



**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE
HALA DE DEPOZITARE ,ACCES, IMPREJMUIRE, AMENAJARI
EXTERIOARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE
UTILITATI URBANE**

Proiect nr. 68/2020

Beneficiar: **Moldovan Alin si Moldovan Valentina-Lucia**
Sat Luna de Sus, Com. Floresti, jud. Cluj

Amplasament: Strada Balastierei fn., CF/CAD 58059/Gilau, Gilau, jud. Cluj

Faza: **P.U.D.**

Proiectant: **S.C. FLARI PROIECT S.R.L.**
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba



FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 68/2020

- Beneficiari:** **Moldovan Alin si Moldovan Valentina-Lucia**
Sat Luna de Sus, Com. Floresti, jud. Cluj
- Faza:** **P.U.D.**
- Proiectant:** **S.C. FLARI PROIECT S.R.L.**
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba
- Obiectul:** **Elaborare Plan urbanistic de detaliu - Construire hala de depozitare , acces, imprejmuire, amenajari exterioare, bransamente si racorduri la retelele de utilitati urbane**
- Amplasament:** Strada Balastierei fn., CF/CAD 58059/Gilau, Gilau, jud. Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Iulia Camelia Chibu

.....





BORDEROU

Proiect nr. 68/2020

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Copie CI beneficiar
- Extras CF
- Avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- Documentatie topografica si process verbal OCPI
- Studiu geotehnic
- Memoriu tehnic justificativ

B) Piese desenate:

- Plan de încadrare în zonă
- Plan de situație existent 1:500
- Plan reglementari urbanistice 1:200
- Plan circulatia terenurilor 1:500
- Plan reglementari edilitare 1500
- Detaliere retragere fata de vecinatati



MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 68/2020

I. DATE GENERALE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului:

Elaborare Plan urbanistic de detaliu -Construire hala de depozitare , acces, imprejmuire, amenajari exterioare, bransamente si racorduri la retelele de utilitati urbane

Amplasamentul obiectivului si adresa:

Strada Balastierei fn., CF/CAD 58059/Gilau, Gilau, jud. Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.

str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Arh. Iulia Camelia Ghibu

Beneficiarul lucrărilor: **Moldovan Alin si Moldovan Valentina-Lucia**

Perioada de execuție propusă: 2021-2022

Suprafața terenului studiat: 1423.00 m²(*Conform Extrase CF*)



I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea autorizării executării lucrărilor de construire a obiectivului hala de depozitare acces, împrejmuire, bransamente și racorduri la utilitățile urbane, pe terenul proprietate privată situat în Gilau, strada Balastierei, CF/CAD 58059/Gilau, jud. Cluj.

II. Incadrarea în zona

II.1. Situarea obiectivelor în cadrul localității:

Terenul studiat se află în partea estică a intravilanului localității Gilau, într-o zonă cu caracter industrial, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice.

Conform planului de încadrare în zonă, terenul studiat se află la sud față de strada Balastierei.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

În baza **Certificatului de urbanism nr. 172/24.08.2020**, și conform PUG terenul este încadrat în **UTR=IAi4-zona unități de producție-subzonă unități industriale nepoluante**.

Utilizări admise: se pot autoriza lucrări de reparații sau reamenajări la construcțiile existente precum și lucrări de construcții noi în cadrul unităților de producție dacă acestea urmăresc ameliorarea condițiilor de muncă, măsuri pentru combaterea sau diminuarea efectelor poluante, ameliorarea aspectului estetic al zonei, al unei unități de producție sau al unei singure construcții.

Utilizări admise cu condiționari: se pot autoriza construcții pentru activități industriale cu caracter nepoluant.

Utilizări interzise: nu se vor autoriza construcții pentru locuințe, anexe gospodărești, anexe ale exploatarelor agricole, case de vacanță sau de locuire temporară, construcții sau amenajări pentru turism individual sau în grup, unități de alimentație publică.

P.O.T._{max}=75.00%

C.U.T._{max}=1

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la căile de comunicații:

Accesul auto și cel pietonal se face direct din str. Balastierei, de pe latura Nordică a parcelei.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Terenul studiat este în proprietatea beneficiarilor. Suprafața terenului studiat este de 1423.00 mp, (conf. extras CF nr.:58059; nr. Cad/topo: 58059/Gilau).

Dimensiunile maxime ale terenului sunt 85.09m respectiv 18.22m.

Accesul auto și cel pietonal se face din strada Balastierei, de pe latura nordică a parcelei. Pe toate celelalte laturi, amplasamentul studiat se învecinează cu terenuri proprietate privată, libere de construcții.

Suprafetele de teren construite și suprafetele de teren libere:

În momentul de față, pe terenul studiat se află nu se află nici o construcție.



$$P.O.T._{existent} = 0.00\%$$

$$C.U.T._{existent} = 0.00$$

Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:

Se observa organizarea urbanistica de tip izolat, specifica functiunilor zonei, cu imobile amplasate izolat, regim redus de inaltime.

Destinatia zonei:

Zona unitati de productie-subzona unitati industrial nepoluante

Functiunea dominanta a zonei este de activitati industrial nepoluante.

Regimul juridic al terenurilor:

Terenul studiat este in proprietatea beneficiarilor, in intravilanul localitatii Gilau, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice . Suprafata terenului studiat este de 1423.00mp, (conf. extras CF nr.:58059; nr. Cad/topo: 58059/Gilau).

Nu se propun schimbari in structura proprietatii.

Analiza geotehnica:

S-a comandat intocmirea unui studiu geotehnic care va evidentia caracteristicile terenului bun de fundare si va detalia coloana stratigrafica a terenului.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)

-nu este cazul

Parametri seimici ai zonei

Valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0.10g$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR=225$ de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de $T_c=0.70$ secunde potrivit normativului P100-1-2013

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

Fondul construit existent in zona este caracterizat de constructii de dimensiuni medii si mari specific functiunii dominante a zonei, cu regim de inaltime P, P+1, construite in ultimul deceniu, prezentand o stare generala buna.

Echipare existenta:

Zona este dotata cu retea de energie electrica, gaz si retea de telefonie. Nu exista momentan in zona retele de canalizare si apa.

IV. Reglementari

Obiective noi solicitate prin tema program

Se doreste construirea unei hale de depozitare, acces, imprejmuire, bransamente si racorduri la utilitatile urbane.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Se propune realizarea unei hale de depozitare, cu o amplasare in regim izolat.



Obiectivul se va amplasa in retragere fata de aliniament , la o distanta minima de 10.00m fata de axul drumului existent, si se va retrage în mod obligatoriu de la o limita laterala estica a parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult 6.00 m. Fata de limita laterala vestica, constructia se va retrage cu o distanta de 1.00m. Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi de minimum 6.00m. Inaltime maxima la cornisa nu va depasi 10.00m, iar inaltimea totala maxima nu va depasi 15.00m.

Se doreste depozitarea de materiale de constructii fara regim special, neinflamabile. **Nu se vor depozita produse cu regim special, inflamabile sau poluante, nu se vor degaja noxe.**

Capacitatea, suprafata desfasurata

Caracteristicile constructiilor propuse

$S_{\text{total teren}} = 1423.00 \text{ mp}$

$S_{\text{construita propusa (amprenta la sol)}} = 200.00 \text{ mp}$

$S_{\text{construita propusa calcul POT}} = 200.00 \text{ mp}$

$S_{\text{desfasurata propusa}} = 200.00 \text{ mp}$

$S_{\text{desfasurata propusa calcul CUT}} = 200.00 \text{ mp}$

$P.O.T._{\text{propus}} = 14.05$

$C.U.T._{\text{propus}} = 0.1$

Nr. Locuri parcare propuse pe sol: 4 locuri

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.)

Inaltime maxima la cornisa nu va depasi 10.00m, iar inaltimea totala maxima nu va depasi 15.00m.

Obiectivul se va amplasa in retragere fata de aliniament, si se va retrage în mod obligatoriu de la o limita laterala estica a parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult 6.00 m. Fata de ce limita laterala vestica, constructia se va retrage cu o distanta minima de 1.00m.

Accesul auto si cel pietonal se vor face din strada Balastierei, ce are o ampriza medie de 6.90m. Acesta permite interventia utilajelor de stingerea incendiilor

Se vor asigura urmatoarele distante fata de vecinatati (zona construabila) si anume:

- fața de limita de proprietate din est, limita laterala: min.6.00 metri;
- fata de limita de proprietate din vest, 1.00 metru
- fata de limita de proprietate din nord, min.10.00 metri- retragere din axul drumului
- fata de limita de proprietate din sud, min.6.00- retragere fata de limita posterioara

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent, de circuitele specifice functiunii propuse .

Principii de interventie asupra constructiilor existente

-nu este cazul



Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul auto si cel pietonal se va face din strada Balastierei. Se vor prevedea accese separate pentru autoturisme si pietoni, iar locurile de parcare necesare se vor amenaja in interiorul parcelei.

Strada Balastierei are o ampriza medie de 6.90m, dublu sens, nefiind modernizat in prezent. **Se propune realizarea unui profil stradal de 12.00m. pentru Strada Balastierei. Profilul propus se poate dezvolta in configuratia existenta a parcelelor.**

Se propune amenajarea a 4 locuri de parcare. Parcarile au fost dimensionate in conformitate cu HGR. 525/1996, republicata, cu modificarile ulterioare si cu normativul nr. P. nr.132/1993.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-nu este cazul

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa si a punctului gospodaresc.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-nu este cazul

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Se propune retragerea constructiei propuse cu 12.50m fata de aliniament..

Regimul de inaltime propus este P

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG Comuna Baci.

Conform PUG:

- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) este de 75.00%;
- Coeficientul maxim de ocupare a terenului (CUT) este 1

Se propun:

$S_{\text{construita propusa (amprenta la sol)}} = 200.00\text{mp}$

$S_{\text{construita propusa calcul POT}} = 200.00\text{mp}$

$S_{\text{desfasurata propusa}} = 200.00\text{mp}$

$S_{\text{desfasurata propusa calcul CUT}} = 200.00\text{mp}$

$P.O.T._{\text{propus}} = 14.05$

$C.U.T._{\text{propus}} = 0.1$

Pentru calculul suprafetei desfasurate pentru CUT nu s-a luat in considerare suprafetele teraselor neacoperite si a celor necirculabile, a balcoanelor, iar pentru suprafata construita



pentru calcul POT s-a luat in considerare suprafata construita a parterului si proiectia balcoanelor.

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. se face prin realizarea unui put forat, in scop igienico-sanitar.

Instalația de apă alimentează zona grupuri sanitare si depozitare.

- coloane și conducte;

- instalații de apă rece și caldă la interior;

- obiecte sanitare în grupurile sanitare.

- Canalizarea. Cladirea se va racorda la o fosa septica vidanjabila, tip imhoff tricamerala, dimensionate pentru circa 100 de persoane. Nu vor exista deversari nocive/periculoase pentru mediu.

-. Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie

- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

Existent:

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funcțiune	mp	%
1	Constructii existente	0.00	0.00
2	Spatii verzi/teren viran	1423.00	100.00
3	TOTAL	1423.00	100.00

Propus:

BILANT TERITORIAL PROPUS

	Funcțiune	mp	%
1	Constructie propusa - amprenta la sol	200	14.05
2	Circulatii pietonale	58.00	4.08
3	Platforme auto, circ. auto	330.66	23.24
4	Spatii verzi	302.58	58.42
5	P.G.	3.00	0.21
6	TOTAL	569.00	100.00

V.1 Concluzii – Masuri in continuare

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Pornind de la prevederile urbanistice in vigoare , in contextual economic actual, beneficiarul doreste atingerea obiectivului principal al proiectului, acela de realizare a **“Hala de depozitare acces, imprejmuire, amenajari exterioare, bransamente si racorduri la retelele de utilitati urbane”**.

Amplasarea, organizarea elementelor de pe parcela, accesese si circulatiile au fost stabilite avand in vedere etapizarea propusa.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie a zonei.

Intocmit:

Arh. Iulia Camelia Ghibu

