

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

a. Denumirea obiectivului:

P.U.D. SI D.T.A.C. – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE

b. Amplasament:

JUD. CLUJ, COM. GILAU, SAT GILAU, STR. RASTOCI, CF 60116

c. Beneficiar:

DANCIU NICOLAE-FLORIN

JUD. CLUJ, COM. MARISEL, SAT MARISEL, NR. 24

d. Elaborator:

S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.

JUD. CLUJ, COM. GILAU, STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 320

e. Data elaborarii:

10.2024

1.1. Obiectul lucrarii

Parcela studiata este situata in intravilanul localitatii Gilau, avand o suprafata de 584 mp (initial 600 mp din care s-au expropriat 16 mp de catre Primaria Gilau pentru regularizarea drumului), terenul fiind liber de constructii. Se doreste construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P, amenajari exterioare, acces, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati. Se intocmeste prezenta documentatie in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice pe parcela.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementata prin PUD este constituita dintr-o singura parcela cu suprafata de 584 mp, proprietatea fiind detinuta de Danciu Nicolae-Florin. In conformitate cu extrasul CF 60116 aflat in copie la dosar, terenul se afla in intravilanul localitatii Gilau, comuna Gilau. Terenul este liber de constructii. Accesul pe parcela se face pe latura nordica, din str. Rastoci. Planul de situatie s-a intocmit in baza datelor rezultate din ridicarea topografica efectuata, delimitarea proprietatii fiind facuta conform actelor de proprietate aflate in posesia beneficiarului. Planul urbanistic de detaliu intocmit stabileste amplasarea obiectivului pe proprietate, retragerile minime admise, restrictii posibile, accesurile pietonale si auto de pe drumurile existente sau constituite, modul de realizare al utilitatilor, indici de utilizare a terenului.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul cu suprafata de 584 mp se afla in intravilanul localitatii Gilau, conform CF 60116. Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura nordica, din str. Rastoci.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform PUG Gilau, terenul este situat in intravilanul localitatii Gilau, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Destinatia zonei conform PUG este: **Lv13** – zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare.

Caracterul actual al zonei: zona este caracterizata de functiunea rezidentiala permanenta si activitati economice nepoluante.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

In urma realizarii documentatiilor si obtinerii avizelor si acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism, reiese faptul ca pe parcela nu exista retele care sa fie afectate de lucrarile propuse.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Analiza fondului construit existent

Cladirile existente in zona sunt constituite in marea majoritate din constructii de locuinte cu regim mic de inaltime (D+P, P+M, P+E) si anexe gospodaresti.

3.2. Circulatia auto si pietonala

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura nordica, din str. Rastoci. Drumul are o latime de 5.80 m.

3.3. Analiza geotehnica

Este atasata la prezenta documentatie.

3.4. Date topografice

Documentatia a fost intocmita in sistem de proiectie stereo 70, cota de referinta Marea Neagra, la scara 1:500. Aceasta a fost folosita ca baza de date pentru stabilirea solutiilor tehnice inspre intocmirea planului de situatie anexat prezentului studiu.

Au fost ridicate: ampriza drumului, limitele carosabile, limitele proprietatilor, capace de canal, accesuri in curti, santuri si rigole.

Drumurile s-au executat in circuit inchis, folosind punctele de sprijin din reseaua geodezica existenta. Statiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Masuratorile topografice au respectat normele si tolerantele in vigoare.

3.5. Date climatice

Prin pozitia sa judetul Cluj beneficiaza de un climat continental moderat.

3.6. Regimul juridic, economic si tehnic al terenului, bilant teritorial

3.6.1. Regimul juridic

In conformitate cu CF 60116 Gilau, aflat in copie la dosar, terenul se afla in posesia lui Danciu Nicolae-Florin.

3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală a terenului este arabil. Se propune schimbarea categoriei de folosință în curți construite.

3.6.3. Regimul tehnic

Terenul cu suprafața de 584 mp (inițial 600 mp din care s-au expropriat 16 mp de către Primăria Gilau pentru regularizarea drumului) se află în intravilanul localității Gilau, conform CF 60116. Accesul auto și pietonal pe parcelă se face pe latura nordică, din str. Rastoci. Destinația zonei conform PUG este: **Lv13** – zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare.

Vecinatati:

Nord: str. Rastoci

Est: proprietate privată, teren liber de construcții

Sud: proprietate privată, teren liber de construcții

Vest: proprietate privată, teren liber de construcții

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	mp	%
S teren	584	100.00
Spatiu inierbat	584	100.00

POT existent: 0.00 %

CUT existent: 0.00

3.7. Echipare edilitară

Zona studiată nu este echipată edilitar complet, lipsește rețeaua de gaz.

3.8. Disfuncționalități, priorități și servituti existente

Disfuncționalitatea terenului constă în echiparea edilitară incompletă, respectiv lipsa rețelei de gaz. Lipsa unei reglementări urbanistice a zonei reprezintă de asemenea un minus.

4. REGLEMENTARI

4.1. Incadrarea în PUG Gilau

Conform PUG Gilau, terenul este situat în intravilanul localității Gilau, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Destinația zonei conform PUG este: **Lv13** – zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare.

4.2. Situația propusă

Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, amenajări exterioare, acces, împrejmuire, racorduri și bransamente la utilități.

Spatiu exterior amenajat

Suprafețele auto și pietonale se vor dala sau betona. Terenul din jurul casei se va însămânța cu gazon.

Împrejmuirea

Terenul se va împrejmuși pe toate laturile.

4.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale și accesuri

Accesul auto și pietonal pe parcela se face pe latura nordică, din str. Rastoci. Drumul are o lățime de 5.80 m. Se propune realizarea unui loc de parcare pe parcela.

4.4. Circulația terenurilor impusă de soluțiile de urbanism precum și servitutile propuse

Terenul studiat își menține tipul actual de proprietate, respectiv proprietate privată. Din suprafața inițială de 600 mp, Primăria Gilău a expropriat 16 mp pentru regularizarea drumului la o lățime de 5.80 m, rezultând suprafața actuală a terenului de 584 mp.

4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Retragerile și alinierea vor fi conform PUG.

Retragerile față de limitele de proprietate laterale și posterioare vor fi conform Codului Civil. Retragerile față de limita de proprietate la stradă vor avea în vedere respectarea alinierii existente sau cele din P.U.Z. unde este cazul, situație marcată și pe planul de reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim trei niveluri plus subsol sau demisol conform primăriei.

4.6. Indicatori de ocupare a terenului (POT și CUT)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
S teren	584.00	100.00	584.00	100.00
S construită	0.00	0.00	106.10	18.16
S circulații incintă	0.00	0.00	100.63	17.23
S spații înierbate	584.00	100.00	377.27	64.60

POT atins: 24.81 %

CUT atins: 0.24

POT maxim admis prin PUG: 30 %

CUT maxim admis prin PUG: 0.50

4.7. Propuneri de echipare edilitară

Din punct de vedere al utilitatilor, obiectivul va fi racordat la toate rețelele edilitare existente în zonă: rețea de apă, canalizare și electrică. Energia termică necesară încălzirii spațiilor din locuință se va asigura cu o centrală termică cu funcționare pe combustibil solid.

4.8. Măsură de protecție a mediului, protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor

Măsură de protecție a mediului

Activitățile ce urmează a se desfășura în construcția propusă (locuire) nu constituie un potențial factor de poluare pentru mediul înconjurător.

Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate în rețeaua existentă.

Apele meteorice de suprafață se vor prelua prin intermediul jgheburilor, burlanelor și căminelor colectoare, se vor înmagazina într-un bazin subteran din care cu ajutorul unor vane și aspersoare se va iriga spațiul verde. Nu se vor direcționa ape pluviale în afara proprietății.

Construcția este izolată corespunzător din punct de vedere fonic, activitățile desfășurate în cadrul ei nu constituie risc de poluare fonică pentru vecinătăți. Nivelul de zgomot emis nu depășește limitele admise conform legislației și normativelor în vigoare.

Construcția propusă nu generează și nu evacuează în atmosfera gaze periculoase sau poluante, nu constituie

risc de poluare a aerului.

Prin desfasurarea activitatii propuse (locuire) nu se genereaza si/sau depoziteaza in incinta deseuri ce ar putea produce poluarea solului.

Preluarea deseurilor se va face prin grija beneficiarului, de catre o firma atestata in baza unui contract de prestari servicii.

Masuri de protectie sanitara

La realizarea propunerii pentru obiectivul de investitii s-a tinut cont de normele sanitare in vigoare referitoare la functiunea propusa.

Masuri de prevenire si stingere a incendiilor

La intocmirea proiectului pentru constructia propusa se va tine cont de legislatia in vigoare referitoare la prevenirea si stingerea incendiilor, precum si a cerintelor emise de organele competente in acest domeniu.

In vederea eliminarii unor riscuri de incendiere accidentala, se dispun urmatoarele:

- nu se vor utiliza instalatii electrice improvizate sau defecte
 - nu se vor utiliza sisteme de incalzire defecte, sau fara agremente tehnice, verificarile tehnice ale acestora se vor face la timp
 - obiectivul va fi protejat impotriva riscului de aprindere prin trasnet, prin dotarea cu sistem de paratrasnet
- Se vor respecta normele in vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

4.9. Concluzii

Obiectivul propus este in concordanta cu caracterul zonei studiate.

Construirea acestuia este in concordanta cu directiile de dezvoltare ale zonei studiate si nu genereaza efecte negative asupra mediului construit sau natural.

Intocmit: arh. urb. Mihalca Dorin

