

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

a. Denumirea obiectivului:

ETABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. - LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI, BRANSAMENTE

b. Amplasament:

str. PRINCIPALA, nr. 1271, loc. GILAU, com. GILAU, jud. CLUJ, CF Nr. 60615

c. Beneficiar:

GROZA ALEXANDRU IOAN si sotia GROZA GEORGIANA RALUCA

str. REPUBLICII, nr. 5, bl. A3, ap.9, loc. GILAU, com. GILAU, jud. CLUJ

d. Elaborator:

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

str. REPUBLICII, nr. 5, bl. A3, ap.9, loc. GILAU, com. GILAU, jud. CLUJ

e. Data elaborarii:

02.2025

1.1. Obiectul lucrarii

Parcela studiata este situata in intravilanul localitatii Gilau, avand o suprafata de 1500 mp, terenul fiind liber de constructii. Se doreste construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime subsol partial + parter + mansarda, amenajari exterioare, imprejmuire si acces, 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 1500 mp, proprietatea fiind detinuta de Groza Alexandru Ioan si sotia Groza Georgiana Raluca. In conformitate cu extrasul CF 60615 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 sudica, din str. Banffy. 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 stabilieste amplasarea obiectivului pe proprietate, retragerile minime admise, restrictii posibile, accesele pietonal 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 1500 mp se afla in intravilanul localitatii Gilau, conform CF 60615. Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura sudica, din str. Banffy.

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: **Lv12** – zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare.

Caracterul actual al zonei: zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială permanentă și activități economice nepoluante.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În urma realizării documentațiilor și obținerii avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism, reiese faptul că pe parcela nu există rețele care să fie afectate de lucrările propuse.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Analiza fondului construit existent

Clădirile existente în zona sunt constituite în marea majoritate din construcții de locuințe cu regim mic de înălțime (D+P, P+M, P+E) și anexe gospodărești.

3.2. Circulația auto și pietonală

Accesul auto și pietonal pe parcela se face pe latura sudică, din str. Banffy, neasfaltată. Profilul stradal are lățime variabilă, cuprinsă între 4.25 m – 4.70 m în dreptul parcelei studiate.

3.3. Analiza geotehnică

Ca localizare geomorfologică, amplasamentul aparține zonei de terasă a râului Someșul Mic, de la amplasamentul cercetat și până la firul văii se înregistrează o distanță de circa 450 m. În zona există o largă răspândire formațiunilor de vârstă eocenă reprezentative la nivelul albiei râului Someșul Mic prin complexul vargat inferior alcătuit din argile nisipoase roșii, peste care s-au sedimentat ulterior depozitele de terasă cuaternară formate din pietrisuri cu bolovanis și nisip.

3.4. Date topografice

Documentația a fost întocmită în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scară 1:500. Aceasta a fost folosită ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice înspre întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu.

Au fost ridicate: ampriza drumului, limitele carosabile, limitele proprietăților, capace de canal, accesuri în curți, santuri și rigole.

Drumurile s-au executat în circuit închis, folosind punctele de sprijin din rețeaua geodezică existentă. Stațiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Măsurătorile topografice au respectat normele și toleranțele în vigoare.

3.5. Date climatice

Prin poziția sa județul Cluj beneficiază de un climat continental moderat.

3.6. Regimul juridic, economic și tehnic al terenului, bilanț teritorial

3.6.1. Regimul juridic

În conformitate cu CF 60615 Gilau, aflat în copie la dosar, terenul se află în posesia lui Groza Alexandru Ioan și soția Groza Georgiana Raluca.

3.6.2. Regimul economic

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

3.6.3. Regimul tehnic

Terenul cu suprafață de 1500 se află în intravilanul localității Gilau, conform CF 60615. Accesul auto și pietonal pe parcela se face pe latura sudică, din str. Banffy. Destinația zonei conform PUG este: **Lv12** – zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare.

Vecinatati:

Nord: proprietate privata, CF.Nr. 60614

Est: proprietate privata, teren necadastrat

Sud: Str. Banffy

Vest: proprietate privata, CF.Nr. 55493

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	mp	%
S teren	1500	100.00
Spatiu inierbat	1500	100.00

POT existent: 0.00 %

CUT existent: 0.00

3.7. Echipare edilitara

Zona studiata este echipata cu toate retelele edilitare existente in comuna.

3.8. Disfunctionalitati, prioritati si servituti existente

Disfunctionalitatea terenului consta in forma de tip agricol, avand proportii nefiresti pentru o zona in curs de dezvoltare. De asemenea lipsa unui profil stradal de tip urban, cu suprafata carosabila asfaltata, plantatii in aliniament si trotuare incadreaza parcela intr-o zona de tip rural.

4. REGLEMENTARI

4.1. Incadrarea in PUG Gilau

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: **Lv12** – zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare.

4.2. Situatie propusa

Se doreste construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime S partial + P + M, amenajari exterioare, acces, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati.

Spatiu exterior amenajat

Pentru circulatiile auto si pietonale din incinta se vor folosi dale. Terenul din jurul casei se va insamanta cu gazon si se vor planta arbori si arbusti.

Imprejmuirea

Terenul se va imprejmui pe toate laturile. Pe latura estica, conform declaratiei notariale atasata documentatiei imprejmuirea se va realiza pe limita comuna de proprietate. Pe latura vestica, imprejmuirea se va realiza integral pe proprietatea studiata. Pe latura sudica si pe latura nordica imprejmuirile se vor retrade de la limitele de proprietate conform plansei U05 (REGLEMENTARI URBANISTICE) in vederea regularizarii ulterioare a strazii Banffy la profil de 12, respectiv realizarii unui drum median cu profil stradal de 9 m.

4.3. Propuneri de rezolvare a circulatiei auto, pietonale si accesuri

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura sudica, din str. Banffy. Profilul stradal are latime variabila, cuprinsa intre 4.25 m – 4.70 m in zona parcelei studiate. Se propune realizarea a doua locuri 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 parcela studiată se propune rezervarea unei suprafețe de teren de 19.32 mp, până la posibilă modificare a străzii Banffy la un profil stradal de 12 m.

De asemenea, pe latura nordică a parcelei, se propune, rezervarea unei suprafețe de teren de 102.37 mp, până la posibilitatea de realizare a unui drum median cu o lățime de 9 m.

4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Retragerile și alinierea vor fi conform PUG.

Retragerea față de limita stradală va avea în vedere respectarea alinierii existente sau cele proiectate prin P.U.Z. unde este cazul. Pentru parcela studiată se va opta pentru respectarea aliniamentului existent conform planșei U01- Plan de încadrare în zonă (10 m față de limita stradală existentă nu față de limita propusă în urma modificării profilului stradal la 12 m).

Retragerile față de limitele laterale vor respecta codul civil. Față de limita estică s-a avut în vedere o retragere de 1m, pentru imobil, iar conturul curții de lumină s-a amplasat pe limita de proprietate, conform declarației notariale atașate la documentație. De asemenea, peretele dinspre limita estică va avea ferestre deschizibile, cu sticlă clară conform declarației notariale. Față de limita de vestică s-a luat în considerare o retragere de 4,87m.

Retragerea față de limita posterioară va respecta codul civil, distanța fiind de 69,78 m (față de limita actuală a terenului, nu față de limita propusă în urma realizării drumului median).

Regimul de înălțime maxim admis este de maxim 4 niveluri, un nivel subteran și 3 supraterane conform PUG. Construcția propusă va avea regim de înălțime S parțial + P+M, cu înălțimea la cornișă + 5.20 și înălțimea la coama +8.85 (raportate față de cota terenului amenajat în zona trotuarului).

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

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren	1500.00	100.00	1500.00	100.00
S construită	0.00	0.00	142.94	9.52
S curte de lumină	0.00	0.00	3.86	0.26
S terase	1500.00	100.00	39.95	2.67
S circulații auto și pietonale	0.00	0.00	104.95	6.99
S spații înierbate	0.00	0.00	1208.30	80.56

POT atins: $164.05 / 1500.0 \times 100 = 10.96 \%$

CUT atins: $407.14 / 1500. = 0.271$

POT maxim admis prin PUG: 30 %

CUT maxim admis prin PUG: 1.00

4.7. Propuneri de echipare edilitară

Zona studiată este echipată cu toate rețelele edilitare existente în comună.

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 jgheaburilor, burlanelor și caminelor colectoare, se vor immagazina 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 atmosferă gaze periculoase sau poluante, nu constituie risc de poluare a aerului.

Prin desfășurarea activității propuse (locuire) nu se generează și/sau depozitează în incintă deseuri ce ar putea produce poluarea solului.

Preluarea deșeurilor se va face prin grija beneficiarului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

Măsuri de protecție sanitară

La realizarea propunerii pentru obiectivul de investiții s-a ținut cont de normele sanitare în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Măsuri de prevenire și stingere a incendiilor

La întocmirea proiectului pentru construcția propusă se va ține cont de legislația în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și a cerințelor emise de organele competente în acest domeniu.

În vederea eliminării unor riscuri de incendiere accidentală, se dispun următoarele:

- nu se vor utiliza instalații electrice improvizate sau defecte
 - nu se vor utiliza sisteme de încălzire defecte, sau fără agremente tehnice, verificările tehnice ale acestora se vor face la timp
 - obiectivul va fi protejat împotriva riscului de aprindere prin trăsnet, prin dotarea cu sistem de paratrăsnet
- Se vor respecta normele în vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

4.9. Concluzii

Obiectivul propus este în concordanță cu caracterul zonei studiate.

Construirea acestuia este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei studiate și nu generează efecte negative asupra mediului construit sau natural.



Încomitat: arh. urb. Puriș Mara Bianca

