

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

a. Denumirea obiectivului:

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. – LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+M, GARAJ, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ACCES, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

b. Amplasament:

JUD. CLUJ, COM. GILAU, SAT GILAU, STR. BANFFY, NR. 26A, CF 50282, CF 50285

c. Beneficiar:

MARIS GHEORGHE SI MARIS LUMINITA-LAURA

JUD. CLUJ, COM. MARISEL, SAT MARISEL, NR. 453

d. Elaborator:

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

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

e. Data elaborarii:

09.2024

1.1. Obiectul lucrarii

Parcela studiata este situata in intravilanul localitatii Gilau, avand o suprafata de 574 mp, terenul fiind liber de constructii. Se doreste construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime S+P+M si a unui garaj, 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 574 mp, proprietatea fiind detinuta de Maris Gheorghe si Maris Luminita-Laura. In conformitate cu extrasul CF 50282 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 drumul coproprietate privata CF 50285. 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, aliniamentele 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 574 mp se afla in intravilanul localitatii Gilau, conform CF 50282. Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura sudica, din drumul coproprietate privata CF 50285.

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 partial: **Ldn8** – zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte actuale adiacente drum national (DN1) si **Lv12** – zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare.

Caracterul actual al zonei: zona este caracterizata de functiunea rezidentiala permanenta de densitate mica (case de locuit cu regim mic de inaltime S/D+P, S/D+P+E/M, P+E/M) si de prezenta anexelor gospodaresti.

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 (S/D+P, S/D+P+E/M, P+E/M) si anexe gospodaresti.

3.2. Circulatia auto si pietonala

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura sudica, din drumul coproprietate privata CF 50285. Drumul are o latime de 3.52m.

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 50282 Gilau, aflat in copie la dosar, terenul se afla in posesia lui Maris Gheorghe si Maris Luminita-Laura.

3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală a terenului este curți construcții.

3.6.3. Regimul tehnic

Terenul cu suprafața de 574 mp se află în intravilanul localității Gilau, conform CF 50282. Accesul auto și pietonal pe parcelă se face pe latura sudică, din drumul coproprietate privată CF 50285. Destinația zonei conform PUG este: **Ldn8** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare – subzonă locuințe actuale adiacente drum național (DN1) și **Lv12** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare – subzonă locuințe viitoare.

Vecinatati:

Nord: proprietate privată cu locuință amplasată la distanță mai mare de 20 m de imobilul propus

Est: proprietate privată, teren agricol

Sud: drum coproprietate privată CF 50285

Vest: proprietate privată, teren agricol

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	mp	%
S teren	574	100.00
Spatiu inierbat	574	100.00

POT existent: 0.00 %

CUT existent: 0.00

3.7. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată edilitar complet.

3.8. Disfuncționalități, priorități și servituti existente

Disfuncționalitatea terenului constă în accesul pe parcelă prin drumul coproprietate privată CF 50285.

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: **Ldn8** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare – subzonă locuințe actuale adiacente drum național (DN1) și **Lv12** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare – subzonă locuințe viitoare.

4.2. Situația propusă

Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime S+P+M și a unui garaj, amenajări exterioare, acces, împrejmuire, racorduri și bransamente la utilități.

Spatiul exterior amenajat

Suprafețele auto și pietonale se vor dala sau betona. Se va planta gazon și arbuști/arbori.

Imprejmuirea

Imprejmuirea se va realiza pe terenul studiat la minim 5 cm fata de limita de proprietate si va fi compusa din soclu de beton tratat cu decorativa si panouri din stalpi de beton, teava metalica patrata si rigle de lemn orizontale. Accesul auto se va realiza printr-o poarta batanta cu doua canaturi, iar cel pietonal printr-o poarta batanta cu un canat, integrata in poarta auto.

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

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura sudica, din drumul coproprietate privata CF 50285. Drumul are o latime de 3.52m. Se propune realizarea unui garaj cu un loc de parcare.

4.4. Circulatia terenurilor impusa de solutiile de urbanism precum si servitutile propuse

Terenul studiat isi mentine tipul actual de proprietate, respectiv proprietate privata. Din parcela studiata se propune, conform solicitarii Consiliului Judetean, rezervarea unei fasii de teren de 73 mp catre domeniul public, pentru posibilitatea realizarii unui drum median cu o latime de 9 m. Din terenul cu CF 50285 cu destinatie de drum, se va rezerva o suprafata de 23 mp, pentru regularizarea profilului stradal al strazii Banffy la o latime de 12 m, respectiv pentru posibilitatea realizarii drumului median.

4.5. Regimul de aliniere si regimul de inaltime

Retragerile si aliniamentele vor fi conform PUG, respectiv cod civil.

Retragerile fata de limitele de proprietate laterale si posterioara vor fi conform codului civil: 0.60 m in cazul in care nu dispunem de goluri spre proprietatea vecina, respectiv 2.00 m unde volumul prezinta goluri. Retrageria fata de limita de proprietate anterioara va avea in vedere asigurarea unei distante de cel putin 10 metri intre locuinta si garaj, situatie marcata si pe planul de reglementari urbanistice.

<u>Locuinta:</u>	retragere nordica: 4.00 m	<u>Garaj:</u>	retragere nordica: 6.75 m (fata de locuinta)
	retragere estica: 6.22 m		retragere estica: 8.30 m
	retragere sudica: 6.75 m (fata de garaj)		retragere sudica: 4.10 m
	retragere vestica: 2.00 m		retragere vestica: 0.60 m

Regimul de inaltime maxim admis este de maximum 3 niveluri + S/D. Regimul propus: S+P+M.

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

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S teren	574.00	100.00	574.00	100.00
S construita	0.00	0.00	113.35	19.74
S circulatii auto/pietonale	0.00	0.00	117.91	20.54
S spatii inierbate	574.00	100.00	342.74	59.71

POT atins: 23.66 %

CUT atins: 0.41 (Sd: 239.17 mp)

POT maxim admis prin PUG: 30 %

CUT maxim admis prin PUG: 0.70

4.7. Propuneri de echipare edilitara

Din punct de vedere al utilitatilor, obiectivul va fi racordat la toate retelele edilitare existente in zona: retea de apa, canal, electrica si de gaz.

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

Măsuri de protecție a mediului

Activitățile ce urmează să se desfășoare 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 caminelor colectoare, se vor înmagazina într-un bazin subteran din care cu ajutorul unor vane și aspersoare se va iriga spațiul verde.

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

Colectarea deșeurilor se va face pe platforma gospodărească propusă. 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.



Intocmit: arh. urb. Mihalca Dorin

