

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. Introducere**

#### **Date de recunoaștere a documentației**

- a. **Denumirea obiectivului :** ELABORARE PUD ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE PARȚIALĂ HALĂ EXISTENTĂ, DOCUMENTAȚIE DE CONSTRUIRE HALĂ INDUSTRIALĂ, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘARE ȘI RACORD LA REȚEAUA DE CANALIZARE
- b. **Amplasament:** Com. Gilău, sat Gilău, Str. Avicola (Ferma 6), fn, CF 52517, jud. Cluj
- c. **Beneficiari :** COTCODAC srl  
Com. Gilău, sat Gilău, nr. 803, jud. Cluj
- d. **Elaborator:** S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.,  
Com, Gilău, str. 1 Decembrie 1918, nr. 320, jud. Cluj
- e. **Data elaborării:** iunie 2024

#### **1.1. Obiectul lucrării**

Se dorește desființarea parțială a clădirii C1. Ținând cont de structura existentă, pentru a nu afecta hala care se continuă pe terenul vecinilor de la nord, se va păstra o porțiune din hala de pe parcela. Se va construi o hala nouă cu  $S_d < 600$  mp, independentă de construcțiile învecinate. Spațiul va fi folosit pentru atelier de confecții metalice – carosare dubite și camioane.

#### **1.2. Dimensionarea zonei studiate**

Zona studiată prin PUD este constituită dintr-o singură parcelă cu suprafața de 2777 mp, proprietatea fiind deținută de beneficiar.

### **2. Încadrarea în zonă**

Terenul se află în intravilanul localității Gilău, pe latura sud a DN1 / E60, în incinta fostei ferme Avicole nr. 6. Accesul pietonal și auto se face de pe DN 1, pe str. Nurcariei și str. Avicola, apoi pe drumul de incintă adiacent laturii sudice a terenului.

#### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :**

Conform PUG Gilău, terenul este situat în intravilanul localității Gilău, în zona cu destinație industrială și agrozootehnică.

Caracterul actual al zonei:

Parcele în general ocupate cu construcții de hale industriale, fie noi, fie clădirile fostei ferme transformate și adaptate noilor funcțiuni.

#### **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

În urma realizării documentațiilor și obținerii avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism rezulta că nu există condiționări pentru realizarea obiectivului propus.

### **3. Situația existentă**

#### **3.1. Analiza fondului construit existent**

Clădirile existente în zonă sunt cu funcțiuni industriale și agrozootehnice.

### 3.2. Circulația auto și pietonală

Accesul pietonal și auto se face de pe DN 1, pe str. Nurcariei și str. Avicola, apoi pe drumul de incintă adiacent laturii sudice a terenului.

### 3.3. Analiza geotehnică

Este anexată documentației.

### 3.4. Date topografice

Au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:500. Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu. 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

Teren proprietate privată a persoanelor juridice, cu ipoteca din partea Bancii Transilvania.

#### 3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală este curți construcții.

#### 3.6.3. Regimul tehnic

Pe teren se afla o construcție C1, (hală 10), cu regim de înălțime parter, care se continua pe terenul învecinat la nord.

Vecinătăți ale terenului care face obiectul proiectului:

- la nord și est – terenuri proprietate privată cu construcții industriale
- la vest – alei de acces la terenul din spate
- la sud – drum de incintă, betonat

S teren = 2777 mp  
Sc = Sd existent = 610 mp  
POT existent = 21,96 %  
CUT existent = 0,21

### 3.7. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată edilitar complet, cu linie electrică, rețea de apă, canalizare și rețea de gaz. Se vor realiza doar branșamente îngropate, este interzisă realizarea branșamentelor aeriene. Fridele de branșament și contoarele vor fi integrate în clădiri în cazul în care nu sunt deja existente.

### 3.8. Disfuncționalități, priorități și servituți existente

Nu sunt.

## 4. Reglementări

### 4.1. Încadrarea în PUG Gilau

Conform PUG Gilau, terenul este situat în intravilanul localității Gilau, în zona cu destinație industrială și agrozootehnică.

#### 4.2. Situația propusă

Se dorește desființarea parțială a clădirii C1. Ținând cont de structura existentă, pentru a nu afecta hala care se continuă pe terenul vecinilor de la nord, se va păstra o porțiune din hala de pe parcelă. Se va construi o hală nouă cu  $S_d < 600$  mp, independentă de construcțiile învecinate.

#### Spațiul exterior amenajat

Se propune amenajarea unei platforme betonate și pietruite în jurul halei, care va servi la circulația auto, cât și la parcarele dubelor și camioanelor, parcaje pentru autoturismele angajaților.

#### Împrejmuirea

Împrejmuirea este existentă, fiind realizată din plasă de sarmă pe stalpi metalici încastrați în fundații izolate din beton. Poarta de intrare este batantă, cu lățimea totală de 8 m (2x4m). Pe latura nord, unde împrejmuirea depășește limita cadastrală, se propune desfacerea ei și refacerea în interiorul limitei cadastrale.

#### 4.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese

Accesul este existent și se face din drumul de incintă adiacent laturii sudice a terenului, betonat. În dreptul accesului împrejmuirea este retrasă spre interior față de limita cadastrală cu aproximativ 8,27 m.

#### 4.4. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism precum și servituțile propuse

Nu e cazul

#### 4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Se propune o construcție cu regim de înălțime Parter înalt.

Se propun următoarele retrageri pentru clădirea halei:

- Minim 9.00 m de la limita de proprietate nordică
- Minim 13.69 m față de limita de proprietate est
- Minim 29.30 m față de limita de proprietate sudică
- Minim 6.00 m față de limita de proprietate vestică

#### 4.6. Indicatori de ocupare a terenului (POT, CUT)

BILANT TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUȘ		REZULTAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
A TEREN	2777	100	-	-	2777	100
ARIE CONSTRUITĂ	610	21,96	-592 +599,62	-21,31 +21,59	617,62	22,24
ARIE DRUMURI BETONATE	149	5,36	-	-	149	5,36
ARIE PLATFORMA PIETRUITĂ	1923	69,26	-1219,62	43,91	790,75	28,48
ARIE PLATFORMA BETONATĂ	-	-	393	14,15	658,10	23,70
ARIE SPAȚII VERZI	95	3,42	461	16,60	561,53	20,22

POT rezultat = 22,24 %

CUT rezultat = 0,22 (AD = 617,62 mp)

POT maxim admis prin PUG = 40,00 %

CUT maxim admis prin PUG = 0,60

#### 4.7. Propuneri de echipare edilitară.

Din punct de vedere al utilităților, obiectivul se va racorda la rețelele existente în zonă: electricitate, gaze naturale, apă și canalizare. Asigurarea apei calde menajere și a agentului termic pe zona de spații anexe se va face prin intermediul unei centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos. Zonele de depozitare / producție din hala se vor încălzi cu ventiloconvectoare electrice sau pe gaz.

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

##### Măsuri de protecția mediului:

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică.

Activitățile ce urmează a se desfășura în construcția propusă (atelier confecții metalice) nu constituie un potențial factor de poluare pentru mediul înconjurător. Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate și evacuarea lor în rețeaua de canalizare a localității. Apele meteorice de suprafață se vor scurge în terenul natural, prin intermediul dalajelor permeabile și a spațiilor verzi propuse. 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 poluarea aerului. Prin desfășurarea activității propuse nu se generează și/sau depozitează în incintă deșeuri ce ar putea produce poluarea solului. Colectarea deșeurilor se va face selectiv. Preluarea deșeurilor se va face prin grija beneficiarului, de către firma de salubritate responsabilă de zona, în baza unui contract de prestări servicii.

##### Măsuri de protecție sanitară:

În cadrul zonei studiate nu există obiective ce să necesite sau să impună zone 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 stingerea 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. Realizarea acestuia este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei studiate și nu generează efecte negative asupra mediului construit sau natural.

Sef proiect urbanism  
arh.urb. Lăscuș Vicențiu

