

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### Date de recunoastere a documentatiei

##### a. Denumirea obiectivului:

**P.U.D. SI D.T.A.C. – LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+E, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCES, IMPREJMUIRE, RACORDURI, BRANSAMENTE**

##### b. Amplasament:

**jud. Cluj, com. Gilau, sat Gilau, CF nr. 61501 Gilau**

##### c. Beneficiar:

**Tomos Damian - Daniel**

**jud. Cluj, com. Maguri – Racatau, sat Maguri, nr. 252B**

##### d. Elaborator:

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

**JUD. CLUJ, COM. GILAU, STR. 1 Decembrie 1918, nr. 320**

##### e. Data elaborarii:

**02.2025**

#### 1.1. Obiectul lucrarii

Parcela studiata este situata in intravilanul localitatii Gilau, comuna Gilau, avand o suprafata de 612 mp, terenul fiind liber de constructii. Se doreste construirea unui imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime S+P+1E, amenajari exterioare, acces, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati urbane. 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 612 mp, proprietatea fiind detinuta de Tomos Damian-Daniel. In conformitate cu extrasul CF 61501 Gilau 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 vistica, din str. rastoci (neasfaltata). 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 612 mp se afla in intravilanul localitatii Gilau, conform extras CF 61501 Gilau. Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura vistica, din drumul de acces, neasfaltat.

#### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform PUG Comuna Gilau, terenul este situat in intravilanul comunei Gilau, in afara perimetrului de protectie

a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Destinatia zonei conform PUG este: *UTR Lv13 – 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 de inaltime cu maxim 3 nivele S+P+E+M, D+P+E+M, P+E+M, D+P+M, S+P+M conform CU nr. 256 din 03.09.2024) 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 (P+M, P+E, P+E+M) si anexe gospodaresti.

### **3.2. Circulatia auto si pietonala**

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe vestica, din drumul de acces str. Rastoci (nr. cad. 60509), neasfaltat. Drumul are o latime variabila 6,40-6,50m.

### **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 extras CF 61501 Gilau, aflat in copie la dosar, terenul se afla in posesia lui Tomos Damian-Daniel.

#### **3.6.2. Regimul economic**

Destinatia actuala a terenului este arabil 612 mp. Se propune schimbarea categoriei de folosinta in curti constructii.

#### **3.6.3. Regimul tehnic**

Terenul cu suprafata de 612 mp se afla in intravilanul localitatii Gilau, conform CF 61501 Gilau. Accesul auto si

pietonat pe parcela se face pe latura vestica, din drumul de acces (nr. cad. 60509 – drum neasfaltat). Destinatia zonei conform PUG este: *UTR Lv13 – zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare*.

Vecinatati:

Nord: teren proprietate privata cu nr. cad. 60112

Est: teren necadastrat

Sud: terenuri proprietati private cu nr. cad. 57204, 60638 si 60558

Vest: drum de acces neasflatat

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT |        |
|-------------------|----------|--------|
|                   | mp       | %      |
| S teren           | 612      | 100.00 |
| Spatiu inierbat   | 612      | 100.00 |

POT existent: 0.00 %

CUT existent: 0.00

### 3.7. Echipare edilitara

Zona studiata nu este echipata edilitar complet; lipseste reseaua de canalizare si reseaua de alimentare cu energie electrica.

Este prezenta doar reseaua de alimentare cu apa si gaz.

### 3.8. Disfunctionalitati, prioritati si servituti existente

Disfunctionalitatea terenului consta in echiparea edilitara incompleta mentionata mai sus. Terenul este plat.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. Incadrarea in PUG

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

### 4.2. Situatie propusa

Se doreste construirea unui imobil locuinta unifamiliala cu regim de inaltime S+P+1E, amenajari exterioare, acces, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati.

#### Spatiu exterior amenajat

Suprafetele auto si pietonale se vor dala sau betona.

#### Imprejmuirea

Se propune imprejmuirea terenului pe toate laturile.

Catre calea de acces va fi prevazut un acces auto si un acces pietonal.

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

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura vestica, din drumul de acces neasfaltat. Drumul are o latime variabila 6,40-6,50m. Se propune realizarea unui loc de parcare pe parcela (pentru proprietari).

#### 4.4. Circulația terenurilor impusă de soluțiile de urbanism precum și servitutele propuse

Terenul studiat își menține tipul actual de proprietate, respectiv proprietate privată.

Către calea de acces se propune o fasie de teren rezervat pentru regularizare drum – a fost prevăzut un profil stradal cu lățimea totală de 9,00m.

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

Retragerile și aliniamentele vor fi conform PUG:

- Retrageră față de limita de proprietate la strada se va înscrie în aliniamentul existent

NU EXISTA ALINIAMENT EXISTENT. Se propune un aliniament retras față de limita de proprietate la strada (strada existentă) cu 4,50m. După realizarea drumului cu o lățime propusă de 9,00m, aliniamentul propus va fi la o distanță de 3,25m față de profilul stradal.

- Retragerile față de limitele de proprietate laterale și posterioare vor fi conform cod civil

Se propun următoarele retrageri minime ale clădirii: min. 3,60 m față de limita nord, min. 8,58 m față de limita est, min. 9,17 m față de limita sud

Regimul de înălțime propus este S+P+1E (admis maxim 3 nivele).

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

| BILANT TERITORIAL   | EXISTENT |        | PROPUS |        |
|---|----------|--------|--------|--------|
|   | mp       | %      | mp     | %      |
| suprafața teren   | 612,00   | 100,00 | 612,00 | 100,00 |
| suprafața rezervată pentru regularizare drum                        | 0,00     | 0,00   | 31,30  | 5,11   |
| suprafața construită parter, inclusiv terase acoperite și protecții | 0,00     | 0,00   | 115,92 | 18,94  |
| suprafața circulației și parcare auto                               | 0,00     | 0,00   | 43,86  | 7,17   |
| suprafața terase și circulații pietonale                            | 0,00     | 0,00   | 85,50  | 13,97  |
| suprafața spații înierbate  | 612,00   | 100,00 | 335,42 | 54,81  |

POT atins: 18,94 %

CUT atins: 0,397

POT maxim admis prin PUG: 30,00 %

CUT maxim admis prin PUG: 0,7

#### 4.7. Propuneri de echipare edilitară

Din punct de vedere al utilitatilor, obiectivul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu apă.

Canalizarea și alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin prelungirea rețelilor până la amplasament.

Apă pluvială de pe acoperișul clădirii se va colecta prin intermediul jgheburilor și burlanelor și se va deversa liber pe teren.

Apă pluvială de pe circulațiile betonate/dalate și locul de parcare aferent clădirii, va fi direcționată către terenul natural pentru a se infiltra în sol.

#### 4.8. Masuri de protectie a mediului, protectie sanitara si de prevenire si stingere a incendiilor

##### Masuri de protectie a mediului

Activitatile ce urmeaza a se desfasura in constructia propusa (locuinta unifamiliala) nu constituie un potential factor de poluare pentru mediul inconjurator.

Protectia apelor subterane va fi asigurata prin colectarea apelor menajere si preluarea lor de catre reseaua publica de canalizare, care se va extinde pana pe amplasament. Apele meteorice de suprafata se vor scurge in terenul natural, prin intermediul rigolelor si a spatiului verde.

Constructia va fi izolata corespunzator din punct de vedere fonic, activitatile desfasurate in cadrul ei nu constituie risc de poluare fonica pentru vecinatati. Nivelul de zgomot emis nu depaseste limitele admise conform legislatiei si normativelor in vigoare.

Constructia propusa nu genereaza si nu evacueaza in 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.

Colectarea deseurilor se va face pe platforma gospodareasca propusa. 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. Lascus Vicentiu