

MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000
pentru aprobarea reglementării tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1. Introducere:

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.D. SI CONSTRUIRE SCOALA NOUA LICEUL TEORETIC
“GELU VOIEVOD” GILAU CLASELE I-IV**

Beneficiar: COMUNA GILAU

Amplasament: str. Suceag, nr. 238, com. Gilau, jud.Cluj;

Proiect nr.: 10 / 2019

Data elaborării: februarie 2019

Proiectant general: S.C. MGL PLAN S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. ARHIDOM S.R.L.
– arh.urb. Doina Munteanu
– arh.urb.stag. Delia Pek

1.Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unui ansamblu scolar în localitatea Gilau, investiția este formată dintr-un corp C1: școala cu regim de înălțime (P+E) și un corp C3: sala de sport cu regim de înălțime (P), amplasat pe terenul situat pe str. Suceag, nr. 238 din localitatea Gilau, comuna Gilau, județul Cluj. Investiția dorită este în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 32 din 23.02.2017 / Certificatul de Urbanism nr. 1 din 08.01.2019, emis de Comuna Gilau.

Beneficiarul, a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 53154, com. Gilau, cu nr. Cad. 53154 al terenului, proprietarul fiind comuna Gilau, pentru terenul situat pe strada Suceag, nr.238, loc. Gilau, com. Gilau, jud. Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al comunei Gilau, amplasamentul este inclus în UTR = Cv.2, zona centrală cu funcțiune de interes public – subzona centru vechi.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul, care face obiectul prezentului studiu este amplasat în localitatea Gilau, str. Suceag, nr. 238, comuna Gilau, județul Cluj, în zona centrală cu funcțiune de interes public – subzona centru vechi, fiind inclusă în intravilanul comunei Gilau. Parcela are acces la strada Suceag.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată pe strada Suceag, nr. 238 este proprietatea comunei Gilau și are suprafața măsurată de 4 853 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 53154, Gilau, cu nr. Cad. 53154.

Accesul pe parcela studiată se va realiza de pe un drum public, strada Suceag, care are lățimea variabilă de la 7,30m la 12m.

Pe parcela adiacentă care este dispusă perimetral, în jurul parcelei studiate, fiind accesibilă tot de la strada Suceag, conform extrasului de Carte Funciară nr.53153, cu suprafața aproximativă de 597 mp, se află o clădire cu regimul de înălțime (P), având destinația de clădire de învățământ (afterschool).

Parcela studiată se învecinează:

- pe latura de Nord, pe o lungime de 34,60m cu o parcelă construită (clădirea afterschool), respectiv partea stângă pe o distanță de 12,05m și partea dreaptă 14,10 se învecinează cu drumul public, strada Suceag;

- pe latura de Sud cu o parcelă privată;

- pe latura Est cu o parcelă privată, aflată în proprietatea Parohiei Reformate, având o construcție existentă cu un regim de înălțime (P).

- pe latura Vest se învecinează cu Valea Capusului.

Accesul auto și pietonal se realizează de pe un drum public, strada Suceag, nr.238.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent pe parcela studiată cu suprafața de 4 853 mp se află o construcție, C2, cu regimul de înălțime (P) prezentă și în Extrasul de Carte Funciară nr. 53154, cu destinația de Școală veche, având suprafața desfășurată de 145 mp. De asemenea tot prin Extrasul de Carte Funciară nr. 53154, mai figurează încă o clădire, C1, cu regim de înălțime (P), cu o suprafața desfășurată de 991 mp, cu destinația de Școală veche dar aceasta a fost demolată deoarece se află într-o stare avansată de degradare, în baza A.D. nr.90 din 03.11.2017.

Destinația clădirilor:

În prezent pe parcela studiată, se află o singură construcție, C2, conform Extrasului de Carte Funciară, nr. 53154, cu o suprafața desfășurată 145mp și se propune construirea unui nou ansamblu școlar pentru clasele I-IV, format dintr-un corp C1: școală cu regim de înălțime (P+E) și un corp C3: sală de sport cu regim de înălțime (P) cu o suprafața desfășurată de 3 361,32mp.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este proprietatea comunei Gilau și are suprafața măsurată de 4 853 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 53154, loc. Gilau, cu nr. Cad. 53154.

În zonă terenurile sunt în proprietăți particulare.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Sub aspect seismic, perimetrul se situează în macrozona seismică "6", scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.În ceea ce privește proiectarea seismică, normativul P100/1-2006 indică zona de calcul seismic F, aceasta fiind caracterizată prin $a_g=0.10g$.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare,etc):

În prezent pe parcela cu suprafața de 4 853mp, se află o singură construcție, C2, conform Extrasului de Carte Funciară, nr. 53154, cu o suprafața desfășurată 145mp având funcțiunea de școală veche. Construcția datează din anul 1895, cu structura formată din fundații din piatră, pereți din cărămidă, acoperiș de tip țiglă. Parterul construcției existente este compus din 2 salii, 1 magazie, 1 grup sanitar și 2 centrale termice.

Echiparea existentă:

În zonă există toate rețele edilitare și anume: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, rețea de telefonizare. Se va propune bransarea și racordarea la toate rețele existente pentru noua investiție.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Se propune construirea unui ansamblu școlar în localitatea Gilau, investiția este formată dintr-un corp C1: școala cu regim de înălțime (P+E) și un corp C3: sala de sport cu regim de înălțime (P), amplasat pe terenul situat pe str. Suceag, nr. 238 din localitatea Gilau, comuna Gilau, județul Cluj, conform Planul Urbanistic General Gilau, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.32 din 23.02.2017 / Certificatul de Urbanism nr.1 din 08.01.2019 emis de Primăria Comunei Gilau.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Nou ansamblu școlar propus va respecta astfel distanțele față de limita de proprietate:

- față de latura de Nord: - de unde se va realiza și accesul, se va retrage cu 31,38m;
 - față de parcela cu clădirea Afterschool, se va retrage cu 14,00m;
- față de latura de Sud, se va retrage cu minim 6,03 m;
- față de latura de Est, se va retrage cu minim 6,56 m;
- față de latura de Vest, se va retrage cu min. 4,55 m;

Suprafața construită existentă C2 (P) este de 145mp;

Suprafața desfășurată existentă C2 (P) este de 145mp;

Suprafața construită propusă C1(P+1E) este de 1 250,72 mp;

Suprafața desfășurată propusă C1(P+1E) este de 2 439,82 mp;

Suprafața construită propusă C3(P) este de 921,50 mp;

Suprafața desfășurată propusă C3(P) este de 921,50 mp;

Categoria de importanță a clădirii este "C", clădire de importanță normală și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 92 este II.

În cadrul amenajării exterioare ale ansamblului școlar s-au propus:

- cai de acces pietonal și platforme auto;
- echipamente de joacă pentru copii: balansoar cu 2 locuri; hîntă dublă;
- mobilier de exterior: bănci cu spătar; bănci fără spătar;
- stâlpi de iluminat fotovoltaici;
- cosuri de gunoi;
- gard de împrejmuire: pe 3 laturi ale amplasamentului se va realiza un gard opac format din stâlpi și plăci prefabricate, iar împrejmuirea principală se recondiționează și modernizează.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Ansamblul școlar propus are destinația de învățământ, cu un regim de înălțime (P) – (P+1E).

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza de pe un drum public, strada Suceag, nr. 238, conform Extrasului de Carte Funciară nr.53154, fiind în proprietatea Comunei Gilau. Latimea drumului public are o latime variabilă de la 7,30m la 12m de unde se realizează accesul auto și pietonal pe parcela studiată.

Se va asigura **5 locuri** de parcare în incinta respectiv **15 locuri** pentru biciclete.

Se mai pot amplasa alte 10 locuri pe domeniul public de pe strada Suceag.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului de învățământ fără a aduce modificări cadrului natural existent.

Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Obiectivul se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată curților vizibile din circulațiile publice și se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate. Spațiul verde din incinta va avea suprafața de 900,86 mp și va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto se va realiza de pe un drum public, strada Suceag, nr. 238, conform Extrasului de Carte Funciară nr.53154, fiind în proprietatea Comunei Gilau.

Se va asigura **5 locuri** de parcare în incinta respectiv **15 locuri** pentru biciclete.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Ansamblul școlar propus are regimul de înălțime P respectiv P+1E.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor).

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism.

Suprafața terenului = **4 853 mp**

Suprafața construită existentă C2 (P) este de 145mp;

Suprafața desfășurată existentă C2 (P) este de 145mp;

Suprafața construită propusă C1(P+1E) este de 1 250,72 mp;

Suprafața desfășurată propusă C1(P+1E) este de 2 439,82 mp;

Suprafața construită propusă C3 (P) este de 921,50 mp;

Suprafața desfășurată propusă C3(P) este de 921,50 mp;

P.O.T. Existent = 2,98 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (2\ 317,22 \times 100) / 4\ 853 = 47,74 \%$

C.U.T. Existent = 0,02

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 3\ 506,32 / 4\ 853 = 0,72$

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	145	3,00	2 172,22	44,76
2	Zona circulației auto și pietonale	1 048,54	20,98	1 779,92	36,67
3	Zona verde	3 689,46	76,02	900,86	18,57
4	TOTAL	4 853	100.00	4 853	100.00

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

În zonă există toate rețele edilitare și anume: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, rețea de telefonizare. Se va propune bransarea și racordarea la toate rețele existente pentru noua investiție.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole și realizarea de trotuare etanșe.

Se interzice dispunerea antenelor tv satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr.32 din 23.02.2017 / Certificatul de Urbanism nr.1 din 08.01.2019 emis de Primăria Comunei Gilau, s-a cerut întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea construirii ansamblului școlar: ȘCOALA NOUA LICEUL TEORETIC "GELU VOIEVOD" GILAU CLASELE I-IV, pe parcela proprietate privată a comunei Gilau, situată pe strada Suceag, nr. 238, loc. Gilau, com. Gilau, jud. Cluj.

Intocmit,
arh.urb.stag. Delia Pek

Șef de proiect,
arh.urb. Doina Munteanu