



**DIRECȚIA DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI**  
nr. 22289/15.07.2021  
24055

**Către,**

**NASALEAN LOREDANA**

Urmare a consultării Comisiei de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 05.07.2021, și a completărilor aduse, vă înaintăm Avizul Arhitectului șef al județului, pentru documentația depusă.

**PREȘEDINTE**

**Alin TIȘE**



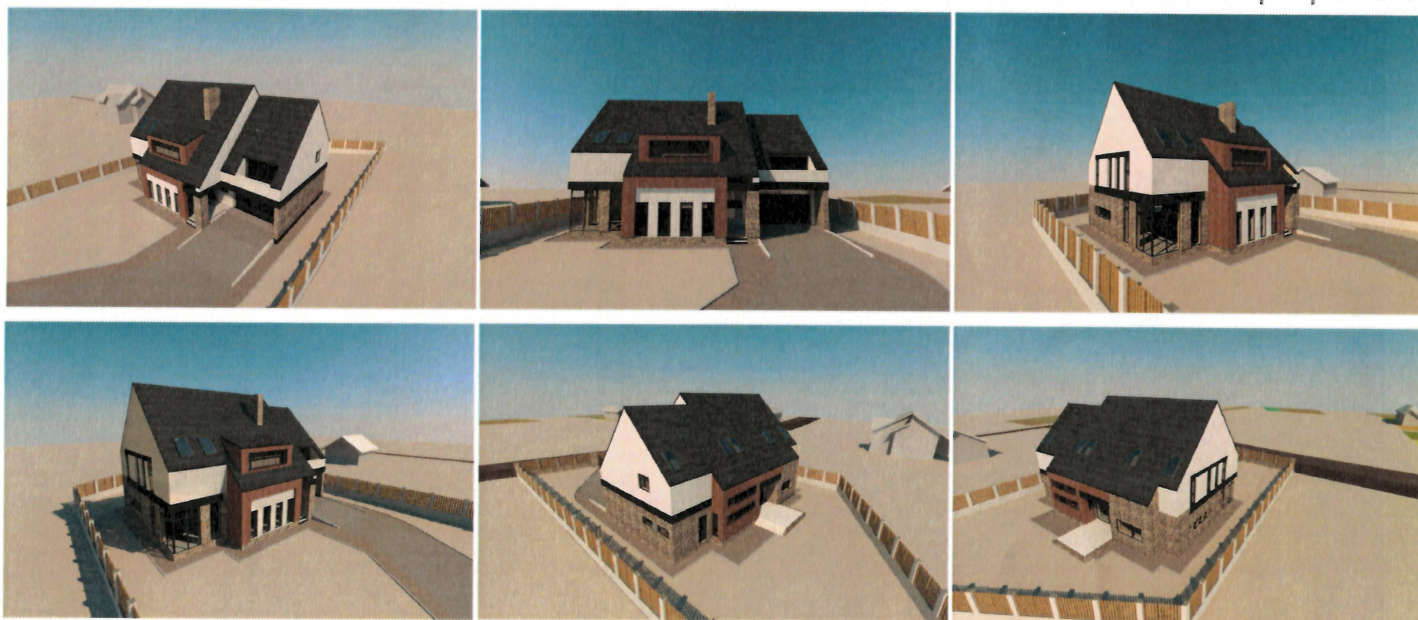
**ARHITECT ȘEF: Claudiu Daniel SALANȚĂ**

Întocmit: Sanda Rusu | 2 ex. -

În temeiul Regulamentului (UE) nr. 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și al Legii nr. 190/2018 Consiliul Județean Cluj prelucrează date cu caracter personal, cu asigurarea securității și confidențialității acestora.



Ilustrare urbanistica: propunere



CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

ANEXĂ

Aviz Nr. 115 din 15-07-2024

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
ARHITECT SEF

STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004  
CUI/16567363/2004



pr.nr.22/2021

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Casa de vacanta  
Bazin vidanjabil, acces, imprejmuire, bransamente  
Loc. Somesu Rece f.n.com. Gilau  
Jud. Cluj

FAZA  
PROIECT URBANISM DE DETALIU

STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004  
CUI/16567363/2004

pr.nr.22/2021

## FOAIA DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARIII :PUD construire Casa de vacanta  
Bazin vidanjabil  
Imprejmuire,racorduri,bransamente

BENEFICIARUL LUCRARIII :Nasalean Loredana  
str.Urusagului nr.19U  
Floresti

AMPLASAMENT :loc.Somesul Rece f.n.com.Gilau  
Jud.Cluj

PROIECT NR. :22/2021

FAZA DE PROIECTARE :P.U.D.

PROIECTANT :STIL PROIECT S.R.L.  
Arh.Ungur Cristina  
Tel.0745/194297





STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004  
CUI/16567363/2004

pr.nr.22/2021

## BORDEROU

### A.PIESE SCRISE

- foaia de capat
- foaia de prezentare
- borderou
- tema proiectului
- certificat de urbanism
- extras de carte funciara
- avize amplasament
- memoriu general
- studiul geomorfologic
- documentatie fotografica cu amplasamentul studiat

### B.PIESE DESENATE

- plan incadrare in zona  
sc.1:5000
- Extras din PUG  
sc.1:5000
- plan de situatie vizat de de OJCGC sc.1 :500
- Situatia existenta cu determinarea zonei studiate sc.1 :500
- reglementari sc.1:500
- echipare tehnico-edilitara sc.1:500
- proprietatea asupra terenurilor sc.1:500
- ilustrare urbanistica

Intocmit,  
arh.Ungur Cristiana



## TEMA DE PROIECTARE

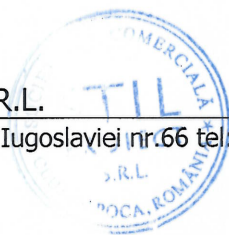
Se cere întocmirea unui PUD pentru construirea unei case de vacanță ,împrejmuire,racorduri,bransamente,bazin vidanjabil, la regim de înălțime P+E,pe terenul proprietate din loc.Somesul Rece, f.n. ,comuna Gilau,jud. Cluj.

Acest studiu PUD este necesar pentru a obține AC.

Nasalean Loredana

Stil Proiect S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.66 tel: 0745/194297



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire casa de vacanta  
Imprejmuire, racorduri, bransamente, bazin vidanjabil  
Loc. Somesul Rece f.n., com. Gilau, Jud. Cluj

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- a. Denumire : PUD Construire casa de vacanta P+E  
Imprejmuire, racorduri, bransamente, bazin vidanjabil  
b. Adresa obiectivului: loc. Somesul Rece f.n. com. Gilau, jud. Cluj  
c. Beneficiar : Nasalean Loredana  
d. Data elaborarii : 15.06.2021

#### 1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie stabilirea elementelor urbanistice pentru realizarea unei constructii cu functiunea de Casa de vacanta la regim de inaltime P+E, pe terenul proprietate situat in loc. Somesul Rece f.n. com. Gilau, jud. Cluj .

Solicitantul si-a propus realizarea investitiei in conformitate cu prevederile PUG.

Imobilul este proprietate privata si se afla in intravilanul localitatii, in zona intravilanului constructibil, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Beneficiarul detine in proprietate o parcela, dupa cum urmeaza:

-parcela : Terenul este inregistrat in C.F. nr. 58107, cu nr. Topo -cadastral 58107.

Terenul are suprafata de 1129 mp.

#### Surse de documentare

-ridicare topografica realizata vizata de O.J.C.G.C.

-certificat de urbanism

-extrase de carte funciara

-P.U.G. -mun. Cluj-Napoca

- avize de amplasament
- studiul geomorfologic
- rețelele edilitare existente prin avizele ,acordurile de amplasament

Cerinte din tema elaborata de catre initiator:

- conform studiului,se propune PUD pentru edificarea unui imobil cu functiunea de casa de vacanta ,regim de inaltime propus P+E.Propunerea va realiza spatii moderne,functionale,adaptate cerintelor si configuratiei terenului si a diverselor cerinte conform legislatiei in vigoare.
- realizarea acceselor auto si pietonale facile dinspre drum.
- asigurarea stationarii auto in interiorul parcelei proprietate.
- asigurarea utilitatilor in solutii moderne,fiabile.
- realizarea unei volumetrii moderne,integrate in ansamblul zonei.

Imobilul propus a se realiza va fi finantat exclusiv din sursele constituite de catre persoanele fizice initatoare.

### **1.3 Amplasarea terenului si justificarea detalierii zonei**

#### **INDICI PE PARCELA**

St=1129mp

Sc propus =214,60mp

Sd =429,20mp

POT existent =0,00%

POT propus =19%<50% admisibil

CUT existent =0,00

CUT propus =0,38<1,5 admisibil

## **2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.1. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate anterior**

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat intr-o zona constituita,analizand parcela de teren a proprietarilor de teren ,teren aflat in localitatea Somesul Rece,zona de nord-vest a localitatii; parcela are front la drumul de acces DJ 107N. Imobilul propus a se amplasa se va relationa cu cladirile de acompaniere ambientala existente(locuinte edificate anterior).

Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al localitatii Somesul Rece ,comuna Gilau,jud.Cluj,in zona de naturala protejata cu obiective existente cu functiunea de locuire si functiuni admisibile,subzona rezidentiala cu cladiri si locuinte de tip rural ,dezvoltata in limita teritoriului administrativ al comunei UTR=ZOEL.

- PUD-ul s-a intocmit luand in considerare:
  - respectarea procentelor legale de ocupare a teritoriului.
  - crearea unui ambient zonal structurat,in buna relatie cu mediul.
  - rezolvarea acceselor auto si pietonale.
- Subzona amplasamentului studiat cuprinde functiuni rezidentiale .
- propunerile s-au facut in baza-
  - Certificat de urbanism
  - aviz elaborat de Consiliul Judetean Cluj.



---

-regimul de inaltime propus de P+E

- POT max=50% si CUT max =1,5 conform prevederi PUG.

Prezenta documentatie este corelata cu prevederile documentatiilor avizate.

## **2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

Subzona studiata si in alte studii de urbanism,reflecta o cerinta a mobilarii zonei cu un fond construit adecvat zonei rezidentiale, cu constructii fiabile,moderne,adaptate cerintelor noilor proprietari.

-s-a elaborat ridicarea topo cu viza de cadastru

-s-a elaborat studiul geomorfologic

-s-au facut corelari cadastrale cu proprietatile invecinate

-s-au obtinut toate avizele prevazute in C.U.

---

## **SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Terenul studiat pentru amplasarea casei de vacanta se afla in imediata vecinatate a drumului judetean Dj 107N ,la km 3+428 pe relatie dreapta . In zona amplasamentului studiat,drumul este amenajat,avand in prezent imbracaminte din asfalt.Nu sunt necesare dezmembrari de terenuri pentru realizarea profilului drumului judetean DJ 107N.In profil transversal drumul judetean DJ107N,la pozitia kilometrica 3+428 are doua benzi de circulatie de 3,00m fiecare,incadrate de acostamente cu latimea de 0,50m atat pe partea stanga cat si pe partea dreapta.Pe partea dreapta,dupa acostamentul existent este un taluz cu latimea de cca 3,50m,urmat de limite de proprietati (garduri).Pe partea stanga a drumului judetean DJ107N regasim tot un taluz urmat de limite de proprietati(garduri).Drumul judetean DJ107N,pe zona studiata,descrie un profil in rambleu.Accesul auto la parcela se realizeaza in prezent direct din drumul exisent,pe relatie dreapta. Accesul pietonal la parcela se poate face de pe strada,langa cel auto.

### **3.2.Suprafata ocupata,limite si vecinatati**

Conform P.U.G.,terenul se afla in zona UTR=ZOEL,parcelare realizata in baza unei lotizari anterioare,in care POT =50% CUT=1,5 la regim de inaltime maxim admisibil P+1+M.

Terenul proprietate este inscris in C.F. nr.58107,topo cadastral 58107,si are suprafata terenului de 1129mp.

Terenul in suprafata de 1129mp are o forma dreptunghiulara,cu dimensiuni in plan ale terenului de 29,56m la nord si adancime de 54,04m.

Vecinatatile terenului sunt urmatoarele:

-la sud-est- limita cu DJ107N .

-la nord-vest- proprietate privata

-la sud-vest- proprietate privata

-la nord-est-proprietate privata

- Aspectul zonei este de zona rezidentiala, in curs de inchegare;
- de-a lungul drumului sunt locuinte autorizate.

### **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

-suprafata terenului proprietate studiat este de 1129mp. Terenul este liber de constructii .

Se propune acces auto si pietonal dinspre drumul existent, pe latura de sud-est.

P.O.T. rezultat=19%<50% C.U.T. rezultat=0,45<0,6.

Dimensiunile terenului proprietate sunt:

-29,56m latura de -nord-vest

-33,00m latura de -sud-vest

-26,30m latura de-sud-est

-54,04m latura de nord-vest

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Terenul studiat se afla in UTR=ZOEL

Conform P.U.G., subzona UTR =ZOEL cu POT=50% si CUT=1,5.

### **3.5. destinatia cladirilor**

Cladirea care face obiectul studiului de urbanism va avea functiunea de casa de vacanta, caracterul dominant al zonei studiata in PUD fiind cel rezidential.

### **3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor**

Terenul care face obiectul prezentului PUD este proprietate privata a initiatorilor studiului, in suprafata de 1129mp. Terenul este in proprietate privata. Terenurile aferente vecinatatilor sunt terenuri private.

### **INCADRAREA CONSTRUCTIEI IN GRUPE SI CATEGORII**

Conform normativului P100, aprobate de MLPAT, investitia analizata este amplasata in zona seismica F ( $T_c=0,7s$ ,  $a_g=0,12$ ), are clasa de importanta IV (cladire de mica importanta pentru siguranta publica, cu grad redus de ocupare si /sau de mica importanta economica, pentru locuinte) si face parte din categoria A (constructie cu pereti structurali din zidarie). Conform STAS 10100/0-75 – referitoare la principiile generale de verificare a sigurantei constructiilor, investitia analizata se incadreaza in categoria IV-constructie de importanta redusa D.- conform HG 766/97.

Gradul de rezistenta la foc IV.

Cerinta de verificare –A1,2.

### **3.7. concluziile studiului geotehnic**

#### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

Zona studiata are adancimi maxime de inghet de 80-90cm, conform STAS 6054-77, iar potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator macrozonei F caracterizata printr-un coeficient  $a_g=0,10g$  si o valoare a perioadei de colt  $T_c=0,7s$  conform normativului P100.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat apartine unitatii structurale denumita Masivul Gilau-Muntele Mare, la altitudine de +451,50m.

Masivul Muntele Mare constituie zona cea mai veche a Muntilor Apuseni. Muntii Gilaului sunt cea mai extinsa unitate montana din judetul Cluj, ajungand in nord

pana la Depresiunea Huedin si la Culoarul Capusului, la vest de Muntii Vladeasa. In perimetrul studiat predomina sisturi cristaline, care au generat un relief cu forme masive, cu interfluvii largi separate de vai inguste si adanci. Terenul nu prezinta fenomene geodinamice care sa afecteze starea de echilibru, fapt pentru care se considera corespunzator in ceea ce priveste portanta si stabilitatea. Aceste terenuri permit fundarea directa a constructiilor la adancimi mici, de la 1 la 3 m.

Ca unitate geomorfologica amplasamentul studiat apartine platoului de baza, si care se caracterizeaza printr-o dezvoltare asimetrica. Accidente morfologice natural sau antropice: umpluturi deluvionale.

Cota absoluta a acestei suprafete de eroziune este +451,50 m.

Sub aspect geologic, terenul studiat se gaseste pe platoul oriental, sub versantul domol. Roca de baza este de varsta sarmatian, si cuprinde depozite de argile marnoase, nisipuri. Roca de baza nu a fost interceptata in foraje.

0,00 – 0,25m sol vegetal umpluturi

0,25 – 0,80m nisip prafos brun-galbui

0,80 - 6,00m strat de pietris cu bolovanis cu elemente de sisturi cristaline;

$P_{conv} = 400 \text{ kPa}$

### **3.8. Apa subterana**

Nivelul freaticului nu s-a interceptat pana la adancimea de -2,10 m. Se recomanda executia unor izolatii verticale si orizontale la cladiri. Este necesara prevederea unui trotuar etans in jurul cladirii, si prevederea unui sistem de evacuare a apelor meteorice la minim 10m fata de constructie si evitarea plantarii copacilor la o distanta mai mica de 5m de constructie. Se recomanda drenarea perimetrala a amplasamentului.

### **3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Zona studiata are adancimi maxime de inghet de 80-90cm, conform STAS 6054-77, iar potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator macrozonei F caracterizata printr-un coeficient  $a_g = 0,10$  si o valoare a perioadei de colt  $T_c = 0,7s$  conform normativului P100-06.

### **3.10 Analiza fondului construit existent**

Zona studiata, adiacenta drumului de acces, este o zona cu caracter preponderent rezidential, cu constructii existente de locuit familiale, edificate ca urmare a parcelarii terenurilor din zona, cu functiuni complementare – activitati agricole si zootehnice sau de loisir. Functiunea actuala a terenului: faneata.

### **3.11. Echipare edilitara existenta**

In zona exista retele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivului propus, respectiv: retea publica de energie electrica .

#### **4.REGLEMENTARI**

##### **4.1.Elemente de tema**

Prin tema de proiectare, initiatorii doresc realizarea reglementarii urbanistice a terenului proprietate in vederea edificarii unui imobil cu functiunea de casa de vacanta, la regim de inaltime propus P+E.

##### **Tema**

Se propune realizarea unui spatiu adecvat amplasamentului pentru locuire loisir, prin edificarea cladirii P+E propuse si organizarea spatiilor exterioare pentru parcare auto. Cladirea va fi un corp P+E, asigurand rezolvarea si repartizarea cerintelor functionale, rezultand astfel urmatoarele spatii:

- PARTER-
- hol acces
- camera living general cu o bucatarie deschisa
- camara
- grup sanitar
- scara acces la etaj
- etaj
- scara de acces
- hol
- 3 dormitoare
- baie

Se vor amenaja

- spatii verzi amenajate
- amenajare parcare in incinta /1 loc parcare .

##### **4.2.Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Descrierea solutiilor

Functiunea rezidentiala de locuire propusa pe parcela proprietate, respecta caracterul predominant al zonei.

Se propune mobilarea parcelei cu o casa de vacanta P+E.

##### **4.3.Capacitatea, suprafete**

###### **PARCELA**

**NR.TOPO** =58107

**Nr.casuta postala** -f.n.

St=1129mp

Sc propus=214,60mp

Sd propus=429,20mp

POT =19%<POTmaxim=50%      CUT=0,38<CUTmaxim=1,50

##### **4.4. Concordanta dintre functiunile propuse in P.U.D. si prevederile P.U.G. sau alte documentatii de urbanism**

Datorita faptului ca zona studiata este o zona in curs de inchegare urbana, cu putine terenuri disponibile pentru noi constructii, ce exercita un oarecare interes pentru investitii noi, ea a mai fost studiata prin diferite PUD-uri invecinate.

Conform C.U., subzona UTR=ZOEL-este o subzona naturala protejata cu obiective existente cu functiunea de locuire. Functiunea predominanta este de locuire permanenta sau sezoniera, situata in interiorul perimetrului constructibil al localitatii, zona a carei valoare este rezultatul calitatii arhitectural-urbanistic al fondului construit. Se propune mobilarea lotului proprietate cu un imobil cu functiunea de casa de vacanta.

Se propune realizarea accesului auto din DJ107N, si stationarea in afara circulatiei publice, in interiorul proprietatii.

Aspectul constructiei va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor cu care se afla in relatie de covizibilitate.

#### **4.5 Propuneri de organizare a zonei studiate si bilant teritorial comparativ**

Beneficiarul detine in proprietate terenul cu suprafata de 1129mp, pe care urmeaza sa se construiasca o casa de vacanta. Regimul de inaltime va fi P+E. Regimul de construire va fi izolat. Ca aspect exterior constructia se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate.

#### **BILANT TERITORIAL AL SITUATIEI EXISTENTE**

| NR. | Zona functionala      | SUPRAFATA (MP) | % DIN TOTAL |
|-----|-----------------------|----------------|-------------|
| 1   | Locuinte              | 0,00           | -           |
| 2   | cai de comunicatie    | 0,00           | -           |
| 3   | Teren agricol faneata | 1129,00        | 100         |
| 4   | Pct.gosp.             | -              | -           |
| 5   | Total teren studiat   | 1129,00        | 100         |

#### **BILANT TERITORIAL                      EXISTENT                      PROPUS-REZULTAT**

| NR. | Zona functionala                                 | SUPRAFATA (MP) | % DIN TOTAL | SUPRAFATA (MP) | % DIN TOTAL |
|-----|--------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| 1   | Locuinte                                         | -              | -           | 214,60         | 19<50       |
| 2   | cai de comunicatie<br>-Aleii acces, platforme    | -              | -           | 222,40         | 19,7        |
| 3   | Zona verde rezultata                             | 1129,00        | 100         | 587,00         | 52,0        |
| 4   | pct.gosp.com.                                    | -              | -           | 1,00           | 0,1         |
|     | Suprafata de teren aflata in zona de protectie a |                |             | 105,00         | 9,3         |



|   |                     |         |     |         |     |
|---|---------------------|---------|-----|---------|-----|
|   | drumului DJ107N     |         |     |         |     |
| 5 | Total teren studiat | 1129,00 | 100 | 1129,00 | 100 |

Situatia existenta

#### **GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=0,00%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,00

#### **Situatia propusa**

#### **GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=19%<50% admisibil

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,38<1,5 admisibil

#### **4.6 Propuneri de rezolvare a circulatiei auto, pietonale, accese, parcaje**

Circulatia auto va fi asigurata lesnicios la parcela dinspre drum-se va amenaja accesul la parcela de tip carosabil.

Accesele pietonale se vor realiza dinspre drum,langa cel carosabil.Circulatia pietonala in interiorul parcelei se va face pe un trotuar amenajat cu dale decorative.Stationarea auto se va face pe platforma auto propusa.Suprafetele destinate circulatiei auto si pietonale vor fi dalate cu pavele adecvate ca si forme,culori,strat de uzura,in armonie cu spatiile verzi pastrate.Imprejmuirea va fi transparenta,cu inaltimea de 1,8m,dublata de gard viu.

-drumul de acces necesita asigurarea unei zone de protectie de 3,00(4,72)m,in suprafata de 105,00mp,la 18,00m din axul drumului judetean.

Se propune montarea gardului pe aceasta limita retrasa de la aliniament cu 3,00-4,72m .Profilul transversal este redat pe plansa -profile transversale.

Realizarea investitiei nu presupune lucrari speciale de sistematizare verticala.

Pe aceasta strada exista pozate unele retelele publice de utilitati-energie electrica.

#### **-parcaje**

acestea vor fi asigurate in interiorul parcelei proprietate=1p.

#### **-circulatia pietonala**

circulatia pietonala se va face pe acostamentele adiacente ,in zona neexistand fluxuri importante de circulatie.

#### **4.7 Circulatia terenurilor impusa de solutia de urbanism**

Parcela pe care o analizam in prezenta documentatie este situata in intravilanul localitatii Somesul Rece, este proprietate privata inscrisa in C.F.Ca folosinta este teren faneata.

#### **4.8 Regim de aliniere, regim de inaltime**

Imobilul studiat se va amplasa la 15,17m fata de limita SE,la 3,50m fata de limita nord-est,la 3,74m de la limita de proprietate de pe latura de NV si la 6,71m fata de limita nord.Regimul de inaltime propus va fi de P+E.

#### **REGIMUL JURIDIC**

Imobil proprietate privata, este situat in intravilanul localitatii Somesul

Rece,comuna Gilau, in afara zonelor de protectie, este inscris in cf nr.58107 cu teren in suprafata de S=1129mp . Imobil in proprietate privata.

## REGIMUL ECONOMIC

**Folosinta actuala:** teren faneata in scris in cf nr.58107 , cu teren in suprafata de  $S=1129\text{mp}$  .

Destinatia stabilita prin PUG –zona naturala protejata cu obiective existente cu functiune de locuire UTR=ZOEL.de locuit si functiuni complementare.

Amplasamentul este intravilan.Functiunea dominanta este locuirea de tip rural.

## REGIMUL TEHNIC

Destinatia conform PUG- UTR=ZOEL – zona naturala protejata cu obiective existente cu functiune de locuire ,zona pentru locuinte si functiuni complementare,subzona rezidentiala .

UTR=ZOEL conf.PUG cu  $POT_{max}=50\%$ ,  $CUT_{max}=1,5$ .

CONFORM PUG,REGIM DE INALTIME MAXIM ADMISIBIL-  $D+P+E$ ,  $P+E+M$ .

Regim de inaltime propus  $=P+E$ .

Zona dispune de echipare edilitara partiala de tip urban..

Reglementarile PUG aproba ocuparea terenului cu functiunea dorita de catre beneficiar.Nu se specifica conditii speciale de zona protejata.

Amplasamentul nu cade in raza de protectie sanitara a nici unei vecinatati generatoare de noxe.

Terenul are front la drumul local, fiind inconjurat de proprietati cu folosinta agricola si locuinte.

---

### 4.9 Indici de utilizare a terenului

PARCELA

$St=1129\text{mp}$

nr.casuta postala =f.n.

$Sc$  propus  $=214,60\text{ mp}$

$Sd$  locuinta  $=429,20\text{ mp}$

$POT$  existent  $=0,00\%$

$POT$  propus  $=19\%<50\%$  admisibil

$CUT$  existent  $=0,00$

$CUT$  propus  $=0,38<1,5$  admisibil

---

### 4.10.Propuneri de echipare edilitara

Constructia va fi racordata la retelele edilitare publice existente in zona: alimentare cu energie electrica.Alimentarea cu apa se va asigura din put forat.Canalizarea apelor menajere se va face la fosa etans vidanjabila. Nu se vor amplasa pe constructii antene T.V. satelit. Incalzirea se va face de la o centrala proprie electrica. . Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice la rigola stradala existenta. Evacuarea deseurilor menajere se va face de catre o firma specializata.Noul obiectiv va fi racordat la utilitatile existente .

### 4.11 Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara si prevenire a incendiilor

Functiunea propusa corespunde cu destinatia terenului.In consecinta nu sunt necesare masuri speciale de protectie a mediului, de protectie sanitara sau de prevenire a incendiilor.Se va obtine avizul autoritatii sanitare pentru functiunea

de locuire de vacanta. Pentru imbunatatirea microclimatului se vor face plantatii de arbusti decorativi .

**-protectia solului si subsolului**

-colectarea stratului fertil de pe suprafetele ocupate de constructii si circulatii si redistribuirea lui in zonele de gradini si spatii verzi.

-transportul si depozitarea pamantului rezultat din sapatura in zone ce necesita umpluturi

-prevederea de rigole pentru canalizarea apelor meteorice

**-protectia apelor**

- alimentare cu apa din put forat si hidrofor montat.

-racord la reseaua de canalizare din incinta pana la fosa septica etans vidanjabila.

-captarea apelor meteorice (rigola inchisa) .

**-protectia aerului**

-prevederea de spatii plantate si perdele de arbusti pentru filtrarea si purificarea aerului

-utilizarea de combustibili standardizati pentru incalzirea spatiilor(electric).

**-plantatiile,spatiile libere,imprejmuirile**

-plantatiile si spatiile verzi se vor asigura in general pe terenul ramas neocupat de constructii

-spatiile libere situate intre aliniament si constructie se vor trata ca gradini de fatada

-imprejmuirile vor avea inaltimea de 1,80-2,20m iar spre strada vor fi transparente,cu un soclu de 30cm,eventual dublate de gard viu

## **5.CONCLUZIILE STUDIULUI DE URBANISM**

Zona in care se propune edificarea casei de vacanta a fost restructurata - prin amplasarea unor imobile de locuit noi,in sistem independent.Calitatea volumetriilor,detaliilor,compozitia arhitecturala,se completeaza cu rezolvarile urbane(spatii verzi).Propunerea volumetriei va avea in vedere si reglementarile stradale existente, reguli stradale instituite .

Prin edificarea constructiei casa de vacanta,consideram ca se va imbogati fondul construit existent , inchegandu-se astfel un ansamblu urban ce nu va stanjeni dezvoltarea viitoare a zonei respective.Distantele fata de cladirile existente,insorirea si umbrirea se incadreaza in normele sanitare,accesele pentru utilizatorii auto cat si pietonale ,completate de calitatile arhitecturale vor face posibila mobilarea spatiului propus cu volumul imobilului studiat.

Prin realizarea obiectivului propus se va accentua caracterul rezidential al zonei studiate.

In vederea indeplinirii obiectivelor de investitie,vor trebui luate urmatoarele masuri-

-preluarea prevederilor prezentului PUD de catre serviciul de Urbanism al Primariei comunei Gilau si utilizarea acestuia in eliberarea de A.C.pentru obiectivul din zona studiata.



Intocmit.

Arh.Ungur Cristiana



STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004  
CUI/16567363/2004

pr.nr.22/2021

Beneficiar:

## FILA FINALA

### PUD

Casa de vacanta,imprejmuire,racorduri si bransamente

Nr.pr. : 22/2021

Data :15.06.2021

Faza :P.U.D.

Beneficiar: Nasalean Loredana

Prezentul proiect contine un numar de .....pagini,.....planse  
si a fost intocmit in 2 exemplare din care:

- exemplarele 1 la beneficiar
- exemplarul 2 la Stil Proiect S.R.L. Cluj-Napoca

Intocmit,  
arh.Ungur Cristiana

