

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 : P.U.D. CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA,
CORP CENTRALA TERMICA, BAZIN VIDANJABIL,
AMENAJARI EXTERIOARE, MODIFICARI IMPREJMUIRE SI
BRANSAMENTE UTILITATI

Beneficiar: FARAH CRISTINA si S.C. RAGONES REAL ESTATE SRL

Amplasament : loc. Somesul Rece, nr. 238, com. Gilau, jud. Cluj;

Proiect nr.: 12/2018

Proiectant: S.C. ALTAFORMA S.R.L.

Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii a doua case de vacanta cu regim de înălțime parter și mansarda, corp centrala termica, modificare împrejmuire teren, amenajari exterioare și bransamente utilități în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism al localitatii Somesul Rece și Certificatul de Urbanism nr. 202 din 23.10.2018 emis de Primăria Comunei Gilau.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 57025, cu nr. cad. 57025 , al terenului proprietate privata situat in comuna Gilau, loc. Somesul Rece, nr.238, judetul Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al localitatii Somesu Rece, trupuri Somesu Rece, amplasamentul este parțial inclus în intravilan și parțial inclus în extravilan. Suprafața totală a terenului, conform extrasului de Carte Funciara este de 3000 mp. În funcție de categoria de folosință și poziționarea în intravilan, acestea se împart în: 705 mp în intravilan cu categoria de folosință curți construcții; 895 mp în intravilan cu categoria de folosință faneată și 1400 mp extravilan cu categoria de folosință pădure. Partea de intravilan, respectiv 1600 mp, este în zona de locuințe și anexe gospodărești—cu următoarele valori maxime pentru indicii urbanistici: P.O.T.max 30% și C.U.T. Max 0.7.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat la sud-vest de vatra satului Somesul Rece, adiacent drumului de acces public DC 110, având acces auto și pietonal direct din acesta. În prezent, drumul de acces are un profil variabil de maxim 5.00 m lățime pentru 2 benzi de circulație și acostament variabil de 2.40 m lățime. Prin documentația de față nu se intervine asupra profilului acestui drum.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela este proprietatea beneficiarului și are o suprafață de 3000,00 mp, conform situației de Carte Funciară numărul 57025, nr. Cad. 57025, din care 1600 mp în intravilan și 1400 mp în extravilan. În funcție de categoria de folosință și poziționarea în intravilan, acestea se împart în: 705 mp în intravilan cu categoria de folosință curți construcții; 895 mp în intravilan cu categoria de folosință faneată și 1400 mp extravilan cu categoria de folosință pădure.

Parcela studiată se învecinează la nord și sud cu proprietăți private, parțial construite cu case de vacanță; spre vest și est, parcela studiată se învecinează cu drumuri publice de acces.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafața de teren studiată prin această documentație este în prezent liberă de orice construcție.

Destinația clădirilor:

În prezent parcela studiată este liberă de orice construcție. Clădirile din zona parcelei studiate au destinația de locuințe unifamiliale/ case de vacanță cu regimul de înălțime P/P+M/P+E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este proprietatea particulară a beneficiarului pentru care există extras de Carte Funciară nr. 57025, nr. cad. 57025, respectiv o suprafață de 3000,00 mp, din care 1600 mp în intravilan și 1400 mp în extravilan. Parcela studiată are acces din drumul existent, DC 110.

În zonă terenurile sunt în totalitate proprietăți particulare, exceptând drumurile existente, care aparțin domeniului public.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, 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 $a_g=0.08g$.

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

Parcela este în prezent liberă de orice construcție.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică la care se va racorda și noile construcții proiectate, iar pe parcela există un bazin vidanjabil.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat amplasarea pe parcelă a două case de vacanță cu regim de înălțime parter și mansardă, a unui corp central termic cu regim de înălțime parter, pe teren proprietate privată a beneficiarului.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcțiile vor avea regimul de înălțime parter și mansardă (pentru casele de vacanță) și parter (pentru centrala termică) și se vor amplasa la minim 3,00 m față de limitele laterale și la minim 6.50 m față de drumul de acces. Forma în plan a clădirilor este dreptunghiulară cu

următoarele dimensiuni maxime: 12.40x 8.35 m pentru casele de vacanta si 3.50x5.00 m pentru corpul de centrala termica. Suprafața construită totala este de 211.00 mp iar cea desfășurată este de 404.50 mp.

Categoria de importanță a clădirii este "D", clădire de importanță redusă și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 92 este IV.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirile nou proiectate vor avea destinația de case de vacanta si corp centrala termica și vor fi legate arhitectural de construcțiile existente în zonă.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul, parcela fiind in prezent liberă de orice construcții.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza direct din drumul existent care margineste latura vestica, respectiv DC 110.

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei pe locul de parcare propus. Se propun, în total, 4 locuri de parcare în incintă.

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

Realizarea noilor construcții se face prin adaptarea acestora la relieful specific zonei, cu modificări cadrului natural existent (terasari pentru amenajare platforma auto, platforma pietonala acces cladiri, amenajare scari acces platforma pietonala). Se va realiza un zid de sprijin si taluzari la 45 de grade, in spatele constructiilor propuse. Corpul centrala termica se va ingloba in panta terenului natural.

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

Nu este cazul, zona fiind în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată curților vizibile din circulațiile publice și se va limita in curți ponderea suprafeței mineralizate. Spațiul verde dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

Pentru realizarea împrejmuirilor se va ține seama de împrejmuirile existente. Pe lateral gardurile vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe sau cu alte activități, iar în cazul învecinării cu spații plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Drumul de acces existent, care margineste latura vestica, se pastreaza la profilul existent. Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei pe locurile de parcare propuse. Se propun 4 locuri de parcare în incintă.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Casele de vacanta vor avea regimul de înălțime P+M, corpul de centrala termica va avea regim de inaltime parter, fiind în acord cu regimul de înălțime al clădirilor amplasate în zonă .

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor) Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (locuințe, terase, alei).

Suprafata teren conform C.F. nr. 57025 : 3000 mp
din care 1600 mp intravilan si 1400 mp extravilan

BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata parcelei studiate INTRAVILAN	1600 mp	100	1600 mp	100
Suprafata construita	0.0 mp	-	211.00 mp	13.20
S.construita casa de vacanta 1			96.75 mp	
S.construita casa de vacanta 2			96.75 mp	
S.construita centrala termica			17.50 mp	
Suprafata desfasurata	0.0 mp	-	404.50 mp	0.25
S.desfasurata casa de vacanta 1			193.50 mp	
S.desfasurata casa de vacanta 2			193.50 mp	
S.desfasurata centrala termica			17.50 mp	
Suprafata circulatie auto si pietonala	0.0 mp	-	271.60 mp	16.95
Suprafata inierbata	1600 mp	100	1117.40 mp	69.85
P.O.T.	0.0 %		13.20 %	
P.O.T. maxim admis prin P.U.G.	30 %			
C.U.T.	0.0		0.25	
C.U.T. maxim admis prin P.U.G.	0.7			
Regim de inaltime maxim pe parcela	-	-	P+M	
Numar de locuri de parcare pe parcela	0		4	

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate care se va prelungi pentru racordarea construcțiilor propuse. Pana la prelungirea rețelelor edilitare în zona, se va folosi un put forat pentru alimentarea cu apa și un bazin vidanjabil betonat, etans, pentru canalizare, iar pentru incalzire se va utiliza o centrala termica pe baza de combustibil solid.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole si 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. 202 din 23.10.2018 emis de Primăria Comunei Gilau, s-a cerut realizarea a doua case de vacanta parter si mansarda, corp central termica parter, bazin vidanjabil, modificare imprejmuire, amenajari exterioare si bransamente utilitati pe parcelă proprietatea beneficiarilor, din localitatea Somesul Rece, nr. 398, comuna Gilau, jud. Cluj. Se respecta reglementarile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism P.U.G. Comuna Gilau, respectiv retrageri laterale si frontale, suprafata construita si desfasurata, regim de inaltime.

Întocmit
arh. urb. Nicoleta Micu

