

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Obiectiv:

**ELABORARE PUD SI DTAC - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
S+P+E, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțeleLE DE UTILITATI URBANE**
com. Gilau, sat Somesu Cald, nr. 138, CF 57047, jud. Cluj

Beneficiar:

POP VASILE si sotia POP AURELIA
Mun. Cluj-Napoca, str. Izlazului, nr.7, ap.6, jud. Cluj

Proiectant general:

S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.
comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj

Nr. Documentație :

41 / 2019

Data :

FEBRUARIE 2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

com. Gilau, sat Somesu Cald, nr. 138, CF 57047, jud. Cluj

ELABORARE PUD SI DTAC - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
S+P+E, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF DE PROIECT:

ING. ȘIPOȘ CLAUDIU

SEF PROIECT URBANISM :

ARH. LĂSCUȘ VICENȚIU

PROIECTAT:

ARH. BOICU-BEDRULEA SERGIU

ARH. Stg. BLAGA GEORGE

INSTALAȚII :

ING. STAN CĂLIN

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

com. Gilau, sat Somesu Cald, nr. 138, CF 57047, jud. Cluj

ELABORARE PUD SI DTAC - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+E, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE**BORDEROU****A. Piese scrise**

Foaie de capăt
Dovada plata tarif RUR
Certificat RUR
Borderou
Lista de semnături
Certificat urbanism
Copie acte de identitate
Extras CF
Memoriu justificativ

B. Fișe tehnice-avize, acorduri, documentații preliminare

Aviz alimentare cu apă
Aviz S.C. ELECTRICA S.A.
Contract salubritate
Aviz DSP
Acord prealabil drumurile judetene
Aviz Apele Romane
Aviz Hidroelectrica
Acord notarial
Aviz Agenția de protecția mediului
Documentație topografică
Studiu geotehnic
Anunt ziar

C. Piese desenate

U01 Incadrare în zonă	sc. --
U02 Incadrare în PUG	sc. --
U03 Situația existentă	sc. 1:500
U04 Circulația terenurilor	sc. 1:500
U05 Reglementări urbanistice	sc. 1:500
U06 Rețele edilitare	sc. 1:500
Ilustrare urbanistica	sc. --

Întocmit,
arh. Lăscuș Vicențiu

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației

a. Denumirea obiectivului : **ELABORARE PUD SI DTAC - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+E, BAZIN VIDANJABIL, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE**

b. **Amplasament:** com. Gilau, sat Somesu Cald, nr. 138, CF 57047, jud. Cluj

c. **Beneficiar :** **POP VASILE** si sotia **POP AURELIA**

Mun. Cluj-Napoca, str. Izlazului, nr.7, ap.6, jud. Cluj

d. **Elaborator :** S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L., COM GILĂU, STR. PRINCIPALĂ, NR. 542, JUD. CLUJ

e. **Data elaborării :** FEBRUARIE 2020

1.1. Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în intravilanul com. Gilau, sat Somesu Cald, nr. 138, CF 57047 și este constituită din teren în suprafață de 1618 mp, pe care se afla o casa de vacanta Sp+P+E+M spre latura nordica a terenului (spre lac). La cererea beneficiarului se dorește construirea unei locuințe unifamiliale S+P+E spre latura sudic a terenului (spre drumul judetean).

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementată prin PUD este constituită dintr-o singură parcelă în suprafață de 1618 mp, proprietatea fiind deținută de POP VASILE si sotia POP AURELIA. În conformitate cu extrasul CF aflat în copie la dosar, terenul se identifică cu C.F. nr. 57047 Gilau, situat în intravilanul localității Somesu Cald. Pe teren se afla o casa de vacanta. Planul de situație s-a întocmit având la bază date rezultate din ridicarea topo efectuată, delimitarea proprietății fiind făcută conform actelor de proprietate aflate în posesia proprietarilor.

Planul urbanistic de detaliu întocmit stabilește amplasarea obiectivelor pe proprietate, aliniamentele minime admise, restricții posibile, accesele pietonale și auto de pe drumurile existente sau constituite, modul de realizare a utilităților, indici de utilizare a terenului.

2. Încadrarea în zonă

Terenul în suprafață de 1618 mp se află în intravilanul localității Somesu Cald. Accesul pe parcelă se face pe latura nord dintr-un drum pietruit necadastrat, iar pe latura sud din DJ 107 P.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

Conform PUG Gilau, terenul este situat în intravilanul localității Somesu Cald. Destinația zonei conform PUG este : **ZOEL** – zona naturala protejata cu obiective existente cu functiune de locuire.

Caracterul actual al zonei:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială permanentă sau temporară de densitate mică (predominant case de locuit și case de vacanță cu regim mic de înălțime) însoțite de anexe, și de regimul de construire izolat.

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

În urma realizării documentațiilor și obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism rezulta faptul că pe parcelă nu există rețele care să fie afectate de lucrările propuse.

3. Situația existentă

3.1. Analiza fondului construit existent

Clădirile existente în zonă sunt constituite în marea majoritate din construcții de locuințe și case de vacanță, cu regim mic de înălțime (P+1 – P+1+M), realizate din anii '80 până în prezent.

3.2. Circulația auto și pietonală

Accesul pe parcelă se face pe latura nord dintr-un drum pietruit necadastrat, iar pe latura sud din DJ 107 P.

3.3. Analiza geotehnică

Este atașată la prezenta documentație.

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.

Au fost ridicate: ampriza drumului, limite carosabil, limite proprietăți, capace de canal, accese în curți, șanțuri și rigole.

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

În conformitate cu extrasul CF aflat în copie la dosar, terenul se identifică cu C.F. nr. CF 57047 Gilau, proprietatea fiind deținută de POP VASILE și soția POP AURELIA.

3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală a terenului este parțial curți construcții (500 mp), parțial arabil (1118 mp).

3.6.3. Regimul tehnic

Terenul în suprafață de 1618 mp se află în intravilanul localității localității Somesu Cald. Proprietatea este de formă rectangulară. Pe teren exista o casa de vacanta Sp+P+E+M.

Accesul pe parcelă se face pe latura nord dintr-un drum pietruit necadastrat, iar pe latura sud din DJ 107 P.

Parcela este situată in UTR **ZOEL** – zona naturala protejata cu obiective existente cu functiune de locuire.

Vecinătăți:

- la Nord - drum pietruit, necadastrat
- la Sud - DJ 107 P, asfaltat
- la Est si Vest - proprietati private, locuinte P+M

NUME :	DATE DE CONTACT:
PLEȘA TEODOR (la vest)	Com. Gilău, sat Gilău, str. Republicii, nr. 36
SALANȚA IOAN (la est)	Mun. Cluj-Napoca str. Izlazului, nr. 18, ap. 100

BILANT TERITORIAL EXISTENT:	EXISTENT	
	mp	%
S TEREN	1618.00	100.00
S construita corp C1	57.00	3.52
S parcare	12.20	0.75
S circulatii pietonale	50.34	3.11
S spatii verzi	1498.46	92.62

3.7. Echipare edilitară

Zona studiată nu este echipată edilitar complet.

Se va realiza bransarea investitiei la retelele existente: retea de apa in lungul DJ 107 P si la linia electrica aeriana din zona.

3.8. Disfuncționalități, priorități și servituți existente

Singura disfuncționalitate o constituie echiparea edilitara incompleta, respectiv lipsa retelelor de canalizare si gaz. Canalizarea apelor menajere se va realiza intr-un bazin vidanjabil etans, care va fi golit periodic de un operator abilitat. Incalzirea spatiilor se va realiza cu CT pe lemne.

La conformarea propunerii s-a ținut cont de reglementările urbanistice din PUG, respectiv:

- construcția va avea regim de înălțime maxim 3 nivele.
- retragere față de limita de proprietate la strada conform aviz DADPP Cluj

- retragere față de limitele de proprietate laterale conform cod civil
- în cazul în care se propun mai multe construcții pe parcelă, între ele se va respecta minim $h/2$, dar nu mai puțin de 3 m
- POT maxim - 50%, CUT maxim – 1,50

Parcela studiată are forma și dimensiuni ce permit execuția lucrărilor propuse.

4. Reglementări

4.1. Încadrarea în PUG Gilau

Conform PUG Gilau, parcela studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință **ZOEL** – zona naturală protejată cu obiective existente cu funcțiune de locuire.

4.2. Situația propusă

Se propune realizarea unei locuințe unifamiliale având regimul de înălțime S+P+E. Aria construită a parterului va fi de 97.76 mp.

Spațiul exterior amenajat

Aleile și terasele pietonale se vor realiza din dale de beton așezate pe pat de nisip. Platforma de parcare auto se va realiza din beton. Terenul rămas liber va fi transformat în spațiu verde prin însămânțare cu gazon și plantat cu arbori și arbuști ornamentali. Lângă accesul auto pe parcelă se va amplasa punctul gospodăresc.

Împrejmuirea

Terenul este împrejmuit pe toate laturile. Se propune refacerea împrejmuirii de pe latura sud (spre DJ 107 P). Se va prevedea un acces auto și o poartă pietonală.

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

Se va prevedea un acces auto și o poartă pietonală din DJ 107 P, pe latura sud, pentru construcția propusă. Accesul pe parcelă existent, pentru casa de vacanță existentă se face pe latura nord dintr-un drum pietruit necadastrat.

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

Terenul studiat își menține tipul actual de proprietate, fiind proprietate privată. Nu sunt necesare și nu se propun cedări de teren către domeniul public.

4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Retrageri și aliniamente propuse, conform PUG:

- retragere față de limita de proprietate la strada minim 12,45 m
- retragere față de limitele de proprietate laterale minim 1.30m spre vest, minim 2,20m spre est

- retragere față de limita de proprietate posterioara (nord) minim 72,35m (masurat proiectie in plan)

Regimul de înălțime maxim permis este de 3 nivele conform PUG, regimul de înălțime propus este S+P+E.

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

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUS		REZULTAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
A TEREN	1618	100.00	1618	100.00	1618	100.00
ARIE CONSTRUITA PARTER	57.00	3.52	97.76	6.04	154.76	9.56
ARIE TERASE SI CIRCULATII PIETONALE	50.34	3.11	92.81	5.73	143.15	8.84
ARIE PARCARI AUTO	12.20	0.75	82.74	5.11	94.94	5.86
ARIE PUNCT GOSPODARESC	0.00	0.00	1.00	0.06	1.00	0.06
A SPATII VERZI	1498.46	92.62	1224.15	75.68	1224.15	75.68

POT atins = 9.56 %

CUT atins = 0.257 (AD = 194 mp existent + 221.98 mp propus = 415.98 mp)

POT maxim admis prin PUG = 50,00 %

CUT maxim admis prin PUG = 1,50

4.7. Propuneri de echipare edilitară.

Din punct de vedere al utilităților, obiectivul va fi racordat la toate rețelele existente în zonă: rețeaua de apa in lungul DJ 107 P si la linia electrica aeriana din zona. Incalzirea spatiilor se va realiza cu CT pe lemn si canalizarea apei uzate menajere in bazin vidanjabil etans.

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

Măsurile de protecția mediului:

Activitățile ce urmează a se desfășura în construcția propusă (locuire permanenta) nu constituie un potențial factor de poluare pentru mediul înconjurător.

Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate intr-un bazin vidanjabil etans, care va fi golit periodic de un operator abilitat. Apele meteorice de suprafață se vor scurge în terenul natural, prin intermediul dalajelor permeabile propuse si a spatiului verde.

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 (locuire) nu se generează și/sau depozitează în incintă deșeuri ce ar putea produce poluarea solului.

Colectarea deșeurilor se va face pe platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija beneficiarului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

Măsuri 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.

Construirea acestuia este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei studiate și nu generează efecte negative asupra mediului construit sau natural.

Întocmit,
Arh. Urb. Lăscuș Vicențiu