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

pr.nr.32/2021

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.32/2021

FOAIA DE PREZENTARE

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

BENEFICIARUL LUCRARIII :Macicasan Vlad si Tusa Teodora -Elena
str.Pasteur nr.44 ap.15a
Cluj-Napoca

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

PROIECT NR. :32/2021

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.32/2021

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 intocmirea unui PUD pentru construirea unei case de vacanta ,imprejmuire,racorduri,bransamente,bazin vidanjabil, la regim de inaltime Sp+P+M,pe terenul proprietate din loc.Somesul Rece, f.n. ,comuna Gilau,jud. Cluj.

Acest studiu PUD este necesar pentru a obtine AC.

Macicasan Vlad Tusa Teodora Elena

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 Sp+P+M
 Imprejmuire,racorduri,bransamente,bazin vidanjabil
 b. Adresa obiectivului: loc.Somesul Rece f.n.com.Gilau,jud.Cluj
 c. Beneficiar : Macicasan Vlad Tusa Teodora Elena
 d. Data elaborarii :15.10.2021
-

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 Sp+P+M,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.50588, cu nr. Topo –cadastral 50588.
- Terenul are suprafata de 1098 mp.

Surse de documentare

- ridicare topografica realizata vizata de O.J.C.G.C.
- certificat de urbanism nr.196/20.07.2021
- 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+M.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 initiatoare.

1.3 Amplasarea terenului si justificarea detalierii zonei

INDICI PE PARCELA

St=1098mp

Sc propus

=151,52mp

Sd

=291,16mp

POT existent =0,00%

POT propus =13,79%<30% admisibil

CUT existent =0,00

CUT propus =0,26<0,7 admisibil

Accesul la amplasament se realizeaza pe DN1(E60) pana in localitatea Gilau,de unde se trece pe drumul judetean DJ197N care urca spre satul Plopi.Din acest drum se desprinde un drum pietruit pe care la circa 300m se afla amplasamentul studiat,conform planului de incadrare.Proprietatea studiata se afla pe flancul vestic al acestui drum,si are o suprafata de 1098m.

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 local.

Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al localitatii Somesul Rece ,comuna Gilau,jud.Cluj,in zona de locuire si functiuni admisibile,subzona rezidentiala cu cladiri si locuinte de tip rural ,dezvoltata in limita teritoriului administrativ al comunei UTR=ZLFC-zona de locuinte si functiuni complementare –subzona catunelor situate pe versanti si a gospodariilor izolate.

-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 S+P+M

- POT max=30% si CUT max =0,7 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 ,de unde se desprinde un drum local.

In zona amplasamentului studiat,drumul este amenajat,avand in prezent imbracaminte din piatra stabilizata. In profil transversal drumul local are o latime de 4,00m,incadrate de acostamente cu latimea de 0,50m atat pe partea stanga cat si pe partea dreapta. Sunt necesare dezmembrari de teren din parcela proprietate in zona accesului cu folosinta de drum in vederea reglementarii drumului local pentru realizarea profilului la 6,00m ,dezmembrare de 2,00m adancime,pe lungimea proprietatii de 48,12m,cu o arie de cca 87,08mp.Pe partea stanga,dupa acostamentul existent este un taluz cu latimea de cca 1,50m.Pe partea stanga si dreapta a drumului local regasim tot un taluz urmat de limite de proprietati(garduri).Drumul,pe zona studiata,descrie un profil in rambleu.Accesul auto la parcela se realizeaza in prezent direct din drumul existent,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=ZLFC,parcelare realizata in baza unei lotizari anterioare,in care POT =30% CUT=0,7 la regim de inaltime maxim admisibil S+P+1+M.

Terenul proprietate este inscris in C.F. nr.50584,topo cadastral 50584,si are suprafata terenului de 1098mp.

Terenul in suprafata de 1098mp are o forma dreptunghiulara,cu dimensiuni in plan ale terenului de 22,31m la nord si adancime de 48,12m.

Vecinatatile terenului sunt urmatoarele:

- la sud- limita cu proprietate privata.
- la nord- proprietate privata
- la vest- proprietate privata
- la est-drum local
- Aspectul zonei este de zona de catune situate pe versanti, in gospodarii izolate;
- de-a lungul drumului sunt unele locuinte autorizate.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

-suprafata terenului proprietate studiat este de 1098mp. Terenul este liber de constructii .

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

P.O.T. rezultat=15,62%<30% C.U.T. rezultat=0,31<0,7.

Dimensiunile terenului proprietate sunt:

-22,31m latura de nord

-27,60m latura de sud

-43,54m latura de est

-48,12m latura de vest

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul studiat se afla in UTR=ZLFC

Conform P.U.G., subzona UTR =ZLFC cu POT=30% si CUT=0,7.

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 1098mp. 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 studiată are adâncimi maxime de îngheț de 80-90cm, conform STAS 6054-77, iar potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător macrozonei F caracterizată printr-un coeficient $a_g=0,10g$ și o valoare a perioadei de colț $T_c=0,7s$ conform normativului P100.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat aparține unității structurale denumită Masivul Gilau-Muntele Mare, la altitudine de +451,50m.

Masivul Muntele Mare constituie zona cea mai veche a Munților Apuseni. Munții Gilaului sunt cea mai extinsă unitate montană din județul Cluj, ajungând în nord până la Depresiunea Huedin și la Culoarul Capusului, la vest de Munții Vlădeasa. În perimetrul studiat predomină sisturi cristaline, care au generat un relief cu forme masive, cu interfluvii largi separate de văi înguste și adânci. Terenul nu prezintă fenomene geodinamice care să afecteze starea de echilibru, fapt pentru care se consideră corespunzător în ceea ce privește portanța și stabilitatea. Aceste terenuri permit fundarea directă a construcțiilor la adâncimi mici, de la 1 la 3 m.

Ca unitate geomorfologică amplasamentul studiat aparține platoului de bază, și care se caracterizează printr-o dezvoltare asimetrică. Accidente morfologice naturale sau antropice: umpluturi deluvionale.

Cota absolută a acestei suprafețe de eroziune este +451,50 m .

Sub aspect geologic, terenul studiat se găsește pe platoul oriental, sub versantul domol. Roca de bază este de vârstă sarmatiană, și cuprinde depozite de argile marnoase, nisipuri. Roca de bază nu a fost interceptată în foraje.

0,00 – 0,10m sol vegetal

0,10 – 2,70m nisip slab argilos cafeniu roscat mediu indelat cu fragmente mici de sisturi sericitoase

2,70 - 3,80m fragmente de sisturi seicitoase dezagregate și alterate prinse într-o masă nisipoasă-argiloasă cafenie-roscată

3,80 - 5,00m sisturi cristaline fisurate și alterate, apoi compacte

$P_{conv}=160 \text{ kPa}$

3.8. Apa subterană

Nivelul freaticului nu s-a interceptat până la adâncimea de -2,10 m. Se recomandă executia unor izolații verticale și orizontale la clădiri. Este necesară prevederea unui trotuar etans în jurul clădirii, și prevederea unui sistem de evacuare a apelor meteorice la minim 10m față de construcție și evitarea plantării copacilor la o distanță mai mică de 5m de construcție. Se recomandă drenarea perimetrală a amplasamentului.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiată are adâncimi maxime de îngheț de 80-90cm, conform STAS 6054-77, iar potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător macrozonei F

caracterizata printr-un coeficient $ag=0,10$ si o valoare a perioadei de colt $Tc=0,7s$ 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 ,in gospodarii isolate,cu functiuni complementare –activitati agricole si zootehnice sau de loisir.Categoria actuala de folosinta 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 $Sp+P+M$.

Tema

Se propune realizarea unui spatiu adecvat amplasamentului pentru locuire loisir,prin edificarea cladirii casa de vacanta $Sp+P+M$ propuse si organizarea spatiilor exterioare pentru parcare auto.

Cladirea va fi un corp $Sp+P+M$,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
- 4 dormitoare
- bai
- Subsol partial
- boxa beci
- Se vor amenaja
- spatii verzi amenajate
- amenajare parcare in incinta /2 locuri parcare .

4.2.Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor

Descrierea solutiilor

Funcțiunea rezidențială de locuire propusă pe parcela proprietate, respectă caracterul predominant al zonei.

Se propune mobilarea parcelei cu o casă de vacanță Sp+P+M.

4.3. Capacitatea, suprafețe

PARCELA

NR. TOPO =50588

Nr. casuta postala –f.n.

St=1098mp

Sc propus=151,52mp

Sd propus=291,16mp

POT =13,79%<POTmaxim=30% CUT=0,26<CUTmaxim=0,7

4.4. Concordanța dintre funcțiunile propuse în P.U.D. și prevederile P.U.G. sau alte documentații de urbanism

Datorită faptului că zona studiată este o zonă în curs de încheiere urbană, cu puține terenuri disponibile pentru noi construcții, ce exercită un oarecare interes pentru investiții noi, ea a mai fost studiată prin diferite PUD-uri învecinate.

Conform C.U., subzona UTR=ZLFC este o subzonă naturală protejată cu obiective existente cu funcțiunea de locuire. Funcțiunea predominantă este de locuire permanentă sau sezonieră, situată în interiorul perimetrului constructibil al localității, zona a cărei valoare este rezultatul calității arhitectural-urbanistic al fondului construit. Se propune mobilarea lotului proprietate cu un imobil cu funcțiunea de casă de vacanță.

Se propune realizarea accesului auto din drumul existent, și staționarea în afara circulației publice, în interiorul proprietății.

Aspectul construcției va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor cu care se află în relație de covizibilitate.

4.5 Propuneri de organizare a zonei studiate și bilanț teritorial comparativ

Beneficiarul deține în proprietate terenul cu suprafața de 1098mp, pe care urmează să se construiască o casă de vacanță. Regimul de înălțime va fi P+M.

Regimul de construire va fi izolat. Ca aspect exterior construcția se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate.

BILANȚ TERITORIAL AL SITUAȚIEI EXISTENTE

NR.	Zona funcțională	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuințe	0,00	-
2	cai de comunicație	0,00	-
3	Teren agricol faneată	1098,00	100
4	Pct.gosp.	-	-
5	Total teren studiat	1098,00	100

BILANȚ TERITORIAL

EXISTENT

PROPUS-REZULTAT

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	-	-	151,52	13,79<30
2	cai de comunicatie -Alei acces,platforme	-	-	186,24	16,93
3	Zona verde rezultata	1098,00	100	759,24	69,18
4	pct.gosp.com.	-	-	1,00	0,1
5	Total teren studiat	1098,00	100	1098,00	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.)=13,79%<30% admisibil

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,26<0,7 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 largiri de 2,00m,in suprafata de 87,08mp,rezultand un profil de 6,00m.

Se propune montarea gardului pe aceasta limita retrasa de la aliniament cu 2,00m .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=2p.

-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 inregistrata in C.F.Ca folosinta este teren faneat.

4.8 Regim de aliniere, regim de inaltime

Imobilul studiat se va amplasa la 5m fata de limita S, la 3,00m+2,00m fata de limita est, la 21,72m de la limita de proprietate de pe latura de nord, la 5,00m fata de latura de sud si la 9,95m fata de limita de vest. Regimul de inaltime propus va fi de Sp+P+M.

REGIMUL JURIDIC

Imobil proprietate privata, este situat in intravilanul localitatii Somesul Rece, comuna Gilau, in afara zonelor de protectie, este inregistrat in cf nr.50584 cu teren in suprafata de S=1098mp . Imobil in proprietate privata.

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: teren faneat inregistrat in cf nr.50584, cu teren in suprafata de S=1098mp .

Destinatia stabilita prin PUG –zona de locuit si functiuni complementare, subzona catunelor situate pe versanti si a gospodariilor izolate, UTR=ZLFC.zona de locuit si functiuni complementare.

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

REGIMUL TEHNIC

Destinatia conform PUG- Destinatia stabilita prin PUG –zona de locuit si functiuni complementare, subzona catunelor situate pe versanti si a gospodariilor izolate, UTR=ZLFC.zona de locuit si functiuni complementare cu POTmax=30%, CUTmax=0,7.

Conform PUG, regim de inaltime maxim admisibil-3 nivele- D+P+E, D+P+M, P+E+M, S+P+M.

Regim de inaltime propus =Sp+P+M.

Zona dispune de echipare edilitara partiala-electricitate..

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=1098mp

nr.casuta postala =f.n.

Sc propus =151,52mp

Sd locuinta =291,16mp

POT existent =0,00%

POT propus =13,79%<30% admisibil

CUT existent =0,00

CUT propus =0,26<0,7 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

Funciunea 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 , incheindu-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,acesele 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.32/2021
Beneficiar:Macicasan Vlad
Tusa Teodora Elena

FILA FINALA

PUD

Casa de vacanta,imprejmuire,racorduri si bransamente

Nr.pr. : 32/2021
Data :15.10.2021
Faza :P.U.D.

Prezentul proiect contine un numar depagini,.....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

