



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.5, et.1 ap.5

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



denumirea lucrării:

**ELABORARE PUD si CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA (P), AMENAJARI
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, FILIGORIE,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA
UTILITATI**

beneficiar: FODOR DANIEL IOAN SI FODOR RAMONA BIANCA

amplasament: Jud. Cluj, Loc. Gilau, com. Gilau, FN

faza de proiectare: PUD

proiectant general: BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

*proiect nr.:*31/2021

data proiectării: 11/2021



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.5, et.1 ap.5

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



LISTĂ SEMNĂTURI PROIECT

denumirea lucrării: ELABORARE PUD si CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA (P), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, FILIGORIE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI

amplasament: Jud. Cluj, Loc. Gilau, com. Gilau, FN

beneficiari: FODOR DANIEL IOAN SI FODOR RAMONA BIANCA

faza de proiectare: P.U.D.

proiectant general: BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

proiect nr.: 31/2021

-proiectant de specialitate:

BIROU DE ARHITECTURA ȘIMON CIPRIAN

arh. Simon Ciprian



BORDEROU PROIECT

- Foaie de capat
- Borderou
- Lista semnături proiect
- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciara
- Avize și acorduri
- Acord DADPP Consiliul local
- Aviz arhitect sef
- Aviz Siguranta Circulatiei
- Aviz ANIF
- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Dovada achitarii taxei RUR
- Memoriu tehnic justificativ

PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------------------------------|-----|-------------|
| • Plan de incadrare | A01 | scara - |
| • Plan - situatia existenta | A02 | scara 1:500 |
| • Plan - reglementari urbanistice | A03 | scara 1:500 |
| • Plan - reglementari edilitare | A04 | scara 1:500 |
| • Plan –circulatia terenurilor | A05 | scara 1:500 |
| • Ilustrare urbanistica | A06 | scara - |

Intocmit:

Arh. Simon Ciprian

noiembrie 2021



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.5, et.1 ap.5

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000

pentru aprobarea reglementarii tehnice

„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL
PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

*denumirea lucrării: ELABORARE PUD si CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA (P), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, FILIGORIE,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI*

amplasament: Jud. Cluj, Loc. Gilau, com. Gilau, FN

beneficiari: FODOR DANIEL IOAN SI FODOR RAMONA BIANCA

faza de proiectare: P.U.D.

proiectant general: BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

proiect nr.: 31/2021

Obiectul lucrării:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 90/13.04.2021, s-a solicitat de către serviciului de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Gilau elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „ELABORARE PUD si CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA (P), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, FILIGORIE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI” pentru beneficiarii FODOR DANIEL IOAN SI FODOR RAMONA BIANCA. Terenul pe care se va amplasa noul corp de cladire, are suprafata de **615 mp**, cu destinatia de teren intravilan si este în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat in perimetrul intravilan al comunei Gilau, sat Gilau zona studiata aflandu-se in afara perimetrului de protectia a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Documentatia P.U.D. urmareste sa reglementeze elementele urbanistice in vederea interventiei propuse (amplasarea constructiilor, a acceselor si integrarea in fondul construit).

Beneficiarul a solicitat realizarea proiectului în baza temei de proiect insotita de extrasele de Carte Funciara si a certificatului de urbanism sus-amintit.



2. Incadrarea în zona:

Situatia obiectivului in cadrul localitatii:

Amplasamentul este adiacent unui drum comunal fiind delimitat astfel:

- La Nord Est - Vale
- La Sud Est - Drum comunal
- La Sud Vest – drum de servitute (Cad. Nr. 58358)
- La Nord Vest - teren proprietate privata (Cad. Nr. 58787)

Terenul se identifica prin:

- nr. Cadastral 58357, teren intravilan avand suprafata de 615,00 mp conform masuratorilor topografice si CF nr. 58357 Gilau anexat.

Anterior prezentului proiect s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- ridicare topografica;
- P.U.G. existent al comunei Gilau;

Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Planului Urbanistic General al comunei Gilau si a Regulamentului de Construire aferent, parcela studiata se afla in unitatea teritoriala cu indicele **Lv14 „Zona de locuinte si functiuni complementare – subzona locuinte viitoare”** și face precizări cu privire la: :

Utilizari admise;

Utilizari admise cu conditionari;

Utilizari interzise;

Regimul de aliniere, amplasarea cladirilor fata de aliniament;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela ;

Circulatii si accese;

Stationarea autovehicolelor;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;

Aspectul exterior al cladirilor ;

Conditii de echipare edilitara ;

Spatii libere si spatii plantate ;

Imprejmuiri ;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Indicii de ocupare a terenului: P.O.T.max = 30 % C.U.T.max = 0,7 %
- Nu s-au efectuat studii concomitente



3. Situatia existenta:

Analiza fondului construit existent:

Zona este caracterizată de un parcelar relativ omogen și regulat în mare parte neconstruit. În zonele construite domina funcțiunea rezidențială rurală de densitate mică rezultat al dezvoltării spontane, cu regimul de construire izolat și clădiri de locuit de tip rural, retrase din aliniament.

Parcela studiată are forma dreptunghiulară relativ regulată cu un front la strada principală de aprox. 36,33 m și este liberă de orice construcție.

Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere:

- Constructii existente	=	0,00 mp
- Zona pavata / circulatii	=	0,00 mp
- Zone verzi	=	615,00 mp
<hr/>		
TOTAL SUPRAFATA:		615,00 mp

Cai de comunicatie:

Principala cale de acces spre parcela studiată este un Drumul Comunal neasfaltat cu o singură bandă de circulație auto și trotuare neamenajate, cu o ampriza totală de aprox 6 m.

Regimul Juridic:

Beneficiarii acestei investiții, FODOR DANIEL IOAN SI FODOR RAMONA BIANCA detin în proprietate întreaga terenul aferent conform extrasului CF nr. 58357 Gilau anexat.

Echiparea edilitara:

În zona există dotare edilitară completă: rețele de apă, canalizare, gaz, energie electrică și telefonizare.

Analiza geotehnica:

Amplasamentul aflat în studiu este stabil, înnebăt, cu o înclinare mică și nu prezintă deformări de suprafețe evidente. Din punct de vedere geologic terenul este alcătuit din sol vegetal, nisip cu pietriș și fragmente de roca. Din punct de vedere seismic terenul studiat se află în zona seismică de gradul 6. Apa subterană nu a apărut în lucrările geotehnice executate.



4.Reglementari

Elemente de tema:

Elementele de tema sunt stabilite de comun acord cu autoritatile locale si beneficiarul acestei lucrari, elemente prezente in prevederile C.U.

Reglementarile propuse prin prezentul PUD sunt intocmite tinandu-se cont de caracterul zonei, de vecinatatile existente, de accese si de orientare fata de punctele cardinale.

Tema de proiect constă in construirea unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P. Terenul va fi amenajat tinand cont de circulatiile necesare unei asemenea functiuni. Locurile de parcare necesare se vor asigura in interiorul incintei cu acces din drumul comunal al localitatii.

Descrierea solutiei:

Construcția se va amplasa retrasă cu distanțele regulamentare față de limitele de proprietate și față de drumul de acces. Clădirea va fi realizată în sistem de structură portantă din caramida iar acoperișul va fi de tip șarpantă din lemn.

Funcțiunile de zi si de noapte vor fi amenajate dreapta/stanga fata de intrarea si holul principal. Finisajele clădirii vor fi de calitate superioară, predominând materialele naturale: lemnul, caramida aparenta etc armonizate într-o arhitectură curată, contemporană si care tine cont de amplasarea pe teren si insorire. Parcarile necesare vor fi amenajate in partea din fata a parcelei fiind prevazute cu loc de intoarcere.

Organizarea circulatiei:

La terenul studiat se ajunge cu accese auto si pietonale amenajate direct din drumul comunal, al carei profil stradal se modifica. Locurile de parcare necesare se vor realiza in interiorul incintei (vezi planul de situatie anexat).

Profilul stradal:

Profilul stradal al drumului se modifica fiind prevazut a fi largit la 9 m si amenajat cu doua benzi de circulatie auto si trotuare pietonale de 1,50 m pe ambele laturi.

Regimul juridic, circulatia terenurilor:

Regimul juridic și proprietatea terenurilor sunt prezentate in plansa A05. In vederea amenajarii profilului stradal propus, proprietarul va ceda domeniului public o portiune de teren cu latime de aprox 1,50 m si suprafata de aprox. 41 mp.



Echiparea edilitara:

Zona dispune de toate dotarile necesare: retele de apa, canalizare, gaz, energie electrica si telefonizare iar constructia propusa se va racorda la a ceste retele. Nu se admite amplasarea de antene de telefonie mobila pe cladirea propusa.

Bilant teritorial:

REGIMUL DE INALTIME EXISTENT: -

REGIMUL DE INALTIME PROPUS: P

BILANȚ TERITORIAL PARCELA STUDIATA					
Nr. crt.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
1	CONSTRUCTII	0.00 mp	0.00 %	151,31 mp	26,36 %
2	CAROSABIL	0.00 mp	0.00 %	68,73 mp	11,98 %
3	PIETONAL	0.00 mp	0.00 %	45,53 mp	7,93 %
4	SPATII VERZI	499.00 mp	100.00%	308,43 mp	53,73%
5	TOTAL	615.00 mp	100 %	574.00 mp	100 %
POT maxim = 30%		CUT maxim = 0.7			

5.Concluzii:

Necesitatea intocmirii prezentului P.U.D. a rezultat in urma intentiei beneficiarului de a construi o casa unifamiliala in com. Gilau, loc. Gilau, în baza temei de proiect insotita de extrasul de Carte Funciara si a Certificatului de Urbanism obținut în prealabil.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu cele ale P.U.G. comuna Baisoara si ale Regulamentului General de Urbanism.

Intocmit,

arh. Simon Ciprian

Cluj-Napoca, noiembrie 2021