

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:

ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE TREI CASE DE VACANTA, AMENAJARI EXTERIOARE, BAZIN VIDANJABIL, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțeleLE DE UTILITATI

- beneficiar: SC APARTHOTEL CARMEL SRL
- amplasament: loc. Someșu Rece, trup Fața, f.nr, nr cad. 53049, com. Gilău, jud. Cluj
- proiectant general: SC. ALTAFORMA. SRL;
- nr. proiect: 12 / 2021
- data elaborării: feb. 2022
- proiectant: S.C. ALTAFORMA S.R.L. - arh. Cristina SIN

Obiectul lucrării:

Rolul documentației este de a detalia și aprofunda condițiile de amplasare a clădirilor, dotare edilitară, circulații carosabile și pietonale, accese, precum și caracteristicile volumetrice în ceea ce privește gradul de ocupare al terenului și regimul de înălțime.

Terenul, aflat în proprietate privată, este situat în comuna Gilău, sat Someșu Rece, trup Fața, f.nr, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Documentația de față presupune studierea unei parcele de teren în vederea construirii a trei locuințe de vacanță cu regim de înălțime subsol, parter și mansardă, precum și împrejmuirea terenului, sistematizarea verticală a acestuia, realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 202 din 20.07.2021 emis de Consiliul Județean Cluj.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 53049 Ciurila, cu nr. cadastral 53049, al terenului proprietatea privată situat în comuna Gilău, sat Someșu Rece, trup Fața, f.nr, jud Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentul de Urbanism al comunei Gilău, amplasamentul este situat în o zonă destinată locuințelor și funcțiunilor complementare acestora (subzona cătunelor situate pe versanți și a gospodăriilor izolate), în acord cu funcțiunea care se propune pe parcelă.

Surse de documentare:

- Cadru legal pentru întocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Indicativ GM 009 –2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
- Certificat de Urbanism nr. 202 din 20.07.2021 emis de Consiliul Județean Cluj.
- Plan topografic vizat OCPI

- Studiu Geotehnic
 - Extras CF Nr. 53049 Comuna Gilău
- Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Studiu geotehnic

Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore. Terenul bun de fundare apare la o adâncime de -1 / -1.3m față de CTN și este reprezentat de pietriș cu nisip prăfos și bolovăniș, galben-roșcat, uscat, din fragmente angulare de micașist. Presiunea convențională de bază a terenului bun de fundare este de 500kPa. Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pe amplasament.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este delimitat pe trei laturi (vest, nord și est) de drumul județean DJ 107N, cu câte un fir de circulație pe sens și fără trotuare amenajate.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată în Gilău, sat Someșu Rece, trup Fața, f.nr, este proprietatea SC APARTHOTEL CARMEL SRL și are o suprafață de 3616mp, conform situației de Carte Funciară numărul 53049 Gilău. Parcela studiată are următoarele vecinătăți:

- La Nord: drum public județean DJ 107N
- La Est: drum public județean DJ 107N
- La Sud: parcele proprietate privată – nr cad 53062, 53063
- La Vest: drum public județean DJ 107N

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent, pe terenul studiat nu există construcții.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Profilul zonei din care face parte și parcela studiată este determinat de spații cu caracter rezidențial dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea comunei au devenit culoare importante de circulație (DJ 107N).

Destinația clădirilor:

În prezent, pe terenul studiat nu există construcții. Construcțiile existente de pe parcelele învecinate celei studiate au destinația de case de vacanță, cu regim de înălțime redus (parter sau parter și mansardă).

Beneficiarul dorește construirea a trei locuințe de vacanță cu regim de înălțime subsol, parter și mansardă, precum și împrejmuirea terenului, sistematizarea verticală a acestuia, realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 202 din 20.07.2021 emis de Consiliul Județean Cluj.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela, amplasată comuna Gilău, sat Someșu Rece, trup Fața, f.nr, este proprietatea privată a SC APARTHOTEL CARMEL SRL și are o suprafață de 3616mp, conform situației de Carte Funciară numărul 53049 Gilău. În zonă terenurile sunt proprietăți particulare, exceptând drumurile, care aparțin publicului.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore. Terenul bun de fundare apare la o adâncime de -1 / -1.3m față de CTN și este reprezentat de pietriș cu nisip prăfos și bolovăniș, galben-roșcat, uscat, din fragmente angulare de micașist. Presiunea convențională de bază a terenului bun de fundare este de 500kPa. Apa subterană nu a fost interceptată în forajele executate pe amplasament.

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 P 100/1-2013 indică:

- Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$.

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

În prezent, pe terenul studiat nu există construcții. Construcțiile existente de pe parcelele învecinate celei studiate sunt în stare tehnică bună, au destinația de locuințe de vacanță, cu regim de înălțime redus (parter sau parter și mansardă).

Echiparea existentă:

Alimentarea cu apă: În prezent există un puț de alimentare cu apă potabilă în colțul sud-estic al parcelei.

Canalizare – menajeră: În zonă nu există rețea de canalizare.

Alimentarea cu căldură: În zonă nu există rețea publică de termoficare.

Alimentarea cu energie electrică: În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe drumul public de acces DJ 107N, la care vor fi branșate și clădirile propuse pe teren.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Documentația de față presupune studierea unei parcele de teren în vederea construirii a trei locuințe de vacanță cu regim de înălțime subsol, parter și mansardă, precum și împrejmuirea terenului, sistematizarea verticală a acestuia, realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 202 din 20.07.2021 emis de Consiliul Județean Cluj.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciară nr. 53049 Gilău, cu nr. cadastral 53049, al terenului cu suprafața de 3616mp, proprietate privată situat în jud. Cluj, comuna Gilău, sat Someșu Rece, trup Fața, f.nr.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcțiile rezultate în urma lucrărilor propuse vor avea destinația locuințe de vacanță, cu regimul de înălțime subsol, parter și mansardă. Se dorește de asemenea a se realiza lucrări pentru împrejmuirea terenului, sistematizarea verticală a acestuia și realizarea de amenajări exterioare.

Se respectă retragerile față limitele de proprietate și aliniamente impuse conform regulamentului local de urbanism și distanțelor de siguranță impuse de drumul județean DJ 107N.

Astfel, se propun următoarele retrageri față de limitele de proprietate ale terenului:

- minim 9,68m față de limita de proprietate estică
- minim 9,80m față de limita de proprietate vestică
- minim 4,00m față de limita de proprietate sudică
- minim 11,20m față de limita de proprietate nordică

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Prin intervenția propusă se propun trei construcții cu volum compact și planimentrie dreptunghiulară. Dimensiunile maxime ale clădirilor în plan vor fi: 10,95x7,80m. Suprafața construită rezultată pentru fiecare construcție este de 74.45mp iar cea desfășurată este de 229.05mp.

Suprafața de teren de pe latura estică a terenului va fi amenajată cu tratament preponderent mineral (aleile de circulație fiind finisate cu pietriș), fiind destinată circulației auto și pietonale și parcării auto, iar restul terenului neconstruit va fi amenajat ca și spațiu verde înierbat.

Pe latura vestică a terenului va fi amenajată o platformă de încrucișare cu dimensiunile maxime de 15.00x2.50m.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În prezent, pe terenul studiat nu există construcții.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat comuna Gilău, sat Someșu Rece, trup Fața, în o zonă ușor accesibilă prin intermediul DJ 107N, principala arteră de circulație în zonă, și de pe care se realizează și accesul auto și pietonal în incintă.

Accesul pietonal în curtea imobilului se face prin intermediul porților de acces, pe latura estică a terenului. Se asigură un acces auto și un acces pietonal în incintă.

Pe latura vestică a terenului va fi amenajată o platformă de încrucișare cu dimensiunile maxime de 15.00x2.50m.

Asigurarea locurilor de parcare

Se propune amenajarea a 6 locuri de parcare (câte două pentru fiecare unitate locativă) pe latura estică a terenului.

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

Terenul studiat are o pantă ascendentă de la vest la est, cu o diferență de nivel de maxim 17,63m între aceste două laturi. Construcțiile vor fi amplasate cu latura lungă paralel direcției curbilor de nivel pentru a limita impactul asupra 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:

Prin soluția propusă, spațiile verzi organizate pe solul natural reprezintă un procent de 75,9% din suprafața totală a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat în intravilanul localității Someșu Rece, trup Fața, comuna Gilău, în o zonă ușor accesibilă prin intermediul DJ 107N, principala arteră de circulație în zonă și de pe care se realizează și accesul auto și pietonal în incintă.

Drumul județean DJ 107N, care delimitează terenul studiat pe laturile vest, nord și est are un profil cu lățimea variabilă între 3,68 și 4,23m, cu câte o bandă pe sens, fără trotuare amenajate.

Pe latura vestică a terenului va fi amenajată o platformă de încrucișare cu dimensiunile maxime de 15.00x2.50m.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Terenul studiat are o pantă ascendentă de la vest la est, cu o diferență de nivel de maxim 17,63m între aceste două laturi. Construcțiile vor fi amplasate cu latura lungă paralel direcției curbilor de nivel pentru a limita impactul asupra terenului natural.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Amplasarea construcțiilor pe teren este condiționată de restricțiile impuse de distanțele de siguranță necesare față de drumul județean DJ 107N. Față de limita de proprietate sudică se asigură o distanță de minim 4,0m.

Conform extras CF nr 53049, suprafața terenului studiat este de 3616,00 mp.

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ ȘI DESFĂȘURATĂ

$S_{CONSTRUITA\ EXISTENTA} = 0.0\text{mp}$

$S_{CONSTRUITĂ\ PROPUȘĂ\ 1\ construcție} = 74,45\ \text{mp}$

$S_{CONSTRUITĂ\ PROPUȘĂ\ totală} = 223,35\ \text{mp}$

$S_{DESFĂȘURATĂ\ EXISTENTA} = 0.0\text{mp}$

$S_{DESFĂȘURATĂ\ PROPUȘĂ\ 1\ construcție} = 229,05\ \text{mp}$

$S_{DESFĂȘURATĂ\ PROPUȘĂ\ total} = 687,15\ \text{mp}$

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. Existent = 0.0%

P.O.T. Propus = 6,18%

P.O.T. maxim admis conform P.U.G. = 30%

C.U.T. Existent = 0.0

C.U.T. Propus = 0.19

C.U.T. maxim admis conform P.U.G. = 0.7

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regim de inaltime existent: --

Regim de inaltime maxim propus: S+P+M

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	0.0	0.0	223,4	6,2
2	Zona circulației pietonale și auto	0.0	0.0	649,3	17,9
3	Zona înierbată	3616.0	100.0	2743,3	75,9
4	TOTAL	3616.0	100.0	3616.0	100.0

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Alimentarea cu energie electrică: Obiectivului îi va fi asigurată alimentarea cu energie electrică prin branșament la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu apă: Obiectivului îi va fi asigurată apa potabilă din puțul existent în colțul sud-estic al terenului.

Igiena evacuării apelor uzate: Apele menajere vor fi colectate prin intermediul unei rețele de incintă și transportate la o microstație de epurare cu deversarea apelor epurate în bazin vidanjabil betonat etanș având volumul de 5mc. Apele uzate menajere, conform utilităților (baie, bucătărie), se încadrează în Normativul C90. Încărcările apei uzate menajere cu SU - suspensii solide și cu CBO5 – suspensii organice ce se restituie în colector se încadrează în limitele impuse de NTPA – 002/02. Apele uzate îndeplinesc condițiile de calitate cerute de Normativ C90/83, tabel 1, 2.

Asigurarea agentului termic.

De comun acord cu beneficiarul și ținând cont de caracteristicile termotehnice ale clădirii, soluția aleasă pentru realizarea instalațiilor termice este de încălzire cu corpuri radiante cu agent termic apă caldă produs de o pompă de căldură aer-apă.

Rețele de canalizare ape meteorice: Apele meteorice căzute pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate și evacuate în sol prin tuburi riflate de drenaj.

5. Concluzii:

Documentația de față presupune studierea unei parcele de teren în vederea construirii a trei locuințe de vacanță, precum și împrejmuirea terenului, sistematizarea verticală a acestuia, realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 202 din 20.07.2021 emis de Consiliul Județean Cluj.

Data,
februarie 2022



Întocmit,
arh. Cristina SIN

