

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU****Obiectiv:**

**DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1, ELABORARE PUD ȘI  
CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, BAZIN VIDANJABIL ETANȘ, AMENAJĂRI  
EXTERIOARE, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE  
DE UTILITĂȚI URBANE**

com. Gilau, sat Somesu Cald, str. Săliște, nr. 3, CF 54736, jud. Cluj

**Beneficiar:**

**sc RENTAL STORE srl**

com. Gilau, sat Somesu Cald, fn, jud. Cluj

**Proiectant general:**

**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**

comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj

**Nr. Documentație :**

56 / 2022

**Data :**

OCTOMBRIE 2023

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

com. Gilau, sat Somesu Cald, str. Săliște, nr. 3, CF 54736, jud. Cluj

DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1, ELABORARE PUD ȘI  
CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, BAZIN VIDANJABIL ETANȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE,  
ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI URBANE

**LISTA DE SEMNĂTURI****ȘEF DE PROIECT:****ING. ȘIPOȘ CLAUDIU**

---

**SEF PROIECT URBANISM :****ARH. URB. BOICU SERGIU**

---

**PROIECTAT:****ARH. URB. BOICU SERGIU**

---

**INSTALAȚII :****ING. STAN CĂLIN**

---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

com. Gilau, sat Somesu Cald, str. Săliște, nr. 3, CF 54736, jud. Cluj

**DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1, ELABORARE PUD ȘI  
CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, BAZIN VIDANJABIL ETANȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE,  
ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI URBANE**

**BORDEROU****A. Piese scrise**

Foaie de capăt  
Dovada plata tarif RUR  
Borderou  
Lista de semnături  
Certificat urbanism + certificat nomenclator stradal  
Copie CUI  
Extras CF  
Memoriu justificativ

**B. Fișe tehnice-avize, acorduri, documentații preliminare**

Aviz alimentare cu apă  
Aviz S.C. ELECTRICA S.A.  
Aviz Romsilva  
Aviz Agenția de protecția mediului  
Aviz Apele Romane  
Aviz Hidroelectrică  
HCL Gilau acces si racorduri  
Aviz politie rutiera  
Documentație topografică  
Studiu geotehnic  
Studiu integrare in arh locala  
Anunt ziar

**C. Piese desenate**

U01 Incadrare în zonă	sc. --
U02 Incadrare în PUZP	sc. --
U03 Situația existentă	sc. 1:200
U04 Circulația terenurilor	sc. 1:200
U05 Reglementări urbanistice	sc. 1:200
U06 Rețele edilitare	sc. 1:200
Ilustrare urbanistica	sc. --

Întocmit,  
arh. Boicu Sergiu

**MEMORIU JUSTIFICATIV****1. Introducere****Date de recunoaștere a documentației**

- a. Denumirea obiectivului : **DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1, ELABORARE PUD ȘI CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, BAZIN VIDANJABIL ETANȘ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ACCES, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA REȚELELE DE UTILITĂȚI URBANE**
- b. **Amplasament:** com. Gilau, sat Somesu Cald, str. Săliște, nr. 3, CF 54736, jud. Cluj
- c. **Beneficiar :** **sc RENTAL STORE srl**  
com. Gilau, sat Somesu Cald, fn, jud. Cluj
- d. **Elaborator :** S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L., COM GILĂU, STR. PRINCIPALĂ, NR. 542, JUD. CLUJ
- e. **Data elaborării :** OCTOMBRIE 2023

**1.1. Obiectul lucrării**

Parcela studiată este situată în intravilanul com. Gilau, sat Somesu Cald și este constituită din teren în suprafață de 701 mp, pe care se afla o cabană din lemn P+M spre latura sudică a terenului (spre lac). Se dorește desființarea construcției existente și construirea unei case de vacanță P+E aproximativ pe aceeași pozitie.

**1.2. Dimensionarea zonei studiate**

Zona reglementată prin PUD este constituită dintr-o singură parcelă în suprafață de 701 mp. 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 701 mp se află în intravilanul localității Somesu Cald, pe latura nord a cozii lacului de acumulare Somesul Cald. Accesul pe parcelă se face pe latura nord dintr-un drum comunal pietruit, nr. cad. 60305.

**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 ca pe parcela nu exista rețele care sa fie afectate de lucrarile 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+ M/ 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 comunal pietruit, nr. cad. 60305.

### **3.3. Analiza geotehnică**

Este atasată la prezenta documentație.

### **3.4. Date topografice**

Au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scară 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**

Imobil proprietate privată a persoanei juridice sc RENTAL STORE srl.

### **3.6.2. Regimul economic**

Destinația actuală a terenului este arabil.

### **3.6.3. Regimul tehnic**

Parcela studiată este situată în intravilanul com. Gilău, sat Somesu Cald și este constituită din teren în suprafață de 701 mp, pe care se afla o cabană din lemn P+M spre latura sudică a terenului (spre lac).

Parcela este situată în UTR **ZOEL** – zona naturală protejată cu obiective existente cu funcțiune de locuire.

Vecinătăți:

- la Nord - drum comunal pietruit, nr. cad. 60305
- la Sud - teren necadastrat
- la Est si Vest - proprietati private, locuinte P+M, P+E

### INDICATORI URBANISTICI SITUAȚIA EXISTENTĂ

S teren: 701 mp

SC existentă: 123 mp

SD existentă: 200 mp

POT existent: 17,54 %

CUT existent: 0,28

### 3.7. Echipare edilitară

Zona studiată nu este echipată edilitar complet. Exista retea electrica si alimentare cu apa.

### 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 – se va respecta aliniamentul existent
- retragere față de limitele de proprietatile vecine - conform cod civil
- 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 naturala protejata cu obiective existente cu functiune de locuire.

### 4.2. Situația propusă

Se propune realizarea unei case de vacanță având regimul de înălțime P+E. Aria construită a parterului va fi de 213,51 mp (inclusiv terasele acoperite si proiectiile balcoanelor).

### 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 parcela se va amplasa punctul gospodăresc.

## Împrejmuirea

Terenul este împrejmuit pe laturile nord, est și vest. În colțul nord-vestic se propune retragerea locală a împrejmuirii și a porții de acces față de limita de proprietate astfel încât drumul să aibă un profil de 7.00 m între marginea rigolei deschise de pe latura nord și împrejmuire.

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

Se pastrează accesul existent, din drumul comunal, pe latura nord-vest.

### 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 – se pastrează alinierea existentă
- retragere față de limitele de proprietate laterale conform cod civil

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

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

#### BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
A TEREN	701	100.00	701	100.00
ARIE CONSTRUITĂ PATER, INCLUSIV TERASE ACOPERITE ȘI PROIECTII	123.00	17.54	213.51	30.45
ARIE CIRCULAȚII AUTO	89.03	12.70	110	15.69
ARIE TERASE ȘI CIRCULAȚII PIETONALE	161.71	23.06	89.34	12.75
ARIE PARCARI AUTO	0.00	0.00	26.17	3.73
ARIE PUNCT GOSPODĂRESC	0.00	0.00	3.50	0.50
ARIE SPAȚII VERZI	327.26	46.68	258.48	36.88

**POT atins = 30.45 % (inclusiv terase acoperite și proiecții balcoane)**

**CUT atins = 0.49 (AD pentru calcul CUT = 348.42 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 este racordat la toate rețelele existente în zonă: apă și electricitate. Încalzirea spațiilor se va realiza cu CT pe lemn și canalizarea apei uzate menajere în bazin vidanjabil etans.



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

##### Măsurile de protecție a mediului:

Activitățile ce urmează să se desfășureze în construcția propusă (locuire temporară) nu constituie un potențial factor de poluare pentru mediul înconjurător.

Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate într-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 și a spațiului 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 temporară) 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.

##### Măsurile de protecție sanitară:

La realizarea propunerii pentru obiectivul de investiții s-a ținut cont de normele sanitare în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

##### Măsurile 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.

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

Întocmit,  
Arh. Urb. Boicu Sergiu