

FIȘĂ PROIECT

DENUMIRE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE P.U.D. PENTRU CASA DE VANCANTA, ACCES , AMENAJARI EXTERIOARE , IMPREJMUIRE , BAZIN VIDANJABIL ETANS , PUT FORAT , BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI , Com. Gilau, Loc. Somesul Rece, str Bordesti Fn, Jud. Cluj

BENEFICIAR : RODEAN OVIDIU CONSTANTIN - Cluj-Napoca , str. Presecan Nr 4 ap 6

AMPLASAMENT: Com. Gilau, Loc. Somesul Rece, str Bordesti Fn, Jud. Cluj

PROIECTANT: S.C. Qube Add Studio S.R.L. Cluj-Napoca

PROIECTAT : Arh. Ștefănuți Nicolaie
PROIECTAT : Arh. Horvath Odon

DATA ELABORĂRII: 2023

FAZA: P.U.D.



BORDEROUL GENERAL P.U.D.

A. PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE GARDĂ**
- 2. BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.**
- 3. MEMORIU JUSTIFICATIV**

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----------------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | 1 : 5000 |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ | 1 : 500 |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 1 : 500 |
| 4. REGLEMENTĂRI EDILITARE | 1 : 500 |
| 5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ | 1 : 500 |
| 6. MOBILARE URBANĂ | 1 : 200 |



MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul 1- Obiectul documentației:

1.1 Date de recunoaștere

DENUMIRE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE P.U.D. PENTRU CASA DE VANCANTA, ACCES , AMENAJARI EXTERIOARE , IMPREJMUIRE , BAZIN VIDANJABIL ETANS , PUT FORAT , BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI , Com. Gilau, Loc. Somesul Rece, str Bordesti Fn, Jud. Cluj

BENEFICIAR : RODEAN OVIDIU CONSTANTIN - Cluj-Napoca , str. Presecan Nr 4 ap 6

AMPLASAMENT: Com. Gilau, Loc. Somesul Rece, str Bordesti Fn, Jud. Cluj

PROIECTANT: S.C. Qube Add Studio S.R.L. Cluj-Napoca

PROIECTAT : Arh. Ștefănuți Nicolaie
PROIECTAT : Arh. Horvath Odon

FAZA: P.U.D.

1.2 Delimitarea și suprafața zonei studiate în PUD, descrierea parcelei care a generat PUD (suprafața, dimensiuni și alte elemente caracteristice), precum și elementele de tema solicitate de către beneficiarul/inițiatorul PUD; cadrul legal respectat în elaborarea

Prezentul proiect PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE P.U.D. PENTRU CASA DE VANCANTA, ACCES , AMENAJARI EXTERIOARE , IMPREJMUIRE , BAZIN VIDANJABIL ETANS , PUT FORAT , BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI , Com. Gilau, Loc. Somesul Rece, str Bordesti Fn, Jud. Cluj, studiază modalitatea de amplasare a construcției pe terenul aparținând Rodean Ovidiu Constantin , cu o suprafață de 2375 mp – conform C.F. 60464 Gilau.

Obiectivul propus este format din 3 copruri având funcțiunea de Casa de Vacanță, având un regim de înălțime P cu suprafața construită de 65 mp. Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accese și amenajarea exterioare aferente funcțiunii propuse.

Capitolul 2 Încadrarea în localitate și în zona:

1.1 Situatrea obiectivului în cadrul localității. Relația și modul de acces spre zonele centrale sau/și de interes ale localității și relațiile cu zonele imediat adiacente, căi de acces, denumirea străzilor limitrofe; situare în intravilan sau extravilan

Terenul în discuție, cu o suprafață de 2375 mp, este situat în partea sud-estică a comunei Gilau, în zona numită Muntele Rece , parcela e situată în intravilan, iar folosința actuală conform Carte Funciara nr. 60464 este de fanată



Parcela are o forma dreptunghiulara cu front la drumul judetean DJ107N.

1.2 Încadrarea în documentațiile de urbanism PUG/PUZ aprobate, precizarea UTR aprobat

Conform P.U.G., imobilul este situat într-o zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona catunelor situate pe versanți și a gospodăriilor izolate .

Capitolul 3 - Analiza situației existente:

1.1 Regimul juridic:

Conform C.U. nr. 103 din 05.05.2023:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Gilau, Sat Someșul Rece zona Muntele Rece, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice (conform PUG Gilau).

Imobilul este proprietatea privată a Rodean Ovidiu Constantin , conform C.F. 60464.

1.2 Regimul economic

Folosința actuală: - fante

UTR existent : Zona de locuințe și funcțiuni complementare - subzona catunelor situate pe versanți și a gospodăriilor izolate

Utilizările admise sunt :

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele gospodărești

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unități locative suprapuse sau alipite).

Utilizări admise cu condiționari:

Construcții pentru unități de producție, servicii și dotări

1.3 Regimul tehnic

- accesibilitatea la căile de comunicație

Situl studiat are acces direct spre drumul județean DJ107N pe o lățime a parcelei de 36 metri.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului

actual, parcela are o suprafață de 2375 m. Nu are construcții existente.

Vecinătățile sunt :

- la Nord: domeniul privat , parcela libera de construcții
- la Est: domeniul privat , parcela libera de construcții.
- la Sud: domeniul privat, parcelă libera de construcții.
- la Vest: domeniul public, strada str Bordesti , DJ107N.

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere ;

Întreaga suprafață a terenului, și anume 2375 mp, este liberă de construcții.

- caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic, regim de construire caracteristic ;

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe individuale cu regim mic de înălțime având și gospodării și case de vacanță). Parcelarul este neomogen, cu deschideri și suprafețe variabile, caracteristice fie locuințelor individuale sau case de vacanță (deschideri 15- 40



metri și suprafețe de aproximativ 1000 – 3000 mp). Regimul de construire specific este izolat, cu un stil arhitectural rural la construcțiile vechi și un aspect modern în cazul construcțiilor noi.

- funcțiunile clădirilor ;

Clădirile din vecinătate au funcțiunea de locuințe unifamiliale sau case de vacanță.

imobilele propuse vor avea funcțiune de casa de vacanță .

- regimul juridic al terenurilor ;

Terenul este privat, aparținând Rodean Ovidiu Constantin, conform Carte Funciară anexată.

- concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare ;

(...) stratul bun de fundare este reprezentat de deluvii nisipo-pietros cu puțină argilă și pref cu indesare medie la adâncimea minimă. Se recomandă adoptarea unui sistem de fundații continue sau radieri generale.

(...) Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în Categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus)

Conform studiului Geotehnic, construcția propusă pe amplasamentul studiat, poate fi realizată în deplină siguranță în condițiile de fundare menționate, ca urmare a calității terenului și a regimului hidrogeologic de pe amplasament.

- accidente de teren ;

Nu există accidente de teren pe suprafața parcelei.

- adâncimea apei subterane ;

Infiltrații de apă nu au fost interceptate în cadrul lucrărilor de foraj, conform Studiului Geotehnic realizat.

- parametrii seismici ai zonei ;

Potentialul seismic al regiunii corespunzătoare zonei seismice de calcul F, caracterizată printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g=0,10$ pentru intervalul mediu de recurență $IMR=100$ de ani și o preioadă de control a spectrului de răspuns $T_c=0,7$ secunde potrivit normativului P100-1-2013.

- analiza fondului construit existent ;

În vecinătățile existente, clădirile de locuit sunt într-o stare bună, majoritatea fiind construite pe structură de lemn sau în sistem de zidărie portantă. Tipurile de acoperire variază între acoperiș șarpantă și acoperiș terasă. Regimul de înălțime variază între clădiri parter și Parter + 1 Etaje. Construcțiile sunt construite în regim izolat, cu retrageri la 3 metri față de stradă.

- echiparea existentă ;

În imediata vecinătate a terenului există toate utilitățile :

- linie de curent 0.2 KV

Capitolul 4- Reglementările urbanistice

- obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare ;

- Se dorește amplasarea pe sit a unei construcții cu funcțiune de locuire temporară
- casa de vacanță.



-funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor ;

Construcțiile vor avea 3 unitati locative .

Zona construibilă va avea o retragere de 10m fata de drumul judetean, 3m fata de limitele laterale si 6m fata de limita posterioara.

Copurile vor fii amplasate la o distanta de 15 metri față de drumul judetean si o distanta de 12-14 una fata de alta, min 3m fata de limita laterala din nord si 13.64m fata de limita laterala din sud respectiv la o retragere de 10m fata de limita posterioara.

Regimul de inaltime va fi de P, în conformitate cu P.U.G actual.

-capacitatea, suprafața desfășurată ;

Fiecare corp va dispune de o suprafață construită de 65 mp, o suprafață construită desfășurată de 195 mp, un procent de ocupare de 8.2%, și un coeficient de utilizare a terenului de 0.08.

Înălțime maximă a fiecru corp la coama este de 6.9m.

-principii de compoziție ;

Volumetria este una moderna, specifică caselor de vacanta mici de regim mic de înălțime, cu o amprentă de formă regulată. Acoperișul este de tip sarpanta in doua ape avand unghiul de 45grade.

-integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute ;

Nu este cazul, datorită faptului că nu există construcții existente pe parcelă.

-principii de intervenție asupra construcțiilor existente ;

Nu este cazul, datorită faptului că nu există construcții existente pe parcelă.

-modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor pietonale și carosabile ;

Accesul pietonal și accesul carosabil s-a realizat din str Bordesti (DJ107N).

-principii și modalități de integrare și valorizare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei ;

Datorita pantei mari a terenului sa propus realizarea a 3 platforme cu taluz corelate cu platformele vecine.

-condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta ;

Nu este cazul.

-soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii ;

Nu este cazul.

-prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului ;

Nu este cazul.

-soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi ;

La nivelul parcelei se va amenaja o suprafață de min 1937 mp reprezentand un procent de 81.6% din suprafața parcelei, spații plantate cu vegetație în special joasă și câteva exemplare de arbori din categoria foioase. Nu exista la nivelul parcelei spații verzi care să intre în circuitul public de spații verzi.

-profiluri transversale caracteristice ;

Parcela are deschidere la strada Bordesti (DJ107N) drum neamenajat .

-lucrări de sistematizare verticală a terenului ;

Datorita pantei mari a terenului sa propus amenajarea a 3 platfome cu taluz.

-regimul de construire ;

Regimul de inaltime va fi de P, în conformitate cu reglementările din P.U.G. în vigoare.

S-au propus pe parcel un procent de ocupare de 8.2%, și un coeficient de utilizare a terenului de 0.08%..

-asigurarea utilităților ;

Racordarea la utilități se va realiza din punctele cele mai apropiate. Racordarea se va face la toate utilitățile existente și cerute.

- bilanțul teritorial al zonei studiate.

BILANT TERITORIAL PARCELA STUDIATA:

		EXISTENT		PROPUS	
S teren	=	2375 mp	100.00 %	2375 mp	100.00 %
S construita	=	0.0 mp	0.0%	195.0 mp	8.2%
S desfasurata	=	0.0 mp	-	195.0 mp	
S utila	=	0.0 mp	-	150.0 mp	
S verzi sol natural	=	2375 mp	100%	1937.0 mp	81.6%
S platforme auto/pietonale	=	0.0 mp	0.0%	243.0 mp	10.2 %
S spatii neamenajate	=	0.0 mp	0.0 %	0 mp	0 %
Regim de Inaltime		-		P	
Inaltime maxima		- m		6.9 m	
Parcaje		-		3	
P.O.T.	=		0 %		8.2 %
C.U.T.	=		0.0		0.08
P.O.T. max	= 30%			C.U.T. max	= 0.5

Capitolul 5 – Concluzii

5.1 consecințele realizării obiectivelor propuse.

Se va utiliza și amenaja un teren cu destinația de curți construcții care la momentul actual este neutilizat, iar viitoarea imagine obținută prin intervenția propusă se va încadra în mod adecvat în zonă.

5.2 Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

După elaborarea și avizarea P.U.D. și emiterea H.C.L. de catre Consiliul Local, se va depunde documentația necesară autorizării construirii. Se va urmări respectarea reglementarilor stabilite prin P.U.D.

5.3 punctul de vedere al proiectantului asupra soluției

Soluția arhitecturală a construcției este una de factură modernă, în concordanta cu funcțiunea pe care aceasta o găzduiește și cu imaginea în dezvoltare a zonei Muntele Rece.



Întocmit,

Arh. Horvath Odon Emerit

Arh. Ștefănuți Nicolaie

