

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Obiectiv:

ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P, ACCES, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE, BAZIN VIDANJABIL ETANS

Com. Gilău, loc. Someșu Rece, FN, nr. cad. 60436, jud. Cluj

Beneficiar:

PORACZKY ALINA-IOANA si PORACZKY TIBOR-LEVENTE

jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, ale. Mestecenilor, nr. 8, et. 2, ap. 15

Proiectant general:

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

JUD. CLUJ, COM. GILAU, STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 320

Nr. Documentatie:

71/2023

Data:

10.2024



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

JUD. CLUJ, LOC. SOMESU RECE, NR. FN, NR. CAD. 60436

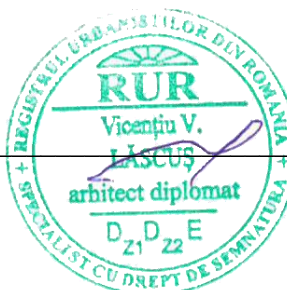
ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII
LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P, ACCES, IMPREJMUIRE TEREN,
AMENAJARI EXTERIOARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțeleLE DE UTILITATI URBANE<
BAZIN VIDANJABIL ETANS

LISTA DE SEMNATURI

SEF DE PROIECT:
ING. SIPOS CLAUDIU



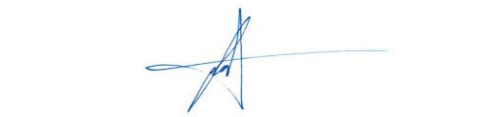
SEF PROIECT URBANISM:
ARH. URB. LASCUS VICENTIU



PROIECTAT:
ARH. URB. LASCUS VICENTIU



DESENAT:
ARH. DIPL. SIMION ALEXANDRU



INSTALATII:
ING. STAN CALIN



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
JUD. CLUJ, LOC. SOMESU RECE, NR. FN, NR. CAD. 60436

BORDEROU

A. Piese scrise

Foaie de capat
Dovada plata tarif RUR
Borderou
Lista de semnături
Certificat de urbanism
Copie C.I.
Extras C.F.
Memoriu justificativ

B. Fise tehnice – avize, acorduri, documentatii preliminare

Studiu geotehnic
Documentatie topografica
Aviz electrica
Aviz salubritate
Aviz mediu
Aviz politie
Aviz DADPP
Aviz Apele Romane
Anunt ziar

C. Piese desenate

U01 Plan de incadrare in zona	sc.: -
U02 Plan de incadrare in PUG / PUZ	sc.: -
U03 Situatia existenta	sc.: 1:200
U04 Circulatia terenurilor	sc.: 1:200
U05 Reglementari urbanistice	sc.: 1:200
U06 Retele edilitare	sc.: 1:200
U07 Ilustrare urbanistica 1	sc.: -
U08 Ilustrare urbanistica 2	sc.: -
U09 Ilustrare urbanistica 3	sc.: -
U10 Studiu de incadrare in specificul local	sc.: -
U11 Studiu de incadrare – Situatie propusa – Casa de vacanta	sc.: -

Intocmit: arh. urb. Vicentiu Lascus



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

a. Denumirea obiectivului:

ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D. SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P, ACCES, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELE DE UTILITATI URBANE, BAZIN VIDANJABIL ETANS

b. Amplasament:

loc. Somesu Rece, nr. FN, nr. cad. 60436, jud. Cluj

c. Beneficiar:

Poraczky Alina-Ioana si Poraczky Tibor-Levente

jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, ale. Mestecenilor, nr. 8, et. 2, ap. 15

d. Elaborator:

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

JUD. CLUJ, COM. GILAU, STR. 1 DECEMBRIE 1918, NR. 320

e. Data elaborarii:

07.2024

1.1. Obiectul lucrarii

Parcela studiata este situata in intravilanul localitatii Somesu Rece, avand o suprafata de 708 mp, terenul fiind liber de constructii. Se doreste construirea unui imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala temporara (casa de vacanta) cu regim de inaltime P, amenajari exterioare, acces, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati urbane, bazin vidanjabil etans. Se intocmeste prezenta documentatie in vederea stabilirii reglementarilor urbanistice pe parcela.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementata prin PUD este constituita dintr-o singura parcela cu suprafata de 708 mp, proprietatea fiind detinuta de Poraczky Tibor-Levente si Poraczky Alina-Ioana. In conformitate cu extrasul CF 60436 aflat in copie la dosar, terenul se afla in intravilanul localitatii Somesu Rece, comuna Gilau. Terenul este liber de constructii. Accesul pe parcela se face pe latura nordica, din drumul judetean DJ107N. Planul de situatie s-a intocmit in baza datelor rezultate din ridicarea topografica efectuata, delimitarea proprietatii fiind facuta conform actelor de proprietate aflate in posesia beneficiarului. Planul urbanistic de detaliu intocmit stabilieste amplasarea obiectivului pe proprietate, aliniamentele minime admise, restrictii posibile, accesurile pietonale si auto de pe drumurile existente sau constituite, modul de realizare al utilitatilor, indici de utilizare a terenului.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul cu suprafata de 708 mp se afla in intravilanul localitatii Somesu Rece, conform extras CF 60436 Gilau. Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura nordica, din drumul judetean DJ107N, asfaltat.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform PUG Comuna Gilau – Trupuri Somesu Rece, terenul este situat in intravilanul comunei Gilau, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Destinatia zonei conform PUG este: ZOEL – zona naturala protejata cu obiective existente cu functiune de locuire..

Caracterul actual al zonei: zona este caracterizata de functiunea rezidentiala permanenta de densitate mica (case de locuit cu regim mic de inaltime P+M, P+E, P+E+M) si de prezenta anexelor gospodaresti.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

In urma realizarii documentatiilor si obtinerii avizelor si acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism, reiese faptul ca pe parcela nu exista retele care sa fie afectate de lucrarile propuse.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Analiza fondului construit existent

Cladirile existente in zona sunt constituite in marea majoritate din constructii de locuinte cu regim mic de inaltime (P+M, P+E, P+E+M) si anexe gospodaresti.

3.2. Circulatia auto si pietonala

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura nordica, din drumul judetean DJ107N, asfaltat. Drumul are o latime variabila 6,00-6,10m.

3.3. Analiza geotehnica

Este atasata la prezenta documentatie.

3.4. Date topografice

Documentatia a fost intocmita in sistem de proiectie stereo 70, cota de referinta Marea Neagra, la scara 1:500. Aceasta a fost folosita ca baza de date pentru stabilirea solutiilor tehnice inspre intocmirea planului de situatie anexat prezentului studiu.

Au fost ridicate: ampriza drumului, limitele carosabile, limitele proprietatilor, capace de canal, accesuri in curti, santuri si rigole.

Drumurile s-au executat in circuit inchis, folosind punctele de sprijin din reseaua geodezica existenta. Statiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Masuratorile topografice au respectat normele si tolerantele in vigoare.

3.5. Date climatice

Prin pozitia sa judetul Cluj beneficiaza de un climat continental moderat.

3.6. Regimul juridic, economic si tehnic al terenului, bilant teritorial

3.6.1. Regimul juridic

In conformitate cu extras CF 60436 Gilau, aflat in copie la dosar, terenul se afla in posesia lui Poraczký Tibor-Levente si Poraczký Alina-Ioana.

3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală a terenului este faneată 708 mp. Se propune schimbarea categoriei de folosință în curți construite.

3.6.3. Regimul tehnic

Terenul cu suprafața de 708 mp se află în intravilanul localității Someșu Rece, conform CF 60436 Gilau. Accesul auto și pietonal pe parcelă se face pe latura nordică, din drumul județean DJ107N. Destinația zonei conform PUG este: *ZOEL – zona naturală protejată cu obiective existente cu funcțiune de locuire.*

Vecinatati:

Nord: drum județean DJ107N (cale de acces), urmat de proprietăți private cu locuințe

Est: teren proprietate privată cu nr. cad. 60751

Sud: teren proprietate privată cu nr. cad. 58172

Vest: teren proprietate privată cu nr. cad. 58172

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	mp	%
S teren	708	100.00
Spatiu inierbat	708	100.00

POT existent: 0.00 %

CUT existent: 0.00

3.7. Echipare edilitară

Zona studiată nu este echipată edilitar complet; lipsește rețeaua de alimentare cu apă, rețeaua de canalizare și rețeaua de gaz.

3.8. Disfuncționalități, priorități și servituti existente

Disfuncționalitatea terenului constă în echiparea edilitară incompletă, respectiv lipsa rețelilor de alimentare cu apă, alimentare cu gaz și rețeaua de canalizare. Terenul nu prezintă o pantă accentuată.

4. REGLEMENTARI

4.1. Incadrarea în PUG Popești

Conform PUG Gilau – Trupuri Someșu Rece, terenul este situat în intravilanul comunei Gilau, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Destinația zonei conform PUG este: *ZOEL – zona naturală protejată cu obiective existente cu funcțiune de locuire.*

4.2. Situația propusă

Se dorește construirea unui imobil locuință unifamilială temporară (casă de vacanță) cu regim de înălțime P, amenajări exterioare, acces, împrejurimi, racorduri și bransamente la utilități, bazin vidanjabil etans.

Spatiu exterior amenajat

Suprafețele auto și pietonale se vor dala sau betona.

Bazinul vidanjabil va fi amplasat într-un colț al parcelei cu acces de la drum.

Imprejmuirea

Terenul este imprejmuit partial, la strada, pe latura vestica si sudica.

Imprejmuirea se va reface in totalitate si pe intreg perimetru al terenului, iar catre calea de acces va fi prevazuta atat o poarta pentru acces pietonal, cat si o poarta de acces auto.

4.3. Propuneri de rezolvare a circulatiei auto, pietonale si accesuri

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura nordica, din drumul judetean DJ107N. Drumul are o latime variabila 6,00-6,10m. Se propune realizarea unui loc de parcare pe parcela (pentru proprietari).

4.4. Circulatia terenurilor impusa de solutiile de urbanism precum si servitutile propuse

Terenul studiat isi mentine tipul actual de proprietate, respectiv proprietate privata. Nu sunt necesare si nu se propun cedari de teren catre domeniul public.

4.5. Regimul de aliniere si regimul de inaltime

Retragerile si aliniamentele vor fi conform PUG.

Retragerile fata de limitele de proprietate laterale si posterioare vor fi conform cod civil: 2,00 m fata de limitele laterale si cea posterioara. Retragerile fata de limita de proprietate la strada vor avea in vedere respectarea aliniamentului existent si retragerea la minimum 12 m fata de axul strazii, situatie marcata si pe planul de reglementari urbanistice.

Regimul de inaltime maxim admis este de P+1E+M si/sau S+P+M.

4.6. Indicatori de ocupare a terenului (POT si CUT)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S teren	708,00	100,00	708,00	100,00
S construit	0,00	0,00	122,54	17,31
S circulatii auto/pietonale	0,00	0,00	153,27	21,65
S spatii inierbate	708,00	100,00	432,19	61,04

POT atins: 17,31 %

CUT atins: 0,173

POT maxim admis prin PUG: 50 %

CUT maxim admis prin PUG: 1,50

4.7. Propuneri de echipare edilitara

Din punct de vedere al utilitatilor, obiectivul va fi racordat la toate retelele edilitare existente in zona: retea de alimentare cu curent electric. Canalizarea se va rezolva prin intermediul unui bazin vidanjabil etans. Alimentarea cu apa se va realiza cu ajutorul unei fantani existente pe teren.

Apa pluviala de pe acoperisul cladirii se va colecta prin intermediul jgheaburilor si burlanelor si se va deversa liber pe teren.

Apa pluviala de pe circulatiile betonate/dalate si locul de parcare aferent cladirii, va fi directionata catre terenul natural pentru a se infiltra in sol.

4.8. Masuri de protectie a mediului, protectie sanitara si de prevenire si stingere a incendiilor

Masuri de protectie a mediului

Activitatile ce urmeaza a se desfasura in constructia propusa (casa de vacanta) nu constituie un potential factor de poluare pentru mediul inconjurator.

Protectia apelor subterane va fi asigurata prin colectarea apelor menajere uzate intr-un bazin vidanjabil etans, care va fi golit periodic de un operator abilitat. Apele meteorice de suprafata se vor scurge in terenul natural, prin intermediul rigolelor si a spatiului verde.

Constructia este izolata corespunzator din punct de vedere fonic, activitatile desfasurate in cadrul ei nu constituie risc de poluare fonica pentru vecinatati. Nivelul de zgomot emis nu depaseste limitele admise conform legislatiei si normativelor in vigoare.

Constructia propusa nu genereaza si nu evacueaza in atmosfera gaze periculoase sau poluante, nu constituie risc de poluare a aerului.

Prin desfasurarea activitatii propuse (locuire) nu se genereaza si/sau depoziteaza in incinta deseuri ce ar putea produce poluarea solului.

Colectarea deeurilor se va face pe platforma gospodareasca propusa. Preluarea deeurilor se va face prin grija beneficiarului, de catre o firma atestata in baza unui contract de prestari servicii.

Masuri de protectie sanitara

La realizarea propunerii pentru obiectivul de investitii s-a tinut cont de normele sanitare in vigoare referitoare la functiunea propusa.

Masuri de prevenire si stingere a incendiilor

La intocmirea proiectului pentru constructia propusa se va tine cont de legislatia in vigoare referitoare la prevenirea si stingerea incendiilor, precum si a cerintelor emise de organele competente in acest domeniu.

In vederea eliminarii unor riscuri de incendiere accidentala, se dispun urmatoarele:

- nu se vor utiliza instalatii electrice improvizate sau defecte
- nu se vor utiliza sisteme de incalzire defecte, sau fara agremente tehnice, verificarile tehnice ale acestora se vor face la timp
- obiectivul va fi protejat impotriva riscului de aprindere prin trasnet, prin dotarea cu sistem de paratrasnet

Se vor respecta normele in vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

4.9. Concluzii

Obiectivul propus este in concordanta cu caracterul zonei studiate.

Construirea acestuia este in concordanta cu directiile de dezvoltare ale zonei studiate si nu genereaza efecte negative asupra mediului construit sau natural.



Intocmit: arh. urb. Lascus Vicentiu