



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE PATRU CABANE,
ANEXA INTRETINERE, IMPREJMUIRE TEREN, ACCES, BAZIN
VIDANJABIL, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELELELE
DE UTILITATI URBANE**

Amplasamentul obiectivului si adresa:

CAD/CF 60475

Sat Somesu Rece, Comuna Gilau, judetul Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.

str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Beneficiarii lucrarilor:

MOLDOIMOB SRL

CIF:48747206

FISA PROIECTULUI

Beneficiar: MOLDOIMOB SRL
CIF:48747206

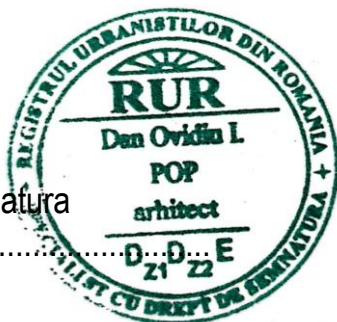
Proiectantul lucrarilor:
S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Obiectul: Plan urbanistic de detaliu- Construire patru cabane, anexa intretinere, imprejmuire teren, acces, bazin vidanjabil, bransamente si racorduri la retelele de utilitati urbane

Amplasament: CAD/CF 60475
Sat Somesu Rece, Comuna Gilau, judetul Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh specialist cu drept de semnatura
Dan Ovidiu POP





BORDEROU

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fișa proiectului
- Borderou
- Copie CI beneficiar
- Certificat de urbanism
- Extras CF, Proces verbal OCPI
- Avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- Studiu geotehnic
- Memoriu justificativ

B) Piese desenate:

U01	Plan de incadrare in zona	-
U02	Plan de situatie existent	1:500
U03	Plan reglementari urbanistice	1:500
U04	Plan reglementari edilitare	1:500
U05	Plan obiective de utilitate publica	1:500
U06	Posibilitate mobile urbanistica	1:500
U07	Ilustrare urbanistica	-
U08	Studiu de integrare in arhitectura specific rurala	



MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

Proiect nr. 110/2023

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: P.U.D.- Construire patru cabane, anexa intretinere, imprejmuire teren, acces, bazin vidanjabil, bransamente si racorduri la retelele de utilitati urbane

Amplasamentul obiectivului si adresa:

CAD/CF 58391
Sat Somesu Rece, Comuna Gilau, judetul Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. FLARI PROIECT S.R.L.
str.B.P. HASDEU, nr.4, ap.15, Alba Iulia, jud. Alba

Beneficiarii lucrarilor:

MOLDOIMOB SRL
CIF:48747206

Perioada de executie propusa: 2024-2025

Suprafata terenului studiat:

S_{teren} =2381.00 mp (conform CF anexat)



I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii lucrării doresc construirea a patru cabane și a unei anexe pentru întreținere, în scopul închirierii acestora pe perioade scurte, în scop turistic, în localitatea Someșu Rece, comuna Gilau, județul Cluj.

II. INCADRAREA ÎN ZONA:

II.1. Situaterea obiectivului în cadrul localității:

Terenul studiat este în proprietatea beneficiarului. Suprafața terenului studiat este de 2381.00 m², conform CF 60475, nr. Cad. 60475. Dimensiunile parcelei sunt de 56.26m pe direcția est—vest și de 38.80m pe direcția nord-sud est, cu acces din drumul public, de pe latura estică a parcelei

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Conform planului de încadrare în zonă, terenul este învecinat de proprietăți private.

Amplasamentul studiat se află situat în intravilanul localității Someșu Rece, în partea vestică a acesteia.

În baza **Certificatului de urbanism nr. 262 din 15.11.2023**, amplasamentul studiat este încadrat în **Zona de locuințe și funcțiuni complementare-subzona catunelor situate pe versanți și a gospodăriilor izolate.**

POT max=30%

CUT max=0.7

Regim maxim de înălțime –maximum 3 nivele – P+E+M, D+P+E, S+P+M

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la caile de comunicații:

Accesul se face din drumul public, de pe latura estică a parcelei.

Ampriza drumului existent este variabilă, aproximativ 3.50, 4.00 metri, datorită pantei accentuate a terenului, pe direcția est-vest. Este un drum de folosință locală, care deservește locuințele existente în zonă

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafața terenului studiat este de S total teren= 2381.00mp; CF: 60475; CAD: 60475;

Amplasamentul studiat este în prezent liber de construcții.

Delimitări ale perimetrului studiat:

- la V –proprietate privată
- la E –drum public
- la S –proprietate privată
- la N – proprietate privată

Suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere:

S_{total teren}=2381.00 mp

S_{construită existentă} =0.00 mp

S_{desfășurată existentă} =0.00 mp

POT_{existent}=0.00%

CUT_{existent}=0.00

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funcțiune	mp	%
1	Construcții existente	0.00	0.00
2	Spații verzi/teren viran	2381.00	100.00
3	TOTAL	2381.00	100.00

**Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:**

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica, de parcelarul neregulat specific zonei montane si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip traditional, retrase din aliniament.

Destinatia zonei:

Zona de locuinte si functiuni complementare - subzona catunelor situate pe versanti si a gospodariilor izolate.

Regimul juridic al terenurilor:

Suprafata terenului studiat este de S total teren= 2381.00mp; CF: 60475; CAD: 60475;
-terenul este situat in intravilanul localitatii Somesu Rece, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice.

Analiza geotehnica:

Se va executa un studiu geotehnic prin care se va stabili natura terenului si conditiile de fundare.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)

-nu este cazul

Parametri seismici ai zonei:

Valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0.10$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR=225$ de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de $T_c=0.70$ secunde potrivit normativului P100-1-2013

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

Fondul construit existent este alcuit din gospodarii risipite pe versant, cu regim de inaltime parter.

- la V –proprietate privata-teren liber de constructii
- la E –drum public de acces
- la S –proprietate privata -teren liber de constructii
- la N – proprietate privata-teren liber de constructii

Echipare existenta:

Zona este dotata cu energie electrica. Pentru alimentarea constructiilor propuse este necesara prelungirea retelei existente.

IV. REGLEMENTARI**Obiective noi solicitate prin tema program:**

Se propune construirea a 4 cabane si a unei anexe pentru intretinere, in scopul inchirierii acestora pe perioade scurte, in scop turistic. Constructiilor propuse vor avea regim de inaltime P, cu respectarea reglementarilor de urbanism in vigoare si a Codului Civil. Obiectivul propus se incadreaza in functiunile admise in zona.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Conformarea cladirilor pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Imobilele propuse se vor amplasa in sistem de construire izolat, pozitionarea fiind determinata de panta terenului si de specificul zonei.

Constructiile se vor retrage cu min. 3.00m fata de aliniament si min.3.00m fata de limitele laterale si cu minimum 6m, fata de limita posterioara.

Cladirile vor avea regim de inaltime de parter.



Amplasarea constructiilor vizeaza crearea unor spatii propice pentru activitatea turistica.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiilor propuse:

S.teren = 2381.00mp

Suprafata construita totala: 215.00 mp

Suprafata construita/cabana: 51.75mp

Suprafata construita anexa intretinere: 8.00mp

Suprafata construita calcul POT: 215.00 mp

Suprafata desfasurata calcul CUT: 215.00 mp

Regim de inaltime propus= P

Hmax cornisa = 4.00m fata de cota 0.00.

POT propus = 9.31%

CUT propus = 0.09

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Cladirile se va amplasa in regim deschis respectand prevederile certificatului de urbanism. Regimul de inaltime va fi de parter.

Disponerea planimetrica permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in curte. Accesul in incinta se face din drumul public, de pe latura estica a parcelei.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Configuratia planimetrica si volumetrica propusa deriva din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de inaltime, configuratia terenului si cu functiunile adapostite, specificul de construire specific zonei. Amplasamentul se afla in zona premontana, comuna Gilau, sat Somesu Rece, sat cu profil agripastoral- Mocanimea Gilaului.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

-nu este cazul

Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul in incinta se face din drumul public, de pe latura estica a parcelei. Se vor amenaja 4 locuri de parcare pentru autoturisme dispuse la sol, in cadrul incintei, cu acces direct din drumul de acces. Avand in vedere panta terenului, accesul la fiecare cabana propusa se va face pietonal si se va adapta conformatiei terenului.

In vederea majorarii amprizei drumului existent la 5.50m se va dezmembra o suprafata de aproximativ 71.00mp si se va inscrie cu titlul de drum.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-cladirile propuse se vor adapta diferentei de nivel de la vest la est.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Propunerea de amplasare a constructiilor s-a facut in functie de vegetatia existenta pe parcela. Se va conserva vegetatia matura. Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc pe latura sud-estica a parcelei.



Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-sunt detaliate in plansa de reglementari urbanistice, sectiune caracteristica

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirile vor avea regim de inaltime de Parter si se va amplasa in sistem de construire izolat. Inaltimea cornisei nu va depasi 4.00m fata de cota 0.00 a fiecarei constructii. Inaltimea maxima totala fata de cota terenului natural nu va depasi 8.00m.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG.

P.O.T. propus = $215.00/2310.00 \times 100 = 9.31\%$

C.U.T. propus = $215.00/2310.00 = 0.09$

Solutia constructiva

Cladirile propuse vor avea structura mixta- metal si beton, inchideri exterioare din structura usoara din lemn. Peretii de compartimentare vor fi din panouri de gips carton pe structura metalica.

Inaltimea maxima a utilajelor de ridicat utilizate la executia obiectivului nu va depasi 15 m.

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. In sistem local.

- Canalizarea., se va amplasa un bazin vidanjabil etans dimensionat pentru toate cele 5 constructii. Apele pluviale de la nivelul invelitorii vor fi deversate pe sol.

- Alimentarea cu caldura. Constructiile vor avea surse de incalzire cu functionare electrica – pompe de caldura.

- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta prin prelungirea acesteia..

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	Funciune	mp	%
1	Constructii existente	0.00	0.00
2	Spatii verzi/teren viran	2381.00	100.00
3	TOTAL	2381.00	100.00

BILANT TERITORIAL PROPUS

	Funciune	mp	%
1	Constructii propuse*amprenta la sol	215.00	9.03
2	Circulatii pietonale	200.00	8.40
3	Circulatii auto,platform parcarj	62.00	2.60
4	Spatii verzi	1833.00	76.98
5	Suprafata rezervata ampriza drum	71.00	2.98
	TOTAL	2381.00	100.00
	POT propus=	9.31%	
	CUT propus=	0.09	

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie a zonei.

Intocmit:

specialist cu drept de semnatura Arh. Dan Ovidiu POP

