



P.U.D.

Pentru

**CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA,RACORDURI,
BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN,
BAZIN VIDANJABIL**

Somesu Cald, com. Gilau, jud. Cluj

BENEFICIAR:
YACHTING CLUB TARNIȚA S.R.L

PROIECT NR. 240/2021

EX. NR.

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT GENERAL:

GOODWILL ENERGY SRL

arh. CHEVUL ANDREA

PROIECTAT DE SPECIALITATE:

CSC CONSTRUCTION SRL

arh. urb. VASS CSILLA

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

A01– Plan de incadrare in zona

- sc. F.S.

A02 – Situatia existenta

- sc. 1/250

A03 – Reglementari urbanistice

- sc. 1/250

A04 – Reglementari edilitare

- sc 1/250

A05 – Circulatia terenurilor

- sc. 1/250

A06 – Ilustrare urbanistica

- sc. F.s.

A07 – Organizare functionala

- sc. F.s.

Memoriu justificativ

1.Introducere:

1.1. Date de recunoaştere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII:	CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA,RACORDURI, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE TEREN, BAZIN VIDANJABIL
AMPLASAMENT:	SOMESU CALD, COM. GILAU, JUD. CLUJ
BENEFICIAR:	YACHTING CLUB TARNIŢA S.R.L
Nr. proiect:	240/2021
PROIECTANT:	S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Obiectul prezentei documentatii este stabilirea conditiilor de amplasare pe teren a unei pensiuni agroturistice cu 3 margarete, in regim de inaltime D+P+M. Momentan in incinta exista o constructie in regim de inaltime P+M, cu functiunea de casa de vacanta, care se va pastra.

Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform extrasului de carte funciara, cu **nr. 58383** in suprafata de **625.00 mp**.

De asemenea documentatia are ca obiect:

- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Metodologia folosita – baza documentatiei:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic a fost elaborat de SC NV Construct SRL, si este anexat prezentei documetatii.

2.Incadrarea in localitate :

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism :

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul comunei Gilau, localitatea Somesu Cald, Lacul Tarnita.

Folosinta actuala a terenului : curti constructii, casa de vacanta.

Destinatia zonei : Terenul se afla partial in zona de protectie 0 – subzona fasie de protectie a lacului de 15 m masurata pe teren de la nivelul normal de retentie – cu interdictie de construire si partial zona de protectie de grad I – ZP1 (subzona plajelor 1,2,3)

Utilizare functionala :

Utilitari admise : Vizitarea libera a zonei in limita restrictiilor de proprietate si a cailor de acces amenajate si/sau marcate, atat in zonele destinate constructiilor, cat si in exterior, activitati sportive si de agrement : drumetie, orientare turistica, calarie, mountain-biking, escalada, schi-fond, schi montan pe partii sau trasee marcate, daca acestea exista, sau in limita potecilor existente, drumurilor forestiere, comunale sau judetene, realizarea de constructii cu functiune de locuinte (gospodarii si case de vacanta) prevazute cu fose septice, obiectivele care depoziteaza un numar de 2 apartamente se autorizeaza doar in conditiile realizarii unei statii de epurare. Constructiile enumerate mai sus se vor amplasa doar in zona plajelor.

Regimul tehnic : **UTR – ZP1**

- POT_max de 30.00 %
- CUT_max de 0.70
- regim de inaltime : S/D+P+M
- parcuri, spatii verzi – conf. HGR 525/1996 si P132/1993

3. Situatia existenta:

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul comunei Gilau, localitatea Somesu Cald, Lacul Tarnita.

Terenul are o suprafata de 625.00 mp ,o forma poligonala aproximativ dreptunghiulara cu dimensiunile maxime de 25.52 m x28.62 m. Terenul are o declivitate accentuata de circa 60% pe directia est-vest, inspre lacul Tarnita. Incinta este partial terasata cu parapeti si ziduri de sprijin din piatra naturala cu inaltime variabile , de maxim 2.00 m. Circulatia in incinta se face intr-o zona cvaziorizontala, cu pardoseala de pamant batatorit si partial pietruit.

Momentan in incinta exista o casa de vacanta in regim de inaltime P+M, cu o fundatie generoasa din piatra, care se va pastra.

Casa de vacanta existenta:

- AC = 32.00 mp
- ADC = 64.00 mp
- Regim de inaltime : P+M

Amplasamentul se afla in zona plajei 1 a lacului Tarnita, in zona construibila, in afara zonei de protectie a lacului (zona de protectie cu latimea de 15 m, masurata de la cota nivelului normal de retentie). Cota coronament baraj Tarnita este de 525.00 m , si cota nivelului normal de retentie este de 521.50 m.

Amplasamentul se afla la extremitatea sud-vestică a localității Someșu Cald și este accesibil dinspre Gilău pe DJ-107P, respectiv pe un drum de servitute ce duce prin pădure și ajunge la parcela cu nr. cad. 56069 la mijlocul laturii nord-estice, străbătând-o pe lățime până la latura nord-estică a parcelei studiate cu nr. cad. 58383.

Proprietatea se afla in capatul caii de acces, fiind ultima proprietate construibila din aceasta zona.

Vecinatatile sunt case de vacanta si terenuri libere.

- La nord – est : Casa de vacanta – P+M
- La nord-vest : Lacul Tarnita
- La sud-vest : Ocolul Silvic
- La sud-est : Ocolul Silvic

3.1. Regim juridic:

Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF anexat prezentei documentatii, cu nr. 58383. Servitutile de trecere au o latime de 3.00 m peste parcelele cu nr.top. 531/3/1 ; 531/3/2 ; 531/3/3.

3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit existent este reprezentat de case de vacanta cu regim mic de inaltime si densitate redusa, dispuse adiacent plajelor lacului Tarnita, de obicei intr-un singur front, cu o arhitectura de calitite medie care utilizeaza in general materiale traditionale, lemn, piatra, tigla.

3.4. Echipare edilitara:

In zona exista retea aeriana de energie electrica, ultimul stalp LEA fiind amplasat pe proprietatea invecinata (care apartine aceluiasi proprietar – Yahting ClubSRL) , la o distanta de 17.60 m fata de amplasament. Casa de vacanta existenta este bransata la aceasta.

Canalizarea menajera si alimentarea cu apa potabila se realizeaza in sistem local cu bazin vidanjabil si captarea apei pobile dintr-un izvor aflat pe proprietate.

3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiu geo-tehnic a fost realizat de catre Geoground Solution Srl, si concluzioneaza:

Terenurile interceptate, din punct de vedere litologic si al caracteristicilor geotehnice fac parte din categoria *terenurilor dificile (datorita pantei terenului)* pentru fundare conform NP 112-2004, NP 074 – 2014, NP 122 - 2012, NP 126-2010, SR EN ISO 14688-1 și 2/2005.

- terenuri dificile : pietrisuri cu nisip continand mai putin de 40% nisip situate pe un versant cu panta 30-40°.

Din punct de vedere al potențialului producerii alunecărilor de teren zona forajului prezintă un risc moderat iar caracterizarea instabilității la alunecare a versanților este medie conform GT 019-98.

În zona forajului F1 se recomanda ca teren de fundare pietrisul angular (fragmente micasituri) cu nisip cu indesare medie/indesat (sisaGr) interceptat pe intervalul de adancime 1.0-3.1 m. Ca sistem de fundare se recomanda fundarea directa de suprafata - fundatii continue sau izolate. Zidul din amonte al cladirii va fi proiectat ca zid de sprijin sau in spatele cladirii va fi proiectat un zid de sprijin/sprijiniri cu gabioane. Pentru evitarea unor incarcari mari aduse terenului si integrarea in peisaj se recomanda realizarea constructiei pe structura usoara de lemn.

Adancimea minima de fundare este de 1.1 m.

Fundatiile vor fi incastrate minim 0.20 m in terenul de fundare.

Ultimii 0.20 m se vor sapa inainte de turnarea fundatiilor.

Se recomanda sprijinirea oricarui taluz > 1.5 m.

Lucrarile se poat realiza în condiții de stabilitate și cu posibilități de exploatare normală, pentru care se impune respectarea următoarelor recomandări:

– se va respecta condiția: $p_{ef} \leq \bar{p}_{conv}$;

– se va asigura amenajarea terenului în jurul clădirii pentru a se împiedica infiltrarea apelor meteorice la talpa fundației, cu consecințe nefavorabile asupra caracteristicilor de rezistență ale terenului de fundare;

– pentru evitarea producerii tasărilor diferențiate, care pot să apară în cazul fundării pe terenuri cu grad de compactare diferit, se va avea în vedere ca fundația să fie încastrată în același teren de fundare.

La data efectuării forajului (02.09.2019) nu s-a interceptat apa subterana.

În privința vecinătăților, respectiv a modului de realizarea a excavațiilor și lucrărilor de infrastructură aferente acestea nu afectează clădirile și rețelele subterane din imediata vecinătate.

Luând în considerare condițiile de teren, apă subterană, categoria de importanță a construcțiilor și vecinătăților, amplasamentul investigat se încadrează în categorie cu risc geotehnic moderat. Lucrările ce vor fi executate pe amplasamentul cercetat, se încadrează în categoria geotehnică 2 (conform NP 074/2014).

4. Reglementari:

a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu beneficiarul.

Se dorește realizarea pe proprietate a unei pensiuni agroturistice cu 3 margarete în regim de înălțime D+P+E care să respecte caracterul zonei, să fie în armonie cu elementele naturale înconjurătoare, dar și cu fondul construit din zona.

Pensiunea va avea o capacitate maximă de 7 persoane.

Noua construcție va funcționa ca pensiune agroturistică în conformitate cu prevederile anexei nr. 1.5 la normele metodologice de clasificare prevăzute în legislația națională în vigoare, respectiv Ordinul nr. 65/2013 pentru aprobarea normelor privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism, iar nivelul de confort și calitatea serviciilor propuse prin proiect va atinge standardul de calitate în funcție de numărul de margarete.

b). Funcționalitatea și amplasarea și conformarea:

Amplasamentul se află în **UTR-ZP1** – parțial în zona de protecție de gradul 1 – ZP1 (subzona plajelor 1,2,3).

Imobilul pe care îl propunem se încadrează în prevederile PUZP Tarnita, cu privire la conformarea volumetrică și funcțională, amplasare pe teren, înălțimea maximă admisibilă, indicii urbanistici maximi admisi, asigurarea spațiilor verzi minim necesare, a locurilor pentru gararea/parcarea auto, etc.

ORGANIZARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ:

Demisol:- Hol, Dormitor 1, Baie 1, Dormitor 2, Baie 2;

Parter: Camera de zi cu sufragerie, Bucătărie, Grup sanitar, Depozit rufe curate și

Produse de curățenie, Depozit rufe murdare, Terasă,

Mansardă: Terasă, Camera de zi cu sufragerie, Dormitor, Chicinetă, Baie

Capacitatea maximă a pensiunii va fi de 7 locuri.

Amplasarea pe teren a construcției va respecta codul civil și RLU:

- La 0.60 m față de limita sud-estică
- La 0.95 m față de limita sud-vestică
- La 10.35 m față de limita nord-vestică
- La 14.81 m față de limita nord-estică

Distanța dintre cele 2 imobile de pe proprietate va fi de 3.37 m.

Din punct de vedere volumetric, clădirea este un volum compact, cu o retragere de 3.00 m a nivelurilor parter și mansardă față de nivelul demisol. Clădirea este concepută cu terase generoase la nivelul parterului și al mansardei orientate înspre lacul Tarnita.

Datorita declivitatii accentuate a terenului, de circa 60%, nivelul demisolului va fi partial ingropat, partial sprijinit pe un rand de stalpi.

Dimensiunile maxime ale cladirii sunt de 11.30 m x 10.30 m .

Pensiunea se va alinia cu cladirea existenta pe proprietate si cu cladirile existente pe proprietatile invecinate.

Din punct de vedere structural cladirea va avea fundatii continue din beton armat, elevatii din beton armat, pereti portanti din zidarie de caramida, plasee din beton armat, sarpanta de lemn iignifugata si invelitoare din tigla ceramica.

Finisajele exterioare vor fi din lemn, piatra naturala si tencuiala alba decorativa, tamplariile se vor realiza din lemn stratificat cu geam dublu termoizolant.

Accese :

Accesul la teren se face pe un drum existent de acces si cateva serviti de trecere , inscrise in cartile funciare. Drumul de acces este pietruit.

In incinta platforma carosabila se pastreaza la cota de acces actuala.

Se vor realiza accese pietonale la noua constructie propuse.

In incinta se vor amenaja 3 locuri de parcare in zona de acces existenta. Aceasta are in capatul vestic o supralargire cu dimensiunea de 7.93 mx7.25 m , pentru a permite intoarcerea din mai multe manevre a autoturismelor.

Nu se va interveni la platforma de acces existenta.

Accesul auto pe teren are latimea de 3.95m.

Punctul gospodaresc se va amenaja in apropierea accesului pe parcela , in partea sud-estica. Gunoiul menajer se va selecta diferentiat pe 4 fractii si se va ridica periodic de catre o firma specializata.

c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **D+P+M**, avand inaltimea maxima la streasina de **7.00 m** si inaltimea maxima de **10.00 m** , masurate de la cota terenului natural.

d). Circulatia carosabila si pietonala

Circulatia carosabila si pietonala in incinta se realizeaza pe platforma existenta, pietruit.

Se vor amenaja 3 locuri de parcare in incinta :

- 1 loc de parcare pentru cladirea existenta
- 2 locuri de parcare pentru pensiunea propusa

Amplasamentul va permite accesul nelimitat al persoanelor la plaja lacului Tarnita, printr-o servitute de trecere cu latimea de 2.25 m -3.30 m si lungimea de 10.30 m , situata in partea nordica a parcelei. Servitutea va avea o suprafata de 25.00 mp

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si arbusti . Arbori existenti in incinta se vor pastra pe cat posibil.

Suprafata de spatiu verde este de 318 mp si reprezinta 50.88% din suprafata parcelei.

f). Imprejmuiri :

Momentan terenul este partial imprejmuit cu stalpi metalici si panouri de lemn .

Se va realiza o noua imprejmuire tot cu stalpi din beton armat si panouri transparente bordurate metalice. . Imprejmuirea se va realiza exclusiv pe proprietatea beneficiarului fara afectarea proprietatilor invecinate.

g). Asigurarea utilitatilor :

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua existenta in vecinatate. In zona exista retea aeriana de energie electrica, ultimul stalp LEA fiind amplasat pe proprietatea invecinata (care apartine aceluiasi proprietar – Yahting ClubSRL) , la o distanta de 17.60 m fata de amplasament. Casa de vacanta existenta este bransata la aceasta. Se va realiza un nou bransament pentru pensiunea propusa.

- Alimentarea cu apa potabila se va face in sistem local printr-un put nou forat pe proprietate, amplasat in vecinatatea pensiunii.

- Canalizarea menajera se va face in sistem local cu un bazin vidanjabil subteran, carosabil , cu dimensiunea de 5.00m x 6.00 m x2.00 m. Acesta se va goli periodic de catre o firma specializata.

- Incalzirea centrala se va face cu o centrala electrica si radioatoare.

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatii de iluminat interior, etc.
- Incalzirea centrala se va face cu o centrala electrica si radioatoare.

Instalatii exterioare :

Apele pluviale exterioare de pe suprafetele impermeabile (trotuare, acoperis) se vor dirija spre spatiile verzi din incinta.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

h). Bilant teritorial :

$S_{teren} = 625.00 \text{ mp}$ (NR. CAD. 58383)

Cladire existenta pe proprietate:

- Casa de vacanta -

AC_existent = 32.00 mp

ADC_existent = 64.00 mp

Regim de inaltime : P+M

POT_existent = 5.12%

CUT_existent = 0.10

Cladire propusa: Pensiune agroturistica cu 3 margarete

AC_propus = 110.00 mp

ADC_propus = 235.00 mp

Regim de inaltime : D+P+M

H_streasina = 7.00 m

H_maxim = 10.00 m

Numar locuri de parcare - 3

AC_ampl_propus =142.00 mp
 ADC_ampl_propus = 299.00 mp
 S_zona verde = 318.00 mp

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

POT_ampl_propus = 22.72 % (*POT_max=30%*)
 CUT_ampl_propus = 0.47 (*CUT_max=0.70*)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘI:	
	MP	%	MP	%
S TEREN	625.00	100.00	625.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	32.00	5.12	142.00	22.72
CIRCULATII PIETONALE	14.00	2.24	22.00	3.52
CIRCULATII AUTO	143.00	22.88	143.00	22.88
SPATIU VERDE	436.00	69.76	318.00	50.88

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Gilau .

Amplasamentul studiat se afla in UTR _ZP1.

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Gilau. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesese pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii.

Zona este desrtinala pentru dezvoltarea de functiuni turistice cu regim redus de inaltime, fiind in vecinatatea lacului Tarnita.

Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi si vechi, cu regim mic de inaltime D+P, D+P+1E.

COTEXTUL ISTORIC:

Zona Plajei 1, din care face parte proprietate studiată, face parte dintr-o zona destinată activitatilor sportive și de agrement cu potențial turistic ridicat, situat în partea estică a lacului Tarnita.

Tesutul urban este tip rural , cu fronturi înguste și o densitate mică a fondului construit. Parcelele sunt de obicei înguste și adânci , având imobile în apropierea drumului de acces . Construcțiile sunt dispuse în general pe ambele părți ale drumului de acces.

Parcelarul e în general inegal, cu fronturi înguste spre stradă, ocupate cu clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic .

Specifică e organizarea urbanistică de tip deschisă, cu imobile situate foarte aproape de una din limitele laterale ale proprietății, cu regim mic de înălțime,

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este cel de agrement. Propunerea urbanistică se încadrează în funcțiunea predominantă a zonei.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata și de dimensiuni mici, cu impact social și economic minor în cadrul construit existent.

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii intreaga investitie.

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla


