
volumul 1- MEMORIUL DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1. Denumirea obiectivului de investiții:

ELABORARE PUZ PENTRU COMPLETARE RLU AFERENT PUZP SI PUG IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX TURISTIC - HOTEL, SPATII DE RECREERE, IMPREJMUIRE SI BAZIN VIDANJABIL

2. Amplasamentul (judetul, localitatea, adresa sau alte date de identificare):

com. Gilau, sat Somesu Cald, fn, CF 56260, jud. Cluj

3. Beneficiarul investiției:

sc RENTAL STORE srl

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

4. Elaboratorul proiectului:

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

comuna GILĂU, strada Principală, nr. 542, Jud. CLUJ

5. Faza de proiectare: P.U.Z.

6. Nr. proiect: 20 / 2019

1.2. Obiectul lucrării

1.2.1. Solicitări ale temei-program

P.U.Z.-ul " ELABORARE PUZ PENTRU COMPLETARE RLU AFERENT PUZP SI PUG IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI COMPLEX TURISTIC - HOTEL, SPATII DE RECREERE, IMPREJMUIRE SI BAZIN VIDANJABIL" se înscrie în categoria documentațiilor de tip PUZ elaborate:

- în temeiul prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Gilau în vigoare;
- în baza Certificatului de urbanism nr. 64 din 07.04.2020 (prelungit) emis de Comuna Gilau;
- în baza avizului de oportunitate nr. 17 din 10.03.2020 emis de Consiliul Judetean Cluj;

Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar (inițiatorul PUZ). Acestea au fost completate de către elaboratorul PUZ astfel încât să fie asigurată coerența reglementărilor urbanistice.

Principalele date ale temei-program sunt următoarele:

- 1) Zona studiată prin P.U.Z.-ul de fata este situata in intravilanul comunei Gilau, localitatea Somesu Cald, trup Saliste 3, pe malul nordic al lacului de acumulare Somesul Cald, fiind formata dintr-o singura parcela, in suprafata de 2130 mp din acte, 2343 mp masurat, proprietate privata și este delimitată astfel:
 - la Nord – drum comunal pietruit
 - la Est si Vest – terenuri proprietate privata, constructii case de vacanta
 - la Sud – teren proprietate publica, urmat de lacul de acumulare
- 2) Prin P.U.Z.-ul de fata se va reglementa zona, din punct de vedere urbanistic, în corelare cu dorința beneficiarului si necesitatile zonei.
Prin documentația de urbanism se propune construirea unui complex turistic.
- 3) Funcțiunile solicitate și implicite pentru zona studiată sunt:
 - Hotel;
 - căi de comunicație rutieră și accesele aferente;

-
- construcții aferente lucrărilor edilitare.
- 4) P.U.Z.-ul va institui restricții de construire în zonele de protecție, conform reglementărilor specifice și avizelor de specialitate.
 - 5) PUZ va reglementa de asemenea asigurarea dotărilor conform legislației în vigoare, precizând soluțiile propuse.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată prin P.U.Z. este situată conform PUG Gilau în intravilan, UTR ZDE – zona obiectivelor existente cu funcțiune turistică.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Anterior elaborării PUZ, pentru zona studiată au fost întocmite:

- Ridicarea topografică
- Studiul geotehnic.

1.3.2. Documente normative

Principalele documente normative care au stat la baza elaborării PUZ-ului de față sunt următoarele:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM–007–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/N din 10 aprilie 2000
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM–010–2000, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/N din 16 august 2000
- Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2.701/2010
- Norme de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare - modif. prin OMS 994/2018
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările ulterioare
- Metodologia de aplicare a evaluării impactului asupra mediului pentru proiecte publice și private, aprobată prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor, ministrului administrației și internelor, ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 135/76/84/1.284/2010
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 462/2001, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului mediului și dezvoltării durabile nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 46/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998
- Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 45/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 50/1998, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998
- STAS 10144/1–91 Străzi. Profile transversale – Prescripții de proiectare
- STAS 10144/3–91 Străzi. Elemente geometrice – Prescripții de proiectare
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare

Planul urbanistic zonal și regulamentul local aferent acestuia a fost elaborat conform conținutului-cadru prevăzut în Ghidul GM 010–2000 (Capitolul 3).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Comuna Gilau are în componență trei sate: Gilau (satul de reședință), Somesu Cald și Somesu Rece. Se învecinează la nord cu comunele Baciș și Garbau, Florești la est, la sud cu comunele Savadislă, Maguri-Racatau și Marisel, iar la vest cu com. Capuș Mare.

2.1.2. Potențial de dezvoltare

Situarea zonei studiate prin *P.U.Z.* în intravilan, în zona obiectivelor existente cu funcțiune turistică, susține viabilitatea și oportunitatea funcțiunii propuse.

2.2. Încadrarea în localitate

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona studiată prin *P.U.Z.* este situată în intravilanul localității, în partea nord-vestică a acestuia.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea

Zona studiată prin *P.U.Z.* este situată conform PUG Gilau în intravilanul localității Somesu Cald, trup Saliste 3, pe malul nordic al lacului de acumulare Somesul Cald, în UTR ZDE – zona obiectivelor existente cu funcțiune turistică.

Elemente ale cadrului natural

2.2.3. Relieful

Satul Somesul Cald este situat într-o zonă muntoasă.

2.2.4. Rețeaua hidrografică

Satul Somesul Cald este situat în bazinul hidrografic al râului Somesul Cald.

2.2.5. Clima

Clima este plăcută, de tip continental moderată.

2.2.6. Condiții geotehnice

Se va vedea studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

2.2.7. Riscuri naturale

Spațiul geografic cuprins în limitele administrative ale comunei Gilau constituie un spațiu caracterizat în mare parte de stabilitate, însă există și areale caracterizate prin dezechilibre de versant și o exploatare intensivă a terenurilor.

Teritoriul comunei este expus unor disfuncții legate de factorii de risc natural: alunecări de teren, solifluxiuni, ravenații, torențialitate, dar vulnerabilitate mare prezintă la procesele de mișcare în masă (alunecări, solifluxiuni) și la eroziune torențială, aflate în diverse stadii de dezvoltare.

Arealul studiat se încadrează în zona cu risc slab.

2.3. Circulația

Accesul cu mijloace auto se realizează pe DJ 107 P asfaltat, apoi pe drumul comunal pietruit. Accesul pe teren se face pe latura nord. În interiorul parcelei studiate nu există drumuri.

2.4. Ocuparea terenurilor

2.4.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată prin *P.U.Z.* este situată conform PUG Gilau în intravilanul localității Somesu Cald, trup Saliste 3, pe malul nordic al lacului de acumulare Somesul Cald, în UTR ZDE – zona obiectivelor existente cu funcțiune turistică.

2.4.2. Relaționări între funcțiuni

În vecinătate există mai multe locuințe de vacanță.

2.4.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe terenul studiat se afla 8 imobile cu destinatie turistica, propuse pentru desfiintare, pentru care s-a eliberat autorizatia de desfiintare nr. 25 din 04.06.2020.

2.4.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Constructii in general de factura modesta calitativ si estetic, edificate in ultimii 30 de ani.

2.4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Nu e cazul.

2.4.6. Asigurarea cu spații verzi

Parcela existenta are spatii verzi amenajate in suprafata de 1405 mp.

2.4.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată este situată în afara zonelor de risc natural sau antropic. În zonă nu există alte construcții care ar putea genera factori de risc pentru investiția nou propusă.

2.4.8. Principalele disfuncționalități

Terenul nu prezinta disfuncionalitati majore din punct de vedere urbanistic, exceptie panta accentuata de la nord spre sud. Are o suprafata suficienta pentru a fi construitibil. Se invecineaza pe toata latura nord cu drumul de acces.

2.5. Echipare edilitară

Constructiile existente pe parcela sunt racordate la rețelele de energie electrica si apa existente in zona.

2.6. Probleme de mediu

2.6.1. Relația cadru natural – cadru construit

Cadrul natural si antropic (lacul de acumulare) au un potential turistic foarte ridicat. In zona exista constructii in general de factura modesta calitativ si estetic.

2.6.2. Riscuri naturale și antropice

Zona studiată este situată în afara zonelor de risc natural, în zonă nu există surse de poluare care să influențeze în mod negativ investiția, sau să impună restricții asupra ei.

2.6.3. Potențial de dezvoltare

Situarea zonei studiate prin *P.U.Z.* in intravilan, in zona obiectivelor existente cu functiune turistica, susțin viabilitatea și oportunitatea functiunii propuse.

2.7. Opțiuni ale populației

Pe parcursul elaborării PUZ, vor fi respectate procedurile de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, conform metodologiei aprobate prin legislația în vigoare și hotărâri ale consiliului local.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.1.1. Ridicarea topografică a zonei studiate

Ridicările topografice au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 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, axul drumului existent, stâlpi electrica sau de telefonie, accese în curți, șanțuri și rigole, podețe. 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.

3.1.2. Studiul geotehnic

Este atasat prezentei documentatii.

3.2. Prevederi ale P.U.G. / P.U.Z. aprobate pe zona studiată

Zona studiată prin *P.U.Z.* este situată conform PUG Gilau in UTR ZDE – zona obiectivelor existente cu functiune turistica.

3.3. Modernizarea circulației

3.3.1. Organizarea circulației rutiere

3.3.1.1. Modernizarea și completarea arterelor de circulație

Circulația e asigurată pe un drum comunal pietruit, cu lățime variabilă, dar minim 6.00 m pe toată latura nord a parcelei studiate. Se va amenaja un acces auto pe parcela.

3.3.1.2. Asigurarea locurilor de parcare pe parcela, cu spațiu de întoarcere

În interiorul parcelei studiate se vor asigura 20 locuri de parcare pentru autoturisme.

3.3.2. Organizarea circulației pietonale

Se va prevedea un acces pietonal pe teren, lângă accesul auto.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Zonificare funcțională – reglementări, indici urbanistici

Zona studiată prin P.U.Z. va cuprinde următoarele subzone:

Tr SUBZONĂ TURISM

Cr SUBZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME AUTO

Ve SPAȚII VERZI

TE ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

Reglementările detaliate pentru fiecare subzonă funcțională propusă constituie obiectul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z..

Tr – SUBZONĂ TURISM

Principalele reglementări urbanistice propuse pentru subzona Tr sunt următoarele::

- | | |
|---|---|
| – Categorie de intervenție: | – stabilirea zonei construibile a terenului studiat/ zona destinată amplasării construcțiilor |
| – Regim de aliniere: | – minimum 6,00 m de la limita de proprietate nord (dinspre drum); |
| – Alinierea față de limitele laterale și posterioara: | – minimum 3,00 m |
| – Regim maxim de înălțime: | S+2D+P |
| – Procent maxim de ocupare a terenului: | 40,00 % |
| – Coeficient maxim de utilizare a terenului: | 0.80 |

Din punct de vedere funcțional în cadrul acestei zone se vor regăsi toate construcțiile destinate funcționării hotelului.

Cr – SUBZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PLATFORME AUTO STRĂZI

Circulația e asigurată pe un drum comunal pietruit, cu lățime variabilă, dar minim 6.00 m pe toată latura nord a parcelei studiate. Se va amenaja un acces auto pe parcela.

CIRCULAȚII AUTO ÎN INCINTĂ

Lățimea accesului auto în incintă va fi de 5,50 m, vor fi prevăzute platforme betonate pentru manevrele de întoarcere. **PLATFORME PARCĂRI**

În interiorul parcelei studiate se vor asigura 20 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 9 la nivelul solului și 11 în subteran. Capacitatea de cazare este de 20 camere.

Ve - SPAȚII VERZI, PARCĂRI ÎNBIERBATE ȘI LOC DE JOACĂ PENTRU COPII

Zonele funcționale Ve sunt propuse în vederea reglementării zonelor ce se doresc a fi amenajate ca spații verzi, destinate înierbarii.

Principalele reglementări urbanistice propuse pentru subzona Ve sunt următoarele:

- | | |
|-----------------------------|--|
| – Categorie de intervenție: | – reglementarea ca spații verzi a terenului ramas neocupat cu cladiri, circulații auto, parcuri și platforme betonate. |
| – Regim de aliniere: | – nu e cazul |

– Alinierea față de limitele laterale și posterioară: – nu e cazul

TE – ZONĂ CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR TEHNICO-EDILITARE

Amplasarea construcțiilor aferente lucrărilor tehnico-edilitare va fi stabilită în urma stabilirii soluțiilor de asigurare a dotărilor edilitare. Ca și unitate teritorială, coincide cu zona destinată circulațiilor auto din incintă, se vor realiza pe traseul acestora, în sistem îngropat.

3.4.2. Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL PROPUS	mp	%
S teren din acte	2130	
S teren masurat	2343	100
S CONSTRUCTIE PROPUSA (nu include parcare de la subsol peste care sunt amenajate parcari la sol si accesul in cladire)	807,77	34,47
S CIRCULATII SI PLATFORME AUTO	402,84	17,19
S PARCARI	112,50	4,80
S TROTUARE SI TERASE PIETONALE	164,33	7,03
S SPATII VERZI	855,56	36,51

POT atins de constructia propusa = 37,92% raportat la suprafata teren din acte; raportat la suprafata de teren masurata (2343 mp) = 34,47%

AD = 1702,68 mp

CUT atins de constructia propusa = 0,799 raportat la suprafata teren din acte; raportat la suprafata de teren masurata (2343 mp) = 0,726

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1. Alimentare cu apă

Se face din rețeaua publică existentă în zona, în lungul drumului comunal. Construcțiile existente pe parcelă, propuse pentru desființare sunt deja bransate la rețea.

3.5.1.1. Canalizarea apelor uzate menajere

Se face într-un bazin vidanjabil etans.

3.5.1.2. Canalizarea pluvială

Apele meteorice conventional curate se vor dirija într-un bazin de infiltrare a apelor pluviale situat pe parcelă.

3.5.2. Alimentare cu energie electrică

Se face din rețeaua publică existentă în zona, în lungul drumului comunal. Construcțiile existente pe parcelă, propuse pentru desființare sunt deja bransate la rețea.

3.5.3. Telecomunicații

Nu e cazul, se rezolvă în sistem wireless.

3.5.4. Alimentare cu căldură

Se va face cu centrala termică pe combustibil solid sau pompe de căldură.

3.5.5. Alimentare cu gaze naturale

Nu e cazul, nu există rețea în zona.

3.5.6. Gospodărie comunală

Se prevăd zone destinate colectării deșeurilor menajere, de unde reziduurile vor fi preluate de către firma de salubritate responsabilă de zonă, în baza unui contract de prestări servicii.

3.6. Protecția mediului

Măsuri de protecția mediului:

Terenul este situat în aria naturală protejată de interes județean „Acumularea Somesul Cald – Gilau”. Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate în bazin vidajabil etans. Acesta va fi golit periodic de o firmă atestată în domeniu. Apele meteorice convențional curate se vor dirija spre spațiul verde de pe parcela. Colectarea deșeurilor menajere se va face pe platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija investitorului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

Măsuri de protecție sanitară:

Nu e cazul

Măsuri de prevenire și stingerea incendiilor:

La întocmirea propunerii s-a ținut 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
- se vor marca corespunzător căile de evacuare
- obiectivul va fi protejat împotriva riscului de aprindere prin trăsnet, prin dotarea cu sistem de paratrăsnet

3.7. Obiective de utilitate publică

3.7.1. Obiective de utilitate publică prevăzute

În zona studiată prin P.U.Z. nu se propun obiective de utilitate publică.

3.7.2. Tipul de proprietate asupra imobilelor

Conform datelor puse la dispoziție de către inițiator și beneficiar, în zona studiată prin PUZ există următoarele tipuri de proprietate asupra imobilelor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor juridice.

3.7.3. Circulația terenurilor între deținători

Nu e cazul.

CONCLUZII

Propunerea corespunde direcției de dezvoltare a zonei conform analizei și PUG comuna Gilau.

Coordonator
ARH. URB. FLORIN PAVEL-SIMION

Elaborat
arh. urb. stagiar
Boicu Bedrulea Sergiu