



Memoriu de prezentare

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.D. pentru: EXTINDERE PE VERTICALĂ ȘI ORIZONTALĂ A PENSIUNII EXISTENTE P+M ȘI TRANSFORMAREA ACESTEIA ÎN PENSIUNE S+P+1E+M CU PISCINĂ, TEREN DE SPORT, ANEXĂ P, PARCARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

Amplasament: Oraș Cavnic, Str. Uzinei nr. 5, Jud. Maramureș
NR.CAD. 51733, intravilan

Beneficiar: S.C. EDWARDLORD S.R.L.
Oraș Cavnic, Str. Uzinei nr. 3, Jud. Maramureș,

1.2. Obiectul lucrării

Oportunitatea lucrării la etapa de Plan urbanistic de Detaliu este determinată de stabilirea soluțiilor de mobilare a terenului și de asigurare cu utilități în condițiile respectării prevederilor P.U.G. și a normativelor specifice pentru Extinderea pe verticală și orizontală a pensiunii existente P+M și transformarea acesteia în pensiune S+P+1E+M, unitate cu maxim 15 camere, construire piscină, amenajare teren de sport de agrement destinat clienților pensiunii, anexă aferentă piscinei, parcare în incintă și împrejmuire teren.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ :

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Lotul este situat în zona identificată în P.U.G.-ul nr. 170/2000 aprobat cu H.C.L. nr. 44/2001 și 6/2019, ca fiind în U.T.R. 8 L.n. - Zonă rezidențială nord.

În această zonă pe lângă locuințele individuale pe maximum trei nivele sunt și dotări importante ale orașului cum ar fi spitalul orașenesc, stația de transformare electrică a orașului și două exploatare miniere (închise) ale orașului. Limitele sale sunt la nord – vest strada Uzinei, la sud – est Str. Independenței drumul județean (Dj 184), respectiv din punct de vedere al încadrării în P.U.G. zonele funcționale limitrofe sunt U.T.R. 9 L.se, la est U.T.R. 10 L.e. și la sud – vest U.T.R. 2 – L.nv.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Regimul juridic

Terenul este teren situat în intravilanul localității Cavnic, este înscris în CF nr. 51733, în suprafață totală rezultată din C.F. de 2100 mp, proprietarul acestuia fiind S.C. EDWARDLORD S.R.L.

Pe acest teren există o pensiune turistică cu regim de înălțime P+M, cu suprafața construită de 154 mp, rezultată din C.F. nr. 51733 cu nr. CAD. 51733 – C1.

3.2. Regimul economic

Terenul are categoria de folosința de curți – construcții (600 mp) și fâneață (1500 mp).

3.3. Regimul tehnic

Zona dispune de utilități – rețea electrică, rețea gaz, rețea apă. În prezent, canalizarea menajeră este rezolvată în regim individual, cu bazin de tip fosă septică. De asemenea, este în lucru extinderea rețelei orășenești de canalizare, prin urmare, propunerile viitoare cuprind branșarea clădirii la aceasta.

3.4. Bilanț teritorial existent

Terenul considerat în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este luat în studiu analizând posibila zonă de impact vizual și volumetric a construcției propuse, această zonă fiind calculată la 2100 mp și include circulații și accese, asigurarea cu utilități. Pentru acest areal, indicatorii urbanistici existenți sunt:

P.O.T. existent = 7,3 %

C.U.T. existent = 0,15

3.5. Analiza geotehnică

3.5.1. Generalități

3.5.1.a Geomorfologic

Orașul Cavnic este situat la obârșia V. Cavnicului, în apropiere de pasul Neteda, fiind traversat de DJ 109F (Tg. Lăpus-Strâmbu Băiuț-Cavnic-Ocna Șugatag-Ferești) la care se racordează DJ 184 Baia Sprie-Cavnic. Valea Cavnicului constituie limita convențională dintre munții Lăpușului (situați la sud și est de aceasta) și masivul Gutâi

Orașul Cavnic are o zonare pe verticală foarte bine pusă în evidență, și anume:

1. O zonă joasă, care aparține văii Cavnicului și confluențelor cu principalele râuri ce vin din rama muntoasă;
2. Zona văilor principalilor afluenți a râului Cavnic, respectiv V. Izvor, V. Varvara, V. Șuiorului, V. Berbincioara, V. Șteampului, V. Furnicarilor și V. Albă.
3. Zona înaltă ce aparține piemonturilor formate sub Vf. Mogoșa și M-ții Gutâi la nord și nord-vest și piemontul M-ților Lăpuș, situată la sud de V. Cavnicului.

Cele trei zone se prezintă cu caracteristici geotehnice, hidrogeologice și morfometrice distincte.

Amplasamentul propriu-zis aparține zonei mediane a văii Cavnicului, pe terasa de luncă de pe malul drept al râului, contopită cu terasa T2 înaltă, deluroasă, în apropiere de confluența cu Valea Șuiorului.

3.5.2.a Geologic

În perimetrul cercetat se găsesc depozite acoperitoare de vârstă Cuaternară alcătuite din argile nisipoase, cu grosimi de 1,00 - 2,00m, sub care se găsesc depozite deluviale argiloase cu fragmente de rocă andezitică rulate, de dimensiuni mari, de la bolovănișuri, la bolcuri. Formațiunile grosiere au grosimi de 2-3 m și stau fie peste roci andezitice fie peste marne compacte cenușii panonienne.

În bază se interceptează marne compacte cenușii panonienne sau andezite (de Piscuiatu) cu grosimi de sute de metri.

Stabilitatea locală, la data executării lucrărilor de teren (decembrie 2021), era asigurată; malul râului de la limita sud-estică este înalt și regularizat /consolidat iar taluzul format la săparea pentru planeizarea terenului de construit se consolidează cu zid de sprijin (în execuție la data investigării terenului de fundare).

Terenul se încadrează conform tabelului A1.5, în "CATEGORIA GEOTEHNICA 1" - RISC GEOTEHNIC REDUS.

3.5.3a Zona seismică de calcul

Localitatea Cavnic din județul Maramureș, nu se găsește pe lista privind zonarea seismică pe teritoriul României și nici cu potențial de producere a alunecărilor de teren.

Conform normativului P100 -1/2013, accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,15g$, iar perioada de colț $T_c= 0,7\text{sec}$. Adâncimea maximă de îngheț în zonă, conform STAS 6054-77 este de - 0,90 m de la cota terenului natural.

3.6. Căi de comunicație

Terenul este adiacent străzii Uzinei pe laturile nord și vest, dar actualmente accesul la amplasament se realizează din str. Independenței, prin pod de beton existent, peste Râul Cavnic. De asemenea, str. Uzinei debrușează spre acest pod, realizându-se astfel legătura cu Str. Independenței.

3.7. Analiza fondului construit existent

Pe terenul inițiatorului există o pensiune turistică cu regim de înălțime P+M, cu suprafața construită de 154 mp, rezultată din C.F. nr. 51733 cu nr. CAD. 51733 – C1. Clădirea este de dată recentă, realizată din materiale durabile și de calitate. Fondul construit din vecinătate este de asemenea constituit din construcții pe structură durabilă, în stare fizică bună.

Amplasamentul, în ansamblu, a avut o pantă medie/mare pe direcția nord vest-sud est.

Terenul a fost parțial aplanat când a fost construită clădirea inițială; la momentul executării investigațiilor geotehnice de teren, pentru zona de extindere a pensiunii, terenul de construit este plan, rezultând în nord un taluz de 2,50-3,00 m, înălțime, care este în curs de consolidare/stabilizare cu un zid de sprijin din beton armat.

3.8. Echipare edilitară

Zona dispune de utilități – rețea electrică, rețea gaz, rețea apă, rețele la care se vor racorda și obiectivele propuse. În prezent, canalizarea menajeră este rezolvată în regim individual, cu bazin de tip fosă septică. De asemenea, este în lucru extinderea rețelei orașenești de canalizare, prin urmare, propunerile viitoare cuprind branșarea clădirii la aceasta.

3.9. Disfuncționalități, servituți existente și priorități

Nu s-au identificat disfuncționalități privind amplasamentul studiat. Terenul are acces direct din drum public, fondul construit este în bună stare, stabilitatea terenului este asigurată, iar funcțiunea existentă este tot de pensiune turistică.

4. PROPUNERI – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Elemente de temă:

În acord cu prevederile P.U.G. privind dezvoltarea zonei și cu proiectul de investiție al proprietarilor, se propune studierea condițiilor de amplasare pentru extinderea pe verticală și orizontală a pensiunii existente P+M și transformarea acesteia în pensiune S+P+1E+M, unitate cu maxim 15 camere, construire piscină, amenajare teren de sport de agrement destinat clienților pensiunii, anexă P aferentă piscinei, parcare în incintă și împrejmuire teren.

Piscina se va dedica turiștilor cazați la pensiune și nu va fi cu circuit deschis publicului din oraș.

Amplasarea clădirii pe teren va respecta retragerilor minime obligatorii prevăzute în R.G.U. al P.U.G nr. 170/2000.

4.2. Descrierea soluției

Extinderea se va realiza adiacent laturii nordice, dar care să sintetizeze elemente de proporții și volumetrie ale arhitecturii specifice zonei Maramureșului, să confere o imagine potrivită în ansamblu cu zona orașului Cavnic și cu obiectivele turistice care există deja construite.

Construirea extinderii pensiunii nu pune probleme majore de organizare de șantier, incinta aflată în proprietatea beneficiarului putând asigura spațiul necesar depozitării temporare a materialelor de construire și a utilajelor aferente.

Impactul asupra vecinătăților și asupra mediului este astfel minim, datorită faptului că terenul studiat permite întreaga desfășurare de lucrări și depozități de materiale de construcții în perimetrul său.

Sistemul de fundare va fi compus din fundații continue, realizate din beton simplu și elevații din beton armat.

Suprastructura va fi mixtă din beton și cărămidă. Șarpanta va fi realizată din lemn, cu o învelitoare din țiglă ceramică sau tablă .

La exterior, finisajele vor urmări armonizarea cu elementele naturale specifice construcțiilor turistice din zona Maramureșului. Astfel vor fi folosite următoarele materiale: elevații finisate prin placări cu piatră, lemn, tencuieli în culori pastel sau albe, tâmplăriile vor fi executate din PVC, cu geam termopan triplustrat din sticlă clară și/sau mată sau opacă în funcție de destinația și poziția spațiului interior.

Destinația spațiilor interioare va urmări asigurarea cazării în maxim 15 camere, spații comune, spații adiacente recreerii la piscină, piscină interioară, jacuzii, saună, spații tehnice aferente funcționării acestor dotări și celor de cazare turistică.

La execuția lucrărilor se vor respecta cu strictețe prevederile tehnice din Studiul Geotehnic nr. 1743-2021 întocmit de I.I.Moșiș Dorina-Maria.

4.3. Organizarea circulației

Terenul este adiacent străzii Uzinei pe laturile nord și vest, dar actualmente accesul la amplasament se realizează din str. Independenței, prin pod de beton existent, peste Râul Cavnic. De asemenea, str. Uzinei debușează spre acest pod, realizându-se astfel legătura cu Str. Independenței.

4.3.1. Drumuri – circulații carosabile

Se va păstra accesul existent ca acces principal în incintă. Se propune un acces secundar din str Uzinei, pe latura nordică, ca acces ocazional sau ca ieșire de urgență. În incintă s-au prevăzut un număr de 15 locuri de parcare și spațiu de manevră. Platformele ocupate de acestea vor fi impermeabile și se va prevedea canalizare pluvială care să preia apele meteorice. Canalizarea pluvială se va dirja spre un separator de grăsimi și hidrocarburi, după care se va conecta la rețeaua de canalizare orășenească.

4.3.2. Circulații pietonale

Circulațiile pietonale se vor amenaja în completarea celor carosabile, vor face legătura între acestea și obiectivele din incintă. Aleile se vor constitui ca platforme impermeabile, placate cu piatră andezitică obținută din cariere locale.

4.4. Sistemalizare verticală

Amplasamentul, în ansamblu, a avut o pantă medie/mare pe direcția nord vest-sud est.

Terenul a fost parțial aplanat când a fost construită clădirea inițială; la momentul executării investigațiilor geotehnice de teren, pentru zona de extindere a hotelului, terenul de construit este plan, rezultând în nord un taluz de 2,50-3,00 m, înălțime, care este în curs de consolidare/stabilizare cu un zid de sprijin din beton armat.

Se vor finaliza zidurile de sprijin adiacente laturii nordice a terenului, respectiv str. Uzinei. În dreptul extinderii propuse, zidul de sprijin se va constitui ca fiind peretele nordic al acesteia. Diferența de cotă dintre str. Uzinei și terenul actual va permite accesul direct din aceasta la nivelul parterului, permițându-se astfel organizarea de căi de evacuare și în această direcție.

Sistemalizarea terenului va urmări asigurarea pantelor minime/maxime necesare realizării platformelor de parcare, scurgerea apelor meteorice de pe platforme și alei, organizarea de spații verzi și plantații cu arbuști pereni – în special ca perdele de protecție pentru obiectivele proiectate și față de zonele limitrofe construite.

4.5. Regimul juridic, circulația terenurilor

Amplasamentul studiat este în proprietate privată și nu este necesară circulația terenurilor între domeniul privat și cel public de interes județean.

4.6 Regimul de înălțime

Regimul final de înălțime al pensiunii va fi S+P+1E+M. Datorită diferenței de nivel dintre teren și str. Uzinei, de cca 4,0 m înălțime, nivelul construcției față de aceasta va fi similar cu cel al construcțiilor adiacente, și anume cu maxim două niveluri peste nivelul străzii.

4.7 Modul de utilizare a terenului:

S-au stabilit indicii de ocupare a terenului P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T., și s-a raportat la întregul teren de 2100 mp luat în studiu:

În prezent:

P.O.T. existent = 7,3 %

C.U.T. existent = 0,15

Indicii de ocupare al terenului P.O.T, și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. conform Regulamentului General de Urbanism al Orașului Cavnic, pentru zona în care se află amplasamentul studiat au următoarele valori maxime:

P.O.T.max. = 30%

C.U.T.max. =0,40

În situația propusă, pentru parcela totală studiată rezultă următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T propus = 22 %

C.U.T. propus = 0,4

Zonă verde și spații plantate = 23%

Grad de ocupare a terenului =77 %

Indicatorii propuși nu modifică indicatori urbanistici maximi propuși în P.U.G. al Orașului Cavnic.

4.8 Plantații și spații verzi

Pentru amenajarea zonei verzi din incintă se propune înierbarea terenului și plantarea cu arbori și arbuști pereni, de preferință din specii și soiuri endemice care, pe lângă caracterul

de generatori de oxigen și protecție împotriva prafului și zgomotului, conferă o imagine peisageră bine încadrată în peisajul natural deosebit din zonă.

4.9. Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și P.S.I.

Prin specificul investiției nu se vor produce poluanți pentru ape. Se vor lua toate măsurile necesare evitării deversării accidentale a apelor uzate menajere din sistemul de canalizare local propus. Se va urmări racordarea la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială în sistem centralizat, odată cu finalizarea extinderii acestora în zona amplasamentului studiat.

Investiția propusă prin specificul funcțiunii nu crează un nivel ridicat de zgomot, care să depășească limitele prevăzute de normele în vigoare, și nu influențează confortul acustic al populației din zonă, situându-se la distanțe mai mari de 500 m de orice clădire.

Zona de iarbă din vecinătatea afectată de lucrările de construcție se va reînierba și planta cu arbori de joasă înălțime sau arbuști pereni din specii endemice.

4.10. Gospodărirea deșeurilor

Evacuarea deșeurilor se realizează obligatoriu prin contract cu firma de salubritate locală pentru colectarea deșeurilor.

Menținerea deșeurilor până la evacuarea periodică se va realiza în containere ecologice cu capac, sortate pe tipuri de deșeuri, în spațiul platformei menajere prevăzute în incintă.

Aceasta se va amenaja astfel încât să nu aibă un impact vizual negativ, prin amenajare cu structuri din materiale naturale și vegetație perenă care să o mascheze.

5. ECHIPARE EDILITARĂ

5.1. Alimentare cu apă

Clădirea este racordată la rețeaua de apă existentă, conform planșei de Reglementări edilitare.

5.1.1. Canalizare menajeră/pluvială

În zonă nu există încă finalizată rețeaua de canalizare de preluare a apelor menajere uzate. Aceasta este în lucru la ora actuală. Apele uzate menajere sunt colectate către fosa septică existentă, dar care se va anula la momentul finalizării construcțiilor propuse și racordării acestora la rețeaua centralizată a orașului. Se propune prin prezenta documentație o rețea de canalizare de incintă care se va racorda la rețeaua locală aflată în stadiu de execuție, conform planșei de Reglementări edilitare. Canalizarea pluvială se va dirija spre un separator de grăsimi și hidrocarburi amplasat în incintă, după care apele deversate se vor canaliza și conecta la rețeaua de canalizare orașenească.

5.1.2. Alimentarea cu agent termic și apă caldă menajeră.

Alimentarea cu apă caldă și agentul termic vor fi asigurate de centrală termică proprie, cu funcționare pe gaz metan, amplasată în clădirea pensiunii.

5.1.3. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă conform planului de situație anexat, din bransament existent în zona accesului pe teren.

5.1.4. Telecomunicații

Clădirea va fi dotată cu instalații de captare a semnalului NET/TV prin contract cu un furnizor de servicii de telefonie și internet de pe piața de profil.

6.INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficienți urbanistici pe suprafața studiată:

P.O.T. existent = 7,3 %

C.U.T. existent = 0,15

P.O.T propus = 22 %

C.U.T. propus = 0,4

BILANȚ TERITORIAL:

BILANT TERITORIAL					
NR. CRT.	TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
0	1	2	3	4	5
1	CONSTRUCTII - CLADIRI	154	7.3	453	22
2	CIRCULATIA CAROSABILA- PLATFORMA PARCARE	149	7.1	587	28
3	ALEI PIETONALE	70	3.3	254	12.1
4	SPATIU VERDE AMENAJAT	1727	82.3	492	23
5	PISCINA	0	0	72	3.4
6	TEREN DE SPORT DE AGREMENT	0	0	242	11.5
7	TOTAL	2100	100	2100	100

6.CONCLUZII

Din punct de vedere tehnic investiția propusă este fezabilă și se estimează cu impact minim asupra vecinătăților prin păstrarea unui gabarit redus al pensiunii. Piscina se va dedica turiștilor cazați la pensiune și nu va fi cu circuit deschis publicului din oraș.

Se va respecta prevederile P.U.G. Cavnic și se va executa după un proiect tehnic de execuție întocmit cu respectarea tuturor normativelor tehnice în vigoare.

Detaliile funcționale, aspectul, precum și modul de realizare a lucrărilor de construire vor fi prezentate detaliat în faza de întocmire a documentației necesară obținerii Autorizației de Construire.

Propunerile arătate în prezentul studiu recomandă susținerea ideii de realizare a investiției propuse. Abordarea unei soluții moderne care să sintetizeze elementele constructive și de volum tradiționale se va înscrie în regulile stabilite în "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Țara Maramureșului".

Întocmit:

arh. Oxana N.Crăciun

arh.urb. Florescu Oksana

