

MEMORIUL DE PREZENTARE

I. Denumirea proiectului:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI RESTAURANT ȘI LOCUINȚĂ DE SERVICIU, VILĂ TURISTICĂ

AMPLASAMENT: loc. Someșu Rece, strada. Miriștiu, nr. 4, com Gilău, jud. Cluj

II. Titular

- numele beneficiarului:

Cornea Diana

- adresa postală a beneficiarului:

Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima, nr. 41, ap. 38.

- numărul de telefon, de fax și adresa de e-mail, adresa paginii de internet:

Tel. 0756414697, oanapasalau@gmail.com

-numele persoanelor de contact:

Cornea Diana

III. Descrierea caracteristicilor fizice ale întregului proiect

a) un rezumat al proiectului

În conformitate cu prevederile P.U.G. Comuna Gilău, loc. Someșu Rece, imobilul este situat parțial în intravilanul și parțial în extravilanul Comunei Gilău, localitatea Someșu Rece, în Zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare în Someșul Rece.

Prin proiect se propune construcția de noi clădiri, cu următoarele destinațiile corp C1 - restaurant+locuință de serviciu, regim de înălțime P+1E , respectiv corp C2 - vilă turistică, regim de înălțime P+1E. De asemenea se dorește amenajarea incintei prin amplasare de alei pietonale și carosabile, locuri de parcare și amenajări peisagere ale spațiului verde.

Accesul auto, precum și cel pietonal este păstrat pe latura estică a parcelei, de pe drumul principal. În interiorul parcelei se va amenaja o alee carosabilă cu lățimea de 3,50 m. Construcțiile propuse vor avea o retragere de minim 50,00 metri față de aliniamentul drumului, față de limitele laterale va avea o retragere de min. 2,00 m și față de limita posterioară o retragere de min. 2,00 m.

Regimul de înălțime al construcțiilor propuse va fi P+1E, respectând reglementările impuse de regulamentul local de urbanism.

Pe teren construcțiile noi se vor amplasa astfel încât să fie respectate condițiile de amplasare aprobate, astfel:

- fata de limita de proprietate sud – min. 5,00 m
- fata de limita de proprietate vest – min. 3,00 m

- fata de limita de proprietate nord – min. 2,00 m
 - fata de limita de proprietate est – min. 63,30 m.
- Construcțiile propuse se vor realiza pe terenul situat în intravilan.

INDICI INVESTIȚIE PROPUSĂ:

S. teren (intravilan): 1.222,00 mp
S. construită: 471,52 mp
S construită desfășurată (C.U.T.): 811,68 mp
Suprafețe pavate (auto/pietonale): 420,05 mp
Spațiu verde: 330,43
Parcări auto propuse: 8 locuri
P.O.T. propus: 38,59%
C.U.T. propus: 0.66

b) justificarea necesității proiectului.

Comuna Gilău beneficiază în ultimii ani de o dezvoltare majoră, în special datorită proximității față de municipiul Cluj Napoca, care îi conferă un avantaj în ceea ce privește resursele economice și sociale. În acest context, propunerea vizează construirea unor dotări specifice zonelor turistice, care să răspundă necesităților funcționale în zona lacului Gilău, prin crearea de spații pentru alimentație publică și cazare.

Consecințele economice și sociale la nivelul localității datorate investiției propuse vor rezulta din consumul de materiale, crearea de noi locuri de muncă, de taxe rezultate din aceste activități la bugetul local, iar ulterior după finalizarea investiției devenind un obiectiv care prin activitatea lui va aduce venituri pentru buget.

c) Valoarea investiției

Valoarea estimativă a investiției este de 1.200.000,00 lei

d) Perioada de implementare propusa

Perioada de execuție conform graficului de eșalonare al lucrărilor va fi de 36 luni de la data obținerii Autorizației de Construire.

e) planse reprezentand limitele amplasamentului proiectului, inclusiv orice suprafata de teren solicitata pentru a fi folosita temporar (planuri de situatie si amplasamente);

Planșele anexate: 1.PLAN DE ÎNCADRARE și 3.PLAN DE SITUAȚIE PROPUS.

f) O descriere a caracteristicilor fizice ale intregului proiect, formele fizice ale proiectului (planuri, cladiri, alte structuri, materiale de constructie si altele)

Descrierea fluxurilor:

- Aprovizionarea restaurantului cu produse alimentare și nealimentare se realizează prin ușa dedicată acestuia, și se va executa în afara orelor de program în zona de livrare marfă. Depozitul este prevăzut cu zona de recepție, spații de depozitare a produselor alimentare pe categorii, cu și fără regim termic. Zona de brutărie este dotată cu cuptoare electrice unde se coc

produsele congelate preluate din depozit. Bucătăria este dotată cu hote ce permit exhaustarea corespunzătoare a vaporilor rezultați în urma proceselor de prelucrare a alimentelor.

- Accesul personalului operator în bucătărie se realizează prin ușa de serviciu dedicată acestora, după ce au trecut prin vestiar. Vestiarul este amplasat în spațiul pentru personal, și este dotat cu grup sanitar propriu.

- Evacuarea deșeurilor se va realiza pe ușa exterioară de la holul ce separă spațiul de depozitare de zonele pentru preparare, către zona în care e amenajat punctul gospodăresc. Deșeurile sunt colectate selectiv în Europubele în funcție de categorie și apoi preluate de firme specializate pentru fiecare dintre categoriile respective.

- Fluxurile nu se încrucișează. Nu se intersectează circuitele salubre cu cele insalubre.

- Materialele din spațiile de gătit, precum și echipamentul folosit nu influențează microbiologic mâncarea.

- Aprovizionarea cu marfă în camera frigorifică se face numai din depozit.

Amplasamentul beneficiază de echipare edilitară parțială, existând în zonă rețele de apă și electricitate. Rețeaua de canalizare se organizează în cadrul parcelei, iar apele uzate vor fi preluate de stația de epurare propusă. Imobilele propuse nu necesită racordarea la rețeaua de gaz și telefonie.

În urma lucrărilor de construire propuse, se realizează o nouă sistematizare a terenului prin organizarea carosabilului și a platformelor pietonale pentru a deservi imobilele de pe amplasament. Restul terenului situat în instravilan, se va constitui ca spații libere amenajate, 420,05 mp și spații verzi plantate cu vegetație joasă, medie și mare, 330,43.

Structura de rezistență

Infrastructura este formată din fundații izolate compuse din talpa monolit și pahar prefabricat, cu grinzi de echilibrare perimetrice. Pentru pereții de zidărie, se vor folosi grinzi de fundare turnate monolit, rezemate pe cuzinetai. Fundațiile peretilor de închidere s-au rezolvat sub forma de grinzi de fundare prefabricate rezemate pe pahare și ancorate cu piese metalice de legatură.

Suprastructura este formată din stâlpi din beton armat prefabricați, grinzi perimetrice din beton prefabricat, iar pentru corpul C1, unde deschiderile sunt mai mari, se propun cadre alcătuite din elemente metalice.

Arhitectura

Inchideri și învelitori

Închiderile exterioare laterale pentru corpul C2 sunt realizate din pereți de zidărie de cărămidă 25 sau 30 cm, cu strat termoizolant de 15 cm și din pereți de sticlă. Corpul C1 va avea închideri cu profile metalice și vată minerală de 20 cm grosime, iar la exterior un strat termoizolant de minim 10 cm.

Acoperișul este realizat cu structură de șarpantă din lemn pentru clădirea C2, și cu ferme metalice pentru corpul C1, iar învelitoarea va fi din tablă metalică prefălțuită.

Compartimentări

Pereții de compartimentare:

- zidărie de cărămidă sau BCA de grosime 11.5, 20, 25 cm
- pereții care delimitează camerele frigorifice vor fi realizați din panouri sandwich speciale pentru astfel de spații, conform detaliilor și specificațiilor producător.

Tâmplării interior/exterior:

- uși de evacuare cu bară antipanică pentru restaurant
- Suprafețe vitrate cu tâmplărie de lemn, cu rupere de punte termică, culoare natur și geam termoizolant.
- Ferestre cu gram termoizolant și tâmplărie de lemn. Geamul va fi prevăzut cu film pentru protecția razelor solare.
- Toate glafurile exterioare vor fi din tablă de aluminiu, culoare gri antracit, cu capace laterale cu profil picurător.

Finisaje:

Pardoseli:

- Spațiile cu trafic intens de persoane vor avea pardoseli din gresie din piatră fină, anti-alunecare, cu diferite rezistențe, conform specificațiilor tehnice.
- Pardoseală din parchet pentru spațiile de locuire și de cazare
- Covor PVC pentru spațiile tehnice

Pereți:

- Vopsitorii lavabile pentru pereții de compartimentare
- Placări cu faianță ceramică la pereți în spațiile umede
- la exterior se propun lambriuri de lemn, culoare natur și vopsit culoare gri

Tavane:

- Închideri tavane false din gips carton și structură metalică, finisate cu vopsitorii lavabile

Suprafețe parcaj:

Drumul de acces pentru aprovizionare va fi realizat din beton armat, cu sistem de control al fisurilor încorporate sau cu armatură de oțel, suprafață și margini periate. Pentru a proteja zonele vulnerabile, vor fi asigurate borduri adecvate. Toate suprafețele asfaltate vor fi tăiate cu borduri / muchii de beton, după caz.

Suportul trebuie să fie profilat pentru a asigura o scurgere adecvată a apei de suprafață. Se va păstra o distanță de minim 1m de la față clădirii pentru amplasarea rigolelor de scurgere a apei, pentru a evita infiltrările.

În vederea scurgerii apelor pluviale de pe platforma auto va fi prevăzut un sistem de pante cu coama și casiu care va asigura îndreptarea apelor către gurile de scurgere prevăzute. Apoi apele vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua colectoare.

IV. Descrierea lucrărilor de demolare necesare

Nu este cazul.

V. Descrierea amplasării proiectului

- distanța față de granițe pentru proiectele care cad sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, ratificată prin Legea nr. 22/2001, cu completările ulterioare:

Investiția propusă nu se încadrează în lista Anexei 1, din legea nr. 22 din 22 februarie 2001 pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991, care cuprinde activitățile propuse pentru proiectele care cad sub incidența Convenției.

- localizarea amplasamentului în raport cu patrimoniul cultural potrivit Listei monumentelor istorice, actualizată, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004, cu modificările ulterioare, și Repertoriului arheologic național prevăzut de Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

Terenul studiat nu se constituie ca imobil protejat sau aflat în zona de protecție și nu este înscris în lista monumentelor istorice sau în repertoriul arheologic național.

- hărți, fotografii ale amplasamentului care pot oferi informații privind caracteristicile fizice ale mediului, atât naturale, cât și artificiale și alte informații privind:

▪ folosițele actuale și planificate ale terenului atât pe amplasament, cât și pe zone adiacente acestuia:

Amplasamentul se află în vecinătatea Fondului Forestier și a lacului de acumulare Gilău. Pentru acestea a fost obținut avizul favorabil de vecinătate de la Ocolul Silvic Gilău/Direcția Silvică Cluj și răspunsul SPEEH Hidroelectrica cu privire la faptul că instituția nu deține în proprietate privată, administrare sau concesiune terenuri, construcții, instalații sau linii electrice care să interfereze cu obiectivul menționat.

În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, anexa 2, corpurile de clădire propuse sunt amplasate înafara zonei de inundabilitate, respectiv deasupra cotei coronament a barajului Gilău, de 422,50 m.

▪ politici de zonare și de folosire a terenului:

În conformitate cu prevederile P.U.G. Comuna Gilău, loc. Someșu Rece, imobilul este situat parțial în intravilanul și parțial în extravilanul Comunei Gilău, localitatea Someșu Rece, în Zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare în Someșul Rece.

Construcțiile propuse se vor realiza pe terenul situat în intravilan.

▪ arealele sensibile:

– coordonatele geografice ale amplasamentului proiectului, care vor fi prezentate sub formă de vector în format digital cu referință geografică, în sistem de proiecție națională Stereo 1970;

Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	583102.405	374412.489	21.145
2	583097.038	374432.942	2.853
3	583094.275	374432.231	42.976
19	583085.369	374474.274	62.555
4	583072.405	374535.471	15.295
5	583057.965	374530.430	6.503
6	583059.169	374524.039	10.456
7	583061.122	374513.767	12.827
8	583063.534	374501.169	2.973
9	583063.875	374498.216	0.209
10	583064.034	374498.352	15.540
11	583066.723	374483.046	16.334
20	583069.411	374466.935	10.387
12	583071.121	374456.690	21.262
13	583075.039	374435.792	25.269
14	583079.029	374410.840	0.695
15	583079.642	374410.513	6.400
16	583085.040	374407.075	5.485
17	583090.525	374407.075	8.460
18	583098.091	374410.861	4.611
S(1)=2234.94mp P=292.235m			

VI. Descrierea tuturor efectelor semnificative posibile asupra mediului ale proiectului, in limita informatiilor disponibile:

A. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu:

a) Protectia calitatii apelor

- sursele de poluanti pentru ape, locul de evacuare sau emisarul;

Poluarea apei se produce atunci când, în urma introducerii unor substante determinate – solide, lichide, gazoase, radioactive – apele suferă modificari fizice, chimice sau biologice, susceptibile de a le face improprii sau periculoase pentru sanatatea publica, viața acvatica, pescuitul industrial, industrie, turism etc.

În faza de implementare a proiectului, poluantul care ar putea ajunge în apele de suprafața este reprezentat de praful rezultat din activitățile de construcție, eventual din depozitarea improprie a materialelor pulverulente.

- statiile și instalatiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevazute

Pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influența negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etans.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construcție, măsurile de curățare a roților autovehiculelor la ieșirea din șantier (rampă de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor).

- instalatiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă;

Pentru realizarea condițiilor de confort interioare din punct de vedere al normelor igienico-sanitare s-a proiectat o instalație de ventilație pentru asigurarea aerului proaspăt necesar ocupanților (cu agregat de tratare a aerului – 100% aer proaspăt) și evacuarea mecanică a aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare. Se asigură debitul minim de aer proaspăt în spațiile cu acces public.

Evacuarea aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare se realizează pe învelitoarea clădirii, respectiv pe fațada nordică pentru spațiile situate la parter, cu ajutorul unor sisteme independente de tubulatură rigidă circulară neizolată. Fiecare grup sanitar și vestiar este prevăzut cu câte un ventilator cu montaj pe tubulatură circulară, echipat cu clapeta de sens și montat deasupra plafonului fals. Aceste ventilatoare vor refula în sistemele independente de tubulatură de evacuare a aerului viciat din grupurile sanitare și vestiare și vor evacua aerul viciat în exterior. Funcționarea ventilatoarelor va fi comandată de senzorul de prezență din fiecare încăperie în parte și va fi menținută funcționarea 15 minute după parasirea încăperii.

Pentru realizarea aerului de compensare, ușile vor fi prevăzute cu grile de transfer la partea inferioară. Evacuarea fumului din spațiul de coacere se realizează pe fațada clădirii cu un ventilator de evacuare a aerului viciat cu montaj pe tubulatură circulară, echipat cu clapeta de sens și prevăzut cu acționare manuală din buton, racordat la un sistem individual de tubulatură circulară neizolată.

c) protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție sursele de zgomot sunt reprezentate de vehicule și utilaje folosite pentru activitățile de transport, construcție și montaj.

În perioada de funcționare, pot fi identificate ca surse de zgomot operațiunile de aprovizionare pentru zona restaurantului și traficul rutier suplimentar generat de noile funcțiuni. Cu toate acestea, având în vedere numărul restrâns de utilizatori pentru cele două corpuri de clădiri propuse, contribuția acestuia la nivelul de zgomot global provenit din trafic va fi neglijabilă.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Pentru a reduce la minim nivelul de zgomot și vibrațiile vor fi utilizate vehicule și utilaje aflate în stare bună de funcționare care corespund cerințelor de mediu privind emisiile acustice. Având în vedere termenul scurt de 36 de luni, ca perioada de derulare a lucrărilor pentru construirea corpurilor de clădire, se preconizează ca eventualele emisii acustice vor avea un caracter redus și temporar.

Pe perioada de funcționare a ansamblului, activitățile desfășurate nu produc zgomot excesiv, motiv pentru care nu sunt necesare măsuri pentru diminuarea zgomotului.

d) protecția împotriva radiatilor:

- sursele de radiatii;

Imobilele propuse au funcțiune de alimentație publică pentru număr redus de persoane, spații de cazare turistică și locuință de serviciu, motiv pentru care nu reprezintă o sursă de producere a radiațiilor, nici în perioada de execuție, nici în perioada de funcționare.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.

Având în vedere ca funcțiunile propuse nu sunt o sursă de radiații, nu sunt necesare amenajări și dotări în vederea protecției împotriva radiațiilor.

e) protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol, ape freatice și de adancime;

Cu privire la posibilitățile de poluare ale solului, subsolului sau al apelor subterane, poluantul potențial este reprezentat de hidrocarburi, în cazul scurgerilor accidentale pe sol, apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile (parcare) putand sa conțină urme de hidrocarburi.

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.

Pentru ca posibilele hidrocarburi de pe suprafețele carosabile sa nu ajungă în sol, subsol sau in apele subterane, prin proiect se prevede amplasarea unor separatoare de hidrocarburi dispuse înaintea deversarii apelor pluviale in sistemul de colectare a apelor din precipitatii.

f) protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

În zona amplasamentului, în apropierea accesului dinspre latura vestică, se află lacul de acumulare Gilău, cu cota de coronament de 422,50 m, conform avizului de gospodărire a apelor.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.

Pentru realizarea investiției, s-a obținut răspunsul SPEEH Hidroelectrica cu privire la faptul că instituția nu deține în proprietate privată, administrare sau concesiune terenuri, construcții, instalații sau linii electrice care să interfereze cu obiectivul menționat.

În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, anexa 2, corpurile de clădire propuse sunt amplasate înafara zonei de inundabilitate, respectiv deasupra cotei coronament a barajului Gilău, de 422,50 m.

g) protecția asezarilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța fata de asezarile umane, respectiv fata de monumente istorice și de arhitectura, alte zone asupra cărora exista instituit un regim de restrictie, zona de interes traditional si altele;

Pe amplasament nu au fost identificate monumente istorice sau de arhitectură.

Amplasamentul se află în vecinătatea Fondului Forestier. Pentru realizarea investiției a fost obținut avizul favorabil de vecinătate de la Ocolul Silvic Gilău/Direcția Silvică Cluj, prin care

se menționează distanța față de fondul forestier privat (U.P III Gilău, u.a 1A) de la limita posterioară a parcelei, de 2 m.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția asezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

Construcțiile propuse au o retragere minimă de 3 m de la limita posterioară a parcelei, deci de minim 5 m de la limita fondului forestier privat (U.P III Gilău, u.a 1A).

II.1. Oportunitatea investiției:

Comuna Gilău beneficiază în ultimii ani de o dezvoltare majoră, în special datorită proximității față de municipiul Cluj Napoca, care îi conferă un avantaj în ceea ce privește resursele economice și sociale. În acest context, propunerea vizează construirea unor dotări specifice zonelor turistice, care să răspundă necesităților funcționale în zona lacului Gilău, prin crearea de spații pentru alimentație publică și cazare.

Consecințele economice și sociale la nivelul localității datorate investiției propuse vor rezulta din consumul de materiale, crearea de noi locuri de muncă, de taxe rezultate din aceste activități la bugetul local, iar ulterior după finalizarea investiției devenind un obiectiv care prin activitatea lui va aduce venituri pentru buget.

II.2. ARHITECTURA

Situația existentă:

În prezent terenul este neconstruit și are o suprafață totală de 2.235,00 mp, dintre care 1.222,00 mp situați în intravilan, iar 1.013,00 mp se află în extravilanul localității, conform extrasului de C.F. nr. 57178.

Terenul studiat reprezintă o configurație stabilă fără alunecări sau tasări pronunțate, conform studiului geotehnic.

Bilanț teritorial existent:

Suprafață teren intravilan: 1.222,0 mp

Suprafață construită: 0,00 mp

Suprafață construită desfășurată: 0,00 mp

P.O.T. existent: 0,00 %

C.U.T. existent: 0.00

Situația propusă:

Prin prezentul proiect se propune elaborarea documentației tehnice pentru construirea unui ansamblu de clădiri pe imobilul identificat prin documentația topografică și extrasul de C.F. nr. 57178.

Astfel se realizează două corpuri de clădire cu următoarele destinații: corp C1 - restaurant+locuință de serviciu, regim de înălțime P+1 și corp C2 - vilă turistică, regim de înălțime P+1. De asemenea se dorește amenajarea incintei prin amplasare de alei pietonale și carosabile, locuri de parcare și amenajări peisagere ale spațiului verde.

Construcțiile propuse se vor realiza pe terenul situat în intravilan.

Accesul auto, precum și cel pietonal este păstrat pe latura estică a parcelei, de pe drumul principal. În interiorul parcelei se va amenaja o alee carosabilă cu lățimea de 3,50 m. Construcțiile propuse vor avea o retragere de minim 63,30 metri față de aliniamentul drumului, față de limitele laterale va avea o retragere de min. 2,00 m și față de limita posterioară o retragere de min. 3,00 m.

Ansamblul dispune de o serie de instalații care asigură buna funcționare a clădirilor pe parcursul activităților desfășurate – stație de epurare, bazin de colectare apă îngropat, camera de pompe irigare, P.G. pentru depozitarea deșeurilor care vor fi transportate la rampele de deseuri în baza unui contract cu o firmă specializată de salubritate.

Beneficiar:

Cornea Diana

Amplasament:

loc. Someșu Rece, strada. Miriștiu, nr. 4, com Gilău, jud. Cluj
C.F. nr. 57178

Încadrare în P.U.G.:

P.U.G. Comuna Gilău, loc. Someșu Rece, imobilul este situat parțial în intravilanul și parțial în extravilanul Comunei Gilău, localitatea Someșu Rece, în Zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare în Someșul Rece.

Situația existentă:

Suprafață teren intravilan: 1.222,0 mp

Suprafață construită: 0,00 mp

Suprafață construită desfășurată: 0,00 mp

P.O.T. existent: 0,00 %

C.U.T. existent: 0.00

Propunere:

Suprafață teren intravilan: 1.222,0 mp

Suprafață construită: 471,52 mp

Suprafață construită desfășurată: 811,68 mp

P.O.T. propus: 38,59 %

C.U.T. propus: 0.66

CARACTERISTICI ALE PLANULUI:

a) gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementarilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- respectarea Ordonantei nr. 79/1.09.2001 pentru modificarea și completarea Ordonantei Guv. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificată, completată și aprobată prin legea nr. 413/2002

- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

În conformitate cu P.U.G. Comuna Gilău, loc. Someșu Rece, imobilul este situat parțial în intravilanul și parțial în extravilanul Comunei Gilău, localitatea Someșu Rece, în Zona de locuințe și funcțiuni complementare – subzona locuințe viitoare în Someșul Rece. Zona propusă pentru reglementare și construire este constituită dintr-o singură parcelă, liberă de construcții într-un context dominat de funcțiuni dedicate turismului.

c) relevanta planului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel ca prin regulamentul de urbanism și planul de situație propus, se prevede asigurarea de spații verzi cu vegetație înaltă, medie și mică, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare pentru funcțiunile propuse, ce va asigura dezvoltarea zonei urbane studiate.

d) probleme de mediu relevenate pentru planul propus:

Protecția calitatii apelor

Poluarea apei se produce atunci când, în urma introducerii unor substanțe determinate – solide, lichide, gazoase, radioactive – apele suferă modificări fizice, chimice sau biologice, susceptibile de a le face improprii sau periculoase pentru sănătatea publică, viața acvatică, pescuitul industrial, industrie, turism etc.

În faza de implementare a proiectului, poluantul care ar putea ajunge în apele de suprafață este reprezentat de praful rezultat din activitățile de construcție, eventual din depozitarea improprie a materialelor pulverulente.

Pentru evitarea și reducerea incidentelor cu influența negativă asupra mediului toate materialele vor fi depozitate în spații special amenajate iar materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etanș.

Având în vedere perioada scurtă și limitată a lucrărilor de construire, măsurile de curățare a roților autovehiculelor se organizează la ieșirea din șantier, respectiv rampa de spălare va fi dotată cu separator de uleiuri și cu bazin decantor.

Alimentarea cu apă rece, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin conducta de branșament la caminul de apometru. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului de rețele de apă.

Din cadrul obiectivului se vor evacua în rețeaua de canalizare exterioară, următoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere de la grupurile sanitare;

- Ape uzate menajere de la bucatarii și zona de coacere;
- Ape accidentale de la nivelul pardoselilor;
- Condens de la aparatele de climatizare;
- Ape pluviale preluate de pe suprafața acoperișului și copertinelor;
- Ape pluviale preluate de pe platformele cu parcaje.

Apele uzate menajere sunt conduse prin rețeaua de canalizare din incintă spre bazinul vidanjabil.

Apele uzate menajere de la bucatarii si zona de coacere sunt conduse la un separator de grăsimi și amidon și apoi spre bazinul vidanjabil din incintă.

Apele accidentale de la nivelul pardoselilor se preiau prin sifoane de pardoseală cu dop antimiros în rețeaua de canalizare din incintă;

Condensul de la aparatele de climatizare montate în plafon se va racorda la sifoanele lavoarelor sau spălătoarelor, înaintea gării hidraulice.

***Nota bene!** In cazul in care se constata prin studiul geotehnic pamanturi de fundare sensibile la umezire, toate conductele purtatoare de apa din pardoseli se monteaza in canale vizibile, conform art. A7.2 din „Normativul privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire. Indicativ NP 125/2010”. Pozitionarea retelelor exterioare vor respecta prevederile aceluiași Normativ.*

Apele pluviale care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul și copertinele clădirilor vor fi preluate prin jgeaburi și burlane, și introduse în sisteme de infiltrare sau structuri de retenție retardante.

Apele pluviale potential impurificate cu hidrocarburi de pe platformele cu parcaje se preiau prin geigere cu depozit. Acestea sunt conduse la rețeaua dedicată care le introduce în separatorul de hidrocarburi și mai departe le deversează într-un bazin de retenție propriu.

Protecția calitatii aerului

În perioada de realizare a construcțiilor și a amenajărilor propuse pe amplasament, emisiile pot consta în gazele de eșapament de la autovehicule și utilaje, precum și în praful și pulberile antrenate în activitățile de santier.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, Nox, SO₂, hidrocarburi nearchive, CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și reduse, având în vedere numărul scăzut de utilizatori la care se adresează funcțiunile propuse. În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu aer și pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană, se propune realizarea de spații verzi amenajate și plantate.

În perioada de funcționare a clădirilor din ansamblul propus, o posibilă sursă de poluare a aerului o poate constitui funcționarea defectuoasă a instalațiilor de încălzire, ventilare sau climatizare.

Pentru funcționarea în cele mai bune condiții a tuturor instalațiilor, toate materialele procurate și introduse în opera vor avea certificate de calitate cu perioada de garanție asigurată, stabilirea și efectuarea verificărilor periodice, precum și atestare pentru efectuarea de probe obligatorii în perioada de utilizare.

Protecția solului

Cu privire la posibilitățile de poluare ale solului, subsolului sau al apelor subterane, poluantul potențial este reprezentat de apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile (parcare) putând să conțină urme de hidrocarburi.

Pentru ca posibilele hidrocarburi de pe suprafețele carosabile să nu ajungă în sol, subsol sau în apele subterane, prin proiect se prevede amplasarea unui separator de hidrocarburi dispus înaintea deversării apelor pluviale în sistemul urban de colectare a apelor din precipitații.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului mai pot fi reprezentate de depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Astfel, în vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute spații adecvate pentru colectarea deșeurilor, contracte cu firme specializate de gestionare a deșeurilor și amenajarea spațiilor reconstruite ca zone verzi și plantate.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție sursele de zgomot sunt reprezentate de vehicule și utilaje folosite pentru activitățile de transport, construcție și montaj.

Pentru a reduce la minim nivelul de zgomot și vibrații vor fi utilizate vehicule și utilaje aflate în stare bună de funcționare care corespund cerințelor de mediu privind emisiile acustice. Având în vedere termenul scurt ca perioada de derulare a lucrărilor se preconizează ca eventualele emisii acustice vor avea un caracter redus și temporar.

În perioada de funcționare, având în vedere că traficul pe amplasament este redus, iar construcțiile sunt dispuse cu o retragere considerabilă (min. 63,30 m) față de drumul de acces, care este unul de circulație locală, nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să dăuneze activităților desfășurate.

Protecția împotriva radiațiilor

Având în vedere că investiția propusă (restaurant, spații de cazare și locuință de serviciu) nu reprezintă o sursă de radiații, nu sunt necesare amenajări și dotări în vederea protecției împotriva radiațiilor.

e) relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu;

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Managementul deșeurilor

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate pot fi: ciment, caramizi, ceramica, roci, ipsos, plastic, metal, lemn, sticla, resturi de tamplarie, cabluri, soluții de lacuit/vopsit/izolante.

În perioada de funcționare se generează următoarele tipuri de deșuri:

- 1. ambalaje de hârtie și carton**- cod 15 01 01
- 2. ambalaje de materiale plastice**-(FOLIE) cod 15 01 02
- 3. ambalaje de sticlă** - cod 15 01 07
- 4. deșuri municipale amestecate (menajere)**- cod 20 03 01
- 5. deșuri de țesuturi animale** - cod 02 02 02
- 6. deșuri de țesuturi vegetale** - cod 02 01 03
- 7. nămoluri de la separatoarele ulei/apă** - cod 13 05 02*

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general.

În conformitate cu ART. 14 din Legea 211/2011 privind regimul deșeurilor (1) Pentru asigurarea unui grad înalt de valorificare, producătorii de deșuri și deținătorii de deșuri sunt obligați să colecteze separat **cel puțin următoarele categorii de deșuri**: hârtie, metal, plastic și sticlă; iar conform Cf. H.G. 856/2002, filialele și depozitele au obligația să raporteze evidența gestiunii deșeurilor către Agențiile Județene de Mediu.

Deșeurile generate, în perioada de funcționare, vor fi colectate în felul următor:

- Punctele 1,2,3 se transportă către depozitul central de unde pleacă la reciclatori
- Punctul 4,5,6,7 se colectează direct din filială prin firme de specialitate

Tot în filială se colectează Hartia/Carton, Folie, Sticlă, separat fiecare în recipientii inscripționați sau colorați în conformitate cu prevederile **Art. 19 din Legea 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje**: Pentru aplicarea unitară la nivel național a colectării selective, deșeurile de ambalaje se colectează în containerele inscripționate cu denumirea materialului/materialelor pentru care sunt destinate și fabricate sau inscripționate în mod corespunzător în culorile albastru - pentru deșuri de hârtie - carton, galben - pentru deșuri de plastic, metal și materiale compozite, verde/alb - pentru deșuri de sticlă colorată/albă și roșu – pentru deșuri periculoase.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În etapa de construire cât și în cea de funcționare nu vor fi utilizate substanțe sau preparate chimice periculoase.

Datorită faptului că nici în perioada derulării lucrărilor de construire și nici în cea de funcționare, nu vor fi utilizate substanțe sau preparate chimice periculoase, nu este necesară prevederea de măsuri de gospodărire a acestora în vederea asigurării condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Protecția calitatii apelor

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv hg nr. 188 din 28 februarie 2002.

Protecția calitatii aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Protecția solului

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005 pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL LA:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea impactului este redusă. În cazul în care nu se efectuează controale tehnice frecvente și verificări periodice sau, după caz, repararea sau recondiționarea componentelor uzate peste măsură, se poate înregistra un impact probabil cu privire la emisiile atmosferice, respectiv emisia de zgomot și respectiv pulberi.

Impactul va fi pe termen scurt și va avea un caracter temporar (pe durata execuției lucrării). Ulterior, după terminarea lucrărilor, terenul liber de construcții va fi adus la starea de teren amenajat.

b) natura cumulativa a efectelor

Investiția propusă va avea un caracter local și izolat, astfel neexistând un impact cumulativ asupra zonei.

c) natura transfrontiera a efectelor

Distanța față de granițe este foarte mare, respectiv peste 150 km, în consecință nu va exista un impact transfrontier.

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)

Atat în perioada de construire cât și în cea de funcționare, impactul asupra sănătății umane nu este semnificativ datorită distanțelor suficiente între construcțiile propuse, gabaritul acestora și modul lor de orientare. În perioada de derulare a lucrărilor de construire, solul poate fi afectat în urma unor scurgeri accidentale de produse petroliere de la autovehiculele și utilajele folosite, dar și în urma depozitării necontrolate, direct pe sol a materialelor utilizate și a deșeurilor rezultate.

Din punct de vedere al calitatii aerului, pe perioada de execuție, pot exista emisii provenite de la autovehiculele și utilajele folosite pentru transportul diverselor materiale, dar și pulberi ca urmare a lucrărilor de construire propriu-zise. Având în vedere perioada scurtă și limitată a acestor lucrări, impactul este redus. Investiția propusă nu se constituie într-un factor de producere a zgomotelor și a vibrațiilor. Concomitent cu amplasarea construcțiilor se amenajează

intreaga parcela, inclusiv zona aflată în extravilan, pentru a oferi un spațiu coerent și un nivel ridicat de calitate a mediului înconjurător.

Astfel, pe termen mediu și lung, prin redefinirea și reconfigurarea peisajului existent și a mediului vizual se poate identifica un impact pozitiv asupra întregii zone.

Pe perioada de funcționare, în condiții normale, nu se va înregistra nici un impact negativ asupra solului, a aerului și a apei.

În prezent, diversitatea faunei și a florei este redusă pe amplasament, în consecință, prin amenajarea spațiilor reconstruite sub formă de gazon, respectiv ca spații plantate, vor avea un caracter pozitiv asupra zonei, îmbunătățind starea actuală a terenului. Pentru întreținerea în bune condiții a spațiilor verzi se vor folosi sisteme de irigații automate.

Pe perioada construirii se vor aplica următoarele măsuri tehnice sau operationale de evitare și reducere ale impactului de mediu:

- a) folosirea de utilaje de construcție moderne;
- b) verificarea zilnică a stării tehnice a utilajelor și echipamentelor;
- c) depozitarea temporară a deșeurilor de construcție (dacă este cazul) în locuri special amenajate;
- d) executarea lucrărilor de construcție numai pe suprafața special destinată acestui lucru, fără a fi afectate alte suprafețe de teren;
- e) materialele pulverulente vor fi depozitate în spații sau recipiente, după caz, închise etans.

Pe perioada de funcționare se vor face verificări periodice la toate instalațiile aferente pentru preîntâmpinarea oricărui situații care să producă un impact negativ asupra mediului.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Investiția propusă va avea un caracter local și izolat, astfel neexistând un impact extins asupra zonei geografice sau a habitatului.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de;

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

În zona amplasamentului, în apropierea accesului dinspre latura vestică, se află lacul de acumulare Gilău, cu cota de coronament de 422,50 m, conform avizului de gospodărire a apelor.

Pentru realizarea investiției, s-a obținut răspunsul SPEEH Hidroelectrica cu privire la faptul că instituția nu deține în proprietate privată, administrare sau concesiune terenuri, construcții, instalații sau linii electrice care să interfereze cu obiectivul menționat.

În conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, anexa 2, corpurile de clădire propuse sunt amplasate înafara zonei de inundabilitate, respectiv deasupra cotei coronament a barajului Gilău, de 422,50 m.

Pe amplasament nu au fost identificate monumente istorice sau de arhitectură.

Amplasamentul se află în vecinătatea Fondului Forestier. Pentru realizarea investiției a fost obținut *avizul favorabil de vecinătate* de la Ocolul Silvic Gilău/Direcția Silvică Cluj, prin care se menționează distanța față de fondul forestier privat (U.P III Gilău, u.a 1A) de la limita posterioară a parcelei, de 2 m.

Construcțiile propuse au o retragere de min 3 m de la limita posterioară a parcelei, deci de minim 5 m de la limita fondului forestier privat (U.P III Gilău, u.a 1A).

Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Prin investiția propusă prin prezenta documentație nu se depășesc standardele sau valorile limită de calitate a mediului.

Folosirea terenului în mod intensiv

Suprafețe construite sunt sub posibilitățile maxime de ocupare a terenului, pentru a crea un raport optim între volumul edificat al celor două corpuri și spațiile exterioare amenajate, rezultând astfel indicii de ocupare:

Suprafață totală de teren (intravilan+extravilan): 2.235,0 mp

Suprafață teren intravilan: 1.222,0 mp

Suprafață construită: 471,52 mp

Suprafață construită desfășurată: 811,68 mp

Alei/platforme pietonale, carosabile: 420,05 mp

Spațiu verde: 330,43 mp

P.O.T. propus: 38,59 %

C.U.T. propus: 0.66

P.O.T. maxim: 50 %

C.U.T. maxim: 1

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

În zona de intervenție nu sunt identificate zone sau peisaje cu statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

În vecinătatea amplasamentului există elemente ale cadrului natural cu caracter sensibil, respectiv fondul forestier pe latura vestică și lacul de acumulare Gilău în apropierea limitei estice. Pentru protejarea ecosistemelor terestre și acvatice, construcțiile propuse respectă toate cerințele impuse de autoritățile de specialitate, menționate anterior.

II.3. Soluția constructivă:

Construcțiile noi propuse vor avea fundații izolate sub stâlpi, structură de beton armat și metal, iar închiderile se vor realiza cu pereți de zidărie, pereți cu structură metalică și pereți de sticlă.

II. 4. Rețele și utilități:

Imobilele se vor racorda la rețelele existente în zonă, respectiv de apă și electricitate. Rețeaua de canalizare se organizează în cadrul parcelei, iar apele uzate vor fi preluate de stația de epurare propusă. Imobilele propuse nu necesită racordarea la rețeaua de gaz și telefonie.

II.5 Alte precizări :

Realizarea lucrărilor propuse se va face cu respectarea tuturor normativelor în vigoare și cu respectarea codului civil privind vecinătățile.

Întocmit:
arh. Oana Ungurean