

SC WORKING HOUSES FOR FUTURE SRL

Nr.Reg.Com. J 12/ 645/2021

CUI: 43701380

Banca Transilvania

sediul: str. Pavel Rosca nr.2, ap.8 (Cal Dorobantilor nr.7ap.8)

Tel. +40(0)771652533

arh.macsimmarcela@gmail.com



DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA OBȚINERII

AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

PENTRU

**CONSTRUIRE ANSAMBLU TURISTIC-PENSIUNE SI ANEXE, amenajari
exterioare, imprejmuire**



DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA OBȚINERII

AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

PENTRU

CONSTRUIRE ANSAMBLU TURISTIC-PENSIUNE SI ANEXE,amenajari exterioare,
imprejmuire
SITUATA IN LOC MARISEL , COM MARISEL JUD.CLUJ- la faza DTAC

Amplasamentul obiectivului si adresa:

sat Marisel, Com. Marisel, FN, jud. Cluj
NR.CAD 53161 – COM MARISEL

Proiectant general al lucrarilor:

S.C. Working houses for future S.R.L.,
arh.urb. Macsim Marcela
400467,CLUJ-NAPOCA, Str. Pavel Rosca nr.2, ap.8.jud.Cluj

Beneficiarul lucrarilor:

Petrisor Silvia pt SC NOMADE CHALET SRL
Ale. Borsa, nr1, blC1, et 3, ap 33, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Data elaborarii DTAC:

FEBRUARIE 2022



BORDEROU

ANEXE

- Cerere pentru Autorizatie de Construire
- Anexa la cerere
- Extras C.F.nr. 53161
- Certificat de urbanism nr. 1158 din 23.12.2020
- aviz favorabil PUZ aviz nr 210 din 24.11.2021
- Foaie de capat proiect
- Lista de semnaturi ale proiectantilor
- Borderou general
- Dovada achitarii taxelor
- Studiu Geotehnic; Documentatie topografica
- Deviz estimativ al lucrarii
- Grafic de esalonare lucrarilor
- Referat de verificare



A.Piese scrise

- Documentatie proiect:
- Memorii pe specialitati

B.Piese desenate

ARHITECTURA

A00 Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5000
A01 Plan de situatie propusa	sc 1:500
A01' Plan de amenajare	sc 1:500
A02 Plan trasare	sc. 1:400
A03 Plan demisol -3.05	sc 1:50
A04 Plan parter 0.00	sc. 1:50
A05 Plan invelitoare	sc 1:50
A06 Sectiuni caracteristice	sc 1:50
A07 Fatade Nord/Sud	sc.1:50
A08 Fatade Vest/Est	sc 1:50
A09 Plan retele edilitare	sc 1:500
A10 Planuri/sectiune foisor	sc 1:50
A11 Imprejmuire- plan/vedere/sectiune	sc. 1:50
OS Plan de organizare de santier	sc.1:400

Data

intocmit,
arh.Macsim Marcela



MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

privind documentația pentru obținerea
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
pentru investitia
CONSTRUIRE ANSAMBLU TURISTIC-PENSIUNE SI ANEXE, amenajari exterioare,
imprejmuire
SITUATA IN LOC MARISEL , COM MARISEL JUD.CLUJ- la faza DTAC

SITUATIA EXISTENTA

1. REGIMUL JURIDIC

Identificare IMOBIL

Imobilului situat in intravilanul localitatii Marisel, com Marisel, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice , avand urmatorii vecini:

- la Nord : Drum judetean DJ107P
- la Est: Proprietate Privata
- la Sud: drum de exploatare agricola
- la Vest: Proprietate Privata

Imobilul este inregistrat in C.F. Nr 53161 , nr.Cad. 53161 cu suprafata de 5709 mp si este proprietatea privata a lui Petrisor Silvia.

Terenul este liber de constructii.

Terenul pe care se doreste amplasare constructiei denivelat pe directia nord-sud si reprezinta o declivitate de cca 18 m din limita nordica pana in limita sudica.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuală: Teren liber de constructii.

Destinatia : **dotari turistice propuse**

3. REGIMUL TEHNIC

Teren cu suprafata de 5709 mp.

Are o forma poliginala in plan. Conform Fisa Bunului Imobil se invecineaza cu proprietati private pe 2 laturi, si drum public pe 2 laturi.

Terenul studiat este situat in intravilanul localitatii Marisel, acesta avand la baza o documentatie anterioara de urbanism-PUZ de introducere in intravilan. Obiectivul nu se afla in perimetrul de protectie fata de obiective cu valoare de patrimoniu.

Conform PUZ avizat – Trup 20' – DOTARI TURISTICE PROPUSE

POT max 25%

CUT max 0.6, Regim de inaltime S(D)+P+M;

Funciunea dominanta:

- locuinte, functiuni complementare.
- Terenul nu se situiaza in Zona cu risc de alunecari.

SITUATIA PROPUSA

La solicitarea beneficiarilor s-a elaborat prezenta documentație pentru obținerea AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE în scopul construirii unei pensiuni cu regim de inaltime demisol + parter.

Terenul nu este imprejmuit și se propune o imprejmuire pe toate laturile terenului. Imprejmuirea prevazuta va avea inaltimea maxima de 2.20 m spre parcelele vecine si 1.50 m fata de drumuri publice.

Terenul nu este racordat in prezent la retele existente in zona. Pentru rețeaua de apa, se va racorda rețeaua existenta , iar pentru canalizare se va opta pentru o micro statie de epurare.

Se propune in incinta curtii si un foisor. Acesta va fi racordat la rețeaua electica si apa .

Constructia – pensiune turistica propusa va avea o forma poligonala in plan.Va avea o lungime de 18.65 m si o latime de 13.95 m.

Suprafata construita la sol a pensiunii propusa – 221.45, iar suprafata construita la sol a foisorului – 30 de mp. Suprafata totala construita la sol va fi de 251.45 mp.

Suprafata desfasurata pensiune turistica – 399.50. Suprafata desfasurata totala 429.50 mp.

Accesul pe parcela se face din drum public judetean in partea nordica.



Se propune catre drumul de acces doua porti distincte-una auto cu latimea de 3.50 m si una pietonala cu latimea de 1.00 m. In cadrul imprejuririi de la strada se propune si amplasarea bransamentelor/contoarelor-electrice . Circulatia auto de pe parcela se va rezuma la amenajarea unei alei auto din dale prefabricate inierbate pana la zona de parcare. Accesul pietonal va fi amenajat printr-o alee de acces pietonal din strada pana la casa proiectata. Aleea pietonala va fi rezolvata pe acelasi principiu ca si aleea auto, cu observatia ca dalele nu vor fi carosabile.

Constructia noii locuinte va avea sistemul constructiv clasic si anume:fundatii din beton, plansee din beton armat, samburi(cadre) din beton armat, inchideri din zidarii , acoperis terasa sarpanta cu o inclinatie de 35°.

POT existent = 0%

CUT existent = 0.0

Inaltimea la partea cea mai inalta la streasina va fi de 1.88 m fata de CTA.

Suprafete circulatii pietonale – 525 mp , suprafete auto/parcaje – 170mp.

Spatiu verde amenajat in incinta S = 4764 mp

POT propus = 4.40 % (max admis prin PUG 25 %)

CUT propus = 0.07 (max admis prin PUG 0.6)

CATEGORIA DE IMPORTANTA A OBIECTIVULUI:

categoria de importanta „C” - importantă normala ;

clasa de importanta III;

gradul de rezistenta la foc III;

MEMORIU ARHITECTURĂ

DESCRIERE VOLUMETRICĂ, RETRAGERI SI ALINIAMENTE,

DESCRIERE FUNCTIONALA:

Se propune construirea pe amplasament a unei constructii cu functiunea de pensiune agroturistica cu regim de inaltime **demisol + parter**.

Pozitionarea casei propuse

- S- drum de exploatare – distanta min 71.37 m
- N-DRUM PUBLIC- distanta min 11.10.
- E- PROPRIETETE PRIVATA distanta min 18.04 m
- V – PROPRIETETE PRIVATA- distanta min 10.30 m

CASA-PENSIUNE TURISTICA:

Sc = 221.45 mp

Sd = 399.50 mp

Sistemul constructiv pentru locuinta va fi :

Fundatii din beton, cadre si plansee din beton armat, inchideri din zidarii ceramice cu goluri.

Termoizolarea casei se va face cu termoizolatie din polistiren de 15 cm.

Invelitoarea va fi de tip sarpanta cu structura de lemn, cu o inclinatie de 35 °.

Constructia propusa va fi dotata cu instalatie apa, de energie electrica, de evacuare a apelor murdare.

Se vor amenaja spatii verzi cu gazon si plantatii arboricole. In special se vor planta copaci si pomi fructiferi. Pentru spatiile unde nu se pot planta arbori mari se va opta pentru plantarea de arbusti de talie mica, decorativi si a gazonului de iarba.

Obiectivul va fi salubritat de catre o firma abilitata in zona.

La intrarea dinspre drum in zona portii de acces auto se va amenaja o platforma cu dimensiunea de 1m x 2.5 pentru amplasarea pubelelor de gunoi, pe categorii de deseuri.

Finisajele interioare si exterioare se vor realiza conform proiectului de autorizatie.

Arhitectura noilor constructii, amenajarile si finisajele propuse sunt gandite intr-un stil specific arhitecturii satului Marisel, gandita printr-o abordare traditionala, simpla si placuta.

Pentru locuinta se vor prevedea finisaje din tencuieli decorative de culoare alba si placaje de piatra de culoare bej.



Regim de inaltime constructie propus: D+P

Suprafata construita propusa este de:

Sc = 221.50 mp

Inaltimea la strasina maxima va fi de 1.35 m fata de CTA in partea de nord.

Suprafete circulatii pietonale – 430 mp , suprafete auto/parcaje – 170mp.

Spatiu verde amenajat in incinta S = 4734 mp

LISTA SPATIILOR SI LOCALIZAREA LOR-LOCUINTA:

DEMISOL -3.05

S construit 221.45 mp

- camera 1 = 12.45 mp
- GS = 3.61 mp
- magazie = 2.44 mp
- camera 2 = 12.13 mp
- GS = 3.23 mp
- camera 3 = 11.91 mp
- GS = 3.42 mp
- camera 4 = 14.83 mp
- GS = 2.48 mp
- Camera 5 = 16.00 mp
- GS = 2.48 mp
- Hol de nivel = 37.00 mp
- Camera proprietari = 10.50 mp
- GS = 4.30 mp
- C.T. = 11.83 mp
- Terasa acoperita partial = 36.59

S UTIL DEMISOL = 148.61 mp

S UTIL DEMISOL inclusiv terasa = 185.20 mp

PARTER +0.00

S construit – 178.05 mp

- zona de intrare = 16.61 mp
- zona receptie = 19.83 mp
- zona comuna = 41.43
- bucatarie = 57.86 mp
- camera frigorifica = 2.30 mp
- GS = 2.47 mp
- Camera = 4.12 mp
- balcon = 15.27 mp



S UTIL PARTER = 128.01 mp

S UTIL PARTER inclusiv balcon si zona intrare = 159.89 mp

S util total interior = 308.50 mp

S util total interior inclusiv terasa/ balcon/ zona intrare = 345.09 mp

LISTA SPATIILOR SI LOCALIZAREA LOR-FOISOR:

Sc= 30 mp

S util = 27.18 mp

INDICII CARACTERISTICI AL CONSTRUCTIILOR PROPUSE :

POT propus = 4.40 % (max admis prin PUG 25 %)

CUT propus = 0.07 (max admis prin PUG 0.6)

COTA ABSOLUTA +0.00 = + 1225.15

3.SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ :

Finisaje interioare:

Peretii interiori vor avea vopsitorii lavabile, cu un aspect placut, si placaje ceramice in incaperile cu functiune caracteristica acestui tip de finisaj. Pentru pardoseala se vor folosi pardoseli specifice incaperilor cum ar fi parchet, respectiv gresie.

Finisaje exterioare:

Finisajele exterioare propuse sunt:

Peretii exteriori vor fi tencuiti cu tencuiela decorativa de culoare alb si elemente decorative de lemn.

Tamplaria exterioara va fi din PVC.Culoarea tamplariei va fi wenge.

Invelitoarea pentru locuinta va fi de tip sarpanta de lemn cu tigla ceramica.

4.INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE:

Cerinta A – REZISTENTA SI STABILITATE:

Conformarea structurala respecta principiile normativului P100 – 1/2006 si P2 – 85 privind simetria si continuitatea in plan si pe verticala a structurilor situate in zone seismice.

Cerinta B – SIGURANTA IN EXPLOATARE:

Avand in vedere ca constructia propusa are regim de inaltime Demisol+Parter se va prevedea circulatie fixa pe verticala.

Finisajele vor fi adecvate fiecarui spatiu conform destinatiei acestuia.

Cerinta C – SECURITATEA LA INCENDIU:

Conform Normativului P-118/1999 privind siguranta la foc nu este necesara nici o prevedere particulara referitoare la imobilul propus intrucat:

Conform HGR 571/2016, anexa 1 , constructia propusa nu se regaseste pe lista categoriilor de constructii care pentru care se impun avizari/autorizari pentru Securitate la incendiu

Accesul auto in curte permite accesul unei masini de pompieri in caz de necesitate si poate parca in imediata vecinatate a constructiilor .

Cerinta D

IGIENA SI SANATATEA OAMENILOR:

Cladirea propusa se subinscrie zonei, respectand retragerile necesare. In partea nordica constructia noua va fi amplasata la min 11.50 m distanta masurata la coltul casei fata de drum- cea mai mica retragere, respectand prevederile impuse prin PUZ. Fata de celelalte limite de proprietate se prevad retrageri mai mari de 3 m.

Apele de pe acoperis se scurg in jgheaburi si burlane special amenajate, neafectand in niciun fel parcelele vecine. Este asigurata ventilarea si iluminarea naturala in toate spatiile in care isi desfasoara activitatea oameni.

REFACEREA SI PROTECTIA MEDIULUI:

Prin modul de configurare a proiectului se respecta Legea 265/2006, privind amenajarea spatiului din jurul imobilului, spatiile vrezi propuse si mentinute constau in spatii inerbate, gazon intretinut.

Nu se vor taia copaci.



Se propune plantarea de copaci si pomi fructiferi, amenajarea de spatii verzi cu gazon, cat si a unei zone de pepiniera de brazi si o zona de cultura de fructe de padure.

Avand in vedere ca nu exista imprejmuire a proprietatii, se propune o imprejmuire in concordanta cu zona de locuinte in care se incadreaza.

Deseurile ce vor rezulta din urma santierului (cca 5 mc moloz) vor fi evacuate conform contractului ce il are proprietarul cu firma abilitata. Punctul gospodaresc de colectare a gunoiului va fi amplasata la limita proprietatii dispre drum est, facilitand accesul firmei de salubritate .

Cerinta E – IZOLAREA TERMICA SI ECONOMIA DE ENERGIE + IZOLAREA HIDROFUGA:

Constructia locuintei are prevazut un sistem de termoizolare la pereti, invelitori si pardoseli. Tamplariile propuse au bariere termice iar geamurile sunt si ele cu 3 straturi de gaz, astfel incat se asigura eficienta energetica.

Sistemele de incalzire ce se propun sunt centrala pe paleti, iar pt viitor va fi prevazuta o instalatie pentru centrala pe gaz.

Partea de acoperis sarpanta va fi termoizolata cu vata bazaltica de 15 cm. Conform prevederilor din OG 29/2000, tamplaria din PVCu geam termopan., asigura coeficientul de izolare termica necesar.

Cerinta F – PROTECTIA LA ZGOMOT:

Normativul C 125 / 2005 este respectat astfel:

- Protectia fata de zgomotul aerian provenit din exteriorul cladirii – tamplaria este din lemn stratificat cu geam termopan.
- Protectia fata de zgomotul aerian provenit dintr-un alt spatiu inchis – nu este cazul
- Protectia mediului inconjurator fata de zgomotul produs de surse din interiorul cladirilor si constructiilor – peretii si invelitoarea asigura o bariera fonica pen-

tru posibilul zgomot produs in interiorul constructiei, evitand propagarea sunetului spre exterior.

- **MASURILE DE PROTECTIE CIVILA:**

Pentru acest proiect, conform normativului P102/2001 nu se impune realizarea unui adapost de protectie civila.

- **AMENAJARI EXTERIOARE CONSTRUCTIEI:**

Amenajările exterioare a constructiei propuse, constau in amenajarea unor alei auto dinspre drum -structura aleii auto va fi din cu pietris copactat,pat de nisip si dale prefabricate,astfel asigurandu-se o portiune antiderapanta propice pentru circulatie auto, dar in acelasi timp permeabile .Trotuarele de protectie vor fi din dale de beton prefabricate inierbate.

Spatiile verzi vor consta in spatii inierbate si pe care se vor planta copaci de talie mica, pomi fructiferi. arbusti decorativi si gazon de iarba pe restul spatiilor verzi.

- **ORGANIZAREA DE SANTIER:**

Accesul AUTO pe perioada santierului se va face dinspre drum existent la nord, pentru a facilita executia constructiei. Toate elementele necesare organizării de șantier se pot realiza în interiorul parcelei. Iar utilajele necesare interventiei vor fi amplasate astfel incat sa respecte limitele de proprietate. Depozitarea de moloz rezultat din diverse lucrari se va face pe teritoriul parcelei si vor fi depozitate in spatii ferite de ploaie.

Deseurile ce vor rezulta din urma santierului (cca 5 mc moloz) vor fi evacuate conform contractului ce il are proprietarul cu firma abilitata. Punctul gospodaresc de colectare a gunoiului va fi amplasata la limita proprietatii dispre drum nord, facilitand accesul firmei de salubritate.Santierul se va dota cu:

- baraca maistri/ muncitori +Wc ecologic +PSI
- depozit materiale de constructie
- platforma betonata
- Wc ecologic

Pe toata perioada santierului in lucru, se va prevedea o imprejmuire provizorie cu o plasa de protectie antipraf pentru a proteja vecinatatile de praful rezultat in urma lucrarilor de constructie.

Pentru organizarea de santier se propun bransamente provizorii de apa ,curent si canalizare.Pe durata executarii lucrarilor se vor respecta urmatoarele :

- Legea 90/1996 privind protectia muncii;
- Norme generale de protectia muncii;



- Regulament MLPAT 9/N/15.03.1993 – privind protectia si igiena muncii in constructii – ed.1995;
- Ord. MMPS 255/1995 – normativ cadru privind acordarea echipamentului de protectie individuala;
- Normative generale de prevenirea si stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr. 775/22.07.1998;
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 – Normativ C300-1994.

INTOCMIT,
arh. Macsim Marcela