

MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul I – DATE GENERALE

I.01 – Obiectul proiectului

- Denumirea proiect: *“CLADIRE APARTAMENTE VIVA CENTRAL”*;
- beneficiar: S.C. FERART S.R.L.;
- amplasament: Mun. Deva, b-dul Decebal, zona Opera, jud. Hunedoara;
- proiectant general: S.C. EUROSTIL ART PROIECT S.R.L., DEVA;
- numar proiect: 751/2024;

I.02 – Caracteristicile amplasamentului

S.C. FERART S.R.L. solicita modernizarea si supraetajarea cu doua nivele, cladirea – fosta Banc Post, situata in Deva, pe b-dul Decebal, in zona Opera, ce in prezent este nefunctionala.

Incadrare in localitate si zona:

Terenul de amplasament este situat in Municipiul Deva, pe b-dul Decebal, in zona Opera.

Cladirea si terenul de sub cladire se afla in proprietatea S.C. Ferart S.R.L. conform extras C.F. 77215, nr. cad. 77215-C1, cu o suprafata de 744,00mp – conform Extras de Carte Funciara, si face parte din Ansamblul Arhitectural Palatul Administrativ – Corp1.

Terenul din jurul cladirii se afla in proprietatea Municipiului Deva – Domeniul Privat, respectiv CF 77211 - ocupat in prezent de parcare si CF 77214 – ocupat in prezent de parcare, zona verde si cladirea Palatul Administrativ al Judetului Hunedoara.

Cladirea este inconjurata pe trei laturi de alei pietonal-carosabile atat din b-dul Decebal cat si str. George Cosbuc. Accesul principal se realizeaza din b-dul Decebal, din parcare existenta.

Vecinatati:

Nord: proprietate a Municipiul Deva – domeniul privat (spre strada George Cosbuc);

Est: proprietate a Municipiul Deva – domeniul privat si Judetul Hunedoara;

Sud: proprietate a Municipiul Deva – domeniul privat si Judetul Hunedoara, respectiv cladirea Palatul Administrativ al Judetului Hunedoara;

Vest: proprietate a Municipiul Deva – domeniul privat (spre b-dul Decebal).

I.03 – Statutul juridic

Cladirea si terenul de sub cladire se afla in proprietatea S.C. Ferart S.R.L. conform extras CF 77215, in suprafata de 744,00mp, cu un regim de inaltime de D+P+3 si partial D+P+1.

I.04 – Situatia existenta

Cladirea ce urmeaza a fi modernizata si supraetajata a fost construita in anii 1994-1996 si se afla in stare buna. Functional cladirea cuprinde spatii pentru functionarea operatiunilor bancare – fosta Banc-Post.

S.C. Ferart S.R.L. solicita modernizarea si supraetajarea cladirii pentru realizarea de apartamente la nivelele superioare si spatii de inchiriat la nivelul demisolului si al parterului.

Cladirea se va compune din apartamente sau garsoniere, astfel dotate încât să asigure păstrarea, prepararea alimentelor și servirea mesei în incinta acestora.

Din punct de vedere al instalatiilor este necesara modernizarea acestora la spatiile nou create in etajele superioare. Instalatiile existente se prezinta intr-o stare buna iar bransamentele sunt dimensionate corespunzator.

In prezent cladirea prezinta o eficienta energetica redusa, deficienta principala fiind lipsa anveloparii constructiei.

Capitolul II – DESCRIEREA FUNCTIONALA

Cladirea existenta are forma rectangulara cu decrosuri multiple atat pe orizontala cat si pe verticala.

Regimul de inaltime al cladirii este de Demisol + Parter + 3 Etaje, partial Demisol + Parter + Etaj pe corpul lateral stanga.

Avand in vedere faptul ca aceasta cladire face parte din Ansamblul Arhitectural Palatul Administrativ – Corp1, se intentioneaza prin interventiile asupra cladrii existente realizarea unui volum modern si eficient din toate punctele de vedere. Prin lucrarile propuse cladirea va avea un regim de inaltime de D+P+5, configurata functional astfel:

La demisol vor exista spatii tehnice, scara si lift si spatii de inchiriat.

La nivelul parterului se vor dezvolta spatii pentru inchiriat (spatii comerciale, spatii birouri, spatii reprezentanta, etc.).

La nivelul etajului 1 se vor amenaja un numar de sase apartamente.

La nivelul etajului 2 se vor amenaja un numar de sase apartamente.

La nivelul etajului 3 se vor amenaja un numar de sase apartamente.

La nivelul etajului 4 se va amenaja o zona de Spa si mini Piscina (pe corpul cu o inaltime existenta de D+P+1) ce va fi supraetajata la acelasi nivel cu cladirea principala. Restul spatiilor de la nivelul etajului 4 va fi agrementat cu zone de odihna si plantatii luxuriante.

La nivelul etajului 5 se vor amenaja un numar de sase apartamente.

Cladirea va avea un numar total de 24 de apartamente.

Apartamentul se compune din salon, front oficiu, bai, si dormitoare.

Incepand de la nivelul etajului 1, peste holul central de la parter, cladirea beneficiaza de un gol cu supanta in jurul acestuia, gol acoperit la ultimul nivel cu o piramida transparenta, ce va fi continuata si peste nivelele superioare propuse, mai putin golul intre parter si etajul 1, ce va fi completat cu planseu din beton armat, sau structura metalica.

Deoarece spatiile din demisol si parter vor fi inchiriate separat accesul in casa scarii si la ascensor va fi delimitat de spatiul parterului.

Suprafete cladire existenta:

Suprafata teren si constructie: 744,00 mp;

Suprafata construit desfasurata: 3.426,00 mp;

INDICI DE CONTROL EXISTENT:

Procentul de ocupare teren studiat (P.O.T. existent) este :

$P.O.T. \text{ existent} = Ac/ST \times 100 = 744,00 / 744,00 \times 100 = 100,00\%$

Coeficientul de utilizare al terenului studiat(C.U.T. existent) este :

$C.U.T. \text{ existent} = Ad/ST = 744,00 / 3.426,00 = 4,60$

Suprafete cladire propusa:

Suprafata teren si constructie: 744,00 mp;

Suprafata construit desfasurata: 5.208,00 mp;

INDICI DE CONTROL PROPUS:

Procentul de ocupare teren studiat (P.O.T. propus) este :

$P.O.T. \text{ propus} = Ac/ST \times 100 = 744,00 / 744,00 \times 100 = 100,00\%$

Coeficientul de utilizare al terenului studiat(C.U.T. propus) este :

$C.U.T. \text{ propus} = Ad/ST = 5.208,00 / 744,00 = 7,00$

REGIM DE INALTIME PROPUS: P+5

Capitolul III – SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ

Cladirea existenta a fost realizata in anii '94 –'96, cu urmatorul sistem constructiv:

- fundatii din beton armat sub peretii portanti, realizati din zidarie de BCA si cadre ortogonale din beton armat monolit cu o deschideri variabile si travei de 3,30m;
- plansee din beton armat;
- terasa necirculabila;

Pentru realizarea modernizarii si supraetajarii va fi folosita o structura usoara din tabla ambutisata cu inchideri exterioare din panouri sandwich.

- peretii vor fi compoziti, cu miez din vata minerala, la interior cu placi de gipscarton, iar la exterior cu placi de ridurit, montate pe pane din profile din tabla zincata;
- invelitoarea va fi din panouri metalcie termoizolante;
- se va realiza un tavan suspendat rezistent la foc sub plansee din placi de gipscarton fixate cu suruburi de profile din tabla zincata;
- peretii interiori se vor realiza din palci de gipscarton montete pe structura din profile de tabla zincata.

Din punct de vedere finisajelor: la exterior se propune tamplarie PVC profile cinci camere, cu rupere de punte termica si geam termopan tristrat.

Din punct de vedere al tamplariilor de la interior se propun usi din lemn pline la spatiile comune si camere, si usi din lemn cu geam cu geam ornament la spatiile umede – bai.

La spatiile de cazare nou create in mansarda pardoselile vor fi de inalta calitate, adecvate pentru functiunea propusa: pardoseli parchet laminat in camere si in spatiile comune, pardoseli gresie portelanata in spatiile de acces la parter, casa scarii, salonul de la etaj si coridoul spre camere vor avea pardoseli din mocheta trafic greu, iar la bai si spatii tehnice pardoseli gresie.

Ca finisaje interioare la pereti si tavane se va folosi vopsea lavabila culoare alba.

Pentru persoanele cu dizabilitati va fi montata o platforma elevatoare, din zona de acces, precum si doua apartamente la parter.

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA (conform HGR nr. 766/1997) si la CLASA "a III - a" DE IMPORTANTA SEISMICA (conform Codului de proiectare seismica P100/1-2006).

Capitolul IV – INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE (stabilite prin Legea nr. 10/1995).

IV.01 – Cerinta “A” REZISTENTA SI STABILITATE .

In conformitate cu Legea 10/1995 privind calitatea lucrarilor in constructii si HGR 925/1995 proiectul va fi supus verificarii tehnice pentru exigenta A.

Prezenta documentatie, in faza de proiect pentru autorizatia de construire, este un extras din proiectul tehnic si a fost elaborata cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata), ale Legii nr. 10/1995 privind calitatea lucrarilor in constructii si a normativelor tehnice in vigoare.

Intocmit
arh. Hamos Emilia

