



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - Romania

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

PROIECT NR. 544/2024

RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HOTEL SI FUNCTIUNI CONEXE, AMENAJARE ACCES SI INCINTA

DOCUMENTATIE PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: S.C. APOLLO S.A. DEVA

Faza: AVIZ DE OPORTUNITATE

- IULIE 2024 -



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - Romania

Tel./Fax: +40 - 254 - 210927

Proiect nr.544/2024

**RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HOTEL SI FUNCTIUNI CONEXE,
AMENAJARE ACCES SI INCINTA**

FAZA: A.O.

FOAIE DE SEMNATURI

- Proiect nr: 544/2024
- Denumirea proiectului: RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE
HOTEL SI FUNCTIUNI CONEXE, AMENAJARE ACCES SI INCINTA
- Amplasament: Municipiul Deva, CF.Nr.62017;
- Faza proiectului : Aviz de Oportunitate ;
- Beneficiar : S.C. APOLLO S.A. DEVA
- Elaborator : S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Colectiv de elaborare : -

coordonator RUR: arh. Armășescu Dumitru



Intocmit

arh. Jebelean Cristian



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Str. Depozitelor, nr. 2B., 330179, Deva (HD), - Romania

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

Proiect nr. 544/2024

**RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HOTEL SI FUNCTIUNI CONEXE,
AMENAJARE ACCES SI INCINTA**

FAZA: A.O.

BORDEROU

I. Piese scrise :

1. Foaie de titlu
2. Foaie de semnături
3. Borderou
4. Memoriu tehnic
5. Certificat de urbanism
6. Extras CF
7. CUI Firma

II. Piese desenate :

1. Plan de încadrare
2. Plan concept propus
3. Studiu de insorire

Sc. - U-01

Sc. 1 : 500 U-02

- SI-01



coordonator RUR: arh. Armășescu Dumitru

Întocmit Arh. Jebelean Cristian



S.C. DELTA DUMAR PROIECT S.R.L.

Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Str. Depozitelor Nr. 2 B , Deva (HD), - România

Tel./Fax: +40 – 254 - 210927

Proiect nr. 544/2024

RECONFORMARE ZONA PENTRU CONSTRUIRE HOTEL SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE : BAZA DE TRATAMENT, SPA, RESTAURANT SI PARCAJE

Documentație pentru obținerea

Avizului de Oportunitate

MEMORIU TEHNIC

1. Prezentarea investiției

Beneficiariul proiectului S.C. APOLLO S.A. DEVA detine un imobil format din teren si constructii, in intravilanul municipiului Deva, situat pe Str. Andrei Saguna, nr. 8A.

Terenul si cladirile sunt inscrise in CF.Nr.62017 Deva, Nr.Top62017. Terenul are categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 3.929mp de mp.

Pe teren exista o cladire cu regim de inaltime P, P+1E, care in prezent nu sunt utilizate si care au fost ateliere de reparatii auto. Aceste cladiri urmeaza sa fie demolate.

Prin programul de „Tranzitie Justa” beneficiarul doreste sa construiasca un hotel.

Tema program pentru aceasta dotare turistica prevede urmatoarea structura functionala:

- parcare functionala;
- receptie, hol, spatii de asteptare, bar;
- spatii de cazare;
- restaurant cu terasa;
- piscina;

Prin proiect se propune o cladire cu regim de inaltime S+P+4E+Er.

Din punct de vedere functional, spatiile sunt distribuite astfel:

- Subsol : spatii tehnice, parcare pentru 46 de locuri;
- Parter : Hol, receptie, 3 sali de conferinte, 1 sala multifunctionala (evenimente) cu bucatarie, bar, terasa neacoperita;
- etaj 1-4 : 88 de camere de cazare cu 2 paturi;
- etaj 5 : sala de conferinte;
- etaj retras : restaurant cu bucatarie, terasa, piscina;

Asigurarea utilitatilor se face astfel :

- alimentarea cu apa, prin racordare la reseaua publica existenta in incinta;
- canalizare menajera si pluviala, prin racordarea la reseaua publica, existenta in incinta;
- alimentarea cu energie electrica, prin racordarea la postul trafo existent in zona si printr-un sistem de panouri fotovoltaice.
- agentul termic pentru incalzire si apa calda menajera va fii produs de un sistem de pompe de caldura si panouri solare.

Pe amplasament exista retele edilitare care necesita lucrari de relocare.

Incinta este imprejmuita pe toate laturile care necesita lucrari de reparatii si refaceri.

Accesul in incinta se face din Str.Andrei Saguna printr-o alee carosabila asfaltata.La intrare in incinta, exista o cladire-casa poarta, care va fii demolata, pentru largirea accesului.

Aleea carosabila va fii refacuta pentru creerea si a unei alei pietonale.

Incinta va fii amenajata cu alei carosabile si pietonale, o parcare cu 14 locuri, o platforma gospodareasca si zone verzi.

2. Operațiuni propuse prin proiect

- Operațiunile necesare derularii investiei sunt:
 - a) Elaborare Plan Urbanistic Zonal;
 - b) Avizare si aprobare P.U.Z.
 - c) Elaborare documentatie pentru demolari;
 - d) Demolarea cladirilor existente;
 - e) Obtinerea CF-ului liber de constructii;
 - f) Obtinerea certificatului de Urbanism pentru D.T.A.C;
 - g) Elaborare DTAC, PT, DE;
 - h) Obtinere autorizatie de construire;
 - i) Asigurarea procedurilor de achizitie pentru lucrari de construire si incheiere contract de executie;
 - j) Executia lucrarilor de constructii si instalatii;
 - k) Dotarea obiectivului;

- l) Recepția lucrărilor;
- m) Obținerea autorizației de funcționare;
- n) Darea în folosință a obiectivului de investiții;

3. Indicatori propuși

A.BILANȚ TERITORIAL-SOLUȚIE CU SUBSOL LUAT ÎN CALCUL

Nr. Crt.	Categorie de folosință	Existent		Propus	
		Suprafață	%	Suprafață	%
1.	Construcții	782,00	19,90	2482,00	63,17
2.	Aleii pietonale și carosabile	2753,00	70,07	1954,58	49,74
3.	Zone verzi amenajate	-	-	963,42	24,53
	Teren neutilizat	394,00	10,03	-	
	Total	3929,00	100,00	3929,00	100,00

POT existent =19,90% propus= 63.17%

CUT existent =0.20 propus =2.17

Număr locuri de parcare :

-24 locuri în incintă;

-46 în subsolul clădirii;

Camere de cazare cu 2 paturi : 88.

NOTA. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI, RESPECTIV COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI AU FOST CALCULATE, ÎN ACEST SCENARIU, PRIN RAPORTARE LA AMPRENTA SUBSOLULUI EXTINS.

B.BILANȚ TERITORIAL-SOLUȚIE FĂRĂ SUBSOL LUAT ÎN CALCUL

Nr. Crt.	Categorie de folosință	Existent		Propus	
		Suprafață	%	Suprafață	%
1.	Construcții	782,00	19,90	1011,00	25.73
2.	Aleii pietonale și carosabile	2753,00	70,07	1954,58	49,74
3.	Zone verzi amenajate	-	-	963,42	24,53
	Teren neutilizat	394,00	10,03	-	
	Total	3929,00	100,00	3929,00	100,00

POT existent =19,90% propus= 63.17%

CUT existent =0.20 propus =2.17

Numar locuri de parcare :

-24 locuri in incinta;

-46 in subsolul cladirii;

Camere de cazare cu 2 paturi : 88.

4. Modul de integrare în zonă

Zona in care se amplaseaza arhitectural investitia, se afla in zona Centrului Vechi al municipiului Deva.

Terenul este intr-o incinta, care nu participa la niciun front stradal.

Parcela de teren se invecineaza astfel :

-La Nord cu garajul ANAF si incinta secundara a Consiliului Judetean Hunedoara;

-La Est cu locuintele de pe Str.Andrei Saguna;

-La Sud cu incinta Colegiului National Decebal (sala de sport);

-La Vest cu incinta Curtii de Conturi;

Regimul de inaltime al cladirilor din jur este : parter si parter+un etaj;

Avand in vedere faptul ca terenurile din zona Centrului Vechi au o valoare ridicata este necesar ca utilizarea acestuia sa se faca in mod eficient.

Din acest considerent a fost adoptat un regim de inaltime cu 7 niveluri supraterane, respectiv 28.00m de la cota +0.00.

Cladirea propusa nu se pozitioneaza in mod direct la niciun front stradal.

Arhitectura cladirii-volumetrie, raporturile plin-gol, finisajele exterioare-propusa, preia o parte din arhitectura ansamblului de cladiri din zona;

Avand in vedere functiunea cladirii-hotel turistic de afaceri si mini-vacante nu se estimeaza ca activitatea acestuia va afecta zona in care este amplasat.

Producerea energiei termice si electrice se va face din surse regenerabile, reducandu-se semnificativ emisia de gaze de sera si deci poluarea mediului inconjurator.

De asemenea, prin proiect se propun zone verzi amenajate in incinta in procent de 24,53%.

5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

Prin realizarea obiectivului de investitii se va completa reseaua de dotari turistice a municipiului Deva cu un hotel de capacitate medie si de categoria 4 stele.

Prin amplasamentul sau, hotelul este destinat turismului de afaceri si de minivacante.

In vecinatatea amplasamentului, la distante ce pot fii parcurse pe jos, se afla majoritatea institutiilor judetene :

- Consiliul Judetean Hunedoara si Prefectura;
- Directia Finantelor Publice;
- Curtea de Conturi;
- Judecatoria, Tribunalul si Parchetul;
- Inspectoratul Scolar;
- Directia Muncii;
- Arhivele Statului;
- Biblioteca Judeteana;

De asemenea, in vecinatate se afla Muzeul, parcul central si Cetatea Devei.

Avand in vedere faptul ca au fost finalizate lucrarile de restaurare a incintei I a monumentului „Cetatea Devei” este de asteptat ca numarul de turisti care vor vizita acest obiectiv sa creasca semnificativ.

Prin amplasamentul sau, hotelul va contribui la cresterea numarului de turisti care vor veni sa viziteze Cetatea Devei, in mod organizat, in grupuri, capacitatea acestuia putand asigura cazarea unui grup care calatoreste cu autocarul.

Din punct de vedere economic, hotelul va contribui la bugetul local prin taxele datorate de catre societate, precum si cheltuielile pe care le fac turistii prin sederea lor in Deva.

Din punct de vedere social, infiintarea acestui hotel va creea circa 30 de locuri noi de munca.

6. Categorii de costuri ce vor fii suportate de investitorul privat.

Investitorul S.C. Apollo S.A. Deva, va suporta toate chelutiile necesare realizarii si punerii in functiune a obiectivului de investitii.

7. Categorii de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor publice locale.

Pentru realizarea obiectivului de investitii „HOTEL SI FUNCTIUNI CONEXE, AMENAJARE ACCES SI INCINTA” nu sunt costuri care sa cada in sarcina autoritatilor publice locale.



Coordonar R.U.R.
Arh. Armășescu Dumitru

Intocmit,
Arh. Jebelean Cristi

