

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE GENERALE :

Denumire proiect: TRANSFORMARE CLADIRE SPATIU SERVICII
TURISTICE IN SPATIU SERVICII LA DEMISOL SI LOCUINTE
COLECTIVE LA PARTER SI ETAJ

Adresă obiectiv: Mun.Deva, str.Plaiului, nr.32, jud. HD

Categ.de importanta: "C"

Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE

Beneficiar si domiciliu: SZEKELY ELISABETA
Mun.Deva, str.Ion Luca Caragiale, bl.8, sc.1, et.3, ap.9, jud. HD

Proiectant: S.C. C&M GEPROTIM S.R.L.

Sediul proiectant: Mun.Brad, Str.Moșilor, nr.6, jud.HD

Telefon proiectant: 0723 - 27 38 27

Certificat de urbanism : nr.72/26.02.2021

Extras de carte funciara: nr.75273, nr.cad.75273

2. DATE AMPLASAMENT, INCADRARE IN LOCALITATE:

La cererea beneficiarei d-na SZEKELY ELISABETA, firma noastra a luat in studiu spre a executa documentatia de proiectare specifica pentru „Transformare cladire spatiu servicii turistice in spatiu servicii la demisol si locuinte colective la parter si etaj” la adresa Mun.Deva, str.Plaiului, nr.32, jud. HD.

Terenul pe care se propune realizarea investitiei este teren arabil intravilan, curti-constructii, situat in partea de sud a mun.Deva, cu acces direct din str.Plaiului.

Terenul pe care este amplasata cladirea este proprietatea d-nei Szekely Elisabeta, facand parte din terenul inregistrat in C.F.nr.75273, nr.topo. 75273 in suprafata totala de 2.910,00 mp, se afla situat in intravilanul mun.Deva, potrivit Planului Urbanistic General si Regulamentului local aferent aprobat prin Hotararea Consiliului Local al mun.Deva nr.223/1999, prelungit cu HCL nr.438/2015, HCL nr.111/2016, HCL nr.490/2018.

Vecinatatile fata de terenul beneficiarei:

- N – str.Plaiului;
- S – proprt.particular Sterp E., Biro D.;
- E – proprt.particular Ardelean D., Bota C.;
- V – proprt.particular Szekely Elisabeta;

In vederea realizarii documentatiei s-a efectuat o ridicare topografica intocmita de ing.Stoica Andrei, vizata OCPI cu PV nr.163/2022.

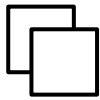
3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

Terenul este imprejmuit pe toate laturile de proprietate, iar pe teren nu exista retele edilitare.

Oportunitatea investitiei consta in transformarea cladirii existente - spatiu servicii turistice in spatiu servicii la demisol si locuinte colective la parter si etaj, intr-o zona care dezvolta un potential deosebit pentru investitii de acest gen.

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil. Parcela de teren pe care este amplasata constructia ofera o priveliste deosebita. In aceste conditii propunerile prezente de urbanism pot asigura o organizare optima a terenului.

Necesitatea investitiei - consta in dezvoltarea unei zone mixte: pentru locuit, respectiv servicii.



4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Mun. Deva este amplasat:

- in zona seismica de calcul „F” conform normativului P100/92 (acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,10 g$, perioada de control a spectrului de raspuns $T_c=0,7$ sec.)
- valoarea caracteristica a presiunii de referinta a vantului conform Codului de proiectare – bazele proiectarii si actiuni asupra constructiilor – Actiunea vantului, indicativ NP 082-04, este $q_{ref} = 40$ da N/m^2
- valoarea caracteristica a incarcarii din zapada pe sol conform Codului de proiectare – Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor, indicativ CR 1-1-3-2005, este $s_{0,k} = 150$ da N/m^2 .
- conform SR 10907/1-97 perimetrul cercetat se incadreaza in zona III climaterica „ Zonarea Climatica a Romaniei” - temperaturi de calcul-iarna temperaturi de -18 grade C
- conform STAS 6472/2-83 , Zonarea Climatica a Romaniei” perimetrul cercetat se afla in zona II – temperaturi de var +25 grade C
- conform STAS 10101/20/90 – Zonarea incarcarilor date de vant-zona „A” – altitudine 800m; viteza 22 m/sec;
- presiune dinamica 0,30 kN/mp
- conform STAS 10101/20/90 – Zonarea potentialului vintului – zona „A” – ore/an cu viteza vintului mai mare de 4m/sec-5.000 ore
- conform STAS 10101/21/92- Zonarea incarcarilor date de zapada – zona „B” – greutatea de referinta 1,2/1,6/2,00 kN/mp
- Repartitia precipitatiilor medii anuale se incadreaza intre 600-1000 mm.

D.p.d.v. topografic terenul este plan in zona de amplasare a cladirii, in urma decaparilor din versant.

Conform H.G.766/1997 categoria de importanta a constructiei este „C”- constructii de importanta normala, clasa de importanta a constructiei III - constructii de importanta normala.

5. ECHIPAREA EDILITARA - EXISTENTA IN ZONA:

Pe str. Plaiului, in fata amplasamentului beneficiarului exista retea de apa rece potabila, retea canalizare menajera, retea electrica aeriana joasa tensiune, retea gaz metan.

6. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE:

Scopul lucrarilor: zona mixta: locuit, respectiv servicii - Transformare cladire spatiu servicii turistice in spatiu servicii la demisol si locuinte colective la parter si etaj, racord utilitati

Din tema de proiectare stabilita in urma discutiilor cu beneficiarul, precum si in conformitate cu planul de amplasament si delimitare al corpului de proprietate au rezultat urmatoarele :

Descrierea lucrarilor:

DATE TEHNICE, DATE GENERALE DESPRE MOBILAREA URBANISTICA:

Investitia propusa va avea ca obiect transformarea cladirii spatiu servicii turistice in spatiu servicii la demisol si locuinte colective la parter si etaj.

Volumetria constructiei noi (conformare, proportii, dimensiuni) va respecta trasaturile generale ale zonei.

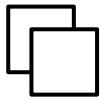
Aspectul exterior al cladirii nu va deprecia aspectul general al zonei.

Constructia moderna reprezinta o referinta in peisajul urbanistic al localitatii si are o forma regulata in plan, de forma literei L, cu dimensiunile 30,77 m x 51,86 m.

Constructia nefinalizata cu demisol, parter, un etaj si mansarda cu suprafata construita de 1155,00 mp, la nivelul parterului, cu inaltimea la streasina de 9,25 – 13,75 m de la nivelul terenului, cu destinatia e motel a fost realizata dupa proiectul 9/2011, intocmit de catre Gutu Dorin P.F.A. Deva in anul 2011.

In momentul de fata este realizata fundatia si structura integral pentru partea de cazare, iar pentru partea de restaurant, structura este la nivelul planseului peste parter, fara a fi finalizata armarea.

Structura constructiei este alcatuita din cadre de beton armat dispuse pe doua directii ortogonale, cu stalpi si grinzi din beton armat monolit. Planseele sunt alcatuite din beton armat monolit cu grosimea de 12-18 cm. Circulatia pe verticala este asigurata de scari alcatuite din rampe si podeste din beton armat



monolit. Fundatiile sunt izolate sub stalpi, alcatuite din talpa beton simplu si cuzinet din beton armat si fundatii continue pe perimetru alcatuite din talpa beton simplu si elevatie din beton simplu cu centura din beton armat la partea superioara. Nu sunt realizate finisaje si instalatii la cladire.

Pentru cladirea existenta s-a intocmit studiu geotehnic nr.103/2021 – ing.Ghitoaica Maria, respectiv expertiza tehnica nr.4961/24.06.2021 – ing.Popa Ioan.

Din tema de proiectare stabilita in urma discutiilor cu beneficiarul, precum si in conformitate cu planul de situatie au rezultat urmatoarele :

- pe terenul notat in C.F.75273 nr.cad 75273 se va realiza transformarea cladirii spatiu servicii turistice in spatiu servicii la demisol si locuinte colective la parter si etaj.

Suprafata construita propusa $A_c = 1.155,00$ mp

Suprafata desfasurata propusa $A_d = 3.465,00$ mp

Suprafata totala a terenului = 2.910,00 mp

Regimul de inaltime: D+P+1E

La demisol functiunea va fi de spatiu servicii iar la parter si etaj 1 se vor realiza 10 apartamente de locuit pe fiecare nivel cu 2, 3, 4 camere.

Echiparea edilitara :

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apă rece potabilă se va realiza prin racord la rețeaua mun.Deva.

Apa caldă va fi asigurată de boilere electrice.

Canalizarea menajera

Canalizarea menajera se va realiza cu racord la rețeaua mun.Deva.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racord la rețeaua existenta in zona.Aceasta se va realiza pe baza proiectului de specialitate intocmit de proiectanti de specialitate pentru care se va obtine avizul, respectiv autorizatie de construire pentru realizarea racordului.

Alimentarea cu caldura

Se va asigura cu centrala ce va functiona pe combustibil gaz.

Telecomunicatii Se vor utiliza retelele de telefonie mobila.

Racordarea la utilitati se va face pe cheltuiala beneficiarului conf.Prevederilor HG525/1996, art.13, alin.2, conf.Art.91 din Legea 18/1991.

Toate acestea se vor detalia in fazele de proiectare specifice.

7. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA:

Amplasarea functiunii de locuit, respectiv servicii va beneficia de toate dotarile confortului modern precum si a protejarii mediului si nu pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe. In zona studiata nu sunt amplasate in prezent obiective industriale, activitati cu functiuni poluante, iar pentru protectia mediului se vor prevedea urmatoarele: depozitarea deseurilor in europubele si containere etanse amplasate in spatii special amenajate. Incalzirea constructiei propuse se va face cu centrale termice electrice proprii sau combustibil gaz.

Noua constructie se incadreaza atat in relief cat si peisager in amplasamentul propus.

Cladirea se va racorda la toate utilitatile existente in zona.

Colectarea gunoiului rezultat din activitatea zilnica se va face separat in functie de natura materialelor ce il compun: celuloza, metal, sticla, mase plastice, deseuri menajere folosindu-se pentru depozitare pubele din mase plastice (Europubele), ce vor fi ridicate o data sau de doua ori pe saptamana de furnizorul de servicii autorizat in acest scop.

8. INDICATORI URBANISTICI:

Bilant teritorial existent:

TERITORIUL AFERENT	m ²	EXISTENT %
TOTAL GENERAL	2.910,00	100 %
CONSTRUCTII EXISTENTE	1.170,00	40,21
ALEI PIETONALE, CAROSABILE	790,00	27,15
ZONE VERZI	950,00	32,65



PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	40,21 %
COEFICIENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	0,5

Bilant teritorial propus:

TERITORIUL AFERENT	m ²	PROPUS %
TOTAL GENERAL	2.910,00	100 %
CONSTRUCTIE PROPUSA	1.155,00	39,69
ALEI PIETONALE, CAROSABILE, PARCARI	805,00	27,66
ZONE VERZI	950,00	32,65

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	39,69 %
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI	1,19

Se instituie un POT prin PUZ de 39,69 %.

Se instituie un CUT prin PUZ de 1,19.

9. CATEGORIILE DE COSTURI SUPORTATE DE INVESTITOR:

Costurile care apar in sarcina investitorului vor fi cele legate de investitia in sine, costuri atribuite proiectelor de specialitate: documentatie PUZ, DTAC, proiecte bransamente utilitati, studii: topografic, geotehnic, certificat performanta energetica, avize, acorduri, certificat de urbanism, autorizatia de construire, documentatii privind receptia lucrarii, etc.

Nu exista costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

10. CONCLUZII :

Din punct de vedere functional, terenul luat in studiu se imparte in urmatoarele zone:

- zona pentru constructii de locuit, respectiv servicii;
- zona aceese, alee carosabila si alee pietonala, 28 locuri de parcare;
- zone verzi, rondouri de flori, pomi ornamentali;
- zona constructii edilitara: racorduri la utilitati.

Integrarea functiunii de **zona mixta: locuit, respectiv servicii** se va face cu respectarea tuturor normelor si normativelor in vigoare.

Se va tine cont de prevederile PUZ-ului elaborat in PUG-ul mun.Deva.

Intocmit:
arh.Cornel Cring

