

Proiect: CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA –
STRUCTURA DE CAZARE Com FUNDATA Nr.206,
judetul BRASOV
BENEFICIAR: S.C.CIVEFLOR GROUP L.N. S.R.L.
FUNDATA, str. Principala nr. 206

MEMORIU TEHNIC ARHITECTURA

DENUMIREA LUCRARII : „ CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA
STRUCTURA DE CAZARE ”
Comuna Fundata Str.Principala nr. 206 ,
Judetul BRASOV

BENEFICIAR : S.C. CIVEFLOR GROUP L.N. S.R.L.
Str. Principala nr. 206 , Fundata jud. Brasov

NUMARUL CONTRACTULUI : 102 /iunie . 2023

PROIECTANT : S.C. CLAURO PRO DESIGN S.R.L.
ARH. MARGARIT CHELBEA

FAZA DE PROIECTARE : D.T.A.C.

VALOARE DE INVESTITIE : 530.308 RON

VERIFICARI SI EXPERTIZARE TEHNICA DE CALITATE A PROIECTULUI:

A – Rezistenta si stabilitate;
A1 – rezistenta si stabilitate pentru constructii civile, industriale,
agrozootehnice; energetice; telecomunicatii; miniere; edilitare si de gospodarie
comunala cu structura din beton, beton armat, zidarie, lemn;

1 DATE GENERALE ALE OBIECTIVULUI

1.1. Scopul si importanta obiectivului

La solicitarea beneficiarului , S.C. CIVEFLOR GROUP L.N. S.R.L. prin D-I Ciprian Florescu , s-a întocmit documentația tehnica de proiectare DTAC in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru obiectivul CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA-STRUCTURA DE CAZARE . Beneficiarul doreste construirea unei cladiri cu functiunea simpla- exclusiv doar camere de cazare, in sistem self-catterig.

Prezenta documentație s-a întocmit , respectând reglementările legislației in vigoare si a temei de proiectare insusita de la beneficiar.

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Fundata, in zona de sud-vest a acesteia . Terenul si imobilul supus autorizarii se afla in proprietatea familiei Florescu Ioana Viorica si Florescu Ciprian , administrat de compania S.C. CIVEFLOR GROUP L.N. SRL ,prin drept de superficie, in conformitate cu Extras de CarteFunciara Nr.cad.102655 , eliberat de O.C.P.I. Brasov si are o suprafata totala de 2161,00 mp.

1.2 Accese si organizare arhitecturala urbanistica

Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada existenta- str. Nr.cad , prin intermediul unei platforme pietruite carosabile, cu acces direct in parcajul auto amenajat in incinta proprietatii. Sunt respectate reglementarile urbanistice prevazute in PUZ aprobat.

1.3. Gabarite

Pe terenul aflat in studiu, avand o suprafata de 2161 mp. este edificata constructia C1 – Anexa cu o suprafata $S_c=84$ mp. , urmand a se edifica in continuare constructia C2 – **PENSIUNE TURISTICA- STRUCTURA DE CAZARE** . cu o suprafata construita propusa de $S_c=163,53$ mp.

Gabaritele constructiei C2 , supuse autorizarii sunt următoarele:

- inaltimea maxima 7,00 m fata de cota terenului natural amenajat
- regim de inaltime D+P+E
- lungimea maxima este de 20,70 m .
- latimea maxima de 7,90 m.
- suprafata construita = **163,53** mp.
- suprafata desfasurata = **327,06** mp.

2. ARHITECTURA

2.1. Date constructive

Constructia se va amplasa pe teren privat cu o suprafata de $S=2161$ mp, este situata in interiorul perimetrului terenului, la o distanta de 2,51 m fata de gardul de la strada din care se va face accesul (nr.), retragerea din axul drumului existent fiind de 7,53 m.

Cladirea propusa – corpul de cazare - se va amplasa cu latura mare paralela cu limita de proprietate estica, la o distanta de minim 3,00 m. fata de limita de proprietate, pe unde se va amenaja inclusiv accesul masinilor de interventie pe linie ISU spre restul suprafetei terenului .

Constructia propusa se va dezvolta pe trei niveluri D+P+E , propusa intr-un sistem constructiv de tip duplex , compus din doua apartamente cu zona de zi la parter si dormitoare (trei) cu baie la etaj.

Constructia propusa se va desfasura dupa cum urmeaza:

La demisol :

Zona administrativa compusa din:

- Hol 1 $S= 15,90$ mp.
- Administratie $S= 5,36$ mp.

- Camera tehnica S= 17,62 mp.
- Pivnita S= 63,00 mp.

La parter :

APARTAMENT „A„

- Hol 1 S= 14,35 mp.
- Scara S= 4,30 mp.
- Baie 1 S= 5,08 mp.
- Living S= 29,81 mp.
- Bucatarie cu loc de servit masa S= 16,55 mp.

APARTAMENT „B„

- Hol 1 S= 14,35 mp.
- Scara S= 4,30 mp.
- Baie 1 S= 5,08 mp.
- Living S= 29,81 mp.
- Bucatarie cu loc de servit masa S= 16,55 mp.

Total suprafata utila parter 140,18 mp.

La etaj :

APARTAMENT „A„

- Hol S= 6,00 mp.
- Camera 1 S= 14,19 mp.
- Baie C1 S= 3,73 mp.
- Camera 2 S= 12,05 mp.
- Baie C2 S= 3,92 mp.
- Camera 3 S= 14,84 mp.
- Baie C3 S= 4,00 mp.

APARTAMENT „B„

- Hol S= 6,00 mp.
- Camera 1 S= 14,19 mp.
- Baie C1 S= 3,73 mp.
- Camera 2 S= 12,05 mp.
- Baie C2 S= 3,92 mp.
- Camera 3 S= 14,84 mp.
- Baie C3 S= 4,00 mp.

Total suprafata utila etaj 117,46 mp.

SISTEM CONSTRUCTIV

Constructia pesiunii are forma regulata plana cu latura lunga de 18,05 m x 15,05 m., amplasata pe teren la cota de plus max. 0,95 m. fata de terenul natural amenajat.

Fundatiile sunt continue din beton, pereti portanti din caramida (blocuri ceramice de 30 si 25 cm), stalpi si grinzi de beton armat, de 30 x 30 cm ,planseu din beton armat care reazema pe structura de beton .

Mansarda si restul de pod al constructiei, de tip usor cu elemente structurale si nestructurale din lemn ,vata minerala, panouri rigips.

Sarpanta din lemn, invelitoare tigla ceramica .

Închiderile exterioare sunt realizate din pereți pe structura din zidarie de caramida cu izolatie termica exterioara din vata minerala de 10 cm, iar la interior la fel si combinata cu zidarie de blocuri ceramice de 25 cm sau compartimentari din elemente usoare din gipscarton . Mansarda este executata combinat perimetral si la frontoane din zidarie de caramida, inchisa cu centuri de beton armat iar la podul deasupra mansardei pe structura din lemn cu izolatie termica din vata minerala, grosime min. 15 cm.

Tâmplăria este executata din profile de PVC sau Al. cu geamuri termopan.

Compartimentările interioare sunt realizate din pereti de zidarie la parter si mansarda combinate cu ziduri usoare din gipscarton de 25 sau 12,5 cm, cu fonoizolații vata minerala placat cu rigips.

Finisajele sunt diferențiate in funcție de natura spatiilor: parchet sau mocheta pentru încăperile cu destinația camera si dormitoare , pardoseli ceramice pentru holuri, living si circulații majore, scări si grupuri sanitare .

Finisajele pereților sunt realizate in general prin tencuieli driscuite si gletuite acoperite cu vopsele lavabile, faianța pe zona grupurilor sanitare si oficii. Tavanele sunt din placi gipscarton. Nivelurile sunt legate intre ele prin noduri de circulație verticala constând in scări si un lift. Scara este din beton armat.

Finisaje exterioare

Sunt folosite materiale cu un bun comportament in timp:

- Peretii exteriori , finisati cu tencuieli decorative;
- Vopsele lavabile

Finisaje interioare

Sunt folosite materiale cu un bun comportament in timp:

- Pereți interiori din zidarie usoara pentru compartimentarea interioara;
- Pereți din rigips si vata minerala pentru zonele unde trebuie termoizolata sau mascata structura;
- Pardoseala gresie in living,ofociu, grupurile sanitare si pe unele zone de circulație (holuri);
- Pardoseli din parchet sau mocheta in camere;
- Zugrăveli lavabile pentru toate spatiile;
- Scara interioara din lemn masiv placata cu elemente decorative;

Amenajări exterioare Proprietatea este împrejmuita cu gard din elemente metalice si lemn.

Spatiile verzi sunt in directa continuitate cu zona.

Sistematizarea verticala si amenajările exterioare sunt concretizate prin pante longitudinale si transversale corespunzătoare pentru scurgerea apelor meteorice si îndepărtarea acestora de fronturile construite.

Construcția are o instalație de iluminat exterior care sa asigure atât iluminatul spațiilor exterioare, cat si al clădirii. Corpurile de iluminat si elementele lor de susținere vor fi in concordanta cu aspectul întregului ansamblu.

3. STRUCTURA

Structura de rezistenta este formată din fundatii continue din beton.

Planseu la parter din beton armat, peste fundatii, zidaria este din caramida (blocuri ceramice de 30 si 25 cm) pe structura combinata de stalpi si grinzi de beton armat la primele ambele nivele.

Inchiderea superioara a zidariilor se face cu centuri de beton armat si din de elemente din lemn in zona superioara a mansardei, iar la usi si ferestre se vor executa de asemenea buiandrugii la fel din elemente de beton armat .

Dimensionarea structurii de rezistentă s-a realizat în conformitate cu prevederile STAS 10108/0-78, NP 033-99, Eurocode 4 și P100-1/2006. Normele Eurocode au fost folosite în baza ordinului MTCT nr. 620/29.04.2005.

4.LUCRARI PENTRU UTILITATI SI INSTALATII

4.1. Iluminarea

Iluminatul natural va fi asigurat prin spatii vitrate in suprafete conforme cu normativele in vigoare privind spatiile de locuit. Iluminatul artificial va fi diferențiat funcțiilor pe care le deservește.

Instalația electrica de iluminat

In scopul realizării unui iluminat funcțional pentru asigurarea desfasurarii corespunzătoare a activitati, a unui sistem elastic din punct de vedere al nivelului de iluminat, cu o distribuție judicioasa a luminantelor si culorilor in câmpul vizual, in stricta concordanta cu prescripțiile normativului NP-061-2002, cu ambianta arhitecturala si cu cerințele beneficiarului Pentru circuitele de lumina si prize sunt prevazute dispozitive de protecție diferențiala adecvate, montate in tabloul electric, conform prevederilor normativului NP-I7-02, art. 4.1.29 si 4.1.33. Pentru diverse utilitati (veioze, aparate TV, aparate de uz casnic aparate de climatizare, etc.) s-au prevăzut prize monofazate cu contact de protecție, 16A/230V.

4.2. Dotari hidroedilitare

4.2.1. Alimentarea cu apa

Constructia se va racorda la reseaua de distributie interioara a incintei prin bransamente de polietilena cu Dn 32 mm, executate in camin echipate cu apometru.

Reteaua de distributie interioara este racordata la reseaua de distributie a localitatii conform retelelor din PUG si avizului emis de Primaria Fundata, detinatorul retelelor comunale edilitare.

Necesarul de apa – pentru consum igienico-sanitar $Q_{zimax} = 5,33$ mc/zi
 $Q_{zimediu} = 3,76$ mc/zi

4.2.2 Canalizarea menajera

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o retea centralizata de canalizare pentru tot ansamblul existent , retea la care se vor racorda constructia proiectata si care se va racorda la reseaua centralizata , prin extinderea acesteia.

Volume de ape evacuate: $Q_{zimax.} = 5,86$ mc/zi
 $Q_{zimed.} = 3,61$ mc/zi

4.2.3. Canalizarea pluviala

Este realizata retea proprie de canalizare pluviala , aferenta intregului imobil , astfel:

- apele pluviale de pe acoperis se vor evacua liber in zonele verzi.
- apele pluviale de pe caile de circulatie se vor colecta prin rigole stradale.

4.2.4. Apararea impotriva inundatiilor

Zona studiata nu se afla in zona inundabila.

4.2.5. Depozitare deseurilor

Deseurile sunt colectate selectiv , pe categorii, in containere (deseuri menajere, sticla , plastic, hartie) iar containerele sunt amplasate in locuri special amenajate, pe platformele betonate existente in incinta.

4.3. Instalatii termice

Centrala termica este una moderna de tip pompa de caldura , alimentata doar cu curent electric.

La nivelul invelitorii este in proiect si amenajarea si implementarea unui sistem de panouri fotovoltaice ce vor asigura intregul consum al cladirii in prportie de 80%.

Instalatiya de încălzire este realizata prin centrala termica alimentata cu agent termic.

Parametrii climatici interiori : - temperatura incaperilor ~ 20 °C

Proiect: CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA –
STRUCTURA DE CAZARE Com FUNDATA Nr.206,
judetul BRASOV
BENEFICIAR: S.C.CIVEFLOR GROUP L.N. S.R.L.
FUNDATA, str. Principala nr. 206

Camera centralei termice este amplasata in baia aferenta de la oficiu, renuntandu-se in acest caz la functiune de baie/grup sanitar, ramanand doar cea de spatiu tehnic.

Aceasta respecta conditiile impuse de normativele si legislatia in vigoare privind astfel de echipamente de incalzire .

4.4.Indicatori tehnici

Suprafata totala teren	2161 mp
------------------------	---------

5. INDEPLINIREA CERINTELOR DE CALITATE

Cerintele esentiale prevazute in legea nr. 10/95 privind calitatea in constructii:

CERINTA „B 1” - SIGURANTA IN EXPLOATARE

- Domeniul constructii
- Siguranta circulatiei pietonale
- Siguranta circulatiei cu mijloace de transport mecanizate
- Siguranta in timpul lucrarilor de intretinere
- Siguranta la intruziuni si efractii
- Cresterea gradului de asigurare la vibratii si actiuni climatice

▪ **Siguranta circulatiei pietonale**

- Siguranta circulatiei exterioare pe cai pietonale, presupune luarea masurilor impotriva riscului de accidentare prin alunecare, impiedicare, coleziune cu obstacole laterale sau frontale, cadere pe timp de furtuna, coleziune cu vehicule in miscare.
- Siguranta cu privire la schimbarea de nivel impotriva caderii de la un nivel la altul
- Siguranta cu privire la deplasarea pe scari si rampe oboselii excesive, dotarea cu ascensoare pentru marfa si pentru persoane nu obliga la dimensionarea treptelor pentru persoane cu dificultati de mers, lungimea rampei scarii, caderea in gol, balustradele vor fi prevazute pe ambele laturi la scarile proiectate, alunecare – finisajul rampelor, scarilor si podestelor se vor executa din materiale antiderapante, impiedicare – Treptele se vor executa cu terminatie verticala fara proeminente pentru a evita impiedicarea, lovire la partea superioara, inaltimea libera de circulatie va fi de 2.10 m la scari, podeste, sali agomerate, coliziune – latimile rampelor si podestelor scarilor e stabilesc functie de numarul de fluxuri conform P118 si NP 051, dar avand in vedere si functiunile deservite.

CERINTA „C” – SECURITATEA LA INCENDIU

La intocmirea documentatiei s-au respectat prevederile referitoare la prevenirea si stingerea incendiilor cuprinse in „Normativele tehnice de proiectare si realizare a constructiilor privind protectia la actiunea focului” indicator P118/99

La conformarea si dimensionarea elementelor de constructie s-au respectat masurile de protectie la foc stabilite prin normativele tehnice in vigoare.

Iesirile de incendiu au fost proiectate in conformitate cu legislatia in vigoare (prevederile normativului P118/99)

Amplasarea constructiilor si conformarea lor la foc. Compartimentele de incendiu. Accese autoutilitara pentru stingerea incendiilor.

Conditii de siguranta a utilizatorilor in caz de incendiu

Asigurarea conditiilor de siguranta a utilizatorilor impune stabilirea si realizarea unor intervale de timp care sa permita corelarea actiunilor de interventie si salvare cu dezvoltarea incendiului.

CERINTA „D”

Pentru asigurarea unor conditii optime masurile luate se refera la:

IGIENA AERULUI

- Ocuparea spatiilor la capacitatea din proiect, cu respectarea volumului de aer/persoana;
- Aerisirea camerelor prin deschiderea ferestrelor sau aer conditionat
- Finisajele fara degajari de noxe
- Conductele de aspiratie vor fi executate din materiale cu rezistenta la coroziune si vor fi izolate termic.

IGIENA APEI

- Echiparea constructiei cu instalatii si echipamente sanitare se va face conform prevederilor din tema de proiectare si STAS 1478/90
- Consumurile zilnice de apa rece si calda vor fi cele prevazute in STAS 1478/90 diferite pe destinatii si functiuni, conditiile de calitate admise pentru apa potabila distribuita prin instalatiile sanitare (apa rece si calda) sunt cele prevazute in STAS 1342
- Evacuarea apelor uzate la canalizare vor respecta prevederile indicativ C90/83 acestea evacuandu-se intr-o fosa septica vidanjabila aflata pe terenul beneficiarului.

ETANSIETATEA

- Etansietatea la aer, gaze si vapori – se va face conform STAS 6472/4
- Etansietatea la apa - este satisfacatoare pentru hidroizolatia acoperisului cu pante pana la 7 % daca nu exista infiltratii de apa in interiorul cladirii dupa 72 ore de inundare terase
- Etansietatea hidroizolatiei la zona subterana a constructiei se considere satisfacatoare dupa 72 ore de la oprirea epuismenelor nu se constata infiltratii de apa in interiorul cladirii

ILUMINATUL

- Iluminatul natural – incaperile au asigurate iluminatul natural cu exceptia zonelor tehnice din interior.
- Insozirea incaperilor cu exceptia celor mentionate este asigurata pentru toate functiunile asigurandu-se cel putin 2 ore zilnic
- Pentru iluminatul artificial se vor aplica normativele si standardele specifice

CERINTA „E” - IZOLATII TERMICE, HIDROFUGE SI ECONOMIA DE ENERGIE

INSTALATII TERMICE

Amplasamentul este situat in:

- Zona climatica conform STAS 6472/2 – 83 si normativ C 107/3 -97, zona III
- Zona eoliana conform STAS 10101/20 – 90, zona B
- Tamplaria exterioara va fi bine izolata pentru a evita pierderile de caldura in sezonul rece
- Lipsa puntilor termice spre exterior
- Instalatia termica interioara se va face cu introducerea prevederilor Normativului I 13/94 si a SR 1907/1;2- 97

La realizarea inchiderilor exterioare s-a avut in vedere respectarea prevederilor normativului C 107/97 – 2000

INSTALATIA HIDROFUGA

- Hidroizolarea corecta a parterului
- Realizarea etansietatii la terasele exterioare si luminatoare
- Colectarea si exacuarea apelor pluviale de pe acoperis prin pluviale si dirijarea acestora la sistemul de canalizare

Dimensionarea elementelor de constructie (sub aspectul comportarii la umezire datorita condensarii si vaporilor de apa in material) in scopul asigurarii unui regim de umiditate normal conform STAS 6472/4 neadmitandu-se acumularea progresiva a apei din condens in interiorul elementelor de constructie.

Umiditatea elementelor de constructie in perioadele reci va fi conform STAS 6472/4, tabel 1

Se asigura etansietatea la apa de ploaie, presiunea aerului la care se asigura etansietatea tamplariei nu va fi sub 40 kg/m²

Se vor utiliza materiale agrementate in Romania cu garantia de minim 10 ani.

ECONOMIA DE ENERGIE se realizeaza prin:

- Pierderi de caldura reduse ca urmare a protectiei termice propuse a se realiza

CERINTA „F” - PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI

- Asigurarea atenuarii zgomotelor aeriene, exterioare – (conform STAS 6156, tabel 1- admis 35 – 45 dB), prin pereti exteriori de BCA de 25 cm grosime si saltele de vata minerala de 10 cm grosime

Proiect: **CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA – STRUCTURA DE CAZARE** Corn FUNDATA Nr.206, judetul BRASOV
BENEFICIAR: S.C.CIVEFLOR GROUP L.N. S.R.L.
FUNDATA, str. Principala nr. 206

- Izolarea acustica intre diverse functiuni prin elemente de compartimentare pe orizontala si pe verticala cu o alcatuire adecvata (conform STAS 6156 tabel 5)
- Limitarea valorilor admisibile ale nivelului de zgomot inferior (conform STAS 6156 tabel 4)
- Se utilizeaza Normativul C125 – 87 si instrctiunile tehnice p122 – 89. In structura geamului termopan

6. TEMEI LEGAL, ACTE NORMATIVE DE PROIECTARE SI P.S.I.

Este constituit de exigențele stipulate în legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și reglementările privind tehnica securității muncii, precum și articolele din Codul Civil referitoare la relațiile de vecinătate și de norme P.S.I. cuprinse în Legea 31/ 1990 și H.G. 51/1992.

Categoria de importanță, conform HG766/1997 este **C**, construcția fiind de importanță normală - **CATEGORIA DE IMPORTANTA „C”**

Clasa de importanță a structurii este III, construcție de importanta mica, conform STAS 10100/0-75 si Cod de proiectare seismica P100-1/2006.

Zona de hazard seismic a amplasamentului are accelerația orizontala a terenului $a_g=0.2g$ si perioada de control $T_c=0.7$ sec, pentru cutremure cu interval mediu de recurenta $IMR=100$ ani, conform Codului de proiectare seismica, indicativ P100-1/2006.

Zona climatica este III, conform STAS 6472/2-83.

Adâncimea maxima de îngheț este -1.00 m conform STAS 6054-77.

**GRAD DE REZISTENTA LA FOC -IV-
RISC DE INCENDIU - MIC**

7. CONCLUZII

Pe baza documentației de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obținute, precum si acelorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primăria Fundata , se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire. Se vor respecta toate normele si normativele in vigoare referitoare la construcții.

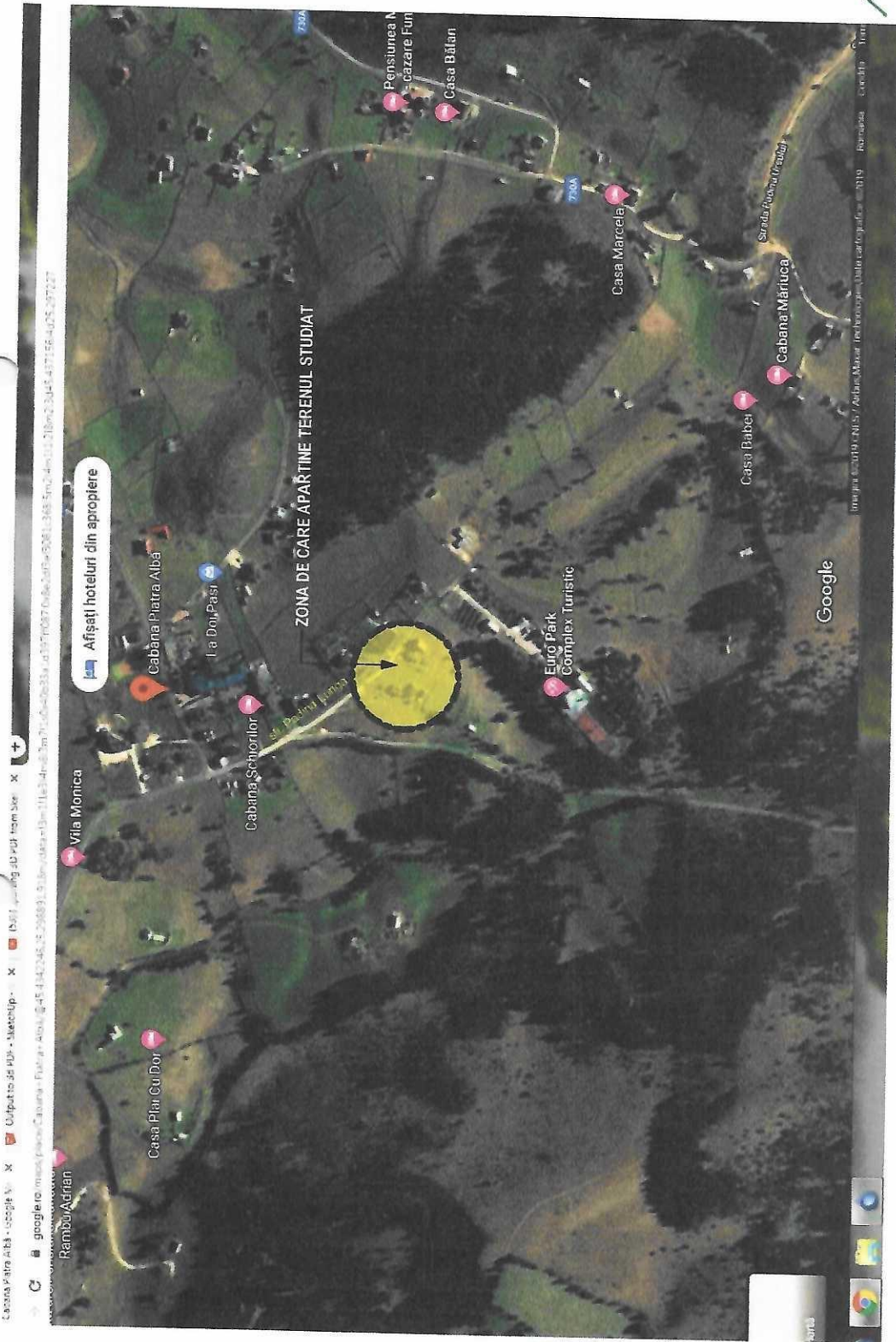
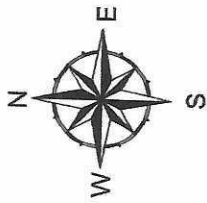
S_{teren}	=	2161,00 mp.
$S_{construita\ propusa}$	=	163,53 mp.
$S_{construita\ totala\ propusa}$	=	247,53 mp.
$S_{desfasurata\ propusa}$	=	411,06 mp.


P.O.T. = 12,00 %

C.U.T. = 0,20



Intocmit,
Arh. Margarit Chelbea



	s.c. CLAURO PRO DESIGN s.r.l. JB/724 /2016 CUI 35881825 Brasov str. Avram Iancu , nr. 56		NR. PROIECT	100
	SEF PROIECT Arh. Mărgărit Chelbea PROIECTAT Arh. Mărgărit Chelbea DESENAT Ing. Roșca Cristian C. VERIFICAT		TITLU PROIECT	CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA STRUCTURA DE CAZARE Județul Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, nr. 206, CF 102655 nr. 104145
		SCARA	BENEFICIAR	FAZA
			CIVEFLOR GROUP L.N. S.R.L.	D.T.A.C.
		DATA	TITLU PLANSEI	
		06/2023	INCADRARE IN ZONA	
			NR. PLANSA	
			A.01	