

Sc ADT PROJECT SRL  
Str . Aprodu Arbore, bl.7, sc.E  
Roman , jud. Brasov

beneficiar: Ciobanu Olesia si Adrian  
adresa: Str. Feroviarilor, nr.356,  
Vaslui , jud Vaslui

## Memoriu de arhitectura

### A. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- 1.1.Denumirea obiectului de investitie: Construire moteluri  
1.2. Numar proiect: 16 din 20.11.2018  
1.3. Beneficiar: Ciobanu Olesia si Ciobanu Adrian  
1.4. Proiectant general Sc ADT PROJECT DESIGN SRL  
1.5. Surse de finantare SURSE PROPRII  
1.6.Valoarea investitiei :- 1.060.000lei  
1.7. Obiectul documentatiei DTAC  
1.8. Timp de executie 2 ani de zile  
1.9. Capacitati proiectate:

Teren: CF 141541 nr. topo/cad 141541 – **Brasov**  
suprafata teren =1202 mp

Vor exista 4 module tip pavilionar, fiecare modul avand urmatoorii parametri :  
A construita modul = 103.12mp, A utila modul = 154.99mp , A desf=182.88mp

#### PROPUS :

- A construita =  $4 \times 103.12 \text{ mp} = 412.48$
- A utila totala =  $4 \times 154.99 \text{ mp} = 319.04 \text{ mp}$
- A desfasurata =  $4 \times 182.88 \text{ mp} = 731.52 \text{ mp}$

Regim de inaltime : P+1E

- Acirculatii auto si pietonale propuse = 219.0mp
- A locuri parcare - 12 locuri  $\times 12,5 \text{ mp} = 150 \text{ mp}$
- A spatii verzi = 420.52 mp

POT propus = 34.31 % si CUT propus = 0.60

POT maxim = 70 % si CUT maxim = 2.0 cf |CU nr 1437-11.06.2018

#### **Nr maxim de persoane – 28 din care 4 personal**

Volumul constructiei –V - $4 \times 487.69 \text{ mc}$  ;

Clasa de importanta – III (normala)

Categoria de importanta – C

Risc de incendiu - mic

Intreaga suprafata va fi scoasa din circuitul agricol !

Prezenta documentatie reprezinta Proiectul Tehnic de Autorizare de Construire la obiectivul «Construire moteluri" , cart.Stupini , Brasov, str. Malinului , CF 141541 nr. topo/cad 141541, jud Brasov.

## B. TEMA DE PROIECTARE

Destinatia conform PUZ la data prezentei: partial drum, partial zona dotari legate de circulatia auto, cu interdictie de construire pana la intocmire PUD cf Certificatului de Urbanism nr. 1437 / 11.06.2018; prin prezenta tema de proiectare se doreste construirea a unui motel pavilionar cu 4 pavilioane de dimensiuni mici, P+1E.

Intreaga suprafata va fi scoasa din circuitul agricol !

Se vor realiza 4 module de motel, intr-o conformatie pavilionara Fiecare avand acces din drumul de incinta.

Inaltimea maxima la coama va fi de 6.90 m de la cota 0,00.

Inaltimea la cornisa va fi de 3,60 m fata de cota 0,00.

Cotele RMN aferente cotei 0,00 vor fi in functie de asezarea pe teren dupa cum urmeaza, cu o diferenta de 50 de cm (reprezentata de soclu 45 cm si pavaj fata de CTN):

Imobilul nr. 1 RMN = +525.75

Imobilul nr. 2 RMN = +525.60

Imobilul nr. 3 RMN = +525.51

Imobilul nr. 4 RMN = +525.45

## C. REGIM DE ALINIERE, SITUATIA EXISTENTA

Terenul pe care se executa constructia este proprietatea Ciobanu Olesia si Ciobanu Adrian ,conform CF nr -141541, Stupini, Str. Malinului CF 141541 nr. topo/cad 141541 in suprafata de 1202 mp .

Regimul de inaltime este P+1E. Constructia pavilionara este amplasata conform PLANULUI DE SITUATIE din proiectul nr.16 din 20.11.2018. Accesul se realizeaza din strada Malinului (in partea sudica), cu un profil stradal de 14.00m din care carosabil de 7.00m (asfalt) si doua trotuare de 3,50 m. Constructiile beneficiaza de 12 locuri de parcare dispuse pe pavele din beton cu goluri tip"ecopavele".

**SISTEMATIZARE -** Lucrările de terasament se execută în scopul aducerii cotelor terenului la cotele proiectului, a evacuării apelor pluviale si daca este cazul a filtrării si depozitarii acestora .Interventiile pentru sistematizarea verticală a terenului sunt precedate de recuperarea pământului de pe suprafețele respective (atunci când pământul este fertil), printr-un decapaj de 30-40 cm adâncime. Pământul rezultat se depozitează în vederea refolosirii lui ca strat acoperitor pe zonele supuse debleului sau rambleului. Terenul are o panta lina dinspre sud spre nord si dinspre vest spre est nesemnificativa, fiind practic plat,; racordajul strazii existente se va face prin intermediul bordurilor tesite pe max 5m , in dreptul proprietatii , de unde prin intermediul unui drum de incinta de mici dimensiuni (5,00 m) si panta de 1% spre strada de acces -. Apele pluviale de pe locuinta propusa vor fi colectate printr un sistem de jghebur si burlane si deversate liber pe pamant; Apele pluviale de pe alei , platforme si drumurile de incinta vor fi deversate vor fi deversate in colectorul stradal propus in PUZ. Pe terasamentele principale se realizează modelarea de ansamblu a reliefului, urmând ca prin terasamentele secundare să se realizeze cotele definitive (aşternerea de pământ vegetal, modelareade detaliu).Lucrările de terasament se execută cu

mijloace mecanice speciale (buldozere, screpere,excavatoare etc.), utilizând reperele de nivel implantate în sol. Se respectă principiul echilibrului debleelor și rambleelor, astfel încât să se limiteze la maximum evacuarea sau aducerea de pământ din exterior. Pe suprafete mici, cu deblee și ramblee de mici proportii, terasamentele se vor realiza manual.

#### D. SITUATIA PROPUSA

Constructia are un regim de inaltime de P+1E

- Infrastructura – fundatii continui din B.A

- Suprastructura : la parter , peretii de inchidere sunt realizati din zidarie caramida tip T30 termoizolata cu polisitiren expandat de 10 cm la exterior. Peretii portanti interiori sunt din blocuri ceramice cu goluri de 25 cm , iar compartimentarile din zidarii caramida simplu trasa de 15,00 cm ! Planseul de peste parter va fi realizat din B.A ! Scara va fi realizata pe structura B.A. , placata cu lemn de esenta tare (stejar baltuit inchis) , cu profile "L" metalice dispuse pe buza treptelor, va avea mana curent din lemn si panotaj metalic. La etaj in zona teraselor balustrada este realizata din panouri pline si zidarie cu insertii orizontale metalice si mana curenta din metal.

-

- Caracteristici fizico –mecanice ale terenului, cf Studiului Geotehnic intocmit de sc HIDRO MARGARIT srl

- adancimea de fundare 1.10m

- presiunea conventionala –245kpa

- adancimea de inghet 1.00 m cf STS 6054/77

- Zona seismica : - zona seismica D

- intensitatea seismica  $a_g=0.2$

- perioada colt  $T_c = 0.7$

- coeficient  $\eta = 1.00$

- coeficient P.S.I. = 0.25

- clasa de importanta conf. P 100 / 92 - III

- categoria de importanta conf. H.G. 766 / 97 –C

Stratificare :

Forajul 1: - 0.00-0.55, m sol vegetal

-0.55-2.20 m- nisip argilos cu rare elemente de pietris, cu plasticitate medie, plastic consistent spre plastic vartos, umed.

-2,20-4.70m –argila nisipoasa in amestec cu pietris

Forajul 2:- - 0.00-0.60, m sol vegetal

-0.60-2.30 m- nisip argilos cu rare elemente de pietris, cu plasticitate medie, plastic consistent spre plastic vartos, umed.

-2,30-4.50m –argila nisipoasa in amestec cu pietris

Zonarea climatica : zona IV

Suprafetele sunt structurate astfel - pentru un modul din cele patru are urmatoarele gabarite:

PARTER: hol acces 11,02 hol/cs 2.93 mp, baie 5.59 mp, bucatarie 12.87 mp, camera 10.34 mp, Camera de zi/Sala de luat masa 37.41 mp, terasa intrare 8.37 mp, terasa circulabila partial acoperita 9.06mp.

S. utila parter 88.16 mp.; S. construita 103.12 mp.

ETAJ: Camera 1 = 12,72 mp, Camera 2 = 17.38 mp, Camera 3 = 16.45 mp, baie 7.76 mp, hol 12.52 mp, oficu -4,5mp, terasa 10.02 mp, terasa 5.11 mp, S. utila etaj 66.83 mp.; S. construita desfasurata etaj 79.76 mp.

. Peretii exteriori/soclul se va executa cu termosistem zugravit decorativ alb, jardinierele sunt din lemn, peretii exteriori sunt din zidarie portanta tip T30, samburi si centuri B.A. cu termosistem la exterior, tencuiti si zugraviti decorativ culoare alba. Peretii interiori de compartimentare- sunt realizati din zidarie caramida simplu trasa de 12,5cm.

Pardoselile la acces, terase si grupuri sanitare, holurile si bucataria sunt finisate cu gresie; Terasese de asemenea se vor placa cu gresie antiderapanta de exterior; Dormitoarele au pardoselile din parchet laminat precum si zona camerei de zi cu sala de luat masa.

Tamplarii exterioare vor fi realizate din PVC culoare maro cu foi de geamuri termoizolante, iar cele interioare tot din PVC, cu foi de geam tip «Securit»- pentru evitarea accidentelor. Modalitatea de acoperire va fi acoperis sarpanta in mai multe ape cu inclinatii de 25, 35 si 41 de grade, iar invelitoarea se va executa din tabla cutata culoare maro.

Nota : Ghenele de instalatii si de aerisire vor fi executate din caramida 240x115x63mm dispuse pe latura mica(63mm), si vor fi placate cu faianta20x30cm.

Utilitati: Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate,se realizeaza prin racordarea la extinderea retelei de apa, iar deversarea apelor uzate se va face prin bransarea la extinderea retelei de canalizare .

$Q_{zi}=4 \times 420l/zi=1680l/zi$  ;  $Q_{zimed}=1.93mc/zi$ ;  $Q_{orar\ max}=0.172mc/h$

Debitul de apa uzata menajera

$Q_{zi}=0.420l/zi$ ;  $Q_{zimed}=0.483mc/zi$ ;  $Q_{orarmax}=0.043mc/h$

Apele pluviale vor fi colectate printr un sistem de jghebur si burlane si deversate liber pe pamant.

Alimentarea cu energie electrica : Constructiile se vor bransa la reseaua electrica existenta 0,4kV. Pinstalata -42,4kW, Pnecesara - 30kW

Termice - Imobilele proiectate se vor bransa separat la reseaua de gaze naturale existenta in zona; incalzirea agentului termic si al apei menajere se va realiza cu centrale termice in condensatie murale amplasate in bucatarii P insta  $4 \times 24kw = 96kW$

La proiectarea constructiei s-au respectat toate normativele in vigoare , precum si normele P.S.I. si de protectia muncii.

Constructorul si beneficiarul au obligatia de a lua toate masurile conform legislatiei in vigoare , pentru eliminarea riscului de accidente si imbolnaviri profesionale .

#### E. AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

-Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita.( nu este cazul - singurele elemente de vegetatie fiind plantatiile de salcami dinspre parau la est)

-Sunt interzise speciile de plante straine, invazive, cele ce pot fi usor parazitare sau cele care pot crea disconfort locuirii cum ar fi speciile de plopi.

- Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei(pe teren fost agricol neexistand plantatii arboricole- se propun plantarea a min.6 arbusti de mici dimensiuni - tuia ).

- În interiorul parcelei, este prevazut un procent de minim 20% pentru spațiile verzi, in care se pot amenaja rasaduri de flori, tufe, sau doar gazon natural( inierbat). De asemena imprejmuirea va fi dublata de gard viu pe toate cele 3 laturi imprejmuite(spre latura estica gardul viu va fi retras la 60cm).

Pe terenurile inapte pentru vegetatie (ramblee eterogene, marne, nisipuri etc.) sunt necesare săpături pentru așternerea de pământ vegetal în grosime de 0,20-0,30 metri pentru gazon, 0,40 metri pentru decoratiile florale, 0,50 metri pentru trandafiri și plantele perene, 0,60 metri pentru masivele de arbuști. Pentru arbuștii plantati solitar sau în grupuri, nu se prevăd săpături în spatii largi pentru încastrarea solului fertil, ci acesta se va adăuga în gropile de plantare. Trasarea pe teren a proiectului este precedată de înlăturarea tuturor elementelor care nu intră în viitoarea amenajare: demolarea constructiilor inutile, tăierea vegetatiei lemnoase necorespunzătoare, recuperarea prin transplantare a arbuștilor și arborilor care suportă această lucrare; curățirea terenului de moloz, cioturi, pietre și alte deșeuri, înlăturarea buruienilor care acoperă solul (tăieri și ardere).

.Trasarea proiectului se realizează prin pichetarea planimetrică și altimetrică, prin care se transpun pe teren atât desenul în plan al proiectului cât și cotele viitoarei amenajări. Ca primă etapă, se marchează pe teren limitele zonelor care vor fi afectate de lucrările de terasament și se instalează pichetii de nivelment conform proiectului. După efectuarea terasamentelor generale se face trasarea pe teren a planului de amenajare, în etape, conform eșalonării lucrărilor de executie, începând cu fixarea locului liniilor importante ale desenului – axe principale și schema generală a circulației și terminând cu detaliile. Pe suprafețe întinse, pichetarea traseelor se face prin metode topografice, cu ajutorul instrumentelor uzuale. Pe suprafețe mici se utilizează metoda caroiajului. Aceasta constă în raportarea pe teren a unei rețele de pătrate executate pe proiect la o scară dată și transpunerea elementelor din planul desenat (plantatii, trasee de alei etc.)

#### F. TEMEI LEGAL, ACTE NORMATIVE DE PROIECTARE ȘI P.S.I.

Prezenta documentație este întocmită în concordanță cu următoarele acte normative: L 50/1991 republicată modificată și completată cu L /2004, Ordonanța 5/2002 aprobată prin L 455/2002, L 401/2003, L 10/1995 modificată cu L587/2002, HG 525/1996 republicată, L 114/1996 republicată, L 7/1996, L 517/2003, Ord.791/1998, Ord. 775/1998, Ord.114/2000 aprobată prin L 126/2001, Ord. 1023/1999-DGPSI-001, Ord. 1080/2000-DGPSI-002, Ord.88/2001-DGPSI-003, Ord.108/2001-DGPSI-004, Ord.138/2001-DGPSI-005, Ord.84/2001, Ord.87/2001, P118/1999, L 98/1994 modificată și completată cu Ord.108/1999 aprobată prin L 344/2002, Ord.536/1997 completat și modificat prin Ord. 1006/2001, Ord. 235/2002, Ord. 62/2003, Ord.657/2003, Ord.117/2002, L 137/1995 modificată și completată prin Ordonanța 91/2002 aprobată prin L 294/2003. Norme Generale de Aparare Impotriva Incendiilor , aprobate cu Ordinul MAI 163/2007 si LEGEA 307/2006 privind Apararea Impotriva Incendiilor;

## G. OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI (INVESTITORULUI)

-După obținerea Autorizației de construire să studieze atent prevederile din Autorizația de Construire și documentația anexată vizată spre neschimbare.

-Să anunțe, cu cel puțin 5 zile înainte, începerea lucrărilor de execuție la Primăria Brasov și Inspectoratul de Stat în Construcții și să achite toate taxele legale potrivit legislației actuale.

-Să solicite prezența proiectantului la fazele determinante stabilite prin programul de urmărire a execuției lucrărilor de construire.

-Să execute lucrările de construire numai cu personal calificat (firmă autorizată, diriginte de șantier, responsabil tehnic cu execuția atestat MLPTL) și să respecte întocmai proiectul aprobat. Orice modificare a proiectului trebuie aprobată și avizată de către proiectant.

-Să respecte în activitățile de execuție a construcției normele PSI și NTSM -Să termine lucrările de execuție în termenul de valabilitate al autorizației de construire. În cazul în care, din diferite motive, lucrările nu pot fi finalizate, beneficiarul este obligat să solicite prelungirea autorizației cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea termenului de execuție.

-În termen de 15 zile de la finalizarea lucrărilor beneficiarul este obligat să se prezinte la proiectant în vederea întocmirii documentației tehnice necesare regularizării taxei de autorizație de construire și darea în folosință a construcției, respectiv obținerea certificatului de urbanism de dare în folosință definitivă / provizorie și întabularea (după caz) a construcției în cartea funciară. În această etapă se va întocmi și Cartea Construcției.

INTOCMIT Arh. Ababei Denis