

MEMORIU TEHNIC
Faza: Certificat de urbanism

DENUMIRE PROIECT : **CONSTRUIRE AGROPENSIUNE TURISTICA**
P+1E SI IMPREJMUIRE
Str. Mihai Eminescu, nr.1, lot 3/1, sat Vadu,
com. Corbu, jud. Constanta

BENEFICIAR : R.S.T. AGROTURISM 2016 SRL

PROIECTANT GENERAL: EXTRUDE STUDIO SRL

SPECIALITATEA : ARHITECTURA

NUMAR PROIECT : 640/2016

DATA : august 2016

MEMORIU TEHNIC – CERTIFICAT DE URBANISM**1. DATE GENERALE****1.1. Denumirea investitiei****CONSTRUIRE AGROPENSIUNE TURISTICA P+1E SI IMPREJMUIRE****1.2. Amplasamentul si adresa obiectivului**

Str. Mihai Eminescu, nr.1, lot 3/1, sat Vadu, com. Corbu, jud. Constanta

1.3. Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului de investitii**a. Denumire titular****R.S.T. AGROTURISM 2016 SRL****b. Adresa titularului, telefon, fax, email**

Str. Mihai Eminescu, nr.4, lotul 2, corpul C1, Incaperea 5, Sat Vadu, com. Corbu, jud. Constanta

1.4. Elaborator

Extrude Studio s.r.l.

1.5. Incadrarea in planurile de urbanism / amenajarea teritoriului si/sau alte scheme/programe

Terenul este incadrat prin PUG com. Corbu in UTR Vadu. Terenul este intravilan.

1.6. Incadrarea in alte activitati existente

Nu este cazul.

1.7. Bilantul teritorial

Suprafata teren	1400mp
Suprafata construita la sol	170mp
Suprafata desfasurata	300 mp
POT propus	12%
CUT propus	0.21
Funciunea	Agropensiune
Categoria de importanta	C-normala
Clasa de importanta	III
Grad de rezistenta la foc	II
Risc de incendiu	mic
Numar niveluri: P+1E	2
Suprafata spatii verzi = 800mp = 57%	
Suprafata accese carosabil+pietonal - platforma pietris = 400mp	
Locuri de parcare - 6 locuri	

2. DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI**2.1. Descrierea solutiei de amplasare a constructiei in incinta**

Amplasarea cladirii propuse pe proprietatea in studiu, cu functiunea de agro-pensiune, cu regimul de inaltime P+1E, se face astfel:

Corpul de cladire cel mai apropiat de strada:

- fata de limita de proprietate dinspre strada – 18.20m
- fata de limita de proprietate dinspre stanga – 17.77m
- fata de limita de proprietate dinspre dreapta – 4.00m
- fata de limita de proprietate din spate – 5.00m.

2.2. DATE TEHNICE CONSTRUCTIE PROPUA**2.2.1. Descrierea functionala si economica**

Conform solicitarii beneficiarului, cladirea propusa va avea urmatoarele suprafete:

- **Agropensiune:** o suprafata construita de 170mp, si o suprafata desfasurata de 300, un regim de inaltime Parter+1Etaj. Inaltimea maxima a cladirii propuse va fi –Hmaxim streasina = 7.35m fata de CTA si H max coama = 9.80m.

2.2.2. Suprafata si situatia juridica a terenului

Suprafata terenului este de 1400.00 mp, teren detinut de beneficiar, conform actului de proprietate al terenului –atasat, terenul fiind liber de constructii si de sarcini.

2.2.3. Descrierea functiunii

Imobilul propus va avea functiunea de agropensiune turistica. Accesul principal in aceasta se va realiza din fatada dinspre sud - fatada laterala dreapta. La nivelul parterului vor fi amplasate: 1 hol acces cu receptie, 1 salon de luat masa, bucatarie, 2 camere cu bai proprii, terasa, spatiu tehnic. La etajul I vor fi amplasate: 5 camere cu bai proprii, terasa, oficiu.

In agropensiune nu se desfasoara activitatea de alimentatie publica, spatiul pentru pregatirea mesei(bucataria) si salonul de luat masa se adreseaza doar clientilor agropensiunii, pentru prepararea micului dejun.

2.2.5. Structura constructiva

Sistemul constructiv al cladirii propuse va fi alcatuit din: fundatii din b.a., structura in cadre b.a., cu placa b.a. peste parter si peste etaj, sarpanta de lemn, invelitoare din tigla ceramica.

2.2.6. Finisajele exterioare

Fatadele cladirii vor fi finisate cu tencuiala decorativa de exterior culoare alba si cu piatra in zonele indicate pe fatade: soclu. Invelitoarea cladirii se va face in sarpanta de lemn ignifugat si cu tigla ceramica.

Tamplaria exterioara va fi realizata din lemn stratificat si culoare maro-wenge, cu geam termoizolant.

Terasele exterioare, atat cele de la nivelul parterului, cat si cea de la etaj vor fi finisate cu gresie de exterior antiderapanta.

2.2.7. Finisajele interioare

Finisajele tavanelor si peretilor in toate incaperile, holuri de circulatie, bucatarie, vor fi din tencuieli de interior, cu glet si zugraveli lavabile de interior. Peretii in bai, bucatarie vor fi finisati partial cu faianta ceramica, in rest, zugraveli lavabile de interior. Pardoselile vor fi din gresie ceramica antiderapanta in bai, bucatarie, hol de circulatie, gresie ceramica in camere. Scara de acces la etaj va avea structura de beton sitrepte din gresie ceramica.

Culorile si texturile finisajelor interioare vor fi alese impreuna cu beneficiarul.

2.2.8. Imprejmuirea

Imprejmuirea se va realiza din panouri de plasa bordurata zincata rigida – de tip Metro, prinsa pe montanti metalici, cu H maxim = 2.00m, conform proiect imprejmuire. Imprejmuirea se va dubla cu vegetatie. La strada va fi o poarta pietonala si o poarta carosabila.

3. MASURI PENTRU ASIGURAREA CERINTELOR DE CALITATE CF LEGII 10/1995

3.1. CERINTA A – Rezistenta si stabilitate

Vezi memoriul de specialitate.

3.2. CERINTA B – Siguranta in exploatare

a. siguranta cu privire la circulatia exterioara:

Stratul de uzura al circulatiilor exterioare (curtea interioara) este alcatuit din pietris. Terasa de exterior vor fi finisate cu gresie ceramica de exterior.

Dimensiunile parapetilor si ale balustradelor sunt conform normativelor in vigoare pentru pensiune turistica.

b. Siguranta cu privire la riscuri provenite din instalatii

Vezi memoriile de specialitate.

3.3. CERINTA C – Securitatea la incendiu

COMPARTIMENTE DE INCENDIU: cladirea constituie un singur compartiment de incendiu.

RISCU DE INCENDIU – in conformitate cu normele in vigoare (STAS 10903/2), imobilul se incadreaza in categoria riscului mic de incendiu ($Q_i < 420 \text{ MJ/mp.}$)

REZISTENTA LA FOC : Imobilul se incadreaza in cat. C de importanta (normala) / gr.II rez. la foc.

Constructia este executata din materiale incombustibile: peretii de inchidere structura de zidarie bca, placa de b.a. peste parter si peste etaj, sarpanta lemn ignifugat.

3.4. CERINTA D – Igiena, Sanatatea oamenilor, refacerea si protectia mediului

a. Mediul higrtermic

Constructia respecta conditia din Normativul in vigoare, avand un coeficient de rezistivitate termica pentru pereti $R=3.2 \text{ mp} \times K / W$, un coeficient de rezistivitate termica pentru ferestre $R=0.91 \text{ mp} \times K / W$, si un factor de permeabilitate termica $k=1.1 W / \text{mp} \times K$. Peretii exteriori vor fi termoizolati la exterior cu polistiren expandat, $gr.=10 \text{ cm}$.

Invelitoarea va fi termoizolata cu saltele de vata minerala de 15cm.

b. Igiena apei si a apelor uzate.

Apele meteorice vor fi preluate de panta invelitorii si coborate la nivelul solului prin burlanele de la colturile cladirii. Apele meteorice vor fi preluate apoi de reseaua stradala.

Apele uzate menajere vor fi preluate de reseaua stradala.

c. Igiena vizuala

Dimensiunile ferestrelor, raportate la suprafata pardoselilor, depasesc valorile normate de 1/6-8 pentru zona de functiuni turistice.

Gunoaiele se colecteaza in pubele ecologice, prin contract cu gospodaria comuna.

3.5. CERINTA E – Izolarea termica, higrfuga si economia de energie

Rezistentele termice ale materialelor detaliate la cerinta D se incadreaza in limitele normate.

3.6. CERINTA F – Protectia impotriva zgomotului

Se respecta Normativul C125/2005, privind proiectarea si executarea masurilor de izolare fonica si a tratamentelor acustice in cladiri (2db).

4. AMENAJARI EXTERIOARE

Suprafata de teren neocupata de constructii si terasele de la nivelul parterului, se vor amenaja in intregime, astfel:

Caile pietonale si carosabile vor fi amenajate cu platforme de pietris, pe un strat suport de pamant compactat.

Pentru scurgerea apelor pluviale se va prevedea un dren perimetral, racordat la sistemul de scurgere stradala.

5. INSTALATII

Baile si bucataria din imobil, vor avea instalatii interioare cu apa calda si rece, printr-o centrala termica cu combustibil lemnos - peleti, amplasata in spatiul tehnic de la parter. Canalizarea interioara va fi racordata la sistemul stradala.

Sistemul exterior de iluminat al cladirii si a incintei acesteia – il constituie corpurile de iluminat exterior, in pardoseala exterioara si pe peretii exteriori ai cladirii.

La interior, circuitele electrice vor fi perimetrare spatiilor. Sistemul de incalzire va cuprinde urmatoarele: centrala termica cu combustibil lemnos, incalzirea spatiilor facandu-se prin radiatoare.

6. ORGANIZAREA DE SANTIER

Constructia se va realiza in contract de antrepriza cu un constructor autorizat.

Pe durata executiei constructiei, se vor respecta normele generale in vigoare de protectia muncii, conform legii 90/1996, precum si normativele generale de prevenire si stingerea incendiilor. Lucrarile de executie se vor desfasura numai in limitele incintei detinute de titular, si nu vor afecta temporar domeniile invecinate.

Organizarea de santier se va realiza utilizandu-se o baraca, un tarc de materiale si o toaleta ecologica pentru personal. Deasemenea se vor utiliza schele de jur imprejurul viitoarei constructii, amplasate in limitele proprietatii detinute de titular. Organizarea de santier constand in baraca, tarc materiale si toaleta ecologica vor fi realizate conform proiectului de organizare de santier, prin grija antreprenorului general.

7.CONCLUZII

Proiectul acestui imobil respecta Normele, Normativele si Prescriptiile din legislatia in constructii in vigoare.

In executie, antreprenorul general si cei de specialitate vor urmari respectarea normelor si normativelor proprii, precum si a celor generale.

La stabilirea concreta a furnizorilor de materiale si echipamente se va asigura existenta certificatelor de calitate si agrementelor tehnice, durabilitate, marca, aspect etc.

8.IMOBILUL PREZENTAT VA AVEA URMATOARELE DATE:

Suprafata teren	1400mp
Suprafata construita la sol	170mp
Suprafata desfasurata	300 mp
POT propus	12%
CUT propus	0.21
Funciunea	Agropensiune
Categoria de importanta	C-normala
Clasa de importanta	III
Grad de rezistenta la foc	II
Risc de incendiu	mic
Numar niveluri: P+1E	2
Suprafata spatii verzi = 800mp =57%	
Suprafata accese carosabil+pietonal - platforma pietris = 400mp	
Locuri de parcare - 6 locuri	

Prezenta documentatie a fost intocmita pentru faza : CU.



Intocmit,
arh. Iulia Cutova

