

**CONSTRUIRE SI DOTARE POPAS TURISTIC,
AMENAJARE SISTEMATIZARE TEREN, REALIZARE
IMPREJMUIRE, ILUMINAT SI SUPRAVEGHERE INCINTA,
PISCINA SI TEREN MULTIFUNCTIONAL, RACORDURI
UTILITATI TEHNICO-EDILITARE, INCLUSIV
PRODUCERE ENERGIE VERDE PENTRU AUTOCONSUM,
ACHIZITIONARE UTILAJE, ECHIPAMENTE SI
INSTALATII DE ULTIMA GENERATIE**



ADRESA OBIECTIVULUI: Comuna Streamt, Geoagiu de sus, jud.Alba

BENEFICIAR: Rusan Adrian Ionel, in calitate de reprezentant al
SC. CASA RUSAN S.R.L.

Alba Iulia, str. Humulesti, nr. 9A, ap. 2, Alba

PROIECTANT GENERAL: ARENCO SOLUTIONS

mun. Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba

FAZA

– D.T.A.C. –

MEMORIU ARHITECTURA

ARENCO SOLUTIONS

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba

• **DATE GENERALE:**

- **NR. PROIECT: 2024**
- **DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE SI DOTARE POPAS TURISTIC, AMENAJARE SISTEMATIZARE TEREN, REALIZARE IMPREJMUIRE, ILUMINAT SI SUPRAVEGHERE INCINTA, PISCINA SI TEREN MULTIFUNCTIONAL, RACORDURI UTILITATI TEHNICO-EDILITARE, INCLUSIV PRODUCERE ENERGIE VERDE PENTRU AUTOCONSUM, ACHIZITIONARE UTILAJE, ECHIPAMENTE SI INSTALATII DE ULTIMA GENERATIE**
- **ADRESA OBIECTIV: COMUNA STREAMT, GEOAGIU DE SUS, JUD.ALBA**
- **FAZA: D.T.A.C.**
- **BENEFICIAR: Rusan Adrian Ionel, in calitate de reprezentant al SC. CASA RUSAN S.R.L.**
- **PROIECTANT: ARENCO SOLUTIONS**
Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba

• **COLECTIV DE ELABORARE:**

- **ARHITECTURA:**
ARENCO SOLUTIONS
Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
arh. Alex Romanitan
- **SEF PROIECT:**
ing. Razvan Tat
- **PROIECTAT:**
arh. Alex Romanitan
- **DESENAT:**
arh. Alex Romanitan

BORDEROU

NR CRT	PIESE SCRISE		
1	FOAIE DE CAPAT		
2	BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE		
3	CERTIFICAT DE URBANISM		
4	ACTUL DE PROPRIETATE (EXTRAS C.F.)		
5	MEMORIU ARHITECTURA		
6	MEMORIU REZISTENTA		
7	MEMORIU INSTALATII		
8	ANEXA 1 - STABILIREA CATEGORIEI DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI		
9	ANEXA 2 - MEMORIU PRIVIND SANATATEA SI SECURITATEA PENTRU SANTIERE		
10	STUDIU GEOTEHNIC		
11	RIDICARE TOPOGRAFICA		
12	REFERATE SI AVIZE CERUTE PRIN C.U.		
NR CRT	PIESE DESENATE	SCARA	DEN. PL.
	ARHITECTURA		
1	PLAN INCADRARE IN ZONA	1: 5000	A.01
2	PLAN DE SITUATIE - EXISTENT	1: 200	A.02
3	PLAN DE SITUATIE - PROPUS	1: 200	A.03

Intocmit:
arh. Alex Romanitan

MEMORIU ARHITECTURA

1. DATE GENERALE

Prezenta documentatie trateaza proiectul de „CONSTRUIRE SI DOTARE POPAS TURISTIC, AMENAJARE SISTEMATIZARE TEREN, REALIZARE IMPREJMUIRE, ILUMINAT SI SUPRAVEGHERE INCINTA, PISCINA SI TEREN MULTIFUNCTIONAL, RACORDURI UTILITATI TEHNICO-EDILITARE, INCLUSIV PRODUCERE ENERGIE VERDE PENTRU AUTOCONSUM, ACHIZITIONARE UTILAJE, ECHIPAMENTE SI INSTALATII DE ULTIMA GENERATIE”, conform temei de proiectare si a **Certificatului de Urbanism nr. 42 din 09.11.2023** eliberat de Primaria Comunei Streamt, jud. Alba.

1.1. AMPLASAMENT

Suprafata de teren pe care se va amplasa constructia se afla situata in com. Streamt, satul Geoagiu de Sus, jud. Alba, conform Planului de incadrare A.01 si Planului de situatie A.02.

Suprafata totala teren = 4 939.00 mp, C.F. 75311, avand urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- limita proprietate nord – = 53.29 m
- limita proprietate sud – = 54.32 m
- limita proprietate est – = 75.73 m
- limita proprietate vest – = 104.88 m

1.2. REGIM JURIDIC:

Amplasamentul se afla in intravilanul Comunei Streamt, localitatea Streamt – zona de locuire si turism.

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

1.3. REGIM ECONOMIC:

UTR, L, t POT_{max}=35%, CUT_{max}=0.9, H_{max}=P+1+M(7m la cornisa si 13m la coama), conform cu PUG si RLU aprobate a comunei Streamt.

Folosinta actuala:

altele = 3 309.00 mp,

vie= 1 630.00 mp.

Asupra imobilului sunt reglementari fiscale conform prevederilor legale.

1.4. REGIM TEHNIC:

Terenul cu suprafata de 4 939.00 mp are acces din drumul proprietatea publica UAT Streamt.

Terenul nu se afla intr-o are protejata, iar asupra lui nu este instituit un regim special.

1.5. HIDROGRAFIA SI HIDROGEOLOGIA ZONEI

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est de Alba Iulia drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor sai afluenti (raurile Ampoi si Sebes care se varsa in Mures in apropiere de Alba Iulia).

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber cantonata in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip.

1.6. CATEGORIA DE IMPORTANTA A OBIECTIVULUI

Conform H.G. 766/97, punctajul obtinut (Anexa 2) este $P(n)=2$, deci constructia propusa se încadreaza în categoria de importanta: C – „NORMALA”, clasa de importanta II.

2. DESCRIERE OBIECTIV

2.1. Situatia existenta

Suprafata de teren pe care se va amplasa constructia se afla situata in com. Streamt, satul Geoagiu de Sus, jud. Alba, conform Planului de incadrare A.01 si Planului de situatie A.02.

Terenul studiat este in proprietatea Rusan Adrian Ionel, in calitate de reprezentant al SC. CASA RUSAN S.R.L., identificat prin:

CF nr. 75311, nr.topo. / cadastral: 75311; S teren = 4 939.00 mp

Accese pietonale si auto: drumul proprietatea publica UAT Streamt.

Suprafata totala teren = 4 939.00 mp, C.F. 75311, avand urmatoarele dimensiuni si vecinatati:

- limita proprietate nord – = 53.29 m
- limita proprietate sud – = 54.32 m
- limita proprietate est – = 75.73 m
- limita proprietate vest – = 104.88 m

2.2. Situatia propusa

Prezenta documentatie trateaza proiectul de „**CONSTRUIRE SI DOTARE POPAS TURISTIC, AMENAJARE SISTEMATIZARE TEREN, REALIZARE IMPREJMUIRE, ILUMINAT SI SUPRAVEGHERE INCINTA, PISCINA SI TEREN MULTIFUNCTIONAL, RACORDURI UTILITATI TEHNICO-EDILITARE, INCLUSIV PRODUCERE ENERGIE VERDE PENTRU AUTOCONSUM, ACHIZITIONARE UTILAJE, ECHIPAMENTE SI INSTALATII DE ULTIMA GENERATIE**”, conform temei de proiectare si a **Certificatului de Urbanism nr. 42 din 09.11.2023** eliberat de Primaria Comunei Streamt, jud. Alba.

CONSTRUCTIE PROPUSA:

Proiectul isi propune realizarea a 6 casute de vacanta, dispuse independent pe 6 loturi cu acces auto si pietonal in incinta fiecaruia si a unei constructii ce gazduieste mai multe camere de cazare la parter si piscina interioara amplasata la demisol.

Amplasamentul beneficiaza de acces auto si pietonal de la drumul comunal ce apartine UAT Streamt. in cadrul amplasamentului se amenajeaza o parcare ce poate deservi 10 masini si un drum de acces pe sit de la care se intra pe fiecare lot in parte ce are amenajate alei petonale si auto cu parcare. Pe latura estica se afla amplasata constructia de cazare cu acces pietonal si o terasa exterioara. La demisolul constructiei urmeaza a fi amenajata o piscina iinterioara si dotarii de spa. De la demisolul constructiei se face accesul la piscina exterioara.

Finisajele exterioare ce se doresc sunt in conformitate cu arhitectura locala, traditionala.

Aerisirea si ventilatia se va face mixt, iar iluminarea spatiilor va fi mixta.

Structura propusa:

Structura constructiei este din zidarie portanta confinata cu samburi din beton armat in conlucrare cu plansele sunt tip DALA. Infrastructura este realizata din fundatii continue si elevatii de beton simplu

la partea superioara. Acoperisul va fi de tip terasa inierbata deasupra constructiei "Camere de cazare" de pe latura estica a terenului si acoperis sarpanta pentru casele de vacanta de pe latura vestica.

Bilant teritorial:

Suprafata teren = 4 939.00 mp

Suprafata construita totala = 906.00 mp

(camere de cazare= 330.00 mp

case de vacanta= 576.00 mp, 96.00 mp/casa)

Suprafata desfasurata totala = 1 276.00 mp

(camere de cazare= 330.00 mp, demisol =130.00mp

case de vacanta= 576.00 mp, 96.00 mp/casa)

Alei acces auto si pietonal = 727.42 mp

Alei pavate pietonale pe sit = 366.42 mp

Alei auto si pietonale pe loturi = 726.67 mp

Parcare auto = 209.55 mp

Suprafata piscina exterioara = 78.84 mp

Terasa exterioara = 50.00 mp

Spatii verzi = 1 874.10 mp

Regim de inaltime:

Case de vacanta: P+M

Camere cazare: D+P

Hmax= P+1+M, (7m la cornisa si 13m la coama)

10 locuri de parcare la sol

Categorie de importanta "C"

Constructie de importanta normala

Grad de rezistenta la foc III, conform normativ P 118 / 99

Zona seismica: F

POT max = 35% POT propus = 18.34%

CUT max = 0.9 CUT propus = 0.258

LOT 1

Suprafata teren = 424.86 mp

Suprafata construita totala = 96.00 mp

Suprafata desfasurata totala = 40.00 mp

Regim de inaltime:

P+M

1 loc de parcare la sol.

LOT 2

Suprafata teren = 424.44 mp

Suprafata construita totala = 96.00 mp

Suprafata desfasurata totala = 40.00 mp

Regim de inaltime:

P+M

1 loc de parcare la sol

LOT 3

Suprafata teren = 424.91 mp

Suprafata construita totala = 96.00 mp

Suprafata desfasurata totala = 40.00 mp

Regim de inaltime:

P+M

1 loc de parcare la sol

LOT 4

Suprafata teren = 424.60 mp

Suprafata construita totala = 96.00 mp

Suprafata desfasurata totala = 40.00 mp

Regim de inaltime:

P+M

1 loc de parcare la sol

LOT 5

Suprafata teren = 424.26 mp

Suprafata construita totala = 96.00 mp

Suprafata desfasurata totala = 40.00 mp

Regim de inaltime:

P+M

1 loc de parcare la sol

LOT 6

Suprafata teren = 423.89 mp

Suprafata construita totala = 96.00 mp

Suprafata desfasurata totala = 40.00 mp

Regim de inaltime:

P+M

1 loc de parcare la sol

In plan cladirile au forma dreptunghiulara, fiind aliniate la limitele de proprietate, orientarea fiind impusa de conditiile de teren.

Terenul se va amenaja plan, avand **distante minime ale constructiilor fata de limita de proprietate si vecinatati**:

- la nord min. 7.02 m fata de limita de proprietate
- la sud min. 13.84 m fata de limita de proprietate
- la est min. 3.00 m fata de limita de proprietate
- la vest min. 7.97 m fata de limita de proprietate

IMPREJMUIRE:

Imprejmuirea – va fi alcatuita din panouri din confectii metalice, panouri de beton aparent stalpi de beton aparent si soclu de beton aparent, cu poarta din panouri confectii metalice, respectand reglementarile PUZ si RLU.

Sistem constructiv imprejmuire

Imprejmuirea tip A, cu poarta de acces realizata din confectii metalice se vor afla pe latura sudica, la drumul de acces pe sit.

Imprejmuirea tip B, cu panouri `din confectii metalice si panouri din beton aparent se vor afla pe latura nordica, estica, partial sudica si vestica.

2.5. Memoriu privind organizarea pe santier a investitiei

Proiectul de organizare a executiei lucrarilor trateaza urmatoarele obiective:

Amenajare anexa (o baraca de santier cu trei spatii: vestiar muncitori, depozit materiale, magazine scule cu firida bransament electric – organizare de santier)

Amenajare punct apa – organizare de santier

Montare si realizare iluminat – organizare de santier

Organizarea de santier se va face pe amplasamentul investitiei, (teren proprietate privata). Se vor amplasa o baraca de santier ce va contine minim trei compartimente distincte si anume: vestiar muncitori, birou tehnic si depozit materiale perisabile si speciale, inclusiv scule si dispozitive necesare pe santier.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu apa prin racord la reseaua de alimentare cu apa a localitatii. Scop: apa sanitara - personal, apa tehnologica – santier.

Incalzire « organizare de santier » - nu este cazul.

Amenajari sanitare – personalul de pe santier va folosi un grup sanitar ecologic pus la dispozitie de catre constructor.

Protejarea lucrarilor executate si a materialelor in santier :

Zona santierului este imprejmuita provizoriu, va fi iluminata pe timp de noapte si pazita de personal angajat. Pe parcursul executiei materialele perisabile sau de valoare vor fi protejate in baraca de depozitare alocata acestui scop si pentru care se va asigura securizare. Celelalte materiale de constructie vor fi depozitate pe o platforma amenajata la care se va asigura pe timpul noptii iluminat.

Masuri de prevenire si stingere a incendiilor:

In timpul executiei se vor respecta **normele PSI si ITM** in vigoare referitoare la lucrari de constructii.

**CONSTRUCTIILE SI AMENAJARILE CE TIN DE ORGANZAREA DE SANTEIR SE VOR DEMONTA LA FINALIZAREA EXECTIEI LUCRARILOR DE CONSTRUCTIE*

2.6. Asigurarea calitatii in constructii

In conformitate cu Legea 10/95 , modificata si completata prin H.G. nr. 498/2001 Legea nr. 587/2002 Legea nr. 123/2007. Privind asigurarea calitatii in constructii, sunt asigurate criteriile de exigenta obligatorii ale urmatoarelor cerinte esentiale:

A – Rezistenta mecanica si stabilitate (corespunzatoare cerintei A - Rezistenta si stabilitate): se traduce printr-o conceptie generala a structurii de rezistenta cu proiectarea in detaliu a fundatiilor.

B – Securitate la incendiu (corespunzatoare cerintei C – Securitate la incendiu):

- se reflecta in aplicarea normativului P118/99 cu urmatoarele precizari:

- grad de rezistenta la foc: II

- dimensionarea cailor de evacuare și a lungimii traseelor de evacuare se va face conform normelor în vigoare.

C – Igiена, sanatate si mediu (corespunzatoare cerintei D – Igiена, sanatatea oamenilor, protectia si refacerea mediului):

Funcțiunea propusa, este compatibila cu unitatea teritoriala de referinta, neexistând disfuncții legate de igiena și sanatatea oamenilor, a vecinilor și a mediului. Relatia obiectivului propus cu mediul se propune a se desfașura în conditii corespunzatoare, aprobate de forurile abilitate:

Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate menajere se face prin racordare la rețeaua publica, existenta in zona, iar apele pluviale sunt preluate de pe platforme printr-un sistem de rigole deschise si deversate in rețeaua publica.

Pentru deseurile menajere se va face contract cu o firma specializata , acestea fiind transportate la depozitul de gunoi a localitatii. Parametrii locuintei respecta prevederile cu privire la suprafetele si volumele minime admise pentru asigurarea ventilatiei si iluminatului natural.

D – Siguranta in exploatare (corespunzatoare cerintei B – Siguranta in exploatare): respecta normele emise prin NP/068/2002 de MLPAT.

E – Protectie impotriva zgomotului (corespunzatoare cerintei F – Protectie la zgomot):

a) Protectia spatiilor nou create de zgomotul urban prin amplasamentul retras de la rețeaua stradala si prin izolare fonica corespunzatoare.

b) protectia vecinatatilor prin distantele corespunzatoare fata de loturile vecine cu rezolvare arhitecturala conf. reglem. Codului Civil.

c) in cadrul obiectivului nu sunt surse de poluare fonica deosebite, iar solutia constructiva si volumetrica asigura confortul fonic al incintei.

Valorile parametrilor de temperatura, umiditate, nivel de iluminare, zgomot si vibratii se inscriu in limitele stabilite de ‘Normele de medicina muncii’-O.983/84, corespunzator pentru fiecare zona de activitate.

F – Economie de energie si izolare termica: (corespunzatoare cerintei E – Protectia termica, hidrofuga si economie de energie)

- este sustinuta de solutiile constructive ce folosesc materiale termoizolante moderne, zidarie BCA termoizolanta, specifice programului.

2.7. Dispozitii finale

In momentul executiei se vor respecta NTSM si normele PSI in vigoare referitoare la lucrari de constructii - ORDINUL 381/1219/MC al MI si MLPAT /1994 , P - 118 /1999. Se vor folosi materiale de calitate conform cu specificatiile din proiect. Este interzisa operarea de modificari fata de proiectul avizat. Pe tot timpul executarii lucrarilor de constructii, constructorul va respecta cu strictete normele de protectia muncii in constructii, Prescriptiile tehnice RI-76, precum si "Normele specifice de protectia muncii" elaborate de CCMB in special vol. I-VII,IX-XVI,XVI-XVIII,XXII,XXV-XXX,XXXII,XXXVIII.

Executantul are obligatia de a lua pe santier toate masurile suplimentare necesare pt. ca toate lucrarile sa se execute in deplina siguranta in special in zonele cu pericol de cadere in gol.Executantul si beneficiarul vor urmari de asemenea calitatea materialelor puse in opera si vor incheia procese verbale pentru toate lucrarile ascunse. Beneficiarul are obligatia de a obtine toate acordurile si avizele prevazute de lege, solicitate prin certificatul de urbanism si nu va incepe executia lucrarilor decit dupa obtinerea autorizatiei de construire.

Conform legii 10/1995 si a ord. nr 77/1996 al MLPAT, avand in vedere categoria de importanta a constructiei si functiunea ei proiectul va fi supus verificarii tehnice prin grija beneficiarului la toate cerintele esentiale A si E.

Intocmit:

arh. Alex Romanitan

ANEXA 1

STABILIREA CATEGORIEI DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI

▪ **NR. PROIECT:** 2024

▪ **DENUMIRE PROIECT:** CONSTRUIRE SI DOTARE POPAS TURISTIC, AMENAJARE SISTEMATIZARE TEREN, REALIZARE IMPREJMUIRE, ILUMINAT SI SUPRAVEGHERE INCINTA, PISCINA SI TEREN MULTIFUNCTIONAL, RACORDURI UTILITATI TEHNICO-EDILITARE, INCLUSIV PRODUCERE ENERGIE VERDE PENTRU AUTOCONSUM, ACHIZITIONARE UTILAJE, ECHIPAMENTE SI INSTALATII DE ULTIMA GENERATIE

▪ **ADRESA OBIECTIV:** COMUNA STREAMT, GEOAGIU DE SUS, JUD.ALBA

▪ **FAZA:** D.T.A.C.

▪ **BENEFICIAR:** Rusan Adrian Ionel, in calitate de reprezentant al SC. CASA RUSAN S.R.L.

▪ **PROIECTANT:** ARENCO SOLUTIONS

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba

Suprafata desfasurata a cladirii: $A_{cd} = 1\ 276.00$ mp, din care:

DEMISOL $A_c = 130.00$ mp

PARTER $A_c = 906.00$ mp

ETAJ (case de vacanta) $A_c = 240.00$ mp

R	N	FACTOR DETERMINANT		CRITERII ASOCIATE		
		$K(n)$	$P(n)$	$P(i)$	$P(ii)$	$P(iii)$
	1	1	3	4	2	2
	2	1	2	2	2	2
	3	1	1	1	1	1
	4	1	2	4	1	1
	5	1	2	4	1	1
	6	1	2	2	1	1
TOTAL			12			

Conform punctajului obtinut, $P(n)=12$, constructia studiata se incadreaza in categoria de importanta: **C- Normala.**

INTOCMIT:
arh. Alex Romanitan