

P.U.D.

**REALIZARE SPATII CAZARE
PRIN MANSARDARE
PARTIALA CLADIRE**

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: S.C. EUROEIS PROCONS S.R.L. DEVA

COLECTIV DE ELABORARE:

DIRECTOR: arh. Hamos Emilia

ARHITECTURA: arh. Hamos Emilia

GEOTEHNICIAN: ing. Ghitoaica Maria

TEHNOREDACTARE SI EDITIE:

ec. Calmutchi Mihai Rares

Data elaborarii: Noiembrie 2019

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE: ***"Realizare spatii cazare prin mansardare partiala cladire"***
- NR. PROIECT: 618/2019
- BENEFICIAR: S.C. Ariana Turism S.R.L.
- ADRESA OBIECTIV: Jud. Hunedoara, str. 1 Decembrie 1918, nr. 6
- FAZA : P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu
- PROIECTANT GENERAL: S.C. EUROEIS PROCONS S.R.L.

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Obiectivul lucrării este elaborarea PUD – REALIZARE SPATII CAZARE PRIN MANSARDARE PARTIALA , in baza C.U. nr. 288 din 17.10.2019.

Prin prezenta documentatie elaborata in faza P.U.D., beneficiarul S.C. Ariana Turism S.R.L., doreste extinderea activitatii de alimentatie publica cu o noua activitate turistica solicitand realizarea de spatii de cazare prin mansardarea corpului de cladire existent cu regim de inaltime parter.

Beneficiarul urmareste si cresterea eficientei energetice a cladirii existente, in principal prin anvelopare, fapt ce va duce la refacerea fatadelor si imbunatatirea calitatii vizuale a ansamblului.

Mentionam faptul ca investitia prezenta va fi finantata prin P.O.R. – Axa 2.1.A. Microintreprinderi – fonduri europene.

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Municipiului Hunedoara, pe strada 1 Decembrie 1918 la numarul 6.

Cladirea si terenul de amplasament se afla in proprietatea S.C. Ariana Turism S.R.L. conform extras C.F. 68975-C1-U1, nr. cad. 68975-C1-U1, teren/parter in suprafata de 925,25 mp (SCD=1.489,00mp), conform extras C.F. 68975-C1-U3, nr. cad./topo. 68975-C1-U3, suprafata etajului, podului si acoperisului este de 1.177,00mp(din care etaj 563,75mp), conform extras C.F. 67542, nr. cad./topo. 67542, teren in suprafata de 19,00 mp si conform extras C.F. 68972, nr. cad./topo. 68972, teren in suprafata de 132,00 mp, pe care se afla amplasata o constructie cu functiunea de cantina, bucatarie si club. Terenurile totalizeaza o suprafata studiata de 1.076,25 mp (reprezentand jumătate din Intreaga cladire), cealalta jumătate se afla in proprietatea S.C. Fely Construct Forever S.R.L. si are functiunea spatii de comercializare materiale de constructii.

Conform actului de apartamentare si iesire din indiviziune cu numarul 2862 din 09.10.2019 au fost delimitate suprafetele aflate in proprietatea S.C. Ariana Turism S.R.L. referitoare la podul de peste spatiul restaurant si acoperisul de deasupra etajului realizandu-se o unitate noua cadastrala C1-U3 (conform C.F. 68975-C1-U3).

Potrivit prevederilor art. 23 alin. din Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, ale art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru realizarea obiectivului propus este obligatorie elaborarea, avizarea si aprobarea unei documentatii de urbanism – Plan Urbanistic de Detaliu. Deasemenea se vor respecta conditiile impuse prin Ordonanta de urgenta 100/2016.

Planul Urbanistic de Detaliu prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvării problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal in interiorul parcelelor; asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, alimentarea cu gaz-metan, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Municipiului Hunedoara, pe strada 1 Decembrie 1918 la numarul 6. Cladirea si terenul de amplasament se afla in proprietatea S.C. Ariana Turism S.R.L. Terenul totalizeaza o suprafata studiată de 1.076,25 mp (reprezentand jumătate din Intreaga cladire), cealalta jumătate se afla in proprietatea S.C. Fely Construct Forever S.R.L. si are functiunea spatii de comercializare materiale de constructii. Potrivit reglementarilor din PUG cladirea este amplasata UTR1 – zona centrala. Potrivit reglementarilor din regulamentul lcoal de urbanism aferent planului urbanistic general aprobat, UTR1 – zona centrala se propune a avea un caracter dominant de servicii administrative, institutii publice, dotari culturale, dotari de invatamant, dotari de sport is turism, dotari de comert si de locuinte. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are ca scop modificarea sau detalierea prevederilor documentatiilor de urbanism in vigoare pentru zona centrala a Municipiului Hunedoara. Avand in vedere faptul ca prin tema de proiectare beneficiarul solicita realizarea de spatii de cazare prin amenajarea podului existent, fara majorarea suprafetei construite a cladirii existente, prezenta documentatie nu va reglementa urbanistic: modul specific de construire in raport cu functionalizarea zonei si cu identitatea

arhitecturala a acesteia, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare a terenului, accesele auto si pietonale, deoarece analizam o cladire existenta. Documentatia PUD va analiza conformarea arhitectural-volumetrica si conformarea spatiilor propuse prin prezenta investitie.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Conform concluziilor si recomandarilor raportului de expertiza tehnica nr. 4392/16.07.2019 intocmit de expert tehnic ing. Ioan Popa, si conform concluziilor auditului energetic nr. 2321/2019 intocmit de ing. Sirbu Horia Valentin, imobilul analizat la care se doreste realizarea mansardarii partiale a corpului lateral parter precum si reabilitarea termica a cladirii si aducerea la standarde de functionare actuale a acceselor, se recomanda interventia asupra podului existent prin:

Demolarea sarpantei existente corp lateral stanga pentru mansardare si desfacere invelitoare corp central. Creere gol legatura hol acces (din hol corp central in coridor mansarda nou propusa), pentru a facilita accesul in spatiile de cazare fara a afecta spatiile nefunctionale in prezent. Realizare gol interior montare platforma elevator persoane cu dizabilitati.

Structura mansardei se va realiza din cadre din profile metalice rezemate pe grinzile din beton armat. Planșeul suport al pardoselii de la mansardă se va realiza din tablă cutată și beton armat rezemat de asemenea pe grinzile existente.

Pentru a susține sarcinile din structura mansardei, grinzile existente din beton armat se vor consolida cu profile metalice dispuse deasupra sau lateral față de grinzile din beton armat. Se vor prevedea conectori între profilele metalice și grinzile din beton armat pentru a obține secțiuni compuse beton - oțel.

Pe pereții portanți existenți se vor prevedea centuri din beton armat și se va realiza conexiunea dintre grinzile din beton armat și centuri.

Închiderile, compartimentările și învelitoarea mansardei vor fi realizate din materiale ușoare.

Conform auditului energetic, realizat de ing. Sarbu Horia Valentin, din punct de vedere al eficientei energetice se impun urmatoarele masuri:

Se vor propune spre analiza mai multe solutii de reabilitare termica, pentru fiecare element de anvelopa sau instalatie in parte. Solutiile vor fi analizate din punct de vedere al:

- Performantei energetice imbunatatite;
- Economiei de energie transpusa in economie de costuri de exploatare;
- Posibilitati tehnice de realizare a solutiilor propuse spre analiza;

· Disponibilitatile financiare are beneficiarului.

Pentru pereti se propun urmatoarele variante de analiza:

Soluții	R (mpK/W)	Izolație	Grosime (m)	λ [W/(m k)]
Varian taA: Vata minerala bazaltica 10 cm	2,94	Vata minerala A1 tip 2	0,1	0,034
Varian taB: Vata minerala bazaltica 5 cm	1,09	Vata minerala Clasa A1	0,05	0,046

Descriere solutie:

Solutia consta in montarea pe peretii exteriori ai cladirii de termosistem cu termoizolatie din vata minerala. Stratificatia va fi urmatoarea:

- vata minerala;
- tencuiala driscuita armata cu plasa din fibra de sticla sau PVC;
- tencuiala decorativa.

Modul de lucru va fi urmatorul :

1. se analizeaza suprafata stratului suport; se loveste cu ciocanul pentru a se determina elementele cu pericol de desprindere; se indeparteaza toate elementele care prezinta acest risc (tencuiala, bucati de beton, elemente decorative de finisaj, etc...);

2. se consolideaza elementele cu pericol de desprindere de tipul balustradelor, parapetilor, etc...;

3. se indeparteaza de pe fatada aparatele de aer conditionat, cabluri, conducte, tevi, obiecte, etc...; acest lucru se va realiza de catre firme specializate; este interzis a se ingropa in vata conductele de gaze;

4. se monteaza vata minerala (stratul suport trebuie sa fie curat, uscat, neinghetat, fara praf, permeabil, cu capacitate portanta - se curata cu aer comprimat sau jet puternic de apa) prin prindere cu adeziv specific indicat de furnizor (de obicei pe baza de mortar de ciment) si dibluri de PVC; diblurile vor avea o lungime corespunzatoare pentru corecta prindere de perete; se monteaza minim 3 dibluri pentru o placa; se obicei se monteaza ca colturile placilor si central acesteia; dublurile nu vor iesi din polistiren; se va asiga patrunderea minim 4 cm in perete sau conform indicatiilor producatorilor; placile de vata mineralase vor aseza in sah pentru a se evita suprapunerea

rosturilor; placile alaturate de vata minerala vor fi dispuse lipite una fata de cealalta; in cazul in care este necesara corectarea planeitatii se va utiliza un strat mai gros de mortar, fie vata minerala mai groasa, fie se va realiza placaj dublu cu vata minerala; in cazurile in care abaterile stratului suport de la planeitate sunt mari se pot stabili ruperi in suprafata de polistiren, alese astfel incat sa nu afecteze negativ arhitectura fatadei; avand in vedere ca in general suprafetele peretilor nu sunt verticale nu se va urmari verticalitatea suprafetei de vata minerala ci planeitatea acesteia;

5. in zona ferestrelor vata minerala se va monta dupa montarea ferestrelor; in cazul in care grosimea aplicata in camp nu se poate utiliza si la glafuri se poate utiliza vata minerala de grosime minim 1 cm; daca golurile permit spargerea (nu sunt structurale) se poate incerca largirea in vederea montarii unui strat de vata minerala mai gros;

6. peste vata minerala astfel montat se aplica masa de spaclu (tencuiala driscuita pe baza de mortar); inainte de aplicarea tencuielii se realizeaza armarea suprafetei cu plasa din fibra de sticla sau PVC; se va urmari ca armarea sa fie cat mai continua; 2 plase alaturate se vor suprapune minim 5 cm ; sulul de plasa se va desfasura de sus in jos; prinderea plasei sudate se va face cu ajutorul tencuielii; dupa montarea si intinderea corespunzatoare se va aplica masa de spaclu; se va realiza intinderea uniforma intr-un strat de minim 3 - 5mm; se va urmari ca o suprafata de fatada sa fie realizata in mod continuu pentru a evita aparitia rosturilor; stratul aplicat trebuie sa fie corect driscuit pentru a asigura un strat suport corespunzator pentru aplicarea tencuielii decorative; la colturi se vor monta profile de aluminiu sau tabla cu plasa incorporata conform specificatii producator;

7. se va aplica peste tencuiala driscuita tencuiala decorativa; se va urmari realizarea continua a unei fatade sau pana la o rupere arhitecturala stabilita pentru a se evita aparitia de rosturi; in cazul in care exista un joc de culori pe fatada pentru protejarea liniei geometrice de demarcare a zonelor diferite se va utiliza banda protectoare de hartie sau panza. Modul de aplicare al tencuielii decorative va fi stabilit prin specificatii tehnice de catre producator;

8. se remonteaza de catre personal specializat obiectele care au fost indepartate de pe fatada daca mai este cazul.

Conditii de aplicare a termosistemului:

a. pe durata punerii in opera si a prizei mortarului temperatura aerului sa fie intre +5C si +25C; stratul nu trebuie afectat de ploaie, vant puternic sau soare puternic- se vor urmari in acest sens prognozele meteo;

b. stratul suport trebuie sa aibe aderenta cu mortarul de prindere al vata minerala in acest sens se vor realiza probe pe santier pentru determinarea

aderentei; pentru acest lucru se vor monta aleator mai multe placi de vata minerala; dupa 3 zile de la prindere se va incerca desprinderea cu mana; daca ruperea are loc la contactul dintre adeziv si vata mineral sau in masa vata minerala atunci aderenta intre stratul suport si adeziv este buna.

Pentru planseul superior se propun urmatoarele variante de analiza:

Soluție	R (mpK/W)	Izolație	Grosime (m)	λ [W/(m k)]
Vata minerala 15 cm	6,06	Vata minerala 15 cm	0,15	0,033

In urma analizei performantei termotehnice a constructiei se conluzoneaza ca aceasta nu este conforma si este necesara luarea de masuri de reabilitare termica in vederea imbunatatirii consumurilor specifice cu reducerea corespunzatoare a emisiilor de Co2.

Constructia are consumuri energetice specifice mari care determina incadrarea ei in clase de consumuri energetice inferioare.

Din expertiza energetică realizata la nivelul clădirii se observă:

La nivelul pereților exteriori ai clădirii NU se înregistrează rezistențele termice impuse de reglementările în vigoare din cauza faptului ca peretii exteriori nu au fost reabilitati.

La nivelul planseului peste etaj a clădirii se înregistrează rezistențele termice impuse de reglementările în vigoare.

La nivelul placii pe sol a clădirii se înregistrează rezistențele termice impuse de reglementările în vigoare .

La nivelul tâmplăriei exterioare se înregistrează un grad de etanșeitate satisfactor.

Prin aplicarea acestor masuri va avea loc imbunatatirea sensibila a performantei energetice a cladirii cu scaderea corespunzatoare a consumurilor de energie, emisiilor de CO2 si a cheltuielilor aferente.

3. Situatia existenta

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Municipiului Hunedoara, pe strada 1 Decembrie 1918 la numarul 6.

Cladirea si terenul de amplasament se afla in proprietatea S.C. Ariana Turism S.R.L. conform extras C.F. 68975-C1-U1, nr. cad. 68975-C1-U1, teren/parter in suprafata de 925,25 mp (SCD=1.489,00mp), conform extras C.F. 68975-C1-U3, nr. cad./topo. 68975-C1-U3, suprafata etajului, podului si acoperisului este de 1.177,00mp(din care etaj 563,75mp), conform extras C.F.

67542, nr. cad./topo. 67542, teren in suprafata de 19,00 mp si conform extras C.F. 68972, nr. cad./topo. 68972, teren in suprafata de 132,00 mp, pe care se afla amplasata o constructie cu functiunea de cantina, bucatarie si club. Terenurile totalizeaza o suprafata studiata de 1.076,25 mp (reprezentand jumatate din Intreaga cladire), cealalta jumatate se afla in proprietatea S.C. Fely Construct Forever S.R.L. si are functiunea spatii de comercializare materiale de constructii.

Conform actului de apartamentare si iesire din indiviziune cu numarul 2862 din 09.10.2019 au fost delimitate suprafetele aflate in proprietatea S.C. Ariana Turism S.R.L. referitoare la podul de peste spatiul restaurant si acoperisul de deasupra etajului realizandu-se o unitate noua cadastrala C1-U3 (conform C.F. 68975-C1-U3).

Terenul de amplasament, proprietatea beneficiarului, este de 1.076,25mp, conform suprafetelor insumate din extrasele de Carte Funciara si are forma relativ dreptunghiulara cu dimensiunile de cca. 22,60m latime x 50,00m lungime. Amplasamentul nu prezinta vulnerabilitati cauzate de factori de risc antropici si naturali. De asemenea amplasamentul nu prezinta interferente cu monumente istorice sau situri arheologice.

Cladirea este inconjurata de alei pietonal carosabile pe trei laturi (N-E-S) si are fatada principala spre strada 1 Decembrie 1918 (V) – apartinand domeniului public.

Din punct de vedere al utilitatilor tehnico-edilitare, cladirea beneficiaza in prezent de bransamente si racorduri la utilitatile necesare functionarii ca spatiu de alimentatie publica si recreere, si anume: alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaz metan. Incalzirea spatiilor existente se realizeaza prin intermediul cazanelor ce functioneaza pe combustibil gaz-metan. Bransamentele utilitatilor existente sunt dimensionate corespunzator pentru a prelua consumatorii propusi prin prezentul proiect. Pentru incalzirea spatiilor nou infiintate se va propune un cazan racordat la reseau de gaz-metan existenta ce va fi montat intr-un spatiu tehnic special propus.

Din punct de vedere fizic, utilitatile tehnico-edilitare existente sunt adecvate si se pot mentine la starea actuala, fara a necesita interventii.

Constructia ce urmeaza a fi modernizata si mansardata se incadreaza la categoria "C" de importanta (conform HGR nr. 766/1997) si la clasa "a III - a" de importanta seismica (conform codului de proiectare seismica P 100/2013).

Cladirea a fost construita in anii 1970 de catre ICS Hunedoara, cu functiunea de cantina, club si cinematograful pentru personalul ICSHu-lui. Conform raportului de expertiza tehnica nr. 4392/16.07.2019 intocmit de expert tehnic ing. Ioan Popa, constructia existenta avea forma dreptunghiulara in plan, cu dimensiunile de 13,15 x 28,60 m si structura alcătuită din zidărie portanta din

cărămidă cu grosimea de 45 cm rigidizată cu centuri din beton armat. Planșeul peste parter era din grinzi din lemn și podină de scândură iar învelitoarea din țiglă de șarpantă din lemn. Deschiderea grinzilor din lemn ale planșeului fiind mare, respectiv 12,25 m, au apărut probleme în sensul că deformația planșeului era peste limitele admise. În acest context, odată cu extinderea clădirii, a fost realizat un planșeu din beton armat susținut de cadre din beton armat dispuse la interiorul construcției, independente de structura din zidărie.

În momentul de față construcția este compusă din două structuri respectiv structura inițială din zidărie de cărămidă care susține acoperișul și cadrele din beton armat care susțin planșeul din beton armat.

Cadrele din beton armat sunt dispuse pe direcție transversală interax de 3,00 m și sunt alcătuite din stâlpi cu secțiunea de 30 x 30 cm și grinzi întoarse cu secțiunea de 30 x 60 cm. Grinzile cadrelor au console de 150 cm la ambele capete. Consolele din beton armat nu sunt legate la capete de pereții din zidărie.

Stâlpii au fost placați cu materiale de finisaj ajungând la dimensiunea de 53x 53 cm. Între stâlpii cadrelor și pereții longitudinali ai clădirii este o distanță de 135 cm.

Armătura superioară de la nivelul consolelor grinzilor și armătura de la partea inferioară este alcătuită din câte 5 bare de 25 mm. Armătura din grinzi a fost determinată cu pahometrul TIME TC 110 comercializat de firma olandeză Innovatest. Armătura din stâlpi nu a putut fi determinată din cauza grosimii mari a finisajului.

Fundațiile de sub pereții portanți sunt de tip continuu, alcătuite din beton simplu și elevație din beton simplu cu centură din beton armat, cu adâncimea de fundare de 130 cm și înălțimea elevației de 45 cm de la cota terenului natural.

Fundațiile stâlpilor sunt izolate alcătuite dintr-un bloc de fundație din beton simplu cu dimensiunile de 150 x 150 cm și adâncimea de fundare de 102 cm față de cota terenului natural.

Terenul de fundare este alcătuit din praf nisipos, galben cu îndensare mijlocie, cu presiunea convențională de calcul de 220 kPa la fundațiile stâlpilor și de 230 kPa la fundațiile pereților.

Situatia ocuparilor definitive de teren conform C.F./tabloul ariilor:

Suprafata teren: 1.076,25mp (rezultata din 925,25mp + 132,00mp + 19,00mp);

Suprafata construita/parter: 925,25mp;

Suprafata etaj: 563,75mp;

Suprafata construit desfasurata: 1.489,00mp (rezultata din 925,25mp + 563,75mp);

Suprafata etaj+pod+acoperis: 1.177,00mp (563,75mp + 346,55mp + 266,70mp).

Diferenta de teren in afara constructiei este de 151,00mp si este ocupata partial de copertina acces parter si curte cu acces la holul principal.

Valoarea de inventar a constructiei este de 314.090lei.

Consideratii generale privind terenul. Cercetarea si stratificatia terenului.

Constructia existenta cu regim de inaltime parter, ce urmeaza a se mansarda, pentru realizare spatii cazare, se incadreaza din punct de vedere geomorfologic in zona de lunca ce se dezvoltă pe malul drept a raului cerna.

Din punct de vedere topografic terenul este plan.

Terenul nu este inundabil.

Pentru verificarea fundatiei constructiei existente si a stratificatiei terenului, au fost executate doua sondaje de dezvelire, care a pus in evidenta urmatoarele : sondajul s1 - executat la fundatia continua:

-constructia prezinta un soclu de 0,45m (de la ctn- \pm 0,00) si este executat din beton;

-fundatia prezinta adancimea de $df = -1,30m$ (de la ctn la partea inferioara a fundatiei) si este executata din beton, avand grosimea egala cu a zidariei portante.

Din punct de vedere al utilitatilor tehnico-edilitare, cladirea beneficiaza in prezent de bransamente si racorduri la utilitatile necesare functionarii ca spatiu de alimentatie publica si recreere, si anume: alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica si alimentare cu gaz metan. Incalzirea spatiilor existente se realizeaza prin intermediul cazanelor ce functioneaza pe combustibil gaz-metan. Bransamentele utilitatilor existente sunt dimensionate corespunzator pentru a prelua consumatorii propusi prin prezentul proiect. Pentru incalzirea spatiilor nou infiintate se va propune un cazan racordat la reseau de gaz-metan existenta ce va fi montat intr-un spatiu tehnic special propus.

Din punct de vedere fizic, utilitatile tehnico-edilitare existente sunt adecvate si se pot mentine la starea actuala, fara a necesita interventii.

4. Reglementari

S.C. Ariana Turism S.R.L. doreste extinderea activitatii de alimentatie publica cu o noua activitate turistica solicitand realizarea de spatii de cazare prin mansardarea corpului de cladire existent cu regim de inaltime parter. Prin aceasta investitie se urmareste cresterea calitativa si estetica a constructiei aflata in zona centrala a Municipiului Hunedoara. De asemenea se urmareste completarea numerica si cu confort marit a serviciilor turistice de cazare (Municipiul Hunedoara fiind deficitar la acest capitol). Prin realizarea spatiilor de cazare propuse se diversifica activitatile recreative si de alimentatie publica cu activitati complementare.

Obiectivul principal de investitie este realizarea de spatii de cazare prin mansardarea partiala a cladirii – corpul lateral cu regim de inaltime parter, amenajarea parterul si a etajului la holul principal de acces (din corpul central), regim de inaltime P+1.

Amenajarea scarii laterale de acces si a spatiului tehnic de la etaj.

Imbunatatirea conditiilor de confort interior.

Reducerea consumurilor energetice.

Reducerea costurilor de intretinere pentru incalzire.

Reducerea emisilor poluante generate de producerea, transportul si consumul de energie, in conformitate cu Strategia Europa 2020.

Spatiul de mansarda nou creat peste amprenta spatiilor de la parterul aripii stanga, precum si holul de la parter si etaj din corpul central vor fi compartimentate si amenajate ca spatii de cazare turistice si spatii anexe ale acestora.

Suprafatele studiate, proprietatea beneficiarului S.C. Ariana Turism S.R.L., sunt urmatoarele:

Suprafata teren: 1.076,25mp;

Suprafete cladire existenta:

Suprafata construita: 925,25mp;

Suprafata etaj: 563,75mp;

Suprafata construit desfasurata: 1.489,00mp.

Suprafete cladire dupa realizarea interventiilor propuse:

Suprafata construita: 925,25mp;

Suprafata etaj: 563,75mp;

Suprafata mansarda propusa (fost pod): 346,55mp;

Suprafata etaj+mansarda: 910,30mp;

Suprafata construit desfasurata: 1.835,55mp.

Mansarda in suprafata de 346,55mp rezultata in urma lucrarilor de interventie structurale, va fi compartimentata in spatii de cazare dupa cum urmeaza:

- coridor acces spatii cazare si prelungire planseu hol acces, cu suprafata de 53,90mp (din care 4,10mp prelungire planseu hol acces);

- module cazare (camere+baie) dupa cum urmeaza:

- modul1: camera cu suprafata de 18,75mp si baie cu suprafata de 4,61mp;

- modul2: camera cu suprafata de 21,29mp si baie cu suprafata de 4,91mp;

- modul3: camera cu suprafata de 21,29mp si baie cu suprafata de 4,91mp;

- modul4: camera cu suprafata de 20,48mp si baie cu suprafata de 4,91mp;

- modul 5: camera cu suprafata de 20,48mp si baie cu suprafata de 4,91mp;

-modul 6: camera cu suprafata de 21,29mp si baie cu suprafata de 4,91mp;
-modul 7: camera cu suprafata de 21,29mp si baie cu suprafata de 4,91mp;
-modul 8: camera cu suprafata de 18,75mp si baie cu suprafata de 4,61mp;
-modul 9: camera cu suprafata de 20,45mp si baie cu suprafata de 4,78mp,
cu functiune speciala de camera si baie propusa pentru persoanele cu dizabilitati conform Normativ NP 051-2012 ;

- camera lenjerie in suprafata de 5,59mp;
- doua balcoane cuplate pentru modulele 2-3 si 6-7 in suprafata de 10,85mp fiecare; balcoane individuale pentru modulele 4 si 5 in suprafata de 6,68mp fiecare; un blacon de tip frantuzesc, comun, pentru modulele 8-9 in suprafata de 1,66mp; balcoanele cuplate vor fi individualizate prin panou de separare din confectie metalica cu geam sablat.

La dimensionarea spatiilor de cazare a fost respectat Ordinul 65 /2013 al MDRT privind Numele metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice, incadrandu-se la categoria pensiune turistica in cadru urban ce va fi clasificata la trei stele.

Vor fi realizate opt module de cazare (camere dou locuri cu baie proprie) si un modul de cazare pentru persoane cu dizabilitati.

Accesul la spatiile de cazare se va realiza prin amenajarea si refinisarea spatiului existent din cladirea centrala, dupa cum urmeaza:

La nivelul parterului, holului de acces in corpul central – spatiu in care exista scara de acces, in urma lucrarilor de amenajare va fi functionalizat ca spatiu de receptie si hol asteptare. Zona de receptie va beneficia de acces intr-un spatiu pentru depozitare valori.

La nivelul etajului, spatiul existent va fi extins cu un planseu pentru accesul in coridorul spatiilor de cazare si va fi refunctionalizat ca spatiu de odihna si rereere tip salon. Holul de la etaj beneficiaza de o terasa care fi folosita ca spatiu de recreere. In hol va fi montat elevatorul pentru persoane cu dizabilitati.

Suprafetele ce urmeaza a fi amenajate si refunctionalizate in zona centrala existenta, sunt urmatoarele:

Suprafata construita zona centrala: 57,50mp + trepte acces 8,83mp;

Suprafata etaj zona centrala: 57,50mp + terasa acces 7,02mp;

Functional, holul de acces parter cuprinde: trepte acces 8,83mp, hol acces si scara etaj in suprafata de 42,07mp, camera valori 3,66mp.

Functional, salonul/holul acces de la etaj are suprafata de 42,40mp. Terasa de la etaj are suprafata de 7,02mp.

Spatiul tehnic necesar montarii utilajelor de incalzire si preparare apa calda menajera pentru spatiile de cazare nou create va fi realizat in spatiul existent de la etaj, in apropierea zonei mansardate, cu acces separat si unitar, prin intermediul casa scarii1, cu acces de la parter pe fatada laterala stanga. Spatiul tehnic

amenajat la etaj, va avea suprafata de 19,54mp, casa scarii1 are suprafata 32,15mp iar holul de acces la casa scarii1 are suprafata de 9,01mp.

Podul existent peste spatiile de alimentatie publica (aripa stanga a cladirii) este realizat pe un planseu de beton armat cu grinzi intoarse din beton armat, spatiul dintre grinzi este partial umplut cu zgura de furnal, cu scop de izolatie termica a spatiilor de la parter. Peretii de inchidere a parterului, realizati din caramida plina, la partea superioara sunt rigidizati cu o centura din beton armat. Grinzile intoarse descarca pe stalpii din spatiul interior al parterului, si pe centurile din beton armat al peretilor de inchidere. Sarpanta dulghereasca din lemn este realizata de tip ferme din lemn cu talpile sprijinite pe grinzi intoarse din beton armat din pod. Invelitoarea este realizata din tigla ceramica arsa. Starea tehnica a sarpantei existente este depasita atat moral cat si fizic.

Pentru realizarea mansardei va fi inlaturata sarpanta existenta, propunandu-se urmatoarea solutie de rezolvare a structurii de rezistenta pentru noua configuratie a corpului de cladire, si anume: realizarea unei structuri metalice din profile de otel laminat pentru pereti si acoperis, cu planseu colaborant din profile trapezoidale din tabla cu placa din beton armat monolit peste grinzi existente. Operatiuni necesare:

- realizarea unei structuri din profile de otel laminat fixate cu conectori ancorati chimic peste grinzi din beton armat existente si propuse; la grinzi existente conectorii se vor fixa pe partile laterale cu piese metalice, datorita spatiului redus dintre armaturi;

- realizarea unui planseu colaborant cu cofraj pierdut din tabla cutata si placa din beton armat; profilele din tabla cutata se vor monta in camp continuu, pentru a se elimina sprijinirile intermediare; gujoanele se vor monta cu sudura la fiecare cuta; armarea planseului se va face cu plase STM;

- montarea unei structuri in cadre cu stalpi si rigle din profile din otel laminat pentru realizarea peretilor si a acoperisului; elementele laminate vor fi imbinat cu suruburi IP si vor fi contravantuite in planul peretilor si al acoperisului;

- peretii vor fi compoziti, cu miez din vata minerala, la interior cu placi de gips carton, iar la exterior cu placi de ridurit, montate pe pane din profile din tabla zincata;

- invelitoarea va fi din tabla amprentata montata pe pane din profile din tabla zincata;

- se va realiza un tavan suspendat rezistent la foc peste mansarda din placi de gips carton fixate cu suruburi de profile din tabla zincata;

- peretii interiori se vor realiza din palci de gips carton montate pe structura din profile de tabla zincata.

Materiale utilizate: beton armat C16/20 la grinzi; beton armat C20/25 la placa planseului colaborant; mortar M100 la camasieli pereti; otel beton BST 500 clasa

de ductilitate C; plasa STM la camasuieli, armare planseu colaborant; confectii metalice otel S235; profile din tabla cutata pentru planseul colaborant; profile din tabla zincara din otel S355. Corpul central, care va fi refunctionalizat ca spatiu de acces in mansarda, prezinta deteliorari avansate ale invelitorii din tigla ceramica arsa. De asemenea invelitoarea terasei corpului central este de tip terasa necirculabila. Straturile de izolatie ale acesteia prezinta fisuri ce produc infiltratii de apa. In documentatia prezenta au fost cuantificate lucrarile de constructie doar pe suprafetele proprietarului S.C. Ariana Turism S.R.L. (suprafetele al carui proprietar este S.C. Ariana Turism S.R.L., conform extraselor de Carte Funciara anexate in teren, sunt delimitate de un perete existent ce depasesete inaltimea acoperisului cu 60cm – perete rezistent la foc 180min care delimiteaza si cele doua compartimente rezistente la foc impuse prin scenariul de securitate la incendiu).

Pentru aducerea la stadiul optim de calitate a corpului central se propune inlaturarea invelitorii existente, montarea de astereala pe structura de lemn a sarpantei existente aflata in stare buna si montarea unei invelitori noi din tigla ceramica. Plaseul partial intre mansarda si sarpanta nou creata va fi realizat din structura de lemn cu izolatie termica intre grinzile de lemn, podea din dulapi de lemn si panouri gips carton spre spatiul folosit. De asemenea va fi realizata izolatie termica si fonica din zgura (prin completare) intre planseul din beton armat existent si planseul din beton armat propus.

Peste terasa corpului central se propune realizarea unei sarpante din lemn in doua ape si fronton care va inlatura deficientele existente ale terasei si va completa optim volumetria cladirii. Sarpanta va fi realizata doar pe zona de cladire – proprietate S.C. Ariana Turism S.R.L.

Paziile si inundaturile de streasina vor fi realizate din lambriu lemn profilat si ornamentat.

Frontoanele vor fi protejate cu sorturi de tabla zincata. Jgheburile si burlanele pentru preluarea apelor pluviale vor fi realizate din elemente PVC culoare alba.

In prezent corpul lateral stanga, ce urmeaza a fi mansardat, este independent fata de corpul central aflandu-se la o distanta de 1,10m fata de acesta. Se propune realizarea unui planseu de legatura intre cele doua corpuri, in suprafata de 4,10mp, spatiu ce va fi inchis si va constitui legatura intre holul de acces de la etaj si coridorul de acces in spatiile de cazare. Pentru realizarea legaturii vor fi create goluri in peretii existenti.

Inchiderile si compartimentarea mansardei in spatii de cazare se vor realiza in urmatorul mod: Inchideri exterioare realizate din panouri compozit multistrat formate din panouri gips carton la interior, saltele din vata minerala bazaltica pentru termoizolatie si panouri bentolit sau ridurit la exterior. Compartimentarile

interioare, in aceasta varianta, vor fi realizate din panouri gipscarton pe structura metalica proprie, in grosime de 15cm, cu izolatia fonica din vata minerala. Varianta A va fi agreata corelandu-se cu varianta A de structura.

Din punct de vedere al tamplariilor de la exterior se propune tamplarie PVC profile cinci camere, cu rupere de punte termica si geam termopan. Tamplaria se va monta la spatiile nou create din mansarda si la spatiile existente din corpul central unde se va inlocui tamplaria metalica cu geam simplu degradata. In spatiile fara posibilitate de montare a ferestrelor clasice se vor monta ferestre tip velux.

Din punct de vedere al tamplariilor de la interior se propun usi din lemn pline la spatiile comune si camere, si usi din lemn cu geam cu geam ornament la spatiile umede – bai.

La spatiile de cazare nou create in mansarda pardoselile vor fi de inalta calitate, adecvate pentru functiunea propusa: pardoseli parchet laminat in camere si in spatiile comune, pardoseli gresie portelanata in spatiile de acces la parter, casa scarii, salonul de la etaj si coridoul spre camere vor avea pardoseli din mocheta trafic greu, iar la bai si spatii tehnice pardoseli gresie.

Ca finisaje interioare la pereti si tavane se va folosi vopsea lavabila culoare alba.

Exteriorul va fi izolat cu termosistem realizat din saltele din vata minerala bazaltica 10cm, cu plasa, adeziv si tencuiala structurata. Soclul va fi izolat hidrofug cu membrana bituminoasa si polistiren extrudat, pasa, adeziv si finisaj tencuiala structurata. Sistemul de izolatia va fi folosit atat pentru spatiile nou create cat si pentru zonele existente. Lucrarile propuse pe spatiile nou create au fost cuantificate valoric ca lucrari eligibile iar cele de pe spatiile existente (restaurant) au fost cuantificate ca lucrari neeligibile (lucrarile neeligibile includ doua usi noi, termosistemul peste zona restaurantului – inclusiv tencuiala decorativa si termosistemul si hidroizolatia soclului).

Finisajele exterioare vor fi: peste termosistemul montat se va aplica tencuiala structurata in culori pastel; peste soclul protejat cu polistiren extrudat se va aplica stratul de finisaj de tip bairamix. Pentru personalizarea fatadelor, vor fi montate ancadrame si elemente decorative realizate din polistiren extrudat, vopsit in vopsea superlavabila culoare alba.

Balcoanele si terasele propuse si existente vor avea parapetul realizat din panouri decorative din profile metalice, vopsite in camp electrostatic culoare cuprata.

Pentru persoanele cu dizabilitati va fi montata o platforma elevatoare, in golul nou creat in holul de acces.

Cladirea beneficiaza de o curte interioara in suprafata de 132,00 mp conform extras C.F. nr. 68972, cu deschidere la strada 1 Decembrie 1918, pe unde se va

realiza accesul in holul central existent pe doua niveluri la spatiile de cazare realizate prin masardarea corpului lateral stanga. Curtea de acces va fi amenajata cu o alee pietonala si zone verzi sub forma de jardinere, conform planului de reglementari urbanistice plansa A2. Aleea de acces, precum si zona adiacenta, va fi placata cu dale ornamentale montate pe pat de nisip.

Beneficiarul dispune de contract de concesiune pentru doua locuri de parcare (loc 1 si loc 4), din parcare existenta pe aleea de acces din partea stanga a cladirii urmand a incheia contract de concesiune pentru celelate locuri de parcare;

Lucrari de instalatii:

-*alimentarea cu apa* a cladirii, se va realiza din spatiul tehnic (centrala termica) de unde se distribuie cu o retea de alimentare a tuturor punctelor de consum din cladire si din grupurile sanitare din cladirea existenta;

-*in centrala termica*, s-a prevazut o instalatie compusa din pompe de circulatie agent termic, vase de expansiune, supape de siguranta, intrare apa rece de la instalatia de apa exterioara, inclusiv automatizare pentru functionarea sistemului de incalzire propus;

-*asigurarea apei calde menajere* se va asigura de la boilerul de apa calda menajera propus, amplasate in centrala termica, boiler dotat cu rezistenta electrica si cu serpentina pentru incalzirea apei cu agent termic asigurat de centralele murale propuse in spatiul tehnic;

-*pentru colectarea apelor uzate menajere* de la punctul de consum, este realizata o retea exterioara de canalizare, care va dirija apele la retea de canalizare stradala existenta in zona;

Avand in vedere prevederile art. 4.1 din Normativul pentru proiectarea, executarea și întreținerea instalațiilor de stingere a incendiilor, indicativ P118/2 - 2013, este necesara amplasarea hidrantilor interiori, conform Anexei nr. 3 - este nevoie de 2 jet uri in actiune cu debitul de calcul de 4.2 l/s;

-*instalatia de hidranti interiori* va fi alimentata cu apa de la retea de apa din incinta propusa;

-*alimentarea cu energie electrică* se face la Tabloul de distributie TG, existent la nivelul parterului, catre tabloul TDM, respectiv TAC, care se vor confecționa și echipa cu aparataj având agrement tehnic prin grija executantului, de o societate comercială specializată si autorizata, în producerea tablourilor de joasă tensiune. Tablourile electrice vor fi protejate in cutii etanse cu grad de protectie IP65, cu usa plina si yala, avand o rezerva de spatiu de minim 20% pentru montarea viitorilor receptori electrici. Tabloul TAC a fost prevazut pentru alimentarea aparatelor de clima din fiecare spatiu de cazare pentru o interventie si control facil; In tabloul TDM se va conecta si un invertor de 5 – 7 kW fotovoltaic

conectat la un sistem de panouri solare care va realiza astfel o economie rezonabila la exploatarea investitiei;

-*panouri fotovoltaice* - datorita distantei mici intre panouri si locul unde curentul continuu este transformat in current alternativ de catre invertor se proiecteaza un sistem clasic fotovoltaic on grid, cu legaturi in current continuu;

-*iluminat de siguranta* - conform Normativului pentru proiectarea, execuția și exploatarea instalațiilor electrice aferente construcțiilor, indicativ I 7-2011 sunt necesare instalatii electrice pentru iluminatul de siguranță (iluminat de securitate). Prizele de folosință comună se alimentează la tensiunea de 230V din tabloul de distributie TDM; Înălțimea de montare a prizelor va fi de 1,20 m, măsurată de la pardoseala finită până la axul aparatelor. În toate încăperile de cazare, se vor prevedea prize bipolare duble cu contact de protecție de uz general, montate îngropat pe ziduri;

-*protectia impotriva trasnetului* - in conformitate cu prevederile din Normativul I7/2011 și calculele din breviar, este necesara instalația de protecție a clădirii împotriva trăsnetului (IPT);

-montare aparate independente ventilatie pentru spatiile de cazare nou create la etaj;

Lucrari de instalatii impuse prin scenariu de securitate la incendiu:

-realizare perete compartimentare antifoc;

-extinderea instalatiei hidranti incendiu la masarda nou creata;

-extindere instalatie de sonorizare, de detectare, semnalizare si alarmare la incendiu, instalatie electrica pentru iluminatul de securitate pentru evacuare, instalatie electrica pentru marcare hidranti, la mansarda nou creata;

-in spatiul tehnic, montare detectoare automate de gaz;

-montare paratrasnet tip pevector;

Lucrari specifice cresterii eficientei energetice:

-montare panouri fotovoltaice si panouri solare pentru producerea apei calde menajere;

-montare corpuri de iluminat cu sursa de lumina economica tip led;

-realizare termosistem din vata bazaltica si tencuiala structurata pe termosistem;

-montare aparate independente ventilatie pentru spatiile de cazare nou create la etaj.

5. Concluzii

Realizarea obiectivului propus consideram ca se incadreaza ca functiune si volumetrie amplasamentului, completand diversitatea functiunilor

predominante de locuire existente in cadrul zonei centrale a municipiului Hunedoara.

Documentatia PUD are ca scop conformarea obiectivului din punct de vedere functional si volumetric optimizandu-se volumetria cladirii din punct de vedere urbanistic.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- inchegarea conceptului urbanistic al zonei;
- optimizarea volumetriei cladirii, pentru zona centrala;
- rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile;
- crearea de noi spatii de cazare.

Consideram oportuna realizarea acestei investitii deoarece beneficiarul prin implementarea prezentului proiect isi propune sa indeplineasca urmatoarele obiective specifice :

-imbunatatirea aspectului zonei prin modernizarea unei cladiri existente si rezultand o cladire reabilitata moderna, unitara si estetic corespunzatoare cerintelor actuale de cazare;

-accesarea de fonduri europene pentru realizarea obiectivului.

Mentionam faptul ca, coproprietarul S.C. Fely Construct Forever S.R.L. intentioneaza sa modernizeze si celalta jumatate de cladire pentru a intregi volumetric ansamblul.

Intocmit:

