

S.C. BUCON INVEST SRL
Brasov str.Avram Iancu nr.49
sc.A ap. 1

tel. 0268/312392

0740205480

*Denumire proiect:***Reabilitare-schimbare de**
destinatie din „grajd monta” in centru de
informare/vizitare com.Leresti, sat Voinești

str.Gen.Vasile Milea nr.148A, jud.Arges

Numar proiect : **91/2023**

Beneficiar: **Fundatia Conservation Carpathia**

Faza: **DTAC+DT**

M E M O R I U T E H N I C

A R H I T E C T U R A

1. DATE GENERALE:

Prezenta documentatie trateaza la nivel de Documentatie tehnica pentru obtinerea Autorizatiei de construire, lucrarile de constructie (partea de arhitectura) necesare a fi realizate pentru investitia: Reabilitare -schimbare de destinatie din „grajd monta” in centru de informare/vizitare in comuna Leresti sat Voinești str.Gen.Vasile Milea nr.148A, jud.Arges.

Beneficiarul este Fundatia Consevation Carpathia reprezentat de Promberger Cristoph Franz Johannes.

La baza intocmirii prezentei documentatii au stat:

- tema primita de la beneficiar;
- certificatul de urbanism nr. 63/15.09.2022
- extras C.F. nr.82957 Leresti, nr.cad.82957
- ridicarea topografica executata de ing.Horatiu Hanganu
- studiul geotehnic executat de ing.Bran Craciun Nicolae

2. AMPLASAMENT

Pe terenul situat in judetul Arges,comuna Leresti sat Voinești str.Gen.Vasile Milea nr.148A exista o constructie intabulata in CF ca "grajd monta".

Terenul are o forma aproape regulata si se acceaseaza din drumul comunal 734.Terenul ete plat, iar constructia este amplasata pe partea nordica a terenului aproape de limita de proprietate conf.Planului de situatie A01.

3. SITUATIA JURIDICA A IMOBILULUI

Terenul cu nr.cad 82957 este in proprietatea UAT Leresti, conform Extrasului de Carte Funciara atasat la dosar, concesionat de Fundatia Conservation Carpathia pentru o perioada de 25 ani.Concesionarul prin Contractul de concesiune nr.4269/23.08.2022, are posibilitatea de a executa lucrari de reparatii capitale si de schimbare a destinatiei din grajd monta in centru de informare/vizitare pentru turisti.

Proiectantul (arhitectul) nu-si asuma nici o responsabilitate in legatura cu actele oficiale puse la dispozitie de catre beneficiar, responsabilitatea privind originalitatea si corectitudinea actelor ii revine in totalitate beneficiarului.

4. DESCRIEREA SOLUTIILOR CONSTRUCTIVE:

Situatia existenta

Constructia relevata de firma de proiectare prezinta deteriorari substantiale datorita neintretinerii si modificarii in timp a constructiei. Structura de rezistenta prezinta crapaturi in zidaria de caramida, acoperisul este partial distrus care a permis apei sa se infiltreze si sa afecteze grinzele si planseul din lemn peste parter, in unele zone planseul fiind in stare de colaps. Analizand Referatul din Studiul geotehnic remarcam ca fundatiile sunt in stare corespunzatoare din punct de vedere tehnic, neexistand indici care sa ateste aparitia tasarilor diferite in terenul de fundare sub talpa lor.

La comanda beneficiarului se doreste repararea constructiei, indreptarea zidului longitudinal din partea nordica si schimbarea destinatiei din grajd monta in centru de informare/vizitare turistica.

La ora actuala constructia este compusa din 4 incaperi si anume: birou cu $s=8,24$ mp, laborator cu $s=21,21$ mp, magazie cu $s=18,93$ mp si grajd monta cu $s=25,06$ mp. In afara de spatiul aferent biroului toate incaperile au acces din exterior.

Structura de rezistenta este alcatuita din pereti portanti din caramida plina realizati pe fundatii din piatra legati cu mortar de ciment, planseu din lemn si acoperis sarpanta din lemn in 2 ape cu invelitoare din tigle ceramice profilate. Grosimea peretilor are grosimea de 27 cm inclusiv tencuiala.

Inaltimea constructiei la cornisa este de 4,0 m dar planseul de lemn este realizat la 2,55 m, iar deasupra lui exista un trafor din lemn pe toate 4 laturi ale constructiei. Podul este un pod circulabil si probabil a fost utilizat ca fanar pentru pastrarea fanului. Inaltimea constructiei la coama este de 6,70m.

Situatia proiectata.

Constructia se va modifica astfel: se vor demonta peretii interiori si se va indrepta peretele longitudinal intre axele cu caramida 3-4 si A-C.

Se va consolida constructia cu structura metalica cu stalpi metalici HEA300 si grinzi metalici HEA 240 in axele 1', 2', 3', 4' si A', B'. Spatiul interior se va recompartimenta realizand un spatiu pentru centrala tehnica/birou, cu $s=5,97$ mp, un grup sanitar cu $s=6,10$ mp si scara de acces la mansarda. In rest spatiul interior va fi o sala de 65,10 mp in care se vor aseza expozitiile si alte materiale educative care au menirea de a prezenta publicului larg animalele/plantele, mediul in care traiesc si se inmultesc, atragand atentia vizitatorilor asupra lor ca odata cu urbanizarea excesiva unele specii au suferit si au nevoie de sprijinul oamenilor pentru gasirea unei nise ecologice de adaptare si supravietuire.

La mansarda a fost prevazut un spatiu deschis pentru prezentare de filme sau alte materiale educative grupurilor de vizitatori. Inaltimea constructiei la coama va fi de 7,60 m avand panta acoperisului de 45°. Pe partea sudica al acoperisului se vor realiza doua lucarne traditionale si intre ele se vor monta panouri fotovoltaice -31 buc.

Constructia de forma dreptunghiulara avand 13,80m lungime si 6,75 m latime va avea structura mixta din caramida (existent) consolidat cu structura metalica si din lemn (pereti verticali deasupra centurii din beton), planseu metal/lemn peste parter si sarpanta din lemn. Invelitoarea constructiei se va realiza din sita de lemn in 3 straturi. Alcatuirea peretilor din lemn va fi conform plansei A14-Detaliul 3 si 4.

Cota $\pm 0,00$ m este cota pardoselii finite de la parter. Inaltimea parterului este de 3,37 m sub grinda si de 3,70 sub astereala care reprezinta tavanul constructiei.

Finisaje interioare

Finisajele propuse pentru interior vor corespunde functiunilor incaperilor respective. Astfel vor fi pardoseli din gresie ceramica la grupul sanitar si pardoseli din caramida manuala in sala si c.t., conf. plansa A14-Det.1. La mansarda s-a prevazut pardoseala dusumea conform plansa A14-Detaliu

La interior se vor executa vopsitorii cu lapte de var la pereti de caramida si lac incolor mat pe lambriuri de lemn la tavane. Structura metalica va ramane aparenta si componentele se vor vopsi cu vopsele pe baza de ulei culoare gri.

In grupul sanitar se prevad placaje cu faianta la pereti pe intreaga inaltime.

Finisaje exterioare

Fatadele se vor curati de tencuieli existente si deteriorate (inclusiv rosturile) dupa care se va aplica termosistem cu vata bazaltica de 10 cm si se va tencui cu mortar de var si nisip si zugraveala cu lapte de var. Elementele din lemn (calcanul, traforul) nu vor fi vopsite sau tratate cu grund.

Perimetral, constructia se va proteja la exterior cu un trotuar de garda din piatra de rau asezat in pat de nisip de 0,60- 1,50m latime si cordon de bitum spre soclu.

Tamplaria va fi din lemn de rasinoase cu geam termopan.

Acoperisul constructiei se va realiza din sarpana din lemn de rasinoase in doua ape cu invelitoare din sita de lemn, ideal pentru amplasarea panourilor fotovoltaice.

Apele pluviale vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si vor fi dirijate prin pante catre zona verde.

Amenajarile peisagistice vor fi gandite intr-un cadru unitar pentru a crea un confort estetic. La exterior, in curte se va pietrui zona de circulatie si parcare. Deasemenea in fata cladirii s-a prevazut o platforma pietruită pentru expozitie in aer liber de 3,0 m latime si doua locuri de parcare.

5. INCADRAREA PROIECTULUI IN PREVEDERI NORMATIVE

Conform « Indrumator privind aplicarea prevederilor Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor » aprobat de MLPAT cu Ordin nr. 77/N/1996, verificarea prezentului proiect este obligatorie la exigenta «A- Rezistenta si stabilitate ». Proiectul de arhitectura nu va fi supus verificarii de catre verificator atestat MLPAT. Proiectul nu va fi supus verificarii la exigenta B,C,D, E si F.

Categoria de importanta a constructiei conf. H.G. 766/97 : D(redușă) ;

Clasa de importanta a constructiei conf. P100-1/2013 : IV.

Zona seismică: $a_g = 0,25 \text{ g}$ si $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

6. BILANTUL SUPRAFETELOR

Aria construita = 93,15 mp

Aria desfasurata = 150,50 mp

Aria utila = 134,52 mp

P.O.T.obtinut = $\frac{S.C. \times 100}{S.T.} = \frac{93,15}{261} = 36\%$

C.U.T.obtinut = $\frac{S.D.}{S.T.} = \frac{150,50}{261} = 0,58$

7. ASIGURAREA UTILITATILOR

Alimentarea cu apă potabilă si canalizare.

In zona exista retea de apa potabila si retea de canalizare menajera, unde se va racorda constructia proiectata. Se vor revizui bransamentele existente, iar in cazul in care nu sunt corespunzatoare se vor reface.

Mod de alimentare cu energie electrica:

Exista retea de energie electrica in zona. Cladirea se va racorda la reseaua stradala existenta pe baza unui Aviz Tehnic de Racordare.

Instalatii termice

Incalzirea centrului se va rezolva prin centrala termica electrica amplasata in birou/camera tehnica.

8. MASURI DE PROTECTIA MUNCII SI PREVENIRE A INCENDIILOR

-Gradul de rezistenta la foc al constructiei conform normativ P118/1999 este IV .

-Pentru protectia elementelor din lemn ale acoperisului la actiunea focului, acestea vor fi ignifugate.

Conform Normativul P118/1999) se prevad masuri compensatorii -instalatie de detectie.

Aceasta se va realiza cu detectoare autonome, montate pe tavanul fiecarei incaperi la o distanta mai mare de 30 cm fata de pereti sau sursa de lumina. Detectorul de fum genereaza semnale de alarma numai daca fumul intra in senzor prin urmare orice fenomen care produce obturarea intrarilor la senzor cum ar fi lucrari de zugravire ar putea impiedica functionarea detectorului.

La intocmirea prezentului proiect s-au respectat prevederile legale din :

a) Regulament privind protectia si igiena muncii in constructii aprobate de MLPAT cu decizia 9/N/15.03.1993;

b) Normativ de siguranta la foc a constructiilor indicativ P 118/99, aprobat de MLPAT cu Ordin nr. 27/N/7.04.1999.

In executie prevederile de mai sus obligatorii, insa nu sunt limitative.

Beneficiarului si constructorului ii revin urmatoarele obligatii :

a) Trimiterea in termen legal a obiectiunilor la prezentul proiect, privind protectia muncii si stingerea incendiilor;

b) Mentinerea legaturii permanente cu proiectantul, in vederea elucidarii tuturor problemelor de protectia muncii si de prevenirea incendiilor, urmarind realizarea lor integrala si darea in functiune potrivit reglementarilor in vigoare;

c) Respectarea prevederilor din HGR 925/95 "Regulamentul de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor", in conformitate cu prevederile legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;

d) Respectarea prevederilor din normativul C 300-94 "Normativ de prevenire si stingere a incendiilor pe durata executarii lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora aprobate de MLPAT cu nr. 20/N din 11.07.1994;

e) Respectarea prevederilor din "Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii" aprobat de MLPAT cu decizia 9/N/15.03.1993 referitoare la responsabilitatile ce revin beneficiarului si constructorului pe timpul executiei lucrarilor de constructie;

f) Dotarea personalului cu echipament de protectie si de lucru prevazut in normativ Cadru de acordare si utilizare a echipamentului individual de protectie aprobat prin ordinul M.M.P.S. nr. 225/95;

9. CONSIDERATII ECONOMICE

S parter = 93,15mp x 1013,4 lei/mp = 94.400lei

S mansarda = 57,35mp x 1013,4 lei/mp x 0,70 = 40.700lei

TOTAL = 135.100 lei

Intocmit
Arh. Ileana Buna