



sc **KILT** s.r.l. SIBIU
tel. 0722/217435
kilt_ag@yahoo.com



MEMORIU TEHNIC PLAN URBANISTIC DETALIU

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere

I.1.1. Denumirea obiectivului de investitie :

«**CONSTRUIRE HOTEL 2S+P+3E+ER CU PARCARE LA SUBSOL,
RESTAURANT LA PARTER SI SPATII CAZARE LA 3E+ER,
DEMOLARE CONSTRUCTIE EXISTENTA** »

I.1.2. Amplasament :

Jud. Sibiu, municipiul Sibiu, str. **MILEA VASILE G-ral, nr.14**

I.1.3. Beneficiar :

s.c. IMPERIAL SIBIU s.r.l.

I.1.4. Proiectant urbanism :

s.c. KILT s.r.l. Sibiu

I.1.5. Data elaborarii :

noiembrie 2016.

1.2. Obiectul lucrarii:

**CONSTRUIRE HOTEL 2S+P+3E+ER CU PARCARE LA SUBSOL,
RESTAURANT LA PARTER SI SPATII CAZARE LA 3E+ER, DEMOLARE
CONSTRUCTIE EXISTENTA.**

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul este situat in intravilanul municipiului Sibiu, la intersectia strazilor G-ral Vasile Milea cu Oituz.

3. SITUATIA EXISTENTA

Pe teren in momentul de fata se gaseste o casa de locuit S+P care urmeaza a fi demolata.

3.1 Regim juridic.

Terenul este in proprietatea sc IMPERIAL s.r.l Sibiu. si este situat in intravilanul orasului Sibiu.

C.F.nr.124019-Sibiu, Nr.TOP 124019

S teren=1388,0 mp.

3.2 Analiza fondului construit.

Pe teren in momentul de fata se gaseste o casa de locuit S+P care urmeaza a fi demolata.

Vecin dreapta cu lotul este cladirea societatii de asigurari OMNIASIG. Cladirea P+3E+R este lipita de mezuina avind un calcan. Vecin spate este o casa de locuit Parter (str. Oituz nr.6) ce este situata la o distanta de 3,0 ml de mezuina posterioara..

3.3 Cai de comunicatie

Terenul este situat in zona centrala a municipiului Sibiu, la intersectia strazilor G-ral Vasile Milea cu Oituz. Strada Oituz este cu sens unic, una din benzi (opusa terenului studiat) fiind parcaje auto. Data fiind situarea pe colt a terenului, accesul auto se face usor de pe ambele strazi.

3.4 Echipare edilitara

ELECTRICITATE:

Pe ambele strazi exista retele de electricitate.

APA-CANAL

Pe ambele strazi exista retele de apa si canalizare.

GAZ

Pe strada G-ral Vasilea Milea exista retea de gaz care trece prin fata imprejmuirii.

TELEFONIE

Pe ambele strazi exista retele de cablu si telefonie.

4. PROPUNERI SI REGLEMENTARI

4.1 Elemente de tema

Construirea unui hotel de 3 stele cu 38 camere si 4 apartamente, avind o capacitate maxima de cazare de 88 locuri (etajele 1-3) , a unui

restaurant de capacitate 130 locuri in parterul cladirii, avind in zona holului de receptie un bar de zi, a unui SPA cu doua saune si mic bazin jacuzzi si o sala de mic dejun , ambele copletate de cite o terasa exterioara in etajul retras de la ultimul nivel. Subsolul1 tehnic va contine bucatariile si spatiile anexe ale restaurantului, un parcaj auto, spatii tehnice si grupurile sanitare aferente atit receptiei cit si restaurantului din parter.Subsolul 2 va fi parcaj auto.

4.2 Descriere solutie

Se propune propune un hotel , ambele avind capacitatea de cazare de 38 camere duble si 4 apartamente, bar de zi 16 locuri, restaurant 130 locuri si sala mic dejun si SPA.

Necesar parcare hotel = 42 camere x 0,5 = 21 locuri

Necesar parcare restaurant = 130 locuri x 1 loc parcare / 5 locuri la masa = 26 locuri.

Necesar parcare personal = 6 locuri

Rezulta pentru toate functiunile cumulate un necesar de 21+26+6=53 locuri parcare.

Numar total de parcare asigurate = 56 locuri (35 locuri in parcaj din Subsol 2, 16 locuri in parcaj din Subsol 1 si 5 locuri la suprafata in Parter). Locul de parcare al autocarului este asigurat in fata hotelului, pe aleea de acces.

Structura de rezistenta :

- Fundatii : pahar-izolate beton legate cu grinzi de fundare
- Structura portanta : Stalpi, grinzi si diafragme b.a.
- Plansee : b.a.
- Compartimentări : zidarie b.c.a.-20 cm, b.c.g. 25 cm, pereti gips carton de 10 si 12,5 cm.
- Sarpanta : Terasa orizontala.

- Gradul de rezistenta la foc: II

- Clasa pericol de incendiu: D.

- Categorie importanta : "C"-Importanta normala.

a. Funcțiuni

Hotelul are un numar de 38 camere duble si 4 apartamente dispuse pe cele trei nivele de cazare (Etaj 1,2 si 3).Sala de mic dejun e situata la Etajul 1. Etajul Retras ce are o suprafata de 60% din suprafata etajului 3 va avea un SPA si terasa exterioara.

Parterul va contine un restaurant de 130 locuri si hol receptie cu un bar. In partea din spate a lotului exista rampa de acces auto la cele doua subsoluri. Primul subsol are bucataria restaurantului dotata cu toate anexele si depozitele si un parcaj auto de 16 locuri. Cel de-al doilea subsol are un parcaj auto subteran de 35 locuri.

b. Finisaje interioare:

- Zugraveli lavabile alb, tapet.
- Pardoseli : gresie ceramica ,mocheta, dale marmura,gresie exterior, ciment elicopterizat (garaj, CT subsol)
- Placaj ceramic pereti bai pe toata inaltimea, bucatarii, oficii.

c. Finisaje exterioare:

- Panouri SWISSPEARL culoare alb, rosu
- Ferestre geam termopan triplu-tamplarie aluminiu/lemn INTERNORM
- Pereti cortina geam termopan triplu-tamplarie aluminiu METRA
- Glafuri, copertina, invelitoare tabla zinc RHEINZINK.
- Soclu tencuiala hidrofuga culoare gri
- Stalpi copertina, panouri gard otel zincat.

d. Sistematizare verticala:

Cota 0,00 a HOTELULUI este de +64 cm fata de c.t.a.Scurgerea apelor pluviale si a drenajului in linie rigole tip ACO drain cu scurgere naturala .

d.Cantitatea si modul de evacuare a deseurilor :

500 kg pe saptamina- EuroPubele.

e.Dimensiuni :

- S teren (CF) = 1388,0 mp
- S teren cedat conform retragerii de 3,0 ml la strada Gral.Vasile Milea =116,0 mp
- S teren calcul urbanistic = 1388,0 + 58 = 1446 mp
- Ac= 578,40 mp (POT=40%)
- Ad=2313,60 mp(CUT=1,6)
- Regim inaltime:2S+P+3E+Er
- H cornisa = 15,55 ml
- H maxim = 18,55 ml

4.3 Organizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal se face atat din strada G-ral Vasile Milea pe ambele sensuri cit si din strada Oituz (sens unic). In ambele variante se va amenaja o bretea interioara de legatura (5 ml latime) .

Rampa de acces auto la garaj va porni din strada Oituz . Lipit de mezuina dreapta se afla o alee acces auto cu 5 locuri parcare.

Pe breteaua interioara se va amenaja un loc de parcare pentru un autocar.

4.4 Modul de utilizare al terenului

Urmare a amplasarii constructiei , procentul de ocupare al terenului (POT) si coeficientul de utilizare al terenului CUT) au fost stabilite , raportand suprafata ocupata la sol a constructiei si respectiv suprafata desfasurata a constructiei la suprafata terenului aferent.

- S teren (CF) = 1388,0 mp
- S teren cedat conform retragerii de 3,0 ml la strada Gral. Vasile Milea=116,0 mp
- S teren calcul urbanistic = 1388,0 + 58,0 (116,0 : 2) = 1446,0 mp

Existent

- AC = 120,35 mp.
- AD = 120,35 mp
- POT = 8,71 %
- CUT = 0,087

Propus

- AC = 578,40 mp.
- AD = 2313,60 mp
- POT = 40,00 %
- CUT = 1,6

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:

Existent:

S=1388,0 mp

Spatii verzi=1388,0 mp

Ac=Ad=120,35 mp.

POT existent=8,71%

CUT existent=0,087.

Propunere

S=1388,00 mp

S cedat domeniului public=116,0 mp.

S teren calcul urbanistic = 1446,0 mp

Spatii verzi=109,71 mp, Terase verzi=109,86 mp

Ac= 578,40 mp.

Ad=2313,60 mp

POT propus= 40%

CUT propus= 1,6

5. CONCLUZII

Prezentul PUD propune construirea unui hotel 3 stele cu capacitate de cazare maxima de 38 camere si 4 apartamente, a unui restaurant de cca 130 locuri pentru evenimente, dublat de sala de mic dejun ,un bar si sala SPA . Totodata se propune solutia de amenajare a circulatiei auto in incinta si parcare in subsol.Aflat pe calea principala de legatura S-N (Bucuresti-Alba Iulia), la 10 minute de mers pe jos de centrul istoric al Sibiului dar si in imediat contact cu Calea Dumbravii ce accede spre padurea Dumbrava si muntii Cibin, Vasile Milea facind directa legatura cu zona muntilor Fagaras, valea Hirtibaciului, hotelul va aduce un aport de 88 locuri cazare la necesitatea mairii spatiilor de cazare ale orasului pentru anul 2017.

Intocmit:
arh. Adrian Gindila

