

MEMORIU PREZENTARE

Proiect nr. 03_ISU/2024

“DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AVIZARE SI AUTORIZARE ISU A IMOBILULUI `COMPLEX HOTEL CINDREL` - PALTINIS”

Strada Cindrel, Nr. 2, Paltinis, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu

1. DATE GENERALE SI LOCALIZAREA PROIECTULUI/MODIFICARI

1.1. Denumirea proiectului

- Prin prezenta se solicita intocmirea documentatiei tehnice pentru avizare si autorizare ISU a imobilului "Complex Hotel Cindrel" – Paltinis.

COMPLEX HOTEL CINDREL - PALTINIS,
Strada Cindrel, Nr. 2, Paltinis, Mun. Sibiu, Jud. Sibiu

1.2. Amplasamentul proiectului, inclusiv vecinatatile si adresa obiectivului

Imobilul "Complex Hotel Cindrel" se afla pe strada Cindrel, nr. 2, Paltinis, localitate componenta a municipiului Sibiu. Acesta este in administrarea R.A. – A.P.P.S. Bucuresti. Imobilul are un regim de inaltime D+P+3E+M. Acesta are in vecinate, alipit de limia de proprietate sud-estica, un imobil cu regim de inaltime P+2E.

1.3. Date de identificare a titularului/beneficiarului proiectului/modificarii

a) denumire titular: R.A. – A.P.P.S. – Bucuresti; R.B. S.N.P. - Sinaia

b) adresa titularului, telefon, fax, adresa e-mail:
Strada Cindrel, Nr. 2, Paltinis, Mun. Sibiu

c) date de identificare: -

1.4. Incadrarea in planurile de urbanism/amenajarea teritoriului aprobate/adoptate, in zonele de protectie prevazute in acestea si/sau alte scheme/programe

Amplasamentul propus pentru realizarea investitiei este situat in intravilanul localitatii Paltinis, componenta a municipiului Sibiu.

Terenul se afla in proprietatea R.A. – A.P.P.S. Bucuresti.

1.5. Incadrarea in alte activitati existente (daca e cazul)

Nu este cazul

1.6. Bilantul teritorial – suprafata totala, suprafata construita (cladiri, accese), suprafata spatii verzi, numar locuri de parcare (daca e cazul)

Situatie existenta:

Arie construita	= 1.146,35 mp
Arie construita desfasurata	= 4.832,50 mp
Volum	= 13.885,00 mc
H max.(coama)	= 16,50 m
H streasina	= 14,07 m
S utila	= 4.503,87 mp

Regim de inaltime **D+P+3+M**

	DEMISOL	Suprafata utila (mp)
1	1 Receptie spa	27.09
1	2 Atelier	9.85
1	3 Conducte	29.78
1	4 Sas	9.99
1	5 Hol	4.67
1	6 Sauna	17.9
1	7 Depozit	14.42
1	8 Cabinet medical	13.03
1	9 Hol	15.91
1	10 Vestiar	15.48
1	11 Masaj	15.42
1	12 Piscina	152.97
1	13 Hol	18.95
1	14 Depozit	28.5
1	15 Sas	16.03
1	16 Sas	6.24
1	17 Spalatorie	25.27
1	18 Atelier	11.07
1	19 Curte tehnica	19.4
1	20 Casa de scara	3.56
1	21 Sas	2.2
1	22 Grup sanitar	6.59
1	23 Hol	4.7
1	24 Dusuri	5.04
1	25 Depozit	9.33
1	26 Culoar tehnic	27.39
1	27 Camera tehnica	34.62
1	28 Garaj	35.86
1	29 Magazie	6.17

1	30	Garaj	16.75
1	31	Garaj	8.87
		TOTAL UTIL DEMISOL	613,05

		PARTER	Suprafata utila (mp)
2	1	Intrare	4.38
2	2	Vestibul	5.08
2	3	Receptie	232.84
2	4	Oficiu receptie	9.82
2	5	Restaurant	137.32
2	6	Separeu	47.29
2	7	Terasa	61.43
2	8	Oficiu	23.31
2	9	Bucatarie	49.26
2	10	Sas	1.92
2	11	Statie pregatire	7.62
2	12	Hol	15.52
2	13	Birou	2.75
2	14	Depozit	5.38
2	15	Depozit	8.3
2	16	Camera frigorifica	8.55
2	17	Depozit	4.66
2	18	Casa de scara	6.76
2	19	Depozit	12.51
2	20	Depozit	4.26
2	21	Depozit	3.22
2	22	Sas	13.22
2	23	Grup sanitar barbati	11.83
2	24	Grup sanitar femei	9.03
2	25	Hol	12.28
2	26	Grup sanitar barbati	6.8
2	27	Grup sanitar femei	5.96
2	28	Depozit	13.86
2	29	Grup pompare	12.48
2	31	Atelier	4.95
2	32	Camera tehnica	14.34

2	33	Casa de scara	8.62
2	34	Terasa	60.05
2	35	Terasa	112.44
2	36	Zona grill	65.55
2	37	Generator	24.03
		TOTAL UTIL PARTER	1.027,62

		ETAJ 1	Suprafata utila (mp)
3	1	Casa de scara	6.82
3	2	Casa de scara	7.46
3	3	Hol	76
3	4	Terasa	1.74
3	5	Terasa	39.77
3	6	Sas	3.09
3	7	Oficiu	11.38
3	8	Sas	8.86
3	9	Camera	26.5
3	10	Camera	16
3	11	Baie	6.67
3	12	Terasa	35.73
3	13	Sas	6.5
3	14	Camera	17.45
3	15	Camera	12.06
3	16	Baie	6.91
3	17	Terasa	80.03
3	18	Sas	10
3	19	Camera	24.71
3	20	Camera	14.16
3	21	Baie	6.89
3	22	Sas	3.01
3	23	Camera	3.4
3	24	Baie	19.51
3	25	Terasa	6.87
3	26	Sas	3.01
3	27	Camera	19.6
3	28	Baie	3.4
3	29	Terasa	6.97

3	30	Sas	3.01
3	31	Camera	19.51
3	32	Baie	3.4
3	33	Terasa	7.33
3	34	Sas	4
3	35	Camera	4.57
3	36	Camera	19.39
3	37	Baie	3.4
3	38	Terasa	29.9
3	39	Sas	3.12
3	40	Camera	19.17
3	41	Baie	6.66
3	42	Terasa	5.73
3	43	Sas	3.02
3	44	Camera	6.31
3	45	Baie	20.22
3	46	Terasa	6.96
3	47	Terasa	3.6
3	48	Sas	3.02
3	49	Camera	19.86
3	50	Baie	6.31
3	51	Terasa	6.06
3	52	Sas	3.12
3	53	Camera	21.76
3	54	Baie	6.62
3	55	Terasa	3.3
3	56	Sas	3.12
3	57	Camera	21.76
3	58	Baie	3.3
3	59	Terasa	3.3
3	60	Sas	2.95
3	61	Camera	22.25
3	62	Baie	6.31
3	63	Terasa	3.3
3	64	Sas	2.95
3	65	Camera	23.83
3	66	Baie	6.18
3	67	Terasa	2.09

3	68	Sas	3.84
3	69	Camera	30.93
3	70	Baie	6.18
		TOTAL UTIL ETAJ 1	866,14

		ETAJ 2	Suprafata utila (mp)
4	1	Casa de scara	6.82
4	2	Casa de scara	7.44
4	3	Hol	68.26
4	4	Terasa	1.41
4	5	Sas	3.09
4	6	Oficiu	11.38
4	7	Sas	2.62
4	8	Camera	13.25
4	9	Baie	3.14
4	10	Terasa	4.06
4	11	Sas	2.62
4	12	Camera	13.25
4	13	Baie	3.14
4	14	Terasa	20.71
4	15	Sas	6.47
4	16	Camera	17.39
4	17	Camera	12.12
4	18	Baie	6.92
4	19	Terasa	4.62
4	20	Sas	2.68
4	21	Camera	13.16
4	22	Baie	3.1
4	23	Terasa	3.84
4	24	Sas	2.64
4	25	Camera	13.14
4	26	Baie	3.1
4	27	Terasa	18.7
4	28	Sas	2.64
4	29	Camera	13.14
4	30	Baie	3.05
4	31	Terasa	5.67

4	32	Sas	2.64
4	33	Camera	13.03
4	34	Baie	3.05
4	35	Terasa	6.12
4	36	Sas	2.64
4	37	Camera	13.03
4	38	Baie	3.05
4	39	Terasa	6.12
4	40	Camera	8.37
4	41	Sas	4.58
4	42	Camera	19.01
4	43	Baie	3.05
4	44	Terasa	5.27
4	45	Sas	3.12
4	46	Camera	19.17
4	47	Baie	6.66
4	48	Terasa	5.37
4	49	Sas	3.02
4	50	Camera	20.22
4	51	Baie	6.31
4	52	Terasa	3.6
4	53	Terasa	6.96
4	54	Sas	3.02
4	55	Camera	19.86
4	56	Baie	6.31
4	57	Terasa	6.06
4	58	Sas	3.12
4	59	Camera	21.94
4	60	Baie	6.62
4	61	Terasa	3.3
4	62	Sas	3.12
4	63	Camera	21.76
4	64	Baie	6.62
4	65	Terasa	3.3
4	66	Sas	2.95
4	67	Camera	22.25
4	68	Baie	6.31
4	69	Terasa	3.3

4	70	Sas	2.95
4	71	Camera	23.83
4	72	Baie	6.18
4	73	Terasa	3.11
4	74	Sas	3.84
4	75	Camera	6.18
4	76	Baie	30.93
		TOTAL UTIL ETAJ 2	674,82

		ETAJ 3	Suprafata utila (mp)
5	1	Casa de scara	6.62
5	2	Casa de scara	7.44
5	3	Hol	41.1
5	4	Hol	26.6
5	5	Terasa	1.05
5	6	Sas	3.09
5	7	Oficiu	11.38
5	8	Sas	2.62
5	9	Camera	13.25
5	10	Baie	3.14
5	11	Terasa	10.51
5	12	Sas	2.62
5	13	Camera	13.25
5	14	Baie	3.14
5	15	Sas	6.47
5	16	Camera	17.39
5	17	Camera	12.12
5	18	Baie	6.92
5	19	Terasa	4.62
5	20	Sas	2.68
5	21	Camera	13.16
5	22	Baie	3.1
5	23	Sas	2.64
5	24	Camera	13.14
5	25	Baie	3.1
5	26	Sas	2.64
5	27	Camera	13.14
5	28	Baie	3.05

5	29	Terasa	13.48
5	30	Sas	2.75
5	31	Camera	13.03
5	32	Baie	3.05
5	33	Sas	2.75
5	34	Camera	13.03
5	35	Baie	3.05
5	36	Sas	8.37
5	37	Camera	19.01
5	38	Baie	3.05
5	39	Sas	3.12
5	40	Camera	19.17
5	41	Baie	6.66
5	42	Terasa	5.37
5	43	Sas	3.02
5	44	Camera	20.22
5	45	Baie	6.31
5	46	Terasa	3.6
5	47	Terasa	6.96
5	48	Sas	3.02
5	49	Camera	19.86
5	50	Baie	6.31
5	51	Terasa	6.06
5	52	Sas	3.12
5	53	Camera	21.94
5	54	Baie	6.62
5	55	Terasa	3.3
5	56	Sas	3.12
5	57	Camera	21.76
5	58	Baie	6.62
5	59	Terasa	3.3
5	60	Sas	2.95
5	61	Camera	22.25
5	62	Baie	6.31
5	63	Terasa	3.3
5	64	Sas	2.95
5	65	Camera	23.83
5	66	Baie	6.18

5	67	Terasa	1.84
5	68	Sas	3.84
5	69	Dormitor	30.93
5	70	Baie	6.18
		TOTAL UTIL ETAJ 3	621,57

		MANSARDA	Suprafata utila (mp)
5	1	Casa de scara	6.62
5	2	Casa de scara	12.76
5	3	Zona multifunctionala	130.91
5	4	Sala conferinte	94.97
5	5	Terasa	27.24
5	6	Terasa	48.52
5	7	Oficiu	14.81
5	8	Hol	6.86
5	9	Lavoare	7.86
5	10	Sas	2.13
5	11	Grup sanitar barbati	4.38
5	12	Grup sanitar femei	4.34
5	13	Birou	53.9
5	14	Sas	2.81
5	15	Camera	13.16
5	16	Baie	3.09
5	17	Terasa	79.06
5	18	Hol	16.49
5	19	Sas	2.83
5	20	Camera	13.14
5	21	Baie	3.12
5	22	Sas	2.83
5	23	Camera	13.14
5	24	Baie	3.09
5	25	Sas	7.14
5	26	Birou	12.51
5	27	Sas	2.83
5	28	Camera	13.03
5	29	Baie	3.12
5	30	Sas	5.36
5	31	Hol	3.09

5	32	Camera	13.03
5	33	Baie	3.05
5	34	Camera	23.46
5	35	Birou	38.27
5	36	Terasa	7.72
		TOTAL UTIL MANSARDA	700,67

2. DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI:

Structura constructiva:

A) Infrastructura:

Fundatii continue din beton simplu in talpi, sub elevatii si izolate sub stalpii cadrelor de beton armat, cu tapli din beton simplu si cuzineti din beton armat.

Elevatii din beton armat

Hidroizolatii orizontale si vertical din materiale pe baza de bitum, protejate cu zidarie de caramida plina.

B) Suprastructura:

- Structura de rezistenta din cadre de beton armat pana la nivelul etajului 3 si cadre metalice la mansarda;
- Majoritatea compartimentarilor sunt realizate din pereti de beton armat sau zidarie portanta. Compartimentarile din gips-carton sunt folosite preponderant la nivelul unitatilor de cazare (bai, sasuri etc) si mascarea coloanelor de canalizare.
- Toate nivelurile prezinta inchideri a plafoanelor cu tavane casetate sau tavane de gips-carton.
- Latura sud-estica prezinta o serie de fatade cortine pe structura metalica cu vitraj termopanou.
- Invelitoarea este realizata din tabla zincata

4. ACCESUL LA IMOBIL:

Accesul principal al publicului se afla pe latura sud-vestica si este pozitionat la +3.05 fata de cota strazii. Accesul pentru personal se afla pe latura sud-estica. Ambele accesuri se realizeaza de pe strada Cindrel. Cladirea mai prezinta pe latura nord-estica inca un access in camera tehnica, dealungul unui culoar tehnic.

5. MODUL DE ASIGURARE AL UTILITATILOR:

Pe amplasament se vor folosi toate utilitatile necesare

1. Alimentarea cu apa

De la reseaua existenta in zona

2. Evacuarea apelor uzate

La reseaua existenta in zona

3. Asigurarea apei tehnologice, daca este cazul:

Nu este cazul.

4. Asigurarea agentului termic

Nu este cazul.

5. Asigurarea cu energie electrica

Imobilul este racordat la rețeaua electrica existenta in zona.

6. Evacuarea deseurilor

Conform contract de salubritate.

6. CONCLUZII PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU:

Dupa realizarea masuratorilor in teren si intocmirea releveelor de arhitectura, primele concluzii in domeniul securitatii la incendiu sunt:

- adaptarea masurilor pasive privind criteriile de performanta pentru caile de evacuare, spatii de depozitare, cu cerintele tehnice in vigoare;
- realizarea unei scari de evacuare metalice de la nivelul terasei exterioare din parter catre limita de proprietate din dreapta cladirii;
- refacerea si completarea instalatiilor de iluminat de siguranta si de Securitate de evacuare, contrapanicii, continuarea lucrului.
- suplimentarea cladirii cu instalatie de semnalizare incendii cu acoperire totala/partiala, in conformitate cu prevederile normative P118/3 -2015.
- adaptare conform S.S.I.

Intocmit,

Arh. Raluca Tatiana Ispas

