

Memoriu tehnic general

I.OBIECTUL PROIECTULUI

Prezentul memoriu prezinta conditiile de proiectare pentru construirea unui imobil cu spatii de birouri si regim de inaltime S+P+1, si construirea a trei hale pentru depozitare cu regim de inaltime parter, in Domnesti, judet Ilfov.

II.BENEFICIAR

Beneficiarul lucrarii este: **SC Monument Servicii SRL**

III.AMPLASAMENT

DJ 602 – Centrura Bucuresti-Domnesti, Nr. Cad. 118324, Tarla 14, parcela 50/6/4, Lot 1/1, Domnesti, ILFOV



IV.DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE SI INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul in suprafata de 4948.91mp si identificat cu Nr. Cad 118324 este proprietatea domnului Mateescu Michael si a doamnei Mateescu Elisabeth conform Extras de Carte Funciara nr. 409646 din 11.09.2021.

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza:

- la vest – proprietate privata IE 105089;
- la nord – DE 50;
- la est – proprietate privata IE 100251;
- la sud – Drumul judetean DJ 602 Centura Bucuresti-Domnesti;

Conform PUG Domnesti, terenul se afla in zona UTR Icp – subzona cu caracter compact, a unitatilor productive industriale cu impact redus asupra mediului, serviciilor pentru industrie, de depozitare, comert en gros, comert cu amanuntul cu raza mare de servire, in zone noi de dezvoltare.

Indici urbanistici:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.0

Terenul este liber de constructii si are deschidere la drumul judetean de ~36m si o adancime de 138m.

V.DESCRIEREA LUCRĂRILOR PROPUSE

Se doreste construirea a trei hale, dispuse una in prelungirea celeilalte, iar in fata lor, inspre strada, o cladire de birouri cu regim de inaltime S+P+1.

Cladirea de birouri, care va fi cea mai avansata fata de strada, se va retrage 15m fata de limita de proprietate de la strada.

Va avea suprafata construita de 400mp, cu laturile 20 x 20m si o inaltime totala de 8m.

Sistemul constructiv va fi din structura de beton armat si inchideri de zidarie eficienta termic.

Peretii exteriori si terasa de peste etaj se vor termoizola.

Se va folosi tamplarie eficienta termic.

Incalzirea imobilului se va face cu ajutorul unei centrale termice pe gaz.

Inchiderile si compartimentarile interioare se vor executa din gipscarton.

Se vor prevedea grupuri sanitare pentru fiecare nivel, chicineta cu loc de luat masa si spatii tehnice cu depozitare la subsol.

Numar de personal pentru cladirea de birouri maxim 60 persoane.

In continuarea cladirii de birouri se vor construi cele trei hale, una in continuarea celeilalte, fiecare cu suprafata construita de 600mp, 20 x 30m. Regimul de inaltime va fi parter cu inaltimea la cornisa de 6m.

Sistemul constructiv va fi din structura de beton armat, cu stalpi din beton armat si grinzi metalice zabrelite.

Inchiderile si se vor executa din panouri sensiv termoizolante.

Funciunea halelor va fi de depozitare temporara de marfuri generale (produse finite – produse electronice), neinflamabile, fara substante periculoase.

Fiecare hala va avea prevazute spatii tehnice, grupuri sanitare, receptie marfa, birou administrativ, vestiare, sala de mese si atelier de reparatii.

Numar de personal pentru fiecare hala maxim 10 persoane.

Locurile de parcare se vor asigura in incinta, la nivelul terenului, in zona de la strada.

Ansamblul de imobile se va retrage 15m de la strada, 10m fata de limita laterala dinspre Est, 6m fata de limita laterala dinspre vest si 10m fata de limita posterioara.

Cladirile se vor bransa la retelele publice de utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze.

Alimentarea cu energie electrica – in vederea acoperirii necesarului de energie electrica, va fi nevoie de montarea unui post de transformare si a unui generator.

Documentatie pentru Certificatul de Urbanism

Numarul:7/2021

Denumire: CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI S+P+1 SI 3 HALE PENTRU DEPOZITARE, REFACERE IMPREJMUIRE SI UTILITATI

Locul constructiei: Nr. Cad. 118324, Tarla 14, parcela 50/6/4, Lot 1/1, Domnesti, ILFOV

Beneficiar: SC MONUMENT SERVICII SRL

Alimentarea cu apa – se va prevedea un put forat cu vas de acumulare si hidrofor pentru suplimentarea necesarului de apa.

Evacuarea apelor uzate – in retea publica de canalizare.

Se doresc doua etape de construire:

Etapa 1 – Hala 1 si 2

Etapa 2 – Cladirea de birouri si Hala 3

Aria teren: 4948.91mp

Aria construita propusa: 2200mp

Aria desfasurata propusa: 3000mp

Indicatori urbanistici propusi:

POT = 45%

CUT = 0.60

Întocmit,
arh. Dan JIANU

