

MEMORIU TEHNIC

NECESAR EMITERII ACORDULUI DE MEDIU

1. DATE GENERALE

Denumire obiectiv: MODIFICARE PROIECT ÎN CURS DE EXECUȚIE APROBAT
CU A.C. 61/2017 "CONSTRUIRE IMOBIL P+4E - LOCUINȚE COLECTIVE LA ETAJE SI
PARTER - AGENTIE TURISM LA PARTER"

PRIN: SUPRAETAJARE cu un nivel ÎN LIMITA A 20% DIN S desfășurată conform LEGII
50/1991, DE LA P+4E LA P+5E, MODIFICARI INTERIOARE SI MODIFICARI FATADE

Amplasament: SOLA 29, PARCELA A158/5, TRUP 6 (D), LOT 1/3/1/1, NAVODARI

Beneficiar: SALOMIA ANDREI si SALOMIA VALENTINA
SAVU MIRCEA-DUMITRU si SAVU CARMEN-MARIA

Proiectant: S.C. PROMO DESIGN S.R.L.

Forma de detinere a terenului: PROPRIETATE - conform acte atasate dosar

Suprafata desfasurata: 1632 mp



2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

I. Oportunitatea investitiei

Pe terenul situat in Navodari, SOLA 29, PARCELA A158/5, TRUP 6 (D), LOT 1/3/1/1
exista in curs de executie un imobil P+4E – locuinte colective cu agentie de turism la parter.

Se doreste supraetajarea cu un nivel în limita a 20% din S desfășurată conform legii
50/1991, de la P+4E la P+5E, realizarea de modificari la fatade si la interior.

Terenul studiat este in proprietatea lui Savu Mircea-Dumitru si Savu Carmen-Maria, in
conformitate cu actele anexate.

II. Descrierea lucrarilor

Se propune supraetajarea imobilului P+4E – locuinte colective cu agentie de turism la
parter, amplasat la urmatoarele distante fata de limitele de proprietate:

- fata de limita de Nord retragerea va fi de 5.00m – aleea D30;
- fata de limita de Est retragerea va fi de minim 3.00m – lot 1/3/2 (teren liber de constructii);

- fata de limita de Vest retragerea va fi de minim 2.50m – lot 1/2/1/1/2/2 (teren liber de constructii, unde se vor amenaja o parte din locurile de parcare necesare pentru noua constructie);
- fata de limita de Sud retragerea va fi de 5.00m – lot 1/3/1/2 (teren liber de constructii).

Imobilul existent are $Sc=272mp$, regimul de inaltime **P+4** si urmatoarele compartimentari:

Parter – $Sc = 272mp$ – cuprinde o agentie de turism, 3 apt de 2 camere si o garsoniera.

Etaj curent (et. 1-4) – $Sc = 272mp$ – cuprinde 4 apartamente de 2 camere, o garsoniera, scara si lift.

Se propune supraetajarea constructiei existente.

Etaj 5 – $Sc = 272mp$ – va cuprinde 4 apartamente de 2 camere, o garsoniera, scara si lift.

Acoperisul va fi tip terasa.

$H_{max} = 22.00m$



Constructia are structura de beton armat: stalpi si grinzi, iar zidaria este din caramida/BCA. Supraetajarea va avea acelasi sistem constructiv: structura de beton armat si zidarie caramida/BCA.

Planseele sunt din beton armat si sunt rezemate pe grinzile de B.A. Supraetajarea va urma aceeasi solutie : plansee B.A. rezemate pe grinzi de B.A.

Planseele au goluri pentru trecerea ghenelor pentru instalatii.

Finisaje exterioare

Constructia este placata pe exterior cu un strat de 5cm de polistiren expandat, peste care s-a aplicat tencuiala decorativa, vopsea decorativa de exterior sau placaje de granit, piatra sau caramida.

Suprafetele vitrate sunt realizate din geam termopan cu tamplarie PVC culoare alba.

Supraetajarea pastreaza finisajele exterioare existente, aprobate conform A.C.

Finisaje interioare

Peretii interiori ai constructiei sunt finisati fie cu gips carton, fie tencuiti si apoi vopsiti sau placati cu piatra, faianta sau lemn in functie de specificul fiecarei camere. Plafonele sunt finisate fie cu gips carton, fie tencuite si apoi vopsite sau ornate cu elemente de lemn. Pardoselile sunt finisate cu piatra, gresie sau parchet.

Supraetajarea pastreaza finisajele interioare existente, aprobate conform A.C.

Noul imobil este racordat la retelele de utilitati existente in zona, apa, electricitate, telecomunicatii. Apele uzate menajere sunt colectate si dirijate catre reseaua de canalizare din zona. Fiecare apartament dispune de o centrala termica proprie pe baza de gaz.

Rețele tehnico-edilitare si racordurile vor fi extinse si la etajul 5 – supraetajare.

Acces carosabil si pietonal

Accesul carosabil se va face din Aleea D30.
Accesele carosabile propuse vor fi semnalizate corespunzator.

Constructia existenta are 24 de unitati locative si un birou la parter.
Prin supraetajare se propun 5 unitati locative.

Rezulta un total de 29 de unitati locative si un birou la parter.

Conform HCL 157/28.04.2017 se vor asigura locuri de parcare pentru minim 60% din totalul de unitati locative.
60% din 29 = 18 locuri de parcare

Au fost amenajate 9 locuri de parcare in limita terenului studiat (lot 1/3/1/1) si 10 locuri de parcare pe terenul concesionat (lot 1/2/1/1/2/2), reprezentand totalul de **19 locuri de parcare** asigurate.

Pe durata santierului va fi amenajata o rampa pentru spalare a rotilor tuturor mijloacelor de transport materiale si ale tuturor utilajelor.

Spatii verzi

Suprafata verde minima conform "PUZ - ZONA LITORAL MAMAIA NORD - NAVODARI" pentru blocuri de locuinte este 5%.

S teren 600mp x 5% = 30mp spatiu verde minim
Spatiu verde amenajat= 130mp gazon

Conform HCL 179/28.04.2017 in cazul locuintelor colective se va planta minim un copac pentru fiecare apartament / garsoniera.

29 unitati locative rezulta 29 copaci propusi

Se propun urmatoorii indicatori urbanistici:

S teren = 600mp (lot 1/3/1/1)

Existent - conform A.C.nr 61/2017

S construita = 272mp

S desfasurata = 1360mp

Rh = P+4E

P.O.T. propunere = 46%

P.O.T. cf. PUZ LITORAL MAMAIA NORD = 40% - 50% daca se propun functiuni complementare locuirii

C.U.T. propunere = 2.3

C.U.T. cf. PUZ LITORAL MAMAIA NORD = 2.8

Propunere crestere CUT cu 20%

S construita = 272mp (nu se modifica)

S desfasurata = 1632mp



Rh = P+5E
P.O.T. propus = 46%(nu se modifica)
C.U.T. propus = 2.76 (crestere CUT cu 20%)

3. SURSE DE POLUANTI SI PROTECTIA FACTORILOR DE MEDIU

I. Protectia calitatii apelor

Prin solutiile adoptate nu exista surse de poluare a apei.
Alimentarea cu apa se face din reseaua existenta in zona.
Canalizarea menajera se va realiza prin colectoare verticale si orizontale, apa uzata fiind evacuata prin racord la canalizarea existenta in zona. Apele accidentale de pe pardoseala barii vor fi preluate prin sifoane de pardoseala.

II. Protectia aerului

Prin solutiile adoptate nu exista surse de poluare a aerului.

III. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Funciunile propuse nu produc zgomote perturbatoare, nivelul de zgomot fiind cel admis pentru astfel de constructii.

Instalatiile si echipamentele care urmeaza a se monta sunt silentioase si se incadreaza in nivelul de zgomot admis pentru astfel de constructii.

IV. Protectia impotriva radiatiilor

Nu exista surse de radiatii.

V. Protectia solului si subsolului

Nu exista surse de poluare a solului sau subsolului.

VI. Protectia ecosistemelor terestre sau acvatic

Amplasamentul constructiei este in afara limitelor de protectie a apelor din apropiere conform Normativelor in vigoare.

VII. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Obiectivul de investitii este situat in Navodari, SOLA 29, PARCELA A158/5, TRUP 6 (D), LOT 1/3/1/1 si se refera la realizarea unui imobil P+5E – locuinte colective cu birou agentie de turism la parter, respectand normativelor specifice acestor functiuni.

VIII. Gospodarirea deseurilor

Deseurile se vor colecta centralizat in europubele depozitate pe platforme acoperite, fiind transportate de catre o firma specializata.



IX. Gospodaria substantelor toxice si periculoase

Nu exista substante toxice si periculoase.

X. Lucrari de reconstrucie ecologica

Nu este cazul unor lucrari de reconstrucie ecologica.

XI. Prevederi pentru monitoringul mediului

Nu este cazul, dar agentia de mediu poate ordona aceasta ori de cate ori este necesar.

XII. ANEXE – Plan de incadrare, sc. 1/2000
Plan de situatie, sc. 1/200

DATA:

11.12.2017

INTOCMIT:

arh. Mirela Bancescu

