

Denumire: **„CONSTUIRE SPALATORIE AUTO”**

Amplasament: **Str. Anton Bacalbasa, nr. 66, Timisoara, Timis**

Beneficiar: **Cretu Gheorghe**

Proiect nr. **59/2010**

Elaborator: **S.C. Q ARCHITECTS SRL**

## MEMORIU TEHNIC

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- **Nr. proiect:** 59/2010 faza P.U.D.
- **Denumire proiect:** „Construire spalatorie auto”
- **Amplasament:** Str. Anton Bacalbasa, nr.66, Timisoara
- **Beneficiar:** Cretu Gheorghe si Cretu Lenuta
- **Proiectant:** S.C. Q ARCHITECTS SRL
- **Data elaborării proiectului:** August 2011.

### 2. OBIECTUL STUDIULUI

Obiectul proiectului îl constituie elaborarea soluției urbanistice și arhitecturale pentru construirea unei spalatorii auto, cu toate obiectele necesare: platforme, parcuri, drumuri de acces, amnajari spatii verzi, echipare edilitara.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnico economice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Amplasamentul lucrării este situat în Timisoara, pe strada Anton Bacalbasa nr.66 Municipiul Timisoara, jud. Timis.

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investiție este teren cu casa, proprietate privată a lui Cretu Gheorghe si Cretu Lenuta.

Investitorul își propune dezvoltarea activității de prestări servicii, pentru care va asigura un număr de 6 locuri de muncă.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2159 din 24.05.2011 eliberat de Primăria Municipiului Timisoara.

#### 2. Încadrarea în zonă

##### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

###### 2.1.1. Situarea obiectivului în cadrul localității

Investiția, se va realiza pe terenul intravilan proprietatea beneficiarului, situat în intravilanul municipiului Timisoara, pe strada Anton Bacalbasa, nr. 66.

Terenurile, totalizand o suprafață de 1497mp, au de formă aproximativ dreptunghiulara, cu un front stradal in dreptul accesului de 25.78ml la strada Lungimea maxima a parcelei este de 48.28ml. Terenul luat in studiu se invecineaza la sud, vest si est cu proprietat privata, tern curti constructii, si la nord cu strada Anton Bacalbasa, de pe care se realizeaza si accesul pe parcela.

Situația juridică a terenului în cauză este: intravilan proprietate privată a persoanelor fizice.

Zona studiata este formata din 2 parcele aflate in proprietatea beneficiarilor fiind inscrise in CF.Nr. 419637, nr.cad.419637, cu o suprafata de 777mp respectiv parcela inscrisa in CF.Nr.402013, nr.cad.402013, cu o suprafata de 720mp.

### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția nu a necesitat întocmirea de studii de fundamentare în afara studiului geotehnic și a ridicării topografice. Concluziile studiului geotehnic sunt tratate la pct. 3.7.

### 2.1.3. Prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism aprobate

Amplasamentul se situează, conform PUG, în zona cu caracter rezidențial, de locuințe individuale sau pentru maxim 2 familii. Amenajarea spălătoriei auto se va face doar după elaborare și aprobare PUD prin HCL, conform Certificatului de Urbanism nr. 2159 din 24.05.2011.

### 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerile pe care le înaintează S.C. Q ARCHITECTS S.R.L., vin spre completarea funcțiilor existente din zonă cu spații de prestări servicii.

## 3. Situația existentă

### 3.1. Accesibilitate la căile de comunicație

În prezent, terenul luat în studiu poate fi accesat la est de pe strada Vasea Vasilescu.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

**Suprafața terenului** = 1497mp (720mp+777mp)

Terenul, are o geometrie dreptunghiulară, având latura scurtă la Strada Anton Bacalbasa.

Pe teren se află două construcții cu destinația de locuire respectiv anexa aferentă. Terenul este delimitat de următoarele elemente de reper la nivel urban :

- la S – teren curți-construcții, proprietate privată, nr.top.A1358/2/2
- la V – teren curți-construcții, proprietate privată, nr.top.502/a/3/a/2/a
- la E – teren curți-construcții, proprietate privată, nr.top.502/a/2/c
- la E – strada Anton Bacalbasa

### 3.3. Suprafața de teren construită și suprafețe de teren libere

Suprafața teren	= 1497.00 mp
Suprafața construcții existente	= 153.00 mp
Circulații auto și pietonale	= 78.09 mp
Teren liber	= 1265.91 mp

### 3.4. Caracterul zonei

Zona actualmente are un caracter de zonă rezidențială, prin PUD, propunându-se schimbarea destinației în zonă mixtă, locuire și servicii.

### 3.5. Destinația clădirilor existente

Pe terenul studiat se afla o constructie, cu destinatie locuire, cu un regim de inaltime parter. Constructia este asezata pe limita frontului stradal, respectand aliniamentul stradal. Constructiile au acces de pe strada Anton Bacalbasa.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, suprafețe ocupate

În cadrul zonei studiate și adiacente există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzilor - domeniu public de interes local
- Terenul propus are momentan destinația zona de locuinte individuale sau pentru 2 familii este proprietate a persoanelor, după cum reiese din extrasul de Cf.Nr.402013 și Cf.Nr.419637, Timisoara

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic

Ca solutii viabile, pentru terenul cercetat este folosirea fundatiilor directe, izolate, la o adancime medie de -1,00m.

Presiunea conventionala de calcul de baza in gruparea sarcinii fundamentale transmisa terenului pentru stratele mai sus mentionate (dupa care se va efectua calculul preliminar al terenului de fundare) se va considera ca fiind :  $P_{conv}=180kPa$

## 4. Reglementări

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Tema program propusă de beneficiar, este realizarea unei spalatorii auto având următoarele capacități funcționale:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA CONSTRUITA	153.00	10.22	433.00	28.92
CIRCULATII	78.09	5.22	326.02	21.78
- PIETONALE	78.09	5.22	78.09	5.22
- CAROSABILE	0.00	0.00	247.93	16.56
PARCARE ECOLOGICA	0.00	0.00	87.50	5.85
SPATII VERZI	1265.91	84.56	650.48	43.45
<b>TOTAL</b>	<b>1497.00</b>	<b>100,00</b>	<b>1497.00</b>	<b>100,00</b>

**1. Hala spalatorie auto** este o construcție parter, cu inaltime la cornisa 4.50 m, ce cuprinde următoarele funcțiuni:

Zone de funcționalitate	Suprafața
Spalare auto	213.75mp
Depozitare	22.75mp
Birou+GS+Vestiar	21.39mp

$A_c = 280,00 \text{ mp}$ ;  $A_d = 280.00 \text{ mp}$   
 Dimensiuni în plan 14,00m x 20,00m;  
 $H_{\text{cornișă}} = 4,50 \text{ m}$ ;

**2. Platformă betonată si parcare:** pe latura nordica a halei se prevede o platforma betonata care acomodeaza drumul de acces si parcare necesara constructiei, in suprafata de 247.93mp.

**3. Depozitarea deșeurilor:**

- este prevăzută o platformă betonată pentru amplasarea containerelor pentru colectarea deșeurilor.

**Racorduri edilitare, rețele de incintă:**

**Spații verzi-amenajări exterioare:** se vor amenaja spații verzi, min 15% din totalul parcelei.

**4.2. Funcționalitatea, amplasarea, și conformația clădirii**

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile locale de derulare a investiției.

**4.3. Principii de compoziție, pentru realizarea obiectivelor noi**

- COMPOZIȚIONAL

Proiectul propune amplasarea unei spalatorii auto, care se încadrează din punct de vedere urbanistic atât în structura arhitecturală cât și prin încadrarea în peisajul zonei construite.

- DISTANȚE

Construcția se va amplasa în spatele construcției de locuire pe limita sudica de proprietate.

- ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul autovehiculelor în incinta spalatorii auto se va face din strada Anton Bacalbasa, prin intermediul unui drum de acces, propus prin dreapta construcției cu destinația locuire.

Accesele sunt ilustrate în planul de mobilare a terenului

ACCESE UTILAJE PENTRU STINGEREA INCENDIILOR

Prin geometria clădirii, modul ei de amplasare și căile de circulație carosabile în incintă sunt create condițiile de acces a autospecialelor de intervenție.

**4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant, clădirea va avea toate condițiile de norme igienico – sanitare, și în cele ce privesc evacuarea reziduurilor menajere și a celor

rezultate în urma depozitării și evacuarea gunoiului. Pentru depozitarea gunoiului se vor realiza spații speciale de colectare cu pubele.

Evacuarea acestora din urmă se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației și Normele de protecția muncii în vigoare.

#### **4.1.2. Lucrări necesare la sistematizarea verticală**

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante. Clădirea propusă va avea înălțimea totală de +4.50 .

#### **4.14. Regimul de construire**

##### **- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR**

Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate în planșa de reglementari urbanistice.

##### **- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea la cornisa a construcției propuse va fi de 4,50m.

##### **- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

Folosința principală propusă a terenului este: funcțiune mixta, locuire și prestări servicii.

Suprafața teren = 1497 mp; A constr. = 433.00 mp; A desf. = 433.00 mp.

Procent de ocupare conf. L-50/91 P.O.T.= 28.92%

##### **- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Coeficientul de utilizare a terenului. - C.U.T. = 0.29

Întocmit:  
Arh. Cristian Boltres