

DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – AMENAJARE SPALATORIE AUTO
NR. PROIECT : 048/2011
BENEFICIAR : S.C.IMPEX ATTICIA S.R.L.
AMPLASAMENT : LOCALITATEA TIMIȘOARA, STR. DEMETRIADE NR. 19
FAZA DE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU PREZENTARE- var. scurta

5.1. INTRODUCERE

5.1.1. Date de recunoaștere a documentației

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului S.C. IMPEX ATTICIA S.R.L. privind obiectul de investiții :

PLAN URBANISTIC DE DETALIU – AMENJARE SPALATORIE AUTO

Elaboratorul documentației este S.C. PRALEA GROUP SRL cu respectarea prevederilor din GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU / GM 009-2000 si in conformitate cu legislatia in vigoare privind domeniul urbanismului.

Obiectul prezentei documentații este dat de necesitatea obținerii aprobării Planului Urbanistic de Detaliu pentru investiția promovată.

Datele sintetice de recunoaștere pentru investiția în discuție sunt următoarele:

DENUMIREA LUCRĂRII : ***PLAN URBANISTIC DE DETALIU- AMENAJARE SPALATORIE AUTO***

BENEFICIAR : ***S.C. IMPEX ATTICIA S.R.L.***

PROIECTANT GENERAL : ***PRALEA CLAUDIU – SC PRALEA GROUP SRL***

DATA ELABORARII : ***NOIEMBRIE 2011***

5.1.2. Obiective

Prezenta documentație la nivel de P.U.D. își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru **amenajarea unei spalatorii auto** pe terenul situat în intravilanul localității Timisoara, str. Demetriade nr. 19, conform extrasului de Cf 403775.

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se stabilesc condițiile pentru:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definirea datelor de temă;
- Modul de ocupare al terenului (POT, CUT, H.max.).

5.2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

5.2.1. Încadrarea în teritoriu

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Timisoara, județul Timiș, str. Demetriade nr. 19. Terenul studiat are suprafața totală de 605.00mp., înscris în C.F. nr. 403775 Timisoara, jud. Timiș, nr. Topo 3388;3389/1/1. Terenul este proprietatea LORENTZ VERGICA, intabulare , drept de proprietate si edificare nr. 24208/2000, dobandit prin conventie, cota initiala

DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – AMENAJARE SPALATORIE AUTO
NR. PROIECT : 048/2011
BENEFICIAR : S.C.IMPEX ATTICIA S.R.L.
AMPLASAMENT : LOCALITATEA TIMIȘOARA, STR. DEMETRIADE NR. 19
FAZA DE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

¼, cota actual ¼, MIRCU VIENA intabulare , drept de proprietate si edificare nr. 24208/2000, dobandit prin conventie, cota initiala ¼, cota actual 2/4, si CADAR CLAUDIA BIANCA intabulare , drept de proprietate si edificare nr. 24208/2000, dobandit prin conventie, cota initiala ¼, cota actual ¼ .

Teritoriul luat în studiu este delimitat astfel :

- la sud- est: str. Demetriade
- la sud - vest: proprietate privata nr. Top 3387
- la nord- est: proprietate privata nr. Top3392,3393
- la nord - vest: proprietate privată nr. Top 3394

Parcelele cu care se învecinează pe limitele laterale și posterioare sunt proprietăți private. Pe terenul este construită o casa cu un regim de înălțime parter conform extrasului CF anexat,

5.2.2. Evoluția zonei

Terenul studiat în cadrul P.U.D se situează în intravilanul localității Timisoara - UTR 24.

Amplasamentul este poziționat pe str. Demetriade nr. 19.

Prin această documentație de urbanism se propune amenajarea în zona studiată a unei spalatorii auto, conform legislatiei in vigoare .

Accesul la parcelă se realizeaza direct din str. Demetriade nr. 19 conform proiectului de drum anexat (a se vedea avizul favorabil Comisia de Circulatie – Primaria Timisoara).

5.2.3. Ocuparea terenurilor

În prezent pe teren este construită o casă cu un regim de înălțime parter. Conform PUZ aprobat prin HCL 186/2003 destinatia terenului este cea de locuinte si functiuni complementare si partial servicii de interes general – UTR 24.

5.2.4. Echiparea edilitară

a) Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată este echipată cu rețele locale de alimentare cu apă și canalizare. In prezent exista un bransament de apa PE32 de pe strada str. Demetriade nr. 19, cu un apometru DN20 care asigura necesarul de apa menajera potabila si apa tehnologica.

Necesarul de apă tehnologica pentru investitie ($Q_c = 1.0$ l/s), este asigurat de la oras printr-un bransament de apa PE32 pe care este montat un apometru DN20.

Debitul de ape uzate provenite din cladire sunt preluate de o conducta din PVC-KG-DN200, sunt trecute prin camine de canalizare, dupa care sunt deversate in canalizarea orasului, iar solutia propune spre neschimbare cu pastrarea racordului de canalizare existent PVC KG DN200.

Inainte de caminul de racord atat apele pluviale cat si apele menajere provenite in urma procesului de spalare vor fi trecute prin statie de deznisipare si separare hidrocarburi.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii si spatii de asfalt $Q_{PL} = 4.05$ l/s sunt preluate de caminul prevazut si de aici in sistem unitar sunt deversate la canalizarea orasului.

Debitul total de ape evacuate la canalizarea orasului prin intermediul caminului de racord si conductei de canalizare PVC-KG 200 este de 8.91/s

5.3. SITUAȚIA PROPUȘĂ SI REGLEMENTARI URBANISTICE

5.3.1. Reglementări – zonificare funcțională

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 605.00 mp. În urma solicitărilor beneficiarului se propune ca pe terenul studiat să se realizeze amenajarea unei spălătorii auto.

DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – AMENAJARE SPALATORIE AUTO
NR. PROIECT : 048/2011
BENEFICIAR : S.C.IMPEX ATTICIA S.R.L.
AMPLASAMENT : LOCALITATEA TIMIȘOARA, STR. DEMETRIADE NR. 19
FAZA DE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Reglementări – configurare spațială

a Propunere de mobilare

Se vor realiza amenajările conexe funcțiunii, respectiv platformă pentru spălarea, uscarea și așteptarea autoturismelor.

b Funcțiune

Funcțiunea amenajării propuse este în principal de servicii, respectiv **Spălătorie auto și schimbarea de destinație a clădirii de locuit în clădire birou administrativ spalatorie.**

Numărul total de locuri în incintă pentru autoturisme este de 3 locuri: 1 pentru spălare și 1 pentru uscare și 2 pentru așteptare.

Astfel spălătoria auto va funcționa doar în spațiu complet închis corespunzând necesităților și confortului populației din zonă, fără să dăuneze relațiilor cu vecinătățile, fiind puse în practică toate măsurile pentru protecția mediului înconjurător

Sursele generatoare de zgomot (compresoare, aspiratoare, etc.) vor fi izolate fonic.

5.3.2. Amplasarea construcției pe parcelă

- Amplasarea delimitărilor pentru parcare autoturismelor se va face cu respectarea alinierii din zonă, pe parcelele învecinate.
- Amplasarea obiectivului pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății.
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform **NORMATIVULUI P 118/1998.**
- Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.

Perimetrul investiției se afla la o distanță de :

- 18.05 m fata de proprietatea din partea de nord- vest;
- 17.64 m fata de proprietatea din partea de nord est.

5.3.3. Rețele edilitare

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar, iar pe parcelă există branșamente la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a Municipiului Timișoara, precum și la rețeaua de alimentare cu energie electrică, care asigurau utilitățile pentru clădirea ce exista pe parcelă.

Noile amenajări vor utiliza branșamentele existente, cu posibilitatea redimensionării acestora dacă este cazul, și se vor racorda la alte utilități necesare prin branșamente sau prin extinderea rețelelor existente. Toate rețelele proiectate se amplasează pe domeniu public.

c Alimentare cu apă

Spalatoria auto se va alimenta cu apă în conformitate cu proiectul tehnic de interior și avizul regiilor autonome de resort. Necesarul de apă s-a determinat în baza echivalentilor de debit și presiunile normale de utilizare pentru unități de producție

Debitul de calcul se calculează cu relația:

$$Q_c = a(0,15\sqrt{E} + 0,004E)$$

a – coeficient adimensional în funcție de temp. la care se prepară apa caldă și are valoarea de 1,00

$$E = E_1 + E_2 = 67.2$$

E1 – suma echivalentilor de debite ai bateriilor amestecatoare de apă rece cu apă caldă

E2 – suma echivalentilor de debite ai robinetelor de apă rece

$$Q_c = 1,50 \text{ l/s}$$

DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – AMENAJARE SPALATORIE AUTO
NR. PROIECT : 048/2011
BENEFICIAR : S.C.IMPEX ATTICIA S.R.L.
AMPLASAMENT : LOCALITATEA TIMIȘOARA, STR. DEMETRIADE NR. 19
FAZA DE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

B. Canalizare menajeră

Dimensionarea instalatiilor de canalizare menajera s-a facut conform STAS 1795-87

Debitul de calcul:

$$Q_c = q_s + q_{smax}$$

$$q_s = axcx\sqrt{Es}, \text{ unde } a=0,33, c=0,7$$

Es=suma echivalentilor de debit =154

$$q_s = axcx\sqrt{Es} = 2,86 \text{ l/s}$$

$q_{smax} = 2,0 \text{ l/s}$ debit specific pentru un closet cu rezervor montat la semiinaltime

$$Q_c = 2,86 + 2,0 = 4,86 \text{ l/s}$$

C. Canalizare pluvială

Debitele pluviale evacuate la rețeaua de canalizare sunt determinate conform STAS 1846/90:

Debitul maxim al apelor pluviale este:

$$Q = 0,0001x \ i \ x \ \sum S\emptyset$$

$$t_p = t_s = t_{cs} + L/60 \text{ v l}$$

$$i = 180 \text{ l / s ha}$$

$$t_p = 5 \text{ min.}$$

$$Q = 0,0001 \times 180 \times 260 \times 0,90 = 4.05 \text{ l/s}$$

Decontarea consumului de apa si canal inregistrat de apometrul bransamentului , se va face in baza prevederilor Regulamentului de functionare a serviciilor publice de alimentare cu apa si canalizare aprobat prin HCL 99/27.05.2003.

d Racord la canalizare

Vidanjarea si neutralizarea namolului si a produselor reziduale se va efectua prin incheierea unui contract cu o firma de specialitate. Apele pluviale provenite de pe suprafata constructiei, considerate ape convențional curate sunt descărcate direct in rețeaua de canalizare. Apele uzate rezultate de pe platformele pentru spălarea autoturismelor sunt preluate prin rigole de o rețea independenta si descărcate in separatorul de nămol si hidrocarburi de unde se descărca si ele in rețeaua publica.

Calitatea apelor epurate prin separator se încadrează în limitele indicatorilor de calitate, prevăzute în normativul NTPA 002/2002. Conform prospectelor furnizorului de utilaj concentrația maxima de hidrocarburi evacuate nu va depăși 5 mg/l.

5.4. BILANT TERITORIAL PENTRU LOTUL STUDIAT

Bilanțul teritorial raportat la terenul supus studiul se prezintă astfel:

BILANT DE SUPRAFETE – SITUATIA EXISTENTA

SUPRAF. CONSTRUITA LA SOL	123.38 ,00 mp
CIRCULATII PIETONALE	33,83,00 mp
ZONE VERZI AMENJATE	447,79, mp
TOTAL SUPRAFATA TEREN	605,00 mp
PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI	P.O.T.= 20.39 %
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI	C.U.T.= 0.203

BILANT DE SUPRAFETE - SITUATIA PROPUSA

	MP	%
CLADIRI SI CONSTRUCTII	195,88 mp	32,38 %
SUPRAF. CIRCULATII AUTO	112,06 mp	18,52 %
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	33,83 mp	5,59 %

DENUMIRE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU – AMENAJARE SPALATORIE AUTO
NR. PROIECT : 048/2011
BENEFICIAR : S.C.IMPEX ATTICIA S.R.L.
AMPLASAMENT : LOCALITATEA TIMIȘOARA, STR. DEMETRIADE NR. 19
FAZA DE PROIECT : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	263,23 mp	43,51 %
TOTAL SUPRAFATA TEREN	605,00 mp	100,00 %

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI **P.O.T.= 32,38 %**
COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI **C.U.T.= 0.323**

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Timișoara;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Municipiului Timișoara, devenind prin aprobarea sa, act al administrației publice locale. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabilește odată cu aprobarea sa.

Întocmit: Arh. PRALEA CLAUDIU

NOIEMBRIE 2010