



FOAIE DE CAPAT

Denumire proiect : **PUD – SPALATORIE AUTO IN SISTEM AUTOSERVIRE**

Faza proiect : **PLAN URBANISTIC DETALIU**
Amplasament : **TIMISOARA – STR. CLOSCA NR. 54**

Beneficiar : **S.C. GIULIUS EXPRESS SRL Timisoara**

Proiectant general : **S.C. SPATIU U.A.D. SRL**
Adresa sediu : **Timisoara str. Astrilor nr. 20 Ap. 10**

Nr. proiect : **82 / 2012**

Colaboratori:

Ridicari topografice : **S.C. INTERCAD SRL**, str. Mercy nr. 4 Timisoara ,
Lucrari rutiere : **S.C. CosMun WEST**, str. Sf. Ap. Petru si Pavel nr. 15
Timisoara
Ing. Doru Munteanu

Edilitare : **S.C. ACD INSTAL SRL** Timisoara
Ing. Dumitru Dutu

Electrice : **Ing. Cornea Emil** Timisoara PFA

Data : **IUNIE 2012**

Intocmit,
Arh. Nicolae Covaci Preda



SCURT MEMORIU

1. DATE GENERALE :

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumire proiect	: PUD – SPALATORIE AUTO IN SISTEM AUTOSERVIRE
Faza proiect	: PLAN URBANISTIC DETALIU
Amplasament	: TIMISOARA – STR. CLOSCA NR. 54
Beneficiar	: S.C. GIULIUS EXPRESS SRL Timisoara
Proiectant general	: S.C. SPATIU U.A.D. SRL
Adresa sediu	: Timisoara str. Astrilor nr. 20 Ap. 10
Nr. proiect	: 82 / 2012
Colaboratori:	
Ridicari topografice	: S.C. INTERCAD SRL, str. Merty nr. 4 Timisoara ,
Lucrari rutiere	: S.C. CosMun WEST, str.Sf.Ap. Petru si Pavel nr. 15 Timisoara Ing. Doru Munteanu
Edilitare	: S.C. ACD INSTAL SRL Timisoara Ing.Dumitru Dutu
Electrice	Ing. Cornea Emil Timisoara
Data	: iunie 2012

1.2.Obiectul lucrarii:

Prezenta documentatie se intocmeste la solicitarea beneficiarului S.C. GIULIUS EXPRESS SRL , ca urmare a conditiei impuse de Primaria Mun. Timisoara prin Certificatul de Urbanism nr.1298 din 05.04.2012,

Prin PUD se defininesc elementele urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata , in vederea avizarii acestora in Consiliul Local :

- dimensiunile, functiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor
- rezolvarea circulatiei, accese,parcaje
- integrarea si armonizarea cu constructiile existente
- echiparea edilitara

Obiectivul documentatiei consta in :

- stabilirea modului de amplasare a constructiilor pe teren
- stabilirea regimului de inaltime a constructiilor si a gradului de ocupare a terenului

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Timisoara, str. Closca, nr. 54, CF 423587, nr topo 423587 (vechi21882, 21883), Timisoara, jud.Timis, la confluenta zonei rezidentiale vechi (cartier Mehala) cu zona noua de constructii inalte P+10 edificata in anii 70, situata in partea vestica a municipiului Timisoara. In PUG se afla situat in UTR 10 – zona rezidentiala cu locuinte mici.

2.1. Surse de documentare:

- PUG Timisoara cu RLU, PUD aprobat 2007, cu HCL 229/19.06.2007.

2.2.Prevederi ale documentatiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.G. Timisoara ,pentru zona Mehala, respectiv interdictie de construire pana la elaborarea unui Proiect Urbanistic de Detaliu care sa stabileasca regimul de inaltime, P.O.T. si C.U.T. si circulatiile auto si pietonale in zona.

Pe parcela in cauza a fost elaborate un PUD pentru amplasarea de functiuni de locuire, birouri, comert si servicii in regim de inaltime de P+4E+E retras cu POT=60% , CUT maxim = 4, zona verde amenajata 11,11%.

Aceste functiuni nu au fost implementate pana in prezent , noul beneficiar doreste amplasarea unei spalatorii auto in regim de autoservire.

In 2009 Consiliul Local a aprobat prin HCL un regulament prin care se pot aproba construirea de spalatorii auto prin elaborarea prealabila a unui PUD aprobat prin HCL.

Strada Closca in momentul de fata este in curs de modernizare cu largirea partii carosabile de la doua benzi la 4 benzi (doua pe sens) , refacerea tuturor retelelor de utilitati, trotuare, pista de biciclete, zone verzi.

3. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE :

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul studiat se afla in intravilanul al municipiului Timisoara , amplasat adjacent strazii Closca si are o forma dreptunghiulara cu front stradal de 20.17.

Terenul are o suprafata totala masurata de 869 mp conform planului de situatie cu ridicare topo intocmit de SC INTERCAD srl.,dar conform extras C.F. 423587 are 900mp urmand sa se rectifice aceasta suprafata in CF..

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Closca , drum cu 2 benzi de circulatie pe sens, cu latimea carosabila de 7 m si imbracaminte din asfalt strada ce face legatura intre zona centrala si DN59A - Jimbolia.

3.2.Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic

3.3.

Constructiile din zona terenului studiat sunt cu regim de inaltime mic , in general sunt amplasate pe aliniamentul stradal dar si retrase la diverse distante fata de aliniamentul stradal. Unele constructii sunt noi sau reamenajate dupa 1989 dar multe sunt mai vechi si au finisaje modeste.

3.4.Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul aflat in studiu este proprietate privata cum reiese si din CF se afla in proprietatea SC L&P GLOBAL RO SRL urmand ca printr-o conventie spalatoria auto sa fie construita de SC GIULIUS EXPRESS SRL

4. DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE – REGLEMENTARI

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- realizarea unei construcții pentru servicii – spalatorie auto în regim de autoservire cu toate instalațiile de apă, canalizare, gaz, electricitate, necesare funcționării cu program nonstop. Construcția cuprinde 6 boxe închise lateral și un spațiu tehnic închis – toate acoperite cu o structură ușoară din panouri policarbonat pe elemente metalice din aluminiu.

- amenajarea accesului cu o intrare și o ieșire separate asigurând astfel un flux continuu.
- se vor amenaja zone verzi cu peluze și arbuști decorativi.

Modelul spălătoriei este importat de puțin timp din Spania în România și prezintă un avantaj major față de spălătoriile tradiționale: timp și costuri reduse. Sistemul de funcționare al spălătoriei este self-service, iar clientul nu doar economisește timp, ci și bani. Procesul de spălare a mașinii durează 3 minute în exterior, și 5 minute în interior.

Programul standard pentru exterior include spălare cu spumă activă, clătire și ceară, iar pentru interior acest program include aspirare, curățare tapițerie, dezinfectare aer condiționat/odorizare și mașina de spălat covorașe, toate acestea în regim self-service. Un alt avantaj major al spălătoriei față de spălătoriile clasice este faptul că plătești în funcție de cât de murdară e mașina. O fișă costă aprox 4 lei, iar pentru o mașină nu foarte murdară este nevoie de o singură fișă. Iarna, însă, este nevoie de două fișe pentru a curăța mașina.

Spălătoria asigură garanția produselor chimice și presiunea mare din pompe, iar clientul deține controlul duratei și calității spălării. Față de spălătoriile clasice, aici plătești cât folosești.

Avantajele pe care le prezintă față de alte spălătorii sunt foarte importante, având în vedere că timpul a devenit o mare problemă pentru toată lumea, iar cu noile evoluții economice și prețul devine un factor de luat în seamă. Spălătoria este dotată cu șase boxe de spălat exteriorul, cinci stații pentru interior (aspirare) și are o capacitate de peste 400 de mașini pe zi. Prin faptul că un spălat durează în total 7-8 minute (de când intră mașina în incintă și până când iese) rareori se necesită așteptare pentru eliberarea unei boxe și deci este necesar un spațiu de așteptare foarte redus – 1-2 locuri maxim. Mașina nu necesită stergere deoarece la finalul spălării se clătește cu apă tratată prin osmoză și prin uscare nu rezultă pete de saruri. Deci după spălare mașina poate ieși din spalatorie imediat.

În partea dreaptă a parcelei se vor amplasa stații de aspirat și locuri de așteptare. Aspiratoarele sunt închise într-o cutie absorbantă fonic producând un maxim de 35dB la exterior.

Spațiul tehnic este amplasat într-un modul complet închis și asigură spațiul necesar motoarelor și pompelor ce deservește cele șase boxe de spălat. Tot mecanismul este conceput pentru a reduce la minim zgomotul iar pentru a se înscrie în baremele de zgomot potrivit locului de amplasare (zona rezidențială) camera tehnică este închisă și construită cu panouri fonoabsorbante asigurând un nivel de zgomot în exterior de maxim 35 Db. Întreaga spalatorie nu va depăși un nivel de zgomot de 45Db în exterior în momentul funcționării.

Cerința privind protecția împotriva zgomotului implică conformarea spațiilor și elementelor delimitatoare astfel încât zgomotul perceput de către ocupanți să se păstreze la un nivel corespunzător condițiilor în care sănătatea acestora să nu fie periclitată, asigurându-se totodată un confort acceptabil (35 dB) în interiorul locuințelor.

Protecția adecvată la zgomot aerian se stabilește în funcție de natura surselor poluante exterioare construcției, conform prevederilor normativului de protecție de zgomot urban,

Prin activitățile desfășurate, spațiile nu trebuie să devină surse perturbatoare pentru exterior. Se vor respecta următoarele măsuri minimale în ceea ce privește protecția împotriva zgomotului:

- înscrierea în condițiile de mediu;
- măsuri pentru atenuarea zgomotelor aeriene provenite din exteriorul spațiului considerat în funcție de activitățile ce se desfășoară;

- Măsuri pentru evitarea propagării zgomotelor în exteriorul construcției pentru a nu se afecta confortul locuințelor și al spațiilor învecinate.

Nota : pentru cerințele de protecție împotriva zgomotului sunt respectate prevederile:

- Legea nr.10/1995, privind calitatea în construcții;
- GP 001-1996 “Protecția la zgomot. Ghid de proiectare și execuție a zonelor urbane din punct de vedere acustic” cu propunerile de revizuire.

*Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații și dimensionarea zonelor de protecție sanitare se vor face în așa fel încât în teritoriile protejate nivelul acustic echivalent continuu (L_{eq}), măsurat la 3 m de peretele exterior al locuinței la 1,5 m înălțime de sol, **sa nu depășească 50 dB(A) și curba de zgomot 45**. În timpul nopții (orele 22,00-6,00), nivelul acustic echivalent continuu trebuie să fie redus cu 10 dB(A) față de valorile din timpul zilei. Pentru apartamente, nivelul acustic echivalent continuu (L_{eq}), măsurat în interiorul camerei cu ferestrele închise, nu trebuie să depășească 35 dB(A) și curba de zgomot 30 în timpul zilei; în timpul nopții (orele 22,00-6,00), nivelul echivalent continuu trebuie redus cu 10 dB(A) față de valorile din timpul zilei.*

4.2. Functionabilitatea , amplasarea și conformarea construcțiilor

Toate obiectivele se vor realiza în incinta împrejmuită și amenajată.

Construcția se realizează în zona centrală a terenului

Se propune o retragere a construcției față de limita posterioară de minim 8,00m , fațade limitate lateral de minim 6,00m și față de aliniamentul stradal de 1,50m.

Construcția realizează o suprafață construită $S_c = 185,05 \text{ mp}$, înălțimea maximă este de 4,35m iar înălțimea la streșină este de 3,10m.

Locurile pentru curățare interioară sunt adiacente pe latura vestică a parcelei și nu sunt acoperite.

Construcția realizează o suprafață construită $S_c = 185,05 \text{ mp}$, platformele de acces și așteptare , aspirare totalizează 497,40mp iar spațiul ramas de 186,55mp se amenajează ca zona verde plantată cu arbuști decorativi și gazon.

Locurile pentru curățare interioară sunt adiacente pe latura vestică a parcelei și nu sunt acoperite.

4.4. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Pe terenul în studiu este o construcție ce nu face parte din patrimoniul arhitectural și este în curs de avizare pentru demolare.

Se vor lua măsuri de protecție față de construcția vecină din stânga, astfel :

Platforma betonară se va retrage cu 50cm față de construcție și de gardul din cărămidă pentru a permite solului de lângă fundații să respire. Gardurile de împrejmuire față de vecinătăți se vor înălța la minim 3m și vor fi netransparente . Panta platformei va fi orientată spre zona centrală pentru a nu deversa apele pluviale în apropierea construcției vecine.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

Ca urmare a dezvoltării zonei industriale și rezidențiale Sacalaz, str. Closca împreună cu prelungirea Ovidiu Balea va deveni o cale majoră de acces, se propune lărgirea părții carosabile la 2 benzi pe sens și a câte unei piste pentru biciclete pe fiecare sens. În acest sens se va organiza accesul și ieșirea în concordanță cu viitorul regim de circulație preconizat pe str.Closca și în curs de realizare. Racordul și platformele vor fi proiectate de inginer de specialitate.

4.7.4. Spații verzi

Zonele ramase libere, precum și zona de separare între drumul de acces la proprietăți cit și în incinte vor fi amenajate ca spații verzi, prevăzându-se îmbrăcarea cu pământ vegetal și însămânțarea cu ierburi perene și arbuști decorativi. Totalul zonei verzi amenajate în interiorul parcelei este de 185mp.

4.6. Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii

Se va realiza mobilier urban : jardiniere si cosuri de gunoi, semnale.

Prin solutiile adaoptate la platformele de acces si cele interioare, de colectare a apelor uzate si a apelor pluviale se elimina producerea prafului si a suspensiilor din aer. Se vor folosi doar produse biodegradabile in procesul tehnologic.

4.7. Regimul de construire

Constructiile preconizate a se realiza vor ocupa zona centrala. Constructiile amplasate vor avea caracter provizoriu prin faptul ca se vor amplasa pe o platforma din beton si vor fi fixate cu buloane. Elementele sunt confectionate in atelier si fixate la fata locului prin prinderi cu suruburi, putand fi oricand dezamblate.

Regimul de inaltime propus este de P cu H maxim de 4,5m.

P.O.T. max. = 32,26%

C.U.T. max. = 0,32

Zona verde amenajata minim 20,29%

4.16 Bilantul teritoriului

BILANT TERITORIAL COMPARATIV					
Nr. Crt.	Functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Zona construabila	347,00 Conf. pud 2007	40%	280,30	32,26 %
2.	Zona platforme auto si parcaje			412,40	47,45 %
3.	Zona verde amenajata			176,30	20,29
TOTAL TEREN masurat		869,00			

POT max = 32,26%

CUT max = 0,32

Observatie : fata de PUD 2007 se realizeaza o crestere a zonei verzi de la 100mp la 176mp iar volumul construit este incomparabil mai mic – de la POT = 60% cu un regim de P+4E la un POT = 32,26% in regim de parter.

Intocmit,
Arh. Nicolae Covaci Preda