

Pr. Nr. 10-REB-14

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului	CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO
Amplasament	Timisoara, bld. Stefan Plavat (Liviu Rebreanu), nr. 2
Beneficiar	S.C. GIULIUS EXPRESS S.R.L.
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborarii	Octombrie 2014

Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul situat în Timișoara bld. Stefan Plavat, nr. 2, în vederea realizării unei zone pentru servicii – spalatorie auto.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru: modul de ocupare al terenului și condițiile de realizare a construcțiilor, respectiv amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată în prezenta documentație este situată administrativ în municipiului Timișoara, în partea de sudică a acestuia.

Conform prevederilor aferente UTR-ului nr. 65 și a Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 49 din 1999, din care face parte terenul studiat, zona este alocată funcțiunii locuințe și funcțiuni complementare. CUT max. 1,3; POT max. 45%; Hmax. 12 m.

În întocmirea acestui Plan Urbanistic de Detaliu au fost luate în considerare informațiile din studiile realizate anterior acestei documentații și informațiile cu caracter analitic.

Propunerile de dezvoltare a zonei se vor face în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.

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

În prezent în zona ce face obiectul prezentei documentații nu există documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona care face obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este accesibilă în prezent din partea vestică din Bul. Liviu Rebreanu (Stefan Plavat), din partea de est din str. Maresal Al. Averescu respectiv din partea sudică str. C-tin. Brancoveanu. Accesul pietonal este asigurat în prezent de pe trotuarele aferente strazilor Stefan Plavat/C-tin Brancoveanu și Maresal Al Averescu. Zona este bine deservită de mijloace de transport în comun, care asigură legătura cu centrul și cu alte zone ale orașului.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 742 mp, cu formă aproximativ trapezoidală.

Vecinătăți:

- la est imobilul situat pe str. Liviu Rebreanu, Nr. 4: spațiu pentru servicii proprietar SC CONS-AUTO TOTAL SRL conform C.F. nr. 402919 Timisoara;
- la sud str. Maresal Al. Averescu;
- la vest str. C-tin Brancoveanu;
- la nord str. Liviu Rebreanu (Stefan Plavat);

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat este teren liber neamenajat cu suprafață de 742 mp.

Astfel procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) este de 0 %, respectiv coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) este de 0.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona din care face parte terenul ce face obiectul Planului Urbanistic de Detaliu are funcțiune rezidențială cu locuințe individuale P - P+E+M, cu subzone de comerț și servicii.

Aspectul arhitectural al zonei este tipic arilor urbane adiacente marilor bulevarde – zona de locuire cu inserții punctuale (la parterul clădirilor de locuit) sau convertire funcțională în spații pentru servicii și comerț – pensiuni, restaurante, staie distribuție carburanți.

Pe terenul studiat nu există elemente naturale sau de relief care să prezinte vreo importanță sau care să condiționeze în vreun fel organizarea urbanistică.

Destinația clădirilor

În cadrul zonei fondul construit existent este constituit din: clădiri cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare (servicii) în partea nordică.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu este înscris în C.F. nr. 413640 Timișoara, nr. top. 13507 în suprafață de 742 mp, aflat în proprietatea SC Julius Express SRL.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare – conform Studiu Geotehnic elaborat de P.F.A. GEO ing. HILOHI Victor

Stratificatia terenului pusa in evidenta prin lucrarile de prospectiune geotehnica este urmatoarea:

- Sol vegetal 0,30 m;
- Crusta argilo-prafoasa constituita la partea superioara din argila prafoasa cafenie inchisa de tip PUCM cu vegetatie, tare uscata, extinsa in adancime pana la cca. 0,70 m fata de nivelul terenului;
- Argila prafoasa cafenie galbuie cu rare insertii cenusii plastic vartoasa umeda strat interceptat pana la cca. 2,40 m adancime fata de nivel teren actual;
- Argila prafoasa nisipoasa cafenie galbuie in zone cenusii plastic vartoasa umeda la foarte umeda pana la 3,90 m adancime;
- Nisip fin mijlociu cenusiu cafeniu micaceu saturat strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (5,00 m)

Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul în studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă Timiș-Bega denumită depresiunea panonică. Astfel se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus în timp la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci). Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere, cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depuneri de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. Se disting porțiuni pe care s-au efectuat excavări și care s-au umplut cu apă, fiind actualmente lucii de apă.

Adâncimea apei subterane

La data efectuării cercetării pe teren freaticul a fost interceptat sub forma de infiltrații la 3,90 m adâncime prezentând nivel stabilizat la 3,80 m adâncime față de nivel teren actual. În lipsa unor măsurători sistematice și de durată efectuate de instituții specializate în zona se apreciază următoarele nivele hidrostatice caracteristice:

- $NH_{max} = 1,50$ m față de nivelul terenului actual;
- $Nh_{med.} = 2,50$ m față de nivelul terenului actual;

Parametrii seismici caracteristici zonei

În conformitate cu P100-1/2006, perioada de colț $T_c=0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $*_0= 3$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g \cdot (T)$ se consideră pentru Zona Banat iar accelerația orizontală a terenului pentru proiectare $a_g=0,16g$.

Analiza fondului construit existent

Țesutul urban al zonei este compus din patru tipuri de configurații:

- cel al locuințelor unifamiliale, dispuse cu precădere în partea sudică a sitului, cu fond construit la frontul stradal sau cu retrageri față de front, cu regim de înălțime: P; P+M, construit în perioada comunistă (prezentând structura de zidărie portanta, invelitoare de țiglă în două sau patru ape, în stare bună).

- cladiri cu functiune pentru servicii si comert, dispuse in partea estica si vestica a sitului, in regim de inaltime P, care au luat nastere fie prin reconversia functionala a unor locuinte construite in perioada comunista sau prin construirea/extinderea unor spatii noi, de obicei cu structura metalica si inchideri cu panouri sandwich, respectiv invelitoare din tabla;
- punctual cladiri cu functiune mixta - locuințe unifamiliale în regim de înălțime P+1, structură de zidarie portanta care la nivelul parterului acomodeaza spatii pentru servicii.

Echiparea existentă

Utilități existente în zonă: energie electrică, apă, canal, sistem centralizat de energie termică, gaze naturale, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date.

Gabaritele rețelelor existente în zonă vor fi confirmate de avizele deținătorilor de utilități. Necesarul de utilitati pentru functiunea prevazuta va fi stabilit si se va realiza prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul necesitatii devierii sau extinderii rețelelor de utilitati existente.

Alimentare cu apa si canalizare menajera - conform avizului nr.17459 din 11.06.2014 eliberat de către SC AQUATIM SA, în zona studiata există rețele de apă și canalizare, pe str. Liviu Rebreanu (Stefan Plavat) si str. Maresal Al Averescu (Ad 150 C 30/45) respectiv o retea de apă (Ad 150).

Traseele si adancimea exacta a acestora sunt indicate orientativ de S.C. AQUATIM, pozitia exacta a acestora urmand a se determina prin sondaje.

Gaze naturale – conform avizului favorabil eliberat de SC E-ON Gaz Distribuție SA, din 20.06.2014, amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu gaze. În zonă, conducta de alimentare cu gaz este pozitionata conform aviz E-ON Gaz Distribuție SA paralel cu strada C-tin. Brancoveanu.

Energie termica – conform aviz favorabil de amplasament din data de 10.06.2014 emis de SC COLTERM SA amplasamentul nu este afectat de rețele de alimentare cu energie termica. În zonă, conducta de alimentare cu energie termica este pozitionata conform aviz SC COLTERM SA paralel cu str. Liviu Rebreanu (Stefan Plavat), la o distanta aprox. de 8 m fata de limita de proprietate.

Energie electrica - conform aviz de amplasament favorabil nr. 477 din 11.06.2014 emis de SC Enel Distribuție Banat SA, cu urmatoarele conditii:

- utilizarea amplasamentului propus, se poate face cu respectarea distantei fata de LEA JT existenta respectiv 2 m in plan orizontal;
- executarea lucrarilor de sapturi din zona traseelor de cablu se va face manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zona MT/JT Timisoara cu respectarea normelor de protectia muncii.

Rețea Telefonie – conform aviz favorabil nr. 8635 din data de 04.06.2014, SC Romtelecom SA menționează că pe amplasament firma nu deține rețele de cabluri precum și echipamente de comunicații care să fie afectate de planul urbanistic propus.

Regia Autonomă de Transport – conform aviz favorabil UR2014-00-8635 din 05.06.2014, regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice pe amplasament.

Rețea Telefonie – conform aviz favorabil nr. 8635 din data de 04.06.2014, SC Romtelecom SA menționează că pe amplasament firma nu deține rețele de cabluri precum și echipamente de comunicații care să fie afectate de planul urbanistic propus.

Regia Autonomă de Transport – conform aviz favorabil UR2014-00-8635 din 05.06.2014, regia nu deține gospodărie subterană de cabluri electrice pe amplasament.

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a obiectivului SPALATORIE AUTO, privind:

a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se seama de următoarele obiective: realizarea unei construcții pentru servicii – spalatorie auto în regim de autoservire adaptată contextului urbanistic, asigurarea suprafețelor de teren necesare platformelor carosabile de incintă, asigurarea de spații verzi.

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

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

- realizarea unei construcții pentru servicii – spalatorie auto în regim de autoservire cu toate instalațiile de apă, canalizare, electricitate, necesare funcționării. Spalatoria este dotată cu 5 stații de spălat și un spațiu tehnic necesar motoarelor și pompelor ce deservește cele 5 stații 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. 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 necesită un spațiu de așteptare foarte redus – 1- 2 locuri maxim. Mașina nu necesită stergere deoarece la finalul spălării se clătește cu apă tratată prin osmoza și prin uscare nu rezultă pete de saruri. Deci după spălare mașina poate ieși din spalatorie imediat.
- asigurarea unei suprafețe de teren necesare platformelor
- asigurarea spațiilor verzi.

Reguli de amplasare și retragerii minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

Parcela este orientată aproximativ pe direcția nord-sud cu accesul dinspre Sud, de pe Str. Maresal Al. Averescu și ieșire spre nord, pe strada Liviu Rebreanu.

Limite de implantare a construcțiilor

Se urmărește păstrarea aliniamentului stradal existent de la str. Liviu Rebreanu, astfel limita de implantare a construcțiilor viitoare este variabilă min. 2,60 m-3,00 metri de la limita de proprietate de la strada L. Rebreanu și poate atinge limita de proprietate de la str. Maresal Al. Averescu.

Se propune retrageri ale zonei de implantare a construcției față de limitele laterale de proprietate de 5,50 m în partea estică respectiv 8,50 m în partea vestică.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Constructia se realizeaza pe o suprafata de max. 333,90 mp, in regim de inaltime P. Locurile pentru curatare interioara sunt adiacente pe latura laterala a parcelei si nu sunt acoperite, platformele de acces si asteptare, aspirare totalizeaza 259,70 mp iar spatiul ramas de 148,40 mp se amenajeaza ca zona verde plantata cu arbusti si gazon.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Amplasarea constructiilor în cadrul sitului va respecta distantele stabilite in planșa de Reglementari urbanistice.

Prin amplasarea constructiei parter, pe zona centrala, cu retrageri semnificative de 5,50 m/8,50 m fata de limitele laterale respectiv 2,50 m fata de limita aliniamentul stradal L. Rebreanu se integreaza noua constructie de tip modern intre vecinatatile existente.

In cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distantele fata de vecinatati.

Atat materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cat si volumetria si imaginea lor vor fi cele specifice constructiilor moderne demontabile la un moment dat pentru a fi usor schimbate sau desfiintate.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Terenul este liber de constructii.

4.6. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei

Accese carosabile

Accesul rutier la spalatoria auto proiectata se va face din strada Maresal Al. Averescu, conform plansei intocmite de un inginer drumar autorizat.

Accesul auto se va realiza dintr-o banda de acces de pe str. Maresal Al. Averescu, lata de 3.00 m si iesirea in str. L. Rebreanu tot cu o banda de 3,00 m, conform plansei intocmite de un inginer drumar autorizat.

Parcaje la sol

Prin faptul ca un spalata dureaza in total 7-8 minute (de cand intra masina in incinta si pana cand iese) rareori se necesita asteptare pentru eliberarea unei boxe si deci necesita un spatiu de asteptare foarte redus – 1- 2 locuri maxim.

Locuri de parcare - **asteptare** se vor considera in interiorul parcelelor, in fata boxelor in lungul parcelei.

Circulatia pietonala

Circulatia pietonala va fi asigurata prin trotuarele aferente celor doua strazi Liviu Rebreanu, respectiv Maresal Al. Averescu.

Spatii verzi

Paralel cu str. Liviu Rebreanu si str. C-tin. Brancoveanu se vor amenaja in incinta zone cu spatii verzi in suprafata totala de min. 148,40 mp.

4.7. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta

Nu este cazul.

4.8. Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii

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

Prin solutiile adoptate 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.

4.9. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea obiectivului

Nu este cazul.

În prezent în incintă nu există amenajări de tip peisagistic, plantațiile existente fiind neglijate.

În cadrul zonei studiate se prezintă în planșa Posibilități de mobilare urbanistică o variantă care este în măsură să reabiliteze și să dezvolte spațiile verzi în zona studiată. Această variantă de integrare și dezvoltare a spațiilor verzi este agreată de către Beneficiar.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate minimum 20 % din suprafața totală a terenului.

4.10. Profiluri transversale caracteristice

Alcatuirea profilelor transversale se face în conformitate cu **STAS 10111/3** - Elemente geometrice a drumurilor de acces.

În incinta având în vedere funcțiunea propusă lucrările de drumuri de acces și platformele carosabile vor avea o îmbrăcăminte din beton și vor fi proiectate de inginer de specialitate.

4.11. Lucrari necesare de sistematizare verticala

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcției propuse și a platformelor în terenul natural.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte: - stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat;

- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață ;

- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a terenului.

4.12. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)

Implantarea construcțiilor se va face în limitele zonei specificate, conform planșei Reglementări urbanistice.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor este de maxim P, iar înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 5,00 m.

Zona va avea un procent de ocupare al terenului de maxim de 45% (respectând reglementările propuse prin *Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Timișoara nr. 49 din 1999*).

4.13. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Zona va avea un coeficient de ocupare al terenului de maxim de 0,45.

4.14. Asigurarea resurselor (surse, rețele, racorduri)

Așa cum se prezintă în planșa de echipare edilitară și cum rezultă din avizele anexate în zona studiată sunt asigurate toate utilitățile pentru funcționarea obiectivului de investitii.

Propunerile de asigurare a utilitatilor viitoare se vor face prin profilul strazii, iar aceste conductele vor fi dimensionate corespunzător fiecărei utilitati in parte.

Extinderea rețelilor edilitare se va realiza în baza unui proiect de specialitate. Proiectarea, executia si exploatarea lucrărilor se vor face în baza normativelor si STAS-urilor în vigoare.

4.14.1. Alimentarea cu apa/canalizare

În prezent amplasamentul studiat nu dispune de apa de la rețeaua de apa municipala stradala. Pentru spalatoria auto sistemul de alimentare cu apa propus este un sistem combinat utilizand atat apa rece de la rețeaua stradala cat si un put propriu forat.

Bransamentul de apa rece se va realiza in conformitate cu un proiect de specialitate, racordarea executandu-se la rețeaua stradala existenta in apropiere, in conformitate cu avizul Aquatim.

Evacuarea apelor uzate menajare se va realiza in sistem propriu prin intermediul rețelei proprii de canalizare(separator de namol si nisip, separator de hidrocarburi, camin racord canal), racordarea executandu-se la rețeaua stradala din apropiere, in conformitate cu avizul Aquatim.

4.14.1. Alimentarea cu energie electrica

În prezent parcela pe care urmeaza sa se realizeze spalatoria auto prevazuta în acest PUD nu este racordata la rețeaua de distribuție energie electrica. Rețeaua de distributie energie electrica exista in zona amplasamentului.

Bransamentul de energie electrica se va realiza printr-un studiu de solutie elaborat de furnizorul local de energie electrica ENEL Banat.

4.15. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent și propus)

<i>Bilant / parcela</i>	<i>Situația existentă</i>		<i>Situația propusă</i>	
	<i>(mp)</i>		<i>(mp)</i>	<i>%</i>
S teren reglementat	742		742	100
<i>Construcții</i>	0		max. 333,90	max. 45
<i>Platforme (circulații, parcaje)</i>	0		max. 259,70	max. 35
<i>Spații verzi amenajate</i>	0		min. 148,40	min. 20
POT max. = 45,00%		CUT max. = 0,45		

5. CONCLUZII

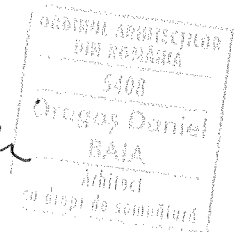
5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin masurile ecologice ce se vor prevedea si realiza, ansamblul de constructii va asigura servicii la standarde inalte.

5.2. Masuri ce decurg in continuare a P.U.D.

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate in acest sens, a aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. **2122 din 17.06.2014** , emis de Primaria Municipiului Timisoara se va trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

Intocmit,
Arh.BAIA Dragos



Verificat Arh. FOLEA Doru

