



## FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU AMENAJARE SPALATORIE AUTO- conform HCL102/2009 modificat prin HCL240/2009</b> <i>Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp</i>
Beneficiari:	<b>BAM ENTERPRISES SRL</b> , Timisoara, str. Virtutii, nr.6, cam.5, CUI16916455, J35/3741/24.11.2006
Proiectant general:	<b>B.I.A. DUMITRELE ELENA - EMILIA</b> Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Data elaborării:	<b>11. 04. 2017</b>



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**  
C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979  
Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV  
Email: emiliadumitrele@gmail.com

## LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

<b>Proiectant general:</b>	<b>B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA</b>
Coordonator proiect:	Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Urbanism:	<b>B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA</b> Arh. Dumitrele Elena-Emilia
Edilitare – apă canal:	<b>S.C. NIMRA S.R.L.</b> Ing. Petrovici Zoran
Topo:	<b>SC TOPO- TIM SRL</b> Ing. Crasoveanu Calin Adrian
Drumuri:	<b>S.C. CosMun WEST S.R.L.</b> Ing. Linda Munteanu



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**AMENAJARE SPALATORIE AUTO- conform HCL102/2009 modificat prin HCL240/2009**

*Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp*

**BAM ENTERPRISES SRL**, Timisoara, str. Virtutii, nr.6, cam.5, CUI16916455,  
J35/3741/24.11.2006

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

## **1.INTRODUCERE**

### **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU- AMENAJARE SPALATORIE AUTO-conform HCL102/2009, modificat prin HCL240/2009**

Timisoara , str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp

**Beneficiari: BAM ENTERPRISES SRL**, Timisoara, str. Virtutii, nr.6, cam.5, CUI16916455, J35/3741/24.11.2006

**Proiectant general: B.I.A. DUMITRELE ELENA-EMILIA**

Arh. Dumitrele Elena-Emilia

**Data elaborării: 28.08. 2017**

### **OBIECTUL LUCRARI**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în partea de est a municipiului Timisoara, in UTR29, la sud de b-dul Simion Barnutiu, a unei spalatorii auto in sistem autoservire, pe o suprafață de **436** mp teren, conform contract de inchiriere nr.1/15.06.2016. Zona aflată în studiu este identificată prin CF 405517 și se află în proprietatea SIMOC IOAN si SIMOC TEREZIA; Locatorul (imputernicitul proprietarului) David Ovidiu Daniel are contract de inchiriere cu BAM ENTERPRISES SRL pentru a folosi terenul liber de constructii cu o latime de 11,885m si o lungime de 35,35m in vederea prestarii de servicii comerciale(conform plan anexa la contractul de inchiriere nr.1 din 15.06.2016) – amenajarea unei spalatorii auto in sistem autoservire, acces auto si imprejmuire.

Documentatia pentru PUD se va intocmi cu respectarea HCL 102/2009 modificat prin HCL240/2009 si conform Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD-ului aprobat prin Ord.37/N/2000 al MLPAT si L350/2001 modificata si actualizata.

Se vor respecta HCL 140/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului, codul civil,RLU, OMS119/2014, HG525/96 si legislatia in vigoare.

Prin PUD se definesc 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

**În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primaria Municipiului Timisoara, Certificatul de Urbanism nr.2509 din 13.06.2016 si 2869 din 28.06.2017 prin care s-a solicitat investitorului, elaborarea prezentului PUD**

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a orasului pentru zona studiata**

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL107/2014, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona propusa de unitati industriale, functiune ce nu mai corespunde cerintelor urbanistice actuale; Folosinta actuala – destinatie conform PUD aprobat prin HCL 139/28.09.2012 – Construire birouri in regim

Pr. nr.41/2016 – **PLAN URBANISTIC DE DETALIU- AMENAJARE SPALATORIE AUTO- conform HCL102/2009, modificat prin HCL240/2009**, Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp

beneficiar- BAM ENTERPRISES SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV



## **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

S+P+5E+Er; prin aprobarea noului PUD prin HCL pentru lucrarea solicitata se va abroga documentatia de urbanism aprobata cu HCL 139/28.09.2012

Conform noului PUG in curs de avizare zona face parte din M1- zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic

Conform Masterplan, propunerea se incadreaza in :

-Politica1- Dezvoltarea unei structuri economice urbane competitive

Program3: zone urbane mixte obtinute prin reconversie

## **2.ÎNCADRAREA ÎN ZONA**

Amplasamentul a fost o incinta industrială dezafectată și abandonată, în paragina. Actualmente pe amplasament și pe vechile platforme de incinta industrială funcționează o spalatorie auto în sistem rudimentar. Pe terenul aferent CF-ului mai există o hală depozit – dezafectată și anexa parter neintabulată, o zonă de spațiu verde și o platformă betonată; de la limita anexei neintabulate înspre limita posterioară a terenului nu se intervine în nici un fel, aceasta zonă nefacând parte din terenul destinat amplasării spalatoriei conform contract nr1/15.06.2016

Zona luată în studiu este amplasată în estul municipiului Timisoara, conform CF 405517, la sud de b-dul Simion Barnutiu și face parte din UTR 29;

Se va realiza ulterior un studiu geotehnic preliminar, pentru aprecierea condițiilor de fundare în eventualitatea amplasării de construcții pe amplasamentul studiat.

### **SURSE DOCUMENTARE**

-Plan Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002 și prelungit prin HCL107/2014

-Noul Plan Urbanistic General –Etapa 3

- P.U.Z. –uri/PUD-uri aprobate în zonă

- Ridicarea topografică utilizată pentru elaborarea prezentului PUD.

### **PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ELABORATE ANTERIOR**

-Pe parcela în cauza a fost elaborat un PUD aprobat cu HCL 139/28/09.2012 – CONSTRUIRE BIROURI ÎN REGIM S+P+5E+Er, POT max.37%, CUTmax. 3, spații verzi 11,2%; aceste funcțiuni nu au fost implementate până în prezent, în consecință documentatia se va abroga datorită noilor solicitări.

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

## **3.DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE:**

### **ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Timisoara, amplasat adiacent străzii Simion Barnutiu și are o formă dreptunghiulară cu front stradal de 17,93m. Circulația principală în zonă se desfășoară pe b-dul Simion Barnutiu, drum cu 2 benzi de circulație pe sens, cu lățimea carosabilă de 7m și îmbrăcăminte din asfalt, strada ce face legătura între zona centrală și DN 6 Lugoj. Accesul în incintă se face din b-dul Simion Barnutiu; practic el există dar trebuie adus la o formă estetică prin amenajarea zonei de la bulevard la limita gardului de incintă, precum și rezolvarea circulațiilor în interiorul amplasamentului ce face obiectul PUD-ului.

### **SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE, VECINATATI**

Terenul este plan, parcela studiată având suprafața de 1632mp; terenul închiriat pentru realizarea spalatoriei are o suprafața de 436mp, o lățime de 11,885m și o lungime de 35,35m;terenul închiriat este liber de construcții; adiacent zonei închiriate pe la mijlocul amplasamentului există o clădire- hală dezafectată identificată prin nr.top 405517-C1 – cu suprafața de 172mp și o anexă neintabulată.

Pr. nr.41/2016 – PLAN URBANISTIC DE DETALIU- AMENAJARE SPALATORIE AUTO- conform HCL102/2009, modificat prin

HCL240/2009, Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp

beneficiar- BAM ENTERPRISES SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV



## **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți construcții în intravilan.

C.F. **405517** Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32,numar cad 405517 în suprafață de 1.632mp, curți construcții intravilan, proprietar – SIMOC IOAN si SIMOC TEREZIA, urmand ca printr-o conventie sa fie folosit de BAM ENTERPRISES SRL

Suprafata aferenta acestei conventii este de 436mp si este reprezentata in plansa anexa; in interiorul acestei limite se propune realizarea spalatoriei

Vecinatati raportate la terenul inchiriat conform contract nr1/15.06.2016:

**-Nord:**- b-dul Simion Barnutiu(25,575m fata de zona de locuinte individuale cu servicii existente la b-dul Simion Barnutiu )

**-Sud** :- terenul identificat prin CF 405517 din care face parte terenul inchiriat- proprietar – SIMOC IOAN si SIMOC TEREZIA

**-Sud-Est** :- bloc de locuinte P+4+M(distanta de la limita de inchiriere pana la fatada blocului masurata perpendicular este de 16,315m)

**-Est:**-cf nr 412475, str.Simion Barnutiu, nr.34, Cîrpaci Monica(birouri – nu e cazul; exista acord notarial atasat pentru realizare spalatorie)

- la nr 36 casa cu servicii la str Simion Barnutiu; distanta de la limita terenului inchiriat pana la zona de locuinte este de 22,955m

**-Vest** :- terenul identificat prin CF 405517 din care face parte terenul inchiriat- proprietar – SIMOC IOAN si SIMOC TEREZIA(servitute de trecere pentru acces boxe spalatorie)

- casa cu 3 SAD-uri si 6apartamente la nr 30 (distanta de la limita terenului inchiriat pana la fereastra apartamentului nr2 este de 15,10m- proprietar Ap.2, nr.cf.400545-C1-U4, Sabiescu Constantin- exista acord notarial atasat pentru realizare spalatorie; distanta pana la ap.7,8,9 este de 27,64m)

### **CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL**

Intregul cvartal este caracterizat de o dezvoltare incoerenta unde functiunile industriale aflate in paragina isi pun amprenta asupra identitatii zonei; partea de est a cvartalului este dominata de locuinte colective cu regim de inaltime de P+4E; parcelele adiacente principalelor artere de trafic incep sa se revitalizeze prin reconversia functiunilor industriale si transformarea in zone de servicii, birouri cu regim de P+5E, dar multe din ele sunt locuinte individuale cu servicii spre strada cu regim mic de inaltime de maxim P+M, cu finisaje modeste.

### **DESTINATIA CLADIRILOR**

Pe terenul ce face obiectul pud-ului in lucru, functioneaza o spalatorie in sistem rudimentar, mai exista o anexa neintabulata(se va demola) si o hala dezafectata. In partea de est a amplasamentului se afla o cladire de birouri cu regim de inaltime P+5E+M care este amplasata pe limita de proprietate, iar in partea vestica se gaseste o cladire parter care acomodeaza 3 sad-uri si 3 apartamente.

### **TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Terenul este proprietatea privata a lui Simoc Ioan si Simoc Terezia; acesta a imputernicit pe ginerele sau David Ovidiu Daniel sa administreze imobilul inscris in cf 1991 cu nr top 5366/1- in suprafata de 1632mp, situat in Timisoara, str.Simion Barnutiu, nr 32, jud.Timis; acesta va putea sa inchirieze imobilul mai sus descris, sa incheie contract de comodat avand ca obiect acest imobil; in consecinta conform contract de inchiriere nr.1 din 15.06.2016, David Ovidiu Daniel, imputernicit al proprietarului imobilului situat in Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, cf405517 a inchiriat societatii BAM ENTERPRISES SRL, cui 16916455, spre a folosi pentru activitatile sale comerciale terenul liber de constructii pana la cladirea principala (cea din partea stanga privind de la intrare) si cladirea anexa(cea din dreapta privind de la intrare),



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

avand o suprafata de 436mp, cu front stradal de 11,885m, cu o adancime de 35,35m si o latime in spatele proprietatii de 12,455m, lasand un drum de servitute pentru acces spalatorie cu latimea de 6,05m(in partea dreapta privind de la intrare), suprafata determinata prin hasurare pe planul atasat(anexa la contract).

### **CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE**

Din studiul geotehnic reiese ca stabilitatea terenului este asigurata, apa subterana a fost interceptata la adancimea de 3,80m, fiind cu caracter usor ascensional pana la -1,50 fata de cota terenului natural; din buletinul de analiza chimica pe sol rezulta faptul ca solul nu prezinta agresivitate chimica fata de betoane; pt constructiile ce urmeaza sa se execute avand regim de inaltime parter, se recomanda fundarea directa la adancimea minima  $D_f \min = 1m$ . In conformitate cu codul P100-1/2013, perioada de colt  $T_c = 0,7s$ . Factorul de amplificare dinamica maxima a acceleratiei orizontale a terenului de catre structura  $\beta^o = 2,5$  iar acceleratia orizontala a terenului pt proiectare  $a_g = 0,20g$

### **ECHIPAREA EDILITARĂ**

Din punct de vedere al echiparii edilitare, obiectivele actuale sunt bransate la toti furnizorii de utilitati:apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, curent electric.

## **4.DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE- REGLEMENTARI**

### **OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

- realizarea unei constructii pentru servicii – spalatorie auto in regim de autoservire cu toate instalatiile de apa , canalizare , gaz, electricitate , necesare functionarii cu program nonstop. Constructia cuprinde 5 travei inchise lateral si un spatiu tehnic inchis si izolat fonic – toate acoperite cu o structura usoara din membrana impermeabila pe elemente metalice din aluminiu.

- se propune un acces pe partea din dreapta(vest) a laturii de nord a amplasamentului (intrare) pe terenul neinchiriat dar pentru care s-a specificat in contract servitutea de trecere pentru acces boxe spalatorie si o iesire pe partea din stanga (est) a laturii de nord a amplasamentului.

Modelul spălătoriei 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 conditionat/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 fisă costă aprox 4lei, iar pentru o mașină nu foarte murdară este nevoie de o singură fisă. Iarna, însă, este nevoie de două fise 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 patru statii de spălat si 1 aspirator. Prin faptul ca un spalatoare dureaza in total 7-8 minute (de cand intra masina in incinta si pana cand iasa) rareori se necesita asteptare pentru eliberarea unei boxe si deci necesita un spatiu de asteptare foarte redus – 1-2 locuri maxim. Masina nu necesita stergere deoarece la finalul spalarii se clateste cu apa tratata prin osmoza si prin uscare nu rezulta pete de saruri. Deci dupa spalare masina poate iesi din spalatorie imediat.

Spațiul tehnic este amplasat într-un modul complet închis și asigură spațiul necesar motoarelor și pompelor ce deservește cele 4 boxe de spălat. Tot mecanismul este



## **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

conceput pentru a reduce la minim zgomotul iar pentru a se inscrie in baremele de zgomot potrivit locului de amplasare ( zona mixta de locuinte cu servicii, zona industriala ) camera tehnica este inchisa si construita cu panouri fonoabsorbante asigurand un nivel de zgomot in exterior de **maxim 35 Db**.

Pentru activitatea de spalatorie auto se vor utiliza aparate profesionale; alimentarea cu apa se va face din reseaua de apa existenta in zona; apele reziduale rezultate in urma spalarii sunt colectate controlat si apoi trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua publica de canalizare. Deoarece in procesul de spalare- curatare se folosesc detergenti biodegradabili fara fosfati si cu alcalinitate redusa, produse de intretinere si produse de curatat ecologice, impactul activitatii desfasurate in cadrul obiectivului asupra apelor de suprafata si a panzei freatice din zona, in conditiile respectarii instructiunilor de lucru, este nesemnificativ asupra factorului de mediu apa. Evacuarea gunoierului menajer se va face prin stocarea in saci de polietilena in pubele amplasate in incinta, fiind apoi preluat de serviciul public de salubritate.

### **AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

Toate obiectivele se vor realiza in incinta imprejmuita si amenajata. Constructia se realizeaza in partea din fata a amplasamentului conform contractului de inchiriere pe o latime de 11,885m si o lungime de 35,35m. Pe latura de vest a amplasamentului din care face parte terenul inchiriat se vor amplasa panouri fonoabsorbante pentru a reduce vizual si fonic disconfortul produs de amenajarea spalatorii; la fel si pe latura de est intre cladirea de birouri si depozitul existent pe teren se vor amplasa astfel de panouri.

### **PRINCIPII DE COMPOZITIE, INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII IN ARMONIE CU CELE EXISTENTE**

Prin amplasarea constructiei pe parter cu hmax de 6m, pe zona centrala se integreaza o functiune de servicii, o constructie moderna, adaptata la cerintele actuale; 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.

### **ACCES CAROSABILE IN INTERIORUL ZONEI**

Accesul auto se realizeaza dintr-o banda de acces intrare lata de 3m si o iesire lata de 3m; nu va fi obstructionata calea de acces a utilajelor de stingere a incendiilor.

### **PARCAJE PROPUSE**

Prin faptul ca un spalat dureaza in total 7-8minute (de cand masina intra 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; locurile de parcare – asteptare se vor considera in interiorul parcelelor, in fata boxelor in lungul parcelei.

### **CIRCULATIA PIETONALA**

Datorita amplasarii zonelor pentru aspiratoare in partea din fata a amplasamentului, vizibilitatea la iesirea din incinta la intersectia cu zona pietonala amenajata pe b-dul Simion Barnutiu nu va fi obstructionata, conferindu-se astfel pietonilor prioritate de trecere.

### **SPATII VERZI**

Datorita interventiei pe partea din fata a amplasamentului pana la corpul anexa existent, zona verde din spate ramane intacta, pastrandu-se un procent de peste 31,86% de spatii verzi in interiorul amplasamentului. Accesul pe teren s-a proiectat astfel incat sa nu fie afectati cei doi copaci aflati langa trotuar.

### **CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA**

Nu e cazul

### **SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII**

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





## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

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 particulelor din aer; in procesul tehnologic se vor folosi produse biodegradabile.

### PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA OBIECTIVULUI

Nu este cazul

### REGIMUL DE CONSTRUIRE, INDICATORI TERITORIALI

Constructia propusa va ocupa zona centrala a amplasamentului , raportata la limitele laterale si va fi amplasata catre partea de nord a parcelei cu acces din b-dul Simion Barnutiu. Constructia va avea caracter provizoriu prin faptul ca se vor amplasa pe o platforma betonata si vor fi fixate cu buloane; elementele sunt prefabricate si vor fi asamblate la fata locului prin prinderi cu suruburi, buloan. Se propun 4 boxe pt spalatorie, un spatiu tehnic si o zona pentru aspirator. Zona de constructibilitate, in perimetrul zonei inchiriate conform contract nr1 din 15.06.2016 se delimiteaza astfel: la 3,11m fata de limita nordica(alinierea la frontul stradal), 5,00m fata de limita estica, 3,80m fata de limita posterioara si pe limita inchiriată in partea vestica.

Regimul de inaltime propus este parter cu Hmax 6m, datorita elementelor constructive arhitecturale ce le impune sistemul de acoperire

regim de inaltime max.P

POT=50%

CUT=0,5

H.max=6,00m

SUPRAFATA TEREN	EXISTENT	PROBUS	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
CONSTRUCTII EXISTENTE	198,00	198,00	12,13%
SUPRAFATA PROPUA PT CONSTRUCTII SPALATORIE	-	150,00	9,19%
SUPRAFATA DRUMURI SI PLATFORME	862,00	712,00	43,63%
SUPRAFATA TROTUAR EXISTENTA CE SE VA CEDA	56,00	56,00	3,43%
SUPRAFATA SPATII VERZI	516,00	516,00	31,62%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	1.632,00	1.632,00	100

### ASIGURAREA UTILITATILOR

Ansamblu propus se va racorda la retelele existente pe strada Simion Barnutiu. Alimentarea cu apă a spălătorie auto se va realiza din branșamentul de apă existent. Apele uzate de la boxele de spălare se vor trece printr-un separator-decantor de hidrocarburi (Q = 4 l/s, V = 6 mc), apoi vor fi descărcate prin racordul de canalizare existent către rețeaua de canalizare stradală. Apele pluviale colectate de pe acoperiș, drumuri, parcaje, platforma betonata vor fi colectate printr-un sistem de rigole către un bazin de retenție (V = 30 mc), amplasat în partea de S a parcelei. Acestea nu se vor descărca spre rețeaua de canalizare stradală, ci se vor folosi pentru stropirea spațiilor verzi prevăzute pe parcela studiată.

### PROTECTIA MEDIULUI

Proiectul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, decat cele uzuale legate servicii publice locale(ridicarea gunoiiului menajer, asigurarea debitului de apa potabila, intretinerea retelelor, asigurarea controlata a apei reziduale, etc.)

Se vor asigura prin proiect toate elementele necesare dezvoltarii unui mediu corespunzator functiunilor propuse si se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii si cele rezervate spatiilor verzi.

Pr. nr.41/2016 – PLAN URBANISTIC DE DETALIU- AMENAJARE SPALATORIE AUTO- conform HCL102/2009, modificat prin

HCL240/2009, Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp

beneficiar- BAM ENTERPRISES SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Masurile generale de protectie vor fi detaliate in etapa urmatoare.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 30% din suprafața privată ocupată de spații verzi – cadrul natural existent.

- Odată cu realizarea implementării proiectului este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.
- Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi: nu e cazul
- Organizarea sistemelor de spații verzi- vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul
- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul
- Valorificarea potențialului turistic și balnear: nu e cazul
- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este echipată din punct de vedere al edilitar și are acces din b-dul Simion Barnutiu.

### **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRĂRII 1076 din 08/07/2004)**

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

**a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

În cadrul acestui program, pentru zona studiată în cadrul P.U.D.-ului, propunerile de urbanism au prevăzut :

- dimensiunile, funcțiunile și aspectul arhitectural al obiectivelor
- rezolvarea circulației, accese, parcaje
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente
- echiparea edilitară

Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUD este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat la sud de b-dul Simion Barnutiu. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUD referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

Pr. nr.41/2016 – PLAN URBANISTIC DE DETALIU- AMENAJARE SPALATORIE AUTO- conform HCL102/2009, modificat prin HCL240/2009, Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp

beneficiar- BAM ENTERPRISES SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV



## **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme :

- Amenajarea urbanistică a teritoriului considerat;
- Stabilirea limitelor de implantare a viitoarelor constructii si folosirea optimă a terenului;
- Asigurarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Asigurarea echipării tehnico - edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizarea, sistemul de încălzire, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaz;
- Reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

### **b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;**

Planul urbanistic de detaliu va fi inclus in urmatoarele planuri existente:

- P.U.G. TIMISOARA;
- Planuri topografice intocmite in vederea realizarii P.U.D.-ului si a stabilirii limitei de proprietate.
- Planurile cu utilitati sau potentiale zone de restrictie emise de regiile proprietare.

### **c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile**

Toate proiectele promovate pe amplasament se aliniaza proiectelor de dezvoltare durabila a zonei.

Activitatea promovata de catre titularul planului se incadreaza specificului zonei.(servicii)

Orice posibila sursa de poluare se va analiza cu cea mai mare atentie, astfel incat simultan cu aparitia acesteia este analizata si proiectata solutia constructiva sau masura organizatorica necesara eliminarii acesteia. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timisoara, aprobat prin HCL157/2002, prelungit prin HCL107/2014, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona propusa de unitati industriale, functiune ce nu mai corespunde cerintelor urbanistice actuale; Folosinta actuala – destinatie conform PUD aprobat prin HCL 139/28.09.2012 – Construire birouri in regim S+P+5E+Er; prin aprobarea noului PUD prin HCL pentru lucrarea solicitata se va abroga documentatia de urbanism aprobata cu HCL 139/28.09.2012

Conform noului PUG in curs de avizare zona face parte din M1- zona mixta cu regim de construire inchis adiacenta principalelor artere de trafic

Actualmente terenul are categoria de folosință teren curti constructii, fiind liber. Raportul mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

### **d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Conform temei de proiectare stabilite de comun acord, intre proiectant si proprietarii terenului, pentru această zonă se prevede realizarea unei spalatorii auto in sistem autoservire cu regim de inaltime Parter. Constructiile vor fi amplasate in conformitate cu reglementarile stipulate in documentatia de fata.

Din studiul intocmit in raport cu amplasarea de functiuni, rezulta ca nu se pun probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe respectiv a protectiei mediului. In zona studiata nu se vor amplasa, activitati sau functiuni poluante.

Este obligatorie sistematizarea rețelelor pe culoarele stabilite pentru utilități.

Suprafata totală a zonei cuprinsă în P.U.D. este de 1.632mp.

Adiacent terenului exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, si alimentare cu gaze naturale.Nu au fost identificate probleme de mediu relevante in zona.

### **e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)**

Pr. nr.41/2016 – PLAN URBANISTIC DE DETALIU- AMENAJARE SPALATORIE AUTO- conform HCL102/2009, modificat prin HCL240/2009, Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp

beneficiar- BAM ENTERPRISES SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deseurilor produse in perimetrul zonei studiate. Se evidentiaza existenta la ora actuala a functionarii serviciului de colectare a deseurilor menajere de pe raza Municipiului Timisoara .

Se evidentiaza de asemenea faptul ca necesarul de apa se va asigura centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale facandu-se prin avizele solicitate de catre beneficiar la institutiile abilitate.

Planurile si programele pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu ce se vor elabora in continuare, legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor din zone adiacente, vor tine seama de prevederile prezentului program urbanistic de detaliu.

In vederea protectiei mediului se vor prevedea urmatoarele:

- Racordul la utilitatile existente in zona;
- depozitarea deseurilor menajere in pubele si containere etanse realizate din materiale necorodabile, amplasate in spatii special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, eventual tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere si nu se vor depozita deseuri menajere, in afara retelelor si spatiilor special destinate;
- Protectia calitatii apelor

### **Surse de poluanti pentru apa freatica:**

Apa: prin solutiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Apele menajere vor fi preluate de canalizarea propusa pentru aceasta zona.

Apele pluviale colectate vor fi evacuate in rețeaua de canalizare.

- Protectia aerului:

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de servicii –spalatorie auto. Surse staționare nedirijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenaji de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor , se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot, peste limitele admise(se prevad panouri fonoabsorbante pe limitele de proprietate)

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

### **2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:**

#### **a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;**

Nu au fost identificate efecte nocive sau poluanti astfel ca nu putem vorbi de o durata sau de o frecventa a acestora.

#### **b) natura cumulativă a efectelor;**

Nefiind identificate efecte asupra mediului nu putem vorbi de o natura cumulativa asupra mediului. Avandu-se in vedere impactul redus asupra mediului a functiunilor propuse, prin gestionarea conforma cu normativele de mediu a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectati, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul si implicit zona municipiului Timisoara.

#### **c) natura transfrontieră a efectelor;**

Nu este cazul.

#### **d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);**

Avand in vedere ca planul de fata prevede realizarea unei spalatorii auto in sistem autoservire, distanta acesteia fata de ferestrele cladirilor de locuit este de min 15m, conform OMS119, vecinii

Pr. nr.41/2016 – PLAN URBANISTIC DE DETALIU- AMENAJARE SPALATORIE AUTO- conform HCL102/2009, modificat prin

HCL240/2009, Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp

beneficiar- BAM ENTERPRISES SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA**

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB000099904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

direct afectati fiind de acord cu solutia propusa; nu se pune problema unor riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

**e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);**

Nu s-au identificat efecte asupra mediului iar marimea zonei afectate de planul propus este de 1.632mp

Terenul dupa cum scrie si in capitolele anterioare este situat interitoriul intravilanului municipiului Timisoara .

**f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat;**

Suprafețele terestre aparținând domeniului public nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Realizarea planului urbanistic de detaliu se inscrie in dinamica de dezvoltare a zonei – servicii cu acces la artera majora Simion Barnutiu.

**(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;**

Zona este in curs de reconversie industrială, in sa in acest areal nu sunt nici elemente de patrimoniu construit nici de patrimoniu natural.

**(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;**

Nu vor exista depasiri ale limitelor impuse de normele in vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel incat se iau toate masurile eliminarii acestora, inca din etapa de proiectare.

**(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

- Ca prioritati in zona ce trebuie rezolvate sunt echiparile edilitare si accesele la parcela la standarde normale pentru categoria prevazuta.

- Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului corespunzator.

Terenul inchiriat pentru realizarea spalatoriei are o suprafata de 436mp, o latime de 11,885m si o lungime de 35,35m;terenul inchiriat este liber de constructii; adiacent zonei inchiriate pe la mijlocul amplasamentului exista o cladire- hala dezafectata identificata prin nr.top 405517-C1 – cu suprafata de 172mp si o anexa neintabulata.

Nu se pune problema utilizarii acestuia in mod intensiv. Conform Indicilor urbanistici terenul va fi folosit in procent de 30% pentru constructii, minim 40% pentru circulatii rutiere si pietonale si minim 30% din suprafata va fi amenajata ca spatiu verde.

**g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.**

Nu este cazul intrucat suprafețele terestre aparținând domeniului privat, luate in studiu, nu au valoare de patrimoniu natural geomorfologic, floristic, faunistic, forestier și de altă natură, care sa necesite instituirea regimului de rezervație științifică ca sa rămâna în proprietate publică și sa dobândeasca regimul de protecție, potrivit procedurii prevăzute la art. 8, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 236/2000.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuiesc respectate, sunt precizate următoarele:

Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;

Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;

Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;

Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003

Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;

Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;

Pr. nr.41/2016 – **PLAN URBANISTIC DE DETALIU- AMENAJARE SPALATORIE AUTO- conform HCL102/2009, modificat prin HCL240/2009, Timisoara, str. Simion Barnutiu, nr.32, județul Timiș, C.F.405517, S.teren=1.632mp**

beneficiar- BAM ENTERPRISES SRL

MEMORIU JUSTIFICATIV



## BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA -DUMITRELE ELENA- EMILIA

C.I.F.33026694, Dumbravita, jud.Timis, Str.Alexandru Macedon, nr.5, Ap.1, tel.0740074979

Cont: RO36INGB0000999904601264 deschis la banca ING BANK NV

Email: emiliadumitrele@gmail.com

Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene. Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață mică.

### **5.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prin realizarea obiectivelor propuse se va valorifica potentialul terenului la capacitate maxima fara a necesita modificari de infrastructura zonala (alimentare apa-canal, energie electrica). Prin implementarea unui astfel de proiect in locul spalatoriei actuale care functioneaza intr-un mod rudimentar, se va asigura un aspect ingrijit, curat si sigur din punct de vedere al mediului.

Propunere de fata urmareste reglementarea terenului din punct de vedere functional si ai indicatorilor urbanistici, in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.D.-ului aprobat prin Ordinul nr.176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Documentatia de fata, aprobata ulterior de organele abilitate va sta la baza elaborarii proiectului pentru autorizatia de construire in scopul realizarii spalatoriei auto in sistem autoservire, acces auto si imprejmuire.

Întocmit,  
Arh. Dumitrele Elena- Emilia