
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

01. FOAIE DE CAPĂT **PROIECT NR :48/2011**

DENUMIREA PROIECTULUI : AMENAJARE SPĂLĂTORIE AUTO
FAZA : PLAN URBANISTIC DE DETALIU
BENEFICIAR : S.C. IMPEX ATTICIA S.R.L.
AMPLASAMENT : Timișoara, STR. DEMETRIADE NR. 19
PROIECTANT ARHITECTURA : arh. PRALEA CLAUDIU
PROIECTANT GENERAL : PRALEA CLAUDIU
SC PRALEA GROUP SRL
Str. BRANDUSEI nr. 18

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
„ AMENAJARE SPĂLĂTORIE AUTO” - conf. C.U. 1948/18.05.2010

NOIEMBRIE 2011

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

03. COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism : arh. Pralea Claudiu

Edilitare : S.C. SOLAR ENGINEERING S.R.L.
ing. Florin Stanichievici

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

04. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE

A. PARTI SCRISE :

	nr. pag.
01. FOAIE DE CAPAT	
02. DECLARATIE DE CONFORMITATE	
03. COLECTIV DE ELABORARE	
04. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE	
05. MEMORIU DE PREZENTARE	
06. AVIZ SANITAR	
07. AVIZ PSI	
08. AVIZ COMISIA DE CIRCULAȚIE	
09. AVIZ DRUMURI ȘI MEDIU URBAN	
10. AVIZ PROTECTIA MEDIUL PMT	
11. AVIZ AQUATIM	
12. AVIZ UNIC – RELETE EXISTENTE	
13. STUDIU GEOTEHNIC	
14. CERTIFICAT DE URBANISM 1948/18.05.2010	
15. EXTRAS DE C.F. NR. 70264	
16. CONTRACT DE COMODAT	
17. ACORD NOTARIAL VECINI	
18. RIFICARE TOPO	
19. PLAN RACORD DRUM	
20. TAXA RUR	

B. PARTI DESENATE

01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5000 PMT
02. SIT. EXISTENTĂ – ANALIZA FONDULUI CONST	sc. 1:500 PUD - 02
03. SIT. PROPUȘĂ – PLAN REGLEMENTĂRI	sc. 1:500 PUD - 03
04. SIT. PROPUSA – CIRCULATIA TERENURILOR	sc. 1:500 PUD - 04
05. SIT. PROPUSA – ECHPARE TEHNICO EDILITARA	sc. 1:500 PUD - 05
06. SIT. PROPUȘĂ – DESFASURARI DE TEREN	sc. 1:500 PUD - 06
07. SIT. PROPUȘĂ – MOBILARE URBANĂ	sc. 1:500 PUD - 07

Întocmit:

arh. PRALEA CLAUDIU

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

05. MEMORIU PREZENTARE

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 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 .

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

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

Parcellele 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. Surse documentare

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat planurile urbanistice aprobate în zona adiacentă amplasamentului, precum și planurile de urbanism cu caracter director care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timișoara;
- Ridicare topografică pentru zona studiată,

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu / GM 009-2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- H.C.L. nr. 102 din 24.03.2009 pentru aprobarea Regulamentului privind emiterea acordului pentru desfasurarea exercitiilor comerciale de tip spalatorie auto, schimbare cauciucuri, echilibrare roți si centre de diagnoza pentru masini pe raza Municipiului Timisoara

5.2.3. 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).

5.2.4. Elemente ale cadrului natural

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Acesta relevă faptul că terenul este relativ plan, situat la nivel cu strada. Din punct de vedere seismic se încadrează în zona “D” de seismicitate, cu $T_c=0.7$ s și $a=0,16$.

Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de către topografi autorizați, care dețin în exclusivitate răspunderea pentru identificarea corectă a acesteia.

5.2.5. Circulația

În prezent, accesul pe parcelă se face din str. Demetriade nr. 19.

5.2.6. Ocuparea terenurilor

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

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

5.2.7. Echiparea edilitară

a) Alimentare cu apă și canalizare menajeră

Zona studiată este echipată cu rețele locale de alimentare cu apă și canalizare. În prezent există un bransament de apă PE32 de pe strada str. Demetriade nr. 19, cu un apometru DN20 care asigură necesarul de apă menajera potabila și apă tehnologica.

Necesarul de apă tehnologica pentru investitie ($Q_c = 1.0$ l/s), este asigurat de la oraș printr-un bransament de apă 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, după care sunt deversate în canalizarea orașului, iar soluția propune spre neschimbare cu pastrarea racordului de canalizare existent PVC KG DN200.

Înainte de caminul de racord atât apele pluviale cât și apele menajere provenite în urma procesului de spalare vor fi trecute prin stație de deznisipare și separare hidrocarburi.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii și spații de asfalt $Q_{PL} = 4.05$ l/s sunt preluate de caminul prevăzut și de aici în sistem unitar sunt deversate la canalizarea orașului.

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

c) Alimentarea cu energie electrică și telefonie

În zonă există rețele electrice și anume LEA JT. Pentru alimentarea cu energie electrică necesară noii funcțiuni se va utiliza branșamentul existent pe parcelă, cu posibilitatea adăugării unui spor de putere dacă este necesar. Perimetrul incintei și parcările vor fi iluminate.

Lucrările necesare se vor realiza pe baza proiectului elaborat de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

În zona există rețea de cabluri telefonice instalate în șapatura și canalizație, conform avizului Romtelecom nr. 21925/10.11.2011. Lucrările de execuție vor respecta condițiile impuse în aviz.

5.3. SITUAȚIA PROPUȘĂ ȘI 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.

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 cladire 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.

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

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

5.3.3. Lucrări rutiere, accese și parcaje

Accese

Accesul principal pe parcelă se va realiza de pe str. Demetriade nr. 19 așa cum rezultă din proiectul de drum.

Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor asigura accese pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu conform reglementărilor în vigoare.

Parcaje

În incintă se vor realiza locuri pentru staționarea temporară a autoturismelor, pe perioada așteptării.

5.3.4. 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 există 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.

a Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică necesară noii funcțiuni se va utiliza branșamentul existent pe parcelă, cu posibilitatea adăugării unui spor de putere dacă este necesar. Perimetrul incintei și parcările vor fi iluminate.

Lucrările necesare se vor realiza pe baza proiectului elaborat de SC ENEL ELECTRICA BANAT SA de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

b Alimentare cu gaze

Clădirea se va alimenta cu gaze naturale în conformitate cu proiectul tehnic de gaz și avizul regiilor autonome de resort, respectiv, în cazul extinderii de-a lungul strazii Demetriade a rețelei de gaz. Proiectarea și execuția se vor asigura prin intermediul societăților comerciale cu specific, acreditate în domeniu.

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:

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

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

a – coeficient adimensional in functie de temp. la care se prepara apa calda si are valoarea de 1,00

$$E=E1+E2=67.2$$

E1-suma echivalentilor de debite ai bateriilor amestecatoare de apa rece cu apa calda

E2-suma echivalentilor de debite ai robinetelor de apa rece

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

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:

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

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

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

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

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

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 conventional 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.

h Telefonie

Imobilul se va bransa la rețelele de telecomunicații și la rețelele TV ale operatorilor din zonă. În proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

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

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

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 PROPUA

	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 %
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

5.5. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI

5.5.1. Caracteristicile PUD cu privire la:

5.5.1.1. Gradul în care 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.

Obiectivul propus a se realiza prin PUD – ul supus avizării este un obiectiv de servicii - un spatiu comercial si amenajarea unei spălătorii auto. Suplimentar se vor aloca spații pentru funcțiuni complementare cum ar fi: drum de acces, circulații pietonale.

Având în vedere ca acest obiectiv se situează în intravilanul localității Timișoara, str. Demetriade nr. 19, într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare si partial servicii de interes general conform HCL 186/2003, considerăm ca acesta creează premisele unei dezvoltări a zonei prin furnizarea unor astfel de servicii.

Modelarea zonală 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.

Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

Pentru funcționarea obiectivului se intenționează utilizarea facilitățile existente pe parcelă și anume: rețeaua de apă și canal, rețeaua de alimentare cu energie electrică, rețeaua de telecomunicații. Astfel se vor utiliza aceste branșamente existente cu posibilitatea redimensionării acestora dacă este cazul și se vor racorda la alte utilități necesare prin branșamente sau prin extinderea rețelelor existente.

5.5.1.2. Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele

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

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul de Amenajare a Teritoriului Municipiului Timișoara; Planul Urbanistic Zonal cu caracter Director – Timișoara Nord
- asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevazute.

Ținând cont de dezvoltarea ulterioară a municipiului Timișoara și respectând reglementările impuse prin Planul Urbanistic General, în Planul Urbanistic de Detaliu se înaintează următoarele:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definierea datelor de temă;
- Modul de ocupare al terenului.

5.5.1.3. Relevanța planului sau programului în / pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectivă promovării dezvoltării durabile

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie 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.

Prezentul PUD se dorește a fi o investiție în vederea dezvoltării durabile a zonei.

Realizarea obiectivului va asigura apariția de noi locuri de muncă și servicii necesare.

Această dezvoltare economică nu se va realiza doar în vederea obținerii unor câștiguri imediate, punctuale și izolate. Ea vine în întâmpinarea nevoilor prezente dar nu va pune în pericol generațiile viitoare. Astfel prin PUD se stabilește amenajarea unei spalatorii și schimbarea de destinație a clădirii de locuit în clădire birou administrativ spalatorie.

Pe parcelă se vor asigura locuri de parcare, acces auto.

După cum se remarcă, obiectivul din prezentul PUD se înscrie într-o optică pe termen lung, vizează promovarea coerenței între alte cadre de planificare existente deja.

5.5.1.4. Problemele de mediu relevante sau program

În cadrul PUD –ului propus se vor desfășura, în exclusivitate, activități care au un impact nesemnificativ sau un impact redus asupra mediului. În cazul nostru, factorii de mediu posibil afectați sunt:

a. Protecția calității apelor.

ALIMENTAREA CU APĂ

a) Situația existentă:

În prezent, zona studiată este echipată cu rețele locale de alimentare cu apă.

b) Situația propusă

Imobilul este alimentat cu apă, bransament care satisface debitul și presiunea în vederea funcționării spălătoriei.

Pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărire subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

CANALIZAREA

a) Situația existentă:

În prezent terenul este sistematizat, existând canalizare menajeră și pluvială în zonă.

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) Situația propusă:

Se propune extinderea instalației de canalizare pentru spălătoria auto , execuția unor decantoare de nămol și a separatorului de ulei conform planșelor anexate. Vidanizarea nămolului și a produselor petroliere din separatorul de ulei se va face cu firme specializate.

c) Canalizarea apelor uzate

Apele uzate rezultate de pe platformele pentru spălarea autoturismelor sunt preluate prin rigole de o rețea independentă și descărcate în separatorul de nămol și hidrocarburi de unde se descarcă și ele în rețeaua publică.

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

d) Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe suprafața construcției, considerate ape convențional curate sunt descărcate direct în rețeaua de canalizare

b. Protecția aerului

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivului sunt:

- Surse staționare nederijate - nu există.
- Surse mobile – autoturismele și autoutilitarele. Aceste autovehicule generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse C_mH_n, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, inclusive în parcuri.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că "Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere – operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară".

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect a fost prevăzută realizarea unor platforme speciale pentru desfășurarea activităților specifice unei spălătorii auto.

Se vor respecta astfel și prevederile Directivei Cadru Aer 96/62/EC.

c. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Întregul proces tehnologic care se desfășoară cu ocazia realizării proiectului de investiție aferent zonei proiectate este conceput în sensul încadrării în prevederile legale și conform prevederilor din STAS 10009/88.

Utilajele prevăzute sunt silențioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat și ușor de exploatat. Lucrarea în ansamblu s-a conceput în vederea realizării unui nivel minim de zgomot .

Materialele și elementele de construcții prevăzute au indici de izolare la zgomot, de impact reduși în limitele admisibile. Asigurarea condițiilor de lucru a personalului de exploatare se va rezolva prin realizarea unui nivel minim de zgomot transmis prin instalații sanitare, instalații de transport pe verticală și orizontală, precum și a unor echipamente corespunzătoare.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

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

d. Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul, în cadrul obiectivului nu se vor desfășura activități care să presupună probleme de radiații.

e. Protecția solului și subsolului

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje
- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

- a) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,
- b) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

f. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu este cazul, în zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

g. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public sau privat al primăriei. Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, care vor deveni publice după realizare.

h. Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile vor fi constituite din deșeuri curente menajere rezultate de la angajați și clienți și din deșeuri tehnologice.

Se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor pentru a asigura un grad ridicat de reciclare și re folosire.

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele de unde vor fi colectate și depozitate la deponeul ecologic gestionat de primărie.

Deșeurile tehnologice (apele uzate) se vor colecta separat și se vor prelua prin rigole de o rețea independentă și descărcate în separatorul de nămol și hidrocarburi de unde se descărca și ele în rețeaua publică.

i. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu este cazul.

5.5.1.5. Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

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

5.5.2.1. Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Probabilitatea apariției unor efecte de poluare a zonei este redusă deoarece activitățile desfășurate în zonă (spălătorie auto) nu produc poluare. Pot apărea poluări datorită deșeurilor depozitate ilegal pe spațiile comune din zonă, emisii de gaze, de ardere de la resturi vegetale și

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

deșeurii combustibile. Efectele negative nu au o durată de existență întinsă deoarece prin prezența angajaților în zonă se asigură o supraveghere atentă și se pot identifica rapid actele de poluare luându-se măsuri în consecință. Frecvența efectelor descrise mai sus, având în vedere specificul acestora, este aleatoare. Reversibilitatea efectelor este relativ mare deoarece acestea reprezintă doar rezultatul unor poluări accidentale și singulare care pot fi eliminate ușor.

5.5.2.2. Natura cumulativă a efectelor

Efectele identificate la punctul anterior pot avea o natură cumulativă dacă nu se identifică rapid și nu se iau măsuri pentru eliminarea lor. Chiar dacă se manifestă natura cumulativă a efectelor, gradul de poluare nu poate să crească excesiv datorită naturii acestor efecte.

5.5.2.3. Natura transfrontieră a efectelor

Nu este cazul, zona studiată nu se află în apropierea frontierelor de stat ale României.

5.5.2.4. Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu nu este deosebit de ridicat datorită specificului surselor de poluare și a efectelor acestora descrise anterior.

5.5.2.5. Mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele nu au o mărime și spațialitate deosebite fiind vorba doar de poluări reduse.

5.5.2.6. Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

a. Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniu cultural

În zona studiată nu se află nici un areal natural special sau obiective de patrimoniu cultural.

b. Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Ca urmare a specificului zonei studiate, și anume zonă de locuințe și funcțiuni complementare nu se pot desfășura activități care să conducă la depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului.

c. Folosirea terenului în mod intensiv

În cadrul zonei studiate, în interiorul parcelei, amenajarea spălătoriei auto s-a dimensionat în mod echilibrat în concordanță cu dimensiunea terenului, asigurându-se și spații de parcare, de acces precum și spații verzi.

Prin această amenajare a parcelei considerăm ca terenul a fost utilizat în mod intensiv.

5.5.2.7. Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național comunitar sau internațional

În cadrul sau în apropierea obiectivului nu se găsește nici o zonă sau peisaj sau statut de protejare.

5.6. CONCLUZII

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

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

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