



S.C. **VEST** ARCHITECT S.R.L.

300111 Timisoara, Str. TIGRULUI nr. 40, 0256-220453, 0722282858

J 35/1219/2003, C.U.I. RO 15451165

Cod IBAN RO47 BTRL 0360 1202 6121 69XX, Banca Transilvania

MEMORIU DE URBANISM

Proiect nr.154/01/2007

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC DE DETALIU SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SPĂLĂTORIE AUTO
Adresa lucrării:	Timișoara, Calea Dreptatea nr. 45
Nr. proiect	154/01/2007
Inițiator	PANAINTE CLAUDIU MIREL și soția GINA
Elaborator	S.C. “VEST ARCHITECT” S.R.L.
Data elaborării	Ianuarie 2007
Faza de proiectare	P.U.D.

1.2. OBIECTUL PUD

• SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiect studierea posibilităților de amplasare a unei spălătorii auto în municipiului Timisoara, pe str. Dreptatea nr.45.

În cadrul acestui areal , pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor PANAINTE CLAUDIU MIREL și soția GINA, teren ce se află în intravilanului municipiului Timișoara, se dorește crearea unei spălătorii auto și schimbarea destinației locuinței existente în spațiu pentru servicii.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- rezolvarea acceselor carosabile.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație în fază de Plan Urbanistic de Detaliu, are o suprafață totală de 606 mp și este identificat astfel:

- proprietari:

PANAINTE CLAUDIU MIREL și soția GINA

- teren:

CF. nr. 1198 nr. Top. 437/8

– Teren cu casa – 432 mp;

CF. nr. 3431 nr. Top. 438/1/1/2/9

– Teren – 174 mp.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ:

Conform intențiilor conturate prin Planul Urbanistic General al localității Timisoara și datorita locatiei imobilul se dorește un raspuns la dezvoltarea arterelor principale ale orasului.

Certificatele de urbanism eliberate de Primaria Municipiului Timisoara pentru alte terenuri înscrise în această zonă, confirmă intențiile de dezvoltare a acesteia într-o zona de servicii specifica unei artere importante de circulatie cum este si cazul de fata.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

• LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUD

Pentru întocmirea acestei documentații s-au consultat:

- P.U.G. Timișoara;
- conținutul cadru al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu aprobat cu Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În urma analizării documentațiilor mai sus menționate, se pot trage următoarele concluzii generale:

Datorită poluării intense a orașului, a apărut necesitatea spălării frecvente a autoturismelor. Acest fapt a dus la apariția în diverse zone ale orașului a numeroase spălătorii auto. Datorită cererii tot mai mari pentru acest gen de servicii, s-a constatat că în zona studiată această cerere nu este acoperită. Intenția de a elabora P.U.D. – Str. Dreptatea nr. 45 are în vedere nevoia pentru astfel de servicii.

1. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUD

Există o cerere foarte mare pentru spălătorii auto, acest fapt fiind evidențiat de cozile la astfel de servicii și de programările care trebuie făcute pentru a economisi timp, această soluție aducând acoperirea cererii din zona studiată.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane terenul nefiind traversat de nici o rețea care ar putea crea un impediment în întocmirea P.U.D.

- **DATE STATISTICE**

Nu e cazul.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat se află în sud-vestul municipiului Timisoara, pe o stradă secundară.

Terenul se află în **UTR 53**.

- **RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.;**

Terenul (S= 606 mp) se afla pe strada Dreptatea, care este o stradă secundară a Municipiului Timișoara.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Zona pentru care se întocmește Planul Urbanistic de Detaliu este situată în sud-vestul municipiului Timisoara.

Din concluziile generale ale Planului Urbanistic General menționăm:

- pozitia terenului ii conferă o asezare importanta;

Zona studiată în cadrul Planului Urbanistic de Detaliu, cu o suprafață totală de 606 mp, are următoarele caracteristici dominante:

- lipsa funcțiunilor complementare în zonă.

2.3. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Paralel cu întocmirea acestei documentații s-au solicitat avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

Pentru operațiile privind modernizarea circulației, s-a prezentat situația existentă și cea propusă la Comisia de Circulație a municipiului Timișoara, obținându-se aviz favorabil.

Pe tot parcursul elaborării documentației de față, s-au făcut repetate consultări împreună cu factorii de decizie ai Direcției de Urbanism ai Primăriei municipiului Timișoara.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

Terenul are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punct de vedere geomorfologic din câmpia joasă denumită Câmpia Banatului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

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.

În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

Geologic. Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 11 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la cca. 1.400 –1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea. Din punct de vedere seismic, normativul P100/92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu o perioadă de colț $T_c = 1,0$ sec. Și un coeficient seismic $k_s = 0,16$, echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5MKS față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 de 0,70m.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -2,50m. Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane, având un conținut de 53,2mg/dm³ cloruri și 134,4 mg/dm³ sulfați.

2.5. CIRCULAȚIA

- **ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE**

Zona studiată se află într-o zonă care este în proces de dezvoltare. Prin schimbarea de funcțiune nu va fi afectată circulația rutieră pe stradă datorită posibilității de parcare a autoturismelor în incintă.

- **CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI**

În clipa de față parcajele se pot realiza doar pe carosabil gâtuind astfel circulația autovehiculelor pe Strada Dreptatea.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

- **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Pe terenul studiat se află în momentul de față o locuință familială. Pe strada Dreptatea nu există funcțiuni complementare zonelor de locuit.

- **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Conform prevederilor P.U.Z., în vecinătatea terenului studiat s-au dezvoltat zone pentru servicii.

- **GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Zona detaliată în P.U.D. are o suprafață totală de 606 mp, teren cu casa aflat în intravilanul municipiului Timișoara. P.O.T.-ul maxim admis pentru zona rezidențială studiată este de 40%.

- **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

În zona aferentă terenului studiat există o clădire care are un aspect îngrijit și necesită lucrări minime de consolidare.

1. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Se dorește o reconversie a zonei, rezultând o zonă de servicii care poate să răspundă mai bine la cerințele orașului și a vecinătăților decât situația actuală.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

În stadiul actual, spațiile verzi de pe parcela studiată sunt reprezentate de grădina în paragină. Odată cu amenajarea platformei betonate se propune amenajarea unor spații verzi în incintă, care să reprezinte minim 20 % din suprafața terenului.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE**

Nu este cazul.

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) de circulație: strada este neasfaltată, păra locuri de parcare amenajate.

b) funcționale

- în zonă nu există funcțiuni complementare ale zonei de locuit.

2.7.ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Căi de comunicație

În prezent pe terenul studiat are acces auto, dar nu are amenajate alei carosabile în incintă.

2. Alimentare cu apa si canalizare – situația existentă

În zona studiată în PUD există rețele de apă-canal aflate în administrația R.A.A.C. AQUATIM. Pe terenul studiat sunt realizate racorduri la apă și canal. Se propune montarea unor rigole care să ducă apele uzate rezultate în urma procesului de spălare a mașinilor până la un decantor de ape uzate.

3. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului E-on Gaz, nu există rețele de gaz în zonă care să afecteze terenul studiat. Terenul nu este racordat la rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului emis de SC ELECTRICA SA pe amplasamentul propus spre nu există linii de alimentare cu energie electrică care să afecteze terenul studiat dar există bransament .

5. Telefonizare

Conform avizului emis de ROMTELECOM SA amplasamentul nu este afectat de rețele de telefonie.

6. Rețea de televiziune în cablu

Pe teren există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

- **RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT**

Terenul are în prezent teren cu casa.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura zone de servicii este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția construcției existente pe teren, se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

- **EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE**
Nu e cazul.
- **MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**
Nu e cazul.
- **EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**
Nu e cazul.
- **EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC**
Nu e cazul.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- reconversia zonei din zona de locuire în zonă pentru servicii – spălătorie auto.
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- cooperarea proprietarilor din zonă în ideea generării unei zone dezvoltate armonios,
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei într-o variantă de echipare centralizată.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și transformarea zonei în zona de servicii și funcțiuni complementare deoarece în zona studiată există o lipsă a funcțiilor complementare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune construirea unei spălătorii auto și a schimbării destinației imobilului existent din locuință în sediu firmă și birouri, cu obligativitatea propunerii unui minim 20% din suprafață de spații verzi.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Zona de locuințe propusă în cadrul prezentei documentații este amplasată în sud-vestul orasului Timisoara, pe o stradă secundară.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI CARACTERISTICI

Intervenția urbanistică propusă, are drept scop:

- asigurarea accesului pe teren;
- rezervarea suprafețelor de teren pentru spații verzi ;
- asigurarea cooperării proprietarilor de terenuri din zona, în vederea realizării unei zone de servicii și funcțiuni complementare, valorificându-se potențialul zonei;

Funcțiunile propuse în imobilul parter sunt următoarele: sediu firmă și birouri, și spălătorie auto pentru maxim 6 autoturisme în incintă.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. Timișoara și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ mp	SITUAȚIA PROPUȘA mp
locuinta	104	104 (max40%)
gradina	502	
zone verzi amenajate	-	138 (min 20%)
Alei pietonale / alei dalate pentru acces auto	-	364 (60,1%)
TOTAL	606	606 = 100%

- **Alimentarea cu energie electrică**

Se va face prin branșamentul existent.

- **Telecomunicații**

ROMTELECOM-ul sau alți operatori de telecomunicații se vor realiza branșamente individuale la locuințe și celelalte spații.

- **Rețea TVC**

Imobilul existent este racordat la rețeaua de cablu TV.

În proiectare și execuție se vor respecta toate normele și normativele în vigoare.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Eventualele extinderi ale rețelelor de gaze naturale existente se vor face ținând seama de solicitările beneficiarilor și în urma obținerii cotei de gaze naturale de la DISTRIGAZ-NORD Timișoara.

- **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe teren și va fi colectată de RETIM.

- **Iluminatul**

Construcția existentă pe parcelă este branșată la rețeaua de energie electrică. Spațiul propus pentru spălătorie auto va avea lumină naturală pe tot parcursul zilei, noaptea el fiind iluminat artificial prin becuri tip neon, câte unul pentru fiecare loc de mașină.

Activitatea desfășurată va fi:

- Spălare autoturisme cu aparate de spălat cu apă rece;
- Aspirare tapițerii în interior;
- Spălare tapițerii.

Dotări:

- 2 aparate de spălat cu apă rece marca "KLASS MAER" de 150 bar și 4 kW;
- un aspirator pentru spălat tapițerii marca "KLASS MAER" de 1,5 kW;
- 3 aspiratoare pentru interior marca "KLASS MAER" de 1,4 kW.

Bilanț de materiale utilizate:

Cantități de materiale:

- 30 l detergent auto pe lună;
- 30 cârpe antistatice, după caz, pe lună;
- 2 perii pe lună;

Utilități:

- energie electrică: consum: aprox. 2400 kW lunar;
- apa: racord simplu prin furtun la rețeaua de apă curentă – consum 50 mc lunar.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe teren și va fi colectată de RETIM.

Spălătoria propusă va avea un decantor pentru decantarea mecanică a apelor rezultate urma spălării mașinilor. Acesta are o structură de beton cu dimensiunile de 1m x1m x 1m. Deșeurile cu granulație mare se vor opri în sitele decantoarelor, iar deșeurile cu granulație mică se vor depune în decantoare, de unde vor fi colectate și preluate prin contract de S.C. RETIM S.A.

Lucrările rutiere prevăzute în cadrul prezentului plan urbanistic de detaliu tratează realizarea unui acces auto pe Strada Dreptatea nr. 45.

Platforma dalată a parcării din interiorul parcelelor se va executa dintr-o structură rutieră alcătuită dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte cu dale autoblocante din beton.

Apele meteorice vor fi colectate prin guri de scurgere racordate la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Epurarea apelor – nu este cazul.

Nu există poluanți evacuați în sistemul centralizat de canalizare a orașului. Toate procesele se execută pe suprafețe betonate. Nu există contact direct cu solul sau subsolul.

3.7.PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale : economice, ecologice, estetice și accentuează 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.

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 plantarea a cel puțin a unui arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă.
- De asemenea spațiul plantat nu va fi mai mic de 20% din suprafața terenului.
- Zona are alimentarea cu apă și canalizarea.

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 :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare, fiind P.U.D. pentru imobil pentru funcțiuni complementare.

1.b. Se încadrează în P.U.G. Timișoara.

1.c. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei rezidențiale nu afectează mediul, fiind P.U.Z. pentru locuințe. În zona respectivă nu se desfășoară activități industriale și nu se utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul.

1. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față nu produce niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, spații verzi aferente.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului

2.f.iii - nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

4.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. Concluzii – măsuri în continuare

- **Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG**
Elaborarea P.U.D. s-a efectuat în concordanță cu conținutul cadru al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Ordinul nr. 91/1991 și cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu aprobat cu Ordinul nr. 37/N/08.06.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
Arealul studiat, este inclus în P.U.G. Timișoara. Conform intențiilor deja conturate în propunerile conținute în acesta, zona studiată se înscrie din punct de vedere al zonificării funcționale în zonă de locuire cu funcțiuni complementare și servicii.
- **Categoriile principale de intervenții care să susțină materializarea programului de dezvoltare**
nu este cazul.

Întocmit,
Arh. OVIDIU CONSTANTINESCU

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.