

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

SPALATORIE AUTO – SELF SERVICE

Mun. HUNEDOARA
Bulevardul Dacia FN.

Proiect: SPALATORIE AUTO „SELF SERVICE”
Faza de proiectare: P.U.D.
Proiectant general: S.C. MASTERPLAN STUDIO SRL.
Miercurea Ciuc Str. Cantarului Nr.1 Jud. Harghita
Beneficiar: RED CAR WASH SRL. Miercurea Ciuc

Semnături



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE.....	4
1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1. Concluzii din documentații elaborate	4
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD.....	4
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	5
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.....	5
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți.....	5
3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere.....	5
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	5
3.5. Destinația clădirilor	5
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	5
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.....	5
3.8. Adâncimea apei subterane.....	6
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei.....	6
3.10. Analiza fondului construit existent	6
3.11. Echiparea existentă.....	6
4. REGLEMENTĂRI	6
4.1. Obiective noi solicitate prin temă.....	6
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	6
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....	7
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	7
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	7
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente	7
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	7
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.....	8
4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta.....	8
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării	8
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	8
4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	8
4.13. Profiluri transversale specifice	8
4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală.....	9
4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului).....	9
4.16. Coeficientul de utilizare al terenului	9
4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	9
Alimentarea cu caldura a imobilului	10
Instalații de telecomunicații	10
4.18. BILANȚ TERITORIAL	10
5. Concluzii.....	11
6. Anexa.....	12

B. PIESE DESENATE.....	planse
Încadrare în zonă	A-01
Situație existentă-zonificari.....	A-02
Obiective de utilitate publică.....	A-03
Situația existentă teren.....	A-04
Reglementari urbanistice.....	A-05
Reglementari edilitare	A-06

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	SPALATORIE AUTO „SELF SERVICE”
Inițiator (beneficiar):	S.C. RED CAR WASH SRL. MIERCUREA CIUC
Elaborator (proiectant):	S.C MASTERPLAN STUDIO SRL. M CIUC
Data elaborării:	APRILIE 2019

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta lucrare are ca scop infiintarea unei spalatorii auto de tip „self service” in intravilanul Municipiului Hunedoara – conform PUG – Zona Centru Civic, terenul fiind situat pe Str.Mihai Viteazu Nr.12, sau identificat prin Extras CF.69526, Nr. Cad. 1233,nr. topographic 2032/B/2, proprietar fiind S.C. ARTIMA SA. Constructia propusa se va afla in incinta unui supermarket in apropierea Stadionului Michael Klein pe un teren liber de constructii.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- Obiectivul este situat in intravilanul municipiului Hunedoara, pe Str.Mihai Viteazu Nr.12. , zona Centru Civic conform Documentatiei de urbanism nr.141 din 1998, faza PUG., a municipiului Hunedoara , aprobata prin HCL. nr.91 din 1991.
- Terenul este liber de constructii, conform extras de Carte funciara, categoria de folosinta fiind – curti constructii
- Conform PUG aprobat cu HCL.nr.91/1999 si prelungita prin HCL nr.485/2018 – UTR1, utilizari permise sunt locuinte colective P+3-4 cu parter liber in zona centrala, constructii si amenajari functiuni compatibile, modernizari , supraetajari,intretinere. Utilizari interzise sunt locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construibilitate sau unitati poluante sau cu riscuri tehnologice.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În scopul întocmirii prezentei documentații au fost cercetate o serie de surse documentare referitoare la stadiul actual al dezvoltării municipiului Hunedoara.

Plan topografic scara 1/500, intocmit de catre SC TOPOCOM SRL prezinta informatii utile analizelor specifice ce se intocmesc la nivel de P.U.D., astfel:

- situatia actuala din punct de vedere al analizei topografice;
- situatia juridica a terenurilor limitrofe parcelei de amplasare a constructiilor;
- tipologia si dispunerea terenurilor in zona, elemente necesare la analiza relatiei constructiei propuse cu vecinatatile si la stabilirea conditiilor de amplasare a constructiei;

- construcții învecinate (destinații, aliniere, regim de înălțime etc.);
- rețeaua stradală (alei, străzi, bulevarde etc.);
- prezenta lucrărilor ingineresti (ziduri de sprijin) și a plantațiilor importante;
- înălțimea clădirilor învecinate; - identificarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaze, energie termică, electricitate, telefonie etc.).

- amenajări exterioare și dotări (parcuri, terenuri pentru sport, locuri de joacă pentru copii, zone protejate etc.)

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul se afla în apropierea intersecției a două artere principale ale municipiului Hunedoara și anume Bulevardul Dacia, respectiv strada Mihai Viteazul. Terenul în cauză este accesibil dinspre strada Mihai Viteazul și din parcare a magazinului Supeco.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafața terenului este de 1823,00 mp, are forma dreptunghiulară și este învecinat cu magazinul Supeco dinspre Sud și Vest, la Nord de strada Mihai Viteazul, iar dinspre Est de un drum existent.

Investiția se va realiza în incinta terenului pe o suprafață de 737,00 mp închiriată, conform Contract de închiriere Nr. 17/03.06.2019 și Act adițional nr. 2 la Contractul de închiriere nr. 17/03.06.2019, încheiat între ARTIMA SA, în calitate de Locatar și S.C. RED CAR WASH SRL., în calitate de Locatar, pe o perioadă de 5 ani.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

În momentul de față pe teren nu se afla nici o construcție supraterană, terenul fiind liber de sarcini, fiind alcătuit din zonă verde în proporție de 77,65% și suprafață asfaltată în proporție de 22,35%.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona momentan are caracter de zonă mixtă, locuințe colective și servicii complementare, aspect arhitectural predominant modern, stil predominant arhitecturii anilor 1970-1980, parțial dominat de construcții de tip comerț, iar pe de altă parte de agrement sportiv.

3.5. Destinația clădirilor

Momentan nu sunt clădiri pe terenul studiat.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

În cadrul zonei studiate există terenuri care se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzi, alei, spații verzi aparținând domeniului public
- Zona terenuri private, proprietate a persoanelor fizice sau juridice

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din punct de vedere geologic terenul cercetat se încadrează în culoarul Cernei, ce face legătura cu

culoarul Muresului Culoarul este delimitat in partea estica de Muntii Sebesului ,ce apartin Carpatilor Meridionali,in partea vestica Muntii Poiana Rusca, in nord de seria epimetamorfica de Rapolt. Zona colinara a Muntilor Poiana Rusca este alcatuita din formatiuni sedimentare ,fiind formate din depozite glaciare - pietrisuri,peste care sunt dispuse formatiuni Sarmatiene-Volhinian,bessarabian,formate din calcare,gresii,pietrisuri si nisipuri.

Conform S R 10907/1-97perimetrul cercetat se incadreaza in zona III climaterica,,Zonarea Climatica a Romaniei"-temperaturi de calcul- iarna temperaturi de -18 grade . * Conform STAS 6472/2-83 -,,Zonarea climatica a Romaniei " perimetrul cercetat se incadreaza in zona II -temperaturi de calcul vara de +25 grade C. *Conform STAS 10101/20/90-Zonarea incarcarilor date de vint -zona „A"- altitudine 800 m;viteza 22 m/sec; presiune dinamica 0,30 kN/mp.

3.8. Adâncimea apei subterane

Apa subterana nu a fost interceptata in decursul studiului.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica -partea I-prevederi de proiectare pentru cladiri” pentru cutremure avind intervalul mediu de recurenta IMR =100 ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de $T_c=0,7$ s, coeficientului de seismicitate K_s (valori de virf a acceleratiei terenului a_g) corespunzindu-i o valoare de $a_g= 0,10$ g. Conform SR 11100/1-93 -,,Zonarea seismica -macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitatea seismica 6 grade.

3.10. Analiza fondului construit existent

Pe amplasamentul studiat momentan nu se afla constructii de niciun fel.

3.11. Echiparea existentă

Amplasamentul studiat dispune de toate retelele edilitare, apa potabila, canalizare, gaze naturale, electricitate. Terenul se afla in preajma unui traseu de conducte subterane, din acest motiv intra in zona de preotectie de 15 m al acesteia.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

In proiect este prevazut realizarea unei constructii noi avand regimul de inaltime parter si functia de spalatorie auto de tip „self-service” in incinta supermarketului existent pe un teren liber de constructii. Constructia va avea acces de pe un drum proaspat realizat si pavat cu dale de beton. Zona fiind un spatiu intens circulat de catre autoturisme este oportun investitia propriuzisa.

Proiectul prevede urmatoarele obiective:

- Realizare spalatorie
- Propunem un procent de ocupare a terenului(POT), de 10,40%, respective un coeficient de utilizare a terenului(CUT), de 0,11.
- Circulatii pietonale si parcaje auto

-Spatii verzi

-Racorduri edilitare, bransament la utilitati precum , reseaua de apa, canalizare si record electric.

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Amplasarea si functionalitatea cladirii propuse este in concordanta cu tema de proiectare si nevoile locale de derulare a investitiei.Functiunea principala a parcelei va fi curti constructii incadrandu-se ca zona de comert si servicii.

Clasa de importanta IV si categoria de importanta D.

In arhitectura cladirii se va urmari realizarea unor volume agreabile, care sa se incadreze in tendintele arhitecturale moderne de dezvoltare a zonei in raport cu dimensiunea parcelei si necesitatile functionale.

Compozitia volumetrica va fi marcata de:

-reglementarile propuse din proiect, compozitia terenului si de vecinatati.

-dimensionarea , functionalitatea si aspectul arhitectural

-rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale

-nevoia de rezolvare cat mai corecta din punct de vedere ecologic a evacuarii apelor uzate

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Terenul fiind drept , constructia propusa se va desfasura pe un singur nivel. Suprafetele cladirii sunt urmatoarele:

SUPRAFATA CONSTRUITA :	189,61 MP
SUPRAFATA DESFASURATA :	189,61 MP
SUPRAFATA UTILA :	156,66 MP

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcția propusă pentru extindere va fi amplasată pe urmatoarele aliniamente:

- La Nord va fi de **20,20 m** si va pastra distanta minima admisa a zonei de protectie a conductelor.
- La Sud va fi de **19,43 m**
- La Est va fi de **1,59 m.**
- La Vest va fi de **9,66 m.**

Accese pietonale și auto

Accesul auto se va realiza dinspre parcare centrului comercial SUPECO si dinspre un drum existent pe latura estica a parcelei, facand legatura cu strada Mihai Viteazul.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor , se pot face din reseaua stradala existenta , respectiv dinspre strada Mihai Viteazul si dinspre parcare centrului comercial SUPECO.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul, forma terenului, posibilitățile și restricțiile create de utilități existente, rezolvarea fluxului optim a circulației.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Proiectul a luat în calcul importanța spațiilor verzi, din acest motiv s-a păstrat o suprafață semnificativă și anume 37,25% din suprafața totală a terenului existent.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau zone protejate.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Clădirea ce face obiectul acestei studii nu va influența semnificativ poluarea din zonă și nu va influența zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiar și o firmă abilitată de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate normele de igienă privind mediul de viață al populației. Se vor planta copaci pe limita nordică a terenului, pentru reducerea poluării fonice ce poate apărea.

La elaborarea proiectului am luat în considerare cerințele tehnice din legislația în vigoare și anume, ORDINUL nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, care spune următoarele:

ART. 5 (1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Nivelul de zgomot exterior care a fost măsurat la 10 m distanță de la „Spălătorie auto self-service” a fost mai mic de 50 dB (A) ceea ce este conform art. 17 al Ordinului Ministrului Sănătății nr. 536/1997, care spune următoarele:

ART. 17 Amplasarea obiectivelor economice cu surse de zgomot și vibrații și dimensionarea zonelor de protecție sanitară se vor face în așa fel încât în teritoriile protejate nivelul acustic echivalent continuu (Leq), măsurat la 3 m de peretele exterior al locuinței la 1,5 m înălțime de sol, să nu depășească 50 dB(A) și curba de zgomot 45.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. prezent nu au fost propuse spre a fi realizate alte obiective decât cele propuse în zona studiată

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În proiect este prevăzut, reabilitarea și întreținerea spațiilor verzi existente în zona studiată. Se prevăd plantări de gazon și arbuști decorativi.

4.13. Profile transversale specifice

Terenul fiind plan, construcția propusă nu va influența profilul transversal existent.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Platforma incintei existente nu necesită lucrări de sistematizare verticală importante. Cota terenului din curte se va menține la nivelul actual.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Limitele terenului propus pentru realizarea investiției sunt limitele proprietății, conf. Extras de carte funciara. Construcția nouă va păstra dimensiunile și poziționarea propusă în proiect.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

H coamă = **4,31 m** de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este **nereglementat**)

H streășină = **2,98 m** de la CTS

H terasă = **nu este cazul**

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0,00 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 10,40 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a P.O.T. este **nereglementat**

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0,11

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a C.U.T. este de **nereglementat**

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

În zona amplasamentului există rețele de energie electrică. Construcția propusă va fi bransată la rețeaua de alimentare cu energie electrică și va fi realizată în montaj subteran de la centrul comercial existent.

Pentru alimentarea cu energie electrică s-a avut în vedere următoarele criterii de bază:

-alimentarea cu energie electrică trebuie să corespundă nivelurilor de exigență impuse de normele europene.

-la proiectarea și executarea alimentării cu energie electrică vor fi respectate prescripțiile tehnice în vigoare: PE132, PE155, PE136.

Alimentare cu apa rece

În zona amplasamentului există dotare cu rețele tehnico-edilitare. Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua existentă. Necesarul de apă se va calcula conform STAS 1343/1. Racordul exterior de apă va fi realizat în montaj subteran pe un pat de nisip de 10 cm grosime la adâncime de 1,10 m.

Alimentarea cu căldură a imobilului

Nu este cazul.

Canalizare/ ape uzate menajere

Apele menajere se vor evacua prin bransare la rețeaua existentă, dar înainte de evacuare vor trece printr-un separator de hidrocarburi.

Concentrațiile maxime de poluanți evacuați în sistemul de canalizare a municipiului se vor încadra în valorile prescrise în anexa nr.3 a HG nr. 188/2002 completate și modificate prin HG nr. 352/2005 și HG 210/2007 – NTPA – 002/2005.

Instalații de telecomunicații

Nu este cazul.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	1823,00	100%	0%	0,00
Suprafata construita la sol	0,00	0%		
Construcții existente	0,00	0%		
TOTAL S.C.	0,00	0%		
TOTAL S.D.	0,00	0%		
Circulații pietonale	0,00	0%		
Suprafata asfaltata existenta	407,46	22,35%		
Spatii verzi	1415,54	77,65%		

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
PASCARIU PETRU			10,40%	0,11
Suprafata teren - S.T.	1823,00	100%		
Suprafata construita la sol	189,61	10,40%		
Construcții existente	0,00	0%		
Construcții propuse	189,61	10,40%		
TOTAL S.C.	189,61	10,40%		
TOTAL S.D.	189,61	10,40%		
Suprafata asfaltata existenta	407,46	22,35%		
Circulații auto și parcuri	444,04	24,36%		
Spatii verzi amenajate	781,89	42,89%		

5. Concluzii

Realizarea investitiei propuse va crea noi servicii de calitate ce vor fi atat in folosul municipiului, cat si a cetatenilor.

Măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Investitia se va realiza integral de catre beneficiar, dintre care putem enumera lucrarile de amenajare a santierului, echiparea amplasamentului cu utilitati, constructia obiectivului propus, refacerea si intretinerea spatiilor verzi si lucrarile de amenajare exterioara.

Propunerile din cadrul P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare(D.T.A.C., Proiect tehnic+D.E.).

Dupa obtinerea aprobarii P.U.D., prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Hunedoara, investitorul pe baza Certificatului de urbanism emis de Primaria Municipiului Hunedoara va putea trece la fazele de proiectare DTAC, Pr. Tehnic, DE.

Intocmit,

Arh. Ilisiu Eugen

