

P.U.D.

**CONSTRUIRE SPALATORIE
AUTO PITAGORA SOLUTION**

PROIECT NR. 696/2022

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: S.C. EUROEIS PROCONS S.R.L. DEVA

COLECTIV DE ELABORARE:

DIRECTOR: arh. Hamos Emilia

ARHITECTURA: arh. Hamos Emilia

GEOTEHNICIAN: ing. Ghitoaica Maria

TEHNOREDACTARE SI EDITIE:

ec. Calmutchi Mihai Rares

Data elaborarii: Martie 2022

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE: ***"Construire spalatorie auto Pitagora Solution"***
- NR. PROIECT: 696/2022
- BENEFICIAR: SC Pitagora Solution SRL
- ADRESA OBIECTIV: Municipiul Hunedoara, str. Closca, nr. 12
- FAZA : P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu
- PROIECTANT GENERAL: S.C. EUROEIS PROCONS S.R.L.

1.2. OBIECTUL P.U.D.

Obiectivul lucrării este elaborarea PUD – Construire spalatorie auto tip “self-wash”, in baza C.U. nr. 31 din 11.02.2022 eliberat de Primaria Municipiului Hunedoara.

Prin prezenta documentatie elaborata in faza P.U.D., S.C. Pitagora Solution S.R.L., reprezentata prin Delapeta Mircea, solicita realizarea unei constructii cu functiunea de spalatorie auto tip “self-wash”.

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Municipiului Hunedoara, strada Closca, la nr. 12.

Terenul de amplasament, in suprafata de 1.322,00mp, se afla in proprietatea S.C. Pitagora Solution S.R.L., conform extras C.F. nr. 64279, nr. cad. 64279, nr. topo. 64279.

Planul Urbanistic de Detaliu prezent stabileste strategia, functiunile propuse necesare scopului beneficiarului, functiunile complementare si reglementarile necesare rezolvarii problemelor de ordin tehnic, volumetric si estetic din cadrul zonei studiate. Acesta are in vedere urmatoarele categorii de probleme:

- rezolvarea accesului auto si pietonal in interiorul parcelelor; asigurarea echiparii tehnico-edilitare a proprietatii beneficiarilor: alimentarea cu apa, alimentarea cu gaz-metan, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- mobilarea si amenajarea urbanistica a terenului studiat;
- utilizarea rationala si echilibrata a terenului proprietatea beneficiarului;
- corelarea intereselor colective cu cele individuale in ocuparea spatiului;
- asigurarea unor relatii avantajoase in cadrul zonei studiate precum si cu zonele invecinate;
- reabilitarea, conservarea si protectia mediului.

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Municipiului Hunedoara, strada Closca, la nr. 12, si este in suprafata de 1.322,00mp. Terenul, conform Plan Urbanistic General Municipiul Hunedoara si al Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se afla in UTR 3, zona gospodarii individuale si functiuni complementare. Spalatoria auto propusa se incadreaza in lista de utilizari permise ale terenului,

respectiv , constructii si amenajari pentru functiuni compatibile. Spalatoria auto propusa nu este unitate poluanta sau cu risc tehnologic.

2.2. Documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Ridcare topografica intocmita de ing. Tene Razvan. Studiu geotehnic intocmit de Geosil Maiz SRL, ing. Ghitoaica Maria.

3. Situatia existenta

Terenul de amplasament este situat in intravilanul Municipiului Hunedoara, la numarul 12, pe strada Closca..

Terenul de amplasament, in suprafata de 1.322,00 mp, se afla in proprietatea SC Piagora Solutions SRL, conform extras C.F. 64279, nr. cad./ nr. topo. 64279.

Terenul este ocupat de o constructie cu functiunea de garaj, in suprafata de 416,00mp.

Constructia existenta are regimul de inaltime parter (P).

Constructia existenta are functiunea de garaj auto.

Terenul de amplasament are forma geometrica relativ dreptunghiulara, cu deschiderea de cca. 42,00m la drumul de acces si adancimea de cca. 30,00m. Terenul este relativ plan, iar curtea este in totalitate betonata.

Terenul se invecineaza cu proprietati particulare pe o singura latura, pe latura de vest se invecineaza cu drumul de acces proprietate domeniul public – strada Closca si in partea de nord si est cu domeniul public alee carosabila.

Accesul principal in zona se desfasoara din drumul de acces – strada Closca.

Din punct de vedere al utilitatilor tehnico-edilitare, terenul beneficiaza de racorduri la utilitati, respectiv: alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica si retea de canalizare menajera prin fosa septica betonata si vidanjabila.

Situatia ocuparilor definitive de teren conform C.F./tabloul ariilor:

Suprafata teren: 1.322,00mp ;

Suprafata construita: 416,00 mp ; Suprafata construit desfasurata = 416,00 mp;

Suprafata curte – beton: 906,00 mp;

Nota: incinta este imprejmuita cu gard plasa de sarma montata pe stalpi metalici si porti de acces auto si pietonale – confectie metalica.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

	mp	%
Suprafata teren	1.322,00	100
Suprafata construita	416,00	31,47%
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: POT	31,47%	-
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT	0.31	-

4. Reglementari

Beneficiarul, SC Pitagora Solution SRL, solicita realizarea unei spalatorii auto tip "self-wash" cu regim de inaltime parter. Terenul este imprejmuit si complet sistematizat cu platforma betonata.

Prezentul PUD are ca scop completarea functiunii de zona garaj cu zona spalatorie auto.

Suprafata terenului, conform C.F. atasat este de 1.322,00 m².

Suprafata cladirii existente, conform C.F. atasat este de 416,00 m².

Procentul de ocupare al terenului existent (P.O.T.) este :

$$P.O.T. = A_c/S_T \times 100 = 416,00 / 1.322,00 \times 100 = 31,47 \%;$$

Coeficientul de utilizare al terenului existent (C.U.T.) este :

$$C.U.T. = A_d/S_T = 416,00 / 1.322,00 = 0,31.$$

TABLOUL ARIILOR EXISTENT:

Suprafata teren studiat: 1.322,00 mp

Sc cladire (P): 416,00 mp ;

Scd cladire: 416,00 mp;

Suprafata splatoriei auto propuse este de 177,00mp.

Procentul de ocupare al terenului propus (P.O.T.) este :

$$P.O.T. = A_c/S_T \times 100 = 593,00/ 1.322,00 \times 100 = 44,86 \%;$$

Coeficientul de utilizare al terenului propus (C.U.T.) este :

$$C.U.T. = A_d/S_T = 593,00 / 1.322,00 = 0,45.$$

TABLOUL ARIILOR PROPUS:

Suprafata teren studiat: 1.322,00 mp

Sc cladire (P): 416,00 mp ;

Sc spalatorie auto (P) = 177,00 mp ;

Sc total: 593,00 mp ;

Scd tota: 593,00 mp;

Nota: spalatoria auto propusa va avea cinci puncte de spalare simultana in sistem automat (cu fise).

Obiectivul propus ocupa spatiul din incinta amenajata, inclusiv in ce priveste accesul autoturismelor la statia de spalare.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

	mp	%
Suprafata teren	1.322,00	100
Suprafata construita	593,00	44,86%
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: POT	44,86%	-
COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI: CUT	0.45	-

Regim de inaltime:

Regimul de inaltime al cladirii existente – parter (H existent = 6,00m).

Regimul de inaltime al spalatoriei auto propuse – parter (H max = 6,00m).

Cladirea se încadrează la CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ conform HGR nr. 766/1997 și la CLASA „ III” DE IMPORTANȚĂ conform P100-1/2006 pentru construcții normale.

Terenul este deja sistematizat iar prin prezenta documentatie nu se modifica sistematizarea.

Pergola ce acopera echipamentul de spalare sub presiune va fi realizata cu urmatoarea structura de rezistenta: slapi metalici fixati pe fundatii izolate de beton armat si grinzi metalice ce vor fi acoperite cu panouri din policarbonat celular. Intre cusetele de spalare a autoturismelor, se vor monta panouri despartitoare realizate din confectie metalica si panouri policarbonat celular. In centrul ansamblului de cinci puncte de spalare va fi montat un container ce contine aparatura speciala de ridicare a presiunii apei.

Structura metalica va fi confectionata in ateliere de specialitate tratata prin vopsire anticoroziv.

Lucrari de instalatii:

Alimentarea cu apa

Exista bransament de alimentare cu apa, de la reseaua existenta de pe strada Closca.

Canalizarea menajera

La cladirea existenta cu functiunea de garaj auto exista racord de preluare ape uzate tehnologic cu separator de hidrocarburi. Canalizarea spalatoriei auto propuse se va racorda la canalizarea existenta.

Alimentarea cu caldura

Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrica

Exista bransament de alimentare cu energie electrica, de la retea
existenta de pe strada Closca.

Alimentarea cu gaz-metan

Nu este cazul.

Evacuarea deseurilor

Exista contracte cu firmele de evacuarea deseurilor din zona.

Telecomunicatii

Se folosesc retelele de telefonie mobila – tip whireless.

5. Concluzii

Realizarea obiectivului propus completeaza functiunea dominanta de garaj auto cu functiunea de spalatorie auto tip "self-wash". Consideram faptul ca, functiunea propusa, se incadreaza in RLU aprobat prin PUG Hunedoara.

Documentatia PUD are ca scop conformarea obiectivului din punct de vedere functional si volumetric.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta lucrare sunt:

- Completarea functiunii dominante ale zonei;
- elementele privind volumetria cladirii propuse in raport cu imobilele invecinate;
- echiparea edilitara;
- mobilarea incintei cu obiectivul propus;

Intocmit:

Arh. Hamos Emilia