



**S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.**  
*Activitatea principala : Activitati de Arhitectura -7111*

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania  
Tel. 0254210927  
E-mail: vest.proiect2016@yahoo.com

Proiect nr 50 /2020  
CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO  
FAZA :PUD

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**
- Adresa obiectiv: **MUN. HUNEDOARA, STR. MURESULUI, F.N., JUD. HUNEDOARA**
- Beneficiar: **S.C. TOTO CAR WASH S.R.L.  
MUN. HUNEDOARA, STR. ELISABETA MARGINEANU,  
BL. 47, AP. 26, JUD. HUNEDOARA**
- Proiectant: **SC VEST PROIECT DESIGN SRL**
- Data elaborarii: **APRILIE , 2020**

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII**

##### **PREVEDERI ALE TEMEI-PROGRAM**

Obiectul studiului de față constă în elaborarea soluției urbanistice pentru realizarea obiectivului: "Construire spalatorie auto" si amenajarea terenului din incinta cu circulatii pietonale si auto, parcari etc.

Capacitatea spalatorii auto propuse:

- 8 boxe pentru spalare autovehicule de gabarit mic si mediu;
- 4 boxe pentru curatare prin aspirare;
- birou, camera tehnica (pompe si tablou de comanda), grup sanitar pentru personal;
- filtru de separare grasimi si hidrocarburi.
- platforma betonata prevazuta cu pubele ecologice, etanse.

#### **2.INCADRAREA IN ZONA**

##### **2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate**

- Situarea obiectivului în cadrul localității

Investitia se va realiza pe terenul intravilan situat adiacent strazii Muresului, UTR-2, mun. Hunedoara, f.n., jud. Hunedoara.

Terenul pe care va fi situata constructia are o forma trapezoidala si suprafata de **1.191,00 mp** si dimensiuni in plan:

- 18,00 la nord (str. Muresului);
- 53,40 la est (str. Muresului);
- 52,10 la vest (teren dom. public; bloc C 44);
- 27,20 la sud (teren dom. public; bloc C 45).

**Terenul are urmatoarele vecinatati:**

- la nord - teren fara constructii - domeniu public; str. Muresului;
- la est - str. Muresului;
- la vest - teren fara constructii - domeniu public; bloc de locuinte;
- la sud - teren fara constructii - domeniu public; bloc de locuinte.

**Folosinta actuala a terenului:** pasune;

- Prin P.U.G. al municipiului Hunedoara, pentru acest amplasament este stabilita functiunea de locuinte colective si functiuni complementare.

## **2.2. - Concluziile din documentatii elaborate concomitant cu PUD**

Au fost elaborate urmatoarele documentatii:

**Ridicarea topografică**, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Hunedoara, figurează la anexe.

**Studiul geotehnic** – documentatie elaborata de firma de specialitate S.C. GEOSILV MAINZ S.R.L.

Din aceste documentatii nu au rezultat conditii speciale care sa influenteze solutia de urbanism.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul destinat OBIECTIVULUI ce face obiectul prezentei documentații este Accesibil.

**Pe zona amplasamentului este** str. Muresului care este o stradă colectoare **categoria a III-a**, cu un prospect stradal de la 7,30 m la 7,50 m.

### **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului**

Terenul studiat este adiacent strazii Muresului, la est, din care se face accesul pe amplasament, iar la nord, vest si sud se invecineaza cu terenuri fara constructii, din domeniul public.

Suprafata parcelei de teren este **1.191,00 mp** si are categoria de folosinta pasune intravilan..

Parcela de teren nu este împrejmuită în prezent pe cele patru laturi ale sale.

### **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul ce face obiectul PUD este liber de constructii, retele edilitare si plantatii de talie mare.

### **Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic**

Zona in care este situate parcela de teren este conform PUG aprobat cu HCL 91/1999 si prelungita prin HCL 485/2018 este situat in UTR 2, unde utilizarile permise sunt: locuinte individuale P-P+2 locuinte colective P+3-4 si functiuni complementare, prestari servicii, comerciale, etc. Utilizari interzise sunt locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditii de construire si unitati poluante.

Caracterul arhitectural al zonei este specific ansamblurilor de locuinte colective cu regim de înălțime P+4.

Destinația clădirilor din zona este exclusiv de locuire. Nu sunt spații comerciale sau de prestări în vecinătatea amplasamentului studiat.

Terenurile cu care se învecinează parcela studiată sunt proprietate publică a Municipiului Hunedoara.

Condițiile de fundare, conform studiului geotehnic sunt fundații directe, la adâncimea de 1,10m cu o presiune admisibilă  $P_{ka} = 230 \text{ Kg/cmp}$ .

#### **Adâncimea apei subterane**

Apa subterană a fost interceptată de la adâncimea de – 6,0 ... 7,0 m.

#### **Parametrii seismici ai zonei**

Zona amplasamentului, conform STAS 11 100/1-77 corelat cu N.P100 -1/2013, se încadrează în ZONA CU SEISMICITATE C, având următoarele caracteristici:

- $k_s$  - coeficient de seismicitate;  $ag = 0,10 \text{ g}$  - P100 – 1/2013;
- $T_c$  - perioada de colț  $T_c = 0,7 \text{ sec}$  - P100 - 1/2013;
- Adâncimea de îngheț - STAS 6054-77 este de 0,90 m.
- Clima: Conform S R 10907/1- 97 – „Zonarea climatică a României”, zona se încadrează în zona II climaterică.

#### **Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)**

Construcțiile învecinate sunt blocuri de locuit cu P+4E, realizate în perioada 1978-1982 și sunt într-o stare tehnică medie, având degradări de finisaje exterioare și interioare.

#### **Echiparea existentă**

##### **Alimentarea cu apă**

În zonă există rețea publică de alimentare cu apă, respectiv spre str. Muresului.

##### **Canalizare menajeră**

În zonă există rețea publică pentru canalizare menajeră, respectiv spre str. Muresului.

##### **Alimentare cu energie electrică**

În zonă există rețele pentru alimentare cu energie electrică - spre str. Muresului.

##### **Alimentarea cu energie termică**

În zona studiată **nu există** rețea de distribuție agent-termic a municipiului Hunedoara.

##### **Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată **există** rețea de distribuție EON-GAZ (la vest, spre blocul de locuinte 44 și la sud, spre blocul de locuinte 45).

##### **Telefonizare și Internet. Rețea de cablu TV.**

În zona **studiată** există astfel de rețele.

## **REGLEMENTĂRI**

#### **Obiectivele noi solicitate prin tema – program**

Prin tema de proiectare se solicită asigurarea tuturor condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și realizarea a două corpuri noi de clădire, pe terenul liber al inițiatorului S.C. TOTO CAR WASH S.R.L., (cu drept de construire prin contract de suprafață) precum și realizarea împrejuririi terenului cu gard viu.

Studiul P.U.D. obiectivului – Spalatorie auto, care cuprinde un corp cu **8 boxe pentru spalare autovehicule de gabarit mic și mediu și o încăpere pentru amplasarea centralei termice, birouri, etc.** - corp principal, care se va amplasa pe zona mediană a terenului cu regim de înălțime parter (P);

Prin PUD se propune de asemeni un corp secundar cu **4 boxe deschise pentru curatare prin aspirare** - corp secundar, care se va amplasa pe latura sudică a terenului, acest corp va fi doar acoperit si nu va avea pereti despartitori intre boxe.

In incinta se va amenaja o **platforma betonata**, pentru colectarea gunoiului, prevazuta cu pubele ecologice, etanse.

Intreaga incinta va fi imprejmuirea cu gard viu.

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada Muresului pe o alee cu latimea de 6,00 m.

Alimentarea cu utilitati se va realiza prin bransamente la retelele edilitare existente in zona.

Suprafetele care nu sunt ocupate cu constructii si platforme vor fi amenajate ca zone verzi.

Solutia arhitecturala va fi in concordanta cu functiunea cladirilor propuse, respectiv structuri metalice usoare, copertine, pereti din panouri termoizolante, tamplarie din PVC etc.

Integrarea in ansamblul de locuinte existent, se face prin volumetria propusa si prin gama coloristica adoptata.

Terenul este plat si nu necesita lucrari de sistematizare pe verticala.

Accesul auto se face pe o alee cu 2 benzi de circulatie, separat sensul de acces si cel de iesire.

Capacitatea obiectivului propus este:

- suprafata construita = 338,00 mp
- suprafata desfasurata = 338,00 mp
- 8 boxe pentru spalarea autovehiculelor de gabarit mic;
- birou, camera tehnica (pompe si tablou de comanda), grup sanitar pentru personal;
- 4 boxe pentru curatarea prin aspiratie;
- platforma de circulatie si parcare;
- zone verzi;
- imprejmuire cu gard viu ;

nr. crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	-	-	338,00	28,38
2	Platforme carosabile si pietonale	-	-	603,00	50,62
3	Zone verzi	-	-	250,00	21,00
4	Pasune	1.191,00	100,00	-	-
5	<b>TOTAL</b>	<b>1.191,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1.191,00</b>	<b>100,00</b>

POT existent = 0,00%

propus = 28,38%

CUT existent = 0,00

propus = 0,283

POT maxim admis = 35,00 %

## 5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului de investitii propus prin proiect se intregeste reseaua de unitati de prestari servicii intr-o zona cu o densitate mare de locuire si o retea de prestari servicii deficitara.

De asemeni se pune in valoare un teren neutilizat, si care are potential de dezvoltare urbanistica a municipiului Hunedoara.

Elaboratorul proiectului sustine aprobarea documentatiei, pentru a crea cadrul juridic necesar realizarii obiectivului de investitii.

**Coordonator RUR,**  
**Arh. Armasescu Dumitru**

