



PROIECTANT: PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
Birou individual de arhitectură
C.I.F.33245821

PROIECT: Desființare corp C1 și construire boxă
spălătorie auto cu fise
ADRESA: str. Orizontului, nr. 211B, nr. cad. 44997,
municipiul Tulcea, jud. Tulcea
BENEFICIAR: Timurlea Romică, Jipa Mihai Cristian
FAZA: Întocmire P.U.Z.

PLAN URBANISTIC ZONAL

ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ÎNTOCMIRE P.U.Z.

DESFIINȚARE CORP C1 ȘI CONSTRUIRE BOXĂ
SPĂLĂTORIE AUTO CU FISE

str. Orizontului, nr. 221B, nr. cadastral 44997

Municipiul Tulcea, județul Tulcea

- **BENEFICIAR:** TIMURLEA ROMIGA, JIPA MIHAI CRISTIAN
- **PROIECTANT:** ARH. PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA
- **NR. PROIECT:** 10 / 2020
- **DATA ELABORĂRII:** iunie - iulie 2020

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



BORDEROU

PIESE SCRISE

VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Scopul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională- reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.7. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAPITOLUL 1. DISPOZIȚII GENERALE

- 1.1. Rolul Reglementărilor Locale de Urbanism
- 1.2. Baza legală a elaborării
- 1.3. Domeniul de aplicare

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



- 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
- 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- 2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- 2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara
- 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.
- 2.8. Reguli cu privire la amplasarea față de obiectivele cu destinație specială.

CAPITOLUL 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

PIESE DESENATE

- Plansa U01 - Plan de încadrare în localitate
- Plansa U02 – Plan de încadrare în PUG Tulcea
- Plansa U03 - Analiză situația existentă
- Plansa U04 - Analiză situație juridică terenuri
- Plansa U05 - Propunere reglementări urbanistice
- Plansa U06 – Propunere reglementări echipare edilitară
- Plansa U07 – Plan de mobilitate și stabilire profile stradale
- Plansa U08 – Ilustrare de tema – plan de situație



VOLUMUL I. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:

Întocmire P.U.Z. – Construire spălătorie auto ecologică

Beneficiar:

TIMURLEA ROMICA, JIPA MIHAI CRISTIAN

Elaborator:

Birou individual de arhitectură – Arh. Pîrvulescu Adriana Viorica

Amplasament:

str. Orizontului, nr. 211B, oraș Tulcea, jud. Tulcea

Data elaborării:

Iunie - iulie 2020

1.2. OBIECTUL P.U.Z.-ului

Tema de proiectare supusă studiului propune realizarea unei compoziții arhitecturale coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional relevantă pentru zona studiată care să adăpostească funcțiunea de spălătorie auto cu fise.

Obiectul P.U.Z.-ului se constituie într-un studiu ce constă în analiza situației existente, a potențialului urbanistic de dezvoltare a zonei și a propunerilor de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei, urmărindu-se totodată reglementarea amplansamentului.

Proiectul are ca scop realizarea de investiții în infrastructura de servicii prin construirea de boxe de spălătorii auto, cu fise, ce funcționează în regim self-service și care nu necesită personal de funcționare.

Primăria Municipiului Tulcea, prin Certificatul de Urbanism nr. 224 din data 16.03.2020, a cerut elaborarea unui **P.U.Z.**, conform P.U.G și R.U.L. al municipiului Tulcea aprobate prin H.C.L. nr. 29/27.05.1998, H.C.L. nr. 19/25.02.1999 și H.C.L. nr. 129/2011, ce stipulează ca orice funcțiune din zona I se amplasează pe bază de documentație de urbanism PUZ.

Documentația întocmită include prevederi privind amplasamentul construcțiilor pe parcelă, indicii de constructibilitate, regimul de înălțime, organizarea zonelor verzi, precum și organizarea suprafețelor pe parcelă.

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



Prevederile din acest Plan Urbanistic Zonal vor fi preluate în cadrul regulamentului aferent Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea și vor deveni, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate pentru administrația locală.

Ca fază premergătoare proiectului de investiție, P.U.Z.-ul, prin propunerile prezentate, va constitui documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din P.Th.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Anterior întocmirii prezentului P.U.Z. în zona au mai fost consultate următoarele documentații de urbanism:

- Certificatul de urbanism eliberat de Primăria Municipiului Tulcea
- P.U.G. oraș Tulcea
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea, 2014-2020
- Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea, 2016-2030
- Raportul național al stării de sănătate a populației - 2017
- Baza topografică și identificare cadastrală
- Legea 50/1991 - Privind Autorizarea Lucrărilor de Construcții;
- Legea 350/2001 - Privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului.
- Ghid privind Metodologia de elaborare a Conținutului - Cadru P.U.Z., GM - 010 - 2000 aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- H.G. 525/1996 - pentru Aprobarea Regulamentului General de Urbanism

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Municipiul Tulcea, reședința județului cu același nume, este situat în Regiunea de Dezvoltare Sud - Est a României, în extremitatea nordică a Dobrogei, pe malul drept al Dunării, la mila 40.

Orașul cu o formă de amfiteatru este înconjurat de dealuri și se deschide către nord spre Dunăre. Situat la jumătatea distanței dintre Ceatalul Chilia și Ceatalul Sfântul Gheorghe Tulcea se află la o distanță de 267 km de București și 125 km de Constanța, (pe șosea) sau 71,3 km de Marea Neagră (pe cale fluvio-maritimă).

Întins pe șapte coline, cu o suprafață totală de 19.994,7ha, municipiul Tulcea are următoarele vecinătăți:

- Nord – comuna Ceatalchioi
- Nord-Est – comuna Pardina
- la Est – comunele Maliuc și Nufăru
- Sud-Est – comuna Valea Nucarilor
- Sud – comuna Mihail Kogălniceanu
- Vest – comuna Frecăței
- la Nord – Vest – comuna Samova

Obiectivele naturale cu un mare potențial turistic din zonă, fluviul Dunărea, Rezervația Biosferei Delta Dunării, Lacurile Zaghen și Ciuperca, bălțile Somovei, fac din Tulcea un oraș cu o importanță deosebită la nivel național, regional și județean.

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



Terenul care a generat prezentul P.U.Z., împreună cu terenurile învecinate, aflate în proprietate privată, au preponderent funcții industriale, de producție și depozitare, dar și de locuire, fiind o zona în curs de dezvoltare.

Acestea sunt în cea mai mare parte terenuri plate sau cu pante ușoare. Orientarea pe partea de nord a străzii Orizontului sunt terenuri perpendiculare pe aceasta, iar cele pe partea de sud sunt orientate în lungul străzii de la nord-est spre sud-vest.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat are o suprafață totală de 686mp, cu destinația actuală de teren intravilan constructibil și se află, conform Planului Urbanistic General al municipiului Tulcea, în **UTR 19, Zona I – Unități industriale.**

Zona studiată este poziționată în zona de sud-est a municipiului Tulcea, în apropiere de Lacul Zaghen.

Vecinii proprietății din str.Orizontului, nr. 211B sunt :

. la Nord - Est	Proprietate privată - nr. cad. 35119
. la Sud - Est	Proprietate privată – nr. Cad. 39502
. la Sud - Vest	Proprietate privată – nr. Cad. 38827
. la Nord - Vest	Str. Orizontului

Fond construit învecinat este reprezentat de construcții cu funcțiuni industriale sau de depozitare și de producție, precum și de locuințe și anexe gospodărești, construcții cu o vechime medie și construcții noi; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+Ms P+1, P+2, aferente fiecărei parcele.

Principala cale de acces este str. Orizontului.

Zona din imediata vecinătate a terenului studiat este compusă din terenuri virane, acoperite de vegetație și platforme betonate degradate și de un teren cu hale metalice de depozitare. La nord-vest, peste strada Ocidentului, amplasamentul se învecinează cu o parcele cu clădiri de locuit clădire cu funcțiunea de garaj auto și ulterior, încep clădirile cu funcțiunea de locuințe, cea mai apropiată fiind la aproximativ 40m.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Tulcea, cu o formă de amfiteatru, este înconjurat de dealuri și se deschide către nord spre Dunăre. Obiectivele naturale cu un mare potențial turistic din zonă, fluviul Dunărea, Rezervația Biosferei Delta Dunării, Lacurile Zaghen și Ciuperca, bălțile Somovei, fac din Tulcea un oraș cu o importanță deosebită la nivel național, regional și județean.

Terenul studiat are un relief lin, plat, în prezent pe întreaga suprafață a proprietății fiind platforme betonate degradate.

Pe amplasament se află o construcție ușoară, din structură metalică, fără închideri laterale pe 2 dintre laturi, cu o acoperire într-o apă din plăci de azbocimetn, cu regimul de înălțime P.

Amplasamentul nu prezintă risc de inundații sau alunecări de teren.

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



Concluzii extrase din studiile geotehnice efectuate în zonă:

- Din punct de vedere a adâncimi de îngheț, conform STAS 6054/77 limita de îngheț se găsește la 0.90 – 1.00 m față de cota terenului amenajat.

- Încarcarea din zăpadă, conform Indicativ CR-1-1-2-2012, este de 2,5KN/m².

- Valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR-1-1-4-2012, mediată pe 10minute, la 10m, cu 50 de ani intervalul mediu de recurență, este de 0,5Kpa.

- După normativul P100/1/2013, Cod de proiectare seismică, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectarea $a_g=0,25g$. Conform aceluiași normativ, din punct de vedere al perioadei de control (colț), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0,7sec$.

CONCLUZIE - în amplasamentul studiat se pot amplasa construcții cu regim de înălțime P.

Pentru prezentul PUZ a mai fost necesar stabilirea următoarelor aspecte:

- Reambularea planurilor de situație și întocmirea de plan topografic;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de echipare tehnico-edilitară.

2.4. CIRCULAȚIA

Calea de acces a amplasamentului este str. Orizontului. În zonă este o rețea de drumuri orașenești care deservesc terenurile din jur și distribuie traficul.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Starea mediocră a drumurilor, asfalt deteriorat;
- Îngustarea trotuarelor pentru circulația pietonală și restricționarea acestora de stâlpii sistemului de iluminat ceea ce determină intrarea în zona carosabilă a pietonilor.
- Lipsa punctelor de trecere la nivelul zonei carosabile a pietonilor.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile învecinate sunt conform P.U.G. Tulcea în zona de folosință actuală de **intravilan constructibil**. Zona este de asemenea parte din **U.T.R. 19** zona I de incintă industrială, situate în afara perimetrelor de protecție.

Vecinii proprietății din Str. Orizontului, nr. 211B sunt:

. la Nord - Est	Proprietate privată - nr. cad. 35119
. la Sud - Est	Proprietate privată – nr. Cad. 39502
. la Sud - Vest	Proprietate privată – nr. Cad. 38827
. la Nord - Vest	Str. Orizontului

Fond construit învecinat este reprezentat de construcții cu funcțiuni industriale sau de depozitare și de producție, precum și de locuințe și anexe gospodărești, construcții cu

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



o vechime medie și construcții noi; întreaga zonă este dominată de construcții P, P+Ms P+1, P+2, aferente fiecărei parcele.

Gradul de ocupare al zonei studiate diferit. Este mediu de pe partea de vest a străzii Orizontului, cu un fond construit caracterizat în mare parte din clădiri rezidențiale cu regimul de înălțime P, P+1, P+1+M și mică pe partea de est, cea a terenului care a generat prezentul P.U.Z. și unde clădirile sunt destinate depozitărilor și producției.

Dominant este cadrul neconstruit.

Nu există riscuri naturale în zona studiată și în zonele vecine.

Situația juridică a terenurilor: proprietati private ale persoanelor fizice sau juridice, domeniul public al municipiului – carosabilele, pietonalele și proprietăți publice de interes național - canalul cu apă ce comunică cu Lacul Zaghen.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă - Zona studiată este echipată cu sistem centralizat de alimentare cu apă.

Canalizare - Există sistem de canalizare în zonă. Colectarea apelor uzate se va realiza inițial într-un bazin de separare a hidrocarburilor, ulterior curățării lor fiind eliberate în sistemul public.

Alimentarea cu căldură - Nu este cazul.

Alimentarea cu energie electrică - În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică - rețea aeriană de distribuție a energiei electrice de joasă tensiune de la care sunt alimentate construcțiile din apropiere.

Telecomunicații - În zona studiată există rețea de telefonie fixă, fiind în același timp prezent un semnal bun pentru rețelele de telefonie mobile.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Dupa cum am aratat în capitolele de mai sus, pe amplasamentul studiat există o construcție cu regimul de înălțime P, iar pe zonele înconjuratoare sunt construite locuințe și dependințe gospodărești, hale de depozitare, clădiri pentru servicii și comerț, cu regime de înălțime P, P+1, P+2, P+3. Zona este caracterizată prin țesutul dens al loturilor pe o parte a străzii Orizontului și un țesut cu terenuri mari ce au aparținut platformei industriale și în prezent au funcțiuni industriale, de depozitare sau producție pe cealaltă parte.

Se recomandă asigurarea unui balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Traseele din sistemul de comunicații ce prezintă posibile poluări pentru zonă se referă la strada Orizontului, singura stradă care deservește zona, datorită traficului auto.

În cadrul Planului Urbanistic General al orașului Tulcea s-au studiat problemele de mediu din cadrul localității, unde nu s-au semnalat probleme majore de mediu pentru zona studiată și zonele învecinate.

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



În zonă nu sunt amplasate funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.

Clima

Condițiile climatice ale regiunii și în special ale localității așezate pe malul Dunării, au determinat aici un climat blând temperat-continental cu influențe sub-mediteraneene.

Totodată relieful local de depresiune și deschiderea în partea de nord către fluviu Dunărea, a creat condiții topo-climatice de adăpost față de climatul de nuanță continentală din Câmpia Româna.

Radiația solară este de cca.125Kcal/mp/an, din care aproximativ 90 Kcal/cmp, se repartizează în sezonul cald. Temperatura medie anuală din Tulcea este una dintre cele mai ridicate din țară, fiind de 10,8 grade. Precipitațiile medii anuale sunt de 350–500 mm.

Debitele Dunării sunt în medie, la Tulcea, de aproximativ 5000-6000 mc/s, minimele fiind de 2000 mc/s, iar maximele de 15.000-16.000 mc/s.

Cantitatea medie anuală de precipitații este de 445mm, cele mai ploioase luni fiind mai și iunie.

Direcția predominantă a vântului este dinspre nord-est și nord-vest (35,7%). Valorile maxime apar toamna și iarna, viteza medie anuală fiind cuprinsă între 0,8 și 5,3m/s.

Concluzii

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezulta că:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maxim a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent. La acest lucru ajută inclusiv relieful și vegetația existentă. În zonă imediat învecinată nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrative locale cât și populația promovează dezvoltarea acestor zone cu funcții de locuire și servicii, considerate parte din zona economică de dezvoltare națională, ce oferă multiple avantaje atât investitorilor cât și Primăriei.

Prin amplasarea în zonă de funcțiuni de servicii se urmăresc în primul rând realizarea necesităților ce țin de dotările edilitare minime necesare unei astfel de zone, dar și dezvoltarea social economică a teritoriului în cauza, prin atragerea de investiții rentabile.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă, aflată în curs de dezvoltare, dar și accesul imediat prin strada Orizontului din drumul național.

Se poate astfel concluziona ca fiind oportună dezvoltarea unor funcțiuni ce pot da o dinamică a spațiului vizual perceput din stradă și completarea zonei, în prezent neîngrijită, cu spații și aranjamente peisagistice.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu P.U.Z.-ul actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi, în conformitate cu analiza studiilor geotehnice din zonă, fiind asigurată stabilitatea solului.
- Se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zonă și se vor găsi soluții pentru a suplini lipsa celor inexistente, dacă este nevoie.
- Se vor păstra distanțele de protecție regulamentare față de rețelele edilitare existente – electricitate, apă, canalizare și gaze naturale.

De asemenea au fost constatate și o serie de disfuncționalități:

- Str. Orizontului se poate aglomera ușor, ca urmare a activității spălătoriei, dar acest lucru nu va incomoda în nici un fel circulația auto, pe proprietate fiind prevăzută o zonă specială de așteptare
- Îngustarea trotuarelor pentru circulația pietonală și incomodarea sau blocarea trecerii pietonilor de către sâlpii de iluminat stradali;
- Poluarea ce poate fi creată de autovehiculele aflate în diferite stadii de funcționare, staționate pe proprietăți
- Terenuri nefolosite la capacitatea maximă și la posibilitățile amplasamentului
- Incinte neamenajate cu zone cu vegetație neglijată sau platforme betonate degradate
- imobile fără zone de protecție plantate
- terenuri în intravilan, lăsate în paragină

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. și ale altor documentații elaborate în zonă.

Prin P.U.G.-ul aprobat al orașului Tulcea, zona este cuprinsă în intravilanul orașului, având funcțiunea de incintă industrială. În momentul de față terenul este folosit pe post de garare a diverse autovehicule în diferite stadii de funcționare, iar destinația propusă a terenului este de zonă de servicii – spălătorie auto cu boxe, cu fise.

Nu există alte documentații de urbanism în zonă.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiată are un caracter urban, iar funcțiunea propusă nu presupune o valorificare expresă a cadrului natural.

Spălătoria va fi amplasată pe zona de nord-est a terenului, iar de jur-împrejurul limitei de proprietate se propun zone verzi.

Prin realizarea investiției se va reglementa modul de asigurare al spațiilor plantate și de protecție.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezenta documentație, se propune deschiderea proprietății pe latura dinspre str. Orizontului pentru un acces mai facil pe proprietate în zona special destinată pentru așteptarea eliberării boxelor de spălare auto. Pentru reîntoarcerea în circulația publică s-a

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



creat un sens de circulație care va fi marcat atât pe carosabil, cât și marcat cu semne de circulație în interiorul proprietății.

În concordanță cu HG nr.525/1996 care normează numărul și conformarea acceselor, ținând cont că spălătoria auto ecologică nu necesită personal angajat, se va amenaja accesul și punctul de ieșire doar pentru utilizatori, obiectivul având o capacitate redusă – 3 boxe de spălare.

Prin configurarea numărului de boxe de spălare și ținând cont de programul de funcționare a spălătoriei, se preconizează un flux de 60 de mașini pe zi. Se estimează că ciclul de spălare – curățare – cosmetizare a unui autovehicul de către proprietarul acestuia ar dura aproximativ aprox. 30 min.

Accesul în interiorul amplasamentului se realizează facil, din strada Orizontului, asigurând posibilitatea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor până în spatele parcelei.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Deoarece pe terenul studiat se propun funcțiuni de servicii, și ținând cont de omogenitatea terenului și de suprafața redusă, aceasta va fi tratată ca o singură Unitate Teritorială de Referință.

BILANȚUL TERITORIAL EXISTENT

	<u>Suprafața (mp)</u>	<u>% din total</u>
Construcții existente	133mp	19,38%
Zonă spații verzi	0,00mp	0%
Zonă spațiu parcare / circulații / trotuare	553mp	80,62%
Teren cu funcțiunea de teren constructibil	686,00mp	100%

BILANȚUL TERITORIAL PROPUȘ

<u>Zone funcționale</u>	<u>Suprafața (mp)</u>	<u>% din total</u>
Zonă constructibilă maxim admisă	150mp	22%
Zonă spații verzi	138mp	20%
Zonă spațiu parcare / circulații / trotuare	398mp	58%
TOTAL SUPRAFAȚĂ	686,00mp	100%

Suprafața de 3602mp este suprafața totală studiată prin P.U.Z. Din aceasta, suprafața aflată în proprietatea domnilor Timurlea Romică și Jipa Mihai Cristian este de 686,00mp.

Regimul de înălțime va putea varia în conformitate cu studiul volumetric al zonei și va fi de maxim 8m față de cota terenului amenajat.

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



Valoarea procentului de ocupare a terenului - P.O.T. va fi de maxim 40%. Valorile coeficientului de utilizare teren - C.U.T. va fi maxim 1,2.

Construcția propusă va avea o arie construită de aproximativ 150mp, cu o suprafață desfășurată de cca. 150.00 mp, corespunzătoare unei construcții P.

Se dorește realizarea unei spălătorii auto ecologice într-o manieră arhitecturală care se va integra în contextul urban existent și care să adăpostească:

- zona celor 3 boxe de spălare
- spațiul camerei tehnice;
- pe teren va fi prevăzut în zona de parcare a unui punct de aspirare, apă și pubela de gunoi.

Regim de aliniere = 11,10m. față de limita stradală a terenului, pentru volumul din construcție cel mai avansat spre stradă.

Aliniamentele lateral dreapta și stânga s-au raportat la Construcțiile P. existente pe terenurile învecinate astfel încât să fie respectată distanța minimă admisă între construcții situate pe loturi alăturate.

Spălătoria auto va beneficia și de locuri de parcare proprie.

Suprafața terenului este de 686.00mp (conform actelor de proprietate și a documentației cadastrale nr. 44997).

SPĂLĂTORIE AUTO ECOLOGICĂ:

Regim de înălțime	PARTER
H-maxima coama	8.00m fata de C.T.A.
S.constr.max totală	150mp
S.constr. desfășurată max	150mp
S.utilă totală max	145mp

TOTAL ARIE CONSTRUITĂ MAXIMĂ (amprenta la sol) – 150mp

TOTAL ARIE DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ - 150mp

PARTER +0.00M

3 BOXE SPĂLARE	130mp
CAMERĂ TEHNICĂ	15mp

TOTAL 145 mp

3.3.2 AMENAJĂRI EXTERIOARE

ZONA DEPOZITARE ȘI EVACUARE GUNOI MENAJER

Platforma depozitare pubelă	Arie utilă – 2mp
-----------------------------	------------------

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



Între locurile de parcare se va crea o zonă destinată instalării a două aspiratoare pentru crățarea interioarelor autovehiculelor, a unui punct de apă și a unei pubele de gunoi.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Pentru rețele: lungimi, lățimi, diametre, materiale, condiții de pozare, etc.

Racord alimentare cu apă – rețea publică existentă.

Racord energie electrică – rețea publică existentă.

Racord canalizare – rețea publică existentă, numai după tratarea în prealabil a apelor uzate și a celor captate de pe zona carosabilă în bazinul de separare a hidrocarburilor.

Racord gaze naturale – rețea existentă.

ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va face din rețeaua existentă pe str. Orizontului. Calitatea apei folosite va respecta prevederile Legii nr. 458 (r1) din 08/07/2002 privind calitatea apei potabile.

Debitul de incendiu exterior se va asigura de la rețeaua de alimentare potabilă a municipiului Tulcea, dimensionată să asigure la incendiu toate funcțiunile.

Trecerea prin fundație a conductelor se va stabili pe șantier în faza de armare a fundațiilor prin grija dirigintei de șantier care va asigura colaborarea directă a instalatorului și a constructorului. Instalațiile de apă și canalizare vor fi executate de personal calificat și vor fi aprobate înainte de executarea mascării și a finisajelor; se va întocmi un proces verbal de execuție a probelor ascunse (inclusiv remediile executate în timpul probelor).

Este exclusă posibilitatea creării unui puț forat (racordarea se va face la rețeaua de apă publică existentă).

RETEAUA DE CANALIZARE

Evacuarea apelor uzate se va face în canalizarea existentă pe strada Orizontului, numai după ce acestea au fost tratate într-un separator de grasimi.

Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate vor respecta limitele impuse prin HG 352/2005 (NTPA 002/2002).

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile se vor colecta prin rigole prefabricate din beton cu grătar metalic amplasate în zona acceselor, prevăzute cu separatoare de grăsimi, apoi se vor dirija către rigola drumului.

În jurul clădirii și la baza zidurilor de sprijin vor fi prevăzute rigole ce vor dirija apele pluviale către rigola drumului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va realiza din rețeaua existentă pe str. Orizontului. Bransamentul se va realiza cu cabluri aeriene de la stâlpul din zona amplasamentului până la tabloul electric general poziționat pe fațada construcției propuse.

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA



Aleile carosabile și pietonale din incinta vor fi prevăzute cu iluminat exterior.

Lucrări necesare:

- studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivelor;
- executarea bransamentului.

Toate aceste lucrari se proiecteaza de un proiectant de specialitate autorizat și se realizeaza de către firme atestate de ANRE. Atât la proiectare cât și la execuție se vor respecta toate prevederile normativelor și legislația în vigoare.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

RETELE DE TELECOMUNICATII

Prin implementarea investiției se va solicita furnizorilor de servicii din domeniu conectarea la rețele dacă va fi cazul.

INSTALATII TERMICE - Nu este cazul.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunea propusă pe amplasament va avea un caracter nepoluant. În zona studiată nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin realizarea investiției propuse.

Mișcările de teren vor fi făcute numai în interiorul amplasamentului studiat, fără a afecta terenurile învecinate. Sistematizarea terenului va permite circulația fluentă în interiorul incintei și nu va modifica configurația parcelelor vecine

Apele uzate tehnologice rezultate din activitatea desfășurată vor fi colectate prin intermediul unei rețele de incintă, preepurate într-un separator de hidrocarburi înainte de a fi evacuate în rețeaua publică de canalizare.

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și depozitate într-un spațiu special amenajat în incintă. Pentru preluarea și transportarea lor la groapa de gunoi, beneficiarul va perfecta formele necesare cu societatea care asigură serviciile de salubritate la nivelul localității.

Spațiile rămase neconstruite vor fi amenajate ca zone verzi.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, în vederea construirii unei spălătorii auto cu boxe, cu funcționare cu fise în regim self-service ce nu necesită personal.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Investiția va contribui la dezvoltarea serviciilor din zonă, va aduce venituri suplimentare la bugetul local și va fi oportună și va răspunde necesităților locuitorilor din zonă

BIA PÎRVULESCU ADRIANA VIORICA