

## **MEMORIU DE PREZENTARE** **- PARTE NONTEHNICA -**

### **1. Date de recunoastere a documentatiei**

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
Denumirea investitiei: **CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO**  
Amplasament: **Municipiul Bacau, Strada Milcov, nr. 3 - 5**  
Proiectant: S.C. PRODOMUS S.R.L. Bacau  
Beneficiar: **S.C. ECOLOGIC WASH S.R.L.**  
Data elaborarii: August 2013

### **2. Obiectul lucrarii**

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a solicitarii beneficiarului, urmare a conditiilor impuse de Primaria municipiului Bacau prin Certificatul de Urbanism nr.261 din 19.07.2013.

Obiectul acestei lucrari consta in :

- Reglementari specifice privind conditiile de construire cu privire la amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara;
- Analizarea compatibilitatii functiunii propuse cu zona functionala existenta.

### **3. Situarea obiectivului in cadrul localitatii**

Terenul de amplasament , este situat in intravilanul municipiului Bacau, fiind proprietate privata a S.C. TISECO S.R.L. si are instituit drept de superficie in favoarea S.C. ECOLOGIC WASH S.R.L. conform Contractului privind constituirea dreptului de superficie nr.125 / 27.03.2012.

Dimensiunile si orientarea terenului se regasesc in planul de situatie A1 ce concorda cu schita anexa din cartea funciara a beneficiarului. Terenul de amplasament are urmatoarele vecinatati:

- la nord - intersectie strada Izvoare cu strada Milcov (asfalt),
- la est - propr. Gradinaru Mihai ; S.C. METRA S.A.,
- la sud - rest proprietate S.C. TISECO S.R.L.,
- la vest - strada Milcov (asfalt).

### **4. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona studiata**

Din Certificatul de urbanism nr.261 din 19.07.2013 , rezulta urmatoarele:

Funciunea aprobata prin PUG / 2012 este zona institutii publice, servicii si zona de comunicatie feroviara si amenajari aferente, incluse in UTR 10.

Terenul se afla in zona "A" de impozitare.

Terenul se afla in :

- zona de protectie fata de cai ferate,
- zona de protectie fata de zona industrial.

## Regim tehnic

Funcțiunea dominantă a zonei :

- institutii publice reprezentative, institutii publice de interes regional sau local, servicii, comerț, situate în clădiri independente sau cu alte funcțiuni (de ex. la parterul blocurilor de locuit);
- zona cu institutii de interes public și / sau terenuri libere care prin adăugare de noi obiective va conduce la ridicarea gradului de confort urban;
- cai de comunicație feroviara și construcții aferente.

Funcțiuni complementare admise :

- locuire;
- odihnă și agrement (spații verzi amenajate și platforme pietonale aferente obiectivelor propuse);
- circulație pietonală și carosabilă;
- staționare autovehicole (parcaje, garaje);
- echipare tehnică – edilitară și construcții aferente;
- construcții compatibile funcției de bază (LM, LI, IS, IA, GC);
- accese pietonale și carosabile;
- echipare tehnică – edilitară și construcții aferente;
- spații verzi de protecție sau amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a intersecțiilor / incintelor;
- amenajări ale zonei cadastrale cai ferate cu spații verzi, elemente de protecție împotriva poluării și pentru asigurarea securității circulației feroviare;
- activități de salubritate și gospodărie comunala.

Utilizări admise :

- funcțiuni administrative, funcțiuni financiare – bancare, funcțiuni comerciale cu caracter urban, funcțiuni comerciale cu caracter extraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de sport, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- echipamente publice compatibile cu terenurile feroviare;
- lucrări de terasamente;
- lucrări și / sau zone de protecție împotriva poluării fonice, olfactive sau altor noxe (praf, fum, funingine, CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, etc.).

## **5. Situația existentă**

La data întocmirii prezentei documentații, terenul este liber, conform autorizației de desființare nr. 24/23.06.2011 emisă de Primăria Municipiului Bacău și anume, s-au desființat construcțiile Spalatorie și Bar (C1; C2; C3; C4).

Accesul intrare / ieșire în / din incinta proprietății spalatoriei, se face din strada Milcov, iar ieșirea din incinta proprietății ( tunelul spalare auto – zona de nord) se face de asemenea în strada Milcov (zona de intersecție strada Izvoare cu strada Milcov).

De menționat este faptul că, pentru realizarea accesului în condiții de siguranță și pentru reglementarea circulației la intrarea / ieșirea în / din incinta obiectivului, se vor instala următoarele indicatoare rutiere :

- « STOP » (B1) la ieșirea din incinta spalatoriei
- « LA DREAPTA » (B3) la ieșirea din incinta spalatoriei
- « OPRIREA INTERZISĂ » (B2) înainte de intrarea în incinta spalatoriei
- « INTERZISĂ SĂ SE VIRE LA STÂNGĂ » (B2) vizavi de intrarea în spalatorie

(strada Milcov)

S -au prevazut 3 locuri de parcare, cu dimensiunea de 2.50 x 5.00m, pozate conform planului de situatie anexat.

## 6. Reglementari - Obiecte noi solicitate

In prezenta documentatie privind « CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO » in Bacau, strada Milcov, nr. 3 – 5 se propun urmatoarele obiecte :

- Spalatorie tunel
- 4 Boxe spalare auto
- 2 Boxe de spalare auto + vestiare
- Spatiu asteptare bar
- Parcare auto + platforma carosabila
- Racord / bransarea obiectelor la utilitati : apa, canal, electrice, gaze naturale

inclusiv dotarile / utilajele necesare unei bune functinari ale obiectivelor.

• **Ob.1. Spalatorie auto 2 Boxe + vestiare** -, este o constructie cuplata pe zona de vest, la rost, cu cladirea spatiului de asteptare bar, pe structura metalica, cu inchideri perimetrare din panouri termoizolante de 60mm grosime si de acoperis de 50mm grosime.

Cladirea propusa are 2 boxe de spalare manuala auto si grupuri sanitare + vestiare femei / barbati angajati (salariati) ai societatii.

Constructia are regimul de inaltime parter , cu orientarea est – vest cu latura lunga.

Accesul in incinta celor 2 boxe de spalare, se face dinspre strada Milcov, iar intrarea masinilor pentru spalare , se face prin cele 2 usi sectionale, pozate pe fatada nord.

• **Ob.2. Spalatorie auto 4 Boxe** , este o constructie independenta, pe structura metalica, cu inchideri perimetrare din panouri termoizolante de 60mm grosime si de acoperis de 50mm grosime.

Cladirea propusa are 4 boxe de spalare manuala auto, constructie cu regimul de inaltime parter , cu orientarea sud – nord cu latura lunga.

Accesul in incinta celor 4 boxe de spalare, se face dinspre strada Milcov, iar intrarea masinilor pentru spalare , se face prin cele 4 usi sectionale, pozate pe fatada vest.

• **Ob.3. Spalatorie auto tip tunel Spalatorie tunel T 700Lux** - este o constructie independenta tip hala vitrata, pe structura metalica si inchideri perimetrare din sticla.

Cladirea propusa pentru spalatoria tunel, reprezinta o constructie cu regimul de inaltime parter cu orientarea sud – nord cu latura lunga.

Accesul in incinta spalatoriei se face dinspre strada Milcov, iar intrarea masinilor pentru spalare in tunel , se face prin usa sectionala de pe fatada sud .

• **Ob.4. Spatiu asteptare bar** , este o constructie cuplata partial pe zona de est , la rost, cu cladirea celor 2 boxe spalare auto, cu inchideri perimetrare din zidarie de GVP + termosistem.

Constructia are regimul de inaltime parter , cu orientarea sud – nord cu latura lunga., cu mentiunea ca peste parter intre axele 2 ÷ 5 este propusa o terasa circulabila, descoperita, care poate fi folosita doar pe perioada verii.

Accesul de la parter cota ± 0,00 pe terasa de la cota +3,15 se realizeaza pe o scara , deschisa, in doua rampe, din beton armat monolit.

Acoperisul peste zona de bar si grup sanitar este tip terasa, cu scurgerea apelor la canalizarea existenta. Terasa este descoperita, iar apele de pe terasa vor fi conduse prin coloane , la canalizare.

Beneficiarul isi propune ca, la finalizarea investitiei, sa amenajeze spatii verzi, in suprafata de 105.90mp, in vederea creerii de conditii optime pentru desfasurarea activitatii, iar la limita de proprietate, spre interiorul incintei (zona libera de est), sa realizeze o perdea verde de protectie, prin plantarea de copaci.

## **7. Asigurarea utilitatilor**

### **a) Alimentare cu apa**

Obiectivul va fi alimentat cu apa in scop potabil si igienico-sanitar de la reseaua de apa oraseneasca si in scop tehnologic de la sursa proprie –put forat existent cu H= 6 m, D= 300 mm, dotat cu pompa submersibila (Q=1,5 l/s, H=25mCA, P=0,55 kW) si recipient de hidrofor (24 l).

Contorizarea consumului de apa se va face separat cu 2 apometre.

Pentru stingerea incendiilor se vor folosi stingatoare tip P6 cu praf si CO<sub>2</sub>, cu care vor fi dotate cladirile si un hidrant subteran existent Dn 100 mm situat pe str. Milcov.

### **b) Canalizare**

In prezent, obiectivul dispune de o retea de canalizare pluviala, care evacueaza apele uzate potential poluate cu produs petrolier ce au fost trecute in prealabil printr-un separator de hidrocarburi, in reseaua de canalizare de pe strada Milcov. In urma implementarii proiectului separatorul de hidrocarburi existent executat din beton va intra in conservare.

Obiectivul va fi racordat la reseaua de canalizare B Ø 400 mm a mun. Bacau din zona (str. Milcov).

Pe amplasament se proiecteaza un nou separator de hidrocarburi cu un debit de 4l/s (SH) care sa preia apele de spalare de la boxele de spalare aferente obiectelor 1 si 2 si de pe platforma betonata cu destinatia spatiu de parcare.

Hidrocarburile din separator vor fi preluate de catre o firma specializata pe baza de contract.

### **c) Alimentarea cu energie electrica**

se va realiza din reseaua electrica existenta in zona, prin intermediul unui Bloc De Masura Si Protectie Trifazat. Aceasta se va realiza in baza avizului de racordare emis de S.C. E-ON S.A., la cererea ferma a beneficiarului.

### **d) Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va face din reseaua de distributie gaze naturale presiune redusa existenta pe strada Milcov.

Pentru alimentarea cu gaze naturale sunt necesare realizarea urmatoarelor lucrari:

- Bransament presiune redusa, cu racordarea la conducta de distributie existenta.
- Post de reglare-masurare a debitului de gaze naturale
  - Instalatia de utilizare, cu doua ramuri : una spre obiect 1 si a doua spre obiect 3

## **8. Protectia mediului**

Lucrarile proiectate nu constituie surse de poluanti pentru apele subterane, evacuarea apelor facandu-se in sistem inchis.

In cladirile propuse, nu se desfasoara procese tehnologice generatoare de zgomote care sa depaseasca nivelul acustic echivalent continuu, Leq=50dB(A) si curba de zgomot 45, conform aceluiasi ordin.

Pe durata executiei lucrarilor de construire si amenajare, nu se vor produce zgomote de natura a deranja vecinii in orele de odihna.

Acelasi lucru se poate afirma si despre producerea vibratiilor - nu este cazul - fapt pentru care nu sunt necesare dotari pentru eliminarea acestora.

## 9. Bilant teritorial pe amplasament

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	%	S (mp)	%
Suprafata construita	0,00	0,00	529,50	50,003
Circulatie carosabila	0,00	0,00	370,65	35,00
Circulatie pietonala + trotuare cladiri	0,00	0,00	52,95	5,00
Spatii verzi	0,00	0,00	105,90	10,00
Teren liber	1059,00	100,00	0,00	0,00
TOTAL SUPRAFATA	1059,00	100,00	1059,00	100,00

Suprafata construita existenta - Ac sol = 0,00mp

Suprafata construita propusa - Ac sol = 529,50mp

Suprafata desfasurata existenta - Ad = 0,00mp

Suprafata desfasurata propusa - Ad = 1059,00mp

POT existent = 0,00%

CUT existent = 0,00

POT propus = 50,00%

CUT propus = 1,00

Intocmit

Arh. Marian Catuneanu

Arh. Alexandra Blaga