

MEMORIU TEHNIC

I - DATE GENERALE

I.1 – OBIECTUL PROIECTULUI

1	Denumirea obiectivului:	CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO ECOLOGICA SELF-SERVICE P Str. Seleusului, nr. cad. 158745 si 172567, Oradea
2	Beneficiar:	S.C. PACT EXIM S.R.L.
3	Proiectant:	S.C. POLIART S.R.L. Arh. Tivadar I. Daniel - 0726185869

I.2– CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Terenul luat in studiu pentru construirea unei spalatorii auto ecologica self-service este amplasat in zona intravilan a orasului Oradea, in zona RrM2 – Parcelar riveran arterelor de importanta locala, destinate restructurarii – Zona mixta cu regim de construire inchis, potrivit P.U.G.

Funcțiunea propusa va avea o activitate nepoluanta pentru mediu si sanatatea oamenilor.

Conditii de constructibilitate sunt:

Pentru parcelele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatial public pe doua laturi opuse (ce traverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40 m sau pentru cele situate in pozitii particular (dominante):

POT maxim = 70,00%; CUT maxim = 2,2;

In prezent parcelele identificate cu nr. Cad. 158745 si 172567 sunt libere de constructii.

Incinta studiata este marginita astfel :

- In partea de nord – drum public – drum de legatura intre str. Seleusului si str. Alexandru Andritoiu cu profil de 6,00 m variabil si imbracaminte asfaltica;
- La sud – teren intravilan cu constructii – proprietate privata (servicii, garaje).
- In partea de est – drum public – str. Seleusului cu profil de 25,00 m propus prin PUG si imbracaminte asfaltica;
- In partea de vest – drum public – str. Alexandru Andritoiu cu profil stradal de 20,00 m variabil si imbracaminte asfaltica.

Atat accesul auto cat si accesul pietonal se vor face din drumul public str. Alexandru Andritoiu si din drumul de legatura (dintre drumul public str. Seleusului si strada Alexandru Andritoiu).

Regimul juridic al terenului:

- Teren intravilan nr. cad. 172567, suprafata: 798,00 mp (din acte), 830,00 mp (masurata) – proprietatea POPA DAN-LUCIAN, conform CF nr. 172567 Oradea din 28.05.2021.
- Teren intravilan nr. cad. 158745, suprafata: 73,00 mp (din acte), 54,00 mp (masurata) – proprietatea POPA DAN-LUCIAN, conform CF nr. 158745 Oradea din 28.05.2021. Terenul este vandut conform Contract de Vanzare Comparare CVC nr. 875 din 07.06.2021. Actualul proprietar este Egei Ivona.

Total suprafata zona studiata = 1.042,62 mp

Conditii de clima

Din punct de vedere al conditiilor de clima si al incadrarii in hartile climaterice ale Romaniei, terenul se afla in zona I climatica, avand o clima temperat-continentala cu influente oceanice. Temperatura medie anuala in aceasta zona este de 11,6 grade, fiind o clima de campie. Din punct de vedere al zonarii climatice pentru perioada de iarna, terenul este situat in zona II climatica.

Zona seismica

Conform hartii de zonare seismica din Codul de proiectare seismica P100/1 - 2006, terenul studiat se incadreaza in zona seismica E, caracterizata de termeni de varf a acceleratiei terenului $a_g=0,12g$ si $T_c=0.7\text{sec}$.

Utilitati

Langa amplasamentul studiat este exista retelele de utilitati (retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa, retea de canalizare).

Deseurile menajere sunt colectate in europubele ecologice inchise care sunt depozitate pe o platforma special amenajata, de unde pe baza de contract sunt transportate periodic de catre firme specializate.

II - DESCRIEREA PROIECTULUI:

Funcțiunea propusa va avea o activitate nepoluanta pentru mediu si sanatate a oamenilor.

1. Propuneri de amenajare

Prezenta lucrare prevede construirea unei spalatorii auto ecologice self-service cu regim de inaltime P, cu 4 boxe acoperite si o camera tehnica, 2 aspiratoare cu 4 locuri de parcare, conform temei de proiectare elaborata de catre beneficiar. De asemenea, se propune un zid cu panouri fonoabsorbante transparente pe limita sudica a nr. Cad. 172567 si amplasarea unui container administrativ cu S.C.=18,00 mp.

Se propune amenajarea unui trotuar cu servitute publica cu trecere de pietoni pe mejdia sud a parcelei.

Atat accesul auto cat si accesul pietonal se vor face din drumul public str. Alexandru Andritoiu si din drumul de legatura (dintre drumul public str. Seleusului si strada Alexandru Andritoiu).

Retrageri minime propuse ale boxelor de spalare:

- 5,00 m fata de strada Seleusului;
- 10,00 m fata de limita sudica de proprietate
- 3,00 m fata de strada Alexandru Andritoiu

- 7,00 m fata de limita nordica (drum)

Avand in vedere ca distanta dintre perimetrul unitatii (limitele terenului pe care va fi amplasat obiectivul – spalatoria auto ecologica self service P) si fatada (ferestrele) celei mai apropiate locuinte (imobil de locuinte) este de 26,00 ml, respectiv mai mare decat distanta minima de 15,00 ml prevazuta in Ordinul M.S. 119/2014, cu modif. si completarile ulterioare., consideram ca propunerea noastra respecta distantele minime obligatorii prevazute in Ord. M.S. 119/2014.

Pentru functiunea propusa in acest proiect nu este necesara existenta unui angajat deoarece are regim de functionare "self-service".

Structura cladirii va fi realizata din cadre metalice. Fundatiile din beton armat vor fi izolate sub stalpi.

Asigurarea cu utilitati se va realiza prin racord la retelele de alimentare cu energie electrica, apa si canalizare. Incalzirea se va realiza pe gaz.

COEFICIENTI URBANISTICI PENTRU INCINTA PROPUASA:

POT maxim	70,00%
CUT maxim	2,2

2. Caracteristicile constructiei propuse

Se propune realizarea unei spalatorii auto ecologica self-service compusa din 4 boxe din cadre metalice amplasate pe fundatii din beton armat izolate sub stalpi, o camera tehnica si o boxa neacoperita.

SPALATORIE AUTO

1	Funciunea	Spalatorie auto ecologica self-service
2	Dimensiunile maxime	28,67 x 6,50
3	Regim de inaltime	P
4	Suprafata construita	155,00 mp
5	Suprafata desfasurata	155,00 mp

1	P.O.T existent	0,00 %
2	C.U.T existent	0,0
3	P.O.T propus	21,00 %
4	C.U.T propus	0,20

Constructia proiectata se incadreaza la categoria de importanta "D" (conform HGR nr. 766/1997) si la clasa de importanta "IV" (conform P100/1 – 2006).

3. Descrierea functionala

Prin prezentul proiect se propune construirea unei spalatorii auto ecologice self-service cu regim de inaltime parter , in conformitate cu tema de proiectare elaborata de catre beneficiar.

Fiecare boxa este dotata cu guri de scurgere a apelor.

Constructia propusa va avea urmatoarea dispozitie functionala: spalatoria va contine 4 boxe de spalare acoperite, o camera tehnica acoperita si o boxa neacoperita.

01.	Boxa 1	29,25 mp
02.	Boxa 2	29,25 mp
03.	Boxa 3	29,25 mp
04.	Boxa 4	29,25 mp
05.	Camera Tehnica	16,90 mp
	Total suprafata utila	133,90 mp
	Total suprafata construita	155,00 mp

La executarea lucrarilor de sarpanata, betoane, zidarie, dulgherie etc. se vor respecta "Normele de tehnica si securitate de protectia muncii" si "Normele PSI" existente in vigoare la data executiei.

Modul de asigurare si distribuire a apei: alimentarea cu apa va fi asigurata de la reseaua existenta a orasului si prin put forat.

Amplasarea spalatorii s-a facut cu respectarea limitei de implantare si va respecta intru totul reglementarile in vigoare privind cerintele sanitare, de insorita de vecini si iluminat natural.

Apele uzate vor fi evacuate prin racord la reseaua de canalizare existenta; Conform standardelor UE, spalatoriile auto vor dispune de rigole, deznisipatoare si sisteme de preepurare cu separator si decantor de produse petroliere, pentru a preveni poluarea mediului cu produsele folosite in activitatea curenta. Astfel apele reziduale provenite din procesul de spalare precum si cele pluviale se vor colecta in reseaua pluviala a orasului, dupa ce in prealabil vor fi trecute printr-o statie de filtrare (separator de nisip, separator de hidrocarburi).

Nu sunt puncte vulnerabile generatoare de riscuri sanitare.

Spatiile verzi aferente terenului sistematizat, se vor intretine si se vor amenaja de catre beneficiar.

Spatiile verzi si plantate sunt constituite din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori etc.

Suprafata spatiilor verzi si plantate in zona studiata S=227,71 mp (21,84%) .

Suprafata spatiilor verzi si plantate in incinta S=127,95 mp (15,41%) .

Suprafata spatiilor verzi s-a stabilit in corelare cu normele de igiena si protectia mediului, in vederea imbunatatirii microclimatului urban.

Prin constructia propusa, nu vor fi afectate ecosistemele terestre si acvatice.

Dupa terminarea lucrarilor de santier, terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil, prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata.

Bilant teritorial propus zona studiata

	suprafata mp	%
Spatii verzi	227,71 mp	21,84
Alei, platforme	641,91 mp	61,57
Constructii	173,00 mp	16,59
TOTAL TEREN	1.042,62 mp	100,00

Bilant teritorial propus incinta nr. cad. 172567

	suprafata mp	%
Spatii verzi	127,95 mp	15,41
Alei, platforme	529,05 mp	63,75
Constructii	173,00 mp	20,84
TOTAL TEREN	830,00 mp	100,00

Clasa de importanta	IV
Categoria de importanta	D
Risc de incendiu	mediu
Gradul de rezistenta la foc	IV
Zona seismica	E

Dupa terminarea lucrarilor de santier, terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil, prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata.

Orice modificari ulterioare la acest proiect (constructie), se vor putea face doar cu acordul preliminar al proiectantului.

VII. CONCLUZII

Realizarea investitiei este oportuna si importanta pentru zona in care se afla amplasamentul, in concluzie propunem avizarea si aprobarea prezentei documentatii.

ORADEA, iulie 2021

INTOCMIT,
Arh. TIVADAR-IANCEU DANIEL



