

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. 15/2017
FAZA P.U.D. (PLAN URBANISTIC DE DETALIU)

OBIECTIV:

CONSTRUIRE CENTRU IMAGISTICĂ



BENEFICIAR:

S.C. SCAN EXPERT S.R.L.

AMPLASAMENT:

STR. TINERETULUI, NR. 28 bis, MUN. ROMAN, JUD. NEAMŢ

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:


- Foaie de capăt.
- Borderou.
- List de semnături.
- Copie certificat urbanism
- Copie C.I.
- Copie Certificat de Înregistrare
- Copie Certificat de Înregistrare fiscală
- Copie act de proprietate (contract de vânzare cumpărare)
- Copie documentație cadastrală
- Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE:

- Plan de încadrare în zona; Extras R.U.Z. mun. Roman – U0
- Situație existentă – U1
- Reglementări urbanistice – U2
- Reglementări rețele edilitare – U3
- Obiective de utilitate publică – U4
- Posibilități de mobilare urbanistică – U5
- Propunere plan parter – U6

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiectant general	S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Proiectant de specialitate	S.C. AC STUDIO S.R.L.
Sef proiect:	arh. Andrei Purcari
Proiectat:	arh. Dănilă Andreea Cătălina
Desenat:	arh. Dănilă Andreea Cătălina



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP.I. Introducere

1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectului de investitie:	P.U.D. Construire centru imagistica
Zona:	Mun. Roman, jud. Neamt
Beneficiar:	S.C. Scan Expert S.R.L.
Amplasament:	Nr. Cad. 55864, Str. Tineretului, Nr. 28 bis, Mun. Roman, jud. Neamt
Data intocmirii:	aprilie 2017

2. Obiectul lucrarii:

Conform temei de proiectare, beneficiarul doreste demararea lucrarilor pentru construirea unui centru imagistica RMN cu regim de inaltime P cu o suprafata la sol de 94.00mp.

Terenul in suprafata de 286.00mp este in proprietatea privata a municipiului Roman si poate fi concesionat pentru constructii, inclus in UTR 1. Functiunea aprobata prin Planul Urbanistic General este de zona institutii publice si servicii, subzona Iss – sanatate.

Solicitari ale temei program:

Zona propusa pentru studiu are acces direct la str. Dumbrava Rosie, in imediata vecinatate a intersectiei acesteia cu Str. Tineretului.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiecte principale in incinta amplasamentului

- Construirea unui centru imagistica
- Asigurarea circulatiei auto si pientonale la nivelul cerintelor din zona si a legaturilor corespunzatoare
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Rezolvarea acceselor in incinta si parcaje, fara incomnodarea fluxului auto si pientonal existent in zona pentru constructia propusa

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute in P.U.D. s-au analizat situatia existenta a vecinatatilor permise precum si a restrictiilor legale impuse in vederea realizarii scopului final de construire cat si a legaturilor auto cu caile de comunicatie rutiera importante

Pentru elaborarea prezentului P.U.D: s-au folosit urmatoarele surse documentare:

Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Mun. Roman,

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ GM009-2000 aprobat prin ordinul 37/N/08.06.2000 al Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu modificarile ulterioare.

H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbansim.

CAP. II. Încadrare în zona

1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus

Terenul studiat este inclus in U.T.R.!. conform Planului Urbanistic General.

Functiunea aprobata prin Planul Urbanistic General este de zona institutii publice si servicii, subzona Iss – sanatate.

2. Concluzii studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subsona/ansamblul care include obiectivul studiat

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 56854, str. Dumbrava Rosie, Nr. 28 bis, Mun. Roman, Jud. Neamt, conform documentatiei topometrice si are o suprafata de 286.00mp. Suprafata terenului este plana si nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiei propuse.

Adancimea de inghet este de 0.8 -0.9m conform STAS 6054-85.

Zona seismica de calcul (conform normativului P100/92) :

- Incarcare seismica $a_g = 0.30$, $T_c = 0.7s$, respectiv intensitatea seismica VII (exprimata in grade MSK).
- Incarcare din vant: conform hartii de zonare a incarcarii date de vant – pv 0.6kPa.
- Incarcare din zapada : conform hartii de zonare a incarcarii date de zapada – $S_0 = 2.5kPa$.

Seismic. Conform cu macrozonarea seismica, municipiul Roman, zona amplasamentului se inscrie in zona C si se incadreaza in urmatoarii parametri: intensitatea seismica: 7,5; gradul de protectie seismic VIII; coeficientul de protectie seismica: $k_s = 0,25$; perioada de colt $T_c = 1,0$ s, conform Normativului P100/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Bacau, tinand seama de geomorfologie si natura terenurilor de fundare, determina variatii ale intensitatii seismice de ± 1 grad seismic.

Climatic. Teritoriul municipiului Roman se inscrie in sectorul de clima continentala, dinamica atmosferei caracterizandu-se printr-o predominanta a vanturilor de nod-est. In conditiile acestor dinamici atmosferice si a regimului termic, cantitatea anuala a precipitatiilor atinge 550mm/mp.

Judetul Neamt se incadreaza intr-o unitate climatica de nuanta continentala, cu ierni reci si veri calduroase si cu o predominare a circulatiei atmosferice dinspre nord si nord-vest. Oscilatiile climatice au o amploare mare atat ca efect al circulatiei generale a atmosferei, cat si ca al influentelor introduse de relief (inversiuni termice).

Schimbarile rapide de fronturi atmosferice in perioada de tranzitie-primavara-toamna favorizeaza producerea brumelor tarzii si respectiv timpurii. Acestea provoaca uneori pagube insemnate; vanturile predominante sunt dinspre nord-vest si nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est si sud-est.

Regimul precipitatiilor prezinta cantitati mici iarna si mari vara.

In cadrul zonei studiate, reseaua stradala maora este bine dimensionata din punct de vedere al preluarii capacitatii de transport. Zona analizata contine doar subzona Iss – institutii publice si servicii – sanatare.

In concluzie, un obiectiv cu specific functional medical va duce la revigorarea urbanistica a zonei si se va integra in acelasi timp in fondul construit existent

3. Prescriptii si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Terenul studiat este inclus in U.T.R.! conform Planului Urbanistic General, subzona Iss – institutii publice, servicii – sanatare.

Funciunea aprobata prin Planul Urbanistic General este de zona institutii publice si servicii, subzona Iss – sanatare. Se pot autoriza:

- orice fel de lucrări de întreținere, renovare, modernizare la nivelul fondului construit existent și al amenajărilor exterioare
- se pot realiza extinderi la construcțiile existente, cu respectarea P.O.T.-ului maxim propus pentru această zonă
- echipamente publice de nivel rezidențial;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi, lucrări tehnico-edilitare“
- insertii de constructii noi in cadrul preexistent, conditionat de elaborarea si aprobarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

4. Concluzii din documentatii elaborate cu P.U.D.

Studiile topografice care au stat la baza întocmirii planșelor de prezentare a soluțiilor de amplasament precum și cele geo-tehnice, constituie elemente ce permit amplasarea obiectivului în zona stabilită, fără a veni în contradicție cu respectarea condițiilor impuse de P.U.G. și a Regulamentului Local de Urbanism, acestea fiind în concordanță cu soluțiile de arhitectură propuse.

CAP. III. Situația existentă

1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Terenul are acces pe o lungime de 25.00m, spre nordvest, catre str. Dumbrava Rosie.

2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului.

Terenul este liber de constructii. Terenul se invecineaza pe latura de nord-vest cu domeniul public al mun. Roman, iar pe celelalte trei laturi se invecineaza cu Policlinica Roman aflata in administratia locala a mun. Roman.

3. Suprafetele de teren construite si/sau libere

Terenul este liber de constructii.

4. Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic

Amplasamentul se află în Unitatea Teritorială de Referință nr. 1, subzona Iss, și nu este inclus într-un ansamblu cu valoare ambientală.

5. Regimul juridic al terenurilor

Terenul se afla in proprietatea privata a mun. Roman si poate fi concesionat pentru constructii.

6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Stabilitatea generala este asigurata.

7. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul.

8. Adancimea apei subterane

Nivelul apelor subterane e situeaza la 4.00m

9. Parametrii seismici ai zonei

Zona seismică de calcul: D, perioada $T_c=0.7$ s, clasa a II de importanță cu $a_g=0.30$.

10. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

Amplasamentul este liber de construcții. Construcția vecina – Policlinica Roman – are un regim de inaltime P+2

11. Echipare existenta

– Zona studiată în cadrul prezentului P.U.D. beneficiază de toate tipurile de rețele tehnico-edilitare de tip urban. Starea tehnică a rețelelor existente este relativ bună, fapt pentru care prin prezentul P.U.D. se propun doar lucrări noi, respectiv branșarea noului obiectiv propus la rețelele existente.

- *Rețele electrice* - Alimentarea cu energie electrică

În zonă, rețelele de distribuție de medie tensiune sunt amplasate pe traseul căilor de comunicații. Rețelele de medie tensiune sunt montate subteran.

- *Alimentarea cu apă*

Rețeaua de apă existentă pe traseul căilor de comunicații este executată din tuburi de oțel montate îngropat, sub adâncimea de îngheț. La această rețea sunt racordați consumatorii prin branșamente individuale, de diferite diametre, executate din țevă de oțel.

- *Canalizarea menajeră*

Pe str. Dumbrava Rosie există o rețea de canalizare menajeră din tuburi de beton ce colectează apa uzată de la consumatorii din zonă. Rețeaua este montată îngropat în carosabil, sub adâncimea de îngheț.

- *Alimentarea cu gaze naturale*

Zona studiată este dotată cu o rețea de distribuție gaze naturale în imediata apropiere a terenului destinat construcției.

- *Rețele de telecomunicații*

Terenul studiat se învecinează în partea de nord cu o zonă destinată lucrărilor edilitare, și are amplasat un cămin de vizitare din care se distribuie rețele de telecomunicații subterane.

CAP. IV. Reglementări

a) Obiective noi, solicitate prin tema

Tema de proiectare propune construirea unui centru imagistica RMN cu regim de inaltime P in legatura directa cu Policlinica Roman, cu o suprafata construita la sol de 157.30mp.

Construirea spatiului centru imagistic RMN se impune ca urmare a necesitatii de a avea servicii publice specializate. Datorita caracteristicilor terenului – construit pe 3 laturi, se propune realizarea unei cladiri monobloc cu acces direct din policlinica existenta pe latura de vest a imobilului nou propus cat si din exterior.

Solutia propusa va cuprinde o camera de asteptare cu acces direct din cladirea policlinicii existente din care se poate face acesul catre camera de comanda, camera magnet cat si catre un vestiar pentru pacienti si o depozitare. Accesul exterior in cladire se face printr-un hol din care se pot accesa o camera de protocol, un grup sanitar pe sexe cat si curtea interioara. Din curtea interioara se face acesul catre camera C.T.

b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

- Functiunea: „Centru imagistica”
 - Dimensiunile maxime la teren: 25.00m x 12.25m
 - Regim de inaltime: Parter
- Inaltimea maxima la streasina = 4.00m
Inaltimea maxima la coama = 5.00m
Cota terenului amenajat va fi -0.15m fata de cota $\pm 0,00$.

- Nu se va construi gard catre vecini intrucat cladirea noua va functiona impreuna cu Policlinica Roman. Cladirea va fi retrasa 1.00m fata de limita de proprietate pentru a nu perturba circulatia. Se va forma o curte interioara, amenajata cu circulatii pietonale, spatii verzi amenajate si mobilier urban.

c) Capacitatea, suprafata desfasurata

Bilant suprafete:

S teren = 286.00 mp Nr. Cad. 56854

(1) EXISTENT

Ac existent = 00.00 mp
Ad existent = 00.00 mp
P.O.T. existent = 00.00%
C.U.T. existent = 00.00
Scarosabil existent = 11.75 mp
Scirc. pietonale exist. = 58.85 mp
Sspatiu verde existent = 215.40 mp
Regim inaltime existent -
Parcari existente -

(2) PROPUS

Ac propus = 157.30 mp
Ad propus = 157.30 mp
P.O.T. propus = 55.00%
C.U.T. propus = 0.55
Scarosabil propus = -11.75 mp
Scirc. pietonale prop. = 20.00 mp
Sspatiu verde propus = -165.25 mp
Parcari propuse -
Regim inaltime propus - P

TOTAL (1) + (2)

Ac propus = 157.30 mp
Ad propus = 157.30 mp
P.O.T. propus = 55.00%
C.U.T. propus = 0.55
Scarosabil propus = 0.00 mp
Scirc. pietonale prop. = 78.55mp
Sspatiu verde propus = 50.15mp
Parcari propuse -
Regim inaltime propus - P

- Diferenta mica de nivel intre cota $\pm 0,00$. Si cota terenului amenaat de doar 1cm nu presupune realizarea unor scari de acces.
- Acoperirea obiectivului se va face in sistem sarpanta ascunsa de la strada.
- Peretii exteriori se vor realiza din panouri sandwich, iar fatadele vor fi finisate cu finisaje moderne si de buna calitate.
- Finisaje interioare
 - Pardoseli: gresie ceramica antiderapanta in toate spatiile
 - Pereti: - var lavabil in sala de asteptare, depozitare, centru comanda, sala de protocol, hol si C.T.
 - Faianta in grupuri sanitare si in vestiar
 - Plafon: var lavabil in toate spatiile
- Tamplaria exterioara: PVC cu geam termoizolant
- Tamplarie interioara: PVC
- Finisaje exterioare:
 - Pereti: - Placaj metalic tip bond.
 - Reteaua pluviala va fi realizata in tuburi la vedere
- Instalatii: vor fi asigurate prin racorduri la retelele existente exterioare

d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Dimensiunile maxime ale constructiei vor fi de 25.00m x 12.25m. Regimul de inaltime va fi Parter. Distanțele fata de vecinatati vor fi cele din avizele operatorilor de utilitati, conform legislatiei in vigoare si a Codului Civil. Astfel cladirea va fi retrasa 1.00m fata de limita de proprietate spre str. Dumbrava Rosie si se va alipi de cladirea Policlinicii Roman conform plansei U2.

e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Constructia nou propusa se va integra in arhitectura zonei prin folosirea de materiale moderne estetice si durabile si prin preluarea aliniamentelor verticale din caldirea Policlinicii Roman. Nu exista cladiri mentinute pe amplasament.

Solutia propusa se integreaza in zona prin realizarea unui fornt continuu care uneste fatadele existente ale Policlinicii Roman.

- f) **Principii de interventie asupra constructiilor existente** - nu este cazul
- g) **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**
Cladirea este amplasata la si cu acces din domeniul public al mun. Roman, pe unde se face si accesul exterior. Nu este necesar un acces auto pe amplasament.
- h) **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei** – nu este cazul
- i) **Conditii de instituire de zona protejata si conditionari impuse de acesta** – nu este cazul
- j) **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii** – nu este cazul
- k) **Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului** – nu este cazul
- l) **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.**
Curtea creata se va delimita prin cladirea nou propusa. Spatiul din interiorul curtii va fi amenajat cu circulatii peitonale si spatii verzi si va fi dotat cu mobilier stradal, sistem de iluminat si vegetatie conform plansei de reglementari urbane U3.
- m) **Profiluri transversale caracteristice** – nu este cazul
- n) **Lucrari de sistematizare verticala necesare** – nu este cazul
- o) **Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenurilor)**
Prin prezentul P.U.D. sau stabilit valorile P.O.T. si C.U.T. aferente obiectului de investitie.
POT propus = 55.00%, CUT propus = 0.55
Aliniamentul propus va fi de 1.00m fata de limita de proprietate.
Inaltimea maxima va fi de 5.00m.
Aliniamentul propus a fost determinat tinandu-se cont de:
- Cladirile invecinate, compozitia volumelor acestora
- Circulatiile pietonale existente
- Circulatiile auto existente cat si a parcarilor existente in zona.
- Functiunile cerute prin tema de proiectare
- p) **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**
Cladirea va fi racordată, la cerere, la utilitățile existente în zonă.
- Alimentarea cu energie electrică
Pentru obiectivul propus alimentarea cu energie electrică se va face prin bransament linie electrică de joasă tensiune din zonă, în conformitate cu avizul de racordare eliberate de S.C. EON ELECTRICA, la solicitarea beneficiarului.
- Telecomunicații - nu este cazul.
- Alimentarea cu apă
Rețeaua de apă ce se propune pentru alimentarea construcției va fi din tub oțelcu diametrul de 1" sau PEHD montată îngropat, sub adâncimea de îngheț.
Racordarea rețelei propuse se va face printr-un cămin de apometru, conform proiect.
- Canalizare menajeră
Rețeaua de canalizare ce se propune noua construcției va fi executată din tuburi de PVC Dn 110 mm montate îngropat, sub adâncimea de îngheț, în pat de nisip.
Rețeaua se va racorda la rețeaua existentă printr-un cămin de bransament executat pe colectorul existent. Rețeaua propusă va fi în sistem separativ.
- Canalizare pluvială a obiectivul proiectat, fiind prevăzut cu șarpantă, apele pluviale vor fi colectate prin guri de scurgere amplasate în exteriorul clădirii și dirijate pe la nivelul trotuarului la conducta de canalizare pluvială existentă în zonă cu Dn 600 mm.
- Rețele gaze naturale – nu este cazul.
- q) **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat**
Bilant teritorial: S teren = 286.00 mp Nr. Cad. 56854

Zonificare functionala	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona institutii publice si servicii	0.00mp	0.00%	157.30mp	55.00%
Zona circulatii pietonale	58.85mp	20.58%	78.55mp	27.45%
Zona circulatii auto	11.75mp	4.11%	0.00mp	0.00%
Zona spatii verzi	216.40mp	76.32%	60.16mp	17.55%
TOTAL	286.00mp	100.00%	286.00mp	100.00%

r) Vecinatati si distantele pana la acestea (constructii si imprejurimi)

Nord-vest : mun. Roman, str. Dumbrava Rosie – 1.00m fata de limita de proprietate

Nord-est: Policlinica Roman – pe limita de proprietate pe o adancime de 5.00m

Sud-est : Policlinica Roman – pe limita de proprietate pe o adancime de 5.00m spre latura de sud-vest si retras la 4.65m in rest

Sud-vest: Policlinica Roman – pe limita de proprietate

CAP. V. Concluzii

a) Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea investiției se va continua procesul de reabilitare și modernizare a zonei, dându-i un nou suflu, dar în același timp fără a agresa în nici un fel arealul construit. Dimpotrivă se va crea o unitate în diversitate prin contrastul între nou și vechi.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu prezent se pune în valoare un teren viran, fără valoare ambientală, dimensiunile în plan și regimul de înălțime al obiectivului propus se realizează încadrându-se în ambientul existent.

Din punct de vedere functional, necesitatea unei asemenea investitii se face simtita atat prin considerentul de reînnoire a fondului construit dar in special prin asigurarea de servicii medicale de specialitate la standarde inalte.

b) Masurile ce decurd in continuarea P.U.D.

Planul Urbanistic de Detaliu are în vedere reglementarea investiției propuse în condițiile situației reale din teren, și fără să fie în contradicție cu prevederile Planului Urbanistic General al mun. Roman

c) Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Scenariul tehnico-economic prin care obiectivele Proiectului de Urbanism de Detaliu pot fi atinse:

- a- este cea mai buna solutie tinand cont de dimensiunile terenului studiat, solutiile si tehnologiile constructive existente in acest moment pe piata;
- b- proportia investitiei/suprafata obtinuta este mult mai buna in cazul altor scenarii ce pot fi recomandate ;
- c- din punct de vedere functional constructiile noi ar asigura spatiul necesar functionarii in bune conditii a activitatilor propuse;
- d- permite beneficiarului sa asigure conditii optime pentru cresterea calitatii zonei ;
- e- se realizeaza o sistematizare unitara cu in contextul tesutului urban.

Astfel: **S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. și S.C. AC STUDIO S.R.L.** - recomanda acest PUD prin atingerea obiectivelor beneficiarului .

Întocmit,
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L.
Arh. Andreea Cătălina Dănilă

