

**P.U.D.** " PLAN URBANISTIC DE DETALIU, Desfiintare constructii existente C1-locuinta si C2-anexa, construire 6 locuinte P+1E si imprejmuire"

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

### **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ION NICOLAE**

O.A.R. Filiala teritorială Bc.-Nț. nr. 4 / 01.02.2002

CIF 21401307

B-dul Traian nr. 80, bloc H3, sc. A, et. III, ap. 15

Piatra Neamț

URBANISM R.U.R. cat. „D și E” arh. NICOLAE Ion.....



**S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.**

arh. ABABEI DAN

Mobil: 0760438823



CUI 43026683 J27/744/2020

TNAR nr 7711,

**S.C. NEW SPACE S.R.L.**

ARHITECTURĂ TNA nr. 8389

arh. Daniel Laurentiu Vasiliu.....

**Drumuri/parcaje**

ing.....

**ENEA I. DORIN-MARIAN INTERPRINDERE INDIVIDUALA**

F27 /404/2018

CUI 39572598

Piatra Neamț, str. Burebista nr. 6, bl. I6, et. 2, ap. 30

REȚELE INSTALAȚII

ing.

Enea

Dorin

Marian

.....

**P.U.D.** “ PLAN URBANISTIC DE DETALIU, Desfiintare constructii existente C1-locuinta si C2-anexa, construire 6 locuinte P+1E si imprejmuire”

## **BORDEROU**

PIESE SCRISE ȘI PIESE DESENATE



### **PIESE SCRISE**

FOAIE DE CAPĂT

LISTĂ DE SEMNĂTURI

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

ACTE, AVIZE

MEMORIU GENERAL P.U.D.

### **PIESE DESENATE**

U1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

U2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE+ PROFIL TRANSVERSAL

U3 REGLEMENTĂRI EDILITARE

U4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

U5 MOBILARE URBANĂ

**P.U.D.** “ PLAN URBANISTIC DE DETALIU, Desfiintare constructii existente C1-locuinta si C2-anexa, construire 6 locuinte P+1E si imprejmuire”

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- **Denumirea lucrării:** “PLAN URBANISTIC DE DETALIU, Desfiintare constructii existente C1-locuinta si C2-anexa, construire 6 locuinte P+1E si imprejmuire””  
STR. ZIMBRULUI, NR.16, MUN. ROMAN, JUD. NEAMT
- **Beneficiar:** IGNAT DUMITRU  
Mobil: 00393207881345
- **Sef proiect: Documentație P.U.D.**  
**B.I.A. ION NICOLAE** O.A.R. Fil.Ter. Bc.-Nț. nr.04/01.02.2002  
**arh. NICOLAE Ion** TNAR nr 2486, RUR cat. D și E  
Tel./Fax: 0333 40 72 69 Mobil: 0745 60 24 59
- **Proiectare: Documentație P.U.D.**  
**S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L.** CUI 43026683 J27/744/2020  
**arh. DAN ABABEI** TNAR nr 7711,  
Mobil: 0766438823
- **Proiectare obiectiv:**  
**SC NEW SPACE SRL ROMAN** CUI 34695921 J27/400/2015  
**arh. Daniel Laurentiu Vasiliu** TNAR nr 8389,  
Mobil:
- **Nr.proiect :** 39/2021
- **Data elaborării:** iunie 2021

#### 1.2. OBIECTUL P.U.D.

La solicitarea beneficiarului și în baza Certificatului de urbanism nr. 146 din 01.04.2021, eliberat de Primăria municipiului Roman, s-a întocmit prezenta documentație în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu la obiectivul de investiție:

“Desfiintare constructii existente C1-locuinta si C2-anexa, construire 6 locuinte P+1E si imprejmuire” STR. ZIMBRULUI, NR.16, MUN. ROMAN, JUD. NEAMT.

Prin documentația P.U.D. se propune PLAN URBANISTIC DE DETALIU, Desfiintare constructii existente C1-locuinta si C2-anexa, construire 6 locuinte P+1E si imprejmuire” pe un teren ce prezinta 2 constructii C1 (locuinta) si C2 (anexa) ce urmeaza a fi desfiintate in zona estica a municipiului Roman.

Terenul in suprafata de 2546.00 mp este situate in intravilan si are destinatia de curti constructii, arabil, vii si livada, acesta se afla in proprietatea sotilor Ignat Dumitru si Ignat





Ramona Elena, dovedita cu Contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 48 din 25 ianuarie 2021 la Biroul Notarului Public - Tudor Sorin.

Solicitari ale temei program:

Zona propusa pentru studiu are acces direct la str. Zimbrului.

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

- Construirea a 6 locuinte individuale, unifamiliale.
- 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 constructiile propuse.

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute s-a 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.



## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 56603, str. Zimbrului, Nr. 17, Mun. Roman, Jud. Neamt, conform documentatiei topografice.

Conform Planului Urbanistic General și R.L.U. ale municipiului Roman, imobilul este situat în U.T.R. 17, în zona functionala L2 – locuințe individuale si collective mici cu P+1,2 niveluri, fara restrictii de construire.

### 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT P.U.D.

Pentru construirea unui numar de 6 locuinte este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism tip PUD pentru a corela accesese si extindererele de retele in zona existenta, precum si aliniamentele, amplasamenul pe parcela a noilor constructii.

Studiul topografic relevă ca terenul este lipsit de declivitati, favorabila orcarui tip de constructie Cota zero absoluta (CZ) a terenului este de 187,19, iarasi cota +/-0.00 se va stabili la +55 cm fata de terenul neamenajat.

Cota terenului natural (CTN) în dreptul accesului la constructiile propuse este de 187,19.

Potrivit studiului geotehnic al zonei se stabilește adâncimea optimă de fundare de - 1,50 m cât, amplasamentul fiind în zona E, zona seismică caracterizată conform P100-1 din 2006 prin accelerația de proiectare  $a_g = 0,30 \times g$  și perioada de colț  $T_c = 0,7$  s, zona climatică III.

Cota zero absoluta (CZ) a viitoareii constructii este de 202.20,

Cota terenului natural (CTN) în este 201.80. Cota terenului amenajat (CTA) a aleii de acces în dreptul accesului în extinderea propusă va fi de 202.10 astfel ca diferenta de nivel între trotuarul la stradă și cota zero a constructiei este de 30 cm să se poată prelua cu dou treapte de 15 cm înălțime, pentru persoanele cu dizabilitati se va folosi o rampa mobile metalica.

Identificarea traseelor și dimensiunilor rețelelor edilitare au fost obținute odată cu avizele și acordurile institutiilor (regiilor) în sfera cărora acestea se află în exploatare.

De asemenea documentația a făcut obiectul următoarelor avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 146 din 01.14.2021.

- Pentru rețelele de apă-canal Aviz APASERV nr. 1762/21.05.2021
- Aviz de amplasament pentru rețele electrice Delgaz Grid SA nr.1003529194/14.05.2021
- Aviz de amplasament pentru rețele de gaz Delgaz Grid SA nr.213047390/25.05.2021.
- Rețelele TELECOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA Aviz nr.201/19.05.2021
- Salubritate nr. 580



- Proces verbal de recepție OCPI Neamț – BCPI Piatra Neamț nr. 434/2019 din 21.03.2019, privind "Plan topografic – suport tehnic pentru realizare PUD".
- Studio geotehnic verificat AF
- Directia de sanatate a populatiei
- Politia Rutiera
- Agentia de protectie a Mediului



### 2.3. EVOLUȚIA ZONEI

Construcțiile propuse se vor face pe terenul în proprietate privată deținut de beneficiar. Fondul construit a rămas neschimbat din anii 80', funcțiunea predominantă fiind de locuințe individuale cu un regim de înălțime de P+1/2E.

### 2.4. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Mun. Roman, înregistrat cu nr. Cad. 56603, str. Zimbrului, Nr. 17, Mun. Roman, Jud. Neamț, conform documentației topografice. Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Unitatea Teritorială de referință nr. 17, zona funcțională L2 – locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Mun. Roman, înregistrat cu nr. Cad. 56603, str. Zimbrului, Nr. 17, Mun. Roman, Jud. Neamț, conform documentației topografice. Funcțiunea aprobată prin Planul Urbanistic General este de zona funcțională L2 – locuințe individuale și colective mici cu P+1,2 niveluri.

Terenul este delimitat:

- la N – Olaru Elena, Baciș Elena
- la S – Str. Zimbrului
- la E – Bodea Constantin
- la V – NCP. 4794, NCP.4441

### 3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul aferent construcțiilor cu funcțiunea de locuințe individuale, în suprafața de 2546.00 mp este situat în intravilan și are destinația de curți construcții, arabil, vii și livada, acesta se află în proprietatea soților Ignat Dumitru și Ignat Ramona Elena, dovedită cu Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 48 din 25 ianuarie 2021 la Biroul Notarului Public - Tudor Sorin.

### 3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Suprafața terenului este aproximativ plană și nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției propuse.

Adâncimea de îngheț este de -0.9m conform STAS 6054-85.

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

- Încărcare seismică  $a_g = 0.30$ ,  $T_c = 0.7s$ , respectiv intensitatea seismică VII (exprimată în grade MSK).

- Încărcare din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt –  $p_v = 0.6kPa$ .

- Încărcare din zăpadă : conform hărții de zonare a încărcărilor date de zăpadă –  $S_0 = 2.5kPa$ .

Seismic. Conform cu macrozonarea seismică, municipiul Roman, zona amplasamentului se înscrie în zona C și se încadrează în următorii parametri: intensitatea seismică: 7,5; gradul de protecție seismică VIII; coeficientul de protecție seismică:  $k_s = 0,30$ ; perioada de colț  $T_c = 7s$ , conform Normativului P100/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Roman, ținând seama de geomorfologie și natura terenurilor de fundare, determină variații ale intensității seismice de  $\pm 1$  grad seismic.

Climatic. Teritoriul municipiului Roman se înscrie în sectorul de climă continentală, dinamică

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 continentală, cu ierni reci si very 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.

### **3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT** Fondul construit din zona studiată (locuințe individuale cu regim de înălțime P, P+1E

Construcțiile din aceasta zona sunt variate si cu un stil arhitectural divers, ceea ce nu poate da un stil arhitectural predominant.

### **3.4. CIRCULAȚIA**

Trama stradală a zonei studiate este alcătuită din artera carosabilă principală, respectiv str. Zimbrului.

Pe aceste artere carosabile este o circulație moderată determinată în zona fiind doar locuințe individuale si spații comerciale de dimensiuni reduse.

În incinta loturilor se vor amenaja 12 locuri de parcare ce vor deserve locuitorii si vizitatorii.

Fluxul pietonal se desfășoară bilateral pe trotuare pavate, având o lățime de cel puțin 1,20 m.

### **3.5. ECHIPARE EDILITARĂ**

În zona studiată există rețea de apă, canalizare, telefonie, energie electrică, gaze naturale, Vezi planșa 3.

Extinderea propusă nu afectează rețelele din zonă și deci nu sunt necesare devieri.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. ELEMENTE DE TEMA**

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

Tinand cont de aceste aspecte s-a propus un aliniament retras fata de cel existent cu 5.50m, astfel se vor crea locuri de parcare pe terenul in proprietate astfel incat sa nu afecteze pietonalul existent.

### **4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI**

Regimul de înălțime propus este P+1E (parter + un etaj).

Zonele verzi propuse – curtea interioară – va fi amenajată cu plantatii de înălțimi medii cuprinse între 0.80m si 1.20m. Zonele verzi vor fi bordate de trotuare dotate cu mobilier stradal.

Infrastructura este realizată din fundații continue din beton armat sub ziduri și elevații din b.a. Suprastructura din stalpi si grinzi cadre spațiale din beton armat. Acoperișul este în șarpantă pe scaune și învelitoare din table profilată clic.





## **FUNCȚIONAL**

Organizarea funcțională a spațiului va avea următoarea configurație:

### **PARTER PROIECTAT:**

- Hol	6.66 mp
- Bucatarie	11.48 mp
- Living	24.70 mp
- Baie	5.42 mp
- Debara	3.42 mp

TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ PARTER : 51.68 mp  
SUPRAFAȚĂ TERASA PARTER : 13.63 mp  
TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ PARTER + TERASA : 65.31 mp

### **MANSARDĂ PROIECTAT:**

- Hol	3.53 mp
- Baie	6.65 mp
- Dormitor 1	15.13 mp
- Dormitor 2	11.38 mp
- Dormitor 3	12.35 mp
- Dressing 1	3.24 mp
- Dressing 2	2.66 mp

TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ MANSARDĂ: 54.94 mp  
SUPRAFAȚĂ BALCON MANSARDĂ : 5.06 mp  
TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ MANSARDĂ + BALCON: 54.94 mp  
SUPRAFAȚĂ UTILĂ TOTALĂ: 106.62 mp

Funcțiunea propusă, cea de locuință este și cea existentă în zonă și nu produce noxe, zgomote și deseuri periculoase.

## **FINISAJE EXTERIOARE**

Construcția va fi finisată la exterior cu tencuială decorativă de culoare alb RAL 9016, tamplăria va fi realizată din PVC culoare gri RAL 7016.

Acoperișul va fi de tip șarpantă într-o singură apă care face corp comun cu clădirea formând o structură spațială nedeformabilă. Învelitorile vor fi executate din țiglă metalică de culoare gri RAL 7024.

## **STRUCTURA**

Construcția propusă va avea structura din zidărie portantă din cărămidă cu samburi din beton armat, cu închideri din tâmplărie cu geam termopan, pereți din zidărie de BCA sau cărămidă și învelitoare din table profilată cu clic. Învelitoarea va fi necirculabilă într-o apă.

Accesul pietonal spre locuințele propuse se va realiza din str. Zimbrului și va avea lățimea de 1,00 m.

Prin realizarea noii construcții, nu este afectată circulația pietonală, fluxul pietonal existent nefiind unul important. Trotuarul sudic al căii rutiere servind în prezent numai circulației pietonilor locatarilor locuințelor ce flanchează str. Zimbrului.

Locuri de parcare propuse pe teren = 12 loc pentru staționarea autovehiculelor locuitorilor și vizitatorilor.

## **INDICATORI**

- SITUAȚIA EXISTENTĂ – teren cu 2 construcții existente C1 locuință și C2 anexa  
St = 2546.00 mp  
Sc = 127,00 mp  
Sd = 127,00 mp
- SITUAȚIA PROPUȘĂ – Locuințe individuale, unifamiliale.



Sc = 514,92 mp  
Sd = 1009,74 mp

S pitonale = 459,08 mp  
S carosabil = 580,70 mp

Regim de inaltime P+1E  
H maxim = 10 m  
Nr. locuri de parcare = 12 loc

POT existent = 4,98%                      POT propus = 20,22%  
CUT existent = 00.05                      CUT propus = 0.39



#### **4.4. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR**

Prin documentația de față nu se va schimba tipul de proprietate al terenurilor.

#### **4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

##### **4.5.1. Alimentare cu energie electrică**

**Prin noua construcție propusă nu se afectează traseele subterane ale rețelelor LES.**  
Se vor respecta condițiile impuse prin avizul Delgaz Grid SA (nr. 1003529194/14.05.2021).  
Spațiul propus se va racorda la rețeaua de distribuție a energiei electrice din zona. Contractului de furnizare a energiei electrice va fi în concordanță cu documentația tehnică de specialitate aprobată de furnizorul de energie.

##### **4.5.2. Telecomunicații**

**Prin noua construcție propusă nu se afectează traseele rețelelor Tc (Cu/Fo).**  
La realizarea obiectivului de investiție se vor respecta condițiile impuse prin avizul TELECOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA (nr. 201/19.05.2021).

##### **4.5.3. Alimentarea cu apă**

**Prin noua construcție propusă nu se afectează traseele subterane ale conductelor de canalizare existente.**  
Se vor respecta condițiile impuse prin avizul APASERV SA (nr. 1762/21.05.2021).  
Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de apă ce alimentează noii consumator.

##### **4.5.4. Canalizare menajeră și pluvială**

**Prin noua construcție propusă nu se afectează traseele subterane ale conductelor de canalizare existente.**  
Se vor respecta condițiile impuse prin avizul APASERV SA (nr. 1762/21.05.2021).  
Construcțiile propuse se vor racorda la rețeaua de canalizare a municipiului, pentru evacuarea apelor menajere precum și a celei pluviale.

##### **4.5.5. Rețele gaze naturale**

**Prin extinderea propusă nu se afectează traseele subterane ale rețelelor de gaze și racordului la unitatea de distribuție gaze aflată în apropiere.**  
Se vor respecta condițiile impuse prin avizul Delgaz Grid SA (nr. 213047390/25.05.2021).  
Spațiile propuse se vor racorda la rețeaua de joasă presiune ce alimentează centrala termică murală proprie și aragazul pentru prepararea hranei.

##### **4.5.6. PROTECȚIA MEDIULUI**

Prin analiza de evaluare a problemelor de mediu existente se evidențiază:



- în prezent terenul este încadrat în zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare care nu vor produce un impact asupra mediului.
- terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.
- construcțiile propuse nu produc în principal noxe de poluare a aerului, solului sau apei. În acest sens se vor respecta condițiile de depozitare controlată a deșeurilor.

#### 4.5.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE

În zona studiată majoritatea proprietatilor sunt în proprietate private, doar circulațiile, respective carosabilul și aleile pietonale sunt domeniu public. În documentația studiată nu sunt miscări de terenuri.

#### 4.6. BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
- constructii	127,00	4,98%	514,92	20,22%
- Circulație carosabilă	45,00	1,76%	580,70	22,80%
- Circulație pietonala	50,00	1,96%	459,08	18,03%
- Spații verzi amenajate	2324,00	91,30%	991,30	17,66%
<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ</b>	<b>2546,00mp</b>	<b>100 %</b>	<b>2546,00mp</b>	<b>100 %</b>

Bilanțurile teritoriale existent și propus sunt prezentate în tabelul de mai sus, iar analiza comparativă între situația existentă și cea propusă.

### 5. CONCLUZII – Măsurile în continuare

Propunerile din P.U.D. completează și sunt compatibile cu prevederile Planului Urbanistic General – UTR nr. 17, al municipiului Roman.

Conform solicitării beneficiarului, principala intervenție în zona studiată este densitatea unor locuințe pe parcela studiată și crearea drumului de acces pentru acces la loturile noi propuse.

Propunerile prezentului P.U.D. vor contribui la îmbunătățirea aspectului urbanistic și arhitectural al zonei.

Documentația este întocmită în faza de Plan Urbanistic de Detaliu numai pentru obținerea avizării, iar beneficiarul are obligația de a nu folosi această documentație în alte scopuri fiind interzisă multiplicarea sau instrainarea acesteia fără acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanță a datelor înscrise în documentație, beneficiarul este rugat să semnaleze proiectantului general. Documentația a fost întocmită cu respectarea normativelor și legilor în vigoare.

Întocmit,  
arh. Dan Ababei

Sef Proiect,  
arh. Ion Nicolae

