

Plan Urbanistic de Detaliu

“Construire locuinta parter, imprejmuire si racorduri la utilitati”

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: 0766438823

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

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- **Denumirea lucrării:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU „Construire locuinta parter, imprejmuire si racorduri la utilitati”
STR. GLORIEI, NR.41-41 BIS, MUN. ROMAN, JUD. NEAMT
- **Beneficiar:** BIBIRUS DUMITRU-LIVIU
Mobil: 0740 248577
- **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 TNA 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 TNA nr 7711,
Mobil: 0766438823
- **Proiectare obiectiv:**
SC NEW SPACE SRL ROMAN CUI 34695921 J27/400/2015
arh. Daniel Laurentiu Vasiliu TNA nr 8389,
Mobil:
- **Nr.proiect :** 45/2021
- **Data elaborării:** septembrie 2021

1.2. OBIECTUL P.U.D.

La solicitarea beneficiarului și în baza Certificatului de urbanism nr. 238 din 21.05.2021, eliberat de Primăria municipiului Roman, s-a întocmit prezenta documentație în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu la obiectivul de investiție:

“Construire locuinta parter, imprejmuire si racorduri la utilitati”, Str. Gloriei, nr.41-41 bis, Mun. Roman, Jud. Neamt.

Prin documentația P.U.D. se propune PLAN URBANISTIC DE DETALIU, Construire locuinta parter, imprejmuire si racorduri la utilitati” pe un teren liber de constructii, in zona estica a municipiului Roman.

Terenul in suprafata de 561.00 mp este situat in intravilan si are destinatia de curti constructii. Acesta se afla in proprietatea sotilor Bibirus Dumitru-Liviu si Bibirus Alina-Marcela, dovedit cu Contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 181 din 25 Februarie 2021 la Biroul Notarului Public – Garbea Florin.

Solicitari ale temei program:

Zona propusa pentru studiu are acces direct la aleile pietonale si carosabile adiacente.

In cadrul acestui studiu se considera a fi necesar sa se rezolve urmatoarele obiective principale ale amplasamentului:

- Construirea unei locuinte individuale, unifamiliale.
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Rezolvarea acceselor in incinta si parcaje, fara incomodarea fluxului auto si pietonal existent in zona.

Pentru realizarea obiectivului 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 din zona.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 52044, str. Gloriei, Nr. 41-41 bis, 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. 3, în zona functionala L1 – locuințe colective cu P+2,4 niveluri, fara restrictii de construire.

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

Pentru construirea unei locuinte este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism de tip PUD pentru a corela accesele si extinderile de retele in zona, precum si amplasamenul pe parcela a noii constructii.

Studiul topografic relevă ca terenul este lipsit de declivitati, favorabila orcarui tip de constructie.

Cota zero absolută (CZ) a terenului este de +187,1 m, iarasi cota +/-0,00 se va stabili la +55 cm fata de terenul natural.

Cota terenului natural (CTN) în dreptul accesului la constructia propusa este de +186,55 m.

Potrivit studiului geotehnic al zonei se stabilește adâncimea optimă de fundare de - 1,50 m, amplasamentul fiind în zona E, zona seismică caracterizată conform P100-1 din 2013 prin accelerația de proiectare $a_g = 0,30 \times g$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ s, zona climatică III.

Cota zero absolută (CZ) a viitoarei constructii este de +187,1 m.
Cota terenului natural (CTN) în este 186,55 m. Cota terenului amenajat (CTA) a aleii de acces va fi de +187,65 astfel ca diferența de nivel între trotuarul la stradă și cota zero a constructiei este de 45 cm să se poată prelua cu trei treapte de 15 cm înălțime.

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

De asemenea documentația a făcut obiectul următoarelor avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 238 din 21.05.2021.

- Aviz de amplasament pentru rețelele de apă-canal APASERV nr. 3395/15.09.2021
- Aviz de amplasament pentru rețele electrice Delgaz Grid SA nr.1003774939/08.10.2021
- Aviz de amplasament pentru rețele de gaz Delgaz Grid SA nr.213275860/22.09.2021
- Aviz Rossal SRL salubritate nr. 3741 / 20.09.2021
- Proces verbal de recepție OCPI Neamț – BCPI Piatra Neamț nr. 1190/2021 din 25.08.2021, privind "Plan topografic – suport tehnic pentru realizare PUD".
- Studio geotehnic verificat AF

2.3. EVOLUȚIA ZONEI

Constructia propusa se va face pe terenul in proprietate private detinut de beneficiar. Fondul construit a ramas neschimbat din anii 70'-80`, functiunea predominanta fiind de locuinte colective cu un regim de inaltime de P+2,4E.

2.4. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 52044, str. Gloriei, nr. 41-41 bis, Mun. Roman, Jud. Neamt, conform documentatiei topografice.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat in Unitatea Teritoriala de referinta nr. 3, zona functionala L1 – locuinte colective cu P+2,4 niveluri.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 52044, str. Gloriei, nr. 41-41 bis, Mun. Roman, Jud. Neamt, conform documentatiei topografice.

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat in Unitatea Teritoriala de referinta nr. 3, zona functionala L1 – locuinte colective cu P+2,4 niveluri.

Terenul este delimitat:

- la N – alee beton
- la S – alee beton
- la E – teren Municipiul Roman
- la V – teren Municipiul Roman

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul aferent constructiei cu functiunea de locuinta individuala, in suprafata de 561.00 mp, este situat in intravilan si are destinatia de curti constructii, acesta se afla in proprietatea sotilor Bibirus Dumitru-Liviu si Bibirus Alina-Marcela, dovedit cu Contractul de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 181 din 25 Februarie 2021 la Biroul Notarului Public – Garbea Florin.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Suprafata terenului este aproximativ plana si nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiei propuse.

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

Zona seismica de calcul (conform normativului P100/2013) :

- 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 incarcarilor date de vant – $p_v = 0.6kPa$.

- Incarcare din zapada : conform hartii de zonare a incarcarilor date de zapada – $S_0 = 2.5kPa$.

Seismic. Conform cu macrozonarea seismica, municipiul Roman, zona amplasamentului se inscriu in zona C si se incadreaza in urmatoorii parametri: intensitatea seismica: 7,5; gradul de protectie seismic VIII; coeficientul de protectie seismica: $k_s = 0,30$; perioada de colt $T_c = 0.7 s$, conform Normativului P100/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Roman, 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 dinamice 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.

Bibirus Dumitru-Liviu

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 colective cu regim de înălțime P+2,4 niveluri), dar si cateva locuinte individuale.

Constructiile 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 alei carosabile cu acces str. Gloriei si la Bld. Republicii.

Pe aceste alei carosabile este o circulație redusa, în zona fiind doar locuinte colective, individuale, precum si spatii comerciale de dimensiuni reduse.

In incinta terenului se va amenaja un loc de parcare.

Fluxul pietonal se desfășoară pe trotuare pavate sau asfaltate, existente in partea de nord a terenului, in partea dinspre sud neexistand zone pietonale.

3.5. ECHIPARE EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de apă, canalizare, telefonie, energie electrică, gaze naturale. Vezi planșa U3.

Construcția 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, astfel se vor crea locuri de parcare pe terenul in proprietate astfel incat sa nu afecteze pietonalul existent.

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Regimul de inaltime propus este de parter.

Infrastructura va fi realizată din fundații continue din beton armat sub ziduri și elevații din b.a. Suprastructura din zidarie portanta cu stalpi si centuri din beton armat. Acoperișul va fi cu șarpantă din lemn și învelitoare din tigla metalica.

Prezenta documentatie a fost elaborata conform proiectului de arhitectura intocmit de S.C. NEW SPACE S.R.L., sef de proiect arh. Vasiliu Daniel.

FUNCȚIONAL

Organizarea funcțională a spațiului va avea următoarea configurație:

PARTER PROIECTAT:

- Hol 18.31 mp
- Bucatarie 10.20 mp

Bibirus Dumitru-Liviu

- Living	17.54 mp
- Baie	5.40 mp
- Grup sanitar	3.68 mp
- Dormitor 1	11.56 mp
- Dormitor 2	10.20 mp
- Dormitor 3	10.20 mp
- Depozitare	7.14 mp
- Terasa acoperita	11.65 mp

TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ :	94.23 mp
SUPRAFAȚĂ TERASA ACOPERITA :	11.65 mp
TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ PARTER + TERASA :	105.88 mp

Funcțiunea propusa, cea de locuinta este si cea existenta in zona si nu produce noxe, zgomote sau deseuri periculoase.

FINISAJE EXTERIOARE

Construcția va fi finisata la exterior cu tencuiala decorativa de culoare alb RAL 9010, tamplaria va fi realizata din PVC culoare maro RAL 8017.

Acoperișul va fi de tip sarpanță din lemn. Învelitoarea va fi executata din țiglă metalică de culoare maro RAL 8019.

STRUCTURA

Construcția propusă va avea structura din zidarie portanta din caramida cu samburi si centuri din beton armat, învelitoare din tigla metalica.

Accesul pietonal spre locuinta propusa se va realiza din aleea dinspre Nord și va avea lățimea de 1,00 m. Prin realizarea noii constructii, nu este afectată circulația pietonală, fluxul pietonal existent nefiind unul important, trotuarul nordic servind în prezent numai circulației pietonilor locatarilor blocurilor dinspre Bld. Republicii.

Accesul auto in incinta, se va realiza din aleea carosabila aflata la Sud. Locuri de parcare propuse pe teren = 1 loc pentru staționarea autovehiculului beneficiarilor.

INDICATORI

- SITUAȚIA EXISTENTĂ – teren liber de constructii

St = 561.00 mp

Sc = 0,00 mp

Sd = 0,00 mp

- SITUAȚIA PROPUȘĂ – Locuinta individuale, unifamiliala.

SC = 137,89 mp

SD = 137,89 mp

S pitonale = 50,76 mp

S parcare = 40,00 mp

Regim de inaltime parter

H maxim = 5,25 m

Nr. locuri de parcare = 1 loc

POT existent = 0,00%

POT propus = 24,57%

CUT existent = 0,00

CUT propus = 0,24

4.4. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

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

Bibirus Dumitru-Liviu

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. 1003774939/08.10.2021). 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. Alimentarea cu apă**Prin realizarea construcției propuse nu vor fi afectate traseele subterane ale conductelor de apă existente.**

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul APASERV SA (nr. 3395/15.09.2021). Construcția propusă se va racorda la rețeaua de apă ce alimentează consumatorii din zona.

4.5.3. 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. 3395/15.09.2021). Construcția propusă se va racorda la rețeaua de canalizare a municipiului, pentru evacuarea apelor menajere precum și a celei pluviale.

4.5.4. Rețele gaze naturale**Prin locuința propusă nu vor fi afectate 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. 213275860/22.09.2021). 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 colective și funcțiuni complementare care nu vor produce un impact asupra mediului.
- terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice.
- construcția propusă nu produce 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 proprietăților sunt în proprietate privată, doar circulațiile, respectiv 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	%
- Construcție (locuința)	0,00	0,00%	137,89	24,57%
- Alei pietonale	0,00	0,00%	50,76	9,05%
- Parcaje	0,00	0,00%	40,00	7,13%
- Spații verzi amenajate	0,00	0,00%	332,35	59,25%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	561,00mp	100 %	561,00mp	100 %

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

5. CONCLUZII – Măsurî în continuare

Propunerile din P.U.D. completează și sunt compatibile cu prevederile Planului Urbanistic General – UTR nr. 3 al municipiului Roman.

Conform solicitării beneficiarului, principala intervenție în zona studiată este realizarea unei locuinte pe parcela studiată, imprejmuirea acesteia, racordarea la utilitatile din zona si crearea unui acces auto si pietonal.

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

Documentatia este intocmita in faza de Plan Urbanistic de Detaliu numai pentru obtinerea avizarii, iar beneficiarul are obligatia de a nu folosi aceasta documentatie in alte scopuri, fiind interzisa multiplicarea sau instrainarea acesteia fara acordul proiectantului general. Pentru orice neconcordanta a datelor inscrise in documentatie, beneficiarul este rugat sa semnaleze proiectantului general. Documentatia a fost intocmita cu respectarea normativelor si legilor in vigoare.



Întocmit,
arh. Dan Ababei

Sef Proiect,
arh. Ion Nicolae

