

P.U.D.

**“ PLAN URBANISTIC DE DETALIU, CONSTRUIRE LOCUINTA DE
SERVICIU SI CABINET STOMATOLOGIC”**



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

A0 PLAN ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

A1 SITUAȚIA EXISTENTĂ

A2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE

A3 REGLEMENTĂRI EDILITARE

A4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A5 MOBILARE URBANĂ + PROFIL TRANSVERSAL

MEMORIU DE PREZENTARE



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- **Denumirea lucrării:** "PLAN URBANISTIC DE DETALIU, CONSTRUIRE
LOCUINTA DE SERVICIU SI CABINET STOMATOLOGIC"
NC 3570, str. Valter Maracineanu, mun. Roman, jud. Neamț
- **Beneficiar:** S.C. FILDES DENT S.R.L. CUI 15703149 J27/1179/2003
bloc 1, Fundatura Doctor Felix nr 1, Roman 617246
Mobil: 0745968841
- **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. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. CUI 34745744 J27/424/2015
arh. DANILA Andreea Catalina TNAR nr 7660,
Mobil: 0766438823
- **Proiectare obiectiv:**
S.C. SHAPES ZONE STUDIO S.R.L. CUI 34745744 J27/424/2015
arh. DANILA Andreea Catalina TNAR nr 7660,
Mobil: 0766438823
- **Nr.proiect :** 40/2048
- **Data elaborării:** iunie 2020

1.2. OBIECTUL P.U.D.

La solicitarea beneficiarului și în baza Certificatului de urbanism nr. 535 din 27.12.2020, eliberat de Primăria municipiului Roman, s-a întocmit prezenta documentație în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu la obiectivul de investiție:

"CONSTRUIRE LOCUINTA DE SERVICIU SI CABINET STOMATOLOGIC" NC 3570, str. Valter Maracineanu, mun. Roman, jud. Neamț.

Prin documentația P.U.D. se propune construirea unei locuințe de serviciu și cabinet stomatologic pe un teren liber de construcții în zona centrală a municipiului Roman.

- desfacerea tâmplăriei peretelui exterior din traveea centrală și deschiderea spațiului interior către extinderea propusă;

Terenul în suprafața de 545,00 mp este situat în intravilan și are destinația de curți construcții și se află în proprietatea soților Lebada Vasile și Markus Alina, dovedită cu Contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2734 din 24 septembrie 2007 la Biroul Notarului Public-

Luminita Tanase. Actul de proprietate este intabulat cu incheierea nr. 15049 din 25.09.2007 la OCPI Neamt. Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara nr. 58465 a municipiului Roman; la cap. III s-a intabulat dreptul de superficie pe o perioada de 40 de ani, conform contractului de constituire drept de superficie autentificat sub nr. 1658 din 11.10.2018 al BIN-Tanase Adrian Alin, in favoarea Societatii FILDES DENT S.R.L.

Solicitari ale temei program:

Zona propusa pentru studiu are acces direct la str. Walter Maracineanu si Rodnei.

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

- Construirea unui centru stomatologic cu locuinte de serviciu.
- 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 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. 58465, str. Walter Maracineanu, Nr. 9, 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. 2, 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 construire unei locuinte de serviciu si cabinet medical este necesara intocmirea unei documentatii de urbanism tip PUD pentru a integra noua functiune in zona existent, respective cea de locuinte cu functiuni complementare.

Studiul topografic relevă ca terenul este lipsit de declivitati, favorabila orcarui tip de constructie Cota zero absolută (CZ) a terenului este de 202.20, iarasi cota +/-0.00 se va stabili la +40 cm fata de terenul neamenajat.

Cota terenului natural (CTN) în dreptul accesului la extinderea propusă este 201,80.

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 absolută (CZ) a viitoarei 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 diferența 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.

- Pentru rețelele de apă-canal Aviz APASERV 427/03.02.2021
- Aviz de amplasament pentru rețele electrice Delgaz Grid SA Nr. 6/ 15.01.2021
- Aviz de amplasament pentru rețele de gaz Delgaz Grid SA nr.212814414 /18.01.2021.
- Rețelele TELECOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, Nr.18

De asemenea documentația a făcut obiectul următoarelor avize solicitate prin

Certificatul de Urbanism nr. 535/22.12.2020.

- Salubritate nr. 192 /12.01.2021
- Notificare asistență de specialitate de sănătate publică, Nr. 39/08.03.2021
- Acordul vecinilor situați la nord și sud.
- 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

2.3. EVOLUȚIA ZONEI

Construcția propusă se va 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. 58465, str. Walter Maracineanu, Nr. 9, Mun. Roman, Jud. Neamț, conform documentației topografice. Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Unitatea Teritorială de referință nr. 2, 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. 58465, str. Walter Maracineanu, Nr. 9, 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 nord și est de Aleea Acces,
- la sud de NC 51039 și strada Walter Maracineanu, iar
- la Vest de strada Rodnei, NC 51039 și Simion Dan Ioan.

Zona de analiză are ca limite la nord și est de Aleea Acces, la sud de NC 51039 și strada Walter Maracineanu, iar la Vest de strada Rodnei, NC 51039 și Simion Dan Ioan..

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul aferent construirii locuinței de serviciu și centru stomatologic are o suprafață de 545 mp, este în proprietatea soților Lebada Vasile și Markus Alina, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2734 din 24 septembrie 2017 la Biroul Notarial Public – Luminita Tanase.

Actul de proprietate este intabulat cu încheierea nr. 15049 din 25.09.2007 la OCPI Neamț. Imobilul este înscris în Cartea funciara nt. 58465 a municipiului Roman; la capitolul III s-a intabulat dreptul de suprafață pe o perioadă de 40 de ani, conform contractului de constituire drept de suprafață autentificat sub nr. 1658 din 11.10.2018 BIN – Tanase Adrian Alin, în favoarea societății FILDES DENT S.R.L.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ

Suprafața terenului este paroximativ 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) :

- Incarcare seismică $a_g = 0.30$, $T_c = 0.7s$, respectiv intensitatea seismică VII (exprimată în grade MSK).
- Incarcare din vânt: conform hărții de zonare a încărcărilor date de vânt – $p_v = 0.6kPa$.
- Incarcare din zapadă : conform hărții de zonare a încărcărilor date de zapadă – $S_0 = 2.5kPa$.

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 colt $T_c = 7$ s, conform Normativului P100/2013. Microzonarea teritoriului municipiului Roman, ținând seama de geomorfologie și natura terenurilor de fundare, determină variații ale intensității seismice de ± 1 grad seismic.

Climatic. Teritoriul municipiului Roman se înscrie în sectorul de climă continentală, dinamică atmosferei caracterizându-se printr-o predominanță a vânturilor de nord-est. În condițiile acestor dinamici atmosferice și a regimului termic, cantitatea anuală a precipitațiilor atinge 550mm/mp. Județul Neamț se încadrează într-o unitate climatică de nuanță continentală, cu ierni reci și very calduroase și cu o predominanță a circulației atmosferice dinspre nord și nord-vest. Oscilațiile climatice au o amploare mare atât ca efect al circulației generale a atmosferei, cât și ca al influențelor introduse de relief (inversiuni termice).

Schimbările rapide de fronturi atmosferice în perioada de tranziție-primăvară-toamnă favorizează producerea brumelor târzii și respectiv timpurii. Acestea provoacă uneori pagube însemnate; vânturile predominante sunt dinspre nord-vest și nord, dar nu le lipsesc nici cele dinspre est și sud-est.

Regimul precipitațiilor prezintă cantități mici iarnă și mari vară.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT Fondul construit din zona studiată (locuințe colective cu regim de înălțime

Construcțiile din această zonă sunt variate și au un stil arhitectural divers, ceea ce nu poate da un stil arhitectural predominant.

Menționăm că în zonă, mai sunt spații comerciale.

3.4. CIRCULAȚIA

Trama stradală a zonei studiate este alcătuită din artera carosabilă principală, respectiv str. Rodnei și strada Walter Maracineanu.

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

În incinta loturilor se vor amenaja 9 locuri de parcare ce vor deserve clienților, precum și personalului.

Fluxul pietonal se desfășoară bilateral pe trotuare asfaltate, 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 ținându-se cont de:

- Clădirile învecinate, compoziția volumelor acestora
- Circulațiile pietonale existente
- Circulațiile auto existente cât și a parcarilor existente în zonă.
- Funcțiunile cerute prin tema de proiectare

Ținând cont de aceste aspecte s-a propus un aliniament retras față de cel existent cu 5.50m, astfel se vor crea locuri de parcare pe terenul în proprietate astfel încât să nu afecteze pietonalul existent.

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Regimul de inaltime propus este P+1E (parter + un etaj). Regimul de inaltime propus a rezultat din necesitatea de spatiu pentru noua functiune.

Zonele verzi propuse – curtea interioara – va fi amenajata cu plantatii de inaltime medii cuprinse intre 0.80m si 1.20m. Zonele verzi vor fi bordate de tortuare dotate cu mobilier stradal.

Infrastructura este realizată din fundajii continue din beton armat sub ziduri și elevații din b.a. Suprastructura din stalpi si grinzi cadre spatiale din beton armat. Acoperișul este în șarpantă pe scaune și invelitoare din table profilata clic.

FUNCȚIONAL

Organizarea funcțională a spațiului va avea următoarea configurație:

Parter:

1. Hol + receptie	33.41 mp
2. Tehnica dentara	11,02
3. Radiologie	13.23
4. G.S. F.	4.35
5. G.S. B.	4.04
6. Vestiar 1	5.76
7. C.T.	18.17
8. Cabinet 1	18,17
9. Baie	4.23
10. Zona de zi	16.60
11. Bucatarie	8.92
12. Vestibul	3.08

Sc = 163.50 mp

Su = 140.98 mp

Etaj:

13. Hol	41.83 mp
14. Bucatarie personal	11.50
15. Birou	14.50
16. G.S. F.	3.64
17. G.S. B.	3.64
18. Depozit	5.58
19. Sterilizare A	5.58
20. Sterilizare B	5.58
21. Arhiva	6.51
22. Cabinet 2	15.60
23. Cabinet 2A	15.60
24. G.S.	4.43
25. Vestiar	5.47
26. Cabinetul 3	15.61

Sc = 188.00 mp

Su = 155.07 mp

Funcțiunea propusa, cea de cabinet stomatologica este compatibila zonei si nu produce noxe, zgomote si deseuri periculoare.

FINISAJE EXTERIOARE

Gresie porțelanată la podest acces și soclu bej RAL 1015.

Tencuiala decorative la pereti, culoare alb/gri RAL 9016/RAL 7040

Placari cu profile metalice tip alucobond imitatie lemn.
Lambriu metallic pentru contradosul sarpantei culoare gri Ral 7040.
Tâmplărie tip vitrină din PVC cu geam termopan cu ochiuri fixe și mobile maro închis RAL 8008.
Învelitoare din table profilata tip clic, culoare gri închis RAL 7040.

Firma luminoasă va fi amplasată pe frontonul clădirii la cota +8,00 pe frontonul din fata cladirii, deasupra intrării. Dimensiunile firmei vor fi de 2,40 x 0,70 x 0,10m, din litere volumetrice, va avea fundal de alb RAL 9018 și înscris cursiv "*FILDES DENT*" verde RAL 6018.

STRUCTURA

Construcția propusă va avea structura din beton armat, pe cadre, cu 5 travei pe 2 deschideri realizată cu stâlpi și grinzi din beton armat, cu închideri din tâmplărie cu geam termopan, pereți din zidarie de BCA sau caramida și învelitoare din table profilata cu clic. Învelitoarea va fi necirculabilă în 2 ape.

Accesul pietonal spre cabinetul propus se va realiza din alea nord-vest al str.Rodnei și va avea lățimea de 1,20 m.

Accesul pentru aprovizionare se va face din parcare amplasata în spatele parcelei, cu acces din str. Walter Maracineanu și prin fatada principala de pe strada Rodnei.

Prin realizarea noii construcții, nu este afectată circulația pietonală, fluxul pietonal existent nefiind unul important. Trotuarul sud-estic al căi rutiere servind în prezent numai circulației pietonilor locatari ai blocurilor ce flanchează str. Rodnei.

Locuri de parcare propuse pe teren = 9 loc pentru staționarea autovehiculelor clienților și personalului.

INDICATORI

- SITUAȚIA EXISTENTĂ – teren lipsit de construcții

St = 545.00 mp

Sc = 0.00 mp

Sd = 0.00 mp

- SITUAȚIA PROPUȘĂ – Locuinta de serviciu și cabinet stomatologic.

Sc = 163.50 mp

Sd = 351.50 mp

Su = 284.68 mp

S pitonale = 92.30 mp

S carosabil = 192.90 mp

Regim de înălțime P+1E

H maxim = 10 m

Nr. locuri de parcare = 9 loc

Nr. personal max. 7 pers.

POT existent = 00.00%

POT propus = 30.00%

CUT existent = 00.00

CUT propus = 0.64

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.64053 /14.03.2019). 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 subterane ale rețelelor Tc (Cu/Fo) subterane (pozat la limita aleii pietonale din estul terenului).

La realizarea obiectivului de investiție se vor respecta condițiile impuse prin avizul TELECOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA (nr.36/26.03.2019).

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. 3014 / 10.07.2019).

Construcția propusă se va racorda la rețeaua de apă ce alimentează noul 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. 3014 / 10.07.2019).

Construcția propusă se va 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..211556163/27.03.2019).

Spațiul propus se va 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 mixtă cu funcțiune locuințe individuale și locuințe și instituții și servicii 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, 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	%
- construcții	0.00	0.00%	163.50	30.00%
- Circulație carosabilă	45.00	8.25%	192.90	33.41%
- Circulație pietonală	0.00	0.00%	92.30	16.93%
- Spații verzi amenajate	500.00	91.75%	96.30	17.66%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	545.00mp	100 %	545.00mp	100 %

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

5. CONCLUZII – Măsuri în continuare

Propunerile din P.U.D. completează și sunt compatibile cu prevederile Planului Urbanistic General – UTR nr. 2, al municipiului Roman.

Conform solicitării beneficiarului, principala intervenție în zona studiată este schimbarea destinației funcțiunii predominante din locuințe în locuința de serviciu și cabinet medical.

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,
arch. Andreea Catalina Danila

Sef Proiect,
arch. Ion Nicolae

