

Plan Urbanistic de Detaliu

"Construire spatiu comercial 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.....

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

arh. ABABEI DAN

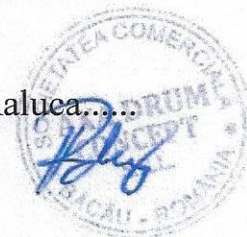
Mobil: 0766438823

CUI 43026683 771/27/744/2020
TNA nr 7711,**S.C. AXA DRUM CONCEPT S.R.L.** CUI 33733954 J04/996/2014

Str. Vasile Alecsandri, nr. 38, Bacau

DRUMURI

ing. ADUMITRESEI Sofia-Raluca.....

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

F27 /404/2018

CUI 39572598

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

REȚELE EDILITARE

ing. ENEA Dorin Marian.....

**S.C. PTY COMPACT S.R.L.**

TEHNOREDACTARE

CUI 45446284 27/23/2022

teh. Iștoc Petru.....



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

A1 PLAN PARTER

A2 PLAN INVELITOARE

A3 FATADA PRINCIPALA

A4 FATADA POSTERIOARA

A5 FATADA LATERAL DREAPTA

A6 FATADA LATERAL STANGA



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- **Denumirea lucrării: “PLAN URBANISTIC DE DETALIU, Construire spatiu comercial si racorduri la utilitati ”**
NC 58884, STR. SUCEDAVA, NR.11 BIS, MUN. ROMAN, JUD. NEAMT
- **Beneficiar: S.C. ANTVAS PROD COM S.R.L.**
Mobil: 0768059896

- **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
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**
S.C. DAC PROFESIONAL S.R.L. CUI 43026683 J27/744/2020
arh. DAN ABABEI TNA nr 7711,
Mobil: 0766438823

- **Nr.proiect :** 20/2023

- **Data elaborării:** septembrie 2023

1.2. OBIECTUL P.U.D.

La solicitarea beneficiarului și în baza Certificatului de urbanism nr. 370 din 13.10.2022, eliberat de Primăria municipiului Roman, s-a întocmit prezenta documentație în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu la obiectivul de investiție:

“Construire spatiu comercial si racorduri la utilitati” STR. SUCEDAVA, NR.11 BIS., MUN. ROMAN, JUD. NEAMT.

Prin documentația P.U.D. se propune construirea unui spatiu comercial si racorduri la utilitati pe un teren liber de constructii in zona vestica a municipiului Roman.

Terenul in suprafata de 56.00 mp este situate in intravilan si are categoria de folosinta de constructii, acesta se afla in proprietatea S.C. ANTVAS PROD COM S.R.L., dovedita cu Contractul de schimb imobiliar autentificat sub nr. 5610 din 21 noiembrie 2017 la Biroul Notarului Public – Dascalu Oana

Solicitari ale temei:

Zona propusa pentru studiu are acces printr-o alee de acces la str. Sucedava.

În cadrul acestui studiu se considera a fi necesar să se rezolve următoarele obiecte principale în zona amplasamentului

- Construirea unui spațiu comercial.
- Asigurarea circulației auto și pietonale la nivelul cerințelor din zona și a legăturilor corespunzătoare
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
- Rezolvarea acceselor în amplasament și parcaje, fără incomodarea fluxului auto și pietonal existent în zona pentru construcțiile propuse.

Pentru realizarea obiectivelor temei program cerute s-a analizat situația existentă a vecinătăților permise precum și a restricțiilor legale impuse în vederea realizării scopului final de construire cât și a legăturilor auto cu caile de comunicație rutieră importante.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Mun. Roman, înregistrat cu nr. Cad. 58884, str. Sucedava, Nr. 11 bis., Mun. Roman, Jud. Neamț, conform documentației cadastrale.

Conform Planului Urbanistic General și R.L.U. ale municipiului Roman, imobilul este situat în U.T.R. 7, în zona funcțională L1 – locuințe colective medii cu (P+3,4) și mari (P+8,10), fără restricții de construire.

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

Pentru construirea unui spațiu comercial este necesară întocmirea unei documentații de urbanism tip PUD pentru a corela accesele și extinderile de rețele în zona existentă, precum și aliniamentele, amplasamentul pe parcela a construcției propuse.

Studiul topografic relevă că terenul este lipsit de declivități, favorabilă orcarui tip de construcție. Cota zero absolută (CZ) a terenului este de 188,72, iar cota +/-0.00 se va stabili la +20 cm față de terenul neamenajat.

Cota terenului natural (CTN) în dreptul accesului la construcțiile propuse este de 188,+52.

Potrivit studiului geotehnic al zonei se stabilește adâncimea optimă de fundare de - 1,50 m cât, amplasamentul fiind în zona E, zonă 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, zonă climatică III.

Cota zero absolută (CZ) a viitoarei construcții este de 188,72,

Cota terenului natural (CTN) este 188,52. Cota terenului amenajat (CTA) a aleii de acces în dreptul accesului va fi de 188,62 astfel ca diferența de nivel între trotuarul la stradă și cota zero a construcției este de 20 cm să se poată prelua cu o treaptă de 10 cm înălțime, pentru persoanele cu dizabilități se va folosi o rampă mobilă metalică.

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. 370 din 13.10.2022.

- Pentru rețelele de apă-canal Aviz APASERV nr. 3613/ZE/02.12.2022
- Aviz de amplasament pentru rețele electrice Delgaz Grid SA nr.1005092599/06.12.2022
- Aviz de amplasament pentru rețele de gaz Delgaz Grid SA nr.214327024/31.07.2023.
- Rețelele TELECOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA Aviz nr.327/22.11.2022
- Salubritate nr. 4904/15.11.2021
- Proces verbal de recepție OCPI Neamț – BCPI Piatra Neamț nr. 1515/2023 din 21.09.2023, privind "Plan topografic – suport tehnic pentru realizare PUD".
- Studio geotehnic verificat AF



- Directia de sanatate a populatiei – nr. 395 din 29.11.2022
- Serviciul Administrare Parcari si Semnalizare Rutiera, Directia Servicii Edilitare – nr. 25625 din 15.05.2023
- Inspectoratul de Politie al Judetului Neamt Serviciul Rutier – nr. 718.355 din 24.06.2023

2.3. EVOLUȚIA ZONEI

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

2.4. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 58884, str. Sucedava, Nr. 11 bis., Mun. Roman, Jud. Neamt, conform documentatiei cadastrale. Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat in Unitatea Teritoriala de referinta nr. 7, zona functionala L1 – locuinte colective medii cu (P+3,4) si mari (P+8,10)

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Roman, inregistrat cu nr. Cad. 58884, str. Sucedava, Nr. 11 bis., Mun. Roman, Jud. Neamt, conform documentatiei cadastrale. Functiunea aprobata prin Planul Urbanistic General este de zona functionala L1 – locuinte colective medii cu (P+3,4) si mari (P+8,10)

Terenul este delimitat:

- la N – Mun. Roman
- la S – Alee acces
- la E – Mun. Roman
- la V – Mun. Roman



3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 56.00 mp este situat in intravilan si are categoria de folosinta de constructii, acesta se afla in proprietatea S.C. ANTVAS PROD COM S.R.L., dovedita cu Contractul de schimb imobiliar autentificat sub nr. 5610 din 21 noiembrie 2017 la Biroul Notarului Public – Dascalu Oana

3.2. ANALIZA GEOTEHNICĂ

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

Adancimea de inghet este de -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 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 urmasorii parametri: intensitatea seismica: 7,5; gradul de protectie seismic VIII; coeficientul de protectie seismica: $k_s = 0,30$; perioada de colt $T_c = 7 s$, 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 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 very calduroase si cu o predominare a circulatiei atmosferice dinspre nord si nord-vest. Oscilatiile

climatică 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 P+4E

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

În apropierea terenului studiat, respectiv pe strada Mihail Jora, se regăsește un loc de joacă amenajat de către Primăria Municipiului Roman.

3.4. CIRCULAȚIA

Trama stradală a zonei studiate este alcătuită dintr-o alee de acces cu ieșire în strada Sucedava. Pe această alee este interzis acces auto, locatarii din zonă folosind-o ca zonă de parcare.

Fluxul pietonal se desfășoară bilateral pe trotuare pavate, având o lățime de cel puțin 2,20 m.

3.5. ECHIPARE EDILITARĂ

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

Pentru realizarea construcției propuse este necesară devierea unei rețele de canalizare care traversează terenul studiat.

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

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Regimul de înălțime propus este P (parter).

Curtea interioară – va fi amenajată cu alei pietonale de acces.

Infrastructura este realizată din fundații izolate din beton armat sub stalpi și elevații din b.a. Suprastructura din stalpi și grinzi metalice. Acoperișul este în șarpantă cu învelitoare din table profilată clic.

FUNCȚIONAL

Organizarea funcțională a spațiului va avea următoarea configurație:

PARTER PROIECTAT:

- | | |
|--------------------|----------|
| - Spațiu comercial | 31,25 mp |
| - G.S. | 2,25 mp |

TOTAL SUPRAFAȚĂ UTILĂ PARTER : 33,50 mp



Funcțiunea propusă, cea de spațiu comercial nu produce noxe, zgomote și deseuri periculoase.

FINISAJE EXTERIOARE

Construcția va fi finisată la exterior panouri metalice tristrat de culoare alb RAL 7025, tamplăria va fi realizată din PVC culoare gri RAL 9005.

Acoperișul va fi de tip sarpantă într-o singură apă care face corp comun cu clădirea formând o structură spațială nedeformabilă. Învelitoarea va fi executată din tablă metalică profilată de culoare gri RAL 7024.

STRUCTURA

Construcția propusă va avea structura din stalpi și grinzi metalice, cu fundații izolate din beton armat, închideri din panouri metalice tristrat și învelitoare din table profilată tip click. Sarpanta va fi necirculabilă într-o apă.

Accesul pietonal spre spațiu comercial se va realiza din str. Sucedava și va avea lățimea de 1,00 m.

Prin realizarea noii construcții, nu este afectată circulația pietonală, fluxul pietonal existent nefiind unul important. Trotuarul servind în prezent circulației pietonilor locatarilor locuințelor ce flanchează str. Sucedava, cât și pietonilor care vor să ajungă în parcare Kaufland.

Locuri de parcare propuse în zona pe terenul aparținând Primăriei Mun. Roman = 6 loc pentru staționarea autovehiculelor locuitorilor și vizitatorilor.

Aprovizionarea spațiului comercial propus se va face în afara orelor de program.

INDICATORI

- SITUAȚIA EXISTENTĂ – teren liber de construcții

St = 00,00 mp

Sc = 00,00 mp

Sd = 00,00 mp

- SITUAȚIA PROPUȘĂ – Spațiu comercial

Sc = 36,20 mp

Sd = 36,20 mp

S pitonale = 19,80 mp

S carosabil = 00,00 mp

Regim de înălțime P

H maxim = 5,25

POT existent = 00,00%

CUT existent = 00,00

POT propus = 64,64%

CUT propus = 0,64

4.4. REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Prin documentația de față sunt analizate următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

a) terenuri proprietate publică de interes local

b) terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

Drumul de acces propus pe amplasamentul studiat va trece din proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice în proprietate publică de interes local.



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 (1005092599/06.12.2022). Spațiul propus se va racorda la rețeaua de distribuție a energiei electrice din zona. Contractul 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.327/22.11.2022)

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. 3613/ZE/02.12.2022). Construcția propusă se va racorda la rețeaua de apă ce alimentează noii consumatori.

4.5.4. Canalizare menajeră și pluvială

Prin noua construcție propusă este necesară devierea unei rețele subterane a conductei de canalizare existente.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizul APASERV SA (nr. 3613/ZE/02.12.2022) 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.214327024/31.07.2023). Spațiul propus se va racorda la rețeaua de joasă presiune ce alimentează centrala termică murală proprie.

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 medii cu (P+3,4) și mari (P+8,10) 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.
- Datorită volumului mic de deseuri menajere rezultate, acestea vor fi colectate selectiv pe platforma existentă în zona special amenajată și ridicate de firme specializate pe baza de contract de prestări servicii.

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.



4.6. BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
- constructii	00,00	00,00%	36,20	64,64%
- alei pietonale	00,00	00,00%	19,80	35,36%
- parcaje	00,00	00,00%	00,00	00,00%
- Spații verzi	56,00	100,00%	00,00	00,00%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ	56,00mp	100 %	56,00mp	100 %

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

5. CONCLUZII – Măsurii în continuare

Propunerile din P.U.D. completează și sunt compatibile cu prevederile Planului Urbanistic General – UTR nr. 7, al municipiului Roman.

Conform solicitării beneficiarului, principala intervenție în zona studiată este construirea unui spațiu comercial.

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

