

**CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
STRADA MARE F.NR., ORASUL ZĂRNEȘTI, JUD. BRAȘOV**

BENEFICIARI: PANDREA IULIAN

S.C. CITYPLAN S.R.L.

ȘEF DE PROIECT: ARH. GABRIEL ROZNOVĂȚ

COLECTIV PROIECTARE: ARH. GABRIEL ROZNOVĂȚ, URB.STAG. CSILLA LÁSZLÓ

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE CASĂ DE LOCUIT ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
Beneficiar:	PANDREA IULIAN
Proiectant:	CITYPLAN S.R.L.
Amplasament:	STRADA MARE F. NR.,ORAȘUL ZĂRNEȘTI, MUN. BRAȘOV
Faza de proiectare:	P.U.D.
Data elaborării:	NOIEMBRIE 2017

Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita la comanda beneficiarului in baza **Certificatului de Urbanism nr. 215 din 14.06.2017** si a **extrasului de carte funciara nr. 113919**.

Obiectivul final documentației este de **construire o casă de locuit și de împrejmuire a terenului destinat viitoarei inserții**. În vederea realizării obiectivului menționat se va urmări stabilirea unor reglementări specifice locuirii, cu indici urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism menționat mai sus și vizând următoarele categorii de probleme:

- integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele învecinate sau existente; o corelare optimă între funcțiunea propusă și aspectul architectural al construcției, amenajărilor etc.;
- rezolvarea acceselor- carosabil și pietonal- în incinta studiată, propuneri corelate cu traficul existent în zonă și relațiile cu zonele învecinate; rezolvarea parcărilor în interiorul incintei, fără afectarea domeniului public;

- regimul de ocupare a terenului: indici de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.), regim de înălțime;
- echiparea edilitară – posibilități de extindere/racord la rețelele edilitare existente în zonă;
- circulația terenurilor în funcție de proprietar.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul acestui studiu, se află în intravilanul orașului Zărnești, într-o zonă de locuințe existente cu potențial de dezvoltare.

Destinația amplasamentului studiat este de zonă pentru locuințe P, P+1 și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la întocmirea unui plan urbanistic de detaliu, conform HCL 133/2002 și 241/2012 – P.U.G. Zarnesti

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

ACCESIBILITATE : Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct dintr-un drum public existent - drumul de exploatare DE 2302, prin intermediul căruia se asigură și relația cu strada Mare, situată de o distanță de aproximativ 58,0m.

CARACTERUL ZONEI :

Funcțional : Viitoarea inserție se va realiza într-o zonă de locuințe în dezvoltare.

Fond construit existent în zonă :

- Analizând fondul construit existent, se poate observa tendința imobilelor (construite sau în curs de execuție) de a menține o retragere minimă față de stradă și, în consecință, retrageri mai generoase față de limita posterioară a loturilor.
- Majoritatea construcțiilor au un regim de înălțime de parter și un etaj.

CARACTERISTICILE TERENULUI STUDIAT

Amplasamentul studiat are o suprafață de 805m² și este în proprietate privată. În prezent este liber de construcții și are următoarele vecinătăți:

- proprietăți private pe laturile de nord-vest, sud-est și sud-vest;
- drumul de exploatare DE 2302 pe latura de nord-est;

La o distanță de aprox. 67m față de latura sudică, adiacent străzii Mari, se află calea ferată Braşov – Zărnești. Terenul nu intră în zona de protecție a căii ferate de 20,0m. Amplasamentul se afla în lungul bornelor KM 26 + 700 și KM 26 + 500.

DATE PRIVIND CONDITIILE NATURALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT¹**Date hidrogeologice**

Amplasamentul, desi se afla in apropierea raului Barsa nu este afectat de nici un fel de catre acesta, nu exista izvoare, apele pluviale nu baltesc.

Nivelul apei subterane este influentat de nivelul apei din raul Barsa si este situat sub nivelul de -5,00m.

Conform analizelor efectuate in zona de catre alti proprietari apa nu prezinta agresivitate asupra betonului din fundatii.

Stabilitatea terenului

Urmare a miscarilor de teren, la suprafata s-a creat o patura de umplutura constituita din praf nisipos argilos in care se gasesc inglobate elemente de pietris si bolovanis, pe alocuri elemente de resturi organice, metalice sau lemn, deci un suport omogen care dupa indepartarea deseurilor biodegradabile(lemn, rumegus) si compactare poate servi ca infrastructura pentru fundatiile viitoarei constructii. Grosimea acestui strat este cuprinsa intre 0,90m si 2,00m.

Sub stratul de umplutura se gaseste o lentila de praf nisipos argilos cu grosimea de 0,90m pana la 1,40m, de unde incepe stratul masiv de pietris cu nisip si bolovanis, care este prafos in primii cca 70cm.

Adancime de inghet

Potrivit STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1.00m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismica

Conform "Cod de proiectare seismica —Partea —I- Prevederi pentru cladiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua consideratie :

-acceleratia gravitacionala $a_g=0,20g$.

-perioada de control (colt) $T_c=0,7$ s.

Conditii de fundare

Pentru indeplinirea conditiei de rezistenta la inghet se recomanda ca obiectivul proiectat sa se fundeze incepand cu adancimea minima $D_f=1,10m$ raportata de la cota terenului actual.

In situatia in care sapaturile se suprapun peste zone cu umpluturi biodegradabile acestea vor indepartate in totalitate. Pentru dimensionarea fundatiilor se va lua in consideratie presiunea conventionala $P_{conv}=220kPa$

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00m$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00m$.

¹ Extras din "Studiu geotehnic, realizat de S.C. Proiect Geo-Hidro Margarit S.R.L.,
ȘEF PROIECT : ING. GEOLOG CRACIUN IOAN PETRU

ECHIPAREA EDILITARĂ

În cele ce urmează este prezentată situația existentă a echipării edilitare privind terenul studiat, cu identificarea rețelelor centralizate existente. Trasarea acestora este orientativă și informativă, urmând ca în fazele următoare de proiectare să se determine poziția exactă a acestora.

Alimentarea cu apă. Canalizare

Conform avizului nr.264/23.10.2017, eliberat de SC Morani Impex SRL, în lungul străzii Mari există rețea publică de alimentare cu apă, conductă PE ϕ 110mm situata la aprox. 100m de proprietate si conductă de canalizare ϕ 500mm situată la aprox. 105m de proprietate.

Alimentarea cu energie electrică

În lungul străzii Mari există rețea electrică, față de care se vor respecta distanțele minime impuse de zona de protecție și siguranță

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Inițiatorul lucrării dorește reglementarea terenului studiat în vederea construirii unei locuințe, care să se integreze ansamblului de construcții existente, prin respectarea unor parametrii specifici zonei – **scară, regim de înălțime, indici de ocupare ai terenului, retrageri față de limitele laterale și aliniere la stradă.**

4.1. Coordonatele preliminare ale propunerii urbanistice se corelează cu prevederilor certificatului de urbanism astfel:

- **la nivel functional** – terenul destinat viitoarei investiții este localizat într-o zonă de locuințe, așadar într-o deplina compatibilitate cu funcțiunea dominant în zonă;
- **posibilitatea asigurării accesului auto din drumul de exploatare DE 2302 și strada Mare.** Amenajarea celor **două locuri de parcare în incinta studiată;**
- **respectarea condițiilor de construire existente:**
P.O.T. propus 15%, C.U.T. propus 0,3
regim de inaltime de maxim P+1;
volumul propus se aliniaza unei tendințe existente privind poziția locuințelor pe parcelă, menținând **o retragere de la stradă de min. 3,0m și o retragere de min. 2,0m față de limitele laterale.**
- studierea și propunerea soluțiilor optime de racordare a obiectivului la infrastructura edilitară existentă;
- respectarea statutul juridic și circulația terenurilor;
- **volumul propus completează un front stradal în formare, respectând scara și vocabularul de forme deja existent;**

4.2. Circulații și accese

Accesul pe parcelă se va asigura din drumul de exploatare DE 2302 în legătură cu strada Mare la o distanță de aprox. 58,0m, **localizată pe latura de nord-est a amplasamentului studiat**, cu următorul **profil propus: carosabilul cu dimensiunea minimă de 7m**, mărginit pe ambele părți de **trotuare cu dimensiunea variabila de 1,0m – 1,25m**.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente -ex. alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate cu aspectul exterior al viitoarelor intervenții (texturi, cromatică);

Sistematizarea verticală

Terenul studiat este relativ plat, astfel nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală cu scopul unei rezolvări optime a scurgerii apelor de suprafață la nivelul incintei studiate.

4.3. Parcaje și garaje

Se propun **2 locuri de parcare** cu acces direct din drumul de exploatare DE 2302 care se intersectează cu strada Mare la aprox. 58,0m.

4.4. Bilanț teritorial – extras din plansa U03 – Reglementări Urbanistice

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
zona construita		0.00	0.00	120.75	15.00
circulatii (alei acces, trotuar de garda) si locuri de parcare		0.00	0.00	104.87	13.03
spatii verzi		0.00	0.00	579.38	71.97
teren viran		805.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL		805.00	100.00	805.00	100.00
INDICI DE OCUPARE TEREN		Regim maxim de inaltime		Nr.locuri de parcare	
POT - 15%	CUT - 0,3	P+1		2	

4.5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Volumul propus menține o retragere de la stradă de min. 3,0m.

4.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În ce privește amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se propun următoarele:

- o retragere de min. 2,0m față de limita laterala de nord-vest;
- o retragere de min. 2,0m față de limita laterala de sud-est;
- o retragere de min. 5,0m față de față de limita posterioară

4.7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

4.8. Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus este P+E, iar înălțimea maximă de 6,65m de la cota terenului amenajat.

4.9. Indici de ocupare teren

P.O.T. - 15%, C.U.T. – 0,3;

4.10. Aspectul clădirilor

Clădirea va fi executată din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară și după cum urmează:

- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- volumul propus va respecta **scara și vocabularul de forme deja existent, va ține seama de** particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de covizibilitate;
- privind configurația acoperișului, se recomandă acoperișuri de tip șarpantă;
- materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului/ ansamblului propus; în ce privește cromatica recomandată: pentru pereții exteriori - culori pastelate, iar pentru acoperiș - atât nuanțe de brun-roșcat, cât și nuanțe de gri;
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tablă ondulată, tablă lucioasă, plastic ondulat, etc.);
- înlocuirea sau extinderea imobilelor se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al volumului existent și în limitele admise pentru zona în studiu (regim de ocupare, regim de înălțime etc.);
- se va avea în vedere amenajarea incintei studiate, măsuri care sa contribuie la crearea unei **imagini de ansamblu complete** urmărind atât **optimizarea soluțiilor la**

nivel functional (rezolvarea *circulațiilor interioare, amenajarea locurilor de parcare necesare în interiorul incintei și menținerea unor spații verzi, plantate și dispuse cât mai compact*), **cât și estetic** prin alegerea unor materiale/ finisaje corelate cu aspectul exterior al construcțiilor;

- se pretind de asemenea împrejurimi estetice, plantații decorative.

4.11. Echipare edilitară

Cele două locuințe se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte. Se recomandă ca toate bransamentele la rețelele edilitare să fie realizate după caz -îngropat sau ascuns. În situația în care normativele specifice nu permit acest lucru, acestea se vor realiza în curtea interioară, în nișe special amenajate, cu un impact vizual cât mai scăzut.

Alimentarea cu apă. Canalizare

Conform avizului nr.264/23.10.2017, eliberat de SC Morani Impex SRL, soluțiile de alimentare cu apă potabilă și de evacuare a apelor uzate sunt următoarele:

- alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin bransament la conducta de apă situată pe strada Mare – PE ϕ 110mm, aflat la o distanță de aprox. 100m de proprietate.
- evacuarea apelor uzate se va realiza prin bransament la conducta de canalizare existentă pe strada Mare – tub beton ϕ 500mm aflat la o distanță de aprox. 105m de proprietate. Rețelele exterioare de canalizare se vor executa gravitațional și în sistem separativ - menajer de pluvial.
- căminele de vizitare aferente bransamentelor se vor amplasa la o distanță de 1,0m față de limita proprietății, în incintă.

Apele pluviale

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor, iar apele pluviale provenite de pe căile de circulație și parcaje se vor infiltra în sol.

Alimentarea cu energie electrică

Soluția propusă este de extindere/racord la cea mai apropiată rețea disponibilă. Cea mai apropiată rețea de joasă tensiune, RED 0.4kV, a fost identificată în lungul străzii **Mari** la o distanță de 80m fata de amplasament.

4.12. Spații libere și spații plantate

Spațiile plantate se vor dispune cât mai compact în cadrul incintei. Se recomandă plantarea de pomi fructiferi, arbori și arbuști ornamentali, utilizând specii locale.

Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

4.13. Împrejmuiri

Conform certificatului de urbanism, sunt permise împrejmuiri opace și transparente. Împrejmuirea la stradă este de maxim 2,00m.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă. Se recomandă ca împrejmuirea aferentă străzii să fie transparentă, cu sau fără soclu opac.

4.14. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru protecția mediului s-au urmărit realizarea următoarelor deziderate:

- o relaționare cât mai firească cu obiectivele existente în zonă și cu restul localității;
- asigurarea accesului pe parcelă în zona eliminând perioadele de staționare;
- prevederea unor limitări în ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemâna urbanistului și a autorităților locale: stabilirea unor **indicatori maximi de ocupare a terenului**; stabilirea unor **aliniamente și retrageri maxime sau obligatorii**; conform bilanțului prezentat mai sus, **spațiile verzi** ocupă un **procent de max.71.97% din terenul studiat**;

Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu

1. Protecția calității apelor:

Intervenția propusă pe amplasamentul studiat nu afectează calitatea apelor din zonă, obiectivul propus urmând să se racordeze la rețelele existente în zonă.

2. Protecția aerului:

Obiectivul propus nu reprezintă o sursă de poluare pentru aer care să necesite instalații pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Dimensiunile și funcțiunea obiectivului propus nu necesită măsuri speciale de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor

4. Protecția împotriva radiațiilor: Nu e cazul

5. Protecția solului și a subsolului:

Obiectivul propus nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol, subsol și ape freactice. Platforma destinată locului de parcare, aleile și trotuarul de gardă –, finisajele selecționate asigură o bună izolare față de sol.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Insertia obiectivului propus nu necesită măsuri speciale de protecție în ce privește biodiversitatea, monumente ale naturii și arii protejate.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Obiectivul studiat este localizat conform **Zona pentru locuinte P, P+1 si dotari complementare, conform HCL 133/2002 si 241/2012 – P.U.G. Zarnesti cu interdicție de construire până la elaborarea unui plan urbanistic de detaliu.**

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

În ce privește gospodărirea deșeurilor și gospodărirea apelor s-au prevăzut următoarele măsuri corelate cu perioadele distincte de realizare a obiectivului și generare a deșeurilor:

A. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor

B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

A. Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

B. Amplasamentul va genera **deșeuri menajere, care vor fi colectate în containere ecologice și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.**

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase: Nu e cazul

Având în vedere obiectivul propus, nu sunt necesare prevederi cu privire la monitorizarea mediului.

4.15. Tipul de proprietate și circulația terenurilor

Tipul de proprietate și circulația terenurilor sunt prezentate în planșa U04. Terenurile care fac obiectul documentației sunt în proprietate privată, iar accesul pe terenul studiat se realizează dintr-un drum în domeniul public.

5. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize și propuneri urbanistice cu privire la:

- corelarea soluțiilor propuse cu documentațiile de ordin superior: Planul Urbanistic General.
- integrarea obiectivului propus în tendințele existente la o scară de analiză mai extinsă, urmărind diferite categorii de probleme: **funcțiuni existente; circulații** – cu evidențierea relațiilor existente cu o rețea stradală de ordin superior;
- organizarea optimă a incintei studiate, propunerile urbanistice venind în sprijinul unui țesut în curs de formare.
- *identificarea nevoilor de extindere/modernizare a rețelor edilitare sau prezentarea unor soluții prin care noul obiectiv să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitară;*
- fundamentarea propunerii din punct de vedere juridic.

Colectiv elaborare,
arh. Gabriel Roznovăț
urb. stag. Csilla Laszlo