

ANUNȚ INTENȚIE

- Etapa de inițiere •

Privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în scopul

ELABORARE P.U.D.

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

Beneficiar: Ianăși Alin-Razvan și Ianăși Ioana-Manuela

Adresa obiectivului: Sat Șirnea, Comuna Fundata, nr. F.N.,
CF nr. 104069 Fundata, județul Brașov

Elaborator: S.C. D D ARCHITECTS S.R.L.

Sediu social: Sibiu, Calea Dumbrăvii, bl. 16, sc. C, ap. 31, jud. Sibiu
e-mail: ddarchitects@ddarchitects.ro

Obiective si Argumentare

Obiectivul proiectului este reprezentat de edificarea unei construcții cu funcțiunea de casă de vacanță.

Suprafața terenului pe care se elaborează documentația de urbanism este 1013,00m².

Responsabilitatea informării și consultării publicului:

S.C. D D ARCHITECTS S.R.L., prin arh. Florian Dona

Serviciul urbanism din cadrul Primăriei Comunei Fundata

Observațiile și propunerile se pot transmite în termen de 15 zile de la demararea etapei, în mod direct la registratura Primăriei Comunei Fundata

Datele de contact ale reprezentantului elaboratorului, responsabil cu consultarea publicului

Elaborator: S.C. D D ARCHITECTS S.R.L. - arh. Florian Dona 072387270

Etapele preconizate pentru consultarea populației:

1. Etapa de inițiere
2. Etapa consultare elaborare documentație PUD

ANUNȚ INTENȚIE

- Etapa de inițiere •

Privind elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu în scopul

ELABORARE P.U.D.

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE

ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

Beneficiar: Ianăși Alin-Razvan și Ianăși Ioana-Manuela

Adresa obiectivului: Sat Șirnea, Comuna Fundata, nr. F.N.,
CF nr. 104069 Fundata, județul Brașov

Elaborator: S.C. D D ARCHITECTS S.R.L.

Sediu social: Sibiu, Calea Dumbrăvii, bl. 16, sc. C, ap. 31, jud. Sibiu

e-mail: ddarchitects@ddarchitects.ro

Obiective si Argumentare

Obiectivul proiectului este reprezentat de edificarea unei construcții cu funcțiunea de casă de vacanță.

Suprafața terenului pe care se elaborează documentația de urbanism este 1013,00m².

Responsabilitatea informării și consultării publicului:

S.C. D D ARCHITECTS S.R.L., prin arh. Florian Dona

Serviciul urbanism din cadrul Primăriei Comunei Fundata

Observațiile și propunerile se pot transmite în termen de 15 zile de la demararea etapei, în mod direct la registratura Primăriei Comunei Fundata

Datele de contact ale reprezentantului elaboratorului, responsabil cu consultarea publicului

Elaborator: S.C. D D ARCHITECTS S.R.L. - arh. Florian Dona 072387270

Etapele preconizate pentru consultarea populației:

1. Etapa de inițiere
2. Etapa consultare elaborare documentație PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI



Sat Șirnea, Comuna Fundata, nr. F.N., CF nr. 104069 Fundata, județul Brașov

BORDEROU

Piese scrise

Memoriu justificativ

Certificat de Urbanism nr. 203 din 26.06.2024

Extras de carte funciară nr. 104069

Extras de plan cadastral nr. 104069

Carte de identitate solicitant

Avize și acorduri solicitate în certificatul de urbanism nr. 203 din 26.06.2024

Studiu geotehnic

Piese desenate

Index	Planșa	scara	Indicativ planșă
1.	Plan topografic pentru elaborare P.U.D.	1:1000	
2.	Încadrare teritoriu	1:10000 /1:5000/1:2500	U01
3.	Situația existentă	1:500	U02
4.	Reglementări urbanistice	1:500	U03
5.	Reglementări edilitare	1:500	U04
6.	Obiective de utilitate publică	1:500	U05
7.	Posibilități de mobilare urbanistică	F.S.	U06



Întocmit,

arh. Florian Dona

MEMORIU JUSTIFICATIV

Curprins

1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.2. Obiectul documentației	5
1.3. Metodologia ce a stat la baza documentației	5
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	7
2.1. Situația obiectivului în cadrul localității.....	7
2.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior	7
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	8
2.3. Accesibilitatea la căile de comunicație	8
2.4. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți	9
2.5. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	9
2.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor Carcaterul zonei, aspectul arhitectural, destinația cladirilor, tipuri de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate	9
2.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, parametrii seismici specifici zonei	9
2.8. Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc.)	11
2.9. Echipare edilitară existentă.....	11
4. REGLEMENTĂRI	12
3.1. Obiective noi solicitate prin tema-program.....	12
3.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	12
3.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	12
3.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente .	13
3.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.....	13
3.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	13
3.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful natural	13

3.8.	Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării	13
3.9.	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi	13
3.10.	Profiluri transversale caracteristice	13
3.11.	Lucrări necesare de sistematizare verticală	14
3.12.	Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, coeficientul de utilizare a terenurilor).....	14
3.13.	Asigurarea utilităților.....	15
5.	CONCLUZII	20
4.1.	Consecințele realizării obiectivului propus	20
4.2.	Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.	20
6.	Anexă.....	21
5.1.	Tema – program de proiectare pentru întocmirea P.U.D.	21

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect:	P.U.D. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
Adresa amplasament:	Sat Șirnea, Comuna Fundata, nr. F.N., CF nr. 104069 Fundata, jud. Brașov
Beneficiari:	Ianăși Alin-Razvan și Ianăși Ioana-Manuela
Elaborator:	S.C. D D ARCHITECTS S.R.L. – Sibiu
Data elaborării proiectului:	septembrie 2024

1.2. Obiectul documentației

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire a obiectivelor ce urmează a fi amplasate în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și a aprobării în Consiliul Local.

Planul urbanistic de detaliu stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectul arhitectural al obiectivului;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

- amplasarea unei construcții cu destinația de casă de vacanță
- rezolvarea locurilor de parcare
- amenajare alei pietonale
- amenajare spații verzi

Prezenta documentație își propune să stabilească regulamentul de construire în baza unei analize de detaliu a particularităților terenului și vecinătăților, corelat cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior.

1.3. Metodologia ce a stat la baza documentației

La baza elaborării Planului Urbanistic de Detaliu au stat următoarele documentații și acte legislative:

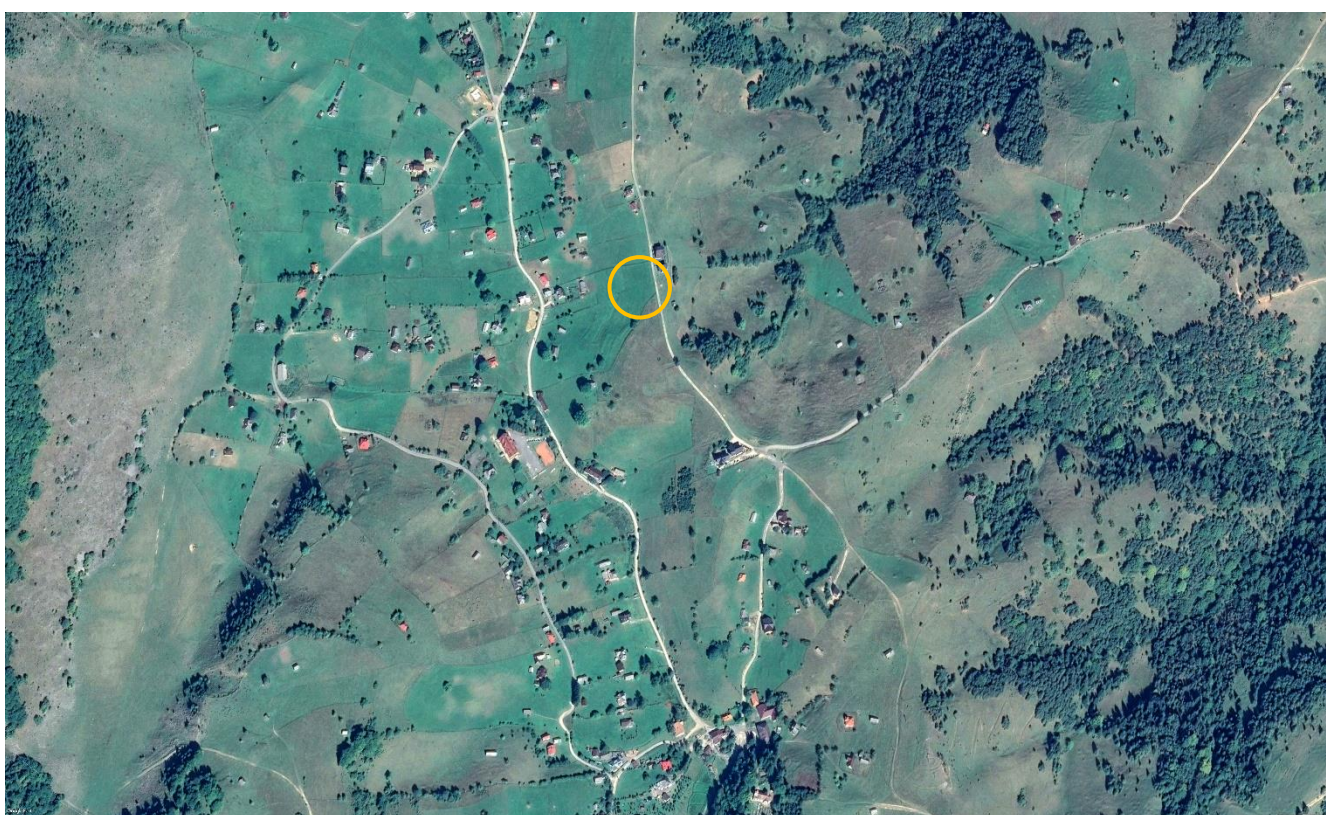
- “Ghid privind elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – indicativ: G.M. - 007 – 2000, aprobat de M.L.P.A.T.;
- “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu” elaborare și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – indicativ: G.M. - 009 – 2000, aprobat de M.L.P.A.T. .
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Codul Civil;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului și de Regulamentul general de urbanism.
- Documentația topografică și cadastrală a zonei.
- Prezenta documentație stabilește condițiile de amplasare și executare a construcției, cu respectarea celorlalte documentații de urbanism și a condițiilor specifice date de amplasament, de vecinătăți și de alte cerințe funcționale în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat al localității.
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.S. 331/2001 privind igiena și sănătatea populației;
- Ordinul Comun 214/RT/16NN martie 1999 Ape, Păduri, Protecția Mediului, MLPAT;
- Hotărârea nr.1076/08.07.2006 – stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.
- Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bran

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul pe care vor fi amplasată construcția ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții, și este situat în intravilanul localității Șirnea, pe drumul Vârful Micului, având în total o suprafață de **1013 m²**, conform extrasului de carte funciară nr. 104069 Fundata.

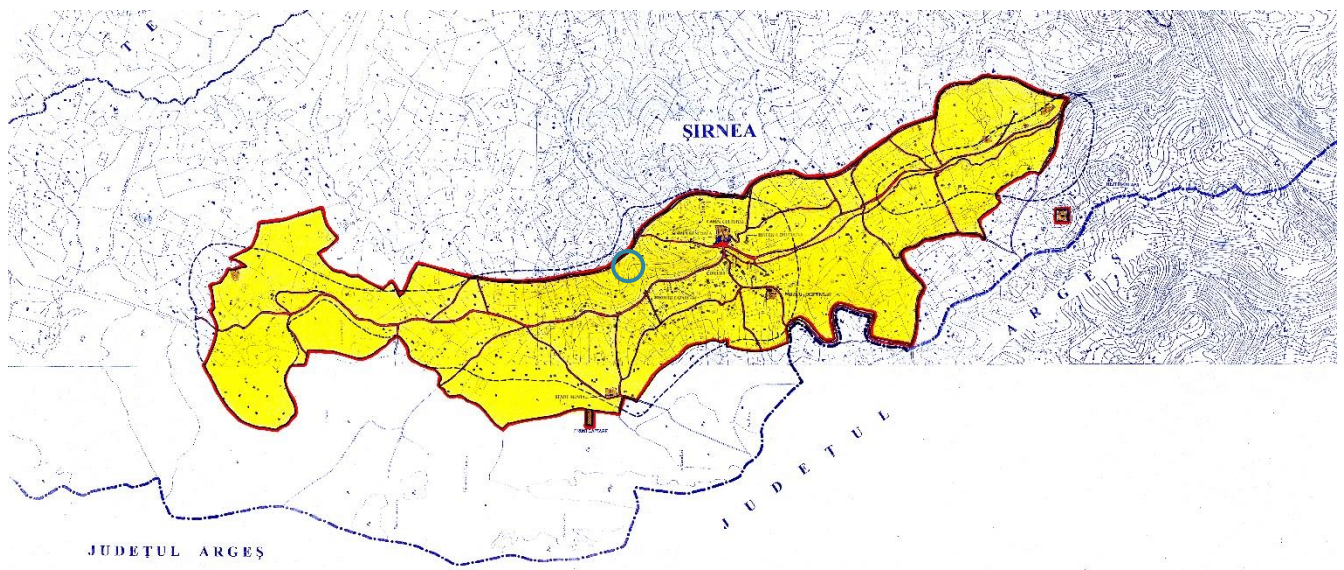
Terenul este situat în partea de Nord-Est a localității Șirnea.



Extras google earth

2.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999 prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023



Extras PUG – Obiective de utilitate publică

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul care a generat prezenta documentație este situat în intravilanul localității Șirna, și acces direct la drumul Vârful Micului, așa cu reiese și din avizul Primăriei Fundata nr. 2043 din 13.06.2024.

Regimul juridic

Terenul care generează P.U.D. are o suprafață de 1013,00 mp și este proprietatea Ianăși Alin-Razvan și Ianăși Ioana-Manuela, conform C.F. Fundata nr. 104069, Nr. CAD 104069. Terenul are forma trapezoidală cu următoarele dimensiuni:

- latura dinspre calea de acces (Est) = 13.00m;
- latura dinspre Sud = 41.57m;
- latura dinspre Vest = 37.70m;
- latura dinspre Nord = 45.10m.

Regimul economic

- Folosința actuală a terenului, conform C.F. Fundata/CAD nr. 104069 este „fâneță”, fără construcții.
- Conform P.U.G. aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999 prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul se încadrează în „Zonă de locuințe și funcțiuni complementare”.

2.3. Accesibilitatea la căile de comunicație

Principala arteră care face legătura cu amplasamentul studiat este drumul Vârful Micului identificat cadastral cu numărul 102445 cu un carosabil de 3 m lățime și acostament din piatră de 80cm pe ambele părți.

2.4. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul studiat este liber de construcții, are o formă trapezoidală, cu latura scurtă la stradă. Adâncimea maximă a terenului este de 45.10 m, iar frontul la stradă de 13.00 m.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: domeniu public – Drumul Vârful Micului (NC 102445)
- la sud-est: proprietate privată - nr. cad. 103951 servitute de trecere
- la sud-vest: proprietate privată - nr. cad. 104070
- la nord: proprietate privată - nr.Top.9342/2, 9343/2, 9344/2, 9422/2,9423/2

2.5. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Zona din care face parte terenul este ocupată în mare parte terenuri libere de construcții și construcții având destinația de case de vacanță. Pe frontul opus sunt realizate două clădiri cu regimuri de înălțime P / P+M, cu funcțiunea de case de vacanță.

2.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor Caracterul zonei, aspectul architectural, destinația clădirilor, tipuri de proprietate asupra terenurilor cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenurile virane învecinate sunt proprietăți private. În zonă predomină domeniul privat, excepție fac circulațiile.

Terenul pe care vor fi amplasată construcția, în suprafață de 1013 m² se află în proprietate privată, conform extrasului de carte funciară anexat.

2.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, parametrii seismici specifici zonei

Condițiile de fundare sunt stabilite în studiul geotehnic – anexat prezentei documentații, elaborat în conformitate cu normativele în vigoare.

La stabilirea soluțiilor de fundare a obiectivului se va ține seama și de caracteristicile specifice amplasamentului studiat privind:

- Incarcarea din zapada, conform Indicativ CR-1-1-3-2012, este de 3.3 KN/m² (perioada de revenire 50 ani).
- Valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR-1-1-4/2012, mediata pe 10 minute, la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0.4 kPa.
- Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054/77, este de -1.10m.
- După normativul P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismică”, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0.25g$.

- Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismică”, din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0.7$ sec.

În vederea stabilirii stratificatiei și a caracteristicilor geotehnice ale terenului afectat viitorului obiectiv, s-au efectuat lucrări de prospectiune geologică de suprafață și 1(un) foraj geotehnic executat cu foreza manuală tip „Auger” de $\phi 70$ mm.

Forajul executat în zona a pus în evidență o stratificație corelabilă după cum urmează:

F1

- 0.00-0.30m – sol vegetal;
- 0.30-4.00m – nisip caramiziu indusat de granulație medie spre mare, cu rare fragmente dispersate de blocuri calcaroase.

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo-tehnică de suprafață cu datele obținute din forajul geotehnic executat, se concluzionează următoarele:

- Terenul destinat viitorului obiectiv este stabil la data efectuării cartării de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
- Stratul acvifer freatic nu a fost întâlnit în forajul executat.
- Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de nisip caramiziu indusat de granulație medie spre mare, cu rare fragmente dispersate de blocuri calcaroase, începând cu cota -1.20m de la cota terenului natural.
- Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985, pentru stratul de nisip de granulație medie spre mare este 500 kPa.
- Pentru preîntâmpinarea fenomenelor de risc de instabilitate ce pot apărea în urma amplasării obiectivului este necesar :
 - se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea patrunderii apei în fundații ;
 - în jurul viitorului obiectiv se vor prevedea trotuare etanșe rostuite cu bitum cu o lățime minimă de 0.90m prevăzute cu o pantă de 4-5‰ spre exterior pentru a împiedica accesul apei din precipitații spre talpa fundațiilor ;
 - trotuarele se vor aseza pe un strat de pământ stabilizat și compactat în grosime de 0.25m ;
 - conductele purtătoare de apă ce intră și ies din obiectiv vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor ;
 - suprafața terenului inconjurator va fi amenajată astfel încât să asigure evacuarea apelor superficiale, evitându-se stagnarea apelor în jurul obiectivului;
 - se recomandă ca fundațiile să fie prevăzute cu centuri armate ;
 - săpăturile pentru fundații se vor putea executa cu taluz vertical fără sprijiniri.
- Pe talpa fundației nu se va pune material de umplutură, piatră spartă, concasată, etc., betonul de egalizare se va pune direct pe stratul de nisip caramiziu indusat de granulație medie spre mare, cu rare fragmente dispersate de blocuri calcaroase.
- Lucrările de săpătură manuală, vor fi încadrate în categoria „teren tare”, iar cele mecanizate în „teren categ. a II-a”.

- În urma investigațiilor de teren se evaluează riscul geotehnic prin amplasarea obiectivului, după cum urmează:
 - condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2;
 - apa subterană – fără epuizmente – punctaj 1;
 - clasificarea obiectivului după categoria de importanță normală – punctaj 3;
 - vecinătăți – risc redus – punctaj 1;
 - zona seismică “D” – punctaj 3;

Total punctaj 10 – categoria geotehnică 2.

- Pământurile ce se vor săpa pentru amplasarea obiectivului se încadrează conform Normativ Ts/1981, astfel:
 - sol vegetal – poz. 3;
 - nisip – poz. 21;
 - blocuri de calcare – poz. 39.

2.8. Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc.)

În imediata vecinătate a terenului studiat prin P.U.D. există două construcții cu destinația de case de vacanță. În zona învecinată, mai îndepărtată, există construcții cu destinația de locuințe, case de vacanță, pensiuni, regim de înălțime D+P, P, P+M sau P+1E+M, atât construcții realizate cu materiale și tehnici noi de execuție cât și construcții realizate cu tehnici tradiționale: fundații din beton sau piatră, suprastructura realizată cu cărămidă cu goluri verticale rigidizată cu șâmburi din beton armat sau zidărie portanță din cărămidă plină și construcții din lemn, șarpante din lemn, finisaje tamplarie PVC cu geam termoizolant /lemn și lemn stratificat, învelișuri din țigla ceramică / șindrila din lemn / tabla și pereți prevăzuți la exterior cu termosistem și tencuieli decorative structurate, tencuieli pe baza de var și nisip, placări cu lemn.

Starea clădirilor este bună, fond construit nou, clădiri vechi reabilitate.

2.9. Echipare edilitară existentă

Terenul se va racorda la rețelele edilitare existente în zona: alimentare cu apă, energie electrică. Terenul nu este traversat de rețelele edilitare. Pentru obținerea avizelor, pe baza certificatului de urbanism emis de Primăria Comunei Fundata, beneficiarii vor depune documentații la regiile de profil, în noua configurație a terenului și a construcțiilor.

Având în vedere că în zona studiată nu există rețeaua de canalizare, apele uzate menajere se vor colecta gravitațional în sistem de fosă septică vidanjabilă.

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi evacuate gravitațional într-un bazin de retenție amplasat în interiorul parcelei studiate, iar apa va fi folosită pentru irigarea spațiilor verzi.

4. REGLEMENTĂRI

3.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Terenul care a generat prezenta documentație este proprietate privată, beneficiarii dorind să realizeze pe acest amplasament o casă de vacanță.

Tema de proiectare pentru obiectivul propus a fost stabilită de comun acord cu beneficiarul.

Beneficiarul dorește să construiască o casă de vacanță cu regim de înălțime D + P, împrejmuirea terenului și realizarea branșamentele la utilitățile existente în zonă.

Construcția propusă cu destinația de casă de vacanță pentru care se elaborează prezenta documentație P.U.D. este amplasată pe terenul cu nr. CAD.104069, teren cu suprafața de 1013.00m², categorie de folosință: „fâneță”.

Clădirea propusă va fi realizată din materiale durabile.

3.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Alinierea imobilului se va face astfel:

- la sud – la de 2,0 m față de limita terenului;
- la nord - la 3,0 m față de limita terenului;
- la vest – la minim 5 m față de limita terenului
- la est – la minim 5 m față de limita terenului.

Accesul auto se va face din strada Vârful Micului.

Amenajarea va mai cuprinde alei și platforme carosabile (zona destinată parcării autovehiculelor personale), trotuare pietonale, spații verzi amenajate.

3.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă, casă de vacanță, însumează o suprafață desfășurată aproximativă de $S_d = 190.00 \text{ m}^2$ și o suprafață construită $S_c = 135 \text{ m}^2$.

- Demisol – 55.00 m²
- Parter – 135.00 m²

Se vor amenaja 2 locuri de parcare, pe terenul proprietate privată.

3.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor sunt compatibile cu ținuta arhitecturală a clădirilor existente și cu caracterul zonei.

Toate fațadele clădirilor vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară. Este interzisă folosirea materialelor de construcție precare și a culorilor stridente.

3.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu e cazul.

3.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal pe parcela studiată se va realiza din strada Vârful Micului.

3.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful natural

Având în vedere declivitatea terenului, pentru soluția de adaptare la teren construcției propuse s-a optat pentru realizarea unui demisol parțial, astfel încât să nu fie necesare modificări ale terenului natural în soluții de taluzare sau realizarea unor ziduri de sprijin.

3.8. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării

Spațiile libere vizibile dinspre limitele terenului și dinspre stradă vor fi tratate ca grădini de fațadă, spațiile neconstruite și neocupate de accese, alei și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbori.

3.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi

Se vor menține caracteristicile zonei privind spațiile verzi, zonele rămase libere în cadrul terenului și spațiile dispuse perimetral parcelei urmând a fi prevăzute cu îmbrăcăminte de pământ vegetal și însămânțate cu ierburi perene și vegetație diversificată. Pe laturile proprietăților se pot planta arbuști ornamentali.

3.10. Profiluri transversale caracteristice

Din punct de vedere topografic terenul este în pantă și prezintă o declivitate de 15% (8,5 °) pe direcția V-E, în profil longitudinal.

Lucrările de drumuri de acces și platformele carosabile din incintă, vor avea o îmbrăcămintă din piatră naturală și vor fi încadrate de zone verzi.

3.11. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Soluția propusă se adaptează la teren, nemodificând relieful acestuia. Preluarea diferentelor de nivel se va realiza prin rampe și scări adaptate la terenul natural.

3.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor, coeficientul de utilizare a terenurilor)

Zona edificabilă din incinta parcelei studiate este delimitată astfel:

FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirea se va retrage cu cel puțin 5.00m față de aliniament respectiv latura parcelei de la Est;

FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE:

- clădirea se va retrage cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, respectiv față de latura parcelei de la Nord, dar nu mai puțin de 3.00m;
- față de latura parcelei de la Sud, clădirea se va retrage cu cel puțin 5.00m

FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ:

- clădirea se va retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5m față de limita posterioară, respectiv față de latura parcelei de la Vest.

Regim de înălțime – D+P

Înălțimea maximă a construcțiilor – 6,00m

Bilanț teritorial

Nr. crt.	Zone funcționale	m ²	%	m ²	%
		existent		propus	
1.	Construcții	0	0	135.00	13.33
2.	Circulații auto și parcaje	0	0	50.50	4.99
3.	Circulații pietonale	0	0	50.00	4.94
4.	Spații verzi	1013	100	777.50	76.74
Total zonă studiată		1013	100	1013.0	100
Suprafață construită		0		135.00	
Suprafață desfășurată		0		190.00	
P.O.T.		0%		13.32%	
C.U.T.		0		0.18	

3.13. Asigurarea utilităților

Este obligatorie racordarea noii clădiri la rețelele publice de alimentare cu apă și energie electrică existente în zonă.

Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră

Beneficiarii se vor racorda la conductele de apă potabilă și la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială situate în parcul industrial, conform unor proiecte de racordare întocmite și aprobate conform normativelor în vigoare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare. Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică proprie.

BREVIAR DE CALCUL:

Alimentarea cu apa, cf. STAS 1478-90

Date de calcul:

- Tipul unitatii: 1 locuinta unifamiliala;
- Nr. locuitori: 3 persoane;
- Suprafata construita: max. 300.00mp

Utilarea cu obiecte sanitare:

	Buc/ Loc.	Total
Lavoar	3	3

Vase closet	2	2
Cada baie	1	1
Dusuri	1	1
Spalator vase	1	1
Masina sp. rufe	1	1
Masina sp. Vase	1	1
Robinet dublu ½"	2	2
Sifon pardoseala	3	3

Necesarul specific de apa rece si calda pentru un locuitor - $q_{sp} = 170$ l/ persoana, in cazul prepararii locale a apei calde.

$q_{sp\ acm.} = 60$ l/ persoana la $45^{\circ}C$, apa calda menajera

Calculul necesarului zilnic de apa potabila:

l/ pers x 3 persoane

$$Q_{zimed} = q_{sp} \times N = 170 = 510,00 \text{ l/ zi} = 0,0510 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{zimax} = Q_{zimed} \times K_{zi} = 0,0510 \text{ mc./zi} \times 1,25 = 0,0638 \text{ mc./zi}$$

Unde : $K_{zi} = 1,25$ pentru instalatia cu apa rece , canalizare si prepararea locala a apei calde menajere.

$$Q_{orarmax} = (Q_{zimax} / 24) \times k_o = (0,0638 / 24) \times 2,80 = 0,0074 \text{ mc./ora}$$

$$Q_{zimax} = 0,0638 \text{ mc./zi}$$

$$Q_{orarmax} = 0,0074 \text{ mc./ora}$$

Calculul debitului de calcul „ q_c ”

$$q_c = a \times b \times c \times E$$

Unde : $a = 1$ - prepararea locala apa calda menajera

E – suma echivalentilor punctelor de consum conform calculului:

- lavoare, buc. $3 \times 3.05 = 1.05$
- vase closet, buc. $2 \times 0.50 = 1.00$

- cada baie, buc. 1 x 1.00 = 1.00
 - dus, buc. 1 x 1.00 = 1.00
 - spalator vase, buc. 1 x 1.00 = 1.00
 - masina de spalat vase, buc. 1 x 0.50 = 0.50
 - masina de spalat rufe, buc. 1 x 0.85 = 0.85
 - robinet dublu serviciu 1/2", buc. 2 x 1.50 = 3.00
- E = 9.40**

$$q_c = 1 * 1 * 1 * 3,066 = 3,066 \quad \text{l/sec}$$

Canalizarea apelor uzate menajere

Determinarea debitelor de restituție, conform STAS 1846:
 $Q_{szimed} = Q_{zimed} \times 0,80 = 0,0510 \text{ mc/zi} * 0,80 = 0,0408 \text{ mc./zi}$
 $Q_{szimax} = Q_{zimax} \times 0,80 = 0,0638 \text{ mc/zi} * 0,80 = 0,0510 \text{ mc/zi}$

$$Q_{soramax} = Q_{oramax} \times 0,80 = 0,0074 \text{ mc/ora} * 0,80 = 0,00059 \text{ mc/ora}$$

a). Determinarea debitului de calcul, Conform STAS 1795 – 87:

$$Q_c = Q_{sqsmax}$$

Unde: Q_c Debitul de calcul

Q_s Debit corespunzător valorii sumei echivalentelor E_s , ai obiectelor sanitare.

q_{smax} 1,15 l/sec = debitul specific de scurgere maxim al obiectelor sanitare.

$$Q_s = a \times 0.7 \sqrt{E_s}$$

Unde : $a = 0,33$ – pentru 24 ore furnizare apă.

E_s = suma echivalentelor de debite de scurgere ale obiectelor sanitare.

Calculul sumei echivalentelor de debite de scurgere E_s .

- lavoare, buc. 3 x 1.00 = 3.00
- vase closet, buc. 2 x 6.00 = 12.00
- cada baie, buc. 1 x 2.00 = 2.00
- dus, buc. 1 x 2.00 = 2.00
- spalator vase, buc. 1 x 1.00 = 1.00
- masina de spalat vase, buc. 1 x 2.00 = 2.00
- masina de spalat rufe, buc. 1 x 1.50 = 3.00
- sifon pardoseala, buc. 3 x 1.00 = 3.00

$$E = 26.50$$

$$Q_s = a * 0,70 * 34,25 = 0,33 * 0,70 * 5,15$$

$$Q_c = 1,19 + 1,15 = 2,34$$

NECESARUL DE APĂ – conf. SR 1343/1 si STAS 1478

Consum mediu zilnic de apă rece

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \sum_{i=1}^n N_i \times q_{si} \text{ mc/zi}$$

in care :

$Q_{zi\ med}$ = debit mediu zilnic = media volumelor de apă utilizate zilnic în decursul unui an

N_i = numărul de persoane - $N_i = 2$

q_{si} = debitul specific cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi

$q_{si} = 100 \text{ l/om} \times \text{zi}$, conform STAS 1478/90 din care 50litri pentru apa calda la la 45°C

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} (2 * 100) = 0.2 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ med} = 0.2 \text{ mc/zi}$$

Consum maxim zilnic de apă rece

$$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times k_{zi}$$

unde $k_{zi}(i) = 1,30$ cf. SR 1343/95 – vezi tabel de mai jos:

Nr. zone i	Zone sau localitati diferite in functie de gradul de dotare su instalatii de apa rece, calda si canalizare	$q_c(i)$ l/om,zi	$K_{zi}(i)$
1	Zone in care apa se distribuie prin cismele amplasate pe strazi fara canalizare	50	1.50/2.0 0
2	Zone in care apa se distribuie prin cismele amplasate in curti fara canalizare	50...60	1.40/1.8 0
3	Zone cu gospodarii avand instalatii interioare de apa rece, calda si canalizare, cu preparare individuala a apei calde	100...1 20	1.30/1.4 0
4	Zone cu apartamente in blocuri cu instalatii de apa rece, calda si canalizare, cu preparare centralizata a apei calde	150...1 80	1.20/1.3 5

$$Q_{zi\ max} = 0.2 \times 1.40 = 0.28 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ max} = 0.28 \text{ mc/zi}$$

Consum maxim orar de apa rece

$$\bullet \quad Q_{ora \max} = Q_{zi \max} \times k_{ora} / T,$$

unde $k_{ora}(i) = 3,0$ si $T=24$ ore cf. SR 1343 - vezi tabel de mai jos:

Numar total de locuitori ai localitatii/zonei de presiune considerate	K_0
≤ 10.000	2.00 3.00
15.000	1.30 2.00
25.000	1.30 1.50
50.000	1.25 1.40
100.000	1.20 1.30
≥ 200.000	1.15 1.25

In relatiile (1),(2) si (3) indicii din sume au semnificatia:

k – se referă la categoria de necesar de apă (nevoi gospodarești, publice);

i – se referă la tipul de consumatori și debitul specific pe tip de consumator;

$$Q_{ora \max} = 0.28 \times 3,0 / 24 = 0.035 \text{ mc/ora}$$

$$Q_{ora \max} = 0.37 \text{ mc/ora}$$

Concluzie necesar de apa:

$$Q_{zi \text{ med}} = 0.20 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \max} = 0.28 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{ora \max} = 0.035 \text{ mc/ora}$$

Pentru colectarea apelor uzate menajere de la punctul de consum, se va realiza o retea exterioara de canalizare, care va dirija apele la cuva vidanjabila etansa propusa in incinta. Volumul cuvei propuse este minim 10mc.

Concluzie necesar de apa:

$$Q_{zi \text{ med}} = 0.20 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi \max} = 0.28 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{ora \max} = 0.035 \text{ mc/ora}$$

Volumul cuvei s-a calculat pentru o vidanjare lunara, sau la nevoie

5. CONCLUZII

4.1. Consecințele realizării obiectivului propus

Prin realizarea obiectivului propus, se imprimă o creștere calitativă zonei.

Prezenta documentație oferă soluții optime de rezolvare a tuturor problemelor tehnico-economice ridicate de acest gen de investiție coroborate cu condițiile concrete de amplasament în contextul socio-urban actual.

În urma analizei urbanistice, ținând cont de proporțiile terenului, de vecinătatea clădirilor, considerăm ca oportună soluția pentru obiectivul propus prin prezenta documentație de urbanism.

4.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Prezenta documentație de urbanism respectă și păstrează funcțiunea de locuire prevăzută de Planul Urbanistic General al comunei Fundata. Încadrarea existentă este în zona locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Județean Brașov, se vor elabora documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de Construire.



Întocmit,

arh. Florian Dona



6. Anexă

5.1. Tema – program de proiectare pentru întocmirea P.U.D.

Beneficiarul dorește CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI, pe terenul situat în localitatea Șirnea, comuna Fundata, județul Brașov, identificat prin CF nr. 104069 Fundata, teren având o suprafață de 1013m².

Prezenta temă de proiectare va sta la baza întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 203 din data de 28.06.2024, eliberat de Consiliul Județean Brașov.

Definiție- casă de vacanță:

Locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii, actul normativ: LEGE nr. 114 din 11 octombrie 1996 privind locuințele, Art. 2 lit. h

Regimul de înălțime al imobilului va fi D+P. Zonarea funcțională va cuprinde:

- Demisol
 - centrală termică
 - 2 spații de depozitare
- Parter
 - bucătărie
 - cameră de zi
 - 2 dormitoare
 - baie
 - spațiu de depozitare
 - terasă acoperită

Planul Urbanistic de Detaliu este elaborat la inițiativa beneficiarului Ianăși Alin-Razvan și Ianăși Ioana-Manuela având domiciliul în localitatea Balotești, strada Grădinilor, nr.6/1, județul Ilfov, în vederea realizării investiției: CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

Terenul, în suprafață de S=1013m², se află în proprietatea beneficiarului, și este înscris în CF nr. 104069 Fundata conform extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 104069 din 08.12.2023, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zărnești. Planul a fost întocmit pe baza datelor puse la dispoziție de către beneficiar și a ridicării topografice efectuate în zonă.

Anterior întocmirii documentației s-a obținut certificatul de urbanism nr. 203 din 26.06.2024 emis de Consiliul Județean Brașov.

Întocmit,

arh. Florian Dona

