

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației :

Denumirea proiectului:	P.U.D. – Construire casă de vacanță P+M și împrejmuire teren
Amplasament:	sat Berzasca, com. Berzasca, jud. Caraș-Severin
Beneficiar:	Zah Ioan si soția
Proiectant:	BIA Dan Cincu
Proiect nr.:	328/2016
Data elaborării:	06.2016

#### 1.2. Obiectul lucrării

reprezintă stabilirea condițiilor pentru amplasarea unei case de vacanță, pe parcela deținută de beneficiar, respectiv reglementarea din punct de vedere urbanistic a parcelei studiate.

Prezenta documentatie este solicitată prin Certificatul de Urbanism Nr. 5/22.03.2016, emis de Primăria Comunei Berzasca

### 2. Încadrarea în zonă

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Terenul studiat se află în intravilanul localității Berzasca, într-o zonă predominant rezidențială, cu clădiri nou-introduse în intravilan, conform P.U.G. Com. Berzasca, respectiv L.M.a2 – U.T.R.22.

Pentru amplasamentul studiat s-au efectuat măsurători topografice și sa întocmit un studiu geotehnic.

#### 3. Situația existentă

Zona studiată se află deci în intravilanul localității Berzasca, în partea sudică, fiind adiacent drumului național DN 57 spre Orșova. Parcela studiată, ca și o marre parte a comunei Berzasca, aparțin Parcului Natural Porțile de Fier.

Este o zonă cu construcții cu densitate redusă, dar în creștere, existând un interes semnificativ pentru construire in zonă. Amplasamentul este situat exterior față de zona centrală, de-a lungul DN57, beneficiind de proximitatea Dunării, și fiind relativ ușor accesibilă.

Calea principală de circulație din zonă este DN 57, dar accesul pe amplasament se face dintr-un drum secundar, existent, care face legătura cu

drumul național și asigură accesul la terenurile din vecinătate. Acesta este un drum de macadam, cu doua benzi, avand o lățime de cca. 6m.

Terenul studiat este liber de construcții, la fel ca și terenurile învecinate, având o suprafață de 2000mp și este înscris în CF Nr.30621 Berzasca. Dimensiunile în plan ale terenului sunt de cca 30x70m, fiind orientat cu laturile lungi spre drumul national, respectiv drumul de acces secundar.

Cea mai apropiata constructie de amplasamentul studiat este o pensiune recent construita, situata la cca 50m, accesibila de pe drumul secundar existent.

În privința proprietății, parcela studiată și cele învecinate sunt în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

În zonă există rețele de alimentare cu apă, canalizare, rețea de alimentare cu energie electrică și rețele de telecomunicații.

Din punct de vedere climatic, valoarea parametrilor care caracterizează zona Berzasca, aparțin provinciei climatice c.f.b.x., cu:

Temperatura aerului (°C)

- media multianuală	11,6°C
- minima absolută	- 14,5°C

Precipitații (mm)

- medie lunara minima	14,39l/mp
-medie lunara maxima	45,5l/mp

Direcția dominantă a vânturilor locale : SE si N 80%

Seismicitatea Conform Codului de proiectare P.100 – 2013 – hazard seismic pe teritoriul Romaniei, zona Berzasca se situează conform prevederilor de proiectare pentru clădiri, într-o zonă de hazard seismic caracterizată prin valorile de calcul :  $T_c = 0,7\text{sec}$  ;  $a_g = 0,2g$  (valoarea accelerației terenului , pentru proiectare) .

Adâncimea maximă de îngheț, fără strat protector de zăpadă pe sol, se va considera de cca. 0,80 m, în conformitate cu STAS 6054 - 1977.

#### 4. Reglementări

Prin prezenta documentație se stabilesc condițiile de construibilitate pe parcela in cauză.Terenul în discuție este liber de construcții. Prin tema furnizata de beneficiar, se dorește realizarea pe amplasament a unei case de vacanță și împrejurirea terenului. Construcțiile propuse pe amplasament vor fi de tip izolat.

**Accesul** pe parcelă (auto și pietonal) se va face din zona drumului secundar. Nu se propune acces auto/pietonal din zona DN.

Situarea parcelei in imediata vecinatate a drumului național impune o zona de **interdicție de construire**, pe o lățime de 13m din axul drumului. Pe

această suprafață este interzisă realizarea construcțiilor de orice fel, precum și a împrejmuirilor. Această distanță (13m) impune, astfel, regimul minim de retragere al construcțiilor față de DN. Față de drumul secundar, se propune un **aliniament** cu o retragere de 3,00m față de limita carosabilului existent, pentru construcții, iar împrejmuirile putându-se face pe limita de proprietate.

**Regimul de înălțime** maxim pentru construcțiile principale se stabilește la P+1+M, adică maxim 7,00 m înălțime la cornișă/streașină, de la suprafața terenului. Pentru construcțiile-anexă se stabilește un regim de înălțime maxim P, respectiv maxim 3,50m înălțime la cornișă/streașină.

Procentul maxim de ocupare al terenului va fi **POT=max, 30%**, iar coeficientul maxim de utilizare **CUT=max. 0,9**.

Se vor păstra distanțele minime obligatorii necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Referitor la **aspectul construcțiilor**, volumetria acestora va fi simplă, finisajele exterioare vor fi tencuieli executate conform tradiției locale, iar soclul va fi tencuit sau de piatră. Sunt interzise culorile stridente, atipice, străine de tradiția locală. Acoperișul va fi realizat în două ape, cu pante egale de 45°, cu învelitoare adaptată tradiției locale (materiale tradiționale – ceramică roșie, lemn). Este interzisă folosirea tablei, azbocimentului, materialelor plastice, a învelitorilor bituminoase. Iluminarea mansardei se recomandă a fi realizată prin timpan sau prin ferestre situate în planul acoperișului (orientate spre interiorul parcelei). Sunt interzise tâmplăriile din metal, plastic, geam armat, cărămidă de sticlă, policarbonat, etc. Se recomandă ferestre dreptunghiulare, cu geam termopan sau ferestre duble sau triple în unul, două sau trei canate, obloane de lemn.

Suprafețele de teren neocupate de construcții, platforme de circulație sau alte amenajări exterioare se vor păstra ca **suprafețe plantate**, spații verzi amenajate sau grădină. Pe latura dinspre DN, se recomandă plantarea de perdele de protecție din specii locale – vegetație densă și cu înălțime medie și mare, cu rolul de a proteja fonic și împotriva prafului/noxelor ce pot apărea din cauza traficului intens pe drumul național (cu respectarea distanțelor minime pentru asigurarea vizibilității).

**Împrejmuirile** și porțile de acces vor fi realizate din lemn. Împrejmuirile spre spațiul public vor fi transparente. Înălțimea împrejmuirilor va fi de maximum 2,00m.

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele existente în zonă, respectiv apă-canal, electricitate. La solicitarea beneficiarului, se propune realizarea pe amplasament și a unui bazin vidanjabil. Încălzirea spațiilor interioare se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii care va funcționa pe combustibil solid.

**Obiectivele de utilitate publică** nu afectează terenul studiat și nu se impun condiții speciale în acest sens. Acestea sunt constituite din drumurile publice existente.

**Bilanțul teritorial** propus pe parcelă se prezintă astfel:

<b>DESTINATIE TEREN</b>	<b>SUPRAF. (mp)</b>	<b>SUPRAF. (%)</b>
CONSTRUCTII	150	7,5
CIRCULATII	270	13,5
ZONE VERZI	1580	79,0
<b>TOTAL</b>	<b>2000</b>	<b>100</b>

## 5. Concluzii

Realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu va introduce terenul studiat în circuitul folosinței urbane, permițând edificarea parcelei din proprietatea beneficiarului – cu respectarea condițiilor de construibilitate impuse – fiind parte din zona rezidențială cu clădiri nou introduse în intravilan a localității Berzasca.

În privința reglementărilor cuprinse în prezenta documentație, acestea se vor lua în considerare la amplasarea și dimensionarea construcțiilor noi în zona studiată. În elaborarea prezentei documentații s-a urmărit încadrarea în direcțiile generale conturate de reglementările stabilite prin P.U.G.-ul com. Berzasca, ale carui precizări se vor respecta în continuare.

După aprobarea P.U.D. de către organele competente se poate trece la întocmirea proiectului, obținerea avizelor și a autorizațiilor de construire pentru construcțiile ce urmează a fi realizate pe amplasament.

Proiectantul consideră că amenajarea propusă se încadrează în funcțiunea rezidențială a zonei în curs de dezvoltare, venind să completeze fondul construit existent. Pe viitor, se recomandă elaborarea de documentații urbanistice zonale pentru a se asigura tratatea unitară a întregii zone funcționale.

Întocmit,  
arh. Dan Cincu