

Proiectant general | Proiectant de arhitectura

S.C. ALBISTEL COM S.R.L.

CUI RO8603805; J29/986/1996
IBAN RO72 INGB 0000 9999 1115 3742
Tel: +40 729 988 113
Email: studio@albdesign.ro



MEMORIU TEHNIC GENERAL

AMENAJARE ȘI MODERNIZARE PIAȚA CENTRALĂ A ORAȘULUI BREAZA

STRADA VICTORIEI, NR. 3-5, ORAȘ BREAZA, JUD. PRAHOVA

BENEFICIAR:

ORAȘUL BREAZA

Adresa: Strada Republicii, nr. 82B

Reprezentant: Primar Bogdan Cristian Novac

Telefon: 0244 340 508

E-mail: contact@primariabreaza.ro

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ALBISTEL COM S.R.L. | Arh. Bianca Ioana Pais

Proiect nr. 10/2023

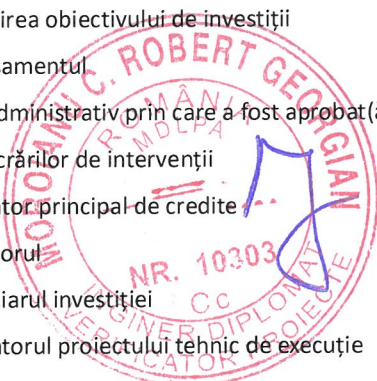
Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:1



CUPRINS

CAPITOLUL 1. Informații generale privind obiectivul de investiții

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții
- 1.2. Amplasamentul
- 1.3. Actul administrativ prin care a fost aprobat(ă), în condițiile legii, studiul de fezabilitate/documentația de avizare a lucrărilor de intervenții
- 1.4. Ordonator principal de credite
- 1.5. Investitorul
- 1.6. Beneficiarul investiției
- 1.7. Elaboratorul proiectului tehnic de execuție



CAPITOLUL 2. Prezentarea scenariului/opțiunii aprobat(e) în cadrul studiului de fezabilitate/documentației de avizare a lucrărilor de intervenții

2.1. Particularități ale amplasamentului, cuprinzând:

- a) descrierea amplasamentului;
- b) topografia;
- c) clima și fenomenele naturale specifice zonei;
- d) geologia, seismicitatea;
- e) devierile și protejările de utilități afectate;
- f) sursele de apă, energie electrică, gaze, telefon și altele asemenea pentru lucrări definitive și provizorii;
- g) căile de acces permanente, căile de comunicații și altele asemenea;
- h) căile de acces provizorii;
- i) bunuri de patrimoniu cultural imobil



2.2. Soluția tehnică cuprinzând:

- a) caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții;
- b) varianta constructivă de realizare a investiției;
- c) trasarea lucrărilor;
- d) protejarea lucrărilor executate și a materialelor din șantier;
- e) organizarea de șantier



Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:2

Proiectant general | Proiectant de arhitectura
S.C. ALBISTEL COM S.R.L.

CUI RO8603805; J29/986/1996
IBAN RO72 INGB 0000 9999 1115 3742
Tel: +40 729 988 113
Email: studio@albdesign.ro



1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

AMENAJARE ȘI MODERNIZARE PIAȚA CENTRALĂ A ORAȘULUI BREAZA

1.2. Amplasamentul:

STR. VICTORIEI NR. 3-5, ORAȘ BREAZA, JUD. PRAHOVA

1.3. Actul administrativ prin care a fost aprobat(ă), în condițiile legii, studiul de fezabilitate/documentația de avizare a lucrărilor de intervenții

Studiu de fezabilitate aprobat prin HCL nr. 45 din 25 aprilie 2024

1.4. Ordonator principal de credite:

ORAȘUL BREAZA
Cod unic de înregistrare: 2845486
Domeniul de activitate principal: ADMINISTRATIE PUBLICA
Adresă sediu social: str. Republicii, nr.82 B, Oraș Breaza, Jud. Prahova

1.5. Investitorul:

ORAȘUL BREAZA
Cod unic de înregistrare: 2845486
Domeniul de activitate principal: ADMINISTRATIE PUBLICA
Adresă sediu social: str. Republicii, nr.82 B, Oraș Breaza, Jud. Prahova

1.6. Beneficiarul investiției:

ORAȘUL BREAZA
Cod unic de înregistrare: 2845486
Domeniul de activitate principal: ADMINISTRATIE PUBLICA
Adresă sediu social: str. Republicii, nr.82 B, Oraș Breaza, Jud. Prahova

1.7. Elaboratorul proiectului tehnic de execuție:

S.C. ALBISTEL COM S.R.L.
Număr de ordine în Registrul Comerțului: J29/986/1996
Cod unic de înregistrare: RO8603805
Domeniul de activitate principal: 7111 – Activități de arhitectura
Adresă sediu social: Str. 1 Decembrie 1918, nr. 15, bl. R59, ap. 8, Campina, Prahova



Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:3



2. PREZENTAREA SCENARIULUI/OPȚIUNII APROBAT(E) ÎN CADRUL STUDIULUI DE FEZABILITATE/DOCUMENTAȚIEI DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII

2.1. Particularități ale amplasamentului, cuprinzând:

a) descrierea amplasamentului

Terenul studiat se află în intravilanul orașului Breaza, județul Prahova, pe strada Victoriei nr. 3-5 și se identifica prin numărul cadastral N.C. 32007 (rezultat în urma alipirii a două terenuri, Nr. Cad. 26508 și Nr. Cad. 24817). Suprafața totală măsurată este de 3796 mp, cu accesibilitate rutieră din strada Victoriei, învecinându-se la nord cu teren aflat în domeniul public, la est cu NC 22279, la sud cu NC 21699 și la vest cu străzile Victoriei și Națiunii.

Imobilul, având categoria de folosință curți construcții, aparține domeniului public al orașului Breaza conform Act de Alipire autentificat sub nr. 1409 din 11.10.2023 de BIN Florentina Victoria Dragan, notar public Florentina Victoria Dragan din orasul Breaza și Actului Notarial nr. 2501 din 19.12.2022 emis de NP Onea Lucia și Extrasului de Carte Funciară pentru informare.

Terenul a fost studiat prin documentația PUZ aprobată prin HCL nr.80 din 25 iulie 2024 de către Consiliul Local Breaza.

În prezent, zona studiată are caracter comercial, găzduind funcțiunea pieței agro-alimentare a orașului Breaza. Pe teren se află în prezent o construcție cu rol comercial cu o suprafață construită la sol de 340 mp – clădirea pieței agro-alimentare. Pe lângă aceasta, pe teren există numeroase construcții ușoare și copertine care adăpostesc activitatea agenților comerciali locali.

Amplasament în context urban:

Amplasamentul studiat, pe care se desfășoară în prezent activitățile comerciale ale pieței agro-alimentare, se află în proximitatea zonei centrale a orașului, cu acces facil din Bulevardul Republicii – artera rutieră principală și axa nord-sud a țesutului urban. În vecinătatea terenului se află sediile Primăriei și Poliției, sucursale bancare, spații comerciale și supermarketuri, restaurante, Parcul Brâncoveanu și lăcașuri de cult. Poziția terenului raportată la contextul urban în care se încadrează constituie un avantaj, având în vedere atracorii urbani din apropiere.

Din punct de vedere al funcțiunilor din imediata vecinătate, amplasamentul este încadrat de locuințe individuale spre vest (pe străzile Victoriei și Națiunii), locuințe colective pe partea de nord și spații comerciale pe zona de est.

Caracteristici naturale ale amplasamentului:

Orașul Breaza se găsește pe terasa înaltă de pe malul drept a râului Prahova, în unitatea morfologică Subcarpații Prahovei. Pe limitele de nord-vest, vest și sud-vest această terasă este bordată de dealuri înalte cu pante transversale medii și mari acoperite cu păduri și livezi spre poale.

Din punct de vedere geologic, zona Breaza se găsește în unitatea Subcarpații interni din Subcarpații Prahovei, unde apar la zi formațiunile flișului paleogen (latterfian-chattian) format din argile, marne, disodile, menilite, brecii, sisturi argiloase-marnoase, gresii, și argile.

Orașul Breaza este o localitate în care proporția spațiilor verzi este substanțială, însă în momentul de față, piața centrală își desfășoară activitatea într-un amplasament în care nu s-a ținut cont de necesitatea infrastructurii spațiilor verzi amenajate/plantate, acestea lipsind cu desăvârșire, ceea ce oferă terenului studiat un aspect dezolant și destructurat.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:4



Accesibilitate, trasee, legături:

Localizarea pieței în zona centrală a orașului o face ușor accesibilă atât pentru locuitori, dar și pentru vizitatori sau cei care tranzitează orașul. **Aceasta se afla la mai puțin de 500 m de o zonă locuită și este foarte ușor accesibilă.**

În prezent, spațiul pieței este accesat rutier și pietonal din trei direcții:

- dinspre străzile Victoriei, Națiunii
- dinspre spațiul de parcare dintre blocuri (zona de nord a amplasamentului)
- dinspre est, pe o stradă/alee adiacentă

Numărul locurilor de parcare în apropiere este insuficient, atât pentru piață, cât și pentru locuințele colective învecinate, ceea ce creează blocaje în zonă. Pe lângă acest aspect, doar o parte din locurile de parcare sunt marcate corespunzător, restul spațiului fiind supus organizării organice, ceea ce contribuie la o situație confuzantă pentru cumpărători.

De asemenea, nu este stabilită delimitarea zonelor de acces și parcare sau aprovizionare pentru producători și cumpărători.

Situația comercială existentă pe amplasamentul studiat:

În prezent, activitatea comercială a pieței se desfășoară pe suprafața terenului descris anterior, totalizând 3796 mp. Pe teren se află o clădire existentă care este propusă spre demolare, fiind într-o stare degradată. Aceasta reprezintă clădirea centrală a pieței, cuprinzând aproximativ 10 spații, reprezentând magazine cu produse din carne, brânză, vinificație, hrană pentru animale, fructe și legume și produse din categoria casă și grădină. Pe lângă clădire, sunt amplasate mai multe construcții metalice, aproximativ 12 magazine cu produse din carne, panificație, flori, 4 chioșcuri de producători de produse lactate și brânzeturi locale, 12 tarabe metalice și 28 de tarabe betonate care sunt, de asemenea, vizate pentru desființare.

Situația actuală arată că agenții comerciali care își desfășoară activitatea în construcțiile metalice sunt amplasați cu spatele către stradă. Această dispunere oferă o imagine de tip "enclavă" a pieței și nu invită la parcurgerea, interacțiunea cu activitățile desfășurate în interiorul amplasamentului. Comercializarea fructelor și legumelor se realizează pe tonele și mese betonate, în spațiu deschis, acoperit cu copertine parțiale sau locale. Acest aspect afectează negativ comerțul în condiții de temperaturi extreme, fiind greu de suportat atât pentru comercianți și cumpărători, cât și pentru produsele care se depreciază rapid. Spațiile de vânzare sunt înghesuite, iar spațiul pentru circulație nu este suficient. Se produc aglomerări locale, ceea ce generează disconfort atât pentru cumpărători, cât și pentru producători.

Analiza situației comerciale existente relevă că tipul de organizare a activității în piață nu mai corespunde normelor actuale, fiind necesară o reabilitare atât la nivel de infrastructură (accesibilitate, parcuri, construcții conforme), cât și la nivel de organizare funcțională (separarea zonelor din piață în funcție de specificul de vânzare, sortimente, calitate etc.). Pe lângă acest lucru, aspectul dezorganizat și destructurat al construcțiilor generează o imagine neatrăgătoare, mai ales în contextul în care dinspre străzile Victoriei și Națiunii nu există vizibilitate pentru ceea ce se desfășoară în piață. În momentul de față, piața și-a pierdut rolul de liant al comunității, de spațiu de întâlnire și socializare.

Caracteristici pozitive – puncte tari ale amplasamentului:

- Amplasamentul – poziția centrală în raport cu orașul Breaza, proximitatea față de parcul Brâncoveanu, Primărie;
- Accesibilitatea – decurge din poziția favorabilă; Piața poate fi accesată facil atât pe jos, cât și cu mașina personală sau mijloace de transport în comun, din trei direcții distincte;
- Existența vadului comercial - propunerea unui proiect cu aceeași funcțiune cu cea existentă poate fructifica aspectele pozitive existente prin creșterea varietății, inovare și îmbunătățire
- Suprafața generoasă a terenului pentru realizarea unui proiect nou
- Vizibilitatea - deschiderea amplă către străzile Victoriei și Națiunii poate oferi posibilitatea relaționării cu spațiul pieței direct dinspre trotuar/stradă.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:5

**Caracteristici negative – puncte slabe ale amplasamentului**

- Neconformitatea spațiilor de prezentare, vânzare și depozitare a produselor comercializate
- Condițiile dure pentru desfășurarea activităților comercianților
- Numărul locurilor de parcare insuficiente
- Lipsa facilităților adaptate la standardele actuale (grupuri sanitare, vestiare, spații de aprovizionare, spații pentru depozitarea deșeurilor etc)
- Lipsa spațiilor verzi și a spațiilor publice aferente pieței

Oportunitățile amplasamentului

- Regenerarea urbană a unui spațiu degradat și destructurat, dar atractiv din punct de vedere al amplasamentului și accesibilității
- Realizarea unui proiect cu rol dublu - funcțional și social. Piața ca loc de întâlnire și coagulare a comunității locale poate deveni un nou centru de interes urban
- Stimularea producătorilor locali prin oferirea unui loc de desfacere adaptat normelor actuale
- Creșterea calității vieții prin crearea unei imagini favorabile asupra spațiului public urban
- Sporirea atractivității pentru investiții viitoare și pentru crearea de noi locuri de muncă
- Creșterea valorii zonei urbane și a proprietăților din vecinătate
- Îmbunătățirea protecției naturii și a biodiversității, a infrastructurii verzi prin extinderea ei
- Menținerea caracterului local al zonei prin încurajarea comercializării produselor locale și sprijinirea meșteșugurilor specifice

Amenințări posibile asupra amplasamentului

- Existența unor agenți economici mari în apropiere, lanțuri de magazine la scară mare care vor concura cu activitatea comercială a pieței
- Dispariția unora dintre agenții economici existenți
- Aglomerarea zonei din jurul pieței

b) topografia

Suprafața totală măsurată este de 3796 mp. Terenul are o formă neregulată în plan: latura de nord-vest urmărește strada cu care se învecinează și astfel are o formă curbă, pe o lungime de aproximativ 80m. De asemenea, în partea de est, terenul manifestă o deformare rectangulară la nivel de plan, cu dimensiuni aproximative de 10 pe 20 de metri. Lungimea terenului în cel mai îndepărtat punct este de aproximativ 84 de metri, iar lățimea de aproximativ 64 de metri.

Terenul prezintă următoarele vecinătăți:

- la nord – intravilan Subzona M3 - NC 21227;
- la vest – intravilan - Strada Națiunii NC 30930 și Strada Victoriei NC 30826;
- la sud – intravilan - Subzona M2 – NC 21699;
- la est – intravilan - teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice NC 20045, NC 22279;

Terenul are o deschidere foarte mare la stradă, având posibilitatea accesibilității rutiere din strada Victoriei. Latura de nord-vest, învecinată cu strada Victoriei, are o lungime de aproximativ 84 de metri, dar în prezent, accesul se realizează doar prin partea de nord și de sud. În nord, accesul se realizează dinspre trotuarul aferent străzii Victoriei și dinspre parcare locuințelor colective, iar în sud se realizează dinspre trotuarul străzii Națiunii și dinspre zona de aprovizionare a magazinelor învecinate.

Aceste accese vor fi păstrate în cadrul propunerii de amenajare și modernizare și se vor suplimenta prin deschiderea construcției către străzile Victoriei și Națiunii.

c) clima și fenomenele naturale specifice zonei

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:6



Orașul Breaza se găsește pe terasa înaltă de pe malul drept a râului Prahova, în unitatea morfologică Subcarpații Prahovei. Zona are un climat temperat continental, cu veri relativ răcoroase și ierni reci și cu posibilitatea de a experimenta ninsori abundente. Temperaturile pot varia semnificativ între anotimpuri, cu veri plăcute și ierni reci, iar precipitațiile pot fi distribuite pe tot parcursul anului.

Pe limitele de nord-vest, vest și sud-vest această terasa este bordată de dealuri înalte cu pante transversale medii și mari acoperite cu păduri și livezi spre poale.

Conform **documentatiei privind imunizarea la schimbarile climatice realizate pentru amplasamentul studiat**, media anuală a temperaturilor este de 8-9 grade Celsius, indicând variații sezoniere tipice acestei zone climatice.

Vara, temperatura medie în luna iulie ajunge la aproximativ 20 de grade Celsius, ceea ce face ca această perioadă să fie relativ plăcută, cu temperaturi agreabile pentru diverse activități în aer liber. Pe de altă parte, iarna, luna ianuarie prezintă o temperatură medie de aproximativ -2 grade Celsius, caracteristică unui climat temperat-continental, cu ierni reci, care pot favoriza formarea stratului de zăpadă.

Umiditatea relativă a aerului în Breaza variază de asemenea în funcție de sezon, cu valori mai scăzute în timpul verii (62-72%) și mai ridicate în timpul iernii (76-80%). Această variație este influențată de proximitatea zonelor înalte din jur și de vegetația bogată, care contribuie la menținerea unui nivel relativ constant al umidității pe parcursul anului.

Cât despre precipitații, acestea totalizează între 550 și 600 mm anual, cu cele mai scăzute valori în luna februarie și cele mai ridicate în luna iunie. Această distribuție a precipitațiilor este tipică pentru zonele temperat-continentale și poate influența atât agricultura locală, cât și condițiile de viață ale locuitorilor.

Astfel, clima din Breaza oferă o imagine destul de variată și complexă, reflectând interacțiunea dintre factorii geografici locali și dinamica atmosferică largă, contribuind la particularitățile climatice ale orașului. Aceste condiții climatice pot avea implicații importante pentru turism, agricultură și viața de zi cu zi a locuitorilor săi.

previziuni climatice pentru Regiunea Sud Muntenia

Previziunile climatice indică o încălzire valabilă pentru toate lunile anului pe fondul intensificării fenomenelor constând în inundații, secetă, fenomene extreme și căldură.

Pentru Regiunea Sud Muntenia, pentru perioada 2061-2090, se preconizează temperaturi medii anuale în creștere cu apx. 3-4°C în condițiile în care precipitațiile medii anuale vor fi în scădere cu cca. 9-10%. În același timp va crește numărul de zile cu temperaturi peste 25°C cu apx. 30% și va scădea numărul de zile cu precipitații peste 10 mm cu apx.19%.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:7



	Legate de temperatură	Legate de vânt	Legate de ape	Legate de masa solidă
Cronice	Modificarea temperaturii Stresul termic Variabilitatea temperaturii Topirea permafrostului*	Schimbarea regimului vântului	Schimbarea regimului precipitațiilor și a tipurilor de precipitații (ploaie, grindină, zăpadă/ gheață) Variabilitatea precipitațiilor Acidifierea oceanului* Intruziunea salină* Creșterea nivelului mării* Stresul hidric	Eroziune costieră* Degradarea solului Eroziunea solului Solifluxiune*
Acute	Val de căldură Val de frig/îngheț Incendiu de vegetație	Ciclone, furtună, taifun* Furtună (inclusiv viscole și furtuni de praf* și de nisip*) Tornadă*	Secetă Precipitații abundente (ploaie, grindină, zăpadă / gheață) Inundații (costieră, fluvială, pluvială, subterană) Golirea bruscă a lacurilor glaciare*	Avalanșă* Alunecare de teren Tasare

Principalele hazarduri legate de climă din Regiunea de Dezvoltare Sud Muntenia, conform documentatiei privind imunizarea la schimbarile climatice

Pentru amplasamentul studiat s-au luat în considerare la categoria hazard următoarele:

- val de căldură, stres termic, secetă, stres hidric, inundații, precipitații abundente, furtună.

Chiar dacă în orașul Breaza există anumite zone identificate cu un risc crescut de alunecări de teren, în special dată fiind poziționarea sa pe malul râului Prahova, terenul analizat în acest studiu nu este afectat de astfel de probleme. Mai mult, zona în cauză nu este susceptibilă la inundații.

Concluzia studiului privind imunizarea la schimbarile climatice, reprezentand rezultatul analizei de vulnerabilitate, obținută prin combinarea sensibilității cu expunerea, indică faptul că hazardul climatic ce poate genera o vulnerabilitate medie în condiții viitoare este reprezentat de furtuni.

d) geologia, seismicitatea

date geologice generale

Orașul Breaza se găsește pe terasa înaltă de pe malul drept a râului Prahova, în unitatea morfologică Subcarpații Prahovei. Pe limitele de nord-vest, vest și sud-vest această terasă este bordată de dealuri înalte cu pante transversale medii și mari acoperite cu păduri și livezi spre poale.

Peisajul subcarpatic al orașului Breaza este marcat predominant de un relief format din dealuri și văi, orientate în direcția NNV-SSE. Înălțimile acestui relief scad treptat de la nord, unde ating 800-1000 m la limita cu muntele, până la 400-450 m în sud.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:8



În zona centrală a aşezării se află dealurile Gurga (cunoscut şi ca Micul Caraiman, cu o înălţime de 743 m), situat la vest şi având pe creasta sa Monumentul Eroilor, şi Sinoiu (sau Străjiştea, având o altitudine de 742 m), situat la est şi aparţinând comunei Cornu. Peisajul subcarpatic din Breaza este caracterizat de trei forme principale de relief: văile, terasele şi versanţii, acestea fiind dispuse etajat. Altitudinile cele mai scăzute se găsesc la fundul văii Prahovei (425 m, la ieşirea din Breaza), iar cele mai ridicate pe interfluvii.

Terasa Câmpina, cea mai extinsă în zona Breazei, are o altitudine relativă de aproximativ 65 m deasupra văii şi cuprinde majoritatea vetrei aşezării, incluzând cartierele Capu-Câmpului, Breaza de Sus, Breaza de Jos, Podu-Vadului şi Podu Corbului. Pe versanţi sunt situate cartierele Nistoreşti şi Frăşinet, în timp ce în cartierele Gura-Beliei şi Valea Târsei se întâlnesc forme variate de relief.

Din punct de vedere geologic, zona Breaza se găseşte în unitatea Subcarpatii interni din Subcarpaţii Prahovei, unde apar la zi formaţiunile flişului paleogen (latterfian-chattian) format din argile, marne, disodile, menilite, brezii, şisturi argiloase-marnoase (Strate de Pucioasa), gresii (de Fusaru şi de Kliwa), şi argile (Strate de Podu Morii)

Depozitele tip ale Miocenului inferior, dezvoltate peste flişul paleogen sunt stratele de Cornu. În succesiunea acestor strate se disting doi termeni :

- gipsurile inferioare cu intercalaţii de şisturi disodiliforme;

- un orizont de şisturi argiloase marnoase cenuşii sau negricioase bituminoase sau disodiliforme, cu intercalaţii de strate de gresii care se desfac în lespezi.

Peste stratele de Cornu, în continuitate de sedimentare, sau alteori peste termeni mai vechi (Eocenul în facies Şotriile) se întâlneşte Helvetianul în faciesul Stratele de Valea Leurzei. Ele sunt constituite din argile negre sau rubanate, verzui cu benzi roşii, marne cenuşii, marno-calcare gălbui cu resturi de peşti. Local se găsesc asociate cinerite, calcare cavernoase şi microconglomerate.

Un alt termen al Helvetianului sunt "Conglomeratele de Brebu". Ele au o dezvoltare foarte inegală, având local 200 m. grosime, sau fiind aproape complet substituite în unele sectoare prin gresii.

Ultimul termen atribuit Helvetianului este reprezentat prin gresii şi marne.

Gresiile sunt în bancuri, puţin consistente, uneori aproape nisipuri, cenuşii sau roşcate, separate prin strate de argilă marnoasă şi nisipoasă.

În această succesiune detritică se găsesc intercalate tufuri dacitice, gipsuri şi şisturi carbonatate.

În acest ultim termen al Helvetianului râul Prahova a săpat terasa Breaza unde apoi a depus pietrişuri şi nisipuri în Pleistocenul mediu şi superior.

date privind zonarea seismică

Din punct de vedere seismic perimetrul studiat este caracterizat de parametrii seismici $ag = 0.35g$ şi $T_c = 0.7$ sec., conform normativului P100/1-20013.

date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convenţională şi nivelul maxim al apelor freatice

În forajele geotehnice s-a interceptat următoarea litologie:

Forajul F1

0.00 - 0.05 m = beton degradat

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:9



0.05 - 0.90 m = umplutură heterogenă (elemente de pietriș cu cărămizi în masă argiloasă negricioasă)
0.90 - 2.00 m = argilă prăfoasă, cafeniu cenușie cu intercalații negricioase, plastic consistentă
2.00 - 3.00 m = nisip cu liant argilos, verzui cenușiu, cu rar pietriș, cu infiltrații de apă
3.00 - 3.40 m = nisip cu liant argilos, gălbui, cu rar pietriș, cu infiltrații de apă
3.40 - 3.90 m = argilă, galben verzui, plastic vâtoasă
3.90 - 6.00 m = argilă marnoasă, cenușie, plastic vâtoasă-plastic tare

La data cercetărilor (august 2023), în forajul geotehnic F1 au fost interceptate infiltrații de ape subterane pe intercalul 2.00-3.40 m.

Forajul F2 executat pe latura sudică a clădirii existente

0.00 - 0.08 m = pavele
0.08 - 0.60 m = umplutură heterogenă (elemente de pietriș cu cărămizi în masă argiloasă negricioasă)
0.60 - 1.20 m = argilă prăfoasă, cenușiu negricioasă cu tente vineții verzui, plastic consistentă, cu miros de mîl
1.20 - 2.80 m = nisip cu liant argilos, verzui cenușiu, cu rar pietriș
2.80 - 3.30 m = nisip cu liant argilos, gălbui, cu rar pietriș, cu slabe infiltrații de apă
3.30 - 4.50 m = pietriș cu rar bolovăniș în masă nisipoasă, cu apă
4.50 - 6.00 m = argilă marnoasă, cenușie, plastic vâtoasă-plastic tare

La data cercetărilor (august 2023), în forajul geotehnic F2 au fost interceptate infiltrații de ape subterane pe intervalul 2.80-4.50 m.

Sectorul de teren pe care se găsește Piața Centrală din localitatea Breaza se prezintă relativ plan și nu este afectat de fenomene geomorfologice sau geologice care să pună în pericol stabilitatea acestei construcții.

Din punct de vedere litologic, în forajele geotehnice efectuate s-au interceptat sub un strat de umpluturi heterogene de cca. 60/90 cm, o argilă prăfoasă cenușiu negricioasă cu tente vineții verzui, plastic consistentă până la adâncimea de 1,20/2,00 m, sub care se găsește un nisip cu liant argilos cu rar pietriș și infiltrații de apă gros de cca. 1.40 m în F1 și 2.00 m în F2.

De la adâncimea de 3,90 m în F1 și 4,50 m în F2 s-a interceptat stratul de bază reprezentat de o argilă marnoasă, plastic vâtoasă-plastic tare.

Natura litologică a complexelor de roci interceptate în foraje face ca impactul în teren la modernizarea Pieței centrale din localitatea Breaza să fie medie.

În foraje s-au interceptat infiltrații de apă la adâncimea de 2,00 m (în F1) și 2.80 m (în F2).

Avându-se în vedere litologia terenului interceptată în forajele geotehnice executate pentru prezentul proiect: *Modernizarea Pieței Centrale din localitatea Breaza, jud. Prahova* - se propun următoarele:

- La stabilirea adâncimii de fundare să se țină cont de adâncimea maximă de îngheț din perimetrul cercetat care este între -0.80÷-0.90 m.
- Având-se în vedere litologia terenului pentru modernizarea clădirii pieței centrale se recomandă ca viitoarele construcții să se fundeze sub adâncimea de 1,20 m.
- Se recomandă o presiune admisibilă pe terenul natural (la adâncimea de 1,30 m conform NP 112/2014) pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii fundației de 1,00 m, de $P_{adm} = 220$ kPa.
- În cazul în care săpăturile necesare sunt mai mari de 1,50 m se recomandă ca pereții acestora să fie sprijiniți.
- Se recomandă o presiune convențională de calcul pe terenul natural la adâncimea de 2,00 m (pe stratul de nisip argilos cu rar pietriș) pentru sarcini fundamentale având lățimea tălpii fundației de 1,00 m, de $P_{conv} = 180$ kPa.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:10



- În conformitate cu prevederile NP 112-14 la calculul preliminar sau definitiv al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte condițiile:

- o la încărcări centrice:

$$p_{ef} \leq p_{conv} \text{ și } p'_{ef} \leq 1,2 p_{conv}$$

- o - la încărcări cu:

- excentricități după o singură direcție:

$$p_{ef \max} \leq 1,2 p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$p'_{ef \max} \leq 1,4 p_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

- excentricități după ambele direcții:

$$p_{ef \max} \leq 1,4 p_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$p'_{ef \max} \leq 1,6 p_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

în care:

p_{ef} , p'_{ef} = presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială;

p_{conv} = presiunea convențională de calcul, determinată conform anexelor D2.1 și D2.2 din NP112-14;

$p_{ef \max}$, $p'_{ef \max}$ = presiunea efectivă maximă pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială.

- În conformitate cu instrucțiunile din "Indicatorul de Norme de Deviz comasate pentru lucrări de terasamente Ts/1995", straturile de pământ întâlnite în săpături se vor încadra astfel:

Denumirea pământului	Excavații		
	Manual	Mecanic	
		Excavator	Buldozer
Argilă (poz. 26/27)	Foarte tare	II	II
Nisip argilos cu rar pietriș (poz. 17)	Mijlociu	II	II
Pietriș cu bolovăniș cu liant nisipos (poz. 43)	Foarte tare	III	III
Argilă marnoasă (poz. 52)	Foarte tare	IV	IV

e) devierile și protejările de utilități afectate

În prezent, pe teren există un post de transformare care necesită reabilitare și se poate lua în considerare o posibilă relocare. Această mutare ar fi planificată în continuare în interiorul parcelei studiate, dar într-o nouă poziție, situată la limita de est a terenului.

De asemenea, terenul este străbătut de o conductă de apă PEHDØ32 și de LEA JT TYIR 4 circuite (care leagă postul trafo existent) care vor fi relocate în urma realizării unui studiu de coexistență. În vecinătatea amplasamentului există și alte rețele tehnico-edilitare de canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale, cablu de telefonie și cablu TV-date care nu influențează soluția propusă și nu necesită deviere.

f) sursele de apă, energie electrică, gaze, telefon și altele asemenea pentru lucrări definitive și provizorii

Amplasamentul este într-o zonă cu urmatoarele utilitati existente: alimentare cu apa, canalizare menajeră, alimentare, cu energie electrica, rețele gaze naturale, rețele de telefonie și cablu internet-TV.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:11



Pentru racordarea la utilitățile existente s-au obținut avize și acorduri specifice furnizorilor de utilități, solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 450/04.12.2023. De asemenea, acestea vor fi însoțite de un studiu de coexistență.

g) căile de acces permanente, căile de comunicații și altele asemenea

Terenul are o deschidere foarte mare la stradă, având posibilitatea accesibilității rutiere din strada Victoriei. Latura de nord-vest, învecinată cu strada Victoriei, are o lungime de aproximativ 84 de metri, dar în prezent, accesul se realizează doar prin partea de nord și de sud. În nord, accesul se realizează dinspre trotuarul aferent străzii Victoriei și dinspre parcare locuințelor colective, iar în sud se realizează dinspre trotuarul străzii Națiunii și dinspre zona de aprovizionare a magazinelor învecinate.

Aceste accese vor fi păstrate în cadrul propunerii de amenajare și modernizare a pieței și se vor suplimenta prin deschiderea construcției către străzile Victoriei și Națiunii.

Accese propuse pe teren (vor fi permanente):

Accesul auto pe teren se va realiza prin două locuri, ambele din strada Victoriei/Națiunii, din partea de nord-vest a terenului.

Primul acces auto se va racorda la strada Victoriei și va deservei parcare subterană. Rampa de acces va fi cu două sensuri – unul de intrare și unul de ieșire.

Al doilea acces auto este reprezentat de o alee carosabilă cu sens unic, care se racordează printr-o rază de 7m la strada Victoriei. Această alee carosabilă traversează terenul și preia traficul generat de parcare zona de locuințe colective din imediata vecinătate.

Accesul autospecialelor de pompieri se poate face pe cel puțin două dintre laturile clădirii pieței agroalimentare (din strada Victoriei și de pe aleea carosabilă din partea de sud).

În incintă au acces autoturisme și furgonete, dar și parțial autovehicule grele de transport, însă condiționat, în urma unui program impus de autorități.

Accesul pietonal pe teren se realizează atât prin latura de nord-vest, cât și prin latura de est.

h) căile de acces provizorii

Nu este cazul.

i) bunuri de patrimoniu cultural imobil

Imobilul este afectat de zona de protecție a monumentului Casa General Ceausu, cod PH-II-m-A-16374, construită la începutul secolului XX și situată pe strada Victoriei nr. 5. Amplasamentul care face obiectul studiului nu este inclus în subzona mixtă situată în zona protejată a monumentelor istorice sau în zona protejată cu specific arhitectural.

Distanța dintre monument și construcția propusă pe amplasament este de 27,8 m. Cu toate acestea, proiectul a fost elaborat prin raportare la contextul în care se integrează, astfel încât să nu afecteze vizual valoarea monumentului istoric din apropiere.

Conceptul arhitectural al imobilului a fost gândit într-un mod care să răspundă cerințelor locale, iar soluția propusă este una echilibrată și coerentă, orientându-se către intersecția străzilor pentru a îndeplini funcția de element de tip "cap de perspectivă". Această abordare accentuează impactul vizual pozitiv al imobilului și contribuie la completarea armonioasă a contextului urban existent prin întregirea volumetrică a contextului.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:12



Proiectul propus respectă identitatea culturală și urbană a zonei în care se integrează, valorificând și consolidând astfel caracterul acesteia și a primit avizul favorabil din partea Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice din cadrul Direcției Județene pentru Cultură Prahova.

2.2. Soluția tehnică

PREAMBUL

Clădirea pieței centrale se impune ca un centru civic în inima orașului, depășindu-și funcția de piață agroalimentară. Oferind nu doar un spațiu pentru comerț, ci și un loc pentru diverse activități și evenimente comunitare, această construcție devine un pilon esențial al vieții urbane a orașului Breaza.

Poziționată pe terenul actualei piețe a orașului, clădirea este capăt de perspectivă pentru strada Victoriei, aducând un nou dinamism urbanistic. Este percepută nu doar ca un obiect arhitectural, ci ca un punct de referință vizual ce atrage privirile și contribuie la conturarea identității locale.

Arhitectura sa este concepută pentru a se integra în peisajul existent fără a afecta monumentul învecinat. Prin alegerea unor linii și forme armonioase, clădirea respectă contextul istoric și cultural al zonei, contribuind astfel la coeziunea estetică a întregului ansamblu urban. Volumetria echilibrată asigură că noul edificiu se încadrează armonios în peisaj, fără a diminua prezența monumentului istoric.

Proiectul reprezintă o inițiativă de revitalizare urbană a unei zone dedicate utilizării publice. Acest proces presupune demolarea clădirilor și a structurilor existente în zona supusă intervențiilor, construirea unei noi clădiri pentru piața agroalimentară și **amenajarea spațiilor verzi cu o suprafață totală de 1185 mp (31.20%, reprezentând suprafața de spațiu verde amenajată la nivelul solului = 774 mp și suprafața de acoperisuri-terasa verzi = 411 mp)**.

În cadrul proiectului pentru modernizarea pieței agroalimentare din Breaza **impactul social și cultural, precum și promovarea egalității de șanse, reprezintă aspecte esențiale**, după cum urmează:

Includerea diverselor comunități :

- Producători locali: Dezvoltarea pieței agroalimentare va sprijini producătorii locali, promovând sustenabilitatea și stimulând economia locală.
- Comercianți locali: Prin facilitarea accesului la spații pentru servicii, proiectul deschide noi oportunități pentru antreprenorii locali mici și mijlocii.

Accesibilitate și egalitate de șanse:

- Accesibilitate facilă a persoanelor cu dizabilități prin toate zonele de acces în clădire: Prin respectarea normelor de accesibilitate și includerea facilităților pentru persoanele cu handicap, proiectul asigură că întreaga comunitate poate beneficia de pe urma noii piețe în mod egal. Proiectul include lift, rampe, toaletă pentru persoane cu dizabilități, locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități în apropierea intrării.
- Semnalizare tactilă și vizuală: În plus față de signalistica scrisă, proiectul include semnalizare tactilă în alfabet Braille pentru a ajuta persoanele nevăzătoare sau cu deficiențe de vedere.
- Design universal: standurile și tarabele sunt concepute pentru a fi la înălțimea potrivită pentru utilizarea în siguranță și fără dificultăți pentru toți vizitatorii, inclusiv cei în scaune cu roțile.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:13



- Spații de odihnă și recuperare: În cadrul proiectului sunt concepute spații special amenajate pentru odihnă și recuperare, adaptate pentru persoanele cu dizabilități sau pentru cei care au nevoie de un spațiu de repaus mai retras.
- Program incluziv de evenimente: Spații destinate organizării de evenimente și activități care să încurajeze participarea persoanelor cu dizabilități, inclusiv sesiuni educaționale sau culturale adaptate.

Conservarea tradițiilor și culturii locale:

- Aranjarea tarabelor în funcție de specificul comercianților: Încurajarea producătorilor și comercianților locali să își expună produsele în mod tradițional va contribui la păstrarea și promovarea tradițiilor locale.
- Spații culturale și evenimente: Posibilitatea de a organiza evenimente culturale sau târguri tematice atât în interiorul pieței cât și în exterior va aduce un plus de viață și valoare culturală în comunitate.
- Târguri tradiționale: Desfășurarea de târguri care pun în valoare produsele tradiționale, precum alimente locale, obiecte artizanale și costume tradiționale. Atragerea producătorilor locali sprijină economia locală.
- Transformarea temporară a străzilor în spații pietonale: Planificarea de evenimente care presupun închiderea temporară a străzilor principale pentru organizarea festivalurilor sau târgurilor cu specific local și de importanță la nivelul comunității.

Educație și conștientizare:

- Proiecte ecologice: Implicarea comunității în proiecte ecologice și reciclare va contribui la creșterea nivelului de conștientizare și responsabilitate față de mediu.
- Programe educaționale: Organizarea de programe educaționale despre producția locală, sănătatea alimentară și sustenabilitate va contribui la creșterea nivelului de conștientizare în rândul locuitorilor.
- Ateliere și demonstrații: Organizarea de ateliere și demonstrații interactive pentru comunitate, în spațiile de la etaj care pot fi folosite pe perioade determinate cu scop educativ, astfel încât oamenii să poată învăța și să participe la tradițiile locale. Acest lucru poate include artizanat, dansuri tradiționale sau prepararea unor rețete locale.
- Colaborare cu muzee sau organizații culturale: Stabilirea de parteneriate cu muzee locale sau organizații culturale pentru a aduce expoziții itinerante sau evenimente speciale în timpul festivalurilor.

Creație de spațiu pentru toată lumea:

- Zone de agrement: Crearea de spații verzi și de relaxare încurajează comunitatea să petreacă timp împreună, consolidând legăturile sociale și promovând un stil de viață activ.
- Evenimente comunitare: Spațiile deschise pot găzdui evenimente și activități comunitare, sprijinind coeziunea socială.
- Reconfigurarea temporară a străzilor în zone pietonale: Planificarea de evenimente ce presupun închiderea temporară a arterelor principale pentru desfășurarea festivalurilor sau târgurilor cu specific local și importanță în cadrul comunității. Această inițiativă poate implica prezentarea de produse artizanale, reprezentații de dansuri tradiționale sau demonstrații culinare bazate pe rețete locale.

Prin prezenta documentație se propune execuția unei construcții având destinația (funcțiunea principală) de piață agro-alimentară, dar care gazduiește și spații comerciale, zone de servicii și zone administrative pentru funcțiunea principală.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:14



Pe lângă clădirea principală, se propune amenajarea întregului teren destinat pieței, o parcare subterană, o piațetă publică în fața clădirii, împrejmuirea parțială a terenului, platforme împrejmuite pentru depozitarea containerelor de gunoi și a ambalajelor recuperabile.

Prin propunerea de investiție se urmărește ridicarea nivelului de calitate al condițiilor oferite pentru desfășurarea activității comerciale la exigențele normativelor actuale în vigoare, respectiv Legea nr.10 /1995 - republicată și a REGULAMENTULUI NR. 852 / 2004 al PARLAMENTULUI EUROPEAN și al CONSILIULUI EUROPEI din 29 aprilie 2004 privind igiena produselor alimentare.

LISTA DE OBIECTIVE PRECONIZATE A FI ATINSE PRIN REALIZAREA PROIECTULUI:

O1: Creșterea atractivității pieței centrale

Prin modernizarea infrastructurii, inclusiv a clădirilor, standurilor și a aspectului general al pieței, se poate crea un mediu mai atractiv și plăcut pentru vizitatori. Adăugarea de elemente artistice, iluminat eficient și amenajări peisagistice poate contribui la creșterea vizibilității și atractivității pieței. Proiectul va crea un mediu socio-cultural vibrant, în care comunitatea se poate aduna și interacționa. Evenimente tematice, festivaluri și activități culturale pot avea loc în acest spațiu, aducând oamenii împreună și consolidând identitatea locală.

O2: Dezvoltarea economică locală

Prin crearea de noi spații comerciale, inclusiv standuri, chioșcuri sau magazine, se oferă oportunități pentru antreprenorii locali să își extindă afacerile. Acest lucru poate stimula creșterea economiei locale, crearea de noi locuri de muncă și generarea de venituri pentru comunitate.

O3: Sprijinirea producătorilor locali

O piață agroalimentară modernă oferă un loc de vânzare pentru producătorii locali de alimente și produse agricole. Acest lucru sprijină agricultura locală, ajutând producătorii să își vândă produsele și să obțină venituri mai mari. Proiectul oferă o platformă semnificativă pentru producătorii locali să-și expună și să-și vândă produsele. Aceasta reprezintă o oportunitate crucială pentru susținerea agriculturii locale și promovarea sustenabilității economice în comunitate. Aceasta va fi concepută pentru a evidenția și promova produsele tradiționale din zona Breaza. Acest aspect nu doar păstrează autenticitatea culturală, ci și oferă oportunități pentru producătorii locali de a-și vinde și promova tradițiile gastronomice locale.

O4: Reducerea congestiei traficului

Înmulțirea numărului de locuri de parcare în zona de centru a orașului poate reduce aglomerația și stresul legat de parcare mașinilor. Aceasta face zona mai accesibilă pentru locuitori și vizitatori și poate încuraja oamenii să vină în centrul orașului, mai ales pe timpul week-endului cand numarul locuitorilor orasului se dubleaza.

O5: Promovarea mobilității durabile

Amenajarea de piste de biciclete și trotuare în zonă poate încuraja oamenii să folosească mijloace de transport mai prietenoase cu mediul. Acest lucru poate reduce poluarea și promova sănătatea publică prin încurajarea mobilității active. Acest aspect este în concordanță cu Planul de mobilitate urbana durabila PMUD Breaza 2022-2030, în cadrul căruia, una dintre locațiile propuse pentru realizarea parcarilor de biciclete este chiar amplasamentul pieței.

O6: Revitalizarea si cresterea calitatii spatiilor verzi

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:15



Transformarea unei zone betonate aflată într-o stare degradată într-un spațiu verde sau amenajat peisagistic poate contribui la îmbunătățirea calității mediului. Spațiile verzi propuse oferă locuri de relaxare și recreere, contribuind la sănătatea și bunăstarea comunității.

O7: Creșterea veniturilor municipale

Prin dezvoltarea economică și creșterea activității comerciale, proiectul poate contribui la creșterea veniturilor locale din impozite și taxe. Aceste resurse suplimentare pot fi folosite pentru a finanța alte proiecte de dezvoltare sau pentru a îmbunătăți serviciile publice.

O8: Îmbunătățirea calității vieții

O piață modernă, curată și verde poate oferi un spațiu atractiv pentru comunitate, unde oamenii se pot întâlni, cumpăra produse proaspete și se pot bucura de timpul liber. Aceasta contribuie la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor orașului. De asemenea, se creează premisele necesare pentru a se respecta REGULAMENTUL (CE) NR.852/2004 al Parlamentului European și al Consiliului Europei din 29 aprilie 2004 privind igiena produselor alimentare.

O9: Creșterea atractivității turistice

Modernizând piața și creând un spațiu atrăgător pentru cumpărături și recreere, putem atrage un număr mai mare de turiști în oraș. Aceștia vor contribui la creșterea economică locală și vor avea un impact pozitiv asupra industriei turismului.

10: Dezvoltarea identității culturale și istorice

Păstrarea elementelor istorice și culturale ale pieței, inclusiv clădiri sau monumente istorice, și promovarea tradițiilor locale în cadrul evenimentelor și târgurilor pot contribui la dezvoltarea identității culturale a orașului. Acest lucru poate întări sentimentul de apartenență al comunității și atrage interesul cultural și turistic.

OPORTUNITATEA PROIECTULUI SI INCADRAREA IN STRATEGII LOCALE/REGIONALE:

Oportunitatea și necesitatea obiectivului răspunde strategiei și obiectivelor generale și specifice ale Orașului Breaza. În conformitate cu „**Strategia de dezvoltare locală a localității Breaza în perioada 2008-2028**”, în urma analizei SWOT dezvoltată pe parcursul acesteia, s-au identificat oportunități al căror caracter este în concordanță cu obiectivul de investiții, cu precădere:

- realizarea unui centru comercial,
- realizarea unui centru informațional al orașului,
- crearea unei zone urbane moderne în centrul orașului, în proximitatea parcului,
- înființarea unui centru civic și cultural pe lângă primărie
- transformarea localității în zona prestatoare de comerț și servicii.

În strategia mai sus menționată, au fost identificate zonele de dezvoltare ale orașului, amplasamentul care face obiectul studiului de fezabilitate situându-se în Zona 1, Subzona 1B și cuprinde o dezvoltare urbanistică de oraș specifică micilor orașe de munte. Un prim obiectiv pentru dezvoltarea subzonei îl constituie amenajarea completă la nivel european a pieței agro-alimentare a orașului.

Totodată, în portofoliul de proiecte pentru localitatea Breaza prezentat în „Strategia de dezvoltare locală a localității Breaza în perioada 2008-2028”, este inclusă și „**Dezvoltarea structurilor de sprijinire a afacerilor de importanță regională și locală**”, ceea ce a devenit unul dintre scopurile principale ale obiectivului propus: încurajarea producătorilor și

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:16



meșteșugarilor locali și păstrarea caracterului socio-cultural al zonei prin sprijinirea acestora și oferirea unui context în care să-și poată desfășura activitatea într-un mod adaptat normelor de igienă și sănătate actuale.

De asemenea, am identificat în „**Strategia de dezvoltare locală a localității Breaza în perioada 2008-2028**” următoarele activități specifice, în concordanță cu obiectivul care face subiectul studiului:

- Viziunea dezvoltării durabile a orașului Breaza - **SUSȚINEREA, INTEGRAREA ȘI PROMOVAREA TUTUROR PRODUCĂTORILOR LOCALI**
- Modernizarea pieței centrale - În momentul de față, piața centrală a orașului nu oferă condițiile necesare comercianților și producătorilor locali pentru a-și desfășura activitatea și nici cumpărătorilor. Aceasta necesită o renovare completă, dar și o reorganizare.

Mai mult, una dintre temele de proiecte propuse de UAT-urile din județul Prahova în **Strategia de dezvoltare durabilă a Județului Prahova pentru perioada 2021-2027** este „**Amenajare și modernizare Piața Centrală a orașului Breaza**”.

Amplasamentul pe care se va desfășura proiectul face obiectul unui **Studiu de delimitare a zonelor de regerare urbana și a Planului de revitalizare și regenerare urbana aferent (PRRU)**, conform OUG 183/2022, art.4.

Necesitatea derulării investiției se justifică, de asemenea, și prin cerințele actuale, traduse în cea mai mare măsură prin nevoia de îmbunătățire și creștere continuă a calității vieții și implicit a nivelului de trai al locuitorilor. Obiectivul specific al proiectului este regenerarea spațiilor urbane degradate și crearea, modernizarea și extinderea spațiilor verzi.

Îmbunătățirea protecției naturii și a biodiversității, a infrastructurii verzi în special în mediul urban și reducerea poluării, precum și îmbunătățirea spațiului public au un rol esențial în transformarea orașelor și definirea modului în care acesta este perceput de locuitori, vizitatori sau utilizatori.

Regenerarea urbană ajută la crearea unei imagini favorabile asupra spațiului urban și prin acest lucru poate spori atractivitatea altor investiții și generarea de noi locuri de muncă. În plus, prezența spațiului verde, prin aspectele benefice pe care le oferă locuitorilor, determină creșterea în valoare a zonelor urbane.

Structura și calitatea serviciilor centrului urban joacă un rol esențial în inversarea fenomenului de expansiune, prin urmare, măsurile ar trebui axate pe investiții în servicii publice cheie, care țin cont de dimensiunea spațială și demografică, pe regenerarea spațiilor publice, precum și pe abordarea peisajelor urbane fragmentate.

ALTE INIȚIATIVE/PROIECTE/PROGRAME ASOCIATE PROIECTULUI:

- Stații de încărcare electrică auto, orașul Breaza, județul Prahova: „Programul privind reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră în transporturi, prin promovarea infrastructurii pentru vehiculele de transport cu emisii reduse din punct de vedere energetic: spații de reîncărcare pentru vehicule electrice în localități” – proiect aprobat la finanțare, semnat contract AFM.
- Reabilitarea și eficientizarea energetică a blocurilor prin proiectul „Creșterea performanței energetice la blocurile de locuințe din orașul Breaza, județul Prahova” – contract de finanțare semnat în cadrul PNRR C5.
- „Creșterea gradului de confort urban, realizare insule ecologice digitalizate în orașul Breaza” – contract de finanțare semnat în cadrul PNRR C3.
- „Sistem de eficiența energetică folosind energia fotovoltaică oraș Breaza, județul Prahova” - depus la Ministerul Energiei

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:17



STUDII TEHNICE PRIVIND IMUNIZAREA LA SCHIMBĂRILE CLIMATICE SI PRINCIPIUL „DNSH”

Proiectul a facut obiectul analizei in cadrul a doua studii:

- Documentație privind imunizarea la schimbările climatice
- Studiu de mediu privind aplicarea principiului „Do No Significant Harm”

In urma examinării detaliate in documentația privind imunizarea la schimbările climatice, pe baza analizei sensibilității, a expunerii și a vulnerabilității, s-a constatat că nu există riscuri climatice potențial semnificative care să justifice o analiză detaliată.

Evaluarea justificată a inițiatorului proiectului și a echipei de evaluare a climei concluzionează că nivelul vulnerabilităților nu justifică nicio altă evaluare (climatică) a riscurilor.

Proiectul propus asigură respectarea principiului „Do No Significant Harm” (DNSH), și este conform cu cerințele legale aflate în vigoare și cele prevăzute în ”EVALUARE ”DO NO SIGNIFICANT HARM”- Programul Regional SUD-MUNTENIA 2021-2027”. Proiectul propune intervenții de investiție cu impact minim asupra mediului, cu utilizarea eficientă a resurselor naturale ce au în vedere:

- o Modernizarea și reorganizare completă a unei suprafețe de circa 2800mp necesară activității Pieței Centrale din orașul Breaza.
- o Crearea, modernizarea și extinderea unei suprafețe de circa 770mp spații verzi la nivelul solului și a 410 mp acoperis terasă-verde
- o Realizare sistem de panouri solare fotovoltaice, cu o putere totală instalată de circa 84,64 kWp

Proiectul contribuie la atenuare schimbărilor climatice fără a prejudicia semnificativ celelalte obiective de mediu. Soluțiile de adaptare la schimbările climatice propuse prin proiect sunt în concordanță cu planurile și strategiile naționale de adaptare de la nivel local, sectorial, regional sau național și îndeplinesc criteriile tehnice de examinare referitoare la principiul „a nu aduce prejudicii semnificative” corespunzătoare activității de regenerare urbană.

Creșterea neutralității climatice este asigurată prin proiectul propus, care determină o reducere a cantității de emisiile de gaze cu efect de seră (GES) generate de activitatea pieței centrale, de la 309 tCO₂e la 195,7 tCO₂e, o reducere a ponderii de emisii de gaze cu efect de seră de 36.84%.

Astfel, prin realizarea proiectului, care corespunde domeniului de investiție 168 - Regenerarea fizică și securitatea spațiilor publice, se asigură cerința Ghidului Solicitantului, care prevede o contribuție la îndeplinirea obiectivului privind schimbările climatice, cât și la obiectivul de mediu de 0%.

INDICATORI FINANCIARI

Investiția propusă nu este generatoare de venit, conform analizelor financiare realizate in cadrul documentatiei pentru studiul de fezabilitate.

a) caracteristici tehnice și parametri specifici obiectivului de investiții

Clădirea ce are ca funcțiune principală piața agroalimentară a orașului Breaza este o construcție rectangulară, cu dimensiunile în plan de 32.8 x 35.7 m (raportată la interaxul stâlpilor) și este compusa din doua corpuri de înalțimi diferite. Clădirea are un regim de înalțime S + P înalt în cazul corpului A2 și S+P+1 în cazul corpului A1.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:18

Proiectant general | Proiectant de arhitectura
S.C. ALBISTEL COM S.R.L.

CUI RO8603805; J29/986/1996
IBAN RO72 INGB 0000 9999 1115 3742
Tel: +40 729 988 113
Email: studio@albdesign.ro



Constructii propuse:

CLADIREA A	CORP A1 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P+1
	CORP A2 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P inalt
SCARA EVACUARE 1	
SCARA EVACUARE 2	

INDICATORI URBANISTICI CF. PUZ APROBAT

P.O.T. MAXIM CF. PUZ APROBAT	70%, cf. PUZ
C.U.T. MAXIM CF. PUZ APROBAT	2,1 cf. PUZ
RETRAGERI IMPUSE FATA DE LIMITELE TERENULUI CF. PUZ APROBAT	Aliniament: 2m Lateral: 1/2h la cornisa, dar nu mai putin de 5,00m Spate: 5,00 m
INALTIME MAXIMA ADMISIBILA LA CORNISA IN PLANUL FATADEI CF. PUZ APROBAT	P+2 (10,00 m la cornisa)
SPATII VERZI CF. PUZ APROBAT	Minim 20%

BILANT TERITORIAL PROPOS

Categorie	EXISTENT (se va demola)	PROPOS
SUPRAFATA TOTALA TEREN STUDIAT	3796 mp	3796 mp
SUPRAFATA TEREN REZERVAT PENTRU MODERNIZAREA STRAZII CF PUZ	0 mp	26 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	340 mp	1233 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA SUPRATERANA	340 mp	1547 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA	340 mp	4118 mp
P.O.T.	8.95 %	32.7 %
C.U.T.	0.08	0.40
REGIM DE INALTIME	Parter	S+P inalt/S+P+1
INALTIMEA MAXIMA	6.00 m	9.20 m
SUPRAFATA COPERTINA	-	125 mp
SUPRAFATA CAROSABIL	1240 mp	874 mp
SUPRAFATA PARCAJE LA SOL	-	233 mp
TOTAL PARCARI AUTO SUPRATERANE	22	10 (din care 2 pentru furgonete)

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:19

Proiectant general | Proiectant de arhitectura
S.C. ALBISTEL COM S.R.L.

CUI RO8603805; J29/986/1996
IBAN RO72 INGB 0000 9999 1115 3742
Tel: +40 729 988 113
Email: studio@albdesign.ro



TOTAL PARCARI AUTO SUBTERANE	0	63
TOTAL LOCURI INCARCARE AUTO	0	2
SUPRAFATA ALEI PIETONALE	2148 mp	586 mp
SUPRAFATA PLATFORME BETONATE GUNOI	68 mp	70 mp
SUPRAFATA SPATIU VERDE	0 mp (0%)	774 mp (20.40%) + 411 mp (acoperis verde – 31.20%)
SUPRAFATA TEREN NEAMENAJAT	0 mp	0 mp

INCADRARI SI EXIGENTE CONFORM LEGII

Categorie	Cf. lege/normativ	Incadrare
CATEGORIA DE IMPORTANTA	HGR 766/1997 cu toate actualizarile si metodologia specifica	'C' (normala)
CLASA DE IMPORTANTA	P100-1/2013 si STAS 1010	III
GRADUL DE REZISTENTA LA FOC - SUPRATERAN NIVEL DE STABILITATE LA FOC - SUBTERAN	P118/1999	II II
RISC DE INCENDIU	P118/1999	Mare – subteran Mijlociu – suprateran

* riscul de incendiu pentru compartimentul suprateran este mare cf. art. 4.2.43 din P118/99, dar a fost considerat mijlociu cf. art. 2.1.2, avand densitatea sarcinii termice cuprinsa intre 420-840 MJ/m2

Categorie	Cladire	Caracteristici
FUNCTIUNE	CLADIREA A - CORP A1 + CORP A2	PIATA AGROALIMENTARA
	SCARA ACOPERITA 1	SCARA EVACUARE
	SCARA ACOPERITA 2	SCARA EVACUARE
SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL	CLADIREA A - CORP A1 + CORP A2	1209 mp
	SCARA ACOPERITA 1	10 mp
	SCARA ACOPERITA 2	14 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	CLADIREA A - CORP A1 + CORP A2	1523 mp

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:20



	SCARA ACOPERITA 1	10 mp
	SCARA ACOPERITA 2	14 mp
REGIM DE INALTIME	CLADIREA A - CORP A1 + CORP A2	SUBSOL + PARTER + ETAJ/ SUBSOL + PARTER INALT
	SCARA ACOPERITA 1	PARTER
	SCARA ACOPERITA 2	PARTER
RETRAGERI (FATA DE LIMITA TERENULUI)	CLADIREA A - CORP A1 + CORP A2	Est: 10.00m Nord: 15.33m Sud: 12.17m Vest: 2.55m
	SCARA ACOPERITA 1	Est: 2.10m
	SCARA ACOPERITA 2	Vest: 10.70m
INALTIMEA MAXIMA FATA DE TEREN	CLADIREA A - CORP A1 + CORP A2	9.05 m
	SCARA ACOPERITA 1	2.55 m
	SCARA ACOPERITA 2	2.55 m

CLĂDIRE A - Piața agroalimentară - Corp A1 - SPAȚII COMERCIALE ÎN REGIM S+P+1

Corpul A1 va avea structura din beton armat și închideri din blocuri ceramice, termoizolație din vată minerală și placare exterioară de caramidă aparentă. Cuprinde nodul de circulație principal al clădirii care face legătura între subsol, parter și etaj prin scara de evacuare și lift.

La nivelul parterului, spațiul este organizat în zone deschise și parțial separate de pereți de compartimentare din gips-carton cu rol de delimitare a spațiilor comerciale de diferite dimensiuni, care vor fi destinate producătorilor locali.

La etaj, din nodul de circulație verticală se pot accesa două zone destinate altor activități comerciale care necesită suprafețe mai mari de desfășurare sau expunere. Acestea nu sunt separate prin pereți de compartimentare și au acces la terasa exterioară orientată către stradă, din care se realizează accesul în incinta pieței. În spațiile de la etaj pot fi organizate ateliere și demonstrații interactive pentru comunitate, pe perioade determinate, cu scop educativ, astfel încât oamenii să poată învăța și să participe la tradițiile locale. Acest lucru poate include artizanat, dansuri tradiționale sau prepararea unor rețete locale.

Adiacent scării principale există o cameră tehnică pe fiecare nivel, prin care vor trece instalațiile de desfumare din subsolul clădirii.

La nivelul subsolului vor fi prevăzute locuri de parcare aferente funcțiunii clădirii propuse.

Conform prevederilor Normativului de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme NP 127-2009 art. 10, parcajul proiectat se încadrează în tipul P1, având un număr total de 63 de locuri pentru autoturisme și 10 locuri

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:21



pentru motociclete. Toate autovehiculele alimentate cu GPL se vor parca în exteriorul construcției. La intrarea în parcare se vor monta panouri și indicatoare vizibile de interdicere a accesului acestor autovehicule conform art. 56 din NP 127-2010. Tot la nivelul subsolului se regăsesc adăpostul pentru protecție civilă și spațiile tehnice aferente construcției: TEG, Camera pompelor, Rezerva de hidranți, Rezerva de sprinklere.

CLĂDIRE A - Piața agroalimentară - Corp A2 - SPAȚII COMERCIALE ÎN REGIM S+P înalt

Corpul A2 va avea structură din beton armat și închideri din casete structurale metalice, cu miez din vata minerală 10 cm și placate cu tabla ondulată orientată vertical, fixate direct pe stalpii de beton și structura metalică secundară calculată conform proiectului de rezistență.

Spatiul cu regim de înălțime Parter înalt este destinat producătorilor și comercianților de legume și fructe. Acesta este deschis, cu posibilitatea organizării tarabelor de vânzare în configurații multiple. Perimetral peretilor exteriori se vor realiza compartimentări usoare din pereti de gips-carton cu rol de separare parțială a spațiilor comerciale destinate altor tipuri de producători locali, specializați în produse lactate, carne, panificație, peste, alimente procesate sau flori. Pe latura de sud este prevăzută o zonă grupuri sanitare și vestiare pentru comercianți, precum și un grup sanitar pentru persoane cu dizabilități accesibil atât clienților, cât și comercianților.

Grupuri sanitare: Proiectul cuprinde trei arii distincte cu facilități sanitare:

- La nivelul parterului, se află un grup sanitar separat pe sexe (grupul sanitar pentru femei are o suprafață de 6.9 mp, iar cel pentru bărbați 7,9 mp), un grup sanitar destinat persoanelor cu dizabilități (cu o suprafață de 4.08 mp) și vestiare pentru ambele sexe (vestiarul pentru femei are 5,8 mp, iar cel pentru bărbați 5,6 mp). Grupul sanitar pentru persoane cu dizabilități este accesibil atât pentru clienți cât și pentru personalul administrativ și comercianți.
- De asemenea, la parter, în spațiul comercial C1, există un grup sanitar separat pe sexe (cu o suprafață de 3.2 mp fiecare), dotat cu încăperi separate pentru vasul de toaletă și lavoar.
- La etaj se regăsește un grup sanitar separat pe sexe care deservește spațiile comerciale C2 și C3. Grupul sanitar pentru femei are o suprafață de 6.7 mp, iar cel pentru bărbați 3.7 mp și sunt, de asemenea, dotate cu încăperi separate pentru vasele de toaletă și lavoare.

În zona pieței agroalimentare este prevăzut un racord central de apă și o chiuvetă de dimensiuni generoase, destinată utilizării de către comercianții de legume și fructe.

O parte din spațiile comerciale perimetrale care vor putea fi utilizate de către comercianții care vând produse alimentare sunt prevăzute cu racord pentru alimentare cu apă și scurgeri racordate la sistemul de canalizare.

Întregul proiect respectă principiile privind egalitatea de șanse, de gen, nediscriminarea, accesibilitatea și dezvoltarea durabilă și implementează mecanisme suplimentare față de minimul legislativ de asigurare a respectării egalității de șanse și accesibilității. Astfel, proiectul asigură următoarele:

- respectarea standardelor de design universal, toate facilitățile fiind accesibile pentru persoanele cu dizabilități
- semnalizare clară și intuitivă, inclusiv semne tactile sau audio pentru persoanele cu deficiențe de vedere și facilități sanitare adaptate
- iluminat uniform în întregul spațiu pentru a evita zonele întunecate, facilitând astfel navigarea persoanelor cu deficiențe de vedere
- mobilier ergonomic pentru a facilita utilizarea și accesul de către persoanele cu nevoi diferite.
- stații de informare și puncte de servicii care sunt accesibile pentru toate categoriile de utilizatori.
- trotuare și alei spațioase, libere de obstacole, pentru a facilita deplasarea persoanelor cu dificultăți de mobilitate.

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:22



- o implementarea unor politici de angajare care promovează diversitatea și incluziunea și crearea unui mediu de lucru incluziv
- o programe de formare și sprijin pentru antreprenorii locali, cu accent pe grupurile minoritare sau vulnerabile, pentru a promova accesul la oportunități economice egale și pentru a încuraja diversitatea în afaceri.

Proiectul prevede măsuri de intervenție cu impact minim asupra mediului înconjurător, măsuri prietenoase cu mediul, folosirea eficientă a resurselor (utilizarea de materiale ecologice, reciclabile, care nu întrețin arderea, prevenirea și controlul poluării aerului, apei, solului, materiale sustenabile etc.), suplimentare fata de cerințele minime legale.

De asemenea, proiectul prevede instalarea unor sisteme alternative de producere a energiei din surse regenerabile de energie.

Proiectul prezintă capacitate ridicată de adaptare în fața schimbărilor climatice prin:

- o Selecția atentă a materialelor de construcție cu proprietăți de izolare termică și rezistență la intemperii, contribuind astfel la eficiența energetică a clădirii.
- o Integrarea unor strategii de proiectare care optimizează iluminatul natural (prin prezenta trapelor și a suprafetelor vitrate de mari dimensiuni), ventilația naturală și gestionarea căldurii, reducând astfel necesitatea utilizării intense a sistemelor de climatizare și încălzire.
- o Implementarea teraselor verzi pe acoperis pentru a promova biodiversitatea.
- o Instalarea de panouri fotovoltaice pentru generarea de energie regenerabilă. Aceste aspecte contribuie la reducerea amprente de carbon a pieței.
- o Crearea de facilități pentru biciclete și acces ușor la transportul public pentru a reduce poluarea și pentru a încuraja modalități de transport prietenoase cu mediul.
- o Utilizarea stalpilor de iluminat exterior cu panouri fotovoltaice.

Digitalizare:

- o În cadrul proiectului, digitalizarea este implementată în următoarele contexte:
- o - În subsol, pentru gestionarea parcajului și monitorizarea locurilor disponibile.
- o - Se va implementa un sistem de control al accesului.
- o - Administrarea pieței va fi efectuată digital, inclusiv plata și închirierea spațiilor destinate vânzării.
- o - Se va monta în incinta pieței un automate de tip self service pentru plata impozitelor și taxelor locale.

Accese în cladire:

Accesul în incinta se poate realiza prin trei intrări - o intrare pe latura de nord, dinspre piața publică propusă prin proiect, o intrare pe latura de vest, dinspre strada Victoriei și o intrare pe latura de est. Este prevăzută zona de trotuar pietonal perimetral construcției.

Aprovizionarea clădirii se realizează pe latura de nord.

De asemenea, clădirea se poate accesa și din parcare subterană, prin nodul care deservește toate cele 3 niveluri (subsol, parter, etajul 1).

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:23



b) varianta constructivă de realizare a investiției

SISTEM CONSTRUCTIV

Cladire	Corp de cladire	Tip structura
CLADIRE A - Piata agroalimentara	Corp A1 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P+1	•SISTEM CONSTRUCTIV TIP CADRE DIN BETON ARMAT PREFABRICAT CU STÂLPI ȘI GRINZI; •FUNDAȚII TIP RADIER; • ACOPERIS TIP TERASA VERDE - ÎNVELITOARE DIN BETON ARMAT TERMOIZOLATIE VATĂ MINERALĂ, SAPA DE PANTA, HIDROIZOLATIE MEMBRANĂ POLIMERICĂ GROSIME 2MM, STRAT DRENANT, STRAT VEGETAL AMESTEC DE SEDUM
	Corp A2 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P inalt	•SISTEM CONSTRUCTIV TIP CADRE DIN BETON ARMAT PREFABRICAT CU STÂLPI ȘI GRINZI; •FUNDAȚII TIP RADIER; • ÎNVELITOARE DIN TABLĂ PROFILATĂ TERMOIZOLATĂ CU VATĂ MINERALĂ ȘI HIDROIZOLATĂ CU MEMBRANĂ POLIMERICĂ DE GROSIME MINIMĂ 2MM;
SCARA ACOPERITA 1		•SISTEM CONSTRUCTIV STALPI SI GRINZI METALICE, FIXATE PE PARAPET DE BETON ARMAT; • ÎNVELITOARE DIN PANOU TRISTRAT
SCARA ACOPERITA 2		

Se va vedea descrierea în detaliu a structurii de rezistență în memoriul de specialitate.

Structura de beton armat a fost proiectată astfel încât să se poată realiza și în sistem prefabricat pentru scurtarea timpului de execuție și a impactului poluant pe perioada șantierului. De asemenea, se propune utilizarea unei game inovative de beton cu emisii reduse de carbon pentru scăderea amprente de carbon cu 30% și integrarea sustenabilității în proiect.

INCHIDERILE EXTERIOARE

Cladire	Corp	Inchideri exterioare
CLADIRE A - Piata agroalimentara	CORP A1 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P+1	Va fi prevazuta o inchdere din blocuri ceramice, termoizolatie din vata minerala si placare exterioara de caramida aparenta.
	CORP A2 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P inalt	Vor fi prevazute inchderi din panouri metalice/casete structurale metalice, cu miez din vata minerala 15 cm si placate cu tabla cutata orientata vertical, montate pe un soclu de beton armat si fixate direct pe stalpii de beton si structura metalica secundara calculata conform proiectului de rezistenta.
SCARA ACOPERITA 1		Inchidere permeabila din plasa metalica pentru protectie la intemperii, fixata pe structura metalica cf. proiect structuri

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:24

**SCARA ACOPERITA 2**

Inchidere permeabila din plasa metalica pentru protectie la intemperii, fixata pe structura metalica cf. proiect structuri

Lucrările de execuție nu presupun utilizarea unor categorii de materiale care să poată fi încadrate în categoria substanțelor toxice și periculoase, în conformitate cu prevederile Deciziei nr. 2000/532/CE a Comisiei, preluată în legislația națională prin H.G. nr. 856/2002, cu modificările și completările ulterioare.

COMPARTIMENTARI INTERIOARE**CLADIRE A - Piata agroalimentara - CORP A1 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P+1**

- Compartimentarile interioare sunt specificate in functie de necesitatile functionale si de rezistenta la foc atribuite fiecarui perete.
- Peretii de separare dintre piata agroalimentara si nodul de circulatie verticala vor fi pereti din beton/zidarie, rezistenta la foc minim 180 min.
- Peretii de compartimentare care separa spatiile comerciale perimetrale vor fi inchideri usoare din gips carton dublu placat. Tot din gips carton vor fi si peretii interiori care delimiteaza grupurile sanitare.

CLADIRE A - Piata agroalimentara - CORP A2 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P inalt

- Se vor realiza compartimentari usoare din pereti de gips-carton cu rol de separare partiala a spatiilor comerciale destinate altor tipuri de producatori locali

FINISAJE EXTERIOARE**CLADIRE A - Piata agroalimentara - CORP A1 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P+1**

- Va fi prevazuta o inchidere din blocuri ceramice, termoizolatie din vata minerala si placare exterioara de caramida aparenta, conform pieselor desenate.

CLADIRE A - Piata agroalimentara - CORP A2 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P inalt

- Vor fi prevazute inchideri din casete structurale metalice, cu miez din vata minerala 10 cm si placate cu tabla ondulata orientata vertical. Culorile vor fi conform pieselor desenate.

FINISAJE INTERIOARE**A. PARDOSELI**

- Pardoselile din CLADIREA A (CORP A1 si CORP A2) vor avea aceeasi cota generala.
- Pardoselile vor fi executate dupa cum urmeaza:
 - Pardoseala din zonele comerciale va fi realizata din beton elicopterizat si tratat cu cuart. Vor fi prevazute rosturi de dilatare pentru pardoseli conform specificatiilor producatorului. In zonele de acces pardoseala va fi finisata cu vopsea epoxidica rezistenta la trafic intens.
 - Pentru grupurile sanitare de la etaj sunt prevazute placi ceramice antiderapante, iar in cazul celor de la parter, pardoseala de beton elicopterizat va fi finisata cu vopsea epoxidica rezistenta la umezeala.
 - Pardoseala in spatiile destinate comertului si serviciilor de la etajul 1 va fi din placi ceramice.
 - Nodul de circulatie verticala va fi placat cu placi ceramice antiderapante pe zona etajului si vopsea epoxidica rezistenta la trafic intens pe zona subsolului si a parterului.

Se vor folosi finisaje R11 in spatii umede (grupuri sanitare), finisaje R10 in spatii in zone de trecere (coridoare, case de scara) si finisaje R9 in spatiile comerciale si tehnice.

B. PERETI

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:25



- In zona de piata agroalimentara peretii exteriori raman aparenti - vopsitorie (din fabrica) pentru panourile metalice, fiind placati partial, doar acolo unde este cazul, cu placi de gips carton rezistent la umezeala si placi ceramice.
- In spatiile comerciale perimetrale, placarile din gips-carton se vor finisa cu vopsea lavabila in dublu strat, culoare alba.
- In spatiile unde peretii exteriori sunt realizati din caramida, acestia vor fi tratati cu tencuiala si vopsitorie lavabila pentru interior.
- Partitiile de gips-carton rezistent la umezeala din grupurile sanitare se vor finisa cu placi ceramice pana la inaltimea de 1.20m, apoi cu vopsea lavabila pentru spatii umede.

C. PLAFOANE

- In zona piata agroalimentara intradosul tablei cutate de acoperis va fi lasat expus si se va vopsi impreuna cu tubulaturile si echipamentele de instalatii pentru un aspect uniform.
- In spatiile comerciale perimetrale nu este prevazut plafon suspendat, acestea fiind libere la partea superioara.
- Pe anumite zone va fi aplicat un tavan suspendat tip insule decorative, realizat din tabla perforata sau lamele metalice.
- Grupurile sanitare vor avea prevazut tavan din panouri de gips-carton plin rezistent la umezeala, vopsit alb.

INVELITOARE

CLADIRE A - Piata agroalimentara - CORP A1 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P+1

- Va fi prevazuta o învelitoare din beton armat termoizolat cu vată minerală și hidroizolată cu membrană polimerică de grosime minimă 2mm, strat drenant, strat vegetal si amestec de sedum (inclusiv pe copertina)

CLADIRE A - Piata agroalimentara - CORP A2 - SPATII COMERCIALE IN REGIM S+P inalt

- Va fi prevazuta o învelitoare din tablă profilată termoizolată cu vată minerală și hidroizolată cu membrană polimerică de grosime minimă 2mm

La nivelul acoperisului, pentru fiecare gol de luminator/trapa de fum, se vor prevedea elemente discontinue de ancorare de tip securant, pentru sustinerea persoanelor sau echipamentelor necesare operatiilor de intretinere si reparare a acoperisurilor.

Panta invelitoarei va fi de 2%.

Evacuarea apelor meteorice se va face prin receptori de terasa.

c) trasarea lucrărilor

Lucrările se vor desfășura în incinta terenului pe care este proiectat obiectivul. Retragerile față de aliniamentul stradal și față de limitele proprietăților învecinate vor fi conforme cu cerințele Certificatului de Urbanism si din PUZ-ul aprobat, urmărind recomandările tuturor avizatorilor implicați. Lucrările vor debuta după încheierea procesului verbal de predare – primire amplasament.

Lucrarile de trasare vor tine cont de datele rezultate in urma studiului geotehnic si se vor corela cu planul de trasare.

Efectuarea lucrarilor de trasare se materializeaza prin amplasarea unor repere planimetrice si altimetrice.

Materializarea acestor repere se realizeaza cu ajutorul unor tarusi martor care se scot in afara conturului (colturilor) pentru a se evita posibilitatea deplasarii lor pe durata executarii lucrarilor de terasamente. Se materializeaza prin balize, cota $\pm 0,00$ a cladirilor, pozitionarea facandu-se pe elemente fixe, si se marcheaza cu vopsea.

Dupa trasarea obiectivelor de catre un topograf se va incheia un proces verbal de predare- primire amplasament semnat de: beneficiar, constructor si proiectant, in care se fac mentiuni referitoare la materializarea pe teren a tuturor

Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:26

Proiectant general | Proiectant de arhitectura

S.C. ALBISTEL COM S.R.L.

CUI RO8603805; J29/986/1996
IBAN RO72 INGB 0000 9999 1115 3742
Tel: +40 729 988 113
Email: studio@albdesign.ro



elementelor de trasare necesare începerii execuției clădirii. Procesul verbal de predare- primire amplasament se va depune și pastra la Cartea tehnică a construcției. Metodologia de trasare în detaliu constă în:

- o trasarea lucrărilor de terasamente
- o trasarea lucrărilor de fundații
- o trasarea cotelor de nivel la cofraje și verificarea verticalității acestora

La realizarea trasării lucrărilor se vor respecta prevederile Normativului C83/1975- îndrumător privind executarea trasării de detaliu în construcții, inclusiv abaterile admise menționate în acest normativ.

d) protejarea lucrărilor executate și a materialelor din șantier

Condițiile de păstrare și depozitare ale materialelor sunt precizate de producătorii acestora în fișele tehnice de produs, spre exemplu:

Membranele bituminoase se depozitează sub formă de suluri (în poziție verticală) pe platforme sau spații acoperite; Materialele hidroizolante fluide se depozitează în bidoane sau butoaie, eventual paletizat, în spații închise, acoperite și ventilate.

La punctul de lucru depozitarea se va face pe timp limitat, recomandabil în spații acoperite.

Protejarea lucrărilor executate pe perioada desfășurării contractului de execuție cad în sarcina constructorului până la predarea în exploatare a obiectivelor. În cazul lucrărilor de realizare a hidroizolațiilor, se va acorda o atenție sporită protejării teraselor, în special în perioadele ploioase, astfel încât să se evite eventualele infiltratii și afectarea instalațiilor și echipamentelor

e) organizarea de șantier

Soluțiile privind organizarea execuției vor fi detaliate într-un memoriu tehnic distinct:
Memoriu tehnic de arhitectură faza D.T.O.E.

Data: august 2024

Intocmit,
Arh. Bianca Pais



Cod proiect	Cod document	Beneficiar	Data	Faza	
10/2023	MEMORIU TEHNIC GENERAL	ORASUL BREAZA	AUG 2024	PT-DE	Pag:27