



STUDIU DE FUNDAMENTARE

Regimul de înălțime, silueta, relația spațial-configurativă și funcțională a cadrului construit din zona studiată în raport cu cadrul natural și specificul localității Cornu

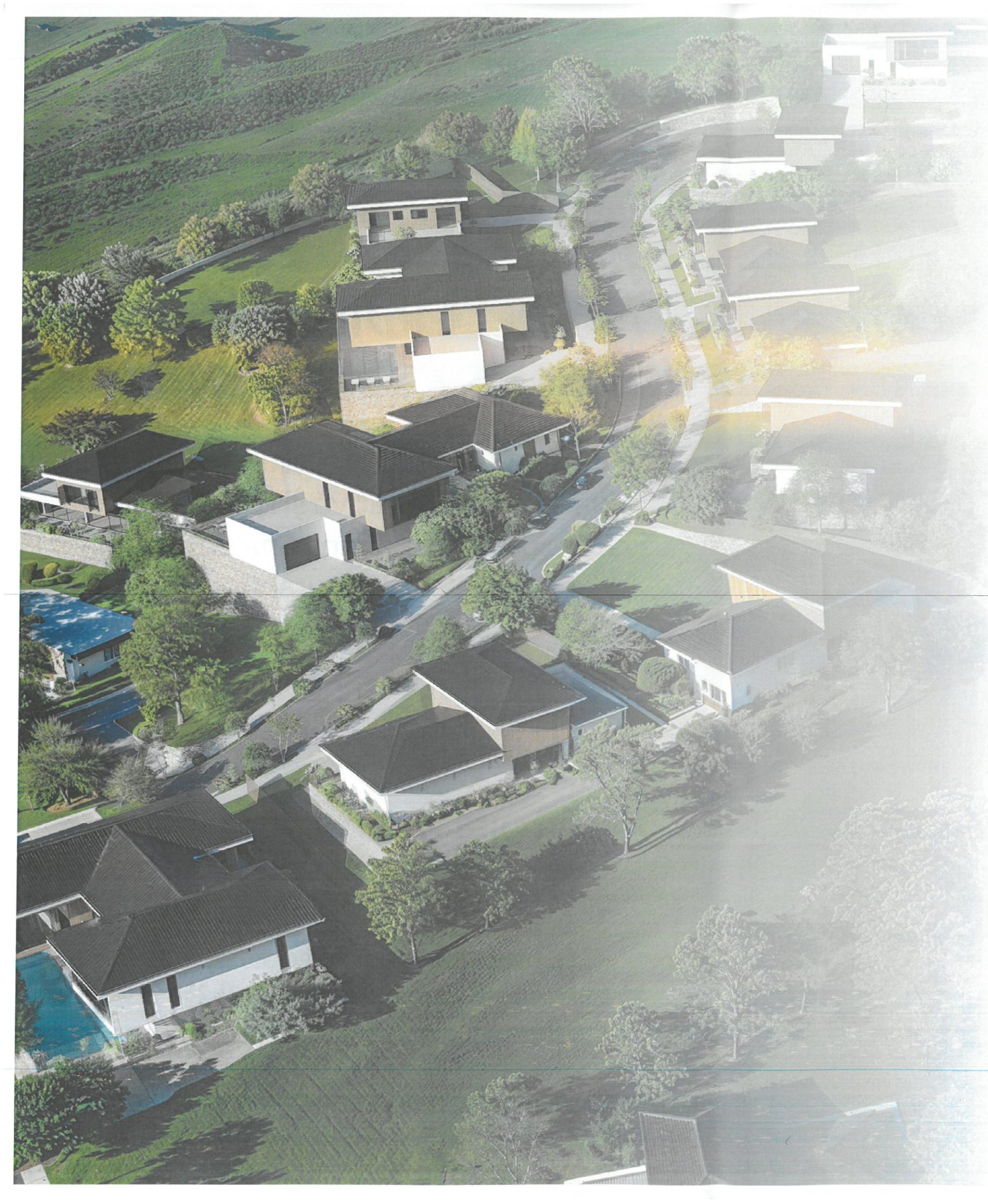
PROIECTANT URBANISM



S.C. ASCO CONSTRUCTII S.R.L.

Adresa: B-dul Lacul Tei, nr. 80, sector 2, Bucuresti
J40/15289/1991, CUI: RO 39752,
Tel: 021.267.45.00/01, Fax: 021.267.45.02

	Nume
Sef proiect:	urb. Nicoleta Roxana Pana
Proiectat/	urb. Della Sapunaru
Desenat:	urb. peisag. Theodora Chirica
	urb. peisag. Victor Vola
	urb. Angela Tincea
	urb. Alexandru Postolache

An aerial photograph of a village nestled in a valley. The houses are traditional, with dark roofs and light-colored walls. A winding road cuts through the village, and there are green fields and trees around. The image is used as a background for the table of contents.

CUPRINS

1. ÎNCADRARE

2. SPECIFICUL SATULUI CORNU DE JOS

- Caracteristici ale țesutului rural tradițional
- Trama stradală și tipologia de parceriar locală
- Elemente de volumetrie
- Panta terenului și perspective

3. ÎNCADRAREA ÎN PEISAJUL LOCAL

- Regim de înălțime
- Amplasarea pe parcelă și amplasarea în raport cu strada

4. Relația spațial- configurativă și funcțională a zonei studiate în raport cu contextul local

- Zone rezidențiale și turism
- Accent de masă și formă - construcție cu funcțiunea de recreere și agrement

INCADRARE



Comuna Cornu se afla in nord-vestul județului Prahova, Muntenia, România, si este formată din satele Cornu de Jos (reședința), Cornu de Sus și Valea Oprii. Situata pe cursul mijlociu al raului Prahova, in zona dintre masivul Gârbova și Subcarpații Curburii Externe, se invecineaza la vest cu Breaza de Jos si Podu Vadului; la nord vest cu Breaza de Sus si Frasinet; la nord-est cu Sotriile; la sud cu Poiana Campina si municipiul Campina; la est cu Campina, Voila si Sotriile.

Comuna Cornu se află la o altitudine medie de 550 – 600 m.

Este strabatuta in partea vestica de circulatia majora: drumul national DN1- E60, ce face legatura cu urmatoarele repere: Comarnic, Sinaia, Busteni, Azuga, Predeal, municipiul Brasov, municipiul Campina, municipiul Ploiesti, municipiul Bucuresti; pozitionarea este optima. Prin comuna trece DJ205G, iar din acest drum se ramifica, in sud, DJ101R, spre Campina.



Zona studiata este localizată în intravilanul satului Cornu de Jos, în partea estica a limitei administrative, avand acces auto si pietonal din Str. Topsenilor si Aleea Codrului.

INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI

EXISTENT

Conform prescriptii PUG, amplasamentul se identifica cu urmatorii indicatori urbanistici:

U.T.R. 10:

U.T.R. L - Zona pentru locuinte, Subzona Li - Locuinte individuale aflate in afara zonelor de protectie

POT maxim = 30%

CUT maxim = 0,70 mp ADC/mp teren

RH maxim = $D/S+P+M$; $P+2E$ in mod exceptional pentru functiuni complementare, cu conditia incadrarii in normele de igiena si protectie

impotriva incendiilor

H maxim = 6,0 m la streasina, 11,0 m la coama

PROPOS

UTR Lt – Zona predominant de turism si recreere, **Subzona Lt1** – Subzona predominant de turism, locuinte de vacanta, recreere, agrement, comert

P.O.T. propus = 36%

C.U.T. propus = 0.72 mp ADC/mp teren

R.H. max propus = $D+P+1E+M$ (locuinte de vacanta); $D+P+3E+M$ (recreere, agrement)

H max(locuinte de vacanta) = 8,50 m la cornisa; 12,00 m la coama

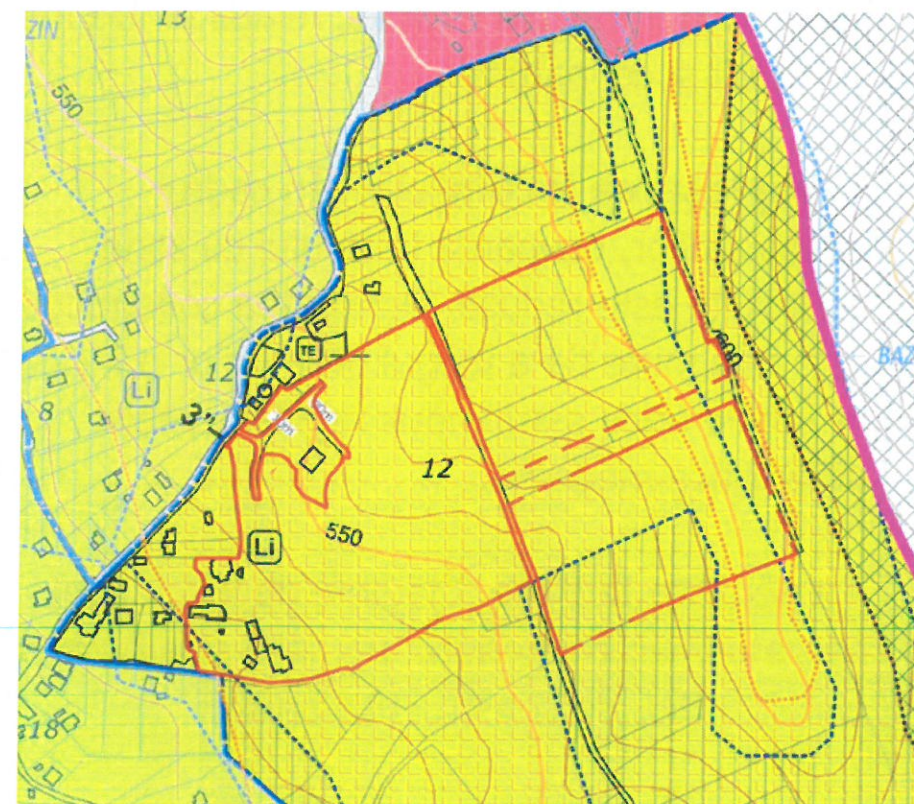
H max (recreere, agrement) = 14,50 m la cornisa; 18,00 m la coama

UTR CC – Zona pentru cai de comunicatie si constructii aferente, Subzona CCr – Subzona cai rutiere

P.O.T. propus= 0%

C.U.T. propus= 0

R.H. max propus/H max propus= nu este cazul



SPECIFICUL SATULUI CORNU DE JOS

CARACTERISTICI ALE ȚESUTULUI RURAL TRADIȚIONAL

- **Tramă stradală sinuoasă.** Acesta este un tip de organizare arhaic cu dezvoltare liberă și în timp îndelungat care oferă elemente vizuale de surpriză de-a lungul străzii.
- **Relație puternică mediu natural - mediu construit.** Cadrul natural interferează mult cu cel antropic. Vetrele satelor cuprind mari suprafețe de teren liber iar casele sunt așezate pe parcele mari, înverzite.
- **Plantațiile din intravilan.** În vetrele satelor se întâlnesc mai multe categorii de folosință ale parcelelor, pe lângă curți și construcții: pădure, livadă, fâneată, fâneată cu pomi, fâneată împădurită, vii, teren agricol. Aceste tipuri de terenuri în intravilan întăresc relația dintre mediul construit și cel natural.
- **Amplasarea locuințelor.** În cadrul gospodăriilor, ocuparea terenului cu zone construite este redusă. Densitatea construcțiilor este mai mare de-a lungul drumurilor principale și în zonele unde s-au impus regulamentele urbanistice moderne.
- **Locuințe izolate.** Clădirile de locuit sunt așezate liber în interiorul parcelei și la o oarecare distanță față de construcțiile anexă.

Tramele satelor din zona subcarpatică a Prahovei sunt preponderent dezvoltate organic având ca principal factor generator tipul de proprietate funciară care apoi se suprapune caracteristicilor geografice.

În jurul gospodăriilor sunt plantații de cereale, grădini de zarzavat, livezi, fânețe, prin urmare suprafața intravilanului este mare.

Treptat, creșterea populației a dus la ocuparea unor părți din terenurile agricole cu locuințe, astfel păstrându-se o perioadă mai lungă de timp perimetrul inițial localității. Într-o etapă istorică ulterioară s-a extins proprietatea boierească și mănăstirească prin vânzarea făcută de moșneni către acestea, și astfel a avut loc procesul modificării configurației localităților. Prima consecință este că nu se mai formează sate noi, ci se ocupă terenurile agricole din jurul locuințelor. Clădirile noi au început să fie amplasate spre limita dinspre stradă a parcelelor.

Dispunerea în aliniament apare odată cu substituirea amplasării libere pe lot a clădirilor. Locuințele nu mai sunt neapărat orientate spre punctele cardinale și înspre direcțiile ferite de intemperii, ci sunt condiționate de stradă și de reglementări impuse.

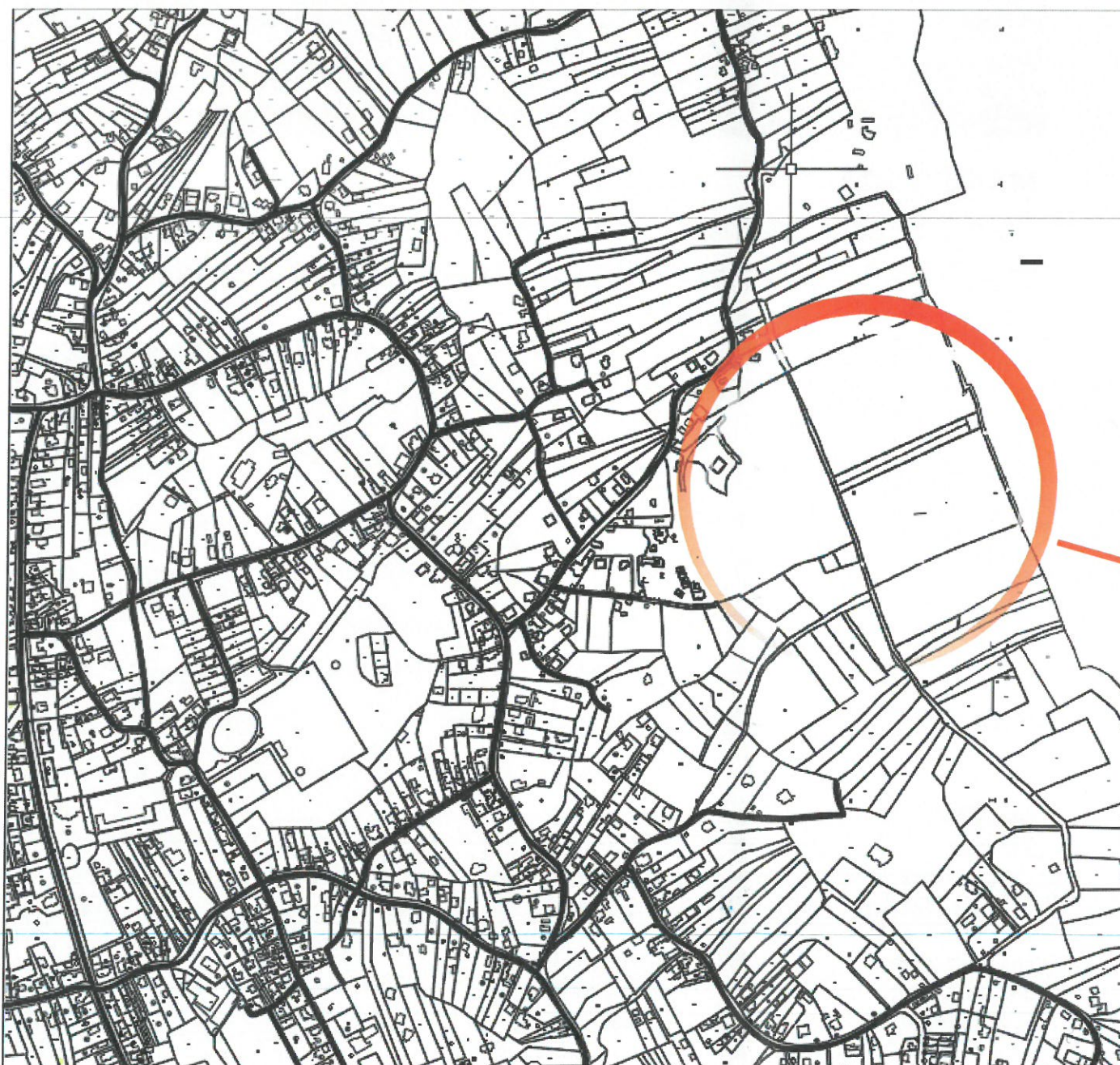


SPECIFICUL SATULUI CORNU DE JOS

TRAMA STRADALĂ ȘI TIPOLOGIA DE PARCELAR LOCALĂ

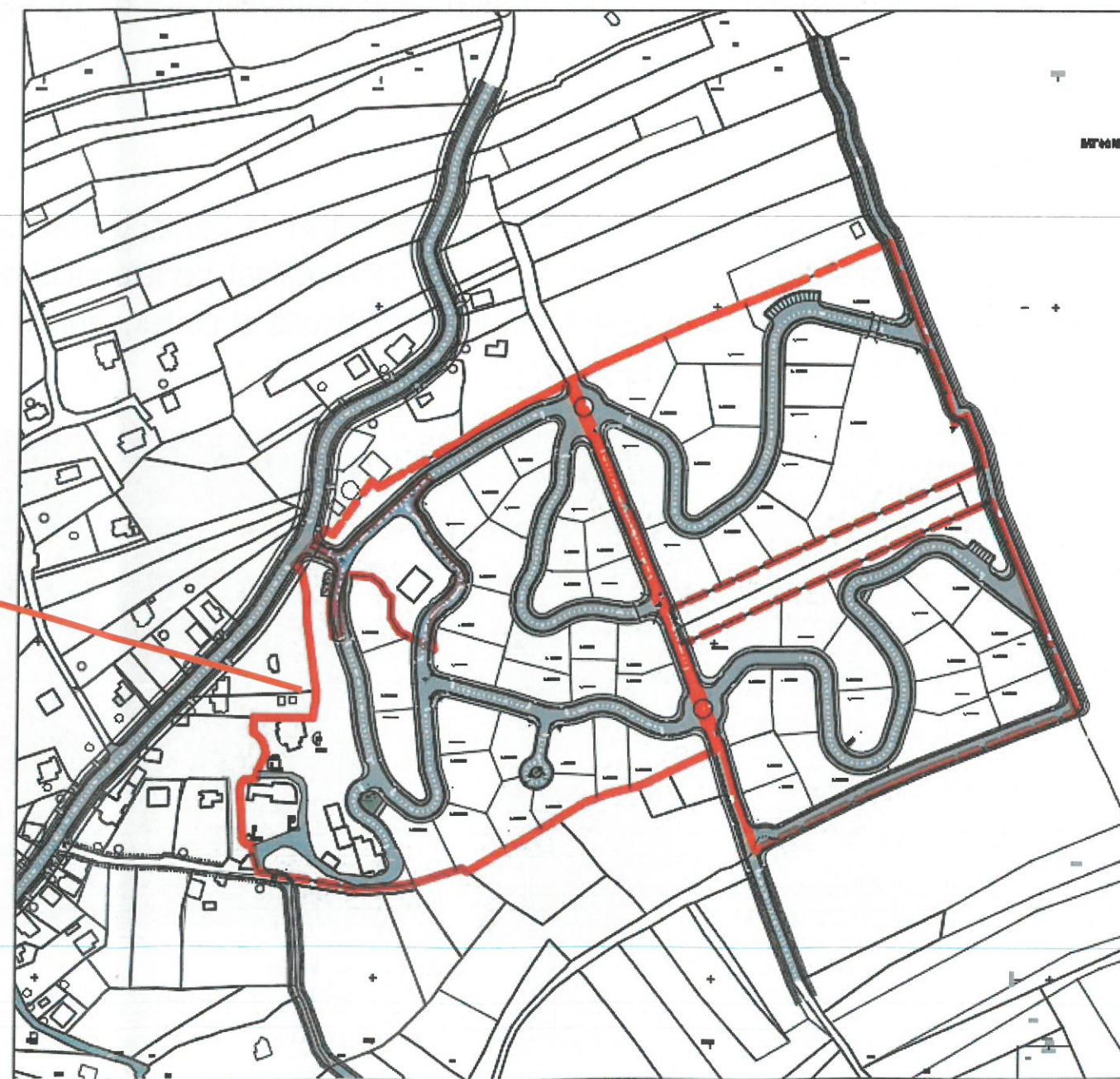
Comuna Cornu amplasată într-o zonă deluroasă prezintă **țesut mixt**, dezvoltat în perioade diferite de timp.

S-a păstrat **matricea tradițională** care este caracterizată de trama stradală tentaculară, cu **trasee sinuoase**, parcelarul este dens și mixt cu **parcele de diferite dimensiuni**. Pe de o parte predomină **tipologia parcelelor de campie** cu raport al laturilor de $\frac{1}{4}$ sau $\frac{1}{5}$ dar există și **loturi de forme neregulate și dimensiuni mari** fără acces direct la stradă amplasate în spatele parcelelor de locuințe.



PRINCIPII DE CONFORMARE A ȚESUTULUI PROPUȘ

În zona studiată se propune adaptarea tramei stradale care va respecta specificul local, cu trasee sinuoase, pentru a deservi țesutul nou propus corespunzător cu funcțiunea de locuire. Parcelarul nou propus ia în considerare tipologia caracteristică comunei iar forma și mărimea parcelelor permite realizarea de clădiri care corespund standardelor de igienă actuale și permit un nivel de trai ridicat, propunând parcele apropiate ca dimensiuni cu cele existente către strada Topșenilor.



SPECIFICUL SATULUI CORNU DE JOS

ELEMENTE DE VOLUMETRIE

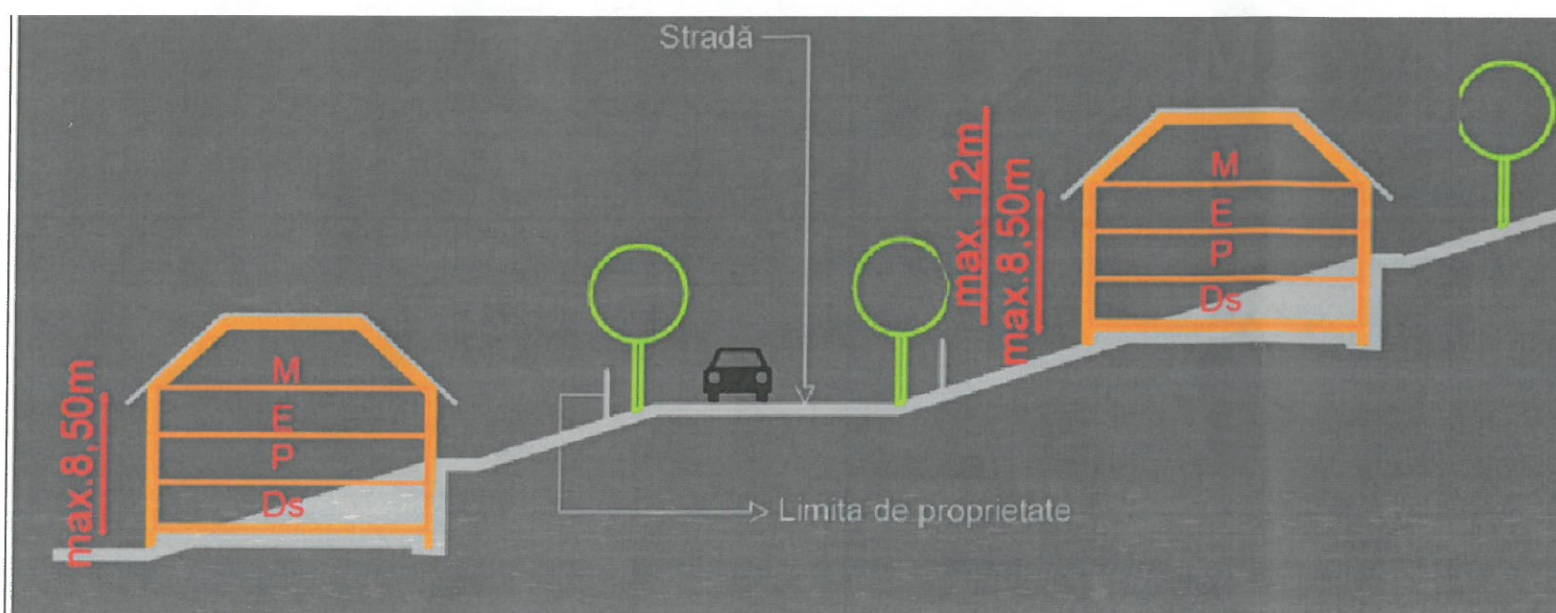
ACOPERIȘUL

Acoperișul construcțiilor tradiționale este în proporție extrem de mare cu **patru pante**. Foarte rar, clădirile istorice din zonă au acoperiș cu **două pante**. Panta este corespunzătoare reliefului în care se află (**pantă înaltă sau pantă medie**). În zona din proximitatea amplasamentului studiat predomină clădirile noi construite, cu șarpantă în două pante, dar există și șarpante în patru ape.

În cadrul propunerii se admit strict construcțiile cu învelitoare de tip **șarpanta**.

SOCLUL-TEMELIA

Soclul supraînălțat a apărut din necesitatea adaptării la panta terenului, în zona de deal și de munte, spațiul rezultat fiind utilizat pentru locuire. Înălțimea soclului variază în raport cu panta terenului și cu funcțiunile pe care acesta le adăpostește.

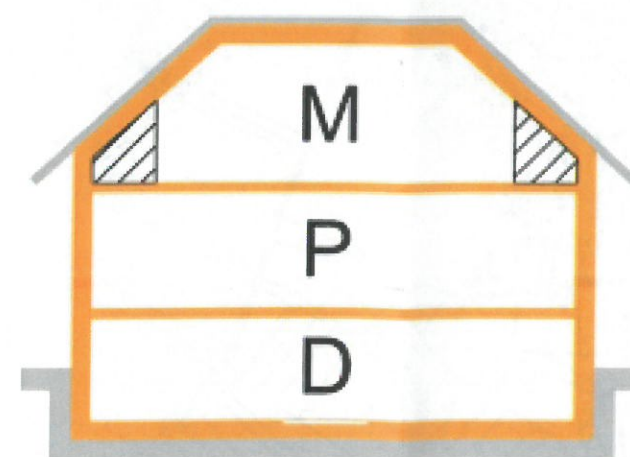


Schemă cu privire la amplasarea în pantă a clădirilor în așezări cu relief accidentat.



MANSARDA

Datorită pantei mari specifice zonei, mansardarea podului este o soluție pentru a crește suprafața spațiului util al locuințelor.



AȘA DA: Acoperișul cu patru pante permite în mansardă utilizarea spațiului cu înălțime mică pentru depozitare (partea hașurată din desen).

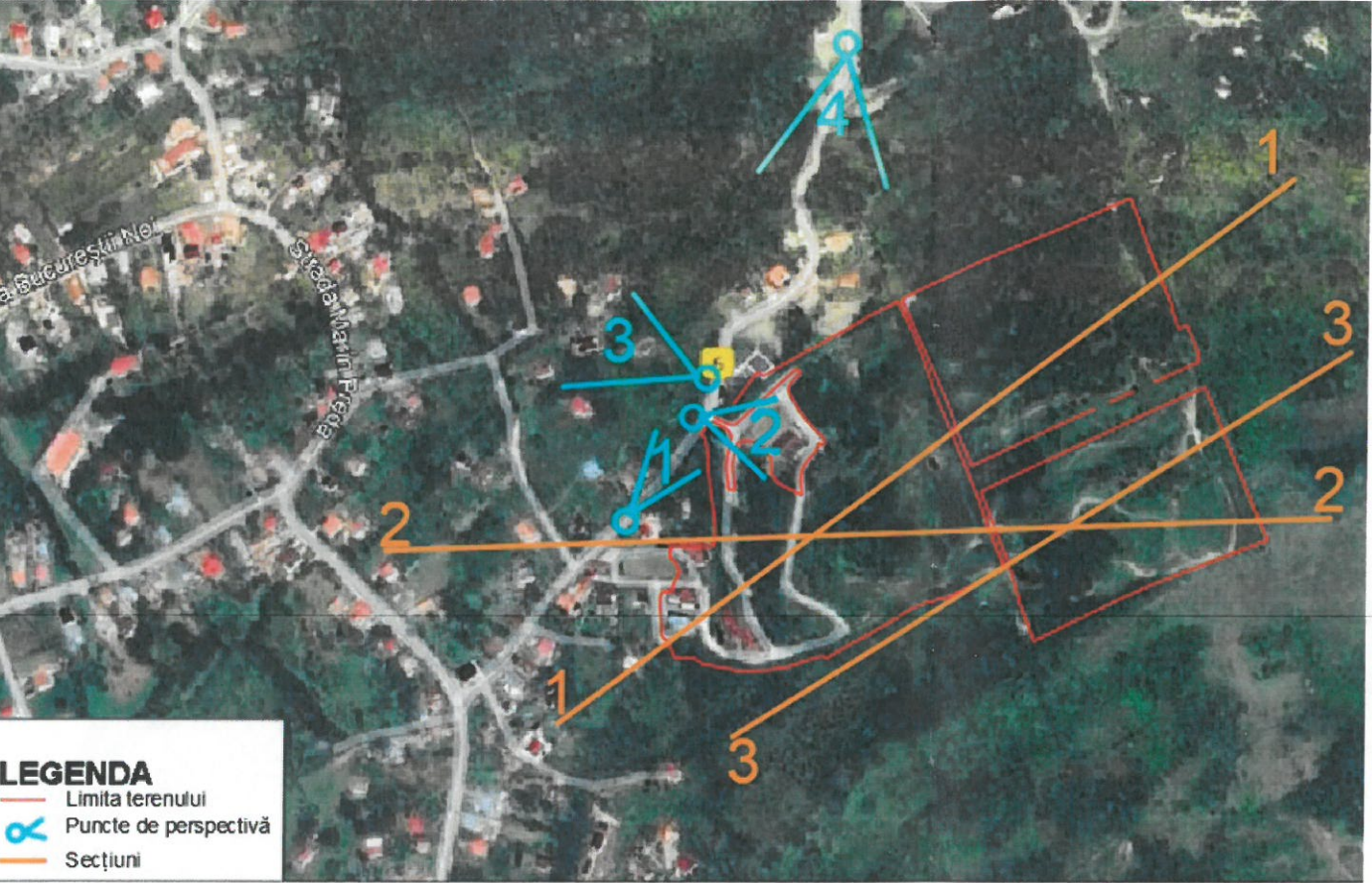
schemă preluată din lucrarea "GHID DE ARHITECTURĂ PENTRU ÎNCADRAREA ÎN SPECIFICUL LOCAL DIN MEDIUL RURAL ZONA PRAHOVA SUBCARPATICĂ" elaborat de Ordinul Arhitecților din România



SPECIFICUL SATULUI CORNU DE JOS

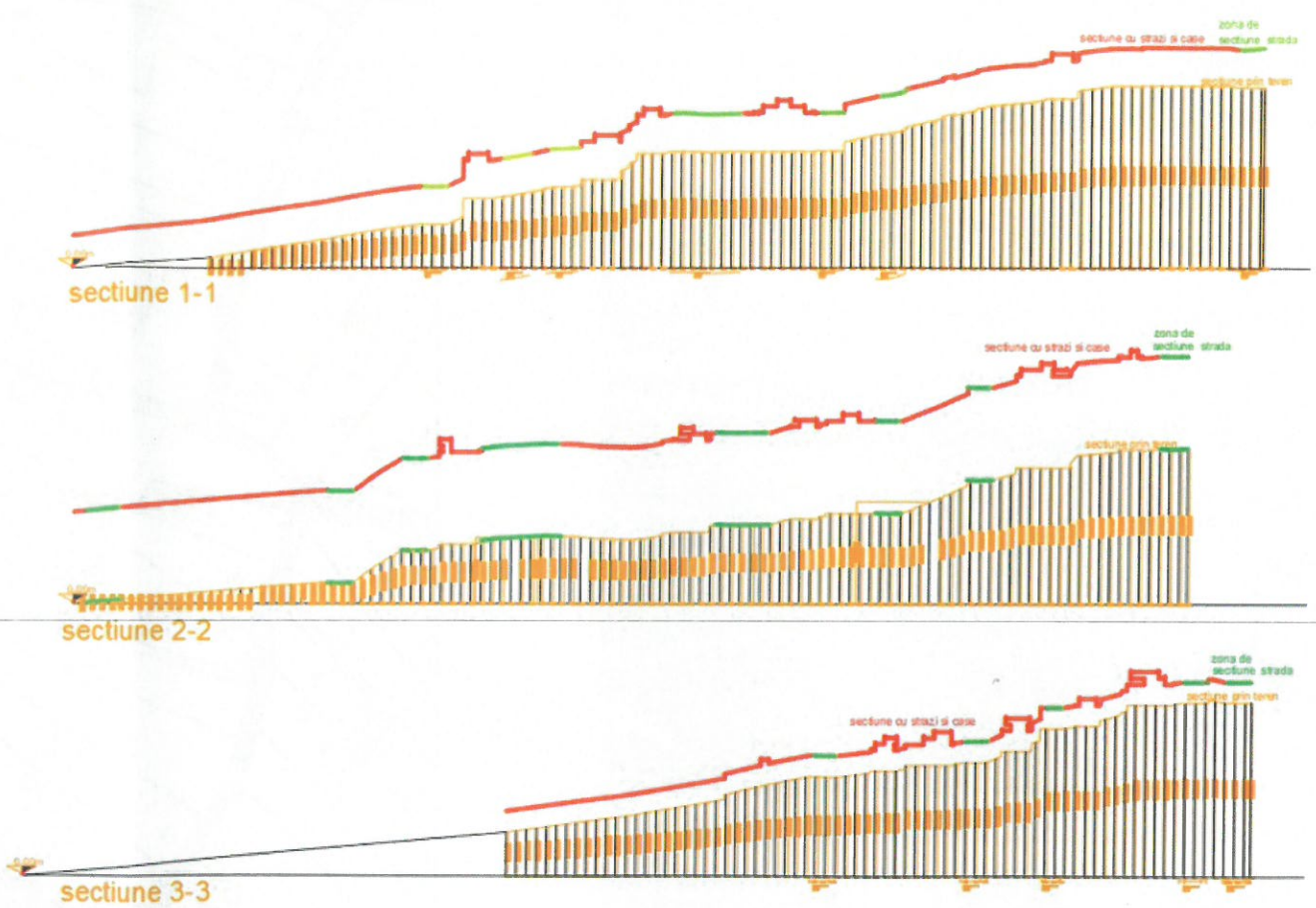
PANTA TERENULUI ȘI PERSPECTIVE CREATE

Relieful local joaca un rol important în modelarea peisajului specific, panta terenului având o influență puternică asupra modului de configurare al tramei stradale, cât și a tipologiei de construire locală.

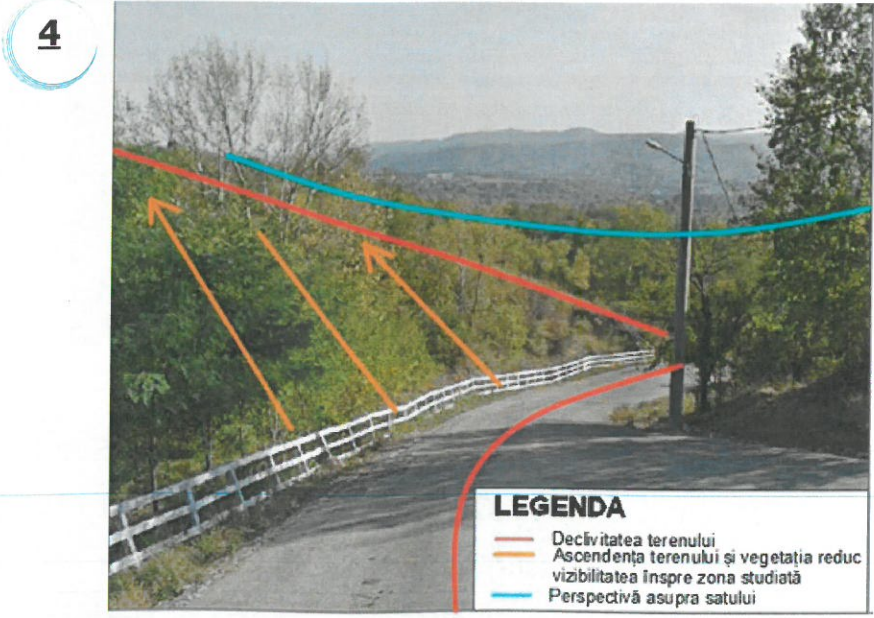
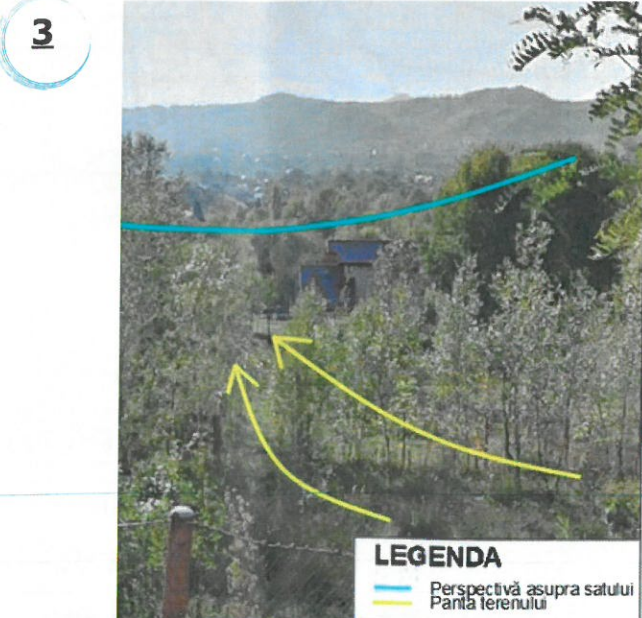


SECȚIUNI TEREN

Se vor lua în considerare pantele favorabile ale terenului pentru potențarea direcțiilor de perspectivă valoroase și creerea de noi puncte de belvedere în cadrul propunerii.



DIRECȚII DE PERSPECTIVĂ ȘI VIZIBILITATE



ÎNCADRAREA ÎN PEISAJUL LOCAL

REGIM DE ÎNĂLȚIME

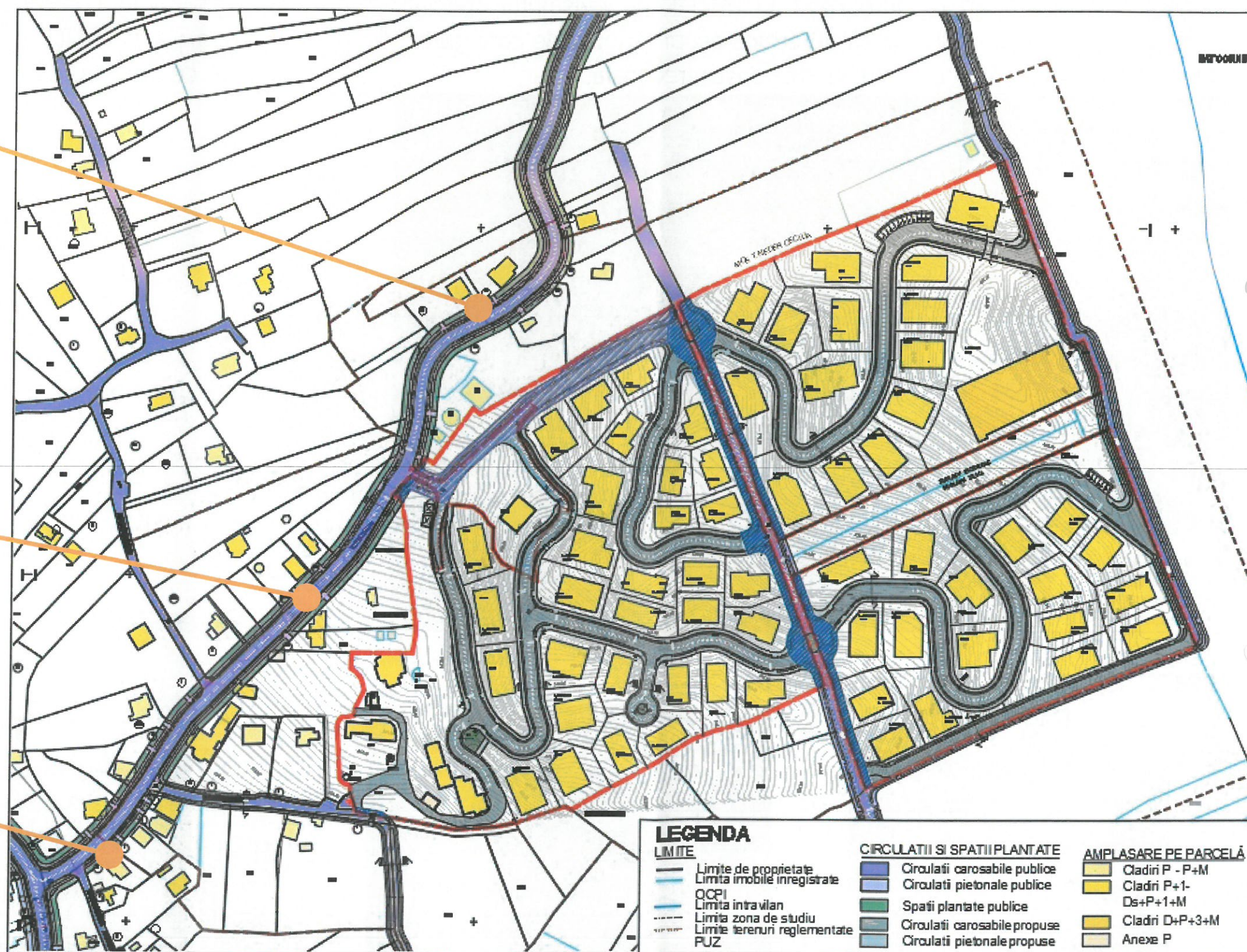
REGIM ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ Ds+P+1+M



REGIM ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ Ds+P+M



În zona adiacenta terenului studiat, aspectul architectural si urbanistic este dat de cladirile de locuire individuala cu regim de **inaltime scazut (Ds+P - P+1+M)**, de cladiri de cazare si turism cu regim de inaltime scazut.



REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

În cadrul propunerii de amenajare construcțiile cu funcțiunea de locuire vor avea un regim de înălțime **Ds+P+1+M (8,50m la cornișă; 12m la coama)**, conforme cu specificul local, iar construcția cu funcțiunea de recreere și agrement va avea un regim maxim de înălțime de **D+P+3E+M (14,50 m la cornișă; 18,00 m la coama)**, având rol de reper de masă, înălțime și funcțional.

ÎNCADRAREA ÎN PEISAJUL LOCAL

AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE PARCELĂ ȘI AMPLASAREA ÎN RAPORT CU STRADA

TIPOLOGII LOCALE EXISTENTE

CLĂDIRI AMPLASATE PARALEL CU STRADA,
CU RETRAGERE MARE DE LA ALINIAMENT



CLĂDIRILE SE DEZVĂLUIE DIN MAI MULTE
POZIȚII, FIIND PRIVITE ÎN MOD DINAMIC



CLĂDIRI AMPLASATE ASTFEL ÎNCÂT
CONTRIBUIE LA CREEREA UNUI FRONT STRADAL
RITMAT - URMĂRIREA PANTEI TERENULUI



AMPLASAREA PE PARCELĂ A CLĂDIRILOR PROPUSE

În cadrul propunerii de amenajare se va avea în vedere ca în cazurile în care morfologia țesutului urban permite, amplasarea clădirilor se va face cu fațada principală orientată paralel cu strada. Se va urmări ca între clădiri să se asigure o relație compozițională prin secvențialitatea retragerilor și ritmul fondului construit.

RELATIA SPAȚIAL CONFIGURATIVĂ ȘI FUNCȚIONALĂ

FUNCȚIUNI PROPUSE ȘI RAPORTAREA LA CONTEXTUL LOCAL

Utilizări admise:

- Locuințe de vacanță cu regim mic de înălțime;
- Structuri individuale de cazare turistice;
- Alimentație publică;
- Comerț și servicii;
- Birouri;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate;
- Spații libere pietonale;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Spații pentru sport și recreere;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale tip locuințe de vacanță;
- Sedii de firmă;
- Servicii profesionale;
- Servicii financiar bancare;
- Hotel- se admite strict pentru parcelele cu suprafață mai mare de 2000 mp;
- Pensiune;
- Restaurant;
- Bar;
- Cantină;
- Servicii profesionale de tip liberal;
- Anexe gospodărești cu regim de înălțime P și max.P+1E.

Prin realizarea amenajării viitoarei zone **predominant de turism și recreere** se va încerca menținerea cât mai mult cu putință a vegetației existente în zonă și totodată, se vor înființa noi plantații pentru a crea un ambient plăcut la nivelul zonei.

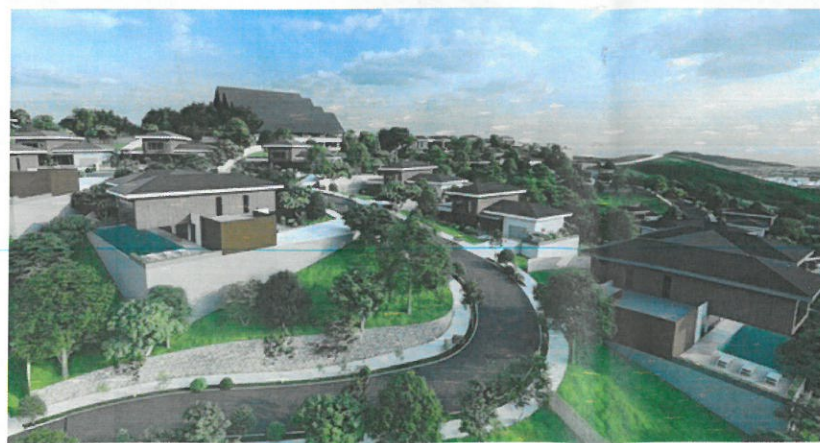
În cadrul propunerii se admit utilizări care ar crește complexitatea profilului funcțional actual al satului.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al comunei Cornu este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului și fondului forestier.

REPER FUNCȚIONAL - ACCENT DE ÎNĂLȚIME, MASĂ ȘI FORMĂ- CONSTRUCȚIE DE RECREERE ȘI AGREMENT



Construcția cu funcțiune de agrement va avea un gabarit mai mare, reprezentând un accent de înălțime la nivelul țesutului nou creat - D+P+3E+M.

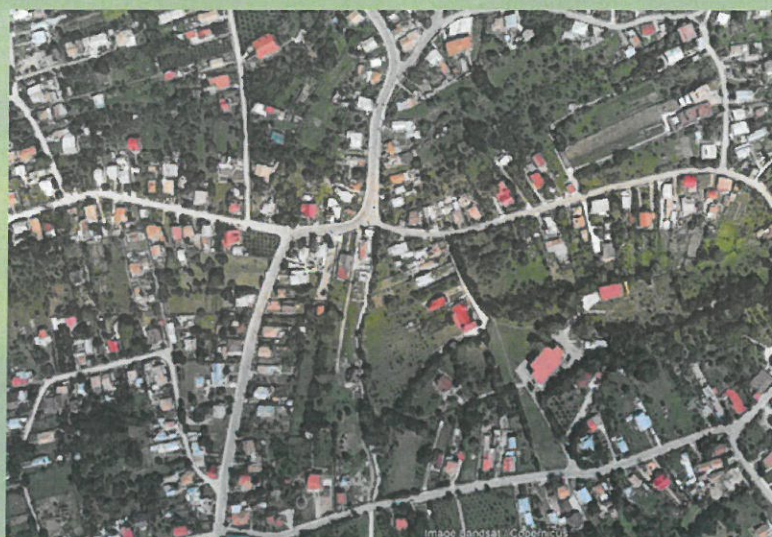


Datorită amplasării pe sit, a reliefului, a volumetriei și regimului de înălțime construcția va constitui un reper la nivelul zonei.

Acoperișul va fi realizat în șarpantă, pentru o integrare cât mai adecvată în silueta cadrului construit din zonă.

RELAȚIA SPAȚIAL CONFIGURATIVĂ ȘI FUNCȚIONALĂ

IMAGINI CARACTERISTICE ACTUALE ALE ZONEI REZIDENȚIALE



IMAGINI DE AMBIANȚĂ PROPUSE - LOCUINȚE DE VACANȚĂ



Se propun construcții cu regim mic de înălțime și acoperiș specific zonei; în patru ape. Retragerile impuse și spațiile plantate aferente circulațiilor noi propuse contribuie la crearea unei imagini stradale plăcute

Propunerea stabilește un **stil modern, bazat pe linii drepte, culori terne și folosirea materialelor naturale, urmărind integrarea în specificul local.**





ASCO CONSTRUCȚII

Studiu realizat de:

urb. Nicoleta Roxana Pana

urb. Delia Săpunaru

urb. Daniel Ghiță

urb. Angela Tincea

urb. Theodora Chirica

urb. Victor- Emmanuel Voia

urb. Alexandru Postolache

urb. arh. Medeea - Adriana Papamihalopol - Nicolau

urb. Aurică Ioana