

# MEMORIU TEHNIC

## "CONSTRUIRE GARAJ"

Strada Gheorghe Șincai, Nr. fn, Localitatea Cristian, Județul Brașov

### Cuprins:

#### 1. INTRODUCERE

1.1. *Date de recunoaștere a documentației*

1.2. *Obiectul lucrării*

#### 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCAITATE:

2.1 *Concluzii din documentații deja aprobate*

2.2 *Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.*

#### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. *Accesibilitate la căile de comunicație*

3.2. *Suprafața ocupată, limite, vecinătăți*

3.3. *Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere*

3.4. *Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic*

3.5. *Analiza fondului construit existent*

3.6. *Funcțiunile clădirilor*

3.7 *Tipul de proprietate asupra terenurilor*

3.8 *Echiparea edilitară existentă*

3.9 *Concluziile studiului geotehnic*

3.10 *Disfuncționalități*

#### 4 REGLEMENTĂRI

4.1. *Obiectivele noi solicitate prin tema program*

4.2. *Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

4.3 *Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, etc.)*

4.4 *Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale*

4.5 *Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi*

4.6 *Lucrări de sistematizare verticală necesare*

4.7 *Coeficienții de ocupare și utilizare ale terenului*

4.8 *Echiparea edilitară*

4.9 *Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat*

4.10 *Monitorizarea factorilor de mediu*

#### 5 CONCLUZII

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentației

- Denumire proiect: CONSTRUIRE GARAJ
- Amplasament: Strada Gheorghe Șincai, Nr. fn, Localitatea Cristian, Județul Brașov
- Beneficiari: STĂNILĂ CĂTĂLIN ȘI STĂNILĂ AURA - BIANCA
- Proiectant general: S.C. DALICODRA S.R.L. BRĂILA
- Data elaborării: AUGUST 2021

### 1.2 Obiectul lucrării

Beneficiarii au solicitat elaborarea unei documentații în faza Plan Urbanistic de Detaliu pentru realizarea, în intravilanul Localității Cristian, a unei construcții cu destinația garaj. Propunerea este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei – L - ZONA PENTRU LOCUINȚE: L.a. - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Pentru soluția prezentată prin P.U.D. se studiază:

- amplasarea obiectivului;
- determinarea modului de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT);
- echiparea tehnico-edilitară corespunzătoare;
- accesibilitatea;
- amenajarea cu spații verzi;
- amenajarea circulațiilor carosabile/ pietonale și a parcării în incintă;
- poziția juridică a terenurilor;
- îmbunătățirea imaginii urbanistice existente.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCAITATE:

### 2.1 Concluzii din documentații deja aprobate

La această dată este aprobată documentația P.U.G. COMUNA CRISTIAN, conform HCL nr. 13/ 2000, prelungit cu HCL nr. 127/ 2018.

Perimetrul ce face obiectul studiului se află în intravilanul localității Cristian, în zona de nord-vest, de-a lungul Pârâului Ghimbășel și în apropierea zonei de unități agricole.

Conform PUG Comuna Cristian, terenul studiat se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare:

**L - ZONA PENTRU LOCUINȚE**

**L.a. - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.**

POT max = 30%      CUT max = 0,8      H max = P + 2E

### 2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

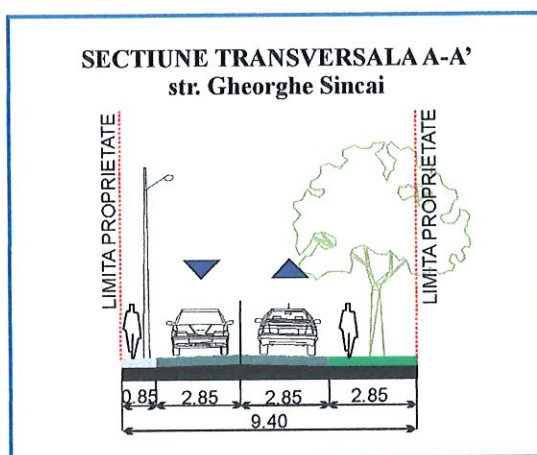
#### 3.1 Accesibilitate la căile de comunicație

Obiectivul solicitat de beneficiari va fi amplasat în localitatea Cristian, situat în apropierea zonei centrale, pe strada Gheorghe Șincai, nr. fn.

Trama stradală a zonei studiate este integrată coerent în fluxul stradal existent și se află într-o condiție bună.

Terenul are acces la strada Gheorghe Șincai, situată în partea de sud a parcelei.

Gheorghe Șincai este o stradă locală de categoria III, cu o bandă pe sens, îmbrăcăminte asfaltică, cu profil de aproximativ 6,00m, cu spațiu pietonal stânga/dreapta, dimensionat și amenajat necorespunzător.



Din punct de vedere al accesibilității, zona este deservită de următoarele:

- Transport în comun RATBV:
  - o liniile de autobuz 110 și 120 către Brașov și Râșnov, cu cea mai apropiată stație la aproximativ 1km;
- Gara CFR Cristian se află la aproximativ 2km;

#### 3.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul pe care urmează a fi amplasată construcția, aparține domeniul privat al soților Stănilă Cătălin și Stănilă Aura - Bianca, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 106165.

Parcela este identificată cu nr. cadastral și topografic 106165, iar categoria de folosință este de teren arabil.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- la N – Pârâul Ghimbășel - nr. cadastral: 106400;
- la S – str. Gheorghe Șincai - nr. cadastral: 106150;
- la E – proprietate privată – nr. cadastral: 106166;
- la V – proprietate privată – nr. cadastral: 106164.



### 3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are o suprafață totală de 280,00mp și este liber de construcții, conform documentației topografice efectuate.

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie STEREO 70  
Sistem de referinta Marea Neagra

Nr. cad: 106165			
Nr.pct.	x	y	y
481	459289.682	537793.094	-
580	459286.344	537796.459	584.274
579	459281.164	537803.390	584.286
578	459271.622	537815.796	585.954
577	459267.709	537821.538	586.247
581	459260.914	537817.085	586.473
582	459272.061	537801.935	585.524
583	459277.348	537796.872	584.484
584	459282.270	537789.769	584.342
482	459282.296	537787.428	-
Suprafata masurata = 280 m <sup>2</sup>			

### 3.4 Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic

Parcela studiată se află într-o zonă adiacentă centrului localității, caracterizată de așezări mai degrabă românești decât săsești, cu străzi înguste și case înghesuite.

Structura urbană se poate considera una suficient de puternică și armonios constituită ca să nu necesite intervenții de remodelare și restructurare majore.

Clădirile de locuit sunt așezate la stradă, iar anexele gospodărești închid gospodăria în spatele căreia se întind grădinile de zarzavat. În general, clădirile sunt construite din materiale durabile și semidurabile (fundații de piatră, și mai recent, din beton, zidărie de cărămidă, șarpantă de lemn, cu învelitoare de țiglă).

### 3.5 Analiza fondului construit existent

Fondul construit este constituit din case individuale, organizate în fronturi continue, cu regim de construcție închis și regim de înălțime parter, P + 1E sau P + M.

Țesutul parcelar este unul ordonat, dispus rectangular în insule repetitive construite de-a lungul Pârâului Ghimbășel. Loturile sunt medii (300-600mp) și cu front mediu la stradă (8-12m) – predominant locuire.

Starea fizică a clădirilor este medie (necesită intervenții de reabilitare a fronturilor), iar regimul de înălțime predominant este de parter.

Structura clădirilor din zona studiată: B - clădiri semidurabile din zidărie de cărămidă, cu planșee de lemn.

### 3.6 Funcțiunile clădirilor

Amplasamentul ce a generat PUD, precum și parcelele învecinate avute în vedere pentru zona de studiu, au funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, conform PUG Comuna Cristian.

### 3.7 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Zona studiată este compusă din terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și domeniul public de interes local (strada Gheorghe Șincai).

Parcela ce a generat PUD aparține domeniului privat al soților Stănilă Cătălin și Stănilă Aura - Bianca, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1841/ 23.06.2020.

#### **4.8 Echiparea edilitară existentă**

Zona studiată beneficiază de toate rețelele edilitare necesare (apă, gaze, canalizare, rețea electrică și telecomunicații).

#### **3.9 Concluziile studiului geotehnic**

Nu este cazul.

#### **3.10 Disfuncționalități**

- lipsa funcțiilor complementare în zonă;
- lipsa trotuarelor asfaltate sau dimensionate corespunzător;
- spații verzi neamenajate.

### **4. REGLEMENTĂRI**

#### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program**

La cererea beneficiarilor, s-a întocmit documentația pentru construirea unui garaj auto, funcțiune complementară celei de locuire.

Soluțiile propuse în PUD țin seama, atât de propunerile din documentația amintită, cât și de noile realități din zonă.

#### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Conform Certificatului de urbanism nr. 285/ 25,05,2021, beneficiarii propun construirea unui garaj pentru adăpostirea autovehiculelor, cu un regim de înălțime - parter, cu o suprafața construită de 84,00mp (6,00m x 14,00m) și o suprafața desfășurată de 84,00mp.

Construcția va avea două uși secționale (față și spate) cu deschidere automată. În spatele construcției va fi amenajată o platformă betonată care va funcționa ca loc de parcare în aer liber.

Garajul va fi alcătuit din structură metalică (stâlpi, grinzi și contravântuiri), cu închideri din panouri sandwich de culoare crem.

Construcția va avea o fundație de beton armat, cu pardoseală din beton armat și ciment rotat.

Tâmplăria va fi din PVC, cu geamuri termoizolante de culoare maro cărămiziu.

Acoperișul se propune în două ape, pe structură metalică, iar învelitoarea va fi din țiglă ceramică de culoare roșu cărămiziu.

Împrejmuirea terenului va fi executată din lemn de culoare cărămiziu.

Construcția va fi integrată armonios în specificul zonei, iar materialele propuse și culorile alese nu vor crea un disconfort vizual.

#### **4.3 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, etc.)**

Construcția cu destinația garaj va fi amplasată astfel:

- retragerea față de aliniament = 7,00 m;
- retragerile laterale = 1,10m pe latura din vest;  
= 0,80 m pe latura din est;
- retragerea posterioară = 15,00m



Retragerea față de construcția existentă din partea de vest este de 1,60m.

#### **4.4 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Garajul va avea un acces carosabil și unul pietonal din strada Gheorghe Șincai, aflat în partea de sud a parcelei.

Drumul propus în incintă va avea o lățime de 3,00m și o lungime de 7,00m și va fi asfaltat.

Aleile pietonale din jurul construcției vor avea 0,60m lățime, iar trotuarul propus de-a lungul drumului va avea o lățime de 1,00m.

#### **4.5 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Terenul rămas liber va fi amenajat cu spații verzi (gazon) și arbuști ornamentali, iar vegetația de aliniament va fi îmbunătățită. Arborii existenți pe teren vor fi păstrați.

#### **4.6 Lucrări de sistematizare verticală necesare**

Se va urmări realizarea unei sistematizări verticale cu pante spre exteriorul aleii circulabile, care să permită îndepărtarea rapidă a apelor meteorice.

Apele meteorice de pe șarpantă vor fi colectate cu burlane și dirijate către spațiile verzi amenajate și către o rigolă de scurgere propusă de-a lungul împrejurării stradale (str. Gheorghe Șincai), iar racordul se va face la canalizarea existentă. Panta de scurgere va fi propusă spre stradă.

#### **4.7 Coeficienții de ocupare și utilizare ale terenului**

TOTAL SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ PROPUSĂ: 84,00 mp

TOTAL SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ PROPUSĂ: 84,00 mp

POT existent = 0,00%

POT propus = 30,00%

CUT existent = 0,0

CUT propus = 0,3

#### **4.8. Echiparea edilitară**

##### Alimentarea cu apă

Se va realiza printr-un bransament la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona carosabilă a străzii Gheorghe Șincai.

##### Canalizarea

Noua funcțiune se va racorda la rețeaua de distribuție existentă.

##### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face în funcție de noua putere instalată, soluție ce va fi stabilită de S.C. F.D.E.E. ELECTRICA DISTRIBUȚIE TRANSILVANIA SUD S.A..

##### Gaze

Se propune extinderea liniei de repartiție existentă din str. Gheorghe Șincai spre garaj.

##### Telecomunicații

Construcția se racordează la rețeaua TELEKOM existentă.

#### 4.9. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața parcelei ce a generat P.U.D. = 280,00	mp	%
Suprafață construită garaj	84,00	30,00
Suprafață desfășurată garaj	84,00	-
Suprafață spațiu verde amenajat în incintă	125,00	44,00
Suprafață circulații pietonale în incintă	28,00	10,00
Suprafață circulații carosabile în incintă/ parcaje	43,00	16,00
<b>TOTAL</b>	<b>280,00</b>	<b>100</b>

#### 4.10. Monitorizarea factorilor de mediu

Prin încadrarea corectă în specificul zonei, obiectivul nu intervine agresiv asupra factorilor de mediu. Din punct de vedere al funcțiunii și al activităților ce se desfășoară în cadrul obiectivului, nu rezultă elemente care să modifice factorii de mediu. Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, în vederea rezolvării acceselor carosabile și problemelor de echipare edilitară, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

## 5. CONCLUZII

### Consecințele realizării obiectivului propus:

Structurarea construcției propuse conform reglementărilor urbanistice cuprinse în P.U.D. permite realizarea obiectivului, având drept consecințe în plan urbanistic:

- Particularizarea unui spațiu amorf și neamenajat în prezent;
- Susținerea urbanistică a profilului stradal, fără a afecta traficul în zonă;

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D.

De asemenea, s-au respectat prevederile PUG Comuna Cristian, RGU și Codul Civil.

Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarilor de realizare a investiției propuse prin P.U.D., situat în intravilanul localității Cristian, jud. Brașov.

Documentația P.U.D. prezintă ajutor ca rezultatul transformărilor survenite să fie pozitiv, stabilind elemente clare, necesare întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit,

Dr. Arh. Costel Drăgan

