MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea proiectului : Construire Anexă Gospodărească
- Beneficiar : **PASCU ALEXANDRU-CLAUDIU**
- Proiectant : 3Arhitecţi SRL Braşov
- Faza de proiectare : P.U.D

1.2 Obiectul lucrării

PUD (plan urbanistic de detaliu) – Construire Anexă Gospodărească – se inscrie in categoria documentaţiilor elaborate in vederea ridicării interdicţiei temporare de construire şi are la bază Certificatul de Urbanism nr. 318 din 08.07.2025 emis de Primăria Comunei Cristian .

PUD va avea la bază tema de proiectare cu principalele cerinţe formulate de către beneficiar :

1. teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic ,având suprafaţa de 441,00 mp ,situat Comuna Cristian ,strada Lungă ,numărul 233H identificat cu CF 102 385 , Cristian .

2. se propune construirea unei anexe gospodăreşti cu regim de inălţime P.

3. Beneficiarul solicită o propunere corelată cu circulaţia carosabilă şi pietonală din zonă, cu respectarea reglementărilor urbanistice .

4. PUD va stabili :

- dimensiunile ,funcţiile şi aspectul arhitectural al obiectivelor

-integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente

-rezolvarea circulaţiei ,accese , parcaje

-circulaţia terenurilor dacă este cazul

- echiparea edilitară

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentaţii deja elaborate

Terenul studiat se află în intravilanul Comunei Cristian ,in zona de est ,la intrarea dinspre Municipiul Braşov ,pe strada Lungă,nr. 233H.

Amplasamentul este situat ,conform PUZ , zona DN73-DN73B şi extindere zona Măgurele ,aprobat cu HCL nr. 21/31.03.2006,în zona de locuinţe si funcţiuni complementare cu interdicţie de construire până la intocmirea PUD.

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUZ - Zona DN 73- DN73B și extindere zona Măgurele ,aprobat cu HCL Cristian nr. 21 / 31.03. 2006 ,respectiv POT max.=30%,CUT max. = 0,9 ,regim de înălțime P+2E,regim minim de aliniere 10 m din axul străzii cu ampriza de 9,00m .

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Prezenta documentație se elaborează in conformitate cu prevederile CU numărul 318 din 08.07.2025 eliberat de Primăria Comunei Cristian .

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Perimetrul studiat are ca vecinătăți pe latura de N drum de acces cu cad. 100565. Prin PUD se va studia accesul auto și pietonal la obiectivul propus, parcările,drumurile și platformele de incintă .

3.2 Suprafață ocupată,limite, vecinătăți

Terenul având S= 441,00 mp are următoarele vecinătăți :

- N drum de acces cu număr Cad. 100 565
- V teren proprietate privată ,nr. Cad. 102386
- E teren proprietate privată ,nr. Cad. 102 384
- S teren proprietate privată

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul având CF nr. 102 385 Cristian,în suprafață de 441, 00 mp este liber de construcții .

3.4 Caracterul zonei ,aspectul arhitectural urbanistic

Parcela este situată intr-o zonă de locuințe cu regim de înălțime discontinuu : P și P+E .

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privată și aparține lui Pascu Alexandru-Claudiu conform extrasului CFnr. 102 385 Cristian.

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Ținând cont de condițiile naturale ,la proiectarea și execuția fundațiilor se vor respecta următoarele :

- Cota de fundare se va lua de la – 1,10 m in jos
- Stratul de fundare este praf nisipos argilos,consistent

- Presiunea convențională de calcul este de 250 kPa
- Fundațiile vor fi protejate cu trotuare de gardă ,iar la marginea acestora de rigole pentru captarea și indepărtarea apelor provenite din precipitații și de pe acoperiș
- Se recomandă fundarea pe nisip fin mediu,slab argilos,prăfos .

3.7 Accidente de teren

Conform ridicării topografice ,studiului geotehnic și a vizitei pe teren nu s-au identificat accidente de teren (beciuri,hrube și umpluturi)

3.8 Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic ,în sondaje nu s- a identificat apa subterană.

3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere al zonei seismice ,construcția se va situa in zona seismică cu ag= 0,2 și Tc = 0,7 sec .

3.10 Analiza fondului construit existent

Imobilul se va situa intr- o zonă de locuințe cu regim de locuințe discontinuu :P, P+E+M ,aflată in condiții in general bune .

3.11 Echiparea existentă

- alimentarea cu apă: in zonă există rețea de distribiție pe drumul de acces cu nr. Cad 100 565 din strada Lungă

- canalizare ape uzate menajere : evacuarea apelor menajere de la imobil se face in rețeaua de canalizare ape menajere existentă pe DJ 73B

- canalizare ape meteorice : preluarea apelor de pe acoperișul clădirii se va face prin jgheaburi și burlane cu descărcare liberă la nivelul solului și apoi in zona verde limitrofă imobilului

- gaze naturale : există rețea de distribuție proiectată pe drumul de acces din strada Lungă .

- electricitate : există rețea de distribuție pe drumul de acces strada Lungă

- depozitarea deșeurilor se va face in zona imobilului prin europubele amplasate corespunzător ,colectarea lor făcându-se in baza unui contract incheiat cu firme specializate in domeniu .

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema program

Se propune construirea unui imobil P ,cu funcțiunea anexă gospodărească ,în condițiile PUZ , Zona DN 73-DN 73B și extindere zona Măgurele ,aprobat cu HCL Cristian nr. 21 /31.03.2006 .

Sistemul constructiv :

Fundațiile continue din beton,zidărie portantă din cărămidă stâlpi și centuri din beton armat. Fundațiile vor fi din beton cu grosimea de 50 cm.

Peretii exteriori vor fi realizați din cărămidă cu grosimea de 25 cm, fiind prevăzuți cu izolație de polistiren de 10 cm .

Pèreții de compartimentare vor fi realizați din cărămidă cu grosimea de 11 - 25 cm

Planșeul va fi din lemn, prevăzut cu termoizolație vată bazaltică,rigips pe structură metalică.

Învelitoarea va fi din tablă profilată pe astereală din lemn . Lemnăria se va trata ignifug .

Înălțimea minimă a camerelor va fi de 2,30 m .

Înălțimea construcției la coamă : 3,51 m .

Înălțimea construcției la streașină : 2,51 m .

4.2 Functionalitatea ,amplasarea și conformitatea construcțiilor

Se propune construirea unei anexe gospodăreşti .

4.3 Capacitate, suprafața desfășurată

- S teren = 441,00 mp
- Steren cedată pentru drum = 17,30 mp
- S constr. propusă locuință = 127,25 mp
- Sdesf. propusă locuință = 127,25 mp
- S spații verzi = 227,55 mp
- S alei,parcări = 68,90 mp

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de imobilele vecine :

Retragerea față de axul drumului a construcției va fi de 10,00 m .

Distanțele minime ale construcției față de vecinătăți :

- 2,40 m față de limita de proprietate din V
- 1,00 m față de limita de proprietate din E

- 0,62 m față de limita de proprietate din S

Accesul pietonal și auto :

- Se va realiza în conformitate cu normele în vigoare ,asigurându-se accesul pietonal

și accesul auto și de intervenție în caz de incendiu sau de forță majoră . Vor fi asigurate două locuri de parcare în incinta proprietății ,respectând condițiile impuse de norme .

- **Accesul se va face din strada DN 73B prin drumul de acces nr. Cad. 100 565.**

4.5 . Profile transversale caracteristice

În prezentul PUD s-a analizat modalitatea de realizare a acceselor auto și pietonale ,avându-se în vedere următoarele condiții și obiective :

Drumuri existente : drum de acces cu număr cad . 100565 din strada DN73B, care face parte din rețeaua stradală a Comunei Cristian cu lățimea de 7,00 m și este pietruit Se impune modernizarea drumului și aducerea lui la un profil corespunzător traficului respectiv de 9 m ,aprobat conform documentațiilor deja aprobate în zonă .

Parcaje : sunt prevăzute două locuri de parcare în incinta studiată .

Accesul pietonal : din drum de acces cu nr. Cad. 100565 .

4.6 . Soluții pentru reabilitare și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas rămas liber între construcțiile existente ,parcare,drum de acces și limita terenului este și va rămâne spațiu verde și se vor planta arbori și arbuști perimetrali . Plante și flori vor agrementa accesul la locuință și parcare .

4.7. Dezvoltarea echipării edilitare

4.7.1 Alimentare cu apă

Pe drumul de acces ,Dorobeiul SRL are în administrare rețea de distribuție apă conform aviz existent. Pentru alimentarea cu apă potabilă a viitoarei locuințe ,din conducta de distribuție existentă în lungul drumului de acces in CF 100 565 (pe latura de N a proprietății) se va realiza un branșament de apă din țevi PEHD ,De 90 mm , până în interiorul proprietății ,unde s-a prevăzut un cămin de branșament in care se va monta contorul de apă rece .

Căminul de branșament este o construcție realizată din zidărie de bolțari tencuită la interior ,așezată pe o placă de beton și acoperită de o placă de beton armat prevăzută cu ramă și capac de acces din fontă necarosabilă clasa B 125(trafic pietonal)

Dimensionarea branșamentului pentru viitoarea locuință ,s-a realizat astfel : conductă de alimentare din țevi PEHD ,PE 100 ,D = 32 mm .

Conducta se va poza la adâncimea de -1,2 m față de cota terenului natural pe un strat de nisip de 10 cm și va fi protejată in lateral si deasupra cu un strat de nisip de 10 cm ,peste care se va împrăștia un strat de pământ afânat de 30 cm .

4.7.2 Canalizare ape uzate menajere :

Conform avizului de amplasament eliberat de SC Dorobeiu SRL Cristian , pe drumul limitrof proprietății beneficiarului nu se regăsește o rețea centralizată de canalizare ape uzate menajere ,specificându-se că cea mai apreciată rețea de colectare ape uzate menajere ,față de amplasamentul studiat ,se află pe DN 73B ,colectorul ovoidal de canalizare menajeră 600/900,pe partea stângă față de axul drumului DN 73B, în direcția Cristian-Ghimbav. Colectorul este pozat la aproximativ 15m față de axul drumului DN73B .

Lucrările de extindere a rețelelor de canalizare pentru evacuare ape uzate menajere se vor executa pe cheltuiala beneficiarului . Apele pluviale de pe amplasamentul studiat vor fi conduse în rigola stradală ,deoarece nu există rețea de canalizare pluvială pe strada respectivă .

a) Extinderea rețelei de canalizare se va amplasa pe domeniul public ,pe drumurile de acces către proprietatea beneficiarului și se va realiza din țevi PVC D=250mm

Pe rețeaua de canalizare proiectată s-au prevăzut 11 cămine de vizitare CVM-CV-M11- ce se vor realiza din beton armat prefabricat . Căminele de canalizare vor fi acoperite cu plăci din beton prevăzute cu rame si capace de acces din fontă carosabilă ,clasa D400 .

Pe lungimea subtraversării drumului național DN73B,conducta de canalizare se va proteja în țeavă de protecție de oțel ,având D= 355,6 x 6,3 mm

Canalizarea se va amplasa la – 1,1 m față de cota terenului sistematizat și va avea panta necesară scurgerii gravitaționale cât și asigurării vitezei de autocurățire pe traseul propus .

Țeava de canalizare se va monta pe un pat de nisip de 10 cm și va fi protejată in lateral și deasupra cu un strat de protecție din nisip de 10 cm peste care se va împrăștia manual un strat de de 30,00 cm de pământ afânat peste care se va monta banda avertizoare .

b) Racord de canalizare : descărcarea apelor uzate menajere de la canalizarea exterioară a locuinței propuse se va realiza prin intermediul unei rețele exterioare din țevi PVC ,D= 160 mm și a unui racord de canalizare din țevi PVC –U KG,SN 4,D= 160 mm

La distanța de 1,0 în interiorul în interiorul proprietății s-a prevăzut un cămin de inspecție Ci ,realizat din PVC cu secțiune circulară ,având D= 400 mm fiind acoperit cu un capac din fontă carosabilă clasa C250 .

La schimbarea direcției de scurgere a rețelei de canalizare exterioară s-a prevăzut un cămin de vizitare din beton ,având Di=800 mm acoperit cu placă din beton prevăzută cu ramă și capac de acces din fontă necarosabilă,clasa B125 .

Racordarea la conducta de canalizare ce se va extinde pe drumul de acces limitrof se va face la partea superioară și se va evita racordarea pe lateral sau sub radierul acesteia .

Conducta de canalizare se va monta la adâncimea corespunzătoare asigurării scurgerii gravitaționale cât și a vitezei de autocurățare,pe un pat de nisip de 10 cm fiind protejată in lateral si deasupra cu un strat de protecție de nisip de 10 cm .

Peste stratul de protecție de nisip se va împrăștia manual un strat de 30,00 cm de pământ afânat peste care se va monta bandă avertizoare .

4.7.3 **Canalizare ape meteorice**

Apele meteorice de pe acoperișul clădirii vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor și vor fi evacuate în exterior prin intermediul burlanelor ,în zona verde limitrof unde se vor descărca liber la nivelul terenului amenajat . Având in vedere destinația obiectivului propus apele pluviale de pe aleile de acces trotuare și parcaje auto (pentru 2 locuri) se vor descărca liber în zona verde limitrofă acestora,fără a se prevedea instalații exterioare pentru canalizarea apelor pluviale .

4.7.5 **Rețele electrice**

Rețea de energie electrică există pe drumul de acces cu nr. Cad 100565,locuința urmând a fi elimentată cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kw care are rezervă suficientă . Pe amplasamentul propus nu există cabluri care să deranjeze construcția noii clădiri .

4.7.6 **Rețele gaze naturale**

Rețea de distribuție gaz metan nu există in zona studiată . Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuire a gazelor naturale existent in zonă ,in baza soluției tehnice de racordare emisă de DGSR . Energia termică și apa caldă menajeră vor fi furnizate de centrala termică proprie pe gaz .

4.7.7 **Rețelele de telecomunicații**

Rețele de telecomunicații există in zona studiată .

4.8 Regimul de construire

- conform PUZ aprobat cu HCL Cristian **nr.** 21/31.03.2006 ,se impune un regim minim de aliniere ,de 10,0 m din axul drumului de profil. Imobilul propus va avea un regim de aliniere de 10,0 m față de axul drumului cu nr. Cad. 100565.

- înălțimea la cornișă va fi de 3,56m .

-regim de înălțime : P

Retrageri față de limitele laterale și posterioară a terenului :

- 2,40 m față de limita de proprietate din V
- 1,00 m față de limita de proprietate din E
- 0,62 m față de limita de proprietate din S

4.9 Bilanț teritorial

Zone funcționale	Suprafața existentă	Procent	Suprafata propusă	Procent
Anexa	0,0	0,0	127,25	28,86%
Spațiu verde	0,0	0,0	227,55	51,60%
Circulații interioare	0,0	0,0	68,90	15,62%
Zona pentru drum	0,0	0,0	17,30	3,92%
Total	441,00	100,00	**441,00**	**100,0**

4.10 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform PUZ HCL 21/2006	Rezultați
POT	30% max. admis	28,86 %
CUT	0,9 max. admis	0,28
REGIM ÎNĂLȚIME	S+P+2E	P

4.11 Circulația terenurilor

Drumul existent are lățimea de 7,00 m și se propune amenajarea lui la o lățime de 9,00 m . În acest scop beneficiarul va ceda către domeniul public o fâșie de teren cu lățimea de 1,00 m pe toată lungimea frontului stradal existent .

5.Prevederi pentru monitorizarea mediului

Amplasamentul imobilului propus se situează pe un teren pentru construcţii in afara ariilor naturale protejate , a cursurilor de ape. Destinatia construcţiei propusă de locuire nu implică surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane Apele uzate evacuate vor fi dirijate prin instalaţii sanitare specifice spre canalizarea existentă in zonă şi nu se vor elibera poluanţi în mediu. Apele pluviale nu vor fi deversate in canalizarea existentă. Prin lucrările propuse nu va fi afectat mediul natural existent .

6. Lucrările necesare organizării de şantier

Aceasta va fi amplasată pe un perimetru restrâns ,in proximitatea obiectivului de investiţii . Se va amenaja o platformă pentru depozitarea temporară a materialelor de construcţii , platformă de lucru, container depozitare materiale, container depozitare deşeuri ,baracă organziare de şantier ,punct Psi ,WC .

7 . CONCLUZII :

Edificarea imobilului nu afectează vecinătăţile existente .Prin soluţia de conformare şi amplasare propusă pentru investiţie ,se valorifică in mod optim terenul analizat şi se asigură vecinătăţile corecte ,în condiţii optime de vizibilitate şi orientare .

Obiectivul principal al documentaţiei împreună cu reglementările aferente ,constă în asigurarea cadrului de desfăşurare a actiunilor sociale şi economice proprii de dezvoltare durabilă atât la nivel individual cât şi a întregului areal urban .

Intocmit,

Arh. Urb. Alexa Sebastian

