



MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. DATE GENERALE

Denumirea proiect:	REABILITARE, MODERNIZARE SI AMENAJARE ACCES DEMISOL LA CORP C1 SI REPARATII IMPREJMUIRE STR. MARASTI
Amplasament:	Str. Pensionatului, nr. 3, jud. Braila, mun. Braila
Beneficiar:	CAMERA DE COMERT, INDUSTRIE SI AGRICULTURA BRAILA director Ghionu Marian
Proiectant :	S.C. JULIA ARCHITECT SRL arh. Jalba Ilona - Iulia
Lucrarea:	DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU OBTINEREA CERTIFICATULUI DE URBANISM
Proiect nr.:	04 / 2025

2. AMPLASAMENT

Imobilul este amplasat in jud. Braila, mun. Braila, str. Pensionatului, nr. 3, numar cadastral 81167.

Corpul C1 in suprafata construita de 314 mp si regim de inaltime Demisol + Parter + 1 Etaj este monument istoric incadrat in Lista Monumentelor Istorice 2015 pe pozitia 100 cod BR-II-m-B-02117 sub denumirea "Casa Marcheto", azi Camera de Comert, Industrie si Agricultura - filiala Braila, datare 1900, iar amplasamentul studiat se afla, conform PUZ-CP Braila, in ZIR 1 Centrul istoric Braila (cuprins intre B-dul Al. I. Cuza si faleza Dunarii), SIR 1j - cuprinde subzona dintre str. Pietrei, fronturile str. Florilor, Cale Calarasilor, Bd. Al. I. Cuza.

3. REGIMUL JURIDIC SI ECONOMIC

Terenul in suprafata de 729 mp (741 mp in acte) si constructia C1- sediu administrativ D+P+1E in Sc= 314 mp si Sd= 910mp apartin CAMEREI DE COMERT, INDUSTRIE SI AGRICULTURA BRAILA conform Deciziei nr. 604 din 25.04.1991 emisa de Prefectura Jud. Braila si Cartii Funciare nr. 81167.

Terenul se invecineaza cu :

- la Nord - UAT Braila si NC 17918
- la Est - IE 71619
- la Sud - IE 100620 Str. Marasti
- la Vest - IE 100756 Str. Pensionatului

Imobilul se afla in intravilanul municipiului Braila si face parte din categoria „curti constructii”.

Indicatori tehnici existenti:

- **S teren = 729 mp**
- **S construita= 314 mp,**
- **S desfasurata= 910mp,**
- **POT= 43,07 %,**
- **CUT= 1,25**

4. SITUATIE EXISTENTA

Corpul de cladire in stil neoromanesc, cu regim de inaltime demisol + parter + etaj, este ridicat in anul 1900 pe structura portanta din zidarie de caramida fiind o cladire atipica, in plan asimetric, adaptata spatiului existent datorat neregularitatii stradale, aflandu-se la intersectia strazilor Pensionatului cu Marasti.

Exteriorul este dominat de o asociere de volume, de forme rectilinii si curbe, cu iesiri si retrageri din spatiu, cu coloane care suporta greutatea unui segment important al cladirii plasate in zona in care protejeaza intrarea secundara. Ornamentele in relief amintesc de stilul brancovenesc.

In interior sunt incaperi inalte, cu pardoseli din parchet, beton sclivisit si mozaic.

Demisolul are sapte camere, doua magazine, doua holuri si doua grupuri sanitare. Accesul se face pe doua scari balansate inguste, una direct din exterior si cealalta de la parter din zona accesului secundar in cladire.

Parterul e format din sapte camere, anexa, hol, spatii destinate celor doua scari, iar la etaj sunt opt camere, doua holuri, doua spatii destinate casei scarilor si doua grupuri sanitare.

Atat sarpanta din lemn a acoperisului cat si invelitoarea din tabla plana faltuita sunt intr-o stare avansata de degradare si necesita reparatii urgente.

Fatadele prezinta un grad mediu de degradare fiind prezente zone unde tencuiala este cazuta, ornamentele sunt sparte si sunt prezente fisuri atat de tencuiala cat si de zidarie.

Demisolul prezinta zone cu umezeala prin capilaritate, sarpanta si invelitoarea sunt degradate excesiv, iar captarea apelor meteorice prin burlane necesita reparatii.

Imprejmuirea spre str. Marasti este realizata din stalpi si soclu din zidarie de caramida cu poarta auto si gard din fier forjat. Atat finisajul soclului cat si fierul forjat prezinta degradari in suprafata mare.

Toate acestea se datoreaza lipsei de intretinere pe o perioada lunga de timp.

5. SITUATIE PROPUSA

Beneficiarul doreste realizarea unor lucrari de reabilitare si interventii de modernizare a Corpului C1 precum si reparatii ale imprejmuirii spre str. Marasti astfel:

- Desfiintarea celor doua scari balansate spre demisol si amenajarea unei scari cu dimensiuni normate, usor accesibila direct din exterior din zona porticului (acces secundar);
- refacerea integrala a acoperisului;
- reabilitarea fatadelor si a ornamentelor decorative cu materiale adecvate statutului de monument;
- interventii pentru depistarea cauzei umezelii la demisol si optarea pentru solutii de impermeabilizare adecvate statutului de monument;
- inlocuirea partiala a pardoselilor cu parchet din lemn masiv sau paroseala ceramica cu imbunatatirea stratului suport prin termoizolare, precum si reparatii locale de pardoseli;
- modernizarea sistemelor de instalatii: electrice, sanitare, termice si ventilatie, precum si adaptarea lor la normele PSI in vigoare, fara a afecta statutul de monument;
- igienizarea spatiilor interioare;
- suprimarea retelelor parazit din exteriorul cladirii prin reconfigurarea traseului de gaz si relocarea bransamentului intr-un singur punct pe str. Marasti;
- reparaatii ale imprejmuirii din str. Marasti.

Toate aceste interventii vor respecta statutul de monument istoric, avand menirea sa imbunatateasca aspectul arhitectural fara sa afecteze sistemul structural.

Intocmit:

Arh. Iлона-Iulia Jalba