

## **P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,  
COM. CRISTIAN , JUD. BRAȘOV**

**Beneficiar: REHHAHN JENS REINE și REHHAHN CARMEN-IOANA**

**Nr. proiect: U06/2020**

**Faza de proiectare: P.U.Z.**

**Proiectat: Arh. RADU NICA**

**Data: OCTOMBRIE 2020**

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea lucrării: **ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Amplasament: **Intravilan Com. Cristian , str.-, nr. F.N,**  
**Jud. Brașov** S teren = 19761 mp

Beneficiar: **REHHAHN JENS REINE si REHHAHN CARMEN-IOANA**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

Proiectanți: **Radu Nica , Alina Rudei**

Nr. proiect: **U06/2020**

Data elaborării: **Octombrie 2020**

Documentații pe baza cărora s-a întocmit proiectul faza P.U.Z.:

- Comanda beneficiarului;
- Extrasul C.F. nr. 112283, nr. cad 112283;
- Certificatul de de urbanism nr. 402/17.11.2020 emis de Primăria com. Cristian.

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Pentru amplasamentul menționat mai sus, situat în partea de nord a comunei Cristian, în intravilan, cu acces dinspre strada Morii, în zona unde au mai fost aprobate PUZ-ri cu destinația de locuințe, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbansim cu numărul de mai sus pentru a stabili reglementările conform cărora se vor construi locuințe individuale în zona studiată, unde se va da funcțiunea de zonă de locuințe și funcțiuni complementare, terenului studiat.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- \* organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- \* organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone;
- \* rezolvarea infrastructurii tehnico-edilitare.

### **1.3. Surse documentare**

#### Studii și documentații elaborate anterior P.U.Z.-ului:

Terenul studiat este situat în intravilanul comunei Cristian, la limita unor zone construite prin aprobarea altor PUZ-uri. Terenul din zona studiată nu dispune de reglementări specifice pentru edificarea de construcții, acesta fiind scopul elaborării documentației PUZ, care va fi conformitate cu regulamentul general de urbanism aprobat prin HGL 13/2000 și prelungit cu HCL 27/2018.

#### Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.-ul:

- \* ridicare topografică la scara 1:1500,
- \* studiu geotehnic.
- \* studiu de alimentare cu energie electrică.
- \* studiu documentație aviz SGA

#### Proiecte de investiții pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei:

Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Amplasamentul în studiu se află în intravilanul comunei Cristian, în partea de nord a acestuia.

Folosința actuală a terenului este de teren arabil, având suprafața de 19761 mp.

Terenul este proprietate privată a beneficiarului REHHAHN Jens Reine și REHHAHN Carmen-Ioana, conform datelor din C.F nr. 112283, cad. 112283;



## Potențialul de dezvoltare al zonei

Deoarece acest teren aparține unui proprietar particular, nu este folosit în prezent nici ca teren agricol, de asemenea, având în vedere cererea tot mai mare de locuințe în zona respectivă, potențialul de dezvoltare al zonei este mare. În zonă s-au dezvoltat locuințe în extinderea intravilanului, zonă cu posibilități de extindere a utilităților: apă, canalizare, energie electrică și gaz metan. Ținând cont și de planurile de dezvoltare ale com. Cristian, necesitatea extinderii zonei construibile implicit ale intravilanului vor aduce noi locuri de muncă implicit venituri suplimentare la bugetul Primăriei Cristian.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul în studiu se află în intravilanul comunei Cristian. Terenul este amplasat în partea de nord a comunei.

Vecinătăți:

- La nord - vest – drum ,nr. cad. 103280;
- La sud - est – proprietăți particulare , nr. cad.106537-106539;
- La nord - est – drum de exploatare
- La sud - vest – drum de acces, str. Morii.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

În zonă nu există elemente deosebite ale cadrului natural care să trebuiască să fie puse în valoare.

### **2.4. Circulația**

În prezent, accesul în zona studiată, se realizează pe strada Morii, iar accesul de distribuție, se va desfășura pe drumul interior proiectat pe un sens și pe drumul existent cu nr. cad. 103280, pe celălalt sens.

### **2.5. Echiparea tehnico-edilitară existentă**

Datorită poziției amplasamentului, situația rețelelor edilitare din zona studiată este următoarea:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă a zonei se poate face prin extinderea conductei de apă potabilă existente.

#### Canalizare:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare PVC 200, prin extinderea rețelei existente.

#### Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face conform studiului de soluție pentru alimentarea cu energie electrică

#### Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există conducte de distribuție gaze naturale.

#### Telefonie:

În zona studiată nu există instalații de telecomunicații.

### **2.6. Probleme de mediu**

În prezent, pe terenul studiat nu există probleme legate de mediu, acesta nefiind construit și nici amenajat.

### **2.7. Opțiuni ale populației**

Beneficiarul a solicitat întocmirea prezentei documentații P.U.Z. pentru parcelarea terenului aflat în proprietatea lui și în vederea stabilirii condițiilor legale necesare pentru construirea unor de locuințe individuale în zona studiată.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Terenul studiat este situat în intravilanul comunei Cristian într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Prevederi specifice pentru această zonă în conformitate cu PUG sunt regimul de înălțime al viitoarelor locuințe ce nu vor depăși P+2 sau P+1+M și încadrarea volumetriei construcțiilor în peisajul caracteristic fără a altera specificul localității, acestea se vor enunța și în prezenta documentație P.U.Z.

### **3.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial**

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea funcțiunii de **zonă de locuințe și funcțiuni complementare**, care va putea cuprinde: locuințe



individuale, funcțiuni complementare precum și dotări de cartier.

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

Indicii maximi propuși pentru construcții din această zonă sunt următorii:

**P.O.T. maxim = 40 %**

**C.U.T. maxim = 1.**

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de **S+P+E+M ; 10,0 m la coamă .**

Regimul de aliniere va fi de **7,50 m** de la marginea străzii proiectate și de **11,00 m** din axul străzii proiectate.

#### **BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV:**

<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Zonă construcții	0	0,00	15616	79
Zonă circulații	0	0,00	3643	18,4
Zonă spații verzi și plantate	0	0,00	502	0,02
Teren neconstruit- arabil	19761	100	0	0
<b>TOTAL TEREN STUDIAT</b>	<b>19761</b>	<b>100,00</b>	<b>19761</b>	<b>100,00</b>

**Descrierea soluției :** Terenul studiat va fi parcelat în 26 de loturi pentru construcții, 1 lot pentru circulații și un lot – zona verde, tampon, pentru protecția transformatorului de curent.

Pentru cele 26 loturi destinate construirii locuințelor se propune respectarea procentului de ocupare a terenului maxim propus de 40% și a prevederilor Codului Civil. Astfel, în cazul acestor 26 parcele pentru care au fost stabiliți indicii urbanistici, se propune autorizarea directă.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a construirii de locuințe individuale a terenului situat în intravilan cu suprafața de 19.761 mp (aflat în proprietatea privată a beneficiarilor).

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale, ferme de animale, etc.

### **3.3. Protecția mediului**

Deoarece zona studiată este propusă pentru construcții de locuințe, nu se impun măsuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare.

Depozitarea și colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul parcelei, respectându-se normele sanitare.

La proiectare s-au respectat normele și STAS-urile aflate în vigoare la data întocmirii proiectului. Activitățile desfășurate în construcțiile ce vor fi propuse în fazele următoare de proiectare nu sunt în măsură să polueze mediul înconjurător.

Pentru asigurarea pazei împotriva incendiilor, prin dimensionarea corespunzătoare a drumurilor, este posibilă circulația și intervenția mașinilor de pompieri în caz de incendiu, conform normativelor aflate în vigoare.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată.

În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară din str. Morii, stradă comunală – asfaltată cu carosabil de 7m și trotuare bilaterale, și pe drumul cu o latime de 5m, indentificat cu nr. cad. 103280.

Accesul la noile loturi se va face din strada nou creată în completarea drumului existent cu nr. cad. 103280, rezultând un profilul transversal cu următoarele caracteristici : carosabil cu două benzi de 3,50 m și trotuare bilaterale de 1,50 m.

Locurile necesare de parcare vor fi în număr de minim 2 pentru fiecare unitate locativa și se vor prevedea în interiorul proprietăților.

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

Având în vedere utilitățile necesare la obiectivele propuse, propunerile de dezvoltare a echipării edilitare se vor face prin extinderea rețelelor existente în zonă, după cum urmează:

#### Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă a zonei se va face prin bransare la conducta de apă, existentă conform avizului emis de Compania Apa Brașov.

Extinderea rețelei de apă se va face pe căile de comunicație existente și pe drumul de acces propus, printr-o conductă din polietilenă de înaltă densitate HDPE De 110 mm – Pn 10 atm.

#### Canalizare:

##### Evacuarea apelor uzate menajere:

Se va realiza prin extinderea rețelelor existente.

Apele pluviale de pe drumul de acces se vor colecta într-o canalizare prevăzută cu separator de produse petroliere și vor fi deversate în rigolele drumului, iar cele de pe construcții se vor colecta prin scocuri și burlane și se vor



evacua liber în spațiile verzi.

Alimentare cu energie electrică:

Se va face conform studiului de alimentare cu energie electrică și a avizului de amplasament favorabil nr.-

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există conducte de gaze naturale.

Se propune ca până la extinderea rețelei de alimentare cu gaz, încălzirea spațiilor să se asigure în sistem propriu, prin centrale termice cu combustibil solid.

### **3.6. Obiective de utilitate publică**

Tipul de proprietate a terenurilor

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri domeniu public.

Circulația terenurilor

Pentru realizarea propunerilor legate de modernizarea drumurilor conform cap. 3.4 – Modernizarea circulației, este necesară trecerea drumurilor interioare proiectate cu acces la fiecare parcelă nou creată de acces din proprietatea privată a beneficiarului în domeniul public (cca.3643mp). De comun acord cu proprietarul se va conveni asupra modalității legale prin care se va realiza acest transfer de proprietate.

## **4. CONCLUZII**

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire, conform legislației în vigoare, pentru construcțiile propuse.

Pentru realizarea propunerilor legate de circulație, se vor realiza transferurile de proprietate necesare în acest scop.

Pentru realizarea rețelelor edilitare este necesară întocmirea de studii și proiecte de specialitate, suportate de beneficiari.

Conform Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, Legii nr. 50/1991, Legii nr. 10/1995 și Legii nr. 453/2001, privind autorizarea fazelor de proiectare, s-au obținut toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Primăria comunei Cristian pentru faza P.U.Z.



Intocmit,  
Alina Rudei,  
Radu Nica

*Alina Rudei*