

MEMORIU GENERAL

I. INTRODUCERE

1.1. Date generale si de identificare:

Denumirea Investitiei	PUZ – ZONA DE DOTARI PUBLICE
Beneficiar /Investitor	COMUNA CRISTIAN
Amplasament/Locatia	Jud. Brasov, Comuna Cristian, Strada Acad. Irimie Staicu, nr. 32
Etapa :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant general	S.C. SLL CAD S.R.L.
Proiectant urbanism	S.C.. ARH POINT S.R.L.
Numar de proiect	8U/2021

1.2. Obiectul documentatiei:

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de urbanism nr. 451 din 07.09.2021 emis de Comuna Cristian**, in vederea realizarii unui plan urbanistic zonal cu scopul de a reglementa imobilele inscrise in CF nr. 101481 nr. cad. 101481, in suprafata de 3689.00mp si CF nr. 100203, cu nr. cad. 100203 in suprafata de 1400.00mp, aflate in domeniul public al comunei.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune :

- stabilirea de reglementari specifice zonei de dotari publice referitoare la : determinarea profilului functional, modul concret de utilizare a terenului precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrlui edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulatie, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea modului de ocupare al terenului, indici si indicatori urbanistici, regimul de inaltime si inaltimea maxima/minima in conformitate cu vecinatatile, cu destinatia si activitatatile admise
- stabilirea regimului tehnic

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrarea in teritoriu

Zona studiată se găsește în partea de centru-nord a satului Cristian, in intravilanul comunei, str. Acad. Irimie Staicu nr. 32. Delimitarea zonei studiate in PUZ cuprinde terenul care face obiectul PUZ, precum si vecinatatile immediate – zona de locuinte si zona industriala/unitati agricole, zona de sport (stadion). Terenul pe care se propun reglementari are o suprafata totala de 5089mp si este delimitat conform limitei de proprietate, aflat in domeniul public al comunei, alcătuit din doua imobile inscrise in CF nr. 101481 nr. cad. 101481, in suprafata de 3689.00mp si CF nr. 100203, cu nr. cad. 100203 in suprafata de 1400.00mp.

Zona de dotari publice se dezvolta in incinta terenului de mai sus, in suprafata de 5089.00mp, cu destinatia actuala conform PUG aprobat cu HCL nr. 13/2000, prelungit cu HCLnr. 127/2018 si PUZ aprobat cu HCL nr. 13/2011 – teren aflat in zona unitatilor agricole, care in vederea construirii necesita reglementari urbanistice.

Terenul este ocupat de constructii aflate in stare avansata de degradare, care se vor desfiinta.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Date geologice – geomorfologice:

- Din punct de vedere geo-morfologic, zona cercetata in studiu nu prezinta fenomene geologice care sa ii puna in pericol stabilitatea.

Date hidrologice – hidrogeologice:

- Pe terenul cercetat nivelul apei subterane nu a fost interceptat in foraje sau in penetrarile dinamice, acesta fiind dependent de regimul precipitatilor. Apele pluviale sunt evacuate usor prin infiltrare in stratele cu rezistenta hidraulica redusa sau prin siroire pe suprafata amplasamentului ce prezinta o usoara inclinare.

Date geotehnice:

Prospecțiunile executate in perimetru cercetat au stabilit ca la suprafata se gasesc o patura de sol vegetal groasa de la 0 - 0.30m, sub care se afla un strat de nisip argilos cu pietris si bolovanis (0.20-3.40m). Adancimea la inghet masoara 1,00m – 1.10m raportata la cota terenului amenajat exterior.

- Conform NP074/2014, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2 – risc geotehnic moderat
- Din punct de vedere al riscului la alunecare, conform GT019-98, amplasamentul prezinta coeficient de probabilitate cu valoarea Km = 0.193 – potential de producere a alunecarilor mediu

Conditii de fundare:

Fundarea se va face in stratul de praf nisipos argilos cu pietris. Constructiile se pot amplasa in oricare zona a perimetrului edificabil, incastrandu-se in stratul de praf argilos nisipos cu pietris, cu respectarea adancimii de inghet = 1.00-1.10m, cu respectarea adancimii minime de fundare conform NP112-2014 (+10-20cm fata de adancimea de inghet), iar in situatia subsolului util se va respecta o adancime minima de fundare de 0.50m fata de cota pardoselii subsolului. Se va lua in consideratie presiunea conventionala Pconv=210kPa

Elemente de peisaj si cadru natural

Amplasamentul studiat beneficiaza de prezența peisajului construit. Topografia terenului natural prezinta o usoara inclinare catre parau, insa se considera relativ plat. Zona nu beneficiaza de un cadru natural sau elemente de peisaj cu valoare deosebita.

2.3. Cai de comunicatie si circulatia in zona

Accesul in zona studiata se realizeaza dinspre nord-est si sud-est prin intermediul strazilor si aleilor existente. Trama stradală existenta in zona asigura accesul facil la zonele de interes actuale, fiind drumuri intretinute si asfaltate. Relatia cu centrul localitatii si cu celelalte zone ale localitatii se realizeaza prin intermediul strazii Acad. Irimie Staicu care se intersecteaza cu strada Vulcanului (DJ112) si cu Strada Preot Virgil Pop. Distanta pana la cea mai apropiata statie de transport in comun este de cca 200m.

2.4. Ocuparea terenurilor

- terenul in suprafata totala de 5089.00mp se afla in intravilan, este ocupat de constructii aflate in stare avansata de degradare, care se vor desfiinta.

Vecinatati:

- inspre nord-est terenul se invecineaza cu zona cailor de circulatie reprezentata de alei de acces catre stadion si parcare publica, inspre sud-est se invecineaza parcial cu zona de sport si spatii verzi (stadion), precum si cu alei de acces si proprietate privata aflata in zona de locuinte, inspre nord-vest si sud-vest cu proprietati private aflate in zona de locuinte.

2.5. Echipare editilara

Din punct de vedere al utilitatilor, zona analizata este bine echipata, fiind prezente reteaua de apa, reteaua de canalizare, reteaua de distributie a gazelor naturale si reteaua de distributie a energiei electrice.

Retelele existente vor asigura bransamentele in conformitate cu solutile propuse si avizate. Echiparea edilitara se va asigura prin grija autoritatii locale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Zonificare functionala

Terenul reglementat in PUZ in suprafata de 5089.00mp va avea destinatia de ZONA DE DOTARI PUBLICE astfel:

- **zona destinata dotarilor publice**, in suprafata de 4908.00mp, in care **perimetru edificabil** – zona destinata constructiilor, este delimitat prin urmatoarele retrageri
- 6m fata de limita de proprietate, respectiv 3 m fata de limita de proprietate in zona platformelor de intoarcere tip fundatura

In aceasta zona, constructiile nu vor depasi la sol 50% conform POT propus, restul terenului neocupat de constructii fiind amenajat cu spatii verzi 30%, terase neacoperite, trasee pietonale, loc de joaca, parcuri, si alte amenajari 20%.

Suprafata de 181mp reprezinta suprafetele aferente modernizarii circulatiei (pentru completarea profilului aleii de acces catre stadion si realizarea fundaturilor de intoarcere)

3.2. Modernizarea circulatiei

In ceea ce priveste terenul reglementat, accesul auto principal se va face pe latura nord-est din strada Acad. Irimie Staicu, respectiv din zona parcurii si a aleii catre stadion. In zona sud-est este prevazut un acces secundar.

Toate obiectivele principale care impun asigurarea accesului pentru aprovizionare si al mijloacelor de interventie vor avea prevazut acces ocazional carosabil amenajat in incinta dimensionat corespunzator, cu un profil de minim 3.00ml daca este intr-un singur sens. Toate obiectivele construite vor avea asigurat acces pietonal prin alei pietonale, dimensionate si proiectate astfel incat sa nu puna in pericol integritatea fizica a vizitatorilor/ utilizatorilor.

Circulatia si accesurile in incinta vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia in siguranta si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulanței. Toate traseele, atat cele ocazional carosabile cat si cele pietonale vor fi obligatoriu illuminate pe timp de noapte in cursul utilizarii lor.

In ceea ce priveste terenul reglementat, accesul vizitatorilor, cel pentru aprovizionare si al mijloacelor de interventie catre obiectivele construite se va realiza prin circulatii de incinta.

Circulatia pietonala in incinta zonei de dotari publice este reprezentata de alei pietonale ce asigura legatura dintre zona de acces in parcare si punctele de interes (constructii , terase, amenajari exterioare / peisagistice).

Prin PUZ se propune modificarea profilului existent al aleii de acces catre stadion de la 7.35m la 8.00m (carosabil de 5m care permite circulatia in doua sensuri si trotuare stanga – dreapta de 1.5m) precum si completarea cu zone de intoarcere tip fundatura atat a acestei alei cat si a aleii dinspre sud-est identificata cu nr. Cad. 103351.

3.3. Elemente de regulament, indicatori si indici urbanistici, bilant teritorial

Zona de dotari publice are un regim de construire discontinuu. In interiorul zonei de dotari publice s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri fata de limitele de proprietate, astfel:

- 6m fata de limitele de proprietate, redusa la 3m in zona platformelor de intoarcere

Valorile maxime ale indicilor si indicatorilor urbanistici (POT, CUT, RH, Hmaxim) s-au stabilit astfel
POT maxim = 50%

CUT maxim = 1,5

RH maxim = P+I+M, la care se poate adauga subsol

RH minim = Parter

H maxim = 12M (la coama) fata de cota terenului amenajat

Hminim = 5m (la cornisa sau atic)

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa se va asigura prin bransament la conducta de alimentare cu apa potabila, din PEHD De 110mm, existenta pe Strada Acad. Irimie Staicu.

Necesarul de apa se va stabili la etapa de proiectare urmatoare, in corelare cu destinatia concreta a constructiilor.

Evacuarea apelor uzate menajere:

Apele uzate menajere vor fi colectate printr-o retea de canalizare din PVC-KG, si vor fi descarcate in sistemul de canalizare existent situat pe strada Strada Acad. Irimie Staicu. Dimensionarea retelei de canalizare ape uzate menajere se va stabili la faza de proiectare urmatoare corelat cu capacitatea constructiilor. Valorile maxime ale indicatorilor de calitate a apelor uzate se vor incadra in limitele prevazute de HG nr. 188/2002, modificat si completat cu HG nr. 352/2005-NTPA002.

Evacuarea apelor pluviale:

- apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor sunt evacuate liber la nivelul solului prin intermediul jgheaburilor, burlanelor si rigolelor, cu descarcare la nivelul solului in zona verde amenajata.
- apele pluviale de pe suprafetele carosabile, trotuare si parcuri vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere (geigere) cu depozit de nisip si namol, intr-o retea de canalizare pluviala din PVC-KG, trecute prin un separator de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie. Bazinul de retentie se va amplasa in zonele verzi amenajate. Dimensionarea retelei de canalizare ape pluviale, a separatorului de nisip si hidrocarburi petroliere, a bazinului de retentie se va face la etapa de proiectare urmatoare.

Solutia de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :

Pentru alimentarea obiectivelor cu energie electrica se vor realiza bransamente. Toate retelele aeriene de distributie cu energie electrica vor fi realizate in subteran.

3.5. Regim juridic

Terenul reglementat in PUZ se afla in domeniul public al Comunei Cristian.

Propunerile din PUZ nu afecteaza regimul juridic al terenurilor.

4. MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

A. Protectia apelor

Protectia calitatii apelor trebuie asigurata atat la faza de executie a lucrarilor, cat si la faza de functionare a instalatiilor de proiectare, dupa finalizarea lucrarilor.

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluantri pentru apele subterane si/sau apele de suprafata pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor . Sunt interzise orice amenajari cu risc de poluare in zona de dotari publice.

B. Protectia aerului

Prin executia lucrarilor proiectate nu se vor produce agenti poluantri pentru aer, iar in timpul exploatarii constructiilor proiectate, dupa finalizarea lucrarilor, nu va exista pericolul nici unei forme de emisii.

Exploatarea instalatiilor proiectate nu prezinta riscuri de poluare pentru mediu inconjurator si nu necesita masuri speciale de protectie, iar in ceea ce priveste efectuarea lucrarilor de constructii-montaj, poluarea

zonei datorate acestor lucrari va consta doar in emisii de gaze de esapament la transportatul si montajul echipamentelor.

Nu se impun masuri de protectie a aerului pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

C. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Echipamentele si constructiile prevazute in prezenta documentatie nu sunt emitatoare importante de zgomot si vibratii si nu reprezinta surse importante emitatoare de zgomot si vibratii pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

Pe perioada executiei lucrarilor nu sunt prevazute situatii in care sa apara niveluri de zgomot in afara normelor.

D. Protectia impotriva radiatiilor

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc radiatii poluante pentru mediul inconjurator, oameni sau animale.

E. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru ecosistemele terestre.

Nu se impun masuri speciale de protectie a sistemelor terestre pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate. Edificabilul asigura respectarea distantelor de protective fata de paraul Ghimbasel.

4.2. Lucrari de reconstructie ecologica

Suprafetele afectate de sapaturi se vor reface astfel incat sa se incadreze in relieful inconjurator, sa nu prezinte obstacole la scurgerea apelor si sa nu constituie locuri propriice stagnarii acestora.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona de dotari publice se va aduce un plus valoare in patrimoniul local prin realizarea dotarilor publice necesare locuitorilor comunei. Etapa ulterioara aprobarii PUZ va cuprinde asigurarea tuturor conditiilor specificate in avizele obtinute in vederea obtinerii autorizatiei de construire, iar eliberarea autorizatiei de construire se va face cu respectarea Regulamentului local de urbanism aferent PUZ.



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea aplicării acestuia.

Zona studiată se găsește în partea de centru-nord a satului Cristian, in intravilanul comunei, str. Acad. Irimie Staicu nr.32.

Delimitarea zonei studiate in PUZ cuprinde terenul care face obiectul PUZ, precum si vecinatatile imediate – zona de locuinte si zona industriala/unitati agricole, zona de sport (stadion).

Terenul pe care se propun reglementari are o suprafata totala de 5089mp si este delimitat conform limitei de proprietate, aflat in domeniul public al comunei, alcătuit din doua imobile inscrise in CF nr. 101481 nr. cad. 101481, in suprafata de 3689.00mp si CF nr. 100203, cu nr. cad. 100203 in suprafata de 1400.00mp.

1. ZONA DE DOTARI PUBLICE

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA – DESCRIERE

- **zona destinata dotarilor si serviciilor publice, cu regim de construire discontinuu, avand regim de inaltime maxim P+1+M, la care se poate adauga subsol**

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit constructii cu destinatia de: invatamant, sport, cultura, agrement, sedii administrative
- spatii verzi, plantatii si amenajari peisagistice, locuri de joaca, mobilier urban
- circulatii auto si pietonale, parcuri, statie biciclete sau de transport in comun
- retele si echipamente edilitare necesare, pozate pe cat posibil in subteran

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit constructii independente destinate comertului alimentar sau nealimentar cu conditia ca acestea sa nu genereze trafic suplimentar si sa nu depaseasca aria desfasurata de 250mp.

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei, amenajarilor peisagistice
- este interzisa orice fel de activitate cu risc tehnologic sau poluanta
- sunt interzise amenajarile care pot atrage vizitatori in zona de protectie a retelelor edilitare (daca e cazul, stabilite conform avize)

SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE, SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR

Se va respecta limita perimetrlui edificabil propus, determinat de retragerile fata de limita de proprietate.

Retrageri minime

- 6m, respectiv 3m fata de limita de proprietate (conform planșa reglementari U04)

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si conditiile de insorire, precum si recomandarile privind orientarea fata de punctele cardinale, dupa caz.

ARTICOLUL 6 – CIRCULATII SI ACCESURI

Toate obiectivele principale care impun asigurarea accesului pentru aprovizionare si al mijloacelor de interventie vor avea prevazut acces ocazional carosabil amenajat in incinta dimensionat corespunzator, cu un profil de minim 3.00ml daca este intr-un singur sens. Toate obiectivele construite vor avea asigurat acces pietonal prin alei pietonale, dimensionate si proiectate astfel incat sa nu puna in pericol integritatea fizica a vizitatorilor/ utilizatorilor.

Circulatia si accesurile in incinta vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia in siguranta si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulanței. Toate traseele, atat cele ocazional carosabile cat si cele pietonale vor fi obligatoriu illuminate pe timp de noapte in cursul utilizarii lor.

In ceea ce priveste terenul reglementat, accesul vizitatorilor, cel pentru aprovizionare si al mijloacelor de interventie catre obiectivele construite se va realiza prin circulatii de incinta.

Circulatia pietonala in incinta zonei de dotari publice este reprezentata de alei pietonale ce asigura legatura dintre zona de acces in parcare si punctele de interes (constructii, terase, amenajari exterioare / peisagistice).

Prin PUZ se propune modificarea profilului existent al aleii de acces catre stadion de la 7.35m la 8.00m precum si completarea cu zone de intoarcere tip fundatura atat a acestei alei cat si a aleii dinspre sud-est identificata cu nr. Cad. 103351.

ARTICOLUL 7 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite atat in interiorul parcelei, cat si in parcarea publica existenta. Parcare auto in interiorul incintei se va realiza in zone special destinate acestui scop, amenajate si marcate corespunzator. Necessarul locurilor de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit. Se va asigura necesarul de locuri de parcare pentru fiecare obiectiv in acord cu normativele aflate in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Conform HG525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, se va asigura numarul minim de locuri de parcare atat pentru vizitatori cat si pentru angajati.

ARTICOLUL 8 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima (coama) a cladirilor va fi de 12.00m fata de cota terenului amenajat
- Regimul de inaltime va fi de max. P+1+M (maxim trei niveluri supraterane)
- Se accepta suprainaltarea parterului conform destinatiei constructiei si a necesitatilor spatiului interior, cu respectarea valorilor de inaltime maxima admisa descrise mai sus.
- Se admite adaugarea de niveluri subterane- subsol cu respectarea valorii inalitimii maxime exprimata in metri a constructiei supraterane (maxim 12.00m la coama fata de CTA).

ARTICOLUL 9 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara. Pentru componozitie estetica si imagine unitara a ansamblului, este obligatorie tratarea unitara a fatadelor cladirilor propuse pe intreg terenul, fiind interzisa abordarea de stiluri complet diferite in aspectul exterior al cladirilor. Sunt incurajate constructii contemporane, avangardiste, cu o calitate ridicata a arhitecturii care prin volumetrie au potential de cladire -reper (landmark), reinterpretari ale tipologiei rurale.

Paleta de culori si materiale admise la finisaje exterioare :

- Tencuieli alb, nuante de bej, galben, oliv, in tonuri pastelate sau cu accente in culori inchise, nuante inspirate din natura, sau tratari contemporane corespunzatoare functiunii
- Placari cu caramida, lemn, sticla, materiale compozite de inalta calitate
- Acoperisuri tip sarpanta cu mentinerea aceluiasi unghi de panta la diferite obiective,
- Invelitori din tigla sau tabla faltuita, in culori admise: negru, nuante de gri/brun inchis, maro, caramiziu
- Se admit acoperisuri partiale tip terasa circulabila

Fac exceptii la cele de mai sus proiectele tip finantate prin programe guvernamentale in cazul in care nu pot fi aduse modificarile care sa corespunda regulamentului in ceea ce priveste volumetria si aspectul exterior.

ARTICOLUL 10 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare.
- Toate retelele edilitare se vor poza in subteran

ARTICOLUL 11 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Spatiile libere, neconstruite sau neocupate de terase sau alte amenajari exterioare din interiorul perimetrelor edificabile vor fi gazonate si amenajate peisagistic si intretinute corespunzator.

ARTICOLUL 12 – IMPREJMUIRI

- Se admit imprejmuiiri opace sau transparente, dublate de gard viu
- Materialele utilizate pentru imprejmuire se vor armoniza cu ale cladirilor

ARTICOLUL 13 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 50%

In mod exceptional se admite depasirea POT pana la maxim 60% in cazul amplasarii constructiilor provizorii de tip chiosc (pentru comert ocazional, organizarea de targuri cu tematica, expozitii, diferite evenimente sau targuri de sarbatori).

CUT maxim = 1,5

RH maxim = P+1+M

RH minim = P

Hmax cornisa = 9.00m

Hmax coama = 12.00m

H minim cornisa = 3.00m

Hminim coama = 6.00m

