



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhsv.ro



Întocmire PUZ – Zonă turistică
Jud. Braşov, com. Cristian f.s, f.n.
Proiect nr. 2-29-32

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal – zonă turistică
Iniţiator:	Clinci Florian-Bogdan şi alţii
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Cristian, f.s., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	2-29-32
Data elaborării:	06.2023
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhsv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Cristian, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 103414 nr. cad. 103414, C.F. nr. 107032 nr. cad. 107032, C.F. nr. 106335 nr. cad. 106335, C.F. nr. 104891 nr. cad. 104891 în vederea realizării unei zone turistice.

➤ **Solicitări ale temei program:**

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei turistice;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;

- parcelarea terenurilor;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare ale amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**
Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Cristian nr. 13/25.02.2000 prelungită cu HCL 127/2018;
- Strategia de dezvoltare locală durabilă aprobată prin H.C.L. nr. 65/2022;

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică
- studiu pedologic

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În imediata vecinătate, la nord de zona reglementată, a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. – Zona Lunca Gării și Zona Dorobei” cu H.C.L. nr. 146/2019.

În urma aprobării acestei documentații de urbanism s-au edificat construcții cu destinația de locuințe și turism.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Cristian, aprobat cu H.C.L. nr. 13/25.02.2000, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, iar conform Strategiei de dezvoltare locală aprobată prin H.C.L. nr. 65/2022, terenurile studiate sunt situate în zonă cu potențial turistic.

În zonă au fost executate construcții, însă cea mai mare pondere o reprezintă terenurile neconstruite.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Cristian, la o distanță de aproximativ 65 m față de intravilanul localității.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: terenuri identificate cu nr. cad. 106336, nr. cad. 103413 și drum Forestier Valea Hotarului;

- la sud: teren identificat cu nr. cad. 107033 și pădure – proprietate publică a comunei Cristian;
- la est: pădure – proprietate publică a comunei Cristian, UA 53A;
- la vest: pădure – proprietate publică a comunei Cristian, UP VII Cristian.

➤ **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile sunt situate în partea de sud a comunei, la o distanță de aproximativ 2,2km de centrul acesteia, minim 2,1km față de magazin/supermarket, 1,4km de parc, 2,3 km de grădiniță, Biserică, Primărie, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

În imediata vecinătate a terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații se află o pădure proprietate publică a comunei Cristian.

2.4. Circulația

➤ **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează prin drumul forestier Valea Hotarului (drum pietruit cu o lățime de aproximativ 6 m).

➤ **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizarea a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Nu este cazul.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile reglementate, în suprafață de 10849 mp conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 103414 nr. cad. 103414, C.F. nr. 107032 nr. cad. 107032, C.F. nr. 106335 nr. cad. 106335, C.F. nr. 104891 nr. cad. 104891) sunt libere de construcții.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă, vor avea destinație turistică și de locuințe conform planurilor de urbanism aprobate.

➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

În zona studiată nu există încă un fond construit, însă conform strategiei de dezvoltare locală aprobată prin H.C.L. nr. 65/2022, zona are potențial turistic.

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

➤ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei Cristian, la minim 2,3km de amplasament.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

Conform reglementărilor din zonă, spațiilor verzi le revine 30% din suprafața terenurilor.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Conform strategiei de dezvoltare locală aprobată prin H.C.L. nr. 65/2022, zona ce a generat P.U.Z. este o zonă cu potențial turistic, însă la realizarea P.U.Z.-ului ce a fost aprobat cu H.C.L. nr. 146/2019, din motive tehnice și financiare, terenurile inițiatorilor prezentei documentatii au ramas nereglementate din punct de vedere urbanistic.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilitați de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

În zona studiată nu se află rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, însă există rețea de alimentare cu energie electrică.

• **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelilor de alimentare cu apă și canalizare.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000 m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

➤ **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Cristian, aprobat cu H.C.L. nr. 13/25.02.2000 cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 127/2018, terenurile sunt situate în extravilanul localității, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza din drumul forestier – Valea Hotarului propus spre modernizare.

Profilul transversal al drumului modernizat este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

Alinierea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ 4,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 1;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform normativului P132-93 și H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiune turistică.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele.

În urma dezmembrării terenurilor reglementate, vor rezulta 7 parcele construibile + drum de acces.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZT** – zonă turism S+P+1E+M;
- **ZC** - zonă circulației publice

3.5.2. Indicatori urbanistici

- **ZT** – zonă turism S+P+1E+M

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 1,0

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S+P+1E+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00$ m față de CADP (cota de acces la domeniul public)

M= Pod mansardat

Mansarda se va înscrie în volumul acoperișului în pantă (max. 45°, fără parapet), iar suprafața utilă a acesteia va fi maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minim 3,5 m

Alinierea construcțiilor față de drumuri:

- 4,00m de la aliniament față de drumul forestier – Valea Hotarului

Distanța între clădirile pe aceeași parcelă va fi minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,50m.

Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (în amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:

- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 10% din suprafața parcelei;
- să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
- să respecte Codul Civil.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier	Inițiator

	Cheltuieli diverse si neprevazute	
C	Cheltuieli pentru modernizarea strazilor (domeniu public)	Autoritatea publica locala

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluția de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Gestionarea deșeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 426/2001 modificată și completată cu OUG nr. 61/2006 și aprobată prin Legea nr. 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea acestora către agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător. Fiecare proprietar va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate, în suprafață de 10849 mp sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 103414 nr. cad. 103414, C.F. nr. 107032 nr. cad. 107032, C.F. nr. 106335 nr. cad. 106335) și proprietate publică (C.F. nr. 104891 nr. cad. 104891).

- Circulația terenurilor

Terenul necesar pentru modernizarea drumului va trece în domeniul public după aprobarea acestui P.U.Z.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

