



## **MEMORIU GENERAL**

### **CAP. 1 INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaştere**

**Denumirea lucrării:** PUZ- "CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI FUNCŢIUNI  
COMPLEMENTARE"

**Amplasament:** COMUNA CRISTIAN, CF: 104969, 104970, CRISTIAN,  
JUD. BRAŞOV

**Beneficiar:** SC. IFA CONS SRL- CUI: 31237709,  
BRATU NICOLAE- CNP: 1650702083460 şi  
BRATU DOMNIŢA- CNP: 2680115080033

**Proiectant:** S.C. URBAN PC S.R.L.

**Data elaborării:** APRILIE 2023

**Faza:** PUZ

### **CAP.1. OBIECTUL LUCRĂRII**

La solicitarea beneficiarilor se întocmeşte Planul Urbanistic Zonal în vederea lucrărilor de CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE IZOLATE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE. Terenurile sunt proprietate privată, conform CF-uri anexate prezentei documentaţii nr. 104969, CF nr. 104970 CRISTIAN, JUD. BRAŞOV.

### **CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ A TERENULUI**

Zona studiată este compusă din 2 loturi cu suprafaţa totală de 2,4099ha detaliat după cum urmează:

- CF nr. 104970 Cristian- 4000MP
- CF nr. 104969 Cristian - 20100MP

Arabil amplasate în extravilan cu interdicţie temporară de construire până la elaborare PUZ, conf. PUG Cristian.

**TOTAL SUPRAFAŢĂ REGLEMENTATĂ: 2,4099 ha**

Terenul se situează în extravilanul comunei Cristian, în partea de vest a acestuia, având categoria de folosinţă arabil în extravilan, conf. extras C.F.

### **CAP.3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1-ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Accesul pe terenul studiat se face din sud- vest- strada Vulcanului- nr. Cad. 107716, amplasamentul aflându-se la nord- est de acesta.

**3.2-SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE, VECINĂTĂȚI-** Suprafața studiată prin PUZ este de 4,9547 ha. Zona reglementată, în suprafață de 2,4099ha, are o deschidere la drumul reglementat la sud- vest- strada Vulcanului- prin PUZ „ Locuințe și funcțiuni complementare„ Beneficiar: Zgârcibaba Mihail- în curs de avizare/ aprobare, amplasat la est de zona reglementată- de 52,67m, învecinându-se după cum urmează:

- nord- vest cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- A109/ 1/ 56;
- nord- est cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- nr. Cad. 106607, 106608, 101264
- sud- est cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- A109/1/54;

#### **3.3-SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE**

Terenul este liber de construcții, conf. acte cadastrale.

**3.4-CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC, ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-** zona studiată este alcătuită din 2 loturi cu categoria de folosință arabil în extravilan, conf. CF.

**3.5-ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ- În zonă există rețele tehnico-edilitare: apă, canalizare, electricitate, conf. avize**

### **CAP.4. REGLEMENTĂRI**

**4.1. OBIECTIVUL SOLICITAT PRIN TEMA PROGRAM-** Se solicită CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, cu regim de înălțime max. S+P+1E/M.

**4.2-FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR, REGIMUL DE CONSTRUIRE**

- **Utilizări admise** : locuințe individuale, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, străzi, alei pietonale, accese, parcaje la sol, garaje, foișor, grădini de folosință privată.

- **Utilizări admise cu condiţionări:** Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare, precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafaţa nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafaţa nivelului curent.

Se admit birouri ale profesiunilor liberale,  $A_c = \max. 25\%$  din aria construită desfăşurată.

- **Utilizări interzise:** sunt interzise orice alte utilizări decât cele admise la punctele anterioare. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### **4.3. RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

- *retragerea faţă de aliniamentul din sud- vest va fi de min. 10,50m, respectiv de min. 18.00m din axul existent al străzii Vulcanului- profil A-A.*
- *retragerea de la aliniamentul aleii de incintă- profil B-B va fi de min. 5,00m, respectiv 10,50m din axul aleii de incintă, propus.*
- *retragerea de la aliniamentul aleii de incintă transversal, median- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul aleii de incintă, propus.*
- *retragerea de la aliniamentul străzii propuse la nord- estul amplasamentului- profil C-C va fi de min. 3,00m, respectiv 8,00m din axul străzii, propus.*
- retragerile faţă de limitele laterale ale proprietăţilor vor fi de minim 3,50m, conf. Parte desenată- Reglementări urbanistice- planşa A03;
- retragerea faţă de fundul de lot va fi de min.5,00m.

#### **4.4-PRINCIPII DE COMPOZIŢIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI**

Organizarea parcelei a fost determinată de:

- respectarea distanţelor faţă de vecinătăţi, a condiţiilor de însorire a obiectivelor propuse;
- respectarea procentului de ocupare al terenului -max 25%, CUT maxim 0,5;

-păstrarea unui raport echilibrat între spaţiul construit (max. 25%), zonele verzi private (min. 50%/ lot), accese, platforme gunoi, circulaţii carosabile şi platforme/ parcaje (max. 25%) prin folosirea judicioasă a terenului.

#### **4.5-MODALITĂŢI DE ORGANIZARE ŞI REZOLVARE A CIRCULAŢIEI CAROSABILE ŞI PIETONALE**

Accesul pietonal şi carosabil pe terenul studiat se face de pe latura sud- vestică din strada Vulcanului, asfaltată pentru loturile 1, 36 şi din drumuri de incintă pentru toate loturile 1- 36.

**a) Accesul carosabil** la loturile 1 şi 36– se realizează din drum situat la sud- vest- strada Vulcanului, categoria a IV- a, de folosinţă locală, clasa tehnică III, propusă cu profil transversal TIP A-A prin documentaţia de PUZ „ Construire locuinţe şi funcţiuni complementare„, Beneficiar: Zgârcibaba Mihail, la sud-est de amplasament, cu o ampriză drum de 15,00m, după cum urmează:

- 7,00 m parte carosabilă (3,50m x 2)

- 2x1.50m rigole

- 2x1.00m spaţii verzi

- 2x1,50m trotuare

Accesul carosabil la loturile de la 1 la 36– se realizează din drum de incintă- racordat la strada Vulcanului- categoria a IV- a, de folosinţă locală, clasa tehnică III, propus cu profil transversal TIP B-B, cu o ampriză drum de 11,00m, după cum urmează:

- 6,00 m parte carosabilă (3,00m x 2)

- 2x1,50m spaţii verzi

- 2x1,00m trotuare

Accesul carosabil la loturile 9 şi 10– se realizează din drum de incintă- racordat la alee incintă- categoria a IV- a, de folosinţă locală, clasa tehnică III, propus cu profil transversal TIP C-C, reglementat şi menţinut din documentaţia PUZ în curs de avizare/ aprobare- Beneficiar: Zgârcibaba Mihail, cu o ampriză drum de 10,00m, după cum urmează:

- 7,00 m parte carosabilă (3,50m x 2)

- 2x0,50m spaţii verzi

- 2x1,00m trotuare

Accesul carosabil la loturile 18 şi 19– se realizează din drum propus la nord- estul amplasamentului- categoria a IV- a, de folosinţă locală, clasa tehnică III, propus cu profil transversal TIP C-C, reglementat şi menţinut din documentaţia PUZ în curs de avizare/ aprobare- Beneficiar: Zgârcibaba Mihail, cu o ampriză drum de 10,00m, după cum urmează:

- 7,00 m parte carosabilă (3,50m x 2)

- 2x0,50m spaţii verzi

- 2x1,00m trotuare

La aleile carosabile propuse de incintă propusă se racordează platforme de parcare pentru autoturisme pe teren proprietate privată.

**b) Parcare:**

*Locurile de parcare* aferente construcţiilor vor fi asigurate pe amplasament, ţinându- se seama şi de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare , NP 24/1997- actualizat 2022.

**c) Accesul pietonal** se realizează cu racord la strada Vulcanului- la sud- vestul amplasamentului şi la alei incintă.

#### **4.6. REGIM DE ÎNĂLŢIME ŞI ALINIERE**

Regimul de aliniere la strada Vulcanului va fi de min. 10,50m la sud- vest pentru loturile 1 şi 36.

Regimul de aliniere la alee de incintă longitudinal- profil B-B va fi de min. 5,00m la vest şi la est pentru loturile de la 1 la 36.

Regimul de aliniere la alee de incintă longitudinală- profil C-C va fi de min. 3,00m la nord- est pentru lotul 9 şi de min. 3,00m la sud- vest pentru lotul 10.

Regimul de aliniere la drum propus la nord- estul amplasamentului- profil C-C va fi de min. 3,00m la nord- est pentru lotul 18 şi 19.

-regim de înălţime maxim S+P+1E/M, -regim de înălţime minim Parter,

-înălţimea maximă la cornişă/atic= max. 7m de la CTA

-înălţimea minimă la cornişă/atic= max. 4m de la CTA

- înălţimea maximă la coamă= max. 10m de la CTA

- înălţimea minimă la coamă= max. 7m de la CTA

POT propus-MAX 25%;

CUTpropus- MAX 0,5;

#### **4.7. ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE MENAJERĂ,**

**ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE MENAJERĂ, APE PLUVIALE, ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ, GAZE NATURALE, SALUBRITATE conf. aviz.**

Se va asigura prin contract individual cu persoanele fizice/ juridice cu operatorul de salubritate din zonă.

**Se propune PG- platformă gunoi în imediata vecinătate a accesului carosabil/ lot din alei incintă propuse, conf. Planşă A03, Reglementări urbanistice.**

**4.8. BILANŢ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT-PROBUS)-  
suprafaţă teren reglementat St=2,4099ha.**

**BILANŢUL TERITORIAL EXISTENT/ PROPUS**

DESTINAŢIE TEREN	EXISTENT		PROPUS		ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	HA	%	HA	%		HA	%	HA	%
Teren agricol (arabil) în extravilan	2,4099	100	0	0	-	0	0	0	0
Teren agricol (arabil) în extravilan ce va trece în intravilan	0	0	2,4099	100	-	0	0	0	0
Circulaţii publice pe amplasament	0	0	0,0184	0,76	<b>Teren ce se intenţionează a se trece în domeniul public pentru modernizarea circulaţiei publice</b>	0	0	0,0184	0,76
					<b>L- zonă locuinţe individuale Lot 1-36</b>	0	0	1,8052	74,91
					Construcţii maxime pe proprietate privată	0	0	0,4513	25
					Spaţii verzi minime pe proprietate privată	0	0	0,9026	50
					Circulaţii pe loturi proprietate privată, parcaje, Platforme gunoi	0	0	0,4513	25
					<b>V- zonă spaţii verzi publice</b>	0	0	0,1492	6,19
					Construcţii	0	0	0	0
					Spaţii verzi minime	0	0	0,1343	90
					Circulaţii pietonale	0	0	0,0149	10
					<b>Circulaţii private propuse pe amplasament</b>	0	0	0,4371	18,14
<b>TOTAL</b>	2,4099	100	2,4099	100		0	0	2,4099	100



#### **4.9. INDICATORI URBANISTICI PROPUŞI:**

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI

POT= MAX 25%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

CUT= MAX 0,5

REGIM DE ÎNĂLŢIME

Rh max= S+P+1E/M

Rh min= Parter

ÎNĂLŢIMEA LA CORNIŞĂ /ATIC/ COAMĂ

Hmax. streaşină= 7m de la CTA

Hmin. Streaşină= 4m de la CTA

Hmax coamă= 10m de la CTA

Hmin coamă= 7m de la CTA

#### **4.10. ELEMENTE TEHNICE-conform temei beneficiarului**

- Suprafaţa terenului reglementat- St= 24099mp
- regim de înălţime- max. S+P+1E/M, min. Parter
- înălţime maximă la cornişă- Hmax streaşină= 7m de la CTA
- înălţime minimă la cornişă- Hmin streaşină= 4m de la CTA
- înălţime maximă la coamă- Hmax coamă= 10m de la CTA
- înălţime minimă la coamă- Hmin coamă= 7m de la CTA
- POT= max. 25% CUT= max. 0,5





#### 4.11. ÎMPREJMUIREA

Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, cu înălţimea de minim 2,00m. Aceasta se va realiza din materiale locale, cu o înălţime a soclului de 60cm. Împrejmuirea spre limitele laterale şi posterioară va avea înălţimea de maxim 2,20m şi va fi de tip transparentă, dublată (eventual) de gard viu.

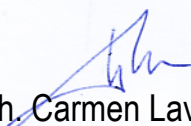
#### CAP. 5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

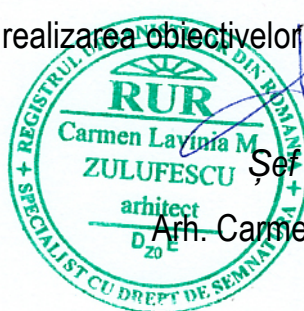
Prin prezentul PUZ rezultă că amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi în zonă, drept pentru care se *propune spre avizare prezenta documentaţie la faza de aviz de oportunitate investiţia fiind una oportună pentru dezvoltarea durabilă, potenţarea zonei şi sporirea fondului locativ specific mediului rural în localitate.*

#### CAP.6. PLANUL DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiţiei. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice şi cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Lucrările de construcţii şi instalaţii vor fi executate în baza autorizaţiei de construire. La finalizarea lucrărilor acestea vor fi recepţionate în conformitate cu reglementările tehnice. În cadrul etapei de execuţie a lucrărilor, sub supravegherea dirigintei de şantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcţii. Pentru punerea în funcţiune vor fi obţinute de către investitor toate autorizaţiile necesare. Toate costurile legate de realizarea investiţiei (reţele edilitare, drum) vor fi suportate de investitor. Pentru realizarea obiectivelor se propune eşalonarea în timp a lucrărilor.

  
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu



  
Şef proiect,

Arh. Carmen Lavinia Zulufescu