

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alii	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

MEMORIU GENERAL PUZ

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Obiectul proiectului	Întocmire PUZ Zona de locuințe și funcții complementare, zonă comercială, cu menținere avize obținute prin CU 414 2022, 54 2022.
Beneficiar	SC CONFORT LIVING SRL
Adresa investitie	Jud. Brasov, Comuna Cristian CF108187, 108098,108188,108189,108190,108097, 108099,107877, 107869,10770
Proiectant Proiect numarul	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 257 03.06.2022
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	462 27.10.2023
Suprafata teren	62838 m²

Capacitatii proiectate:

S terenurilor care au generat PUZ

CF/top	proprietar	suprafata
108187	SO-EXIM SRL	18500 m ²
108098	COMUNA CRISTIAN	1838 m ²
108188	S.C GECON DEVELOPMENT S.R.L.	18315 m ²
108189	TAMBURRINO PIETRO	3082 m ²
108190	S.C. CONFORT LIVING S.R.L.	3600 m ²
108097	COMUNA CRISTIAN	430 m ²
108099	COMUNA CRISTIAN	712 m ²
107877	CRACIUN RADU, CRACIUN RALUCA NARITA, MOISE JAN MARTIN, MOISE SANZIANA MARIA	5182 m ²
107869	S.C. CONFORT LIVING S.R.L.	5483 m ²
107770	S.C. CONFORT LIVING S.R.L.	5696 m ²
SUPRAFATA TOTALA		62838 m²

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alii	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

ZM1 - Zona mixta	ZM2 - Zona mixta	Zs - Zona servicii	ZV – Zona verde
POTmax= 40 %	POTmax= 40 %	POTmax= 40 %	Zona verde libera de constructii
CUTmax = 1.20	CUTmax = 1.20	CUTmax = 1.00	
Rh= P+3E+M/Er	Rh= P+2E+M/Er	Rh=P+E	

1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 462 | 27.10.2023, emis de Primaria Comunei Cristian**, care continua certificatele CU 414|2022 si 54|2022, ca raspuns a solicitarii investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinate locuirii si functiunilor complementare si a unei zone comerciale, mai ales ca zona studiata se dezvolta in acest sens, fiind deja realizate ansambluri de locuinte individuale in imediata vecinatate.

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

- reorganizarea functionala a zonei, corelarea cu cerintele de dezvoltare actuale ale comunei Cristian si corelarea cu lucrările de infrastructura rutiera de importanța națională, respectiv supralargirea DN73 la 4 benzi.
- schimbarea destinației zonei din zona prestari servicii, mica industrie, comerț en-gross, birouri, sedii firma, depozite cu interdicție de construire pana la elaborarea P.U.Z., parțial zona verde, parțial zona de protecție CFR, parțial zona de circulații în zona de locuințe și funcțiuni complementare zona comercială.
- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrelui edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulații auto în incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantărilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înaltime și înaltimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise.
- insertia in tesut urban a unui ansamblu de locuinte individuale si dotari complementare, zona comerciala.

Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuințe cu un grad maxim de confort.
- Crearea unui pol de dezvoltare.
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, în proximitatea orașului Brașov.
- Crearea unui cartier, reper din punct de vedere volumetric-arhitectural, dar și funcțional, comuna Cristian fiind în continuă dezvoltare.
- Crearea de zone de recreere și eventuale zone comerciale.
- Crearea de legături de trafic.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alții	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism nr. **nr. 462 | 27.10.2023, emis de Primaria Comunei Cristian**, care continua certificatele CU 414|2022 si 54|2022
- Documentatie PUG Comuna Cristian, etapa a II a, aprobată cu HCL 13 | 25.02.2000, prelungit cu HCL 127 | 2018
- PUZ DN73-DN73B – Extindere zona Magurele, aprobat prin HCL 21 | 31.03.2006

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenurile pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul comunei Cristian, la NE localitatii. Accesul principal se realizeaza din DN73 – drumul de legatura dintre Brașov și Comuna Cristian, care urmează a fi extins la 4 benzi, prin Strada Câmpului – drum de importanță locală.

Terenul studiat este delimitat la E de calea ferată Cristian-Brașov, la N de terenuri și construcții proprietate privată, la V de DN73, giratoriul care face legătura cu DN73G (centura ocolitoare Cristian-Ghimbav) și la S de locuințe individuale și terenuri aparținând persoanelor fizice.

Fondul construit al zonei este reprezentat in mare parte de locuinte individuale, dar și functiuni de comert si servicii. Există o pondere mare in zona a terenului neconstruit, nefolosit in prezent sau utilizat ca teren agricol. Drept urmare zona are un profund caracter rural.

In aceasta zona nu au existat constructii, fiind o zona noua a localitatii care s-a extins dupa 1990 spre N, majoritatea documentatiilor de urbanism din zona fiind realizate dupa aceasta data.

Prin documentatiile de urbanism elaborate anterior, destinatia terenului a fost stabilita : zona prestari servicii, mica industrie, comert en-gross, birouri, sedii firma, depozite cu interdicție de construire pana la elaborarea P.U.Z., partial zona verde, partial zona de protectie CFR, partial zona de circulatii.

Dezvoltarea acestei zone este sustinuta de amplasamentul aeroportului Brasov – or. Ghimbav, aflat in vecinatate, in partea de E. Acesta va creea o presiune de dezvoltare, mai ales din punct de vedere al comertului si serviciilor, avand un rol polarizator pentru intreaga zona.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinatatilor

In mare parte fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de zone de locuinte individuale, ce au la baza documentatiile urbanistice aprobată.

Nu există vegetatie cu potential peisagistic sau alte elemente ale cadrelui natural ce pot fi afectate prin investitia de fata.

Spre latura de E, peisajul este reprezentat de dealuri.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	01.10.2023	3 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alii	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

2.2. Incadrare in teritoriu

Posizionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenurile studiate se pozitioneaza in nord - estul localitatii, in interiorul limitei intravilanului stabilit prin documentatii aflate in vigoare (PUG aprobat cu HCL 13/25.02.2000 si DN73 – Extindere zona Magurele, aprobat cu HCL 21/2006).

Perimetru studiat prezinta front spre E la DN73, spre N la Strada Campului. In partea de N dezvoltarea urbanistica are specificul zonei de locuire ce apartine UAT Cristian.

In partea de E terenul se invecineaza cu zona liniei CFR.

Terenurile nu se afla in zona protejata de arhitectura sau arheologica. Fata de biserica cu valoare arhitecturala – Biserica Adormirii Maicii Domnului - din centrul comunei Cristian, terenul se afla la o distanta de aproximativ 1000.00m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Terenul are o suprafata de 31809 m² iar forma in plan este trapezoidală.

Amplasamentul se afla într-o zonă cu topografie aproximativ orizontală, cu cote de nivel cuprinse între 579,41 și 579,64m, pe o distanță de aproximativ 220m pe directia N-S, și între 580,47 și 578,22 pe o distanță de aproximativ 270m pe directia E-V.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal. Mai mult, se remarcă apropierea zonei studiate cu dealurile de la E Comunei Cristian.

Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Date din studiul geotehnic

- Risc geotehnic: REDUS;
- Teren de fundare: praf nisip argilos;
- Presiune conventionala: 180-300 kPa; Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zona a perimetrului cercetat.

Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

Monumente ale naturii

In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.

2.4. Cai de comunicatie si CIRCULATIA in zona

Terenurile studiate - in suprafata totala de 62838 m² - se afla in intravilanul comunei Cristian (UAT Cristian), la NE localitatii.

Arera principală din zona este reprezentata de drumul national DN73 Brasov-Cristian. Imobilul studiat nu este afectat de largirea amprizei DN73 la 4 benzi, conform proiect 18/2021 elaborat de MEM Project Construct SRL. Largirea amprizei si proximitatea sensului giratoriu va facilita insa accesul si pe terenurile studiate.

Perimetru studiat prezinta front spre E la DN73, dupa accesul in comuna aceasta fiind continuata cu Strada Lunga, Din Strada Lunga, pe latura de N terenurile se invecineaza cu Strada Campului. Este realizat un sens giratoriu de legatura cu DN73G (centrula ocolitoare Cristian), amplasat la E terenurilor studiate.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alții	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente

Destinatia constructiilor

In apropierea zonei studiate este prezenta in principal de functiunea de locuire.

Se remarcă in zona lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de invatamant, sport, spatii verzi amenajate.

In zona studiata, raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafața foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru extinderea comunei in aceasta directie. In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna.

Zona este bogata in infrastructura de strazi, avand o accesibilitate foarte buna.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitor.

Vecinatati:

- NV - Strada Lunga si giratoriu Dn73G
- NE - Terenul proprietate privata ReadyMix – statie de betoane
- SE - Calea ferata la
- SV - Locuinte strada Campului

In momentul actual terenul studiat este neconstruit.

DIFUNCTIONALITATI:

- terenul care a generat PUZ-ul este liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie spontana
- se remarcă lipsa zonelor verzi publice
- se remarcă lipsa zonelor verzi amenajate
- se remarcă lipsa dotarilor complementare pentru viitoarele cartiere de locuinte, ce urmează a se dezvolta in zona.
- proximitatea functiunii de statie de betoane.

PUNCTE TARI:

- accesibilitatea zonei studiate.
- vecinatatea cu zone de locuinte mici si medii.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona analizata prezinta retea de apa, retea de canalizare menajera si retea de distributie a energiei electrice, astfel incat se vor propune solutii de bransare la retelele existente, conform avizei.

Zone de protectie fata de conducte magistrale sau alte retele utilitare majore.

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu este neconstituță, terenul care a generat prezentul PUZ este liber de construcții, neintretinut si prezinta doar vegetația spontană.

Acesta nu prezinta surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, intr-un procent foarte redus este reprezentat de locuinte. Pe amplasamentul studiat se propun locuinte si functiuni complementare, servicii si comert neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alii	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

Sursa de poluanți pentru apa subterana sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situații constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugată la interior și din PVC la exterior, imbinată cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în sănătate cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea debitelor de canalizare menajera în rețelele de canalizare menajera existente, prin tuburi PVC tip KG cu descarcare prin camine individuale în colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobată Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUZ, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Comunei Cristian și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată vor fi întâmpinați, luând în considerare dezvoltarea viitoare.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alii	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost precedat de studierea fondului construit în ultimii ani în zona și a documentatiilor elaborate anterior. Unul din scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea dotărilor complementare și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentației de fata este realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire și dotări complementare, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficientii urbanistici ai zonei și nu în ultimul rand, realizarea unor construcții cu valoare ambientală.

În sensul dezvoltării zonei de locuințe, terenul studiat este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință în curți construite.

3.2. Prevederi ale PUG Cristian

- Conform PUG actual – etapa II - aprobat cu HCL 13/25.02.2000

Terenurile cuprinse în studiu se află într-o zonă de terenuri intravilan, aflată în partea de nord - estul a intravilanului localității.

Terenul în studiu a fost reglementat prin PUG – Zona de locuințe și funcții complementare.

- **Prevederi ale PUZ DN73 – Extindere zona Magurele, aprobat cu HCL 21/2006**

Terenul este inclus în PUZ aprobat cu HCL 21/2006 - *Zona prestari servicii, mică industrie, comerț en-gross, birouri, sedii de firma, depozite cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ, parțial zonă verde, parțial zonă de protecție CFR, parțial zonă de circulații.*

Din concluziile certificatului de urbanism și a documentatiilor urbanistice aprobată în zona anterior documentației de fata pentru zona studiată, mentionăm:

Operațiunea urbanistică propusă este de modificare a zonificării stabilită anterior pe parcelele care au facut obiectul PUZ DN73 – Extindere zona Magurele, aprobat cu HCL 21/2006. Destinația terenului, în conformitate cu documentația P.U.Z. aprobată cu HCL 21/2006 este de zonă prestari servicii, mica industrie, comerț en-gross, birouri, sedii firma, depozite cu interdicție de construire pana la elaborarea PUD / PUZ.

Conform PUG, zona se află în zonă de locuințe, la limita cu zonă funcțională de mica industrie.

Deoarece zona reglementată se află la intrarea în localitate și în același timp în vecinătatea unor zone de locuințe, s-a considerat oportuna o unificare funcțională a celor două aspecte. Astfel se dorește o reconfigurare a zonificării funcționale propusă anterior.

Având în vedere că DN73 va deveni o arteră de importanță națională, fiind o arteră de traversare a comunei dinspre Brașov înspre Rasnov, s-a considerat oportuna propunerea unor zone de servicii și a unor zone mixte de-a lungul acesteia, care să facă legătura dintre zona de locuințe și zona industrializată imediat următoare pe DN73.

Pentru stabilirea funcțiunilor zonei s-a tinut cont de faptul că sensul giratoriu existent face legătura și cu A3. S-a considerat indicat ca funcțiunile propuse pe DN73 adiacent acestuia să nu includă și funcțiunea de locuire, fiind preponderent comerciale. S-au propus zone exclusiv destinate comerțului pe parcelele situate pe DN73 adiacent sensului giratoriu.

După zona giratorului, la intrarea în Comuna (pe strada Lungă), se realizează legătura între zona comercială nou proiectată și zona de locuințe din tessutul existent, prin realizarea de locuințe colective cu regim de înălțime mic.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alii	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

Indicii urbanistici maximi propusi sunt:

Zm1 - Zona mixta1	Zm2- Zona mixta2	Zs - Zona servicii	ZV – Zona verde
Zona mixta – zona de servicii, birouri, spatii comerciale si locuire in procent de 50-80% cu max P+3E+M/Er POTmax= 40 % CUTmax = 1.20 Rh= P+3E+M/Er	Zona mixta – zona de servicii, birouri, spatii comerciale si locuire in procent de 50-80% cu max P+2E+M/Er POTmax= 40 % CUTmax = 1.20 Rh= P+2E+M/Er	Zona exclusiv comert si birouri POT max= 40% CUT max = 1.00 Rh=P+E	Zona verde libera de constructii POT max= 0 % CUT max = 0 -

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor, dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

3.4. Modernizarea circulatiei

Actualmente accesele auto in zona studiata se realizeaza prin drumurile:

- in NE: Strada Lunga
- in N: Strada Campului

Solutii proiectate

Propunerile de modernizare a circulatiei au urmarit obtinerea unor profile corespunzatoare din punct de vedere tehnic a noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acestora atat cu localitatea cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor.
- realizarea unei retele stradale care sa asigure circulatia facila a autoutilitarelor de pompieri.
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe.
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

In acest sens lucrarea propune realizarea unui drum de incinta cu acces din sensul giratoriu existent care sa faca legatura intre NV si SE, continuarea acestuia pe latura de E spre S, pana la intersectia lui cu strada Campului.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alții	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

Profilele propus are 2 benzi de circulatie de 3.5 m, zona verde bilaterală cu latimea de 1.00 m și trotuare bilaterale de 1.00 m – total profil stradal 9.00 m.

Profilele stradale sunt prezentate în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Pentru locuințe normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform indicelui de minim 1 loc de parcare / unitate locativă.

Atunci când parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5.00 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

Pentru celelalte funcții / destinații de dotări complementare, necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurată în fiecare obiectiv construit, de normativele în vigoare la data solicitării autorizației de construire.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform maximului prevazut de HG 525/1996, actualizată:

Circulații pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea latimea de minim 1.50 m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alii	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIETIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrie.

Prin studiul de fata se propune reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de zona locuinte si functiuni complementare, zona comerciala

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia in trei unitati teritoriale de referinta:

Zm1 - Zona mixta1	Zm2- Zona mixta2	Zs - Zona servicii	ZV – Zona verde
Zona mixta – zona de servicii, birouri, spatiu comercial si locuire in procent de 50-80% cu max P+3E+M/Er POTmax= 40 % CUTmax = 1.20 Rh= P+3E+M/Er	Zona mixta – zona de servicii, birouri, spatiu comercial si locuire in procent de 50-80% cu max P+2E+M/Er POTmax= 40 % CUTmax = 1.20 Rh= P+2E+M/Er	Zona exclusiv comert si birouri POT max= 40% CUT max = 1.00 Rh=P+E	Zona verde libera de constructii POT max= 0 % CUT max = 0

Zonificarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Functiuni admise

- locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat, garaje si anexe.
- locuinte colective
- functiuni comerciale si servicii.

Dotari complementare admise cu conditionari

centre comerciale, comert alimentar si nealimentar, servicii de turism – cazare, cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta), centre de zi pentru copii sau varstnici, locuri de joaca acoperite, ateliere de arta, studiouri fotografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufaturiere negeratoare de zgromot sau emisii de orice fel si fara depozitari; saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar; servicii de deservire a locurilor: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte, servicii profesionale si mici activitati manufaturiere, cu conditia ca suprafața acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alții	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

- respectarea HG525/1996.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificaata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicii urbanistici maximi propusi sunt:

Zm1 - Zona mixta1	Zm2- Zona mixta2	Zs - Zona servicii	ZV – Zona verde
Zona mixta – zona de servicii, birouri, spatii comerciale si locuire in procent de 50-80% cu max P+3E+M/Er POTmax= 40 % CUTmax = 1.20 Rh= P+3E+M/Er	Zona mixta – zona de servicii, birouri, spatii comerciale si locuire in procent de 50-80% cu max P+2E+M/Er POTmax= 40 % CUTmax = 1.20 Rh= P+2E+M/Er	Zona exclusiv comert si birouri POT max= 40% CUT max = 1.00 Rh=P+E	Zona verde libera de constructii POT max= 0 % CUT max = 0

Zm1 - ZONA MIXTA1

- Regim de inaltime maxim propus P+3E+M/Er
- Regim minim de inaltime P
P-parter, E-etaj, E-etaj retras / mansarda.
Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de max 75% din aria construita.
- Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt, in cazul intersectiilor in care cel putin una din strazi este de categoria a II-a.
- Hmax cornisa = 13.00 m, Hmax coama | atic = 16.00 m (de la cota terenului amenajat)
- POT max 40%
- CUT max 1.20
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 35.00 %

Regimul de construire

- Se propune un regim de construire izolat.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alii	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcțuni complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

Zm2 - ZONA MIXTA2

- Regim de inaltime maxim propus P+2E+M/Er
 - Regim minim de inaltime P
P-parter, E-etag, E-etag retras / mansarda.
 - Se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de max 75% din aria construita.
 - Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt, in cazul intersectiilor in care cel putin una din strazi este de categoria a II-a.
 - Hmax cornisa = 13.00 m, Hmax coama | atic = 16.00 m (de la cota terenului amenajat)
 - POT max 40%
 - CUT max 1.20
 - Suprafata minima de zone verzi pe lot. 35.00 %
- Regimul de construire**
- Se propune un regim de construire izolat.

Suprafata minima de zone verzi de utilitate publica va fi de minim 5% din terenul reglementat.

Suprafata minima de zone verzi pe cap de locuitor, va fi de minim 20.00 m², conform Legii 24/2007, raportat la intreg ansamblul propus.

Zs - ZONA SERVICII

- Regim de inaltime maxim propus P+E
- Regim minim de inaltime P
P-parter, E-etag
- Hmax cornisa = 13.00 m, Hmax coama | atic = 16.00 m (de la cota terenului amenajat)
- POT max 40 %
- CUT max 1.00
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 20%

Zv – ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA

- Regim de inaltime maxim propus P
- POT max 0.00 %
- CUT max 0.00

Suprafata minima de zone verzi publice va fi de 5% din terenul reglementat.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Retrageri minime fata de caile de circulatie

Zm - ZONA MIXTA

- constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 5 m spre NV – DN73 si Strada Lunga

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

ZL - ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

- Amplasarea clădirilor fătă de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Pentru constructii izolate

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alții	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

- Retrageri fata de limitele laterale – conform cod civil

Nota: Respectarea distantei fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea intre doua cladiri alaturate a unei distante mai mari decat inaltimea constructiei mai inalte.

- Retrageri fata de limitele posterioare – conform cod civil

Nota: Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului in care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pana la linia de hotar. Distanta, si in cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pana la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un inscris autentic.

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

EXISTENT	BILANT TERRITORIAL						
	ZONE FUNCTIONALE	mp	%	REGIM TEHNIC			Rh
				POT	CUT		
	Zona prestari servicii, mică industrie, comerț en-gross, birouri, sedii de firma, depozite <u>cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ</u> , parțial zonă verde, parțial zonă de protecție CFR, parțial zonă de circulații.	folosinta actuala - arabil	62838	100	-	-	-
	TOTAL		62838	100			
PROPUIS	ZM1 ZM2	ZONA MIXTA - SERVICII, SPATII COMERCIALE, BIROURI + LOCUIRE IN PROCENT DE 50- 80%	zona construita	16774	40	40%	1.20
			parcari, circulatii	10848	25		
			spatii verzi	14677	35		
	TOTAL			41936.73	100		
	ZS	ZONA SERVICII – COMERT, BIROURI, ETC	zona construita	3745	40	40%	1
			parcari, circulatii	4213	45		
			spatii verzi	1404	15		
	TOTAL			9362.75	100		

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Se va realiza conform solutiilor din avizele de utilitati.

3.6. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente si drumul.

In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in domeniul public terenul afectat de circulatii auto si pietonale.

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si functiuni complementare (comert, servicii) nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata sa apara surse de poluare a mediului.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	01.10.2023	13 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alții	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 si respectand toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/1996, in cadrul fiecarei parcele.
- Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Vor fi prevazute spații verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.

Suprafata minima de zona verde propusa pt zona de locuinte va fi de minim 30%.

Procentul de minim 5% zone verzi publice, cf Lg. 24/2007 se va regasi grupat in cadrul a 2 parcele dispuse pe latura de E a terenului studiat.

Se va respecta o suprafata de zona verde de 20 mp / locuitor, cf. Lg. 24/2007

- Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reteaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

- Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiiile maxime de poluanți in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

- Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

- Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

- Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

- Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobată cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobatia listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: S.C. CONFORT LIVING S.R.L si alii	Arh.Urb. Daniel Ioana	257 03.06.2022
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zonă de locuințe și funcții complementare, zonă comercială	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Comuna Cristian, DN73	Arh.Urb. Daniel Ioana	PUZ

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igienă referitoare la zonele de locuit

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele urmatoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

Amplasarea cladirilor destinate locuințelor trebuie să asigure insorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a incaperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Distanța dintre clădiri va fi de minim înaltimea celei mai înalte la cornisa.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecințe economice și sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin elaborarea documentației PUZ – Introducere în intravilan și construire locuințe individuale se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, facute în prezența documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echiparilor și serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona locuinte și funcții complementare se va aduce un plus de valoare în patrimoniului local și zonal de interes pentru comerț și servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc să fie reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privați.

Toate categoriile de costuri ce implica implementarea PUZ detaliata mai sus (cost proiectare/execuție - costurile privind construirea, amenajarea terenului, realizarea accesurilor carosabile, racordul la infrastructura edilitară) vor fi suportate integral de initiatorii PUZ.

Sef proiect | Intocmit

Urb. Arh. Ioana Daniel



Tip document

Memoriu PLAN URBANISTIC

D 2022

Data editare

01.10.2023

Pagina

15 | 15

