



arhitectura | urbanism | amenajari interioare si exterioare  
Brasov, Strada Lunga Nr.250  
www.stonearchitecture.ro  
arh. urb. Ioana DANIEL  
tel 0722363004  
e-mail ioana@stonearchitecture.ro

In att.

Primariei Comunei Cristian

Notă

Subsemnata arh. urb. DANIEL IOANA, arhitect la S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L., în calitate de elaborator PUZ pentru proiectul: **CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, situat la adresa Jud. Brasov, Comuna Cristian, DN73, FN, ca raspuns la observațiile înregistrate în etapa I de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ, precizăm următoarele modificări aduse proiectului de locuire și comerț până în acest stadiu al documentației, respectiv etapa II de informare și consultare a publicului:

## Dezvoltarea localității

Zona analizată se află la intrarea în Comuna Cristian, dinspre Brașov, într-o poziție privilegiată din punct de vedere al accesibilității, respectiv în proximitatea sensului giratoriu care realizează legătura cu noua arteră de centură (DN73G). Totodată, se află într-o zonă de congruență a zonei de locuințe individuale și colective mici dinspre SV cu zona industrială / de servicii dinspre NE, precum și zona în dezvoltare cu potențial de comerț servicii dinspre NV și zona cu potențial turistic de la SE, spre care urmează a se realiza accesul prin intermediul suprafeței reglementate.

Suprafața de teren studiată are astfel mai multe roluri, respectiv acela de realiza o trecere între zona de locuințe individuale și cea industrială, favorizând în același timp dezvoltarea comunei spre zona urbanizată, de-a lungul căilor de circulații, o tendință firească a dezvoltării localităților - surprinsă de altfel și în Strategia Locală de Dezvoltare Durabilă a Comunei Cristian

(<https://primariacristian.ro/documente/strategia-locala-de-dezvoltare-durabila-a-comunei-cristian-2022-2030-2/>).

SDL Cristian propune, conform anexei 4 - *Harta concept de dezvoltare spațială*, dezvoltarea zonei cu funcțiune predominantă de locuire până la traversarea către zona cu potențial turistic de la SE. Apoi este urmărită dezvoltarea zonei de servicii și funcțiuni industriale (conform Anexa 1 - *Extras din SLDD Cristian, anexa 4 - Harta concept de dezvoltare spațială cu marcarea teritoriului analizat*)

**Prezenta documentație a adoptat propunerea în concordanță cu SLDD Cristian, favorizând armonizarea tranziției între zonele funcționale, respectiv cea de locuire propusă, apoi cea de servicii propusă și cea industrială dinspre latura de est a amplasamentului studiat - prin modul de amplasare al zonelor funcționale propuse.**

Comuna Cristian, prin Strategia Locală de Dezvoltare Durabilă își propune:

- să susțină dezvoltarea economiei locale (prin crearea bazelor unei economii vibrante, bazată pe resursele și potențialul local).
- Să ajute la creșterea calității zonelor rezidențiale existente și noi, care să permită tuturor locuitorilor să se bucure de o înaltă calitate a vieții (prin modelarea și dotarea acestora pentru a asigura cele mai bune condiții de trai)
- Să asigure deplasarea cu ușurință a cetățenilor din Cristian către locurile de muncă și către alte zone de interes (prin accesibilitate și conectivitate în interiorul localității și în afara ei), să îngrijească și să îmbunătățească mediul pentru generațiile viitoare (prin construirea unei localități inteligente și rezilientă)
- să ajute la crearea unei comunități puternice, durabile și mai sănătoase, (prin promovarea unei localități verzi și active).

Dezvoltarea localității în ultimul deceniu s-a realizat urmărind o tendință excentrică de dezvoltare, firească în dezvoltarea zonelor periferice, către zonele noi construite de pe DN73, spre Municipiul Brașov. Această tendință de dezvoltare, susținută și de proiectul de lărgire a amprizei DN73 la 4 benzi, urmează să conducă la ne-diferențierea dintre periferia urbană și spațiul rural.

De altfel, poziționarea localității Cristian în raport cu Municipiul Brașov (în zona metropolitană a acestuia) a facilitat alegerea cetățenilor de a munci în oraș însă de a locui în zona metropolitană sau de a utiliza zonele comerciale din Brașov. **Acest lucru creează o presiune asupra infrastructurii rutiere la nivelul localităților limitrofe, care este contracarată de realizarea zonei de servicii și comerciale propuse (prin realizarea de locuri de muncă, evitarea utilizării autovehiculelor pentru cumpărături în municipiul Brașov, utilizarea mijloacelor de transport în comun în interiorul localității).**

## Zona de locuire

Marea parte a proiectelor rezidențiale dezvoltate în Comuna Cristian sunt proiecte de locuințe individuale, care au favorizat migrația populației urbane în această zonă, profitând de costurile de locuire mai mici față de cele din oraș. Totuși, realizarea de locuințe colective ar aduce multiple avantaje comunității, oferind un cost de achiziție semnificativ mai redus în comparație cu cel al locuințelor individuale. Astfel, aceste locuințe colective devin mult mai accesibile pentru o gamă mai largă de persoane, inclusiv pentru tinerii aflați la început de drum sau pentru familiile cu venituri medii, contribuind la diversificarea ofertei rezidențiale și la crearea unui mediu locativ echilibrat și sustenabil în comună.

**Circulația la nivelul zonei studiate s-a realizat pe artera principală propusă prin interiorul zonei studiate și apoi prin zona comercială, care urmează a descărca direct în sensul giratoriu de la intersecția DN73 cu DN73G (centura Cristian), fără a pune presiune asupra accesului în Cristian - Strada Lungă. Accesul spre municipiu va fi facilitat de lărgirea amprizei DN73 la 4 benzi, conform proiect 18/2021 elaborat de MEM Project Construct SRL, aprobat.**



Ca prevederi privind parcajele aferente zonei de locuire, acestea sunt prevăzute în mare parte în subsoluri pentru a optimiza spațiul urban, a reduce aglomerarea și a crea un mediu urban mai sigur pentru rezidenți.

Sunt astfel prevăzute zone verzi cu suprafațe mari pentru zonele fără construcții, de-a lungul zonei pietonale și în centrul zonei de locuințe spre parc. Tot acolo este amenajat și un loc de joacă pentru copii, ferit de zonele de circulații.

## Zona comercială

Se urmărește realizarea unei zone comerciale care să deservească un teritoriu mai vast decât cel proiectat, ținând cont de creșterea semnificativă a populației și nevoia de servicii comerciale adecvate. **În prezent, comuna Cristian nu dispune de o zonă comercială dimensionată corespunzător pentru a face față numărului în creștere de locuitori, ceea ce subliniază necesitatea dezvoltării acestei infrastructuri pentru a satisface cerințele comunității și a sprijini dezvoltarea economică locală.**

Zona comercială dinspre Brașov (galerie comercială, spații servicii etc.) urmează a se realiza pe o suprafață de aproximativ 15.500 m<sup>2</sup> (total suprafață utilizată - inclusiv parcuri, drumuri și zone verzi), adică aproximativ 25% din teritoriul analizat (în total 62838 m<sup>2</sup>), deservind astfel întreaga localitate Cristian.

În zona comercială proiectată, sunt prevăzute stații de autobuz pe fiecare sens de circulație, pentru a facilita accesul și mobilitatea utilizatorilor. Aceste stații vor fi integrate în rețeaua existentă de transport în comun, asigurând astfel o conectivitate eficientă cu restul orașului. Extinderea rețelei de transport în comun spre această zonă va contribui la reducerea traficului rutier și va încuraja utilizarea mijloacelor de transport ecologice, oferind o alternativă convenabilă și sustenabilă pentru locuitori și vizitatori. În plus, proximitatea stațiilor de autobuz față de zona comercială va sprijini dezvoltarea economică locală, atrăgând mai mulți clienți și facilitând accesul angajaților la locurile de muncă.

## Dotări de utilitate publică

Pe latura de vest, spre zona edificată a localității, este prevăzută o suprafață de teren destinată unei zone pentru instituții publice și servicii - învățământ preuniversitar (grădiniță), care va contribui la dezvoltarea zonei, oferind servicii esențiale pentru comunitate și facilitând accesul la educație, contribuind semnificativ la dezvoltarea comunității locale. Astfel, această dotare de utilitate publică nu doar că îmbunătățește calitatea vieții locuitorilor, dar și contribuie la crearea unui mediu urban modern și bine echipat, favorabil creșterii și educației copiilor.

*Scopul documentatiei prezentate este realizarea unei zone cu funcțiunea de locuire si dotari complementare - servicii și comerț, printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientală. Prin propunerile elaborate se urmărește astfel crearea unei zone de referință în Comuna Cristian.*

Brasov, 20.07.2024

Sef proiect,  
Arh. Urb. Daniela Ioana

