

PUD – Construire școală cu clasele 1-8 cu sală multifuncțională, terenuri de joc sportive, amenajări exterioare și împrejmuire pentru dezvoltarea rețelei de școli verzi din loc. Cristian, jud. Brașov

MEMORIU EXEMPLIFICATIV

Construire școală cu clasele 1-8 cu sală multifuncțională, terenuri de joc sportive, amenajări exterioare și împrejmuire pentru dezvoltarea rețelei de școli verzi din loc. Cristian, jud. Brașov, CF 104992, nr topo 1118/4/2/2; CF 105001, nr topo 1118/4/2/1; CF 105004, nr topo 1118/4/1/1; CF 104995, nr topo 1118/3/1; CF 104996, nr topo 1118/1/1/1; CF 104993, nr topo 1118/1/2/1; CF 104998, nr topo 1116/1; CF 105005, nr topo 105005; CF 105002, nr topo 1114/3/1; CF 104997, nr topo 1114/2/1; CF 2420, nr topo 1118/2/1; CF 492, nr topo 1117/1

**Str. Vulcanului, fn, cod postal 507055,
com Cristian, jud. Brașov**

Proiect SC/2024

Beneficiar: Comuna Cristian

Proiectant Urbanism – SC Danina Star SRL

Colectiv proiectare

Şef proiect : arh. Danina Ormenisan

Proiectare specialitate urbanism: urb. Raluca Criscota

urb. Andrei Popescu

MEMORIU EXEMPLIFICATIV

Construire școală cu clasele 1-8 cu sală multifuncțională, terenuri de joc sportive, amenajări exterioare și împrejmuire pentru dezvoltarea rețelei de școli verzi din loc. Cristian, jud. Brașov, CF 104992, nr topo 1118/4/2/2; CF 105001, nr topo 1118/4/2/1; CF 105004, nr topo 1118/4/1/1; CF 104995, nr topo 1118/3/1; CF 104996, nr topo 1118/1/1/1; CF 104993, nr topo 1118/1/2/1; CF 104998, nr topo 1116/1; CF 105005, nr topo 105005; CF 105002, nr topo 1114/3/1; CF 104997, nr topo 1114/2/1; CF 2420, nr topo 1118/2/1; CF 492, nr topo 1117/1
Str. Vulcanului, fn, cod postal 507055,
com Cristian, jud. Brașov
Proiect SC/2024

MEMORIU EXEMPLIFICATIV

CONȚINUTUL PROIECTULUI

A. Borderou piese scrise

I. Memoriu general urbanism

B. Borderou piese desenate

01. Încadrare în teritoriul administrativ al com. Cristian	sc.	1: 5.000
02. Încadrare în P.U.G. Com. Cristian	sc.	1: 5.000
03. Încadrare în P.U.Z. aprobat HCL 13/2011	sc.	1: 5.000
04. Analiza situației existente	sc.	1: 500
05. Reglementări urbanistice - zonificare	sc.	1: 500
06. Reglementări urbanistice – regim juridic	sc.	1: 500
07. Reglementări urbanistice – circulații	sc.	1: 500

Memoriu exemplificativ

CUPRINS

1 Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul documentației PUD
- 1.3 Surse documentare

2 Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Regim juridic al terenurilor

5. Concluzii, măsuri în continuare

- 5.1. Strategie de dezvoltare urbană
- 5.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 5.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 5.4. Categoriile de costuri

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE ȘCOALĂ CU CLASELE 1-8 CU SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ, TERENURI DE JOC SPORTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE ȘCOLI VERZI DIN LOC. CRISTIAN, JUD. BRAȘOV

Amplasament/ date identificare: Extras CF 104992, nr topo 1118/4/2/2; CF 105001, nr topo 1118/4/2/1; CF 105004, nr topo 1118/4/1/1; CF 104995, nr topo 1118/3/1; CF 104996, nr topo 1118/1/1/1; CF 104993, nr topo 1118/1/2/1; CF 104998, nr topo 1116/1; CF 105005, nr topo 105005; CF 105002, nr topo 1114/3/1; CF 104997, nr topo 1114/2/1; CF 2420, nr topo 1118/2/1; CF 492, nr topo 1117/1, str Vulcanului, fn, cod poștal 507055, com Cristian, jud. Brașov

Beneficiar: COMUNA CRISTIAN

Proiectant de specialitate: SC Danina Star SRL

Faza: P.U.D.

Data: noiembrie 2024.

Amplasarea terenului

Terenul care a generat prezenta lucrare, în suprafață totală de 11 337,80 mp se află poziționat în intravilanul comunei Cristian, jud Brașov, în partea de Vest a teritoriului administrativ, accesul asigurand-se din DJ Vulcanului, poziționată la NE de teren. Terenul din str Vulcanului cod poștal 507055 este format din mai multe imobile identificate cu următoarele nr cad. conform extraselor CF:

- CF 104992, nr topo 1118/4/2/2 în suprafață de 62,00mp, proprietatea Schuster Martin;
- CF 105001, nr topo 1118/4/2/1 în suprafață de 1 084,00mp, proprietatea Marcu Dana-Sinziana, Marcu Șerban, Oltean Tatiana;
- CF 105004, nr topo 1118/4/1/1 în suprafață de 1 142,00mp, proprietatea Roth Ana;
- CF 104995, nr topo 1118/3/1 în suprafață de 1 149,00mp, proprietatea Knorr Anna, Grunn Martin, drept de uzufruct viager Anna Grunn, cf CF;
- CF 104996, nr topo 1118/1/1/1 în suprafață de 574,00mp, proprietatea Dick Ioan;
- CF 104993, nr topo 1118/1/2/1 în suprafață de 574,00mp, proprietatea Wagner Ecaterina;
- CF 104998, nr topo 1116/1 în suprafață de 1 126,00mp, proprietatea Gensthaler Hildegard Ruth, Gensthaler Elsa Maria, Gensthaler Analisa Erika;
- CF 105005, nr topo 105005 în suprafață de 1 797,00mp, proprietatea Gensthaler Hildegard Ruth, Gensthaler Elsa Maria, Gensthaler Analisa Erika;
- CF 105002, nr topo 1114/3/1 în suprafață de 409,00mp, proprietatea Gensthaler Hildegard Ruth, Gensthaler Elsa Maria, Gensthaler Analisa Erika;
- CF 104997, nr topo 1114/2/1 în suprafață de 1 202,00mp, proprietatea Gensthaler Hildegard Ruth, Gensthaler Elsa Maria, Gensthaler Analisa Erika;
- CF 2420, nr topo 1118/2/1 în suprafață de 1 148,00mp, proprietatea Dick Peter;
- CF 492, nr topo 1117/1 în suprafață de 1 070,00mp, proprietatea Grunn Ioan, Grunn Walter, Grunn Clara, Grunn Emma, Grunn Herman.

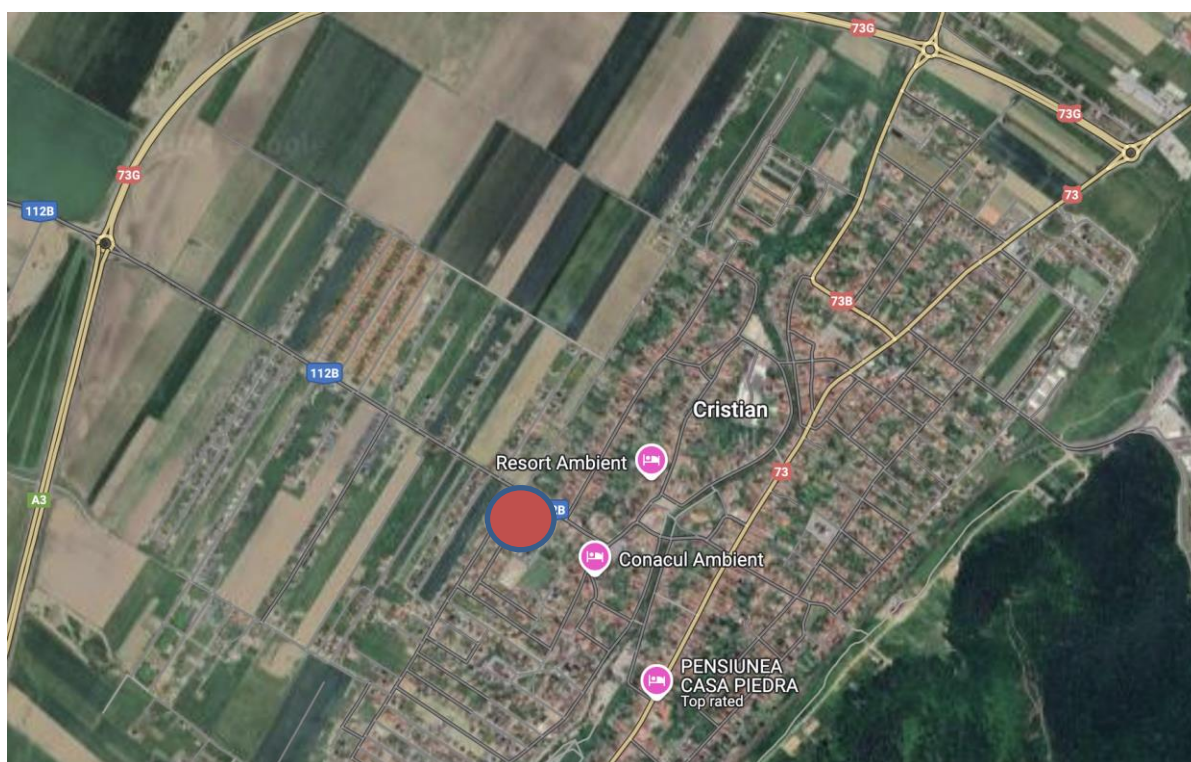
MEMORIU EXEMPLIFICATIV

Imobilele nu sunt grevate de servituți.

Terenul are următoarele vecinătăți:

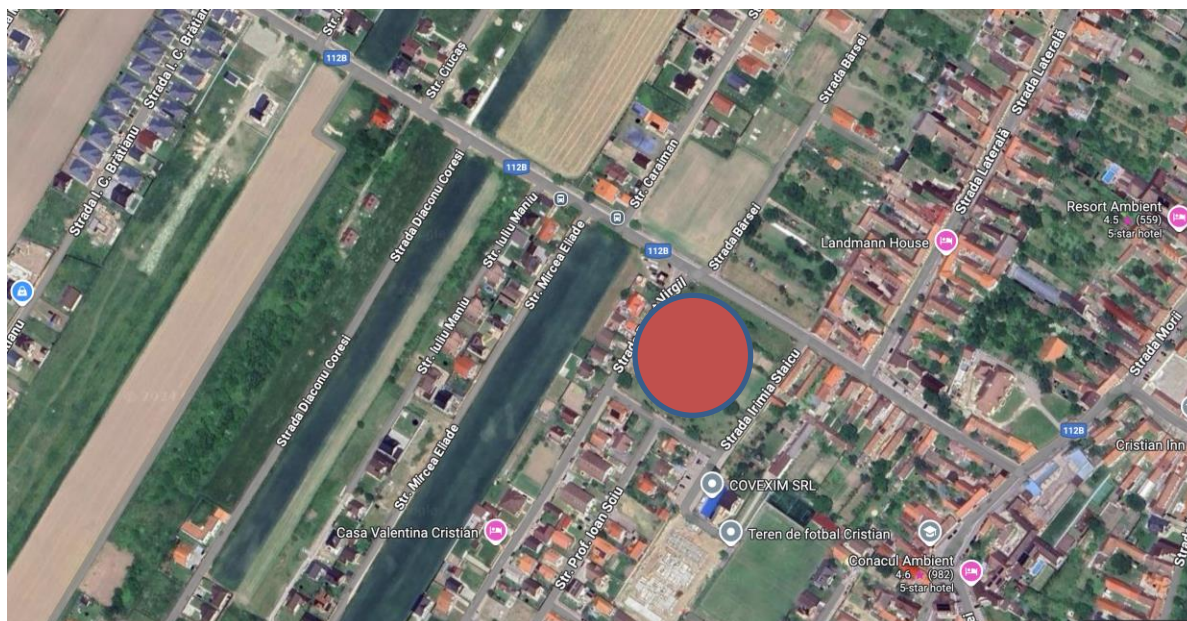
- Nord: Drumul Vulcanului (DJ 112B)
- Sud: strada Irimia Staicu
- Est: strada Irimia Staicu
- Vest: strada Preot Virgil Pop

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto pe parcela, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe terenul în suprafață totală de **11 337,80mp.**



Amplasarea zonei studiate în partea de vest a intravilanului comunei Cristian. Sursa: GoogleMaps

MEMORIU EXEMPLIFICATIV



Configurarea terenului. Proprietatea terenului.

Terenul studiat, amplasat în intravilanul comunei Cristian, jud. Brașov este format din 12 imobile:

- CF 104992, nr topo 1118/4/2/2 în suprafață de 62,00mp, proprietatea Schuster Martin;
- CF 105001, nr topo 1118/4/2/1 în suprafață de 1 084,00mp, proprietatea Marcu Dana-Sinziana, Marcu Șerban, Oltean Tatiana;
- CF 105004, nr topo 1118/4/1/1 în suprafață de 1 142,00mp, proprietatea Roth Ana;
- CF 104995, nr topo 1118/3/1 în suprafață de 1 149,00mp, proprietatea Knorr Anna, Grunn Martin, drept de uzufruct viager Anna Grunn, cf CF;
- CF 104996, nr topo 1118/1/1/1 în suprafață de 574,00mp, proprietatea Dick Ioan;
- CF 104993, nr topo 1118/1/2/1 în suprafață de 574,00mp, proprietatea Wagner Ecaterina;
- CF 104998, nr topo 1116/1 în suprafață de 1 126,00mp, proprietatea Gensthaler Hildegard Ruth, Gensthaler Elsa Maria, Gensthaler Analisa Erika;
- CF 105005, nr topo 105005 în suprafață de 1 797,00mp, proprietatea Gensthaler Hildegard Ruth, Gensthaler Elsa Maria, Gensthaler Analisa Erika;
- CF 105002, nr topo 1114/3/1 în suprafață de 409,00mp, proprietatea Gensthaler Hildegard Ruth, Gensthaler Elsa Maria, Gensthaler Analisa Erika;
- CF 104997, nr topo 1114/2/1 în suprafață de 1 202,00mp, proprietatea Gensthaler Hildegard Ruth, Gensthaler Elsa Maria, Gensthaler Analisa Erika;
- CF 2420, nr topo 1118/2/1 în suprafață de 1 148,00mp, proprietatea Dick Peter;
- CF 492, nr topo 1117/1 în suprafață de 1 070,00mp, proprietatea Grunn Ioan, Grunn Walter, Grunn Clara, Grunn Emma, Grunn Herman.

cu o suprafață totală de **11 337,80mp**.

Terenul are o formă regulată, dreptunghiulară cu acces pe toate cele patru laturi, cu acces principal

din Str Vulcanului.

Categoria de folosință a terenurilor

Terenul studiat de prezenta documentație se află în intravilanul comunei Cristian, iar folosința lor este de arabil și altele, cf Cf anexate.

Terenul este încadrat în zona de locuințe și funcțiuni complementare, iar vecinătățile imediate respectă această încadrare funcțională.

1.2 Obiectul documentației PUD

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.D. se propune stabilirea condițiilor de realizare a investiției private cu obiectivul "CONSTRUIRE ȘCOALĂ CU CLASELE 1-8 CU SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ, TERENURI DE JOC SPORTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE ȘCOLI VERZI DIN LOC. CRISTIAN, JUD. BRAȘOV".

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Comunei Cristian a solicitat inițiatorului, prin **Certificatul de Urbanism** 54/23.01.2024, realizarea unei documentații PUD în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.D., care urmează să fie supus avizării și aprobării Consiliului Local Cristian.

Prezenta documentație are ca scop reglementarea specifică pe parcela din str Vulcanului cod poștal 507055 privind accesul auto și pietonal, retragerile față de limitele laterale și posterioare, modul de ocupare a terenului și conformarea arhitectural-volumetrică.

1.3 Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, studii geotehnice, studiu topografic etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente. Principalele documentații care au fost analizate în vederea întocmirii prezentului PUD sunt *Planul Urbanistic General Oras Cristian* aprobat prin HCL nr. 13/25.02.2000 prelungit cu HCL 138/2023 și *Planul Urbanistic Zonal* care reglementează acest imobil aprobat prin HCL 13/2011

De asemenea, în elaborarea documentației se va respecta legislația în vigoare, și anume:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planurilor urbanistice zonale-indicativ 010/2000 aprobat prin ordin MLPAT nr 476/N/2000.
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 52/2003 privind transparența decizională a Legii 544/2001

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

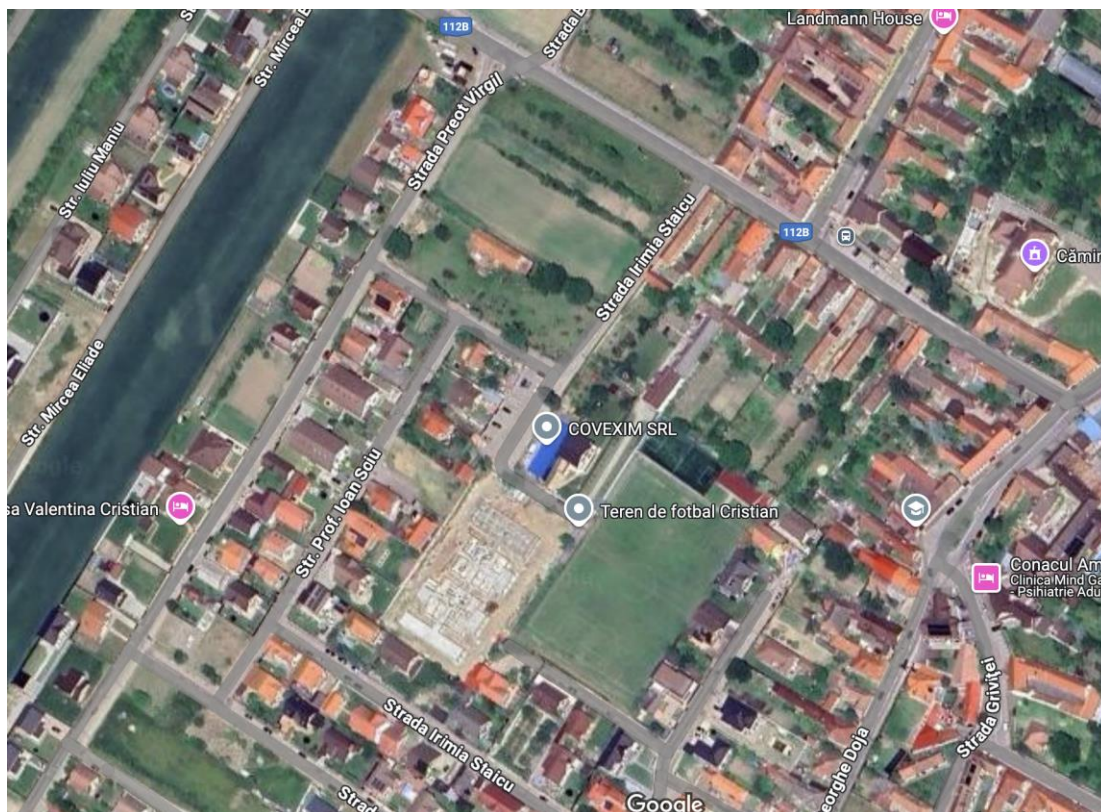
Zona studiată (amplasată în vestul intravilanului comunei Cristian), aproape de orașul Râșnov, se evidențiază ca un areal cu un profund caracter rural, cu terenuri arabile aflate în intravilan, aflat pe un culoar important de dezvoltare urbană a comunei, cu condiții prielnice datorate reliefului de tip deal.

Dezvoltarea zonei este susținută și de amplasamentul în apropierea aeroportului Brașov – Ghimbav. În plus zona beneficiază și de prezența traseului autostrăzii, care va facilita legătura zonei cu orașul.

- Caracteristici funcționale

Comuna Cristian are un deficit major în ceea ce privește zonele de dotări publice de învățământ, iar imobilul este neamenajat și se pretează ca și amplasament pentru funcțiunea propusă.

Imobilul este amplasat într-o zonă unde se crează un nucleu pentru dotările de învățământ, în apropierea grădiniței, recent construite, a creșei aflate în curs de edificare și a stadionului: vezi foto anexat- sursa GoogleMaps:



- Relația între funcțiuni

Funcțiunea de înzvătământ este compatibilă cu funcțiunile reglementate prin PUZ-ul aprobat de locuire si funcțiuni complementare.

- Grad de ocupare a zonei cu fond construit

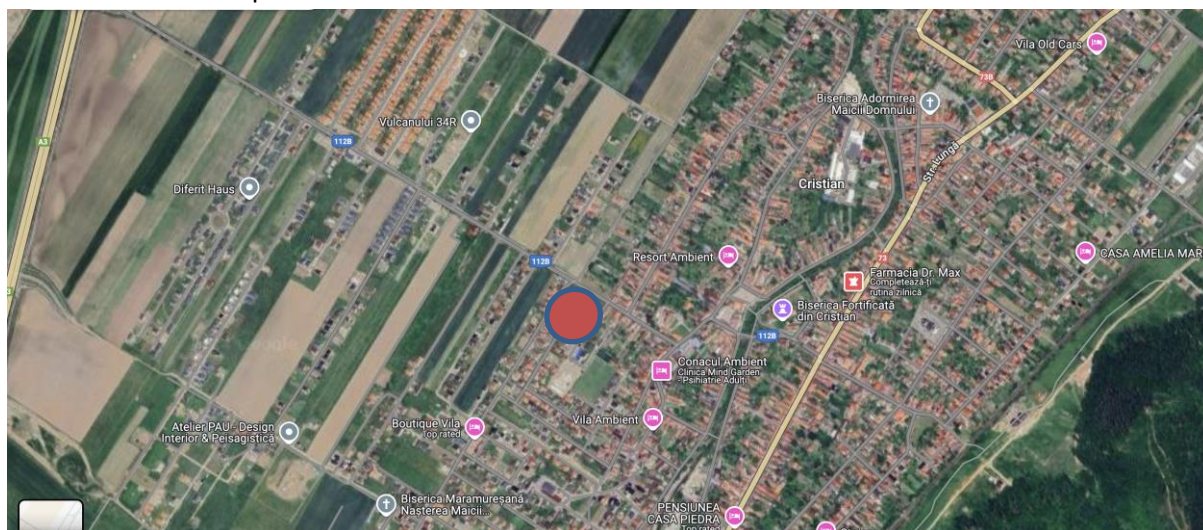
Terenul care face obiectul PUD-ului are o suprafață totală de 11 337,80mp. Terenul are in prezent 1 construcție pe terenul cu nr cad 105005. Terenul nu este grevat de servituți.

- Asigurarea cu spații verzi

Terenul va respecta PUG aprobat si va avea o suprafață de spațiu verde reprezentând min 30% din totalul terenului.

2.2. Încadrare în localitate **(Planșa U01)**

Terenul studiat este poziționat la zona de Vest a intravilanul comunei Cristian.



Amplasarea zonei studiate – partea de V a intravilanului Cristian. Sursa: GoogleMaps

2.3. Elemente ale cadrului natural

Considerații geomorfologice

Amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de depresiunea Brașovului. Schițată la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brașovului a funcționat ca mediu lacustru marin până la sfârșitul poligenului când prin exondare a redevenit uscat. În perioada cât a stat sub imperiul apelor în fosa depresionară a Brașovului au avut loc intense acumulări de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovănișuri, pietrișuri, marne, argile, prafuri și nisipuri dispuse stratiform sau lenticular având structură torențial haotică. În cuaternar și postcuaternar apele de șiroire, torenții și organismele fluviale nou formate au transportat importante cantități de deluvii, clădind în aria depresionară numeroase conuri de dejecție din a căror întrepătrundere a rezultat un relief tabular cu aspect de câmpie insensibil înclinată de la sud spre nord și de la vest către est.

Condițiile geotehnice sunt bune, terenul nefiind supus infiltrațiilor, alunecărilor sau eroziunilor.

Considerații hidrografice și hidrologice

Reteaua hidrografică

Amplasamentul în studiu nu este afectat de niciun fel de arteră hidrografică sau torent. Pânza de apă freatică se găsește la mare adâncime fapt care permite a fi executate construcții subterane fără a se prevedea măsuri speciale de hidroizolare.

Clima

Clima este tipic montană, variind în raport cu altitudinea, fiind influențată într-o mică măsură de sistemele barice continentale.

Stabilitatea terenului

Nu sunt semnalate fenomene fizico-geologice de amploare.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din Brașov este de 1,00 m – STAS 6054/77.

Seismic, Brașovul este situat în macrozona corespunzătoare gradului 7 potrivit STAS 11100/1, și în zona seismică „D” caracterizată prin coeficientul $K_s=0,20g$ și perioada de colț $TC=0,7$ sec.

Condiții de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

- se poate funda în stratele de praf argilos nisipos și praf nisipos începând de la adâncimea de 1,1 m față de cota terenului natural, luându-se în considerare presiunea convențională de calcul pentru fundații $P_{conv}=220-280$ kPa în funcție de natura litologică a terenului și adâncimea minimă la care se poate ajunge constructiv.

Presiunea medie verticală efectivă pe talpa fundației provenită din încărcări de calcul din gruparea specială, la încărcări centrice va fi mai mică sau cel puțin egală cu 1,2 presiunea convențională; Săpături cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncime de până la 1,25 m.

În timpul executării săpăturilor pentru fundații proiectantul geotehnician va fi solicitat în șantier pentru recepționarea terenului de fundare și întocmirea actelor și avizelor în vigoare privind disciplina în construcții.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat prin PUD beneficiază de acces direct din DJ 112B - Strada Vulcanului, poziționată în partea de Nord.

Strada Vulcanului este o stradă asfaltată, dar are un profil subdimensionat, de 7m și este lipsită de trotuare. PUZ-ul aprobat a reglementat această stradă prin lărgirea carosabilului la 9m și trotuare de 1,5m.

Celelalte două străzi care înconjoară terenul studiat sunt și ele subdimensionate, cu profile stradale sub 7m. Prin PUZ aprobat acestea au fost reglementate la 7m carosabil și trotuare de 1,5 m.

De asemenea există un proiect avizat care propune un sens giratoriu în intersecția dintre Str. Vulcan și str. Preot Virgil Pop.

2.5. Ocuparea terenurilor (*Planșa U04*)

Conform PUG aprobat terenul face parte din zona de locuințe și funcțiuni complementare și este afectat parțial de zona de protecție de a DJ-ului și a conductei Transgaz. Zona de protecție a DJ este de 24 m din axul străzii. Zona de locuire reprezintă cca 44% din intravilanul localității.

Conform PUZ în vigoare aprobat prin HCL 13/2011 terenul este în zona funcțională ZL1U zona de locuințe și funcțiuni complementare cu $R_{maxI}=P+1E$, $POT=30\%$ și $CUT=0.8$.

2.6. Echipare edilitară

Comuna Cristian este străbătută de pârâul Ghimbășel care preia apele din masivele Bucegi-Postăvarul. Pârâul este îndiguit la o asigurare de 1%. Pe terenurile agricole nu există canale de desecare pentru evacuarea apelor în perioade cu precipitații în exces.

Comuna Cristian are o rețea de canalizare menajeră pe strada Vulcanului, iar rețeaua de canalizare pluvială nu există în prezent.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

Se vor respecta prevederile din aviz. – etapa ulterioară acestei faze

În zona studiată Com Cristian are în prezent un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă, realizat din țeava de tip PEHD PE De=110mm, pe str Vulcanului. Racordarea se va face din această rețea.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE

Se vor respecta prevederile din aviz.- aviz amplasament nr inreg 671/06.03.2024.

SC Dorobeiul SRL este operator al serviciului public de alimentare cu apă, canalizare din Com Cristian, deține în administrare rețeaua de canalizare menajeră din zona studiată, realizată din PVC, KG, DN 250 mm, pozată la adâncimea de 1,5m.

Racordarea se va executa în baza unui proiect întocmit de o firmă agreată de SC Dorobeiul SRL, iar costurile vor fi suportate de beneficiar.

Apele pluviale impurificate de pe amplasamentul studiat vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și vor fi colectate în emisarul de pe râul Ghimbășel.

Se interzice deversarea apei pluviale în rețeaua de canalizare menajeră.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Se vor respecta prevederile din aviz.- nr aviz favorabil 7010240302689/09.04.2024

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la PTa14 Cristian.

POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se vor respecta prevederile din aviz.

În zona studiată există în prezent rețea de gaze naturale pe str Virgil Pop la care se poate racorda construcția propusă.

TELECOMUNICAȚII

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații. Racordarea se va face de la rețelele aflate în imediata apropiere.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu, fiind reprezentată de locuințe, terenuri agricole și zone neconstruite. Zona nu este afectată nici de riscuri naturale și nici de alunecări de teren. Riscul de inundații este minor iar construirea autostrăzii va proteja suplimentar zona studiată. Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Terenul nu se află în zona de protecție a siturilor arheologice.

Zonele de protecție care impactează terenul din str. Vulcanului cod poștal 507055 sunt:

- Zona de protecție magistrală de transport gaz metan – cf aviz Transgaz, zona construbilă
- Zona de protecție DJ 112B- Str Vulcanului – 24 m din ax.

2.8. Opțiuni ale populației

Barometrul opiniei publice este instrumentul prin care se măsoară reactivitatea populației la problemele cu care se confruntă aceasta la un moment dat. Înaintea inițierii *documentației prezentului PUD pentru realizarea obiectivului* CONSTRUIRE ȘCOALĂ CU CLASELE 1-8 CU SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ, TERENURI DE JOC SPORTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE ȘCOLI VERZI DIN LOC. CRISTIAN, JUD. BRAȘOV, s-a aprobat „Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”. Această metodologie a impus autorităților responsabile cu aprobarea planului (CL Cristian), dar și inițiatorului planului (în cazul de față proprietarii terenului) diverse obligații în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- ANUNT DE INTENTIE;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.D;
4. Implicarea publicului în etapa implementării P.U.D.

În cadrul întocmirii PUD-ului se va respecta Ordinul nr. 2701/2010 și se va ține cont de opțiunea publicului cu privire la dezvoltarea investiției, dar și la dezvoltarea urbanistică a zonei aferente (se vor atașa ulterior acestei faze toate documentele doveditoare privind Informarea și Consultarea publicului).

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară realizării PUD-ului au fost realizate ca studii de fundamentare actualizare topografică, studiu de amplasament, studiu rețele edilitare etc. ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția atât în teritoriu cât și față de intravilanul comunei;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale comunei – DJ 112B- Str Vulcanului
- necesitățile funcționale ale zonei;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse odată cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru cei existenți.

3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate (**Planșa U02 si Planșa U03**)

Documentația prezentă se va corela cu toate documentațiile aprobate din zona studiată și adiacente acesteia.

Conform P.U.G. Cristian aprobat cu HCL nr. 13/25.02.2000 prelungit cu HCL 138/2023, terenul care face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul localității, în zona de locuințe și funcțiuni complementare. Folosința actuală cf CF este de arabil și altele (conform documentației cadastrale). Terenul, conform PUG Cristian și PUZ aprobat prin HCL 13/2011 se afla situat în **UTR-ZLU1 zona de locuințe și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+1E.**

Terenul pentru care se propune construirea obiectivului CONSTRUIRE ȘCOALĂ CU CLASELE 1-8 CU SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ, TERENURI DE JOC SPORTIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE ȘCOLI VERZI DIN LOC. CRISTIAN, JUD. BRAȘOV va respecta indicatorii, zonele funcționale și UTR-urile din PUG Cristian aprobat, care preia prevederile din PUZ HCL 13/2011 *pentru care indicatorii urbanistici aprobați sunt astfel:*

PUZ Cristian aprobat:

Zona ZLU1: zona de locuințe și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+1E

Hmax=17m

Rml: S+P+1E

POT max =30%

CUT max =0.8

Sspații verzi min = 30%

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor exploata posibilitățile de îmbunătățire a spațiilor verzi prin încurajarea amenajărilor unor astfel de spații în cadrul noilor investiții, orientate către nevoile din zonă și valorificând potențialul zonei.

Se va acorda o atenție sporită amenajării peisajere a incintei prin crearea de spații verzi în cuantum total de min 30% din suprafața totală a terenului.

Terenul dispune de zone de protecție:

- Zona de protecție magistrală de transport gaz metan– cf aviz Transgaz, zona construbilă
- Zona de protecție DJ 112B- Str Vulcanului – 24 m din ax.

3.4. Modernizarea circulației (*Planșa U07*)

Accesul carosabil principal se va asigura din str. Vulcanului, amplasată la Nord-ul parcelei. Strada Vulcanului a fost modernizată și are acum profilul reglementat prin PUZ HCL 13/2011 la 9 m carosabil și câte 1,5 m trotuar de o parte și alta a drumului. De asemenea actualul PUD a preluat planul de proiect pentru Strada Vulcanului, unde s-a propus un rond giratoriu la intersecția dintre Strada Vulcan și Str Preot Virgil Pop.

Celelalte două străzi Virgil Pop și Irimia Staicu sunt reglementate la un profil de 7m carosabil și 1,5m trotuar de o parte și de alta a carosabilului.

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcela proprie, în incintă, la nivelul solului. Pentru ilustrare soluție vezi planșa anexa Reglementări.

3.5. Zonificarea funcțională

Bilanțul teritorial al imobilului ce a generat prezenta documentație PUD (S=11 337,80mp) se va prezenta conform temei program a beneficiarului:

- O zonă propusă destinată construcțiilor cu funcțiunea de școală, anexe tehnice, spații administrative: reprezentată de aprox 3416,34 mp construcții noi, reprezentând **30% din suprafața terenului.**
- O zonă destinată circulațiilor carosabile (carosabil asfalt, dale carosabile, locuri de parcare, platforme BA) și pietonale (alei pietonale, dale pietonale) propuse în incintă de cca. 2615.55mp, reprezentând **cca 22,97% din suprafața terenului.**
- O zonă de activități (gradene, groapă cu nisip, zone de activități-tartan, pistă atletism, teren bachel) de cca 997,86mp, reprezentând **cca 8,76% din suprafața terenului.**
- O zonă a spațiilor plantate de aprox **4358,08 mp și reprezentând aprox 38,27% din suprafața terenului.**

Zonificarea funcțională propusă prin prezenta documentație va respecta și va detalia documentația aprobată PUG Cristian și PUZ aprobat HCL 13/2011.

De asemenea toți indicatorii urbanistici propusi vor fi aceiași cu cei reglementați în PUZ pentru zona ZLU1: zona locuințelor individuale și a funcțiilor complementare.

EXISTENT

Zona ZLU1: zona de locuințe și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+1E

Rml: S+P+1E

POT max =30%

CUT max =0.8

Sspații verzi min = 30%

PROPUS

Rml: S+P+1E

POT max =30%

CUT max =0.8

Sspații verzi = min 30%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluția propusă respectă legislația în vigoare și este reprezentată în planșa de Rețele edilitare și în memoriile de specialitate întocmite, anexate prezentei documentații. Proiectul de rețele respecta avizele operatorilor de rețele edilitare.

3.7. Protecția mediului

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător fiind marea ei majoritate neconstruită și folosită ca teren agricol iar fondul construit existent într-un procent foarte redus este reprezentat de locuințe. Deoarece zona studiată este propusă prin PUZ aprobat pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire și a activităților conexe acesteia (comerț, servicii, birouri, învățământ) nu există riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor să apară surse de poluare a mediului.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. În acest sens vor fi reglementate spațiile verzi optime, respectand un procent de min 30% verde din suprafata terenului.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentatii se propune o unitate de învățământ primar și gimnazial, o unitate de utilitate publică.

4. Regim juridic al terenurilor (*Planșa U06*)

Regimul juridic asupra terenului studiat de prezenta documentație este după cum urmează:

- proprietate privată ce trece în domeniu public (străzi și trotuare) prin extinderea circulațiilor, în suprafață totală aprox 1230,65mp.
- proprietate privată ce trece în proprietatea domeniului privat al Comunei Cristian pentru realizarea obiectivului școală și dotări, în suprafață de aprox **10647,67mp**.

Terenul care face obiectul prezentului **PUD** este afectat de lărgirea străzilor adiacente.

5. Concluzii, măsuri în continuare

5.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

P.U.D.–ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.D.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional, jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

5.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat *(Planșa U05)*

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată și din studiile și analizele P.U.G, P.U.Z., cât și de tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de 11 387,80mp;;
- Valorificarea punctelor tari, competențelor distinctive și oportunităților terenului;
- Se vor respecta valorile maxime pentru indicatorii POT/ CUT/ Regim de înălțime și spații verzi pentru zonele funcționale și UTR-uri cf PUZ aprobat
- Statutul juridic al terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Propunerea de școală va respecta indicatorii urbanistici cf PUZ HCL 13/2011 pentru ZLU1, astfel:

Rml: S+P+1E

POT max =30%

CUT max =0.8

Sspații verzi = min 30%

Alinierea clădirilor va respecta următoarele retrageri minime obligatorii:

- **33.52 m** față de axul DJ 112B – Strada Vulcanului.
- **4.36m-5,48 m** față de limita de proprietate estică dinspre strada Irimia Staicu.
- **7.64m-11.40 m** față de limita de proprietate vestică dinspre strada Preot Virgil Pop.
- **36.89m-39.91 m** față de limita de proprietate sudică dinspre strada Irimia Staicu.
- **Restul retragerilor între clădirile pe același lot vor fi în conformitate cu reglementările din Codul Civil.**

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic de Detaliu cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

5.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-

teritoriale

Imaginea publică a zonei este o descriere atât a modului în care instituțiile publice, ansamblurile de locuit și peisajul urban sunt percepute de către cetățeni, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), cât și prin amenajările unor spații plantate pe zonele rămase libere de pe lot. Acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei.

5.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investitorul ce dorește dezvoltarea terenului ce face obiectul prezentei lucrări, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

- Realizarea unei dezvoltări coerente;
- Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 11 387,80mp;
- Lucrări de amenajare a terenului, respectiv
- realizarea de accese;
- împrejmuiuri, dacă este cazul;
- amenajarea ca spații plantate în incintă a spațiilor rămase neconstruite;
- plantarea cu vegetație medie și joasă conform normelor în vigoare;
- realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
- realizarea construcțiilor;
- măsuri de protecție a mediului;

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- orice amenajare ce va decurge din reorganizarea domeniului public – modernizarea și extinderea străzilor Vulcanului și a străzilor adiacente
- orice expropriere ce decurge din modernizarea tramei stradale și pentru realizarea investiției
- orice amenajare ce ține de reamenajarea peisagistică a spațiilor domeniului public, a aliniamentelor străzilor etc.

Intocmit,
urb. Baluța-Grisocota

