MEMORIU JUSTIFICATIV

1. **OBIECTUL**:
PUD – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE,
STR. IOAN SLAVICI, FN., COMUNA CRISTIAN, JUD. BRASOV

2. **AMPLASAMENT:**

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus se afla situat in intravilanul comunei Cristian, jud. Brasov, cu front la strada Ioan Slavici.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata SC Maggie's Residence SRL, conform extrasului de carte funciara nr. 108105, cad 108105 cu o suprafata de 2031 mp.

Obiectivul se invecineaza la:

- nord-est - cad 108125 – curti-constructii (locuinta individuala)
- sud-est - cad 108106 – curti-constructii (locuinta individuala)
- sud-vest - str. Ioan Slavici
- nord-vest – cad 109066, cad 109064 – teren necosntruit- destinatie locuinte

3. **BENEFICIAR:**
S.C. MAGGIE'S RESIDENCE S.R.L.

4. **FUNCTIUNI PROPUSE CONFORM PUG:**

Destinatia conform PUZ aprobat cu HCLnr. 21/2006, este de locuinţe și dotari complementare cu interditie de construire pana la elaborare PUD, cu maxim P+2 niveluri.

Indici urbanistici conform PUZ:

P.O.T. = 30%
C.U.T. MAX = 0,80
REGIM DE INALTIME P+2E

5. **ELEMENTE DE TEMA PROPUSE:**

Prin Certificatul de urbanism nr. 493 din 08.10.2025 s-a solicitat elaborarea unui PUD care sa studieze:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

Se propune construirea a patru locuinte individuale cu teren comun cu organizarea functionala:

- Parter: hol acces imobil, casa scarii, camera CT, bucatarie, camera de zi, birou, baie, debara
- Etaj 1: 3 dormitoare, 3 bai

INDICI URBANISTICI PROPUSI

P.O.T. propus = 25 %
C.U.T. propus = 0,50
REGIM DE INALTIME P+E

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Retragerile fata de aliniamentul stradal 7.00m.
Retrageri propuse fata de limitele de proprietate laterale si posterioara – 2.00m:

INFRASTRUCTURA:

ACCES :
Accesul principal auto si pietonal se face direct din strada Ioan Slavici racordata la strada Lunga. Aleea de acces din interiorul parcelei va avea un caracter semicarosabil cu pavimente din pavele din beton.

PARCARI:
Parcajele se vor realiza in incinta, supraterane in numar de 2 de locuri/locuinta, respectiv un total de 8 locuri de parcare.

RETELE: Locuintele propuse se vor racorda la utilitatile existente in zona.
Asigurarea apei calde si a incalzirii se va realiza atat pe combustibil gazos) centrala pe gaz metan) cat si prin resurse regenerabile (panouri fotovoltaice si solare).

ZONA VERDE

Procentul minim de zona verde amenajata propusa pe parcela studiata este de minim 30%.

Intocmit,

arh. ATZBERGER MAGDALENA