

# MEMORIU PUD

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU și OBȚINERE AC pentru
**Construire locuință, foișor și împrejmuire. Organizare de execuție**

**COMANICIU ROMEO-IONUȚ**

Jud. Brașov, Comuna Cristian, Strada Voluntari FN
CF 109369, nr.cad./top 109369

## Cuprins

**MEMORIU GENERAL PUD ..... 4**
**Capitolul I. Introducere ..... 4**
**1.1. Obiectul lucrării ..... 5**
**1.2. Surse documentare ..... 5**
**Capitolul II. Încadrarea în zonă ..... 6**
**2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus ..... 6**
**2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat; ..... 6**
**2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior ..... 7**
**2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD ..... 7**
**Capitolul III. Situația existentă ..... 7**
**3.1. Cai de comunicație și circulația în zonă ..... 7**
**3.2. Ocuparea terenurilor ..... 7**
**3.3. Suprafete de teren construite și suprafețe de teren libere ..... 8**
**3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic ..... 8**
**3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent. ..... 8**
**3.6. Regimul juridic al terenurilor ..... 9**
**3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare ..... 9**
**3.8. Echipare edilitara ..... 9**
**3.9. Optiuni ale populatiei ..... 9**
**Capitolul IV. Reglementări ..... 9**
**4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program ..... 9**
**4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor ..... 9**
**4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată ..... 9**
**4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.) ..... 9**
**4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute ..... 10**
**4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale. ..... 10**
**4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei ..... 10**
**4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta ..... 10**

**4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării ..... 10**
**4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului..... 10**
**4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi ..... 10**
**4.12. Profiluri transversale caracteristice..... 11**
**4.13 Lucrări de sistematizare verticală necesare ..... 11**
**4.14. Regimul de construire ..... 11**
**4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică ..... 12**
**4.16. Bilanț teritorial..... 12**
**4.17. Monitorizarea factorilor de mediu ..... 13**
**Capitolul V. Concluzii .....14**
**Măsurile ce decurg în continuarea PUD ..... 14**
**Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției ..... 14**

# MEMORIU GENERAL PUD

## Elaborare PUD și obținere AC
## Construire locuință, foișor și împrejmuire. Organizare de execuție

### Capitolul I. Introducere

Date de recunoaștere a investiției

| | |
|---|---|
| Denumirea lucrarii | **Elaborare PUD și obținere AC pentru**<br>**Construire locuință, foișor și împrejmuire.**<br>**Organizare de execuție** |
| Amplasament | **Jud. Brașov, Comuna Cristian, Strada Voluntari FN**<br>**CF 109369, nr.cad./top 109369** |
| Proprietar | **COMANICIU ROMEO-IONUȚ** |
| Proiectant<br><br><br>Proiect numarul<br>Faza de proiectare | **Stone Architecture SRL**<br>Arh. Urb. Ioana Daniel<br><br>**391 \| 09.07.2025**<br>**PUD + DTAC** |
| Certificat de urbanism | **210 \| 10.06.2024**<br>valabilitate 24 luni |
| Suprafata teren | **603.00 m²** |

Capacitati proiectate:
Terenul care a generat PUD

| CF | Adresa | Suprafață (măsurat) | Cat.de folosinta |
|---|---|---|---|
| **109369** | Jud. Brașov, Comuna Cristian, Strada Voluntari FN<br>**teren liber de construcții** | 603.00 m² | arabil |

**Functiuni conform documentației de urbanism faza PUG etapa II HCL 13/2000, prelungit HCL 138/2003 și PUZ *Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele* , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 21 din 31.03.2006 - fără termen de valabilitate**

Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, parțial zonă verde, cu interdicție de construire până la elaborare PUD

- **POTmax - 30%**
- **CUTmax - 0.80**
- **Rh maxim admis** S+P+1-2 niveluri
- Retrageri față de limitele de proprietate:
    - față de aliniament: conform profil BB prevăzut PUZ - 10.00 m față de ax drum și 4.00 m față de limita de proprietate.

- față de limitele laterale și posterioare: conform PUD

- Spații verzi:
  - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp;
  - minimum 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

**Baza de proiectare:**
- Tema de proiectare
- Certificatul de Urbanism 210 | 10.07.2025, emis de Primăria Comunei Cristian, valabil 24 luni.
- Documentație urbanism faza **PUG** etapa II HCL 13/2000, prelungit HCL 138/2003
- PUZ **Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele** , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 21 din 31.03.2006 - fără termen de valabilitate
- Ridicare topografică
- Studiu geologic

**1.1. Obiectul lucrării**

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 210 | 10.07.2025 emis de Primăria Comunei Cristian**, ca răspuns a solicitării investitorului de valorificare a amplasamentului prin construirea unei locuințe individuale.

Propunerea realizată este compatibilă cu functiunea dominanta a zonei – **Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, parțial zonă verde, cu interdicție de construire până la elaborare PUD**

S-a studiat amplasarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter.

**Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitată prin regulamentul local de urbanism aferent faza PUZ, aprobat prin HCL 21/2006 - fără termen de valabilitate,** amplasamentul fiind **teren cu interdicție de construire până la întocmirea documentației PUD.**

**Documentația PUD** vizeaza:
- stabilirea posibilitatilor de construire a lotului.
- funcţiunea şi aspectul arhitectural al construcţiei şi amenajărilor.
- integrarea noilor construcţii în țesutul construit existent
- circulaţia carosabilă şi pietonală, corelate cu traficul în zonă şi relaţiile cu zonele învecinate – accesele pietonale şi auto.
- parcaje, spaţii de recreere şi de joacă.
- echipare edilitară – impactul asupra reţelelor existente în zonă.
- funcţionarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului – circulaţia acestora (dacă este cazul).

**1.2. Surse documentare**
**Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.D.**
- Certificatul de Urbanism 210 | 10.07.2025 emis de Primăria Comunei Cristian
- Documentație urbanism faza PUG etapa II HCL 13/2000, prelungit HCL 138/2003
- PUZ *Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele*, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 21 din 31.03.2006 - fără termen de valabilitate.

**Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.D.**

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.

**Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

## Capitolul II. Încadrarea în zonă

### 2.1. Situarea obiectivului în cadrul localităţii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul Comunei Cristian, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism faza PUZ *Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele*, aprobată prin HCL 21 /2006.

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Lungă (la SE) - drum reglementat, înscris în domeniul public al comunei Cristian. Accesul pe parcela studiată se realizează din această arteră de circulație, prin străzile înscrise în CF 107701 (aflată la SV terenului studiat) și respectiv CF 107703 continuat cu 101850 - Strada Voluntari (la NV terenului studiat, din care se realizează accesul pe teren). Ambele căi de circulație au fost reglementate prin PUZ-urile elaborate anterior, respectiv PUZ HCL 2/2012 și PUZ HCL21/2006.

Terenul este delimitat la

- NV: drum CF 107703 / 101850 - domeniu public al comunei Cristian
- SV : terenuri aflate în proprietate privată - terenuri de tenis
- SE, NE: terenuri aflate în proprietate privată - libere de construcții

**Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinatatilor**

Fondul construit al zonei este alcătuit preponderent din construcții de locuințe ulifamiliale și funcțiuni complementare: hotel, terenuri de tenis, comerciale, și de servicii, organizate în principal de-a lungul străzilor principale.

De-a lungul frontului stradal la Strada Lungă sunt amplasate și funcțiuni publice de interes local, precum stații de autobuz care contribuie la creșterea gradului de accesibilitate în relație cu municipiul Brașov.

Zona prezintă o dezvoltare funcțională mixtă, cu o predominanță a activităților de locuire, dar și comerciale și de servicii, cu tendințe clare de extindere a funcțiunilor rezidențiale către est.

Densitatea constructiilor în zonă este mică în acest moment, existând terenuri neconstruite, însă în proces de avizare pentru documentații de urbanism și autorizații de construire.

### 2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

**Date geomorfologice şi litologice**

Terenul are o suprafata de 603 $m^2$, iar forma în plan este dreptunghiulară. Adâncimea terenului este de ~29 m pe laturile de SV și NE și respectiv ~20 m pe laturile de SE și NV.

Terenul prezintă front la strada reglementată - Strada Voluntari, pe latura de NV.

Terenul este plat, cota de referință față de Marea Neagră fiind ~582 m.

**Cadrul natural**

Un element important este relieful specific zonelor de deal și munte.

**Riscuri naturale**

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

**Date din studiul geotehnic**

Se vor completa după finalizarea acestuia.

**Monumente ale naturii**

In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.

### 2.3. Prescripţiile şi reglementările din documentaţiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

| **Functiuni conform documentației de urbanism faza PUG atapa II HCL 13/2000, prelungit HCL 138/2003 și PUZ *Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele* , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 21 din 31.03.2006 - fără termen de valabilitate** |
|---|
| Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, parțial zonă verde, cu interdicție de construire până la elaborare PUD |

- **POTmax - 30%**
- **CUTmax - 0.80**
- **Rh maxim admis** S+P+1-2 niveluri
- Retrageri față de limitele de proprietate:
  - față de aliniament: conform profil BB prevăzut PUZ - 10.00 m față de ax drum și 4.00 m față de limita de proprietate.
  - față de limitele laterale și posterioare: conform PUD
- Spații verzi:
  - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp;
  - minimum 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

### 2.4. Concluzii din documentaţiile elaborate cu PUD

S-a elaborat studiul topografic ce constituie suportul grafic a documentatiei, precum și studiul geotehnic.

## Capitolul III. Situația existentă

### 3.1. Cai de comunicație și circulația în zonă

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Lungă (la SE) - care realizează legătura Cristian-Brașov (continuându-se cu Dn73A) - drum reglementat, înscris în domeniul public al comunei Cristian. Accesul pe parcela studiată se realizează din această arteră de circulație, prin străzile înscrise în CF 107701 (aflată la SV terenului studiat) și respectiv CF 107703 continuat cu 101850 - Strada Voluntari (la NV terenului studiat, din care se realizează accesul pe teren). Ambele căi de circulație au fost reglementate prin PUZ-urile elaborate anterior, respectiv PUZ HCL 2/2012 și PUZ HCL21/2006.

### 3.2. Ocuparea terenurilor

**Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente**

Fondul construit al zonei este alcătuit preponderent din construcții de locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare: hotel, terenuri de tenis, comerciale, și de servicii, organizate în principal de-a lungul străzilor principale.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția este proprietatea privată a beneficiarului COMĂNICIU ROMEO-IONUȚ, conform extrasului CF 109369.

Categoria de folosință este *arabil*.

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

**Vecinatati:**

Terenul este delimitat la

- NV: drum CF 107703 / 101850 - domeniu public al comunei Cristian
- SV : terenuri aflate în proprietate privată - terenuri de tenis
- SE, NE: terenuri aflate în proprietate privată - libere de construcții

**Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate**

| **Functiuni conform documentației de urbanism faza PUG atapa II HCL 13/2000, prelungit HCL 138/2003 și PUZ *Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele* , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 21 din 31.03.2006 - fără termen de valabilitate** |
|---|
| Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, parțial zonă verde, cu interdicție de construire până la elaborare PUD |

- **POTmax - 30%**
- **CUTmax - 0.80**
- **Rh maxim admis** S+P+1-2 niveluri
- Retrageri față de limitele de proprietate:
  - față de aliniament: conform profil BB prevăzut PUZ - 10.00 m față de ax drum și 4.00 m față de limita de proprietate.
  - față de limitele laterale și posterioare: conform PUD
- Spații verzi:
  - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp;
  - minimum 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

**3.3. Suprafete de teren construite și suprafețe de teren libere**

In momentul actual terenul studiat, în suprafață de 603 $m^2$, este liber de construcții.

**3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural şi urbanistic**

Zona studiată este o zonă de locuințe individuale, cu funcțiuni complementare.

Regimul de înălțime admis este S+P+1-2E. Fronturile construite sunt preponderent discontinue, cu retrageri variabile față de aliniamentele stradale, mai puțin spre strada Lungă, unde frontul se prezintă continuu, caracteristic așezărilor rurale săsești.

Zona este racordabilă la infrastructura edilitară publică și beneficiază de acces reglementat la rețeaua stradală, permițând dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu regimul de construire și destinația urbanistică stabilită.

Căile de circulație au fost reglementate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior prezentei documentații, iar profilul drumurilor se va prelua prin documentația de față, fără modificări ale profilului stradal sau modificări ale accesului.

Calitatea fondului construit este medie și bună.

**3.5. Funcţiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.**

Zona studiată este o zonă de locuințe individuale, cu funcțiuni complementare.

Spre est zona este în curs de edificare.

**3.6. Regimul juridic al terenurilor**

Zona studiată este compusă din terenuri și construcții aflate în proprietatea persoanelor private și căi de circulație aflate în domeniul public al Comunei Cristian.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția este proprietatea privată a beneficiarului COMANICIU ROMEO-IONUȚ, conform extrasului de carte funciară.

Categoria de folosință este *arabil*.

**3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condiţiile de fundare**

*Urmează a se completa la finalizarea acestuia*.

**3.8. Echipare edilitara**

În zona sudiată exista rețele edilitare (apa potabilă, canalizare menajeră, rețele electrice), la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectând condițiile impuse prin avizele de amplasament și legislatia specifica in vigoare.

**3.9. Optiuni ale populatiei**

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUD si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUD, investitia va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Comunei Cristian și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata vor fi instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare.

In sensul directiei de dezvoltare initiate in zona, cea mai potrivita functiune a terenului studiat este cea propusă, locuință unifamilială.

## Capitolul IV. Reglementări

**4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program**

La cererea beneficiarilor s-a întocmit prezenta documentație tehnică, în vederea realizării unui imobil - locuință unifamilială, cu regim de înălțime P.

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcţii şi corelarea lor cu cele existente învecinate.

**4.2. Funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor**

Se propune realizarea unui imobil - locuință unifamilială - cu suprafață construită de 180.90 $m^2$. Suprafața desfășurată este de 180.90 $m^2$, fără subsol.

**Structura functională propusă**:

- **Parter** - hol acces, grup sanitar, living, dinning, bucătărie, cameră tehnică, dormitor matrimonial cu baie, hol distribuție, 2 dormitoare și 2 băi.

**4.3. Capacitatea, suprafaţa desfăşurată**

Suprafața construită este de 180.90 $m^2$.

Suprafață desfășurată de 180.90 $m^2$.

**4.4. Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi (distanţe faţă de construcţiile existente, accese pietonale şi auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Amplasarea noii construcții respectă principiile de integrare în contextul urban existent,

asigurând o relaționare coerentă cu vecinătățile și menținerea caracterului zonei.

Parcelele din zona studiată imediată sunt edificate parțial, sau au emise autorizații de construire, zona reflectând un proces de urbanizare în curs.

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din căile de circulații existente, reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, fără a fi necesare modificări ale traseului rutier actual. Configurația accesului rămâne neschimbată, fiind adecvată tuturor categoriilor de utilizatori.

Noile intervenții păstrează distanțele legale față de limitele de proprietate și față de construcțiile existente, astfel încât să nu afecteze iluminarea naturală, intimitatea sau funcționalitatea acestora.

Se respectă, de asemenea, normele privind securitatea la incendiu, accesibilitatea și circulația în incintă, în conformitate cu prevederile legislației urbanistice și tehnice aplicabile.

**4.5. Integrarea şi amenajarea noilor construcţii şi armonizarea cu cele existente menţinute**

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcţii în tesutul existent. Aspectul exterior va respecta prevederile regulamentului documentațiilor de urbanism aprobate în zonă.

**4.6. Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei carosabile şi pietonale.**

Se va realiza accesul cu autovehiculele în interiorul terenului reglementat prin PUD - parcare la sol.

Accesul pietonal se realizează de la nivelul trotuarului, direct sau prin trepte de acces pentru construcția proiectată.

**4.7. Principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural şi de adaptare a soluţiilor de organizare la relieful zonei**

Construcția propusă se va adapta terenului natural.

**4.8. Condiţii de instituire a regimului de zonă protejată şi condiţionări impuse de acesta**

*Nu este cazul*

**4.9. Soluţii pentru reabilitarea ecologică şi diminuarea poluării**

În cadrul intervenției propuse, se vor implementa măsuri concrete pentru reducerea impactului asupra mediului, atât în faza de execuție, cât și pe termen lung. Toate lucrările vor respecta normele de protecție a mediului în vigoare și vor fi corelate cu prevederile din documentația tehnică aprobată (DTAC).

Măsurile specifice de protecție a mediului vor fi aplicate pe întreaga durată a execuției, imediat după obținerea autorizației de construire, cu respectarea legislației privind gestionarea deșeurilor, limitarea emisiilor de praf și zgomot, precum și protejarea vegetației existente.

Totodată, proiectul va include soluții de eficiență energetică, conform cerințelor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, actualizată, cu aplicarea măsurilor pasive și active necesare pentru reducerea consumului de energie și a emisiilor asociate.

**4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

*Nu este cazul*

**4.11. Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spaţiilor verzi**

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției conform art 34 și *anexa 6* -

*Spaţii verzi şi plantate* la HG 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și regulament PUZ în vigoare, respectiv:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp;
- minimum 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

**4.12. Profiluri transversale caracteristice**

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din căile de circulații existente - strada Voluntari, reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, fără a fi necesare modificări ale traseului rutier actual.

Circulația la nivelul solului se va realiza prin racordare la căile de acces reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate.

**Prin prezenta documentație nu se propun modificări ale profilelor stradale.**

**Parcaje**

Parcajele se vor asigura în afara spatiului public - 2 locuri de parcare.

Conform prevederilor Ordinului MS nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică - pentru parcările aferente locuințelor, se va asigura o distanță minimă de 5.00 m măsurată între limita parcajului și fațadele clădirilor cu ferestre ale camerelor de locuit.

**4.13 Lucrări de sistematizare verticală necesare**

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Rigolele de pe suprafața terenului vor fi preluate de rigola stradală.

Profilele stradale existente se păstrează.

**4.14. Regimul de construire**

**Alinierea şi înălţimea construcţiilor, procentul de ocupare şi coeficientul de utilizare a terenurilor.**

**Coeficienți maxim admiși și propuși**

| | maxim admis cf. PUZ | propus cf. documentației PUD |
|---|---|---|
| **Regim de înălțime** | **S+P+1-2E** | **P** |
| **POT** | **POT - 30%** | **POT - 30.00%** |
| **CUT** | **0.8** | **0.3** |

**REGIMUL DE CONSTRUIRE**

- Se propune un regim de construire *izolat*.

Pe terenul studiat este propusă o singură construcție, cu regim de înălțime P

**REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

**Retrageri minime față de caile de circulatie / aliniament**

Față de limitele aliniament construcția va respecta prevederile PUZ aprobat, conform profil BB, respectiv: 10.00 m față de ax drum și 4.00 m față de limita de proprietate.

**Retrageri minime fata de limitele de proprietate**

Autorizatia executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare, conform Codului Civil precum si asigurarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri (art 24 din R.G.U.)

Retragerea față de limitele laterale : conform Cod Civil, respectiv minim 60 cm pentru fațade fără ferestre și 2.00 m față de fațadele cu ferestre ale construcției.

Retragerea față de limita posterioară: jumătate din înălțimea construcției măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 m.

*Construcția propusă respectă distanțele minime obligatorii față de aliniamente și limitele laterale ale proprietății, conform prevederilor Regulamentului general de urbanism (H.G. nr. 525/1996) și ale Codului civil.*

**4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică**

Retelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcția proiectată.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte. Costurile de echipare tehnico - edilitara, extinderi retele si bransamente retele, vor fi suportate de catre initiatorii prezentei documentatii.

Modalitatea de racordare la rețelele existente - conform avize tehnice, după realizarea temei de proiectare.

**Colectarea si depozitarea deseurilor:**

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platformă îngropată și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ce privește pozitionarea și amenjarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Zona de colectare a deșeurilor va fi realizată în zona accesului pe parcelă.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata 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 aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator. Se impune colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

**4.16. Bilanţ teritorial**

| | suprafata | procent |
|---|---|---|
| **S teren** | **603 m²** | **100%** |
| **CONSTRUCȚII** | | |
| S construită parter | 180.90 m² | **30.00 %** |
| S desfasurată (pt. calcul CUT) | 180.90 m² | **CUT 0.30** |
| **CIRCULAȚII** | | |
| Parcare auto / Zone pavate / Trotuare de gardă | 141.20 m² | **40.00 %** |
| **ZONE VERZI** | | |
| Spații verzi | 180.90 m² | **30.00 %** |

| | categoria de importanta, conform HGR 261/1994 | clasa de importanta, cf normativul P100-1-2013 |
|---|---|---|
| **Locuință** | **D** | **III** |

**4.17. Monitorizarea factorilor de mediu**

Deoarece zona studiată este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire, nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata sa apara surse de poluare a mediului.

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.

- 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 poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile.
Concentratiile maxime de poluanti 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 proprietății este propusă amplasarea unei zone îngropate 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, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata 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 aprobarea 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.
Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie, conform prevederilor OMS 119/2014.
Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

## Capitolul V. Concluzii

**Consecinţele realizării obiectivelor propuse**
Structurarea construcției propuse conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PUD permite realizarea obiectivelor, având drept consecințe în plan urbanistic atât particularizarea unui spațiu amorf și neamenajat în prezent, cât și susținerea urbanistică a profilului stradal, fără a afecta traficul în zonă;
**Măsurile ce decurg în continuarea PUD**
Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanța cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.
Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, realizate în prezenta documentație pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996.
De asemenea, s-au respectat prevederile documentației PUG Cristian, PUZ in vigoare, RGU și Codul Civil.
Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii.

**Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluţiei**
Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarilor de realizare a investiției propuse prin PUD, situat în intravilanul comunei Cristian, Județul Brașov.
Documentatia PUD prezentă ajută ca rezultatul transformărilor survenite să fie pozitiv, stabilind elemente clare, necesare întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

**Sef proiect / Intocmit,**
Urb. Arh. Ioana Daniel

