ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 9/30.01.2023

privind aprobare PUD- Plan Urbanistic de Detaliu – pentru CONSTRUIRE GARAJ, strada Gheorghe Sincai, nr.FN, comuna Cristian, județul Brașov, beneficiari Cătălin STĂNILĂ și Aura Bianca STĂNILĂ

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data de 30.01.2023;
Analizând temeiurile juridice:

a) art. 15, alin. (2), art. 120, art. 121 alin. (1) şi alin. (2) din Constituția României, republicată;

b) art. 7, alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

c) art. 240, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

d) art. 2, alin. (2), art. 41-44 şi art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative aprobate, cu modificările şi completările ulterioare;

e) Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuințelor, actualizată;
f) art.25, nr.27^1, art. 56 din Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
g) art. 129, alin. (1) , alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. f), lit. c) , alin.(7), lit.k) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completarile ulterioare;

Având în vedere:

a) referatul Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 299/11.01.2023, privind aprobare PUD pentru *CONSTRUIRE GARAJ, strada Gheorghe Sincai, nr.FN, comuna Cristian, județul Brașov, beneficiari Cătălin STĂNILĂ și Aura Bianca STĂNILĂ;*
b) cererea înregistrată la sediul instituției sub nr. 299/10.01.2023 prin care d-nul Cătălin STĂNILĂ solicită aprobarea Documentației PUD în vederea construirii unui garaj;
c) Avizul Arhitecului Sef al Comunei Cristian înregistrat sub nr. 299/10.01.2023;
Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 7 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUD pentru *CONSTRUIRE GARAJ, strada Gheorghe Sincai, nr.FN, comuna Cristian, județul Brașov, beneficiari Cătălin STĂNILĂ și Aura-Bianca STĂNILĂ* , înregistrate sub nr.110/27.01.2023 și nr. 10/27.01.2023;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) și art. 196 alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba documentația ***"PUD- Plan Urbanistic de Detaliu – pentru CONSTRUIRE GARAJ****, strada Gheorghe Sincai, nr.FN, comuna Cristian, județul Brașov, beneficiari* ***Cătălin STĂNILĂ și Aura Bianca STĂNILĂ"***, în calitate de proprietari a terenului arabil în intravilan , cu folosință actuală de teren arabil în intravilan, situat în Comuna Cristian, strada Gheorghe Șincai, nr. f.n, înscris în CF nr.106165 a localității Cristian, nr. cad.106165,

Am primit un exemplar
Sărto Monica [redacted]
14.02.2023

în suprafață totală de 280,00 mp, întocmită de catre ***S.C STONE ARHITECTURE S.R.L – arh. Daniel Ioana.***

Art.2. Primarul comunei Cristian prin compartimentele din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea prevederilor din actele normative în materie.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica după cum urmează: 1 ex Instituției Prefectului, 1 ex. Primarului Comunei Cristian, 1 ex. beneficiar , 1ex. Comp. Urbanism și tuturor instituților și persoanelor interesate.

Adoptată la Cristian, în data de 30.01.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Jan-Florin COȘULEȚ

[redacted]

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI CRISTIAN
Anca- Delia NECULA

[redacted]

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 14 voturi "pentru", 0 „împotrivă" și 0 „abțineri" din 14 consilieri prezenți la ședință și 15 consilieri în funcție;
Se comunică: 1 ex. Colecție; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar ședință; 1 ex. Primar, 2 ex. Comp. Urbanism;
AN/AN/6 ex.

MEMORIU GENERAL PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE GARAJ

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. ...9.../ 30.01.2023
ARHITECT ŞEF
[redacted]

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	**Elaborare PUD** **Construire garaj**
Amplasament	**Jud. Brașov, Comuna Cristian, Strada Gheorghe Șincai FN** **CF 106165**
Beneficiar	**STĂNILĂ CRISTIAN și STĂNILĂ AURA-BIANCA**
Proiectant Proiect numarul Faza de proiectare	**SC STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **264 | 14.09.2022** **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD**
Certificat de urbanism	**355 | 29.06.2021** valabilitate 24 luni
Suprafata teren	**280 m²**

Capacitati proiectate:

- S teren care a generat PUZ - CF 106165 – are o suprafata de 280 m²

ZL - Zona locuinte si functiuni complementare

- POTmax= 35%
- CUTmax = 1.00
- Rh=S(D)+P+1+M

1.2. Obiectul documentatiei PUD

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 355 | 29.06.2021 emis de Primaria Comunei Cristian**, ca raspuns a solicitarii investitorului de valorificare a terenului prin construirea unui garaj.
Zona studiata se dezvolta in acest sens, fiind deja dezvoltate realizate locuinte individuale in imediata vecinatate.
Propunerea este compatibila cu functiunea dominanta a zonei – L – Zona pentru locuinte si functiuni complementare.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** se soluționează în detaliu:

- modul de ocupare şi utilizare a terenului (POT şi CUT)
- funcţiunea şi aspectul arhitectural al construcţiei şi amenajărilor
- integrarea noilor construcţii şi corelarea lor cu cele existente învecinate
- intervenţia, prin efectul reabilitării asupra construcţiilor si amenajărilor existente învecinate, în scopul armonizării cu construcţiile şi amenajările propuse
- 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

1.3. Surse documentare

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

- Certificatul de urbanism nr. 355 | 29.06.2021 emis de Primaria Comunei Cristian
- Documentatie PUG Comuna Cristian, aprobat cu HCL 13 | 2000, prelungit cu HCL 127 | 2018

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

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, la NV localitatii, in apropiere de Pârâul Ghimbașel și în apropierea zo nei de unități agricole.
Accesul se realizeaza din strada Strada Lungă, care face legatura intre Orașul Râșnov și Municipiul Brașov, spre NV prin Strada Andrei Șaguna, Strada Stoica Popovici și spre N Strada Gheorghe Șincai.
Accesul poate fi realizat și dinspre N, din Șoseaua Ghimbavului.
Terenul este delimitat la

- SE: Strada NE Gheorghe Șincai
- NV: Pârâul Ghimbășel
- NE: teren în proprietate privată – liber de construcții
- SV: teren și construcție – locuință - în proprietate privată

Fondul construit al zonei este reprezentat in mare parte de locuinte individuale, din țesutul vechi al localității.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinatatilor
In mare parte fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de zone de case, din țesutul vechi al localității, ce au la baza documentatii urbanistice aprobate - PUG.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. ....9.../ 30.01.2023
ARHITECT ŞEF [redacted]

Nu exista vegetatie cu potential peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investitia de fata.
Spre NV terenul se învecinează cu Pârâul Ghimbășel.
Spre latura de sud, peisajul este reprezentat de dealuri.

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 280 m² iar forma in plan este relativ regulata. Deschiderea terenului este de aproximativ 8.00 m si prezinta o lungime de aproximativ 35.00 m.
Cadrul natural
Un element important este relieful specific zonelor de deal.
Se remarca imediata apropiere a zonei studiate cu albia Pârâului Ghimbaşel.
Riscuri naturale
Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).
Date din studiul geotehnic
Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.
Monumente ale naturii
In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.

2.3. Prescripţiile şi reglementările din documentaţiile de urbanism elaborate / aprobate anterior
La această dată este în vigoare documentatia **PUG Comuna Cristian**, aprobat cu HCL 13 | 2000, prelungit cu HCL 127 | 2018.
Conform PUG Cristian zona studiată se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare.
Modul de ocupare şi utilizare a terenului, conform PUG: **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**
POT maxim – 30%
CUT maxim – 0.8
H max – P+2E

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. ...9...../ 30.01.2023
ARHITECT ŞEF
[redacted]

2.4. Concluzii din documentaţiile elaborate cu PUD
Nu este cazul

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Cai de comunicatie si CIRCULATIA in zona
Amplasamentul studiat se afla in NV drumului principal in zona (Strada Lungă, care face legatura intre Orașul Râșnov și Municipiul Brașov), la aproximativ 350 m de acesta.
Accesul se realizeaza din strada Strada Lungă, care face legatura intre Orașul Râșnov și Municipiul Brașov, spre NV prin Strada Andrei Șaguna, Strada Stoica Popovici și spre N Strada Gheorghe Șincai. Accesul poate fi realizat și dinspre N, din Șoseaua Ghimbavului.
Accesul se realizează prin căi de circulație reglementate, asfaltate.
Terenul studiat prezinta front de aprox. 8.00 m spre SE catre Strada Gheorge Șincai, fiind deservit deci de drumuri publice ce au legatura cu artere de circulatie majore.

Gheorghe Sincai este o strada locala de categoria a III-a, cu profil stradal de aproximativ 6.00 m (cate o banda de circulatie pe sens – imbracaminte asfaltica) si spatiu pietonal stanga-dreapta, dimensionat si amenajat necorespunzator.
Zona este deservita de transport in comun, respectiv:

- RATBv – liniile 110 si 120 catre Brașov și Rașnov, cu stație pentru acestea la aproximativ 1 km distanță
- Gara CFR Cristian – la aproximativ 2 km de amplasamentul studiat,

3.2. Ocuparea terenurilor
Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente
Destinatia constructiilor
Fondul construit al zonei este reprezentat in cea mai mare parte de locuinte individuale, din țesutul vechi al localității.
Terenul pe care urmează a se amplasa construcția este proprietatea privată a soților Stănilă Cristian și Stănilă Aura-Bianca, conform extrasului CF 106165.
Categoria de folosință este *teren arabil.*

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

- SE: Strada NE Gheorghe Șincai
- NV: Pârâul Ghimbășel
- NE: teren în proprietate privată – liber de construcții
- SV: teren și construcție – locuință - în proprietate privată

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate
INDICATORI CONFORM PUG Cristian
La această dată este în vigoare documentatia **PUG Comuna Cristian**, aprobat cu HCL 13 | 2000, prelungit cu HCL 127 | 2018.
Conform PUG Cristian zona studiată se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare.
Modul de ocupare şi utilizare a terenului, conform PUG: **zona pentru locuințe și funcțiuni complementare**
POT maxim – 30% | CUT maxim – 0.8 | H max – P+2E

3.3. Suprafete de teren construite și suprafețe de teren libere
In momentul actual terenul studiat, în suprafață de 280 m², este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural şi urbanistic
Fondul construit al zonei este reprezentat in cea mai mare parte de locuinte individuale, din țesutul vechi al localității. Strazile se prezintă relativ înguste, iar locuințele înghesiuite, pe suprafețe de teren cu formă dreptunghiulară.
Clădirile de locuit aferente fiecărei parcele sunt construite la stradă, în lungul parcelei înguste, tipic așezărilor săsești. Construcția împreună cu poarta de acces ocupă în general întregul front la stradă.
Anexele gospodărești sunt construite în spatele locuințelor.
Calitatea fondului construit este medie.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. ...9.../ 30.01.2023
ARHITECT ȘEF
[redacted]

3.5. Funcţiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.

Fondul construit al zonei este reprezentat in cea mai mare parte de locuinte individuale, organizate în fronturi continue, cu regim de construire închis și regim de înălțime mic – parter cu pod, parter cu mansarda sau etaj.
Tesutul parcelar este ordonat, dispus rectangular și în insule rep-etitive construite de-a lungul Pârâului Ghimbășel. Loturile sunt medii (3-600 m²), cu front îngust la stradă (8-12 m).
Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.
Starea fizică a clădirilor este medie, necesitând intervenții la nivelul fronturilor la strada.
Structura clădirilor din zona studiată: B – clădiri semidurabile din zidărie de cărămidă, cu planșee de lemn.

3.6. Regimul juridic al terenurilor

Zona studiată este compusă din terenuri și construcții aflate în proprietatea persoanelor private.
La SE – strada Gheorghe Șincai este domeniu public de interes local.
La NV – Pârâul Ghimbășel și albia sa se află în proprietatea Statului Român, prin Administraţia Naţională „Apele Române" - Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov.
Terenul pe care urmează a se amplasa construcția este proprietatea privată a soților Stănilă Cristian și Stănilă Aura-Bianca, conform extrasului CF 106165.
Categoria de folosință este *teren arabil.*

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condiţiile de fundare

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).
Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.
Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)
Nu este cazul
Adâncimea apei subterane
Nu este cazul
Parametrii seismici ai zonei
Nu este cazul

3.8. Echipare edilitara

In zona sudiata exista retele edilitare (apa potabila, canalizare menajera, retele 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 a fost facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Cristian si pe amplasament.
Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata au fost instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare, fara a avea obiectiuni.
In sensul directiei de dezvoltare initiate in zona, cea mai potrivita functiune a terenului studiat este de locuinte si functiuni complementare.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 9 / 10.01.2023
ARHITECT ŞEF
[redacted]

IV. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

La cererea beneficiarilor s-a întocmit documentația tehnică în vederea edificării unui garaj auto, funcțiune complementară locuirii.

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 garaj auto, cu dimensiunile în plan de 14.00 x 6.00 m si regim de înălțime parter.
Construcția va fi dreptunghiulară, cu latura mică amplasată spre SE – spre strada Gheorghe Sincai.
Accesul se va realiza printr-o ușă secțională amplasată pe latura de SE, iar pe latura de NV construcția va prezenta o a doua ușă secțională, pentru accesul spre curtea din spate.
În spatele construcției va fi amenajată o platformă betonată – loc de parcare în aer liber.

Regimul de înălțime al construcției va fi parter, iar învelitoarea se va realiza în sarpantă.
Înălțimea la cornișă va fi de 2.50 m, maxim admis 3.00 m.
Înălțimea totala a construcției va fi de 5.00 m, maxim admis 6.00 m.

Structura va fi realizată din cadre de beton, iar închiderile se vor realiza cu caramidă. Tâmplaria va fi realizată din PVC cu geam tip termopan.

Finisajele exterioare: tencuială decorativa de exterior, culoare alb

4.3. Capacitatea, suprafaţa desfăşurată

Suprafața construită a garajului va fi de 84.00 m², suprafața desfășurată 84.00 m².

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.)

Garajul se va amplasa retras de la carosabil, prin aliniere cu constructia de pe parcela învecinata – nr. cad 106164, respectiv 1.10 m de la aliniament.
Față de limitele laterale și posterioare construcția va fi amplasata astfel:

- 1.00 m pe latura de SV
- 0.60 m pe latura de NE
- retragere posterioara 15.00 m

Retragerea fata de construcția alăturată de pe latura de SV va fi de 1.60 m.

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

Parcela studiată nu prezintă construcții, însă construcția propusă va fi armonizată cu construcția de pe parcela alăturată, prin utizarea similară a culorilor tencuielilor exterioare și finisajelor.

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

Accesul pe parcelă și în construcția proiectată se va realiza retras de la carosabil, printr-o ușă secțională amplasată pe latura de SE. Nu se va realiza împrejmuire spre strada Gheorghe Șincai, accesul realizându-se direct în interiorul construcției, atât carosabil cât și pietonal.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. ....9.../30.01.2023
ARHITECT ȘEF
[redacted]

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanţă de ferestrele locuinţelor, 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.

V. CONCLUZII

Consecinţele realizării obiectivelor propuse
Structurarea construcției propuse conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PUD permite realizarea obiectivului, având drept consecințe în plan urbanistic:

- Particularizarea unui spațiu amorf și neamenajat în prezent;
- 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 PUG Comuna Cristian, 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 localității 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

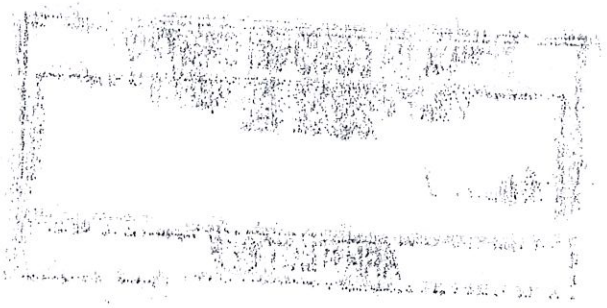
[redacted]

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Ioana C.Gh. DANIEL
arhitect diplomat
D21 D22 E
LISTĂ CU SEMNĂTURA

SOCIETATEA COMERCIALĂ STONE ARCHITECTURE S.R.L. BRAȘOV - ROMÂNIA

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 9 / 30.01.2023
ARHITECT ȘEF

[redacted]



În jurul construcției proiectate este propus un trotuar de gardă cu lățimea de 0.70 m.

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

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
Nu este cazul

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
Nu este cazul

4.11. Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spaţiilor verzi
Terenul rămas liber în urma construirii va fi plantat cu gazon și arbuști ornamentali.
Arborii existenți pe amplasament, neafectați de construcția proiectată, se vor păstra.

4.12. Profiluri transversale caracteristice
Se păstrează profilul caracteristic existent al Străzii Gheorghe Șincai.
Profilul stradal existent este prezentat în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

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, conform aviz de gospodarire a apelor nr. 353 / 06.12.2021.
Rigolele de pe suprafața terenului vor fi preluate de rigola stradală.

Profilul stradal existent este prezentat în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

4.14. Regimul de construire
Alinierea şi înălţimea construcţiilor, procentul de ocupare şi coeficientul de utilizare a terenurilor.

	maxim admis cf. PUG	**propus cf. documentației PUD**
Regim de înălțime	P+2E *P – parter, E - etaj*	P *P - parter*
H cornișă		2.60 m
H maxim		5.00 m
POT	30%	30%
CUT	0.8	0.3

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 9 / 30.01.2023
ARHITECT ŞEF
[redacted]

REGIMUL DE CONSTRUIRE

- Se propune un regim de construire izolat.
- Pe terenul studiat este propusa o constructie garaj, cu o suprafața construită de 84.00 m² și suprafața desfășurată de 84.00 m².

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Retrageri minime fata de caile de circulatie

Conform PUG Comuna Cristian, aprobat cu HCL 13 | 2000, prelungit cu HCL 127 | 2018, regimul de aliniere a terenurilor și construcțiilor față de străzile adiacente: 6.00-10.00 m de alinierea străzii. Nu se admit retrageri ale clădirilor mai mici de 6.00 m decât în cazuri excepționale (completarea de fronturi existente).
Prin prezenta documentație se propune ca garajul se fie amplasat retras de la aliniament, prin aliniere cu constructia de pe parcela învecinata – nr. cad 106164, respectiv 1.10 m de la aliniament, în acest fel respectându-se caracterul și coerența frontului stradal.

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

Conform PUG Comuna Cristian, aprobat cu HCL 13 | 2000, prelungit cu HCL 127 | 2018.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – conform Cod Civil
- Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4.00 m pe cel puțin una dintre laturi.

Prin prezenta documentație sunt prevazute următoarele distanțe față de vecinătăți:

- 1.00 m pe latura de SV
- 0.60 m pe latura de NE
- retragere posterioară 15.00 m

4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică

Retelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcția proiectată – garaj.
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.

Alimentare cu apa

Sursa de apa a zonei este reteaua de distributie existenta pe Strada Gheorghe Șincai, conform aviz de principiu favorabil nr.1891 | 24.08.2021, emis de SC Dorobeiul SRL Cristian.
Alimentarea cu apă se va realiza din conducta HDPE De 110 mm existentă.

Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare dupa cum urmeaza:

- conform aviz 1892 | 24.08.2021 emis de S.C. DOROBEIUL S.R.L., amplsamentul nu beneficiază de racord de canalizare. Noua construcție se va racorda la instalațiile proiectate pe amplasament, cu descărcare în colectorul din strada Gheorghe Șincai, rețea PVC KG Dn 250 mm.
- 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, conform aviz de gospodărire a apelor nr. 658 | 06.12.2021.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 9 / 30.01.2023
ARHITECT ŞEF
[redacted]

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentației

- Denumire proiect: CONSTRUIRE GARAJ

- Amplasament: Strada Gheorghe Șincai, Nr. fn, Localitatea Cristian, Județul Brașov

- Beneficiari: STĂNILĂ CĂTĂLIN ȘI STĂNILĂ AURA - BIANCA

- Proiectant general: S.C. DALICODRA S.R.L. BRĂILA

- Data elaborării: AUGUST 2021

1.2 Obiectul lucrării

Beneficiarii au solicitat elaborarea unei documentații în faza Plan Urbanistic de Detaliu pentru realizarea, în intravilanul Localității Cristian, a unei construcții cu destinația garaj. Propunerea este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei – L - ZONA PENTRU LOCUINȚE: L.a. - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Pentru soluția prezentată prin P.U.D. se studiază:

- amplasarea obiectivului;
- determinarea modului de ocupare și utilizare a terenului (POT si CUT);
- echiparea tehnico-edilitară corespunzătoare;
- accesibilitatea;
- amenajarea cu spații verzi;
- amenajarea circulațiilor carosabile/ pietonale și a parcării în incintă;
- poziția juridică a terenurilor;
- îmbunătățirea imaginii urbanistice existente.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCAITATE:

2.1 Concluzii din documentații deja aprobate

La această dată este aprobată documentația **P.U.G. COMUNA CRISTIAN**, conform HCL nr. 13/ 2000, prelungit cu HCL nr. 127/ 2018.

Perimetrul ce face obiectul studiului se află în intravilanul localității Cristian, în zona de nord-vest, de-a lungul Pârâului Ghimbășel și în apropierea zonei de unități agricole.

Conform PUG Comuna Cristian, terenul studiat se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare:

L - ZONA PENTRU LOCUINȚE

L.a. - Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

POT max = 30% CUT max = 0,8 H max = P + 2E

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

Energie electrica
Viitoarele construcții vor fi branșate la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, care va fi extinsă în perimetrul amplasamentului, conform avizului deținătorului rețelei si documentatiei tehnice are a stat la baza emiterii avizului de amplasament favorabil nr 7010220113287 | 17.01.2022 emis de SDEE Transilvania Sud.

Alimentarea cu gaze naturale
In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale, conform aviz de principiu – faza PUD - nr. 456/317.177.507 | 04.01.2022RG emis de DISTRIGAZ SUD RETELE.

Solutia definitiva de alimentare cu gaze naturale a viitorilor consumatori se va stabili documentatie tehnica de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererii de racordare depuse de beneficiari.
Incalzirea si agentul termic se vor realiza individual pentru fiecare unitate, recomandarea fiind de a se opta pe cat posibil pentru surse de incalzire verzi – pompe de caldura, panouri solare etc.

Colectarea si depozitarea deseurilor:
Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.
În ce privește pozitionarea și amenjarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
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 recomandă 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, în limita amplasamentului studiat (existent şi propus)

BILANT TERITORIAL		
	suprafata	**procent**
S teren	**280.00 m²**	**100 %**
CONSTRUCTII		
S construita garaj	**84.00 m²**	**30.00 %**
S desfasurata garaj	**84.00 m²**	
CIRCULATII		
CIRCULATIE carosabila / parcaje	**53.05 m²**	**27.15 %**
CIRCULATIE pietonala / pavaje / trotuare	**22.96 m²**	
ZONE VERZI		
ZONA VERDE	**119.99 m²**	**42.85 %**

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 9 / 30.01.2023
ARHITECT ŞEF
[redacted]

4.17. Monitorizarea factorilor de mediu

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu, fiind neconstruita.
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.
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 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, 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.

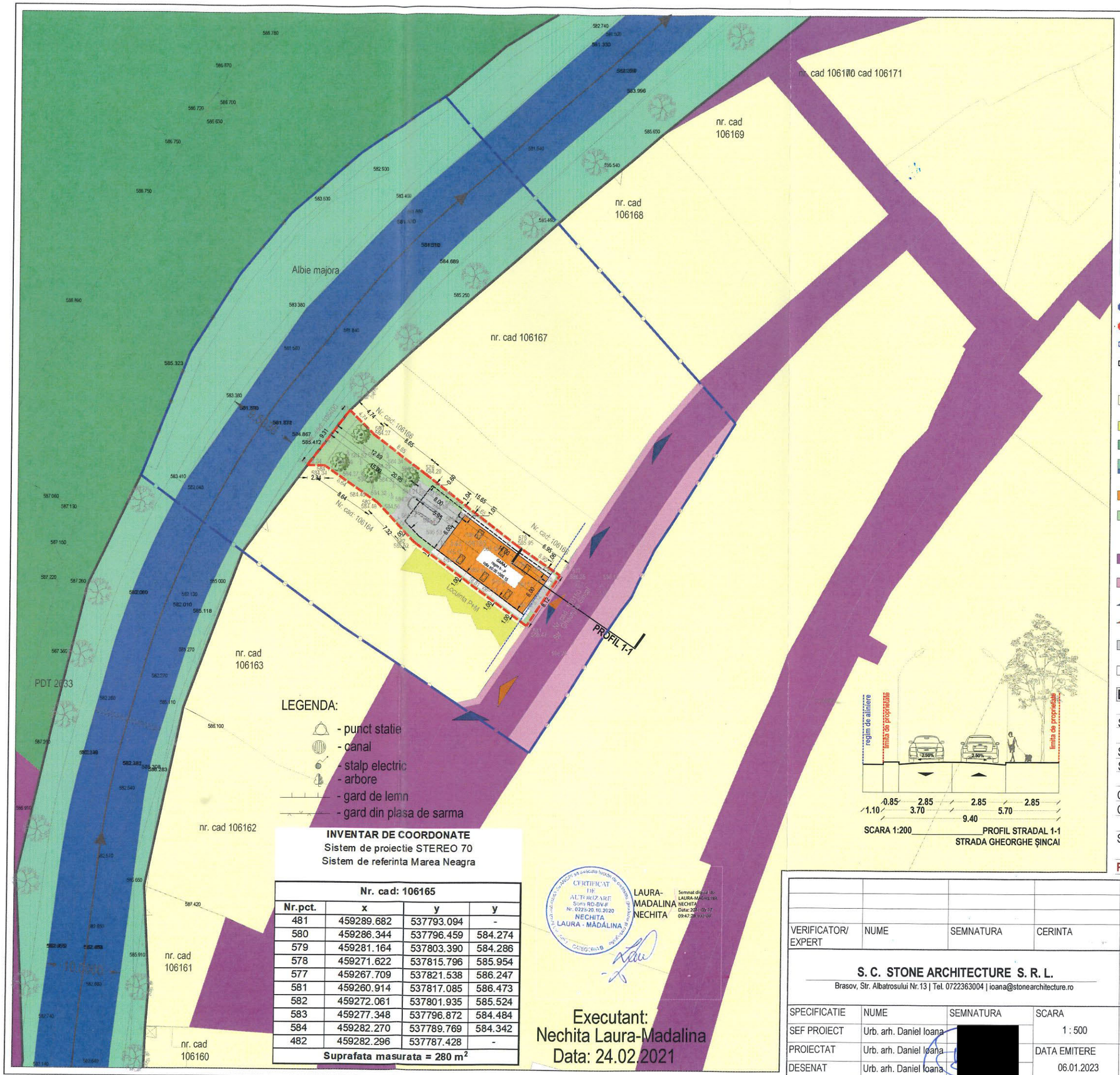
PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la HCL
Nr. 9 / 30.01.2023
ARHITECT ŞEF [redacted]

PUD

Plan Urbanistic Detaliu
CONSTRUIRE GARAJ

Jud. Brașov
UAT Cristian
Adresa: Localitatea Cristian, FN
Cod SIRUTA 40919
Cod SIRSUP 40900

Numele și prenumele proprietarilor
STĂNILĂ CĂTĂLIN
STĂNILĂ AURA-BIANCA



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta Marea Neagra

Nr. cad: 106165			
Nr.pct.	x	y	y
481	459289.682	537793.094	-
580	459286.344	537796.459	584.274
579	459281.164	537803.390	584.286
578	459271.622	537815.796	585.954
577	459267.709	537821.538	586.247
581	459260.914	537817.085	586.473
582	459272.061	537801.935	585.524
583	459277.348	537796.872	584.484
584	459282.270	537789.769	584.342
482	459282.296	537787.428	-
Suprafata masurata = 280 m²			

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BVF Nr. 0225-20.10.2020 NECHITA LAURA - MĂDĂLINA
LAURA-MADALINA NECHITA
Semnat digital de LAURA-MADALINA NECHITA Data: 2021.02.24 09:47:28 +02'00'

Executant:
Nechita Laura-Madalina
Data: 24.02.2021

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDĂ

Limite
- Limita zonei studiate prin PUD
- Limita de proprietate a parcelei care a generat PUD (CF 106165)
- Limita de aliniere
- Retrageri laterale si posterioare

Zonificare
- Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare cf. PUG - intravilan
  POT maxim = 30 % | CUT maxim = 0.80 | Rh = P+2E
- Locuințe individuale
- Zona unități agricole cf. PUG - intravilan
- APE - curs de apa Paraul Ghimbasel - teren supus SF "Indiguirea si decolmatarea cursului Paraului Ghimbasel pe raza Comunei Cristian"
- Garaj propus
- Spații verzi amenajate în incintă

Circulații și accesuri
- Circulatie existentă carosabilă (asfalt) și parcaje existente - domeniul public
- Trotuare / alei pietonale
- Acces pietonal în incintă
- Acces carosabil în incintă
- Circulație carosabilă amenajată în incintă platforme carosabile
- Trotuar de gardă amenajat în incintă

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 9 / 30.01.2023
ARHITECT ȘEF [redacted]

BILANT TERITORIAL

	suprafata (m²)	procent
S teren	280 m²	100 %
CONSTRUCTII		
S construită	84.00 m²	30.00 %
S desfașurată	84.00 m²	
CIRCULATII		
CIRCULATIE carosabilă / parcaje	53.05 m²	27.15 %
CIRCULATIE pietonala / pavaje / trotuare	22.96 m²	
ZONE VERZI		
Spații verzi amenajate	119.99 m²	42.85 %

POT - 30.0 % | CUT - 0.30

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S. C. STONE ARCHITECTURE S. R. L.
Brasov, Str. Albatrosului Nr.13 | Tel. 0722363004 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: **STĂNILĂ CĂTĂLIN și AURA-BIANCA**
CU nr. 285 | 25.05.2021

Proiect nr. 264 | 14.09.2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	Urb. arh. Daniel Ioana	[redacted]	1 : 500
PROIECTAT	Urb. arh. Daniel Ioana		DATA EMITERE
DESENAT	Urb. arh. Daniel Ioana		06.01.2023

Titlu proiect: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE GARAJ**
Jud. Brașov, Comuna Cristian, Strada Gheorghe Șincai FN

Faza: **PUD**

Titlu plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Plansa nr **U03.1**

SOCIETATEA COMERCIALĂ STONE ARCHITECTURE S.R.L. BRAȘOV, ROMÂNIA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Ioana C.Gh. DANIEL urbanist diplomat