Urbanism
Am primit un exemplar [redacted]
Rareș Alexandru Cretu
22.10.2025

ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 115/24.07.2025

privind aprobare P.U.D – Plan urbanistic de detaliu – pentru CONSTRUIRE ȘCOALĂ CU CLASELE 1-8 CU SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ, TERENURI DE JOC SPORTIV, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE SCOLI VERZI DIN LOC. CRISTIAN, JUD. BRAȘOV , generat de imobilul:intravilan, situat în județul Brașov, comuna Cristian,str. Vulcanului nr. F.N, identificat în CF nr. 109359, nr. cad. 109359, Comuna Cristian

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data 24.07.2025;

Analizând temeiurile juridice:

a) art. 15, alin. (2), art. 120, art. 121, alin. (1) și 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 și art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative aprobate, cu modificările si completările ulterioare;

e) Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, actualizată;

f) art.25, art. 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 completările ulterioare;

Având în vedere:

a)referatul Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 11599 din data de 18.07.2025 privind aprobare P.U.D - Plan urbanistic de detaliu – pentru *CONSTRUIRE ȘCOALĂ CU CLASELE 1-8 CU SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ, TERENURI DE JOC SPORTIV, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE SCOLI VERZI DIN LOC. CRISTIAN, JUD. BRAȘOV , generat de imobilul:intravilan, situat în județul Brașov, comuna Cristian,str. Vulcanuluinr. F.N, identificat în CF nr. 109359, nr. cad. 109359, Comuna Cristian* ;

b) Raport de informare și consultare a populației;

c) Avizul Arhitectului șef al comunei Cristian nr. 3 din 18.07.2025;

d) Referatul de aprobare al Primarului comunei Cristian;

Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 19 de pe completare a ordinii de zi prin care se propune aprobare PUD - Plan urbanistic de detaliu – pentru *CONSTRUIRE ȘCOALĂ CU CLASELE 1-8 CU SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ, TERENURI DE JOC SPORTIV, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI DE SCOLI VERZI DIN LOC. CRISTIAN, JUD. BRAȘOV , generat de imobilul:intravilan, situat în județul Brașov, comuna Cristian,str. Vulcanuluinr. F.N, identificat în CF nr. 109359, nr. cad. 109359, Comuna Cristian,* înregistrate sub nr. 200/23.07.2025, nr. 191/23.07.2025 și nr. 199/23.07.2025;

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

HOTĂRĂŞTE :

Art.1. Se aproba documentaţia " ***P.U.D - Plan urbanistic de detaliu – pentru CONSTRUIRE ŞCOALĂ CU CLASELE 1-8 CU SALĂ MULTIFUNCŢIONALĂ, TERENURI DE JOC SPORTIV, AMENAJĂRI EXTERIOARE ŞI ÎMPREJMUIRE PENTRU DEZVOLTAREA REŢELEI DE SCOLI VERZI DIN LOC. CRISTIAN, JUD. BRAŞOV , generat de imobilul:intravilan, situat în judeţul Braşov, comuna Cristian, str. Vulcanului nr. F.N,în suprafată de 11.882 mp identificat în CF nr. 109359, nr. cad. 109359, Comuna Cristian,*** întocmită de către ***S.C TREI ARHITECŢI S.R.L – specialist cu drept de semnătură arh. Alexa Sebastian.***

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 Instituţiei Prefectului, 1 ex. Primarului Comunei Cristian, 1 ex. Beneficiar , 1ex. Compartimentului Urbanism şi Amenajare Teritoriu şi tuturor instituţiilor şi persoanelor interesate.

Adoptată la Cristian, în data de 24.07.2025

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Octavian BUTA

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV COM. CRISTIAN
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI CRISTIAN
Anca- Delia NECULA

[redacted]

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu **13** voturi "**pentru**", 0 „împotrivă" şi 0 „abţineri" din 13 consilieri prezenţi la şedinţă şi 15 consilieri în funcţie;*
Se comunică: 1 ex. Colecţie; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar şedinţă; 1 ex. Primar, 2 ex. Comp. Urbanism; Red:AN/AN/6 ex.

***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*, CF 109359, nr cad. 109359**
Str. Vulcanului, fn, cod postal 507055,
com Cristian, jud. Brașov
Proiect 5759/26.06.2024

MEMORIU TEHNIC

CONŢINUTUL 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 situaţiei 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 TEHNIC

CUPRINS

MEMORIU TEHNIC

1 Introducere

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei
1.2 Obiectul documentaţiei PUD
1.3 Surse documentare

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluţia zonei
2.2. Încadrare în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural
2.4. Circulaţia
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echipare edilitară
2.7. Probleme de mediu
2.8. Opţiuni ale populaţiei

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 circulaţiei
3.5. Zonificarea funcţională
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecţia 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 compoziţie urbană:P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

5.3. Consecinţe economice şi sociale la nivelul unităţii administrativ-teritoriale

5.4. Categorii de costuri

1 Introducere

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC DE DETALIU - 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 109359, nr cad. 109359, 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: martie 2025.

Amplasarea terenului

Terenul care a generat prezenta lucrare, în suprafață totală de 11 882,00 mp se află poziţionat 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 proprietatea Comunei Cristian cu nr CF **109359**, nr cad. 109359, cf extras CF 41898/05.03.2025 anexat.

Imobilul nu este grevat de servituți.

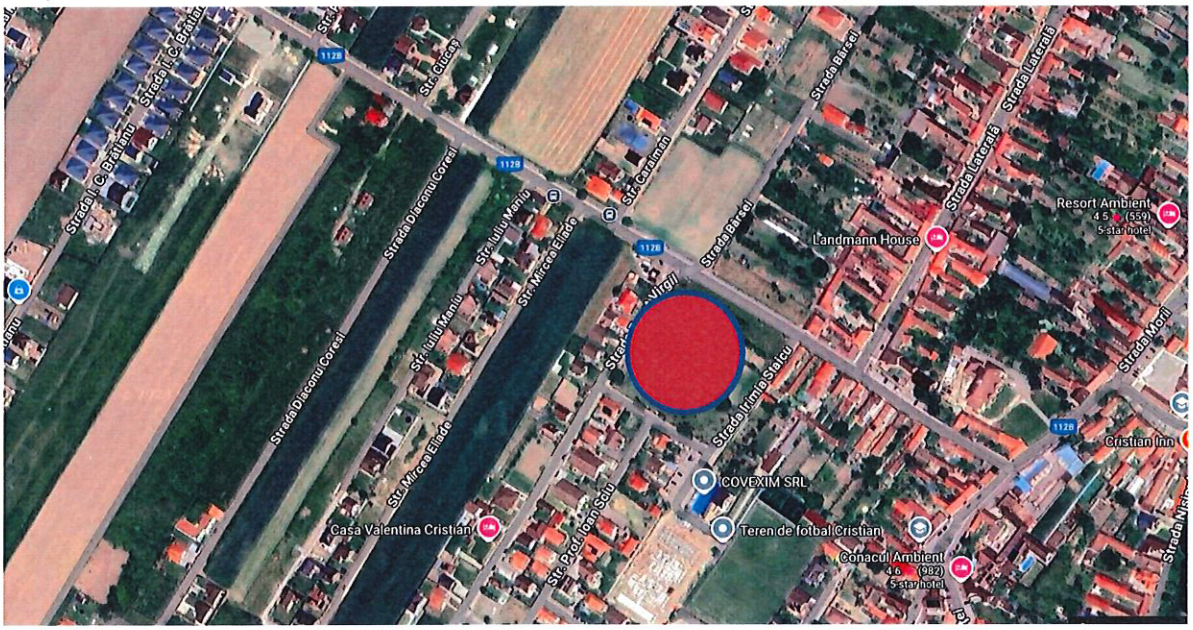
Terenul are următoarele vecinătăţi:

- Nord: Drumul Vulcanului (DJ 112B)
- Sud: strada Irimia Staicu
- Est: parcelele cu acces din strada Irimia Staicu: cu nr cad. 100147, 100148 si 106143.
- Vest: strada Preot Virgil Pop

Prezenta documentaţie serveşte la stabilirea regulilor de circulaţie pietonală şi auto pe parcela, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe terenul în suprafaţă totală de **11 882,00mp.**



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



<u>Configurarea terenului. Proprietatea terenului.</u>

Terenul studiat, amplasat în intravilanul comunei Cristian, jud. Brașov este format din 12 imobile comasate, cu nr CF 109359 si nr cad 109359, aflat in proprietatea Comunei Cristian, cu o suprafață totală de **11 882,00mp**.

Terenul are o formă regulată, dreptunghiulară cu acces pe toate cele patru laturi, cu acces principal din Str Vulcanului.

<u>Categoria de folosință a terenurilor</u>

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

Terenul este încadrat in 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 condiţiilor 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 noul **Certificatul de Urbanism nr 75/24.03.2025 cu** păstrarea vechilor avize emise pe baza CU nr 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 si 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 cf 109359 privind accesele auto si pietonale, 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 documentatii care au fost analizate în vederea intocmirii prezentului PUD sunt *Planul Urbanistic General Oras Cristian* aprobat prin HCL nr. 13/25.02.2000 prelugit cu HCL 138/2023 și *Planul Urbanistic Zonal* care reglementeaza 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 şi 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 şi completările ulterioare privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările şi completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulaţia juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar şi publicităţii imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;

- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achiziţiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul 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 transparenta decizionala a Legii 544/2001

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluţia zonei

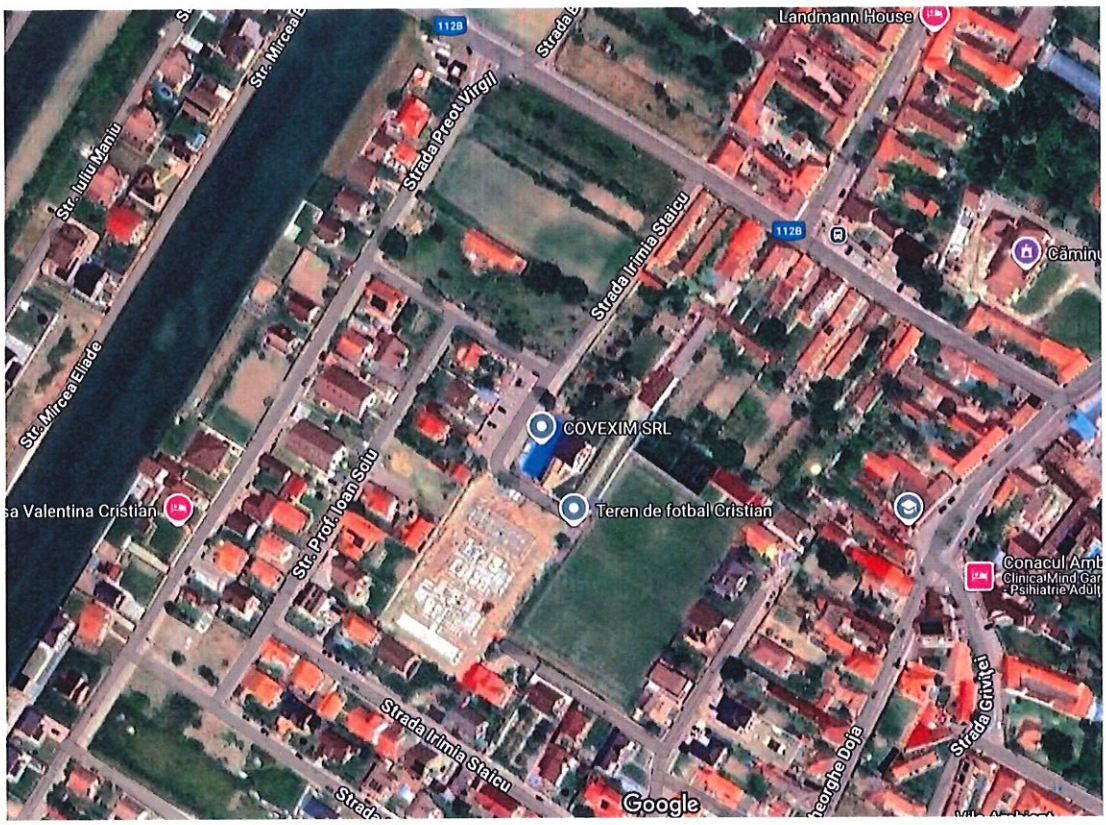
Zona studiată (amplasată în vestul intravilanului comunei Cristian), aproape de orașul Râșnov, se evidențiază ca un areal cu un profund caracter rural, cu terenuri arabile aflate în intravilan, aflat pe un culoar important de dezvoltare urbană a comunei, cu condiții prielnice datorate reliefului de tip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

Dezvoltarea zonei este susținută și de amplasamentul in apropierea aeroportului Brașov – Ghimbav. În plus zona beneficiează si de prezența traseului autostrăzii, car va facilita legătura zonei cu orașul.

- Caracteristici funcționale

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

Imobilul este amplasat intr-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 învățământ este compatibilă cu funcțiunile reglementate prin PUZ-ul aprobat de locuire si funcțiuni complementare.

- Grad de ocupare a zonei cu fond construit

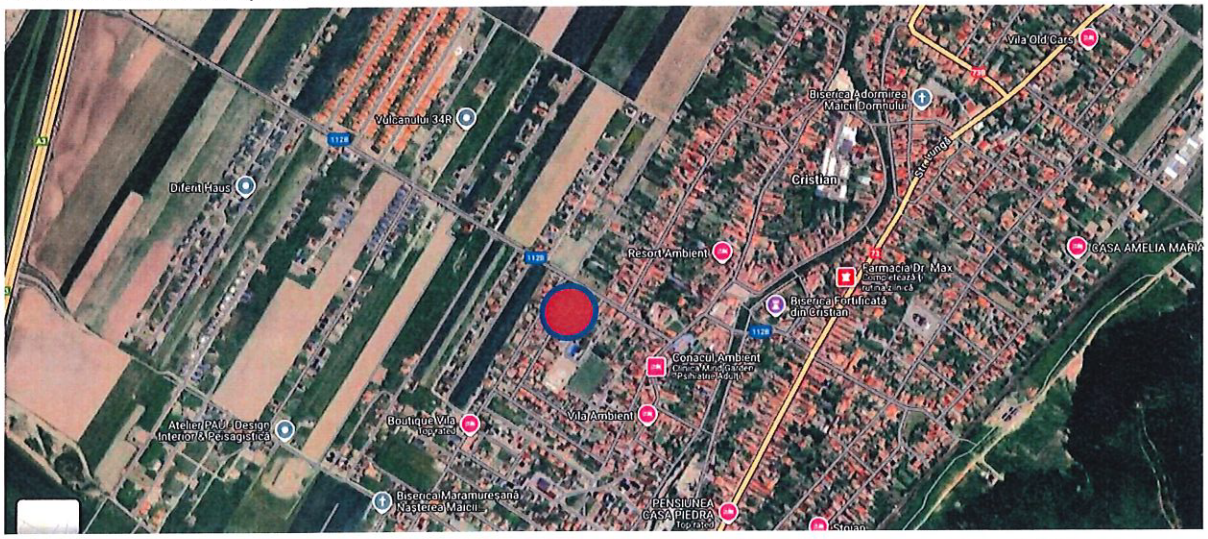
Terenul care face obiectul PUD-ului are o suprafață totală de 11 882,00mp. Terenul are in prezent 1 construcție si o anexă, fără acte pe terenul cu nr cad 109359. Terenul nu este grevat de servituți.

- 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 pozitionat 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 cretacicului 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 intrepătrundere 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

Rețeaua 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 Ks=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 Pconv=220-280 kPa în funcție de natura litologica 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. Circulaţia

Amplasamentul studiat prin PUD beneficiază de acces direct din DJ 112B - Strada Vulcanului, poziționată in 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 si trotuare de 1,5m.

Celelalte două străzi care inconjoară terenul studiat sunt si ele subdimensionate, cu profile stradale sub 7m.

Prin PUZ aprobat acestea au fost reglementate la 7m carosabil si trotoare 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 si funcțiuni complementare și este afectat parțial de zona de protecție de a DJ-ului si a conductei Transgaz. Zona de protecție a DJ este de 24 m din axul străzii. Zona de locuire reprezinta cca 44% din intravilanul localității.

Cofnrom PUZ in vigoare aprobat prin HCL 13/2011 terenul este in zona funcțională ZL1U zona de locuințe si funcțiuni complementare cu Rmaxl=P+1E, POT=30% si 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. - nr.aviz favorabil 1176/05.05.2025

În zona studiată Com Cristian are in present un system 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. - nr. aviz favorabil 1177/05.05.2025

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

Racordarea se va executa în baza unui proiect intocmit 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 nisi psi hidrocarburi petroliere si vor fi colectate in emisarul de pe raul Ghimbâșel.

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.

POSIBILITĂŢI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se vor respecta prevederile din aviz. – nr. aviz favorabil nr. 68085/320896458/27.03.2025 Distrigaz
– nr. aviz favorabil 34990/859/28.04.2025 Transgaz

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

TELECOMUNICAȚII

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

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) şi 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 agrocile 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 nr Cf/ nr cad 109359 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. Opţiuni ale populaţiei

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 infromare 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 implementarii 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 şi față de intravilanul comunei;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale comunei – DJ 112B- Str Vulcanului
- necesitătile funcționale ale zonei;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse odată cu menţinerea 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.
- avizele favorabile dupa cum urmează :
  - Aviz MAI nr. 1.772.813 / 02.04.2025
  - Aviz Dorobeiul SRL (apa/canal) nr. 1176/05.05.2025 si nr. 1177/05.05.2025
  - Aviz Transgaz nr. 34990/859/28.04.2025
  - Aviz DSP nr. 743/A/07.05.2025
  - Aviz Distrigaz nr. 68085/320896458/27.03.2025
  - Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 40597/33523/7921/471
  - Aviz Distribuție Energie electrică România nr. 7010240302689/09.04.2024
  - Aviz Administrația Națională Apele Romane nr. 3204/C.T.105/065.05.2025
  - Aviz ANMAP nr.82/7011/18.07.2025

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

Documentaţia prezentă se va corela cu toate documentaţiile aprobate din zona studiată şi adiacente acesteia.

Conform P.U.G. Cristian aprobat cu HCL nr. 13/25.02.2000 prelugit cu HCL 138/2023, terenul care face obiectul prezentei documenții este situat în intravilanul localității, in zona de locuințe si funcțiuni complementare. Folosința actuală cf CF este de arabil si altele (conform documentației cadastrale).
Terenul, conform PUG Cristian și PUZ aprobat prin HCL 13/2011 se afla situat in **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 aprobati sunt astfel:*

PUZ Cristian aprobat:

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

Hmax=17m

RmI: 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 si valorificand potentialul zonei.

Se va acorda o atentie sporită amenajării peisagere 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 si are acum profilul reglementat prin PUZ HCL 13/2011 la 9 m carosabil si câte 1,5 m trotuar de o parte si 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 si Str Preot Virgil Pop.

Celelalte două străzi Virgil Pop si Irimia Staicu sunt reglementate la un profil de 7m carosabil si 1,5m trotuar de o parte si 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=11 882,00mp) se va prezenta conform temei program a beneficiarului:

- O zona propusă destinată construcțiilor cu funcțiunea de școală, anexe tehnice, spații administrative: reprezentată de aprox 3564,60 mp construcții noi, reprezentând **30% din suprafata 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. 2523.21mp, reprezentând **cca 21,23% din suprafata terenului**.
- O zonă destinată circulațiilor publice, Str Irimia Staicu, str. Preot Virgil Pop (carosabil asfaltat, trotoare) de cca 1231,76mp, reprezentând cca 10,37% din suprafața terenului.
- O zonă de activități (gradene, groapă cu nisip, zone de activități-tartan, pistă atletism, teren bachet) de cca 997,86mp, reprezentând **cca 8,40% din suprafața terenului.**
- O zonă a spațiilor plantate de aprox **3564,60 mp și reprezentând aprox 30% din suprafața terenului**.
    - **Se va respecta inalțimea maximă a obiectivului din** Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 40597/33523/7921/471, **respectiv Hmax - 12,25 m**

Zonificarea functională propusă prin prezenta documentație va respecta și va detalia documentația aprobată PUG Cristian si 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 si a funcțiunilor complementare.

EXISTENT

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

RmI: S+P+1E

POT max =30%

CUT max =0.8

Sspații verzi min = 30%

PROPUS

RmI: S+P+1E

POT max =30%

CUT max =0.8

Sspații verzi = min 30%

La emiterea autorizației de construire se vor respecta prevederile Anexei 2 la HG 525/1996 si ale normativelor de proiectare in vigoare

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.

ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apă rece se va face de la rețeaua existenta PEID De 110 mm conform avizului favorabil nr. 498/13.02.2025 prin intermediul unui branșament propus PEID De 63 mm până la căminul de apometru. Din căminul de apometru se va alimenta separat instalatia de alimentare a obiectelor sanitare și instalația de stingere cu hidranți interiori. Alimentarea cu apă rece este dimensionată în concordanță cu debitul necesar și va fi pozată subteran sub adâncimea de înghet (1,10 m pentru Brașov).

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE

Coloanele de canalizare vor fi scoase în afara clădirii sub adâncimea de îngheț (1,10 m pentru Brașov) prin conducte PVC-KG SN 4 și vor fi legate la cămine de canalizare. Căminele de canalizare se vor construi conform normativului I9-2022 la distanțe cuprinse între minim 1,5 și maxim 10 metri de la clădire.

Pentru dimensionarea colectoarelor de ape uzate s-au calculat debitele de apă uzată conform normativelor și standardelor în vigoare plecându-se de la debitele necesare de apă potabilă.

Pentru colectoarele rețelei de canalizare s-au prevăzut pante normale care să asigure viteza de autocurățire și care respectă totodată adâncimile minime de montare, în corelare cu panta terenului.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în colectorul existent Dn 250 mm, conform aviz nr. 499/13.02.2025.

Din cauza configurației terenului unde nu este posibil ca apele de canalizare să curgă gravitațional sau viteza de curgere nu este suficientă se va realiza o statie de pompare pentru evacuarea apelor uzate menajere catre reteaua de canalizare propusa din incinta;

Apele uzate menajere colectate vor fi canalizate printr-un sistem de tuburi PVC KG Ø160 spre căminele proiectate CM... identificate pe planul de rețele exterioare spre caminul de racord CR propus, din acest cămin evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unui racord din PVC KG De 160 mm. Racordul se va realiza de la căminul de canalizare CR propus în incinta imobilului pornind de la o cotă care să asigure racordarea la colectorul propus prin curgere liberă.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii tip șarpantă vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi evacuate liber la teren.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii tip terasă vor fi colectate prin receptori și coloane și vor fi evacuate la rețeaua propusă spre rezervorul de stocare.

Apele pluviale de pe zona de parcare colectate prin gurile de scurgere și rigole vor fi canalizate printr-un sistem de tuburi PVC KG căminele proiectate CP către SP (separator de hidrocarburi) ce se vor preepura, din care se vor dirija spre rezervorul de stocare.

Apele pluviale colectate de pe acoperișul clădirii cât și din separatorul de hidrocarburi vor fi evacuate într-un rezervorul de stocare cu volumul de 60 mc și vor fi folosite la stropitul zonelor verzi.

INSTALAȚII DE STINGERE A INCENDIILOR

HIDRANȚI INTERIORI:

Conform art. 4.1. din Normativul P118/2 – 2013 "Normativ pentru proiectarea, executarea și exploatarea instalațiilor de stingere a incendiilor cu modificările și completările ulterioare" pct. 4.1, lit. e, este obligatorie dotarea cu instalație de hidranți interiori.

Rezerva de apa necesara stingerii cu hidranti interiori se va asigura din reteaua publica de alimentare cu apa a localitatii

HIDRANȚI EXTERIORI:

Conform art. 6.1. (4), lit. f) din Normativul P118/2 – 2013 cu modificările și completările ulterioare este obligatorie dotarea cu instalație de hidranți exteriori.

În zona obiectivului studiat, pe domeniul public, sunt amplasati trei hidranti de incendiu supraterani, racordați la rețeaua de apă PEID De 110 mm existentă în zonă, asigurand fiecare un debit de min. 5 l/s conform avizului furnizorului de apa nr. 498/13.02.2025.

INSTALAȚII ELECTRICE

Propunem alimentarea cu energie electrica a celor doua corpuri de scoala din tabloul de distributie si protectie al postului de transformare aerian PTA 14 Cristian, printr-un bransament subteran cu cablu tip ACYABY 3x150 +70 mmp la o cutie de distributie cu compartiment de masura CD+CM pentru 2 abonati, amplasata pe terenul beneficiarului, cu acces pentru citirea contorului de energie electrica. Din compartimentul de masura se vor alimenta prin cate o coloana cu cablu CYABY 3x70+35 mmp poat subteran tablourile generale de distributie TEG 1 si TEG 2 ale celor doua corpuri de scoala.

Suprafata ocupata de retelele electrice LEC si CD propuse este 300 mp.

Nu sunt restrictii de construire, se respecta distantele de protectie si siguranta prevazute in anexa 4a - din "Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice Revizia I" Cod ANRE: 4.1.207.0.01.09/03/07. Cladirile sunt proiectate la 24 m distanta fata de LEA 20 kV existenta si 2,4 m fata de LEC 0,4 V (coloanele electrice propuse pentru cele doua corpuri de scoala).

Zona de protecție va fi de 0,8 m de o parte si de alta a LEC (bransament si coloane electrice)..

3.7. Protecţia 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 activităţi 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 legislaţia în vigoare privind protecţia mediului. În acest sens vor fi reglementate spaţiile 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 învăţământ primar şi gimnazial, o unitate de utilitate publică.

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

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

- proprietate afectată de circulaţia publică (străzi şi trotuare) prin extinderea circulaţiilor, în suprafaţă totală aprox 1231,76mp.

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 documentaţie de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendinţele actuale de dezvoltare a zonei şi se va integra din punct de vedere funcţional, arhitectural şi estetic cu caracterul actual al zonei şi cu fondul construit existent.
P.U.D.–ul nu reprezintă o fază de investiţie, ci o fază premergătoare realizării investiţiei.
Prevederile P.U.D.–ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităţilor de dezvoltare a zonei.
Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaţionării dintre sistemul de spaţii verzi, sistemul de circulaţii existent şi cadrul construit existent - contextul funcţional, jucând rolul de pivot între propunere, situaţia existentă şi prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentaţii.

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

Ţinându-se cont de evoluţia zonei confirmată si din studiile si analizele P.U.G, P.U.Z., cât şi de tipologia funcţională şi arhitecturală a imobilelor construite şi preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziţie şi de edificare (aşa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluţii în dezvoltarea locală.
Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări corelată cu necesităţile actuale ale pieţei, cu legislaţia în vigoare şi cu tendinţele de dezvoltare;
- Zonificarea funcţională a terenului în suprafaţă de 11 882,00mp;
- Valorificarea punctelor tari, competenţelor distinctive şi oportunităţilor terenului;
- Se vor respecta valorile maxime pentru indicatorii POT/ CUT/ Regim de înălţime si spaţii verzi pentru zonele funcţionale şi UTR-uri cf PUZ aprobat
- Statutul juridic al terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului;

- Măsuri de protecţie a mediului;

Propunerea de școală va respecta indicatorii urbanistici cf PUZ HCL 13/2011 pentru ZLU1, astfel:
RmI: S+P+1E
POT max =30%
CUT max =0.8
Sspații verzi = min 30%

- **Se va respecta inalțimea maximă a obiectivului din** Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 40597/33523/7921/471, **respectiv Hmax - 12,25 m**

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 trotuarului 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 instituţiile publice, ansamblurile de locuit şi peisajul urban sunt percepute de către cetăţeni, cât şi a modului în care reprezentanţii managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele şi serviciile oferite publicului realizate şi furnizate clienţilor.

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. Categorii de costuri

Categorii de costuri ce vor fi suportate de beneficiar

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 funcţională echilibrată a terenului în suprafaţă de 11 882,00mp;
- Lucrări de amenajare a terenului, respectiv
- realizarea de accese;
- împrejmuiri, dacă este cazul;
- amenajarea ca spaţii plantate în incintă a spaţiilor rămase neconstruite;
- plantarea cu vegetatie medie şi joasă conform normelor în vigoare;
- realizarea branșamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;

- realizarea constructiilor;
- măsuri de protecţie a mediului;

Categorii 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 expropiere ce decurge din modernizarea tramei stradale si pentru realizarea investiției

-orice amenajare ce ţine de reamenajarea peisagistică a spaţiilor domeniului public, a aliniamentelor străzilor etc.

[redacted]

Intocmit,

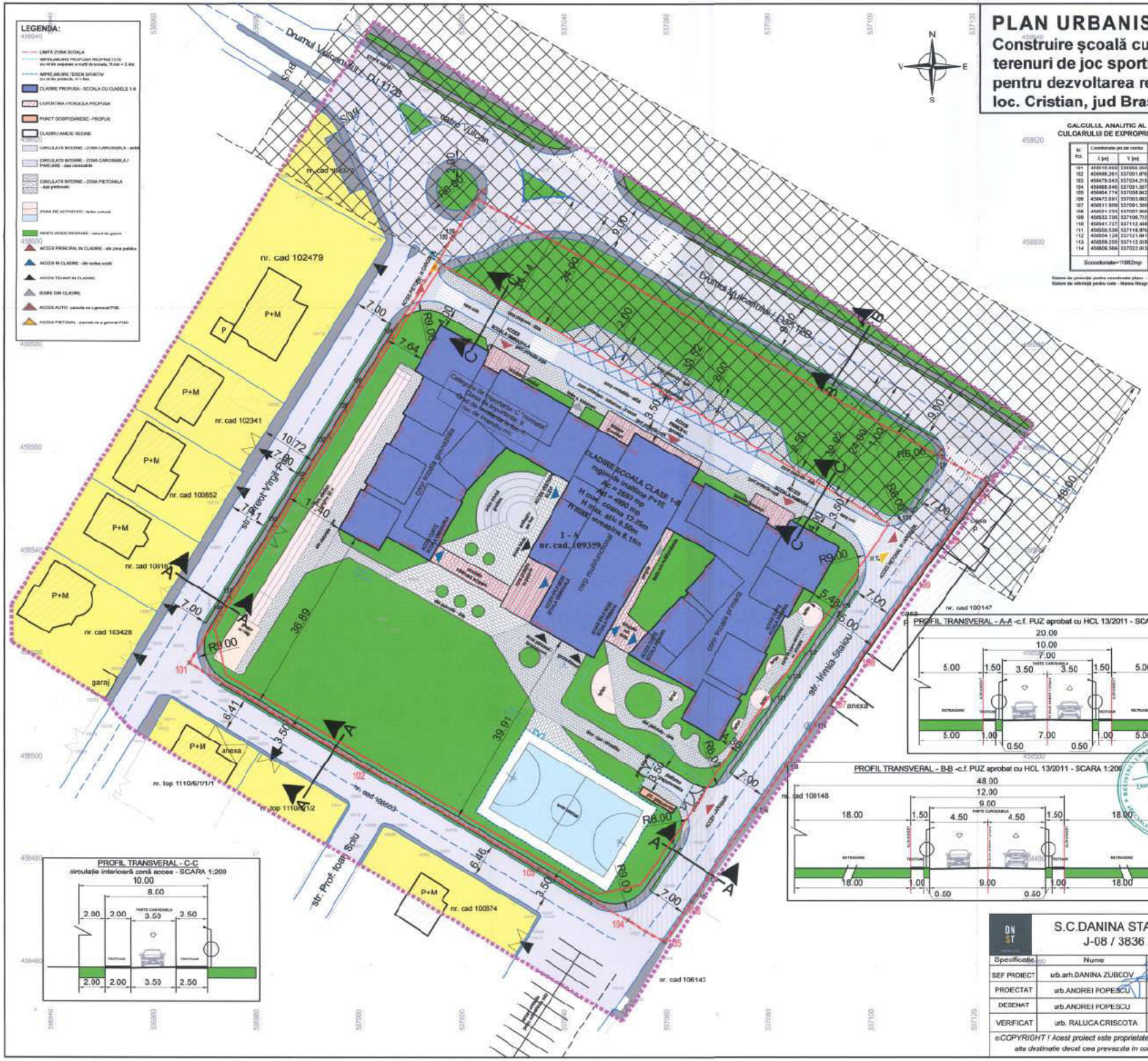
Specialist atestat RUR

urb. Raluca Criscota

[redacted]

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire școală cu clasele 1-8 cu sală multifuncțională, terenuri de joc sportiv, amenajări exterioare și împrejmuire pentru dezvoltarea rețelei de școli verzi, loc. Cristian, jud Brasov



CALCULUL ANALITIC AL CULOARULUI DE EXPROPRIERE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X (m)	Y (m)
101	458610.060	536966.000
102	458498.261	537001.076
103	458479.043	537034.215
104	458468.946	537051.597
105	458464.774	537058.842
106	458472.691	537083.882
107	458511.809	537091.500
108	458634.353	537097.966
109	458833.705	537106.772
110	458541.727	537112.488
111	458550.539	537118.876
112	458554.126	537121.941
113	458556.205	537112.518
114	458606.566	537022.013

Scoordonate=11882mp

Sistem de proiecție pentru coordonate plane - Stereografic 1970
Sistem de referință pentru cote - Marea Neagră 1975

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.D.
- LIMITA PARCELE
- CIRCULAȚII PUBLICE - CAROSABIL
- CIRCULAȚII PUBLICE - PIETONAL
- ZLU 1 - ZONA LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA PROTECȚIE DRUMURI JUDEȚENE
- SPAȚII PLANTATE
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL
- ACCES AUTO - parcela ce a generat PUD
- ACCES PIETONAL - parcela ce a generat PUD
- ACCES PRINCIPAL IN CLADIRE - din zona publica
- ACCES IN CLADIRE - din curtea scolii
- ACCES TEHNIC IN CLADIRE
- IESIRE DIN CLADIRE
- RETRAGERI MINIME cf. PUZ aprobat cu HCL 13/2011
- CONSTRUCȚIE PROPUSĂ - SCOALĂ
- CONSTRUCȚIE PROPUSĂ - PUNCT GOSPODĂRESC
- SUPRAFAȚA EXTINDERE CIRCULAȚII PUBLICE S = 1231,76 mp

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUD

Steren care a generat PUD = 11882,00mp suprafață de teren aflată în intravilan, comuna Cristian, jud. Brașov, CF nr. 109359, nr cad. 109359

ZONA ZLU1: locuințe individuale și funcțuni complementare
Indicatorii urbanistici maxim admiși propuși:

- POT max = 30%
- CUT max = 0.6
- Regim de înălțime: S+P+1E

Număr locuri de parcare:

- zona parcare = 12 locuri
- zona debarcare/imbarcare = 6 locuri
- biciclete (12 rasteluri) = 24 locuri

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUD		
	EXISTENT	PROPUS
ZONĂ	ZLU1	ZLU1
P.O.T. maxim	30%	30%
C.U.T. maxim	0.6	0.6
Regim de înălțime	S+P+1E	S+P+1E
Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 13 / 2011		

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUD

NR.CRT	DENUMIRE	EXISTENT SUPRAFAȚA (mp)	PROPUS SUPRAFAȚA (mp)	PONDERE REZULTATĂ %
	FUNCȚIUNI	11882.00	11882.00	100.00
	CONSTRUCȚII	-	3564,60	30.00
2	CIRCULAȚII str. Irimia Stoicu, str. prest Virgil Pop (carosabil asfalt, trotuar)	-	1231,76	10.37
3	CIRCULAȚII CAROSABIL INTERN (carosabil asfalt, dale carosabile, locuri parcare, platforme B.A.)	-	943,17	7.94
4	CIRCULAȚI PIETONAL INTERN (alei pietonale, dale pietonale)	-	1580,04	13.29
5	ZONE ACTIVITĂȚI (gradene, groapa cu nisip, zone activități-tartan, pistă alergare, teren baschet)	-	997,83	8.40
6	SPAȚII PLANTATE	-	3564,60	30.00

SUPRAFAȚA EXTINDERE CIRCULAȚII PUBLICE: S= 1231,76 mp

DN ST	S.C.DANINA STAR S.R.L. J-08 / 3836 / 92		Beneficiar: COMUNA CRISTIAN, JUDEȚ BRAȘOV	Proiect Nr. 8759/ 26.06.2024
Specificație	Nume	Semnătura	SCARA 1 / 500	Titlu proiect: P.U.Z. Construire școală cu clasele 1-8 cu sală multifuncțională, terenuri de joc sportiv, amenajări exterioare și împrejmuire pentru dezvoltarea rețelei de școli verzi, loc. Cristian, jud Brasov	FAZA P.U.D.
SEF PROIECT	urb.arh.DANINA ZUBCOV				
PROIECTAT	urb.ANDREI POPESCU		DATA 04.2025	Titlu plansa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	Plansa nr. U05
DESENAT	urb.ANDREI POPESCU				
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA				Revizia nr. 00 / Ediția nr. 01

©COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. " DANINA STAR " S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

A2-500