Am primit un exemplar
Azi 23.11.2022
Teodorescu

[redacted]

ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 131/31.08.2022
privind aprobare PUD- Plan Urbanistic de Detaliu – pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, strada 1 MAI, nr.FN, comuna Cristian, județul Brașov, beneficiari TEODORESCU Bogdan -Flavius și TEODORESCU Sorana-Cristina

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data de 31.08.2022;
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 şi completările ulterioare;

c) art. 240, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi 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, 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 şi completarile ulterioare;
Având în vedere:
h) referatul Compartimentului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 12488/16.08.2022, privind aprobare PUD pentru *CONSTRUIRE LOCUINȚĂ,STRADA;*
g) cererea înregistrată la sediul instituției sub nr. 12488/08.08.2022 prin care d-nul Teodorescu Bogdan-Flavis solicită aprobarea Documentației PUD în vederea construirii unei locuințe;
Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 şi 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 6 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUD pentru *CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE– STRADA strada 1 MAI, nr.FN, comuna Cristian, județul Brașov, beneficiari TEODORESCU Bogdan -Flavius și TEODORESCU Sorana-Cristina,* înregistrate sub nr. 175/29.08.2022, nr. 175/30.08.2022 şi nr. 140/30.08.2022;
În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) şi art. 196 alin. (1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba documentația ***"PUD- Plan Urbanistic de Detaliu – pentru CONSTRUIRE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ– STRADA 1 MAI, NR. FN, , COMUNA CRISTIAN, JUDETUL BRASOV, beneficiari*** *TEODORESCU Bogdan -Flavius și TEODORESCU Sorana-Cristina*", în calitate de proprietari a terenului arabil în intravilan , cu folosință actuală de teren arabil în intravilan, situat în Comuna Cristian, strada 1 Mai, nr. f.n, înscris în CF nr.102453 a localității Cristian, nr. cad.102453, în suprafață totală de 1.175,00 mp, întocmită de catre ***SC ARH POINT SRL – arh. Nicu Radu.***

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 31.08.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Dima EMIL

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV COM. CRISTIAN
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI CRISTIAN
Anca- Delia NECULA

[redacted]

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 13 voturi "pentru", 0 „împotrivă" și 0 „abțineri" din 13 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 DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

1.1. Date generale si de identificare:

Denumirea Investitiei	**Construire locuinta**
Beneficiar	**Teodorescu Bogdan-Flavius**
Amplasament	**Cristian, Str. 1 Mai f.n. jud.Brasov**
Suprafata teren	**1175.00mp**
Etapa	**plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)**
Proiectant	**Radu Nica - s.c. arh point s.r.l.**
Numar de proiect	**3U / 2022**

1.2. Obiectul documentatiei:

Pentru terenul mentionat mai sus, amplasat pe Strada 1 Mai, fn, aflat in intravilanul comunei Cristian, incadrat conform PUG Cristian, etapa II, aprobat cu HCL 13/25.02.2000 si PUZ zona Dn73 – DN73B si extindere zona Magurele, identificat prin CF nr. 102453 Cristian, se propune intocmirea unui PUD prin care sa fie reglementat modul de ocupare al parcelei pentru construirea unuei locuinte unifamiliale.

Zona studiata in PUD cuprinde terenul ce urmeaza a fi reglementat in suprafata de 1175mp, precum si vecinatatile acestuia. Terenul se invecineaza la nord-vest cu proprietate privata – cad. 102451, la nord-est cu proprietati private conform cad. 102452 si cad. 102450, iar spre sud-vest cu terenul proprietate privata identificat cu cad. 106826. Catre latura de sud-est, terenul se invecineaza cu drumul de acces nr. Top. 1876/4/1/9 – str. 1 Mai.

Prin intocmirea documentatiei PUD se vor urmari urmatoarele:

- stabilirea accesului (auto si pietonal) pe teren
- stabilirea retragerilor si delimitarea edificabilului conform cerintelor impuse in certificatul de urbanism si analizei situatiei existente
- stabilirea amplasamentului constructiei propuse si a indicatorilor urbanistici, a inaltimii la cornisa si la coama
- stabilirea materialelor si a paletei de culori pentru finisajele exterioare

- completarea infrastructurii tehnico-edilitare cu respectarea prevederilor certificatului de urbanism si a avizelor si acordurilor solicitate in certificatul de urbanism.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – SITUATIA EXISTENTA

2.1. Incadrarea in teritoriu

Amplasamentul se afla in zona de nord a comunei Cristian, iar accesul in incinta atat auto cat si pietonal se realizeaza in prezent pe latura sud-est a terenului, din Strada 1 Mai.

Terenul este in forma de dreptunghi, avand front catre sud-est si spre aceasta strada, cu latura lunga orientata pe directia sud-vest si nord-est. Terenul este plat si nu necesita lucrari de nivelare/imbunatatire. Cotele absolute de nivel sunt cuprinse intre +581,89 catre Strada 1 Mai si + 582,25 spre latura nord-vestica.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Date geologice – geomorfologice:

Amplasamentul studiat se situeaza pe treapta joasa a depresiunii tectonice intramontane a cristianului. Formele de relief sunt reprezentate, în această zonă, de şesuri aluviale, de acumulare fluvio – lacustră. În succesiunea formaţiunilor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Braşovului, spre suprafaţa terenului se află un orizont petrografic dezvoltat predominant în facies detritic (pietriş şi nisip), a cărui grosime este cuprinsă între 60 și 300 m.

Date hidrogeologice

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta joasă a Depresiunii Braşovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriş se află la mică adâncime – forajele executate au întâlnit nivelul ei la 2.50-2.80 m față de cota terenului natural.

Date climatice

Clima din zona amplasamentului in studiu are un specific temperat- continental, caracterizându-se prin nota de tranziţie între clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental: mai umedă şi răcoroasă în zonele de munte, cu precipitaţii relativ reduse şi temperaturi uşor

scăzute în zonele mai joase. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7.6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august.

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%.

Precipitaţiile atmosferice au valori de 600-700 mm/an. Vântul la sol are direcţii predominante dinspre vest şi nord-vest şi viteze medii cuprinse între 1.5 şi 3.2 m/s.

Durata medie anuală a stratului de zăpadă: 70.8 zile la Braşov.

Adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural din zona perimetrului in studiu, de care trebuie să se ţină seama la proiectarea fundaţiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.10 m.

Conditii seismice

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in zona de macrosismicitate I=71 pe scara MSK , unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform SR11100/1-93.

Valoarea perioadei de colt este Tc = 0,7s, conform P100/2014. Perioada de control TB este de 0.32s, iar perioada de control TD a spectrului de raspuns este de 2.00s.

Conditii de fundare

Constructia se poate funda in stratul format din praf nisipos argilos cafeniu consistent umed la adancimea de 1.10m fata de cota terenului natural.

Pentru Dr min -1.10m, presiunea conventionala este Pconv = 1000kPa.

2.3. Cai de comunicatie si circulatia in zona

Accesul la amplasamentul studiat se realizeaza din DN 73B, din directia vest. Terenul are front pe latura sud-est la Strada 1 Mai, care face legatura cu DN.

Strada 1 Mai este drum orizontal, fara declivitate, ce are un profil transversal propus prin PUZ avizat, de 9,5m, din care, pe sectorul cuprins intre intersectia cu DN 73B si amplasamentul studiat este compus din doua benzi cu latime carosabila de 3.5m cu trotuare de 1,2m de o parte si de alta.

Profilul strazii nu se modifica prin investitia propusa.

2.4. Ocuparea terenurilor

Conform certificatului de urbanism nr. 116/11.03.2022, eliberat de Primaria comunei Cristian, valorile maxime ale indicatorilor de ocupare ai terenurilor sunt: POT maxim 30%, CUT maxim. 0,9 pentru regim de inaltime maxim P+2. Terenul studiat este liber de constructii.

2.5. Echipare edilitara - situatia existenta

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, retea de canalizare, precum si retea de alimentare cu energie electrica.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA IN PUD

3.1. Reglementari, elemente de regulament

Prin PUD s-au stabilit : perimetrul edificabil, circulatia in incinta (auto si pietonala), parcari, spatii verzi, POT, CUT, RH, H maxim cornisa si Hmaxim coama in raport cu Strada 1 Mai (CTA trotuar).

Criteriile care au dus la delimitarea edificabilului au fost :

- Mentinerea accesului existent
- Mentinerea regimului de aliniere caracteristic strazii 1 Mai (amplasare pe aliniament)
- Retragerile fata de limitele de proprietate – fata de limitele laterale ale parcelei conf. Codului civil; - fata de limita posterioara a parcelei cu cel putin ½ din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5.0m, rezultand astfel o retragere spre limita posterioara de minim 5.0m.

Indici si indicatori urbanistici:

Valori maxime stabilite in PUD - POT max. 20%, CUT max. 0,5.

RHmaxim, Hmaxim

RH = S+P+E, Hmaxim cornisa = 3,00m (de la CTA), Hmaxim coama = 10.00m (de la CTA)

BILANT TERITORIAL conform Plansa U4 – REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr crt.	Zone functionale	(mp)	(%)
1	Edificabil (constructii)	178,0	15,2%
2	Circulatii in incinta si parcaje	151,0	12,8%
3	Spatii verzi	846,0	72,0%
4	Total teren reglementat in PUD	1175,0	100%

Propunerea de construire casa unifamiliala, respecta valorile maxime stabilite in PUD fiind, conform plansei U5- Ilustrare urbanistica, urmatoarele:

	existent	propus
POT	-	20.00%
CUT	-	0,5
RH maxim	-	S+P+E
Hmin cornisa	-	3,0m
Hmax coama	-	10,0m

Finisaje exterioare, materiale admise, paleta de culori:

- tencuieli decorative in culori de gri si alb
- elemente aparente din lemn care vor fi tratate corespunzator si baituite in culoare bruna
- tamplaria din pvc – textura lemn, cu geam termopan
- acoperisul - tip sarpanta
- invelitoare din tigla culoare brun-caramiziu

3.2. Accese, Circulatii, parcaje

Profilul strazii nu se modifica prin investitia propusa. Incinta este amenajata cu o platforma de acces pavata, care deserveste atat accesul auto cat si cel pietonal. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice, fiind prevazute 1loc de parcare amenajat la sol si 1 loc in garajul amenajat la parter. Circulatia pietonala in incinta se desfasoara pe alei pietonale pavate.

3.3. Imprejmuire:

Terenul se va imprejmui cu gard realizat din materiale de calitate, formand cu constructia propusa o imagine unitara. Imprejmuirea frontului va avea o inaltime maxima admisa a ansamblului de 2,0m fata de cota terenului amenajat (trotuar Strada 1 Mai) Imprejmuirea la front va fi prevazuta cu poarta de acces auto, cu deschidere de 3,8m si pietonal, cu deschidere de minim 1,2m. Imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare vor fi dublate de plantatii ornamentale. Ele nu vor depasi inaltimea de 2,5m.

Materiale admise pentru imprejmuire front: tencuieli decorative gri sau alb, in acord cu fatada constructiei, elemente din lemn care vor fi tratate corespunzator si baituite in culoare bruna.

3.4. Spatii verzi

Terenul neocupat de constructii si amenajari destinate circulatiilor in incinta se va intretine ca spatiu verde amenajat, va fi gazonat si plantat cu plante ornamentale, arbusti decorativi.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa a constructiilor se face din reteaua de apa rece existenta pe strada 1 Mai, din teva tip PEHD De110 mm conform avizului de apa nr.1029/18.04.2022 emis de SC Dorobeiul SRL, printr-un bransament nou din teava de polietilena de inalta densitate tip HDPE De32mm, Pn10 atm.

Pe conducta de bransament la o distanta de max. 1 m de limita de proprietate se va amplasa caminul de bransament.

Pentru masurarea consumului de apa, pe conducta de bransament, se va monta un apometru prntru masurarea consumului de apa .

Evacuarea apelor de tip menajer si pluviale:

- **ape menajere :** conform avizului de principiu favorabil emis de SC Dorobeiul SRL, evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul Dn 250mm existent pe Strada 1 Mai, printr-un racord din teava de PVC -KG160mm. Pe conducta de racord la o distanta de max 1m de limita de proprietate se va amplasa caminul de racord la canalizarea stradala.
- **ape pluviale :** apele pluviale de pe constructie sunt ape conventional curate si se vor deversa liber pe teren, dirijate spre spatiul verde prin intermediul sistemelor de colectare – jgheaburi si burlane.

Deseurile rezultate din constructii vor fi preluate de firma de specialitate cu care s-a incheiat contractul de salubritate.

Solutia de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :

Pentru alimentarea cu energie electrica racordarea se va face prin LES proiectata, in conformitate cu solutia tehnica ce va fi aprobata in etapa ulterioara aprobarii PUD, la obtinerea avizului tehnic de racordare, conform prevederilor din avizului de amplasament favorabil nr.7010220417257/09.05.2022 emis de societatea Distributie Energie Electrica Romania-Sucursala Brasov.

Alimentarea cu gaze naturale

Racordarea la reteaua de gaz existenta in zona se va realiza in baza solutiei tehnice de racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale existent in zona, ce va fi aprobata in etapa ulterioara aprobarii PUD, conform prevederilor din avizul de amplasament favorabil nr. 7561/317.530.792/27.04.2022RG emis de Distrigaz Sud Retele SRL.

3.6. Regim juridic si circulatia terenurilor

Terenul studiat in PUD este proprietate privata a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente (Strada 1 Mai) .Prin investitia propusa nu se aduc modificari ale regimului juridic.

4. MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI

4.1. Protectia factorilor de mediu

A. Protectia apelor

Prin realizarea obiectivului nu se produc agenti poluanti pentru apele subterane si/sau apele de suprafata.

B. Protectia aerului

Prin realizarea obiectivului nu se produc agenti poluanti pentru aer, iar in timpul exploatarii constructiei, dupa finalizarea lucrarilor, nu exista pericolul nici unei forme de emisii.

Nu se impun masuri de protectie a aerului pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivului proiectat.

C. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Constructia prevazuta in prezenta documentatie nu este emitatoare de zgomot si vibratii si nu reprezinta sursa importanta emitatoare de zgomot si vibratii pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivului proiectat.

Pe perioada executiei lucrarilor nu sunt prevazute situatii in care sa apara niveluri de zgomot in afara normelor.

D. Protectia impotriva radiatiilor

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc radiatii poluante pentru mediul inconjurator, oameni sau animale.

E. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru ecosistemele terestre si acvatice.

Nu se impun masuri de protectie a sistemelor terestre si acvatice pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

4.2. Lucrari de reconstructie ecologica

Suprafetele afectate de sapaturi se vor reface astfel incat sa se incadreze in relieful inconjurator, sa nu prezinte obstacole la scurgerea apelor si sa nu constituie locuri proprice stagnarii acestora.

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Pentru realizarea obiectivelor propuse in PUD, in etapa ulterioara aprobarii PUD se vor realiza documentatiile tehnice pentru autorizatia de construire in vederea construirii locuintei unifamiliale propuse.

Intocmit,
Radu Nica

[redacted]

RUR
Radu V.
NICA
arhitect
DE

Verificator / Expert	Nume		Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data
Proiectant : S.C. ARH POINT S.R.L. J-08 / 1740 / 2007					
Sef proiect :	RADU NICA	[redacted]		Sc. 1/500	
Proiectat :	RADU NICA			Data : 03 / 2022	
Desenat :	RADU NICA				

Beneficiar :	TEODORESCU BOGDAN-FLAVIUS
Proiect nr.:	3U / 2022
Titlu proiect :	P.U.D. Construire locuinta str. 1 Mai, fn, Cristian
Faza :	P.U.D.
Titlu plansa :	REGLEMENTRI URBANISTICE
Nr. plansa :	A. 05

PLAN TOPOGRAFIC

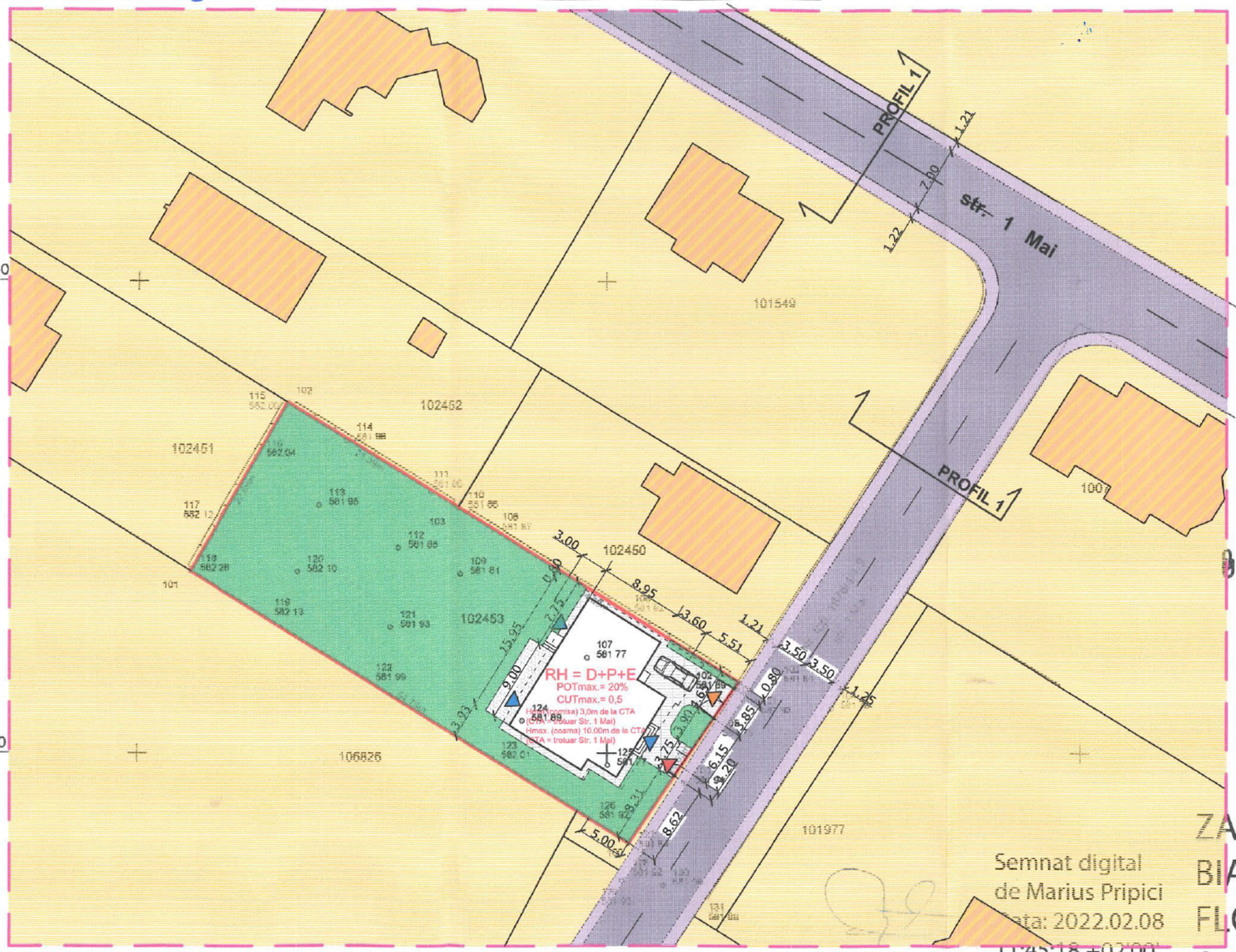
scara 1:500

Loc. Cristian, JUD.BRASOV
Nr.cad. 102453, CF 102453 Cristian

Proprietar: TEODORESCU BOGDAN-FLAVIUS
PUSCARIU-TEODORESCU SORANA CRISTINA

538200 538250 538300 538350

459750 459700



LEGENDA :

- LIMITA ZONA STUDIATA IN PUD
- LIMITA DE PROPR. TEREN CARE A GENERAT PUD
- LIMITE DE PROPRIETATE TERENURI
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE (Str. 1 Mai)
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE (TROTUARE Str. 1 Mai)
- ZONA LOCUIRE
- CONSTRUCTII EXISTENTE - LOCUINTE
- ZONA DALATA - AUTO SI PIETONALA S = 27,3 mp; 2.3%
- TERASA DESCOPERITA S = 16,6 mp
- ZONA VERDE - 846,7 mp; 72%
- ACCES PIETONAL PE PROPR.
- ACCES AUTO PE PROPR.
- ACCES PIETONAL IN LOCUINTA

Coordonatele punctelor de contur in Sistemul Stereografic 1970

pct	X	Y
100	459690.518	538252.234
101	459719.302	538205.610
102	459737.207	538215.981
103	459726.040	538234.226
104	459707.577	538263.834

Smas = 1150 mp
Sacte = 1175 mp

RUR
Radu V. NICA
arhitect
DE

intocmit

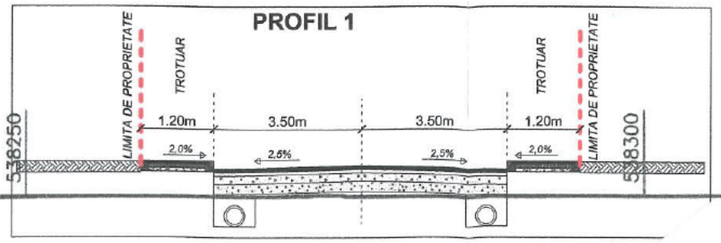
ZAMFIR BIANCA-FLORICA
Semnat digital de ZAMFIR BIANCA-FLORICA
Data: 2022.01.28 11:31:49 +02'00'

Semnat digital de Marius Pripici
Data: 2022.02.08 11:45:18 +02'00'

BILANT TERITORIAL: VALORI MAXIME

DESTINATIE	MP	%
CONSTRUCTII (EDIFICABIL)	178 mp	15,1%
CIRCULATII	151 mp	12,8%
SPATII VERZI	846 mp	72,1%
TOTAL	1175 mp	100%

PROFIL 1



SOCIETATEA COMERCIALA ARH POINT SRL IAȘOV - ROMÂNIA

[redacted]