Am primit un exemplar
04.01.2021
[redacted]

ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN
www.primariacristian.ro
str. Piaţa Libertăţii nr. 1, 507055 Cristian, jud. Braşov
tel.: 0268/257376, tel./fax: 0268/257733 e-mail: secretargeneral@primariacristian.ro

HOTĂRÂREA NR. 172/2020

privind aprobare PUD- Plan Urbanistic de Detaliu – pentru CONSTRUIRE SPAŢIU COMERCIAL LA PARTER ŞI LOCUINTĂ LA ETAJ ŞI MANSARDĂ,strada Lungă nr. 228,comuna Cristian, judeţul Braşov, beneficiar SURUC NICOLAE

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data de 17.12.2020;

Analizând temeiurile juridice:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor si unele masuri pentru realizarea locuinţelor, actualizată;
- art.25, 26, art. 63, alin. (2), lit. g) din Legea nr.350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- 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

Analizând Referatul Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului , înregistrat sub nr. 18241/04.12.2020, privind aprobare PUD , pentru *CONSTRUIRE SPAŢIU COMERCIAL LA PARTER ŞI LOCUINTĂ LA ETAJ ŞI MANSARDĂ,strada Lungă nr. 228,comuna Cristian, judeţul Braşov, beneficiar SURUC NICOLAE;*

Avand in vedere Certificatul de Urbanism nr. 24 din data de 23.01.2019 emis de Primaria Comunei Cristian ;

Cererea pentru aprobare PUD înregistrat la sediul instituţiei sub nr. 18241/03.12.2020;

Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 şi 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 12 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUD pentru *CONSTRUIRE SPAŢIU COMERCIAL LA PARTER ŞI LOCUINTĂ LA ETAJ ŞI MANSARDĂ, strada Lungă nr. 228,comuna Cristian, judeţul Braşov, beneficiar SURUC NICOLAE,* înregistrate sub nr. 232/15.112.2020, nr. 228/16.12.2020 şi nr. 237/15.12.2020;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) şi art. 196 alin. (1) ,lit. a) OUG nr. 57/2019 privind Codul Administativ;

HOTĂRĂŞTE :

Art.1. Se aproba documentaţia " ***Aprobare PUD – pentru CONSTRUIRE SPAŢIU COMERCIAL LA PARTER ŞI LOCUINTĂ LA ETAJ ŞI MANSARDĂ,strada Lungă nr. 228,comuna Cristian, judeţul Braşov, beneficiar SURUC NICOLAE*** " , în calitate de proprietar a terenului intravilan, cu folosinţă actuală de teren arabil, situat in Comuna Cristian, înscris in CF nr.100429 a localităţii Cristian , nr. cad.100429 în suprafaţă totală de 2.243,00 mp, întocmită de catre ***SC. AXX PLAN S.R.L – arh.Mihaela Popovici.***

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.

Adoptată la Cristian, în data de 17.12.2020

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Constantin DELEANU

[redacted]

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI CRISTIAN
Anca Delia NECULA

[redacted]

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 15 voturi "pentru", 0 „împotrivă" şi „ 0 abţineri" din 15 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;AN/AN/6 ex

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIRE PROIECT:	**IMPREJMUIRE TEREN, CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA**
BENEFICIAR:	**SURUC NICOLAE**
AMPLASAMENT:	**str.Lunga, nr.228, com.Cristian, jud.Brasov**
PROIECTANT:	**AXX PLAN Srl. Brașov**
NUMIR PROIECT:	**45/2020**
FAZA DE PROIECTARE:	**P.U.D.**

1.2. Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic de detaliu constituie definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei pentru obţinerea autorizaţiei de construire pentru realizarea unei construcii care va avea regim de inalitime P+E+M si functiunea de spatiu comercial la parter si locuinte la etaj si mansarda, pe care beneficiarul intenţioneazi sa le construiasci in **str.Lunga, nr.228, com.Cristian.**
Lucrarea se elaboreaza pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificata si completata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
Obiectivele lucrarii constau in:
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
- precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate;dimensionarea, funcţionalitatea si aspectul arhitectural al construcţiilor;
- integrarea si armonizarea noilor construcţii cu cadrul natural si cadrul construit existent ;
- echiparea cu utilitati edilitare;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.
Concomitent întocmirii documentaţiei P.U.Z. s-au realizat:

- Actualizarea planurilor topografice
- Studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutiea zonei

Planul Urbanistic de detaliu consta in aprofundarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelare cu PUZ-ul aprobat.

Terenul este situat, conform Certificatul de Urbanism nr. 24 din 23/01/2019, in judeţul Brasov, comuna Cristian, str.Lunga, nr. 228.

Terenul este în intravilanul comunei Cristian, în zona periferica a acestuia-la intrarea in localitate.

Din punct de vedere juridic, conform C.F. nr. 100429 Cristian, nr. Cad. 100429 terenul este în proprietate privata. Dreptul de proprietate asupra terenului il are SURUC NICOLAE.

Suprafaţa terenului este de 2.243,00 mp.

Terenul este situat pe teritoriul administrativ al comunei Cristian, în intravilan – zona de locuinte şi functiuni complementare.

Din punct de vedere economic, folosinţa actuali a terenului o constituie funcţiunea de arabil de 2.243,00 mp. Destinaţia terenului, stabiliti prin documentatiile de urbanism aprobate cu HCL 21/2006 - **Zona de locuinte şi functiuni complementare.**

Din punct de vedere tehnic conform RLU aferent PUZ aprobat , terenul este reglementat dupi cum urmeazi:

- regim de înilţime maxim: P+E+M;
- POT maxim: 30%;
- CUT maxim: 1,8
- Alinierea: 11,00 m fata de axul drumului;
- Imprejmuirea: înilţime maxima de 2 m;
- Acces pietonal si carosabil doar din strada Campului
- Regim de aliniere: se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii conform codului Civil
- Echipare edilitara: apa, canalizare, energie electrici, incalzire
- Pentru realizarea unei noi clidiri cu destinaţia de spaţiu comercial la parter şi locuinte la etaj şi mansarda, cu regim de înilţime P+E+M este necesara este necasar realizarea unui PUD din care sa reiasa integrarea cladirii in fondul construit existent.

2.2. Relatii in teritoriu

Parcela are suprafaţi de 2.243,00 mp şi este de formi aproximativ dreptunghiulara, având dimensiunile maxime de

- 33,67m latura de NORD-VEST
- 35,37m latura de SUD-VEST
- 47,45m latura de SUD-EST
- 52,16m latura de NORD-EST

Parcela are destinația actuali teren intravilan și arabil, având ca vecinitiți terenuri cu construcții și cii de circulație. Accesul în incinti se poate realiza dinspre nord-vest, de pe strada Lunga, cât și dinspre sud-vest, de pe strada Campului.
Parcela nu este caracterizati de particularitiți topografice deosebite, terenul fiind plat.

În prezent, pe teren nu existi construcții.

Condiții de climi:
Conform zonificirii climatice a României, amplasamentul studiat se încadreazi în zona IV, zona ce este caracterizati de temperaturi exterioare conventionale de calcul de - 21°C.
Temperatura medie anuali este de +7,6°C.
Relația cu construcțiile învecinate:
Terenul studiat se afla în intravilanul comunei Cristian.

- Spre sud-vest este învecinat cu str.Campului
- Spre sud-est este învecinat cu nr.cad 100431 și nr.cad 100459, având clidiri de locuit cu regim de înilțime P+E
- Spre nord-vest se învecineazi cu str.Lunga
- Spre nord-est se învecineazi cu nr.cad 100567, avant clidire de locuit cu regim de înilțime P+E

Incadrarea in teritoriul administrativ
Coordonatele perimetrului de exploatare, in sistem STEREO 70, sunt prezentate in tabelul din ridicarea topografica, iar fisa perimetrului este anexata.

2.3. Ocuparea terenurilor
Terenul studiat este in prezent liber de constructii – fiind inscris in cartea funciara ca si teren arabil.

2.4. Probleme de mediu
Imobilul propus, datorita respectirii tuturor normelor de protecţie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant pentru mediul inconjurator. Deşeurile menajere vor fi colectate selectiv si transportate prin intermediul societiţilor de salubritate, se vor crea zone verzi.

2.5. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei
PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI
- Zona este libera de construcţii.
- Nu exista spatii verzi amenajate.
- Nu exista retele edilitare pe parcela studiata.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
3.1. Studii de fundamentare
- Zona studiata se afla inintavilanul localitatii Cristian .

Se va initia un PUD in baza unui aviz de initiere intocmit conform legii 350/2001 completata si modificata si respectandu-se Regulamentul General de Urbanism.
La elaborarea PUD-ului se va tine cont de urmatoarele :

- Suprafaţa zonei verzi va fi conform avizului de mediu
- Parcarile se vor realiza in interiorul parcelei.
- Accesul la parcela studiata se va realiza din strada Campului. Functiunea zonei din PUZ-ul aprobat nu se modifica.

3.2 Prevederi ale PUZ-ului aprobat

Propunerile PUZ-ului aprobat privind evolutia posibila a comunei au in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a orasului Brasov respectiv a comunei ;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare
- pentru realizarea unei noi clidiri cu destinația de spațiu comercial la parter și locuinte la etaj și mansarda, cu regim de înilțime P+E+M este necesara este necasar realizarea unui PUD din care sa reiasa integrarea cladirii in fondul construit existent.

3.3. Cadrul natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural întrucât nu existi elemente deosebite care si fie puse în valoare. Noua construcţie se va realiza astfel încat sa se înscrie în sit atât prin volum, cat şi prin plastica arhitecturali. Se propun plantari de arbori şi plantiri de gard viu pe langa împrejmuire, plantiri de flori şi iarbi tip gazon.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasament se face din strada Campului care face legatura cu strada Lunga.
Organizarea circulaţiei se fundamenteazi pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva avandu-se in vedere si modernizarea DN 73 .

Alcituirea pofilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale strizilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitaţii de circulaţie al strizilor), STAS 10.14416 (Calculul capacitaţii de circulaţie a intersecţiilor de strizi),Ordonanţa Guvemului nr. 43/1997.
Nu se impun lucriri de sistematizare verticala, insa sunt necesare lucriri care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru platformele carosabile ;
- o buna scurgere a apelor de suprafaţa;

Toate accesele carosabile si parcajele propuse se vor racorda la stada Campului. Cladirea se va amplasa la o distanta de 43,00 m din ax DN 73.

3.5. Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va face conform avizului de alimentare cu apa emis pentru faza DTAC de SC Dorobeiul SRL cu numarul 1725/23.07.2019 pentru DTAC din reteaua PEHD ,De 110 mm.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate de tip menajer se va realiza, conform avizului de canalizare emis pentru faza DTAC de SC Dorobeiul SRL cu numarul 1726/23.07.2019. Evacuarea apelor

uzate menajere se realizeza in colectorul de canalizare PVC,KG, Dn 315 mm existent pe strada Campului.

Apele pluviale se vor dirija spre reteaua de canalizare existenta pe DN 73 (pe ambele parti), str.Lunga din teava PVC , corugata cu Dn=500mm.

Alimentarea cu energie electrica
Alimentarea cu energie electrica a amplasamentului se va face conform avizului de amplasament emis pentru faza DTAC de Electrica cu numarul ***70101932660 /29.07.2019.***
In apropierea amplasamentului exista LEA 20 kV.

„- Fata de LEA 20 kV se vor respecta prescriptiile:
1) Ord ANRE nr.4 si 49 /2007 –„Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice"
a) Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii de 20 kV este de 24 m (12 m stg.- dr. din axul liniei) .
b) In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului din vecinatate
c) Amplasarea constructiilor in culoarul (zonele) de protectie si siguranta se poate face numai dupa intocmirea unui studiu de coexistenta (documentatie tehnico-economica in care se determina, pe baza de calcule, masuratori, observatii,etc, implicatiile de natura mecanica si/sau electrica pe care le are asupra retelei electrice amplasarea unor instalatil sau constructii in culoarul sau zonele de protectie si/sau de siguranta ale LEA si se stabilesc, daca este cazul, lucrarile necesare pentru *indeplinirea conditiilor de coexistenta stabilite de norme precum si costurile acestor lucrari)*
d) Amplasarea unor cladiri la o distanta mai mica decat distanta de siguranta reglementata fata de o capacitate energetica (conf.NTE 003104/00), rezultata din studiul de coexistenta se poate face pe baza unei analize de risc intocmita de un proiectant (atestat de ANRE) si avizata in Comisia Tehnico- Economica .Costul anaiizei de risc se suporta de catre solicitant
e) Sub LEA nu *se vor construi parcaje auto pe platforma in aer liber*
f) In cazul apropierii LEA fata de culturi pe spaliere metalice sau ingradiri metalice se vor respecta urmatoarele distante :
-Se va pastra distanta minima pe verticala de 6 m intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si sol
-Se va pastra distanta minima pe verticala de 3 m intre conductorul inferior al LEA la sageata maxima si partea superioara a spalierului sau ingradirii
2) NTE 003/04100 -Normativ privind constructia liniilor electrice cu tensiuni peste 1000 V " "Trecerea LEA prin zone cu circulatie frecventa "
"Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice si peste ingradiri metalice"
"Traversari si apropieri fata de cladiri "
"Masurile de siguranta marita a LEA"

*- Orice activitate sub sau in apropierea instalatillor electrice se va desfasura cu respectarea IPSM-IEE 001/2012 Instructiuni proprii de securitate in munca pentru instalatiile electrice in expioatare. **In** caz contrar beneficiarul (sau executantul , dupa caz) va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica".*

Telefonizare
In zona studiata nu exista retea de cabluri telefonice proprietatea Telekom Romania.

3.6. Protectia mediului
In zona nu exista surse de poluare si nu se pot produce riscuri naturale. Deseurile rezultate din materialele de constructii se vor depozita in locuri special amenajate, cheltuielile privind transportul si depozitarea fiind suportate de catre beneficiar. Deşeurile uzate menajere ale construcţiilor vor fi colectate saptamanal de firme specializate. Nu este cazul refacerii peisagistice.
Imobilele propuse,datorita respectirii tuturor normelor de protecţie a mediului,nu se constituie intr-un factor poluant.Deşeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societiţilor de salubritate.Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura.In caz contrar vor fi obligaţi sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligaţii:
- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deşeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafeţe pentru spatii verzi si aliniamente plantate de protecţie. Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcţiilor se propun plantaţii joase – gazon decorativ, plantaţii florale si arbuşti decorativi.

3.7. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor
Suprafaţa totala a zonei studiate este de 2243 mp, din care prin propunerile facute in prezenta documentaţie, situaţia juridica a terenurilor se va prezenta astfel:
- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice si/sau juridice;
- Terenuri apartinand domeniului public al comunei Cristian

3.9.Gospodirirea deșeurilor generate pe amplasament

În **perioada de construcție** a obiectivului vor fi generate urmitoarele tipuri de deșeuri:
- resturi vegetale de la curițirea terenului și material de decopertare rezultat în urma sapaturilor – care va fi depozitat separat și va fi utilizat la operații de nivelare a platformei;
- deșeuri menajere provenite de la personalul muncitor (6 angajați) care se vor colecta de catre firma de salubritate cu ajutorul pubelelor amplasate pe platforma special amenajata in apropierea intrarii pe proprietate.Se va avea in vedere amplasarea unor recipiente de colectare selectiva si pastrarea distantei de 10,00 m de fereastrele locuintelor existente .

- deseuri rezultate din procesul de constructie care se vor colecta in pubele special inchiriate de la firma de salubritate.

Dupa punerea în funcțiune a obiectivuluise varealiza o platforma pentru colectarea selective a gunoiului. Aceasta platforma destinata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere va fi amenajata la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor . Ele vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare.Dimensionarea lor se va face la urmatoarea faza de proiectare pe baza numarului de apartamente rezultate, a indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia.

Recipientele de colectare vor fi acoperite, de culori diferite inscriptionate cu tipul deseurilor, dimensionate in functie de cantitatea produsa, de ritmul de evacuare si de categoria in care se incadreaza deseurile menajere din locuinta; deseurile nu se colecteaza direct in recipient, ci intr-un sac de polietilena aflat in recipient si care sa aiba un volum putin mai mare decat volumul recipientului. Deasemena recipientele vor fi prevazute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, usor transportabile, concepute astfel incat sa nu produca raniri in timpul manipularii si sa nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv.

Deșeurile vor fi predate în vederea eliminarii operatorului de salubritate conform contractului care va fi încheiat. Transportul deșeurilor se va realiza conform prevederilor HG nr.1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

3.10. Reglementari urbanistice

Conform Certificatului de Urbanism nr. 24/20.01.2019 beneficiarul propune „ IMPREJMUIRE TEREN, CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI LOCUINTA LA ETAJ SI MANSARDA " **.La depunerea documentatiei pentru obtinere AC se elibereaza pe baza unei adrese de completare un nou certificat de urbanism cu nr.511/18.10.2019 in care se solicita realizarea unui PUD conform RLU aferent PUZ aprobat cu HCL21/2006 in care se va prezenta intregrarea cladirii in fondul construit existent.**

Prin prezentul proiect beneficiarul dorește realizarea unei clădiri noi cu functiunea de **spațiu comercial și locuinte cu regim de inaltime Parter+Etaj+Mansarda.**

Clădirea propusă:

Se propune realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime Parter+Etaj+Mansarda

Dimensiunile maxime la teren: 31,60m x 14,85m

Regim de înălțime: Parter+Etaj+Mansarda

Hmax. = 13,16 m de la cota teren amenajat (±0,00 = 583,70 cota absoluta)

Condițiile de amplasare și de realizare ale construcțiilor:

Se va respecta aliniamentul existent spre strada Campului respectiv 43,00 m din ax DN 73.

Se va respecta Codul Civil.

Relația cu construcțiile învecinate:

Terenul studiat se afla în intravilanul comunei Cristian.

Spre sud-vest este învecinat cu str.Campului.

Spre sud-est este învecinat cu nr.cad 100431 și nr.cad 100459, având clădiri de locuit cu regim de înălțime P+E.

Spre nord-vest se învecinează cu str.Lunga-DN 73

Spre nord-est se învecinează cu nr.cad 100567, avant clădire de locuit cu regim de înălțime P+E.

Investitia va cuprinde si :

- Bransamente la retele de alimentare cu apa/canal,curent
- Realizarea accesului din strada Campului
- Amenajari exterioare parcaje auto, amenjate spre strada Lunga, se vor amenaja un numar de 17 locuri de parcare (conform HG 525/1996 actualizat și republicat), trotuare pietonale din dale de beton. Accesul către locurile de parcare se face din strada Campului.

Aspectul exterior al cladirilor

- volumul construit va fi simplu şi se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;(este un volum simplu,cu suprafata vitrata in zona spatiului comercial, cu intrari marcate discret si cu sarpanta in doua ape).

- Finisajele exterioare- Se vor folosi finisaje de calitate, în concordanță cu funcțiunea construcției-spatiu comercial si locuinte: tencuiala decorative culoare gri, perete cortină cu tâmplărie din profile de aluminiu cu rupere de punte termica si geam termoizolant. Soclul se va finisa cu tencuială de soclu.

Acoperișul si învelitoarea:

Sarpanta din structura de lemn, ignifugata si protejata B s2 d0, R 15'și acoperiș din tabla faltuita culoare RAL 7012-gri inchis.

Coșurile de fum:

Cazanul de la Centrala termica din Clădire va fi dotata cu coș de fum din inox, termoizolat

Conditii de echipare edilitara

- Cladirea se vor racorda la retelele publice de current, apa şi canalizare;

Spatii verzi si spatii plantate

Zonele verzi propuse pentru a fi amenajate în jurul construcțiilor au o suprafață de 843,48 mp și vor fi amenajate cu gazon natural și arbuști de diferite specii. Vegetatia medie și înaltă va fi gandita astefl încât sa asigure o umbrire și pe timp de vara.

Imprejmuiri

Se propune realizarea unei împrejmuirii cu inatimea maxima de 2 metri pe latura nord-est și sud-est, iar pe latura de sud-vest și nord-vest se propune realizarea unei împrejmuiri realizata din plasa de sarma sudata, dublata de un gard viu cu Hmin=1.80m.

La faza de proiectare DTAC, s-a făcut analiza privind insorirea spatiilor de locuit conform nornativelor în vigoare. Se respecta cerinta minima de insorire de 1,5 ore la solstitiu de iarna, atât pentru clădirea proiectata cât și pentru cladirile vecine.

Procent maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare a terenului

INDICATORI TERITORIALI EXISTENTI :
POT = (Sc/St) x 100 = 0.00 %
CUT = (Sc/St) = 0.00

	Propus
Suprafață construită PARTER	462 m²
Suprafață construită ETAJ	462 m²
Suprafață construită MANSARDA	462 m²
Suprafață desfășurată	1386 m²
POT	**20 %**
CUT	**0,61**

Suprafețe carosabile (drumuri, alei și parcaje) = 937,52 mp.
Suprafețe zone verzi amenajate = 843,48 mp.

Construcția proiectată se încadrează la CATEGORIA "**C**" DE IMPORTANTA (conform HGR nr. 766/1997) si la CLASA "**III**" DE IMPORTANTA (conform Normativului P100/2006).
Grad de rezistenta la foc II.
Risc de incendiu – risc mic de incendiu

Alinierea
ALINIEREA CLIDIRILOR = linia pe care sunt dispuse faţadele clidirilor spre stradai şi care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasi faţa de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a cladirilor faţa de aliniament, interspaţiul dintre aliniament şi alinierea clidirilor este non aedificandi, cu excepţia subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor şi a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri faţa de cota terenului din situaţia anterioara lucrarilor de terasament.
ALINIAMENT = linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privati.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- de la limita de proprietate Nord-Vest = minim 29.3m.
- de la limita de proprietate Nord-Est = minim 4.1m.
- de la limita de proprietate Sud-Est = minim 4m.
- de la limita de proprietate Sud-Vest = 7,85 m.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Printre masurile luate in considerare se înscrie realizarea unor investiţii etapizate astfel:

- Realizarea unui proiect specific pentru drumuri-acces.
- Realizarea unor proiecte pentru infrastructura edilitara.
- Proiectarea tuturor obiectivelor propuse.

Pe baza documentaţiei de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obţinute, precum si a celorlalte aprobari si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Cristian, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obţinerea autorizaţiei de construire. Prezenta documentaţie respecta in totalitate prevederile si recomandirile Planului Urbanistic Zonal aprobat, si scoate in evidenta faptul ca obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona.

5. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PIN P.U.D.

Oportunitatea investitiei Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorului se bazeaza pe faptul ca proprietatea este inconjurata de o zona in care functiunea predominanta este de locuire, este la intrarea in localitate,este o zona in dezvoltare.

Principalele avantaje ale acestei investiţii pentru comunitatea locali sunt :

- Crearea de locuri de munca
- Taxe şi impozite platite catre bugetul local
- Poziţionare şi accesibilitate foarte bune

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate in intregime de catre beneficiarul Pud-ului.

- amenajarea accesului pe teren
- extinderea/bransament retelelor de apa ,canal,
- extinderea retelei de curent electric,

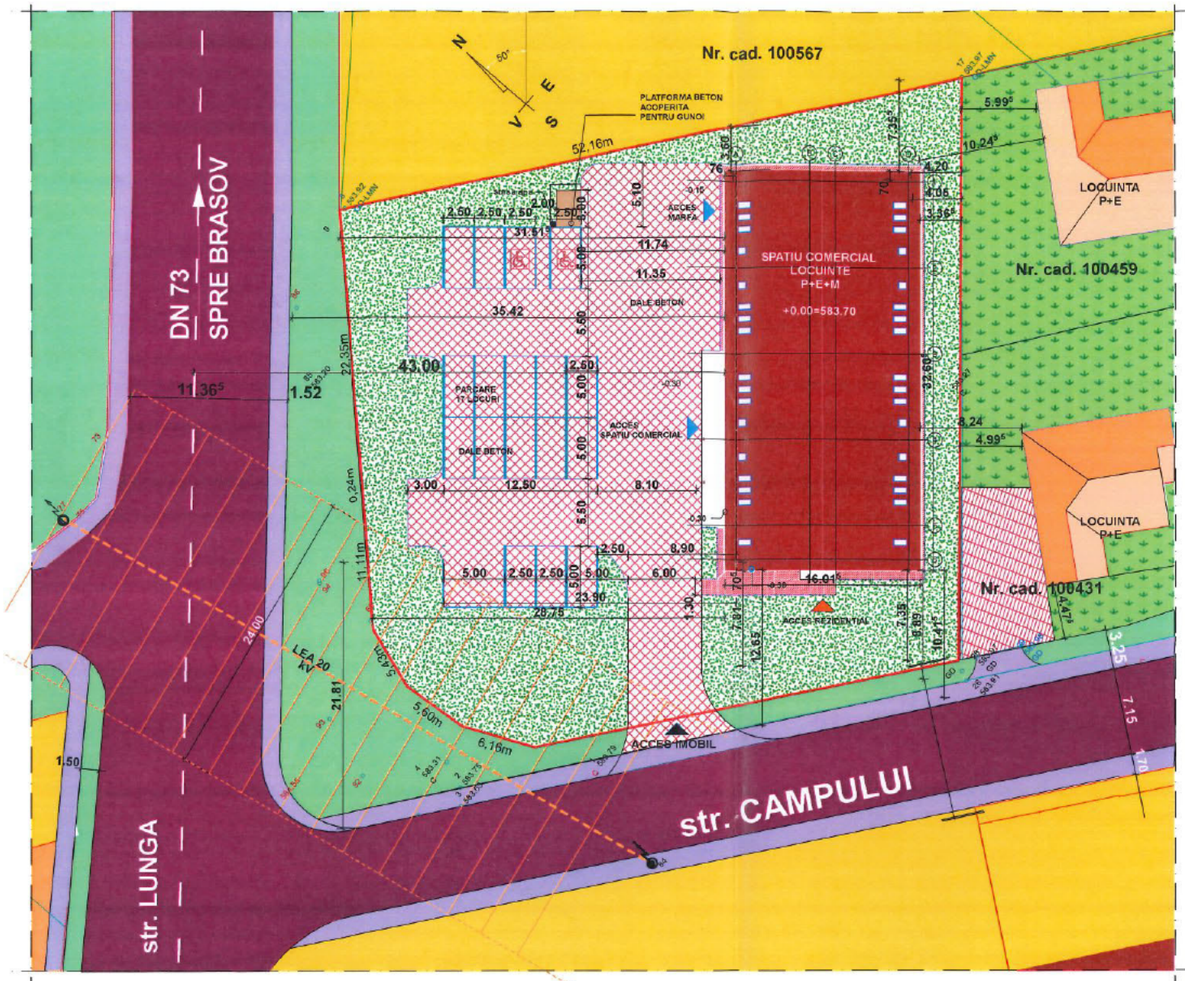
Etapizarea realizarii investitiilor:

7. Amenajarea acces la parcela
8. Bransament retelelor de apa si canal si de curent electric
9. Construire
10. Amenajare parcari si zone verzi

Intocmit,
Arh. Mihaela Popovici [redacted]

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
2689
Mihaela POPOVICI
Arhitect

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mihaela M. POPOVICI
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA





incadrare in zona

1:5000

Legenda:

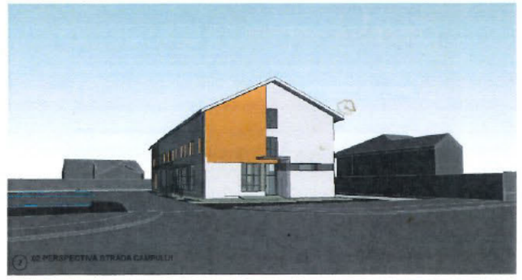
Limite:
- Limita proprietate
- Limita teren studiat

Reglementari:
- Constructie propusa
- Circulatii interioare
- Locuri de parcare amenajate
- Locuinte invecinate
- Zona de locuinte si functiuni complementare
- LEA 12 kV
- Zona de protectie si siguranta

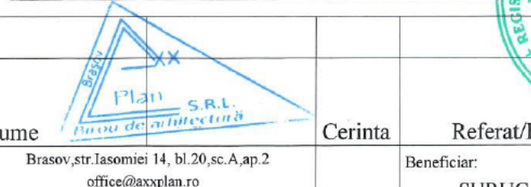
Strazi,alei, accese:
- Strazi existente -DN si str.Campului
- Acces imobil
- Acces rezidential
- Acces spatiu comercial

indici urbanistici

Suprafata teren	= 2243 mp
Suprafata construita PARTER	= 462 mp
Suprafata construita ETAJ	= 462 mp
Suprafata construita MANSARDA	= 462 mp
Suprafata desfasurata	= 1386 mp
POT 20%	
CUT 0,61	





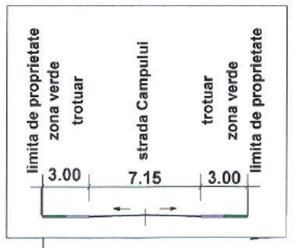


Bilant teritorial

NR. CRT.	FUNCȚIUNE	MP.	%	MP.	%
1	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII (TEREN CU INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE)	2.243	100	-	-
2	SP.COM.LA P SI LOCUINTE LA E + M	-	-	462,00	20,59
3	CIRCULATII	-	-	937,52	41,79
4	SPAȚII VERZI	-	-	843,48	37,62
5	TOTAL	2.243	100	2.243,00	100,00



1 VEDERE DESFASURATA STRADA LUNGA
1 : 200



Profil strada Campului

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA 2689 Mihaela POPOVICI cu drept de semnatura

Verificator
Expert:

RUR Mihaela M. POPOVICI arhitect DE

			Nume	Cerinta
			Referat/Expertiza nr./data	
			Brasov,str.Iasomiei 14, bl.20,sc.A,ap.2 office@axxplan.ro telefon 0744/318631;0745/615235	
			Beneficiar: SURUC NICOLAE	Pr.nr. #Pln
Specificatie:	Nume:	Semnatura:	scara 1:500, 1:5000	Denumire proiect: *Imprejmuire teren, construire spatiu comercial la parter si locuinta la etaj si mansarda str.Lunga, nr.228, comuna Cristian, judetul Brasov* — faza: P.U.D.
Sef proiect:	arh.M.POPOVICI	[redacted]		
Desenat:	ing.B.Popovici		data: 2020	Denumire plansa: **REGLEMENTARI URBANSITICE** — pl.nr. **A-03**
Proiectat:	arh.M.POPOVICI			