ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 36/27.02.2023

privind aprobare PUD- Plan Urbanistic de Detaliu – pentru CONSTRUIRE LOCUINŢĂ ŞI ÎMPREJMUIRE, strada Lungă, nr.FN, comuna Cristian, judeţul Braşov, beneficiari Andrei Alexandru CERNESCU şi Maria MOISA

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data de 27.02.2023;

Analizând temeiurile juridice:

a) art. 15, alin. (2), art. 120, art. 121 alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia 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 Ordonanţa de urgenţă 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 construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, actualizată;

f) art.25, 27^1, art. 56 din Legea nr.350/2001 pentru amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi 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:

a) referatul Compartimentului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 646 din data de 18.01.2023, privind aprobare PUD pentru *CONSTRUIRE LOCUINŢĂ ŞI ÎMPREJMUIRE, strada Lungă, nr.FN, comuna Cristian, judeţul Braşov, beneficiari Andrei Alexandru CERNESCU şi Maria MOISA;*

b) cererea înregistrată la sediul instituţiei sub nr. 646/16.01.2023 prin care d-nii *Andrei Alexandru CERNESCU şi Maria MOISA* solicită aprobarea Documentaţiei PUD în vederea construirii unei locuinţe şi împrejmuire;

c) Avizul Arhitectului Şef al Comunei Cristian înregistrat sub nr. 1/18.01.2023;

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 LOCUINŢĂ ŞI ÎMPREJMUIRE, strada Lungă, nr.FN, comuna Cristian, judeţul Braşov, beneficiari Andrei Alexandru CERNESCU şi Maria MOISA,* înregistrate sub nr. 42/24.02.2023 şi nr. 42/25.02.2023;

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;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aproba documentația *"**PUD- Plan Urbanistic de Detaliu – pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI IMPREJMUIRE**, strada Lungă, nr.FN, comuna Cristian, județul Brașov, beneficiari Andrei Alexandru CERNESCU și Maria MOISA "*, în calitate de proprietari a terenului arabil în intravilan, cu folosință actuală de teren arabil în intravilan, situat în Comuna Cristian, strada Lungă, nr. f.n, înscris în CF nr.102370 a localității Cristian, nr. cad.102370, în suprafață totală de 453,00 mp, întocmită de catre ***S.C TOP FORM S.R.L – arh. Atzberger Magdalena.***

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 instituțiilor și persoanelor interesate.

Adoptată la Cristian, în data de 27.02.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Jan-Florin COȘULEȚ

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV COM. CRISTIAN
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI CRISTIAN
Anca- Delia NECULA

[redacted]

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 12 voturi "pentru", 0 „împotrivă" și 0 „abțineri" din 12 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;
Red:AN/AN/6 ex.

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: PUD – **CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE**

Obiectul:	Piese scrise si desenate.
Faza:	PUD
Proiectant:	S.C. **TOP-FORM** S.R.L. Brasov.
Beneficiar:	CERNESCU ANDREI
Numar proiect:	17/2022

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 36 / 27.02.2023
ARHITECT Ş. [redacted]

1.2. OBIECTUL LUCRARII: il reprezinta determinarea conditiilor de executare a unei constructii cu destinatia de imobil unifamilial in regim de inaltime P+E, si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, dupa cum urmeaza:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE .

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii: PUG etapa II aprobata cu HCL nr.13 /25.02.2000 prelungita cu HCL 127/2018 si PUZ zona DN73-DN 73B si extindere zona Magurele, com.Cristian , jud.Brasov aprobat HCL 21/31.03.2006.

DESTINATIA TERENULUI – zona de locuinte si functiuni complementare cu interdictie de construire pana la intocmire PUD/PUZ

2.2. REGIMUL JURIDIC.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 102370, cad 102370 cu o suprafata de 453 mp si se invecineaza cu terenuri si constructii proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, respectiv cu locuinta in regim de inaltime S+P+E .

2.3.ANALIZA GEOTEHNICA.

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei.

3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.

Destinatia cladirilor

In imediata vecinatate a terenului nu exista constructii.

3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatia auto si pietonala spre terenul studiat se desfasoara din str. Lunga , pe o strada privata cad 100565 (carosabil 7 m).

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Cadru natural.

Terenul are o forma neregulata cu o suprafata totala de 453 mp .
Zona inclusa in intravilanul localitatii nu reprezinta potential din punct de vedere a resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

Riscuri naturale.

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

Industrie.

Emisiile poluante industriale sunt in limita acceptata.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 36./ 27.02.2023
ARHITECT ŞE [redacted]

3.3. ECHIPAREA EDILITARA.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa.

Canalizarea .

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona de amplasament studiata exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu caldura.

Nu exista retele termice in zona.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema.

Prin Certificatul de urbanism nr.01/05.01.2022 s-a solicitat elaborarea unui PUD care sa studieze:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si
- amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

4.2. Descrierea solutiei.

Se propune construirea unei locuinte unifamiliale , in regim de inaltime P+E - zidarie din caramida , structura din beton armat, sarpanta din lemn si invelitoare tigla metalica gri grafit.

Functiunea propusa nu genereaza factori poluanti fata de vecinatati tinand cont de faptul ca amplasamentul este inconjurat de locuinte unifamiliale

Regimul de inaltime respecta prevederile Certificatul de urbanism nr.01/05.01.2022

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Retrageri fata de vecinatati :

- cladirea se va retrage fata de aliniamentul stradal (drum privat nr. Cad. 100565) la 5,50 m .
- cladirea se va retrage fata de limita stanga la 1,00 m.

- cladirea se va retrage fata de limita dreapta la 7,00 m.
- cladirea se va retrage fata de limita posterioara la 6,40 m

4.4. PLANTATII
Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita.

4.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR.
Regimul de inaltime al constructiei propuse este de P+E, H=10.00 m fata de CTA.

4.6. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatie carosabila

Accesul auto si pietonal spre terenul studiat se desfasoara din str. Lunga , pe o strada privata cad 100565 (carosabil 7 m) ce se va moderniza cu profilul 7,00 carosabil trotuar 1,00m stg/dr. (conform PUD 60/2011 si PUZ 27/2009).Pentru realizare profil este necesara cedarea unei suprafete din terenul (S=18.20MP), rezultand un teren cu **S=434.80MP**.

4.7. PARCAJE.

Parcajul se va realiza in incinta proprietatii conform HCL NR.61/2020.
–2 locuri (garaj)

5. ECHIPAREA EDILITARA

ALIMENTARE CU APA

Se va realiza din reteaua de apă potabila cu debitul nou instalat Q=0,40 l/s printr-o conducta PEHD De32 nou proiectata ce se va racorda la conducta de apa PE De 90 mm existenta la strada, contorizarea consumului de apa se va realiza cu un ceas apometru Dn20 cu telecitire– amplasat la un metru de limita de proprietate –in incinta.

Canalizarea menajera

Scurgerea apelor uzate menajere de la obiectele sanitare se va face prin conducte de polipropilenă pentru canalizare cu Dn110-Dn160, si se vor deversa in reteaua de canalizare stradala nou proiectata si care va fi realizata din PVC_KG Dn300 , aceasta se va racorda la reteaua existenta – colector ovoidal 600/900 existenta pe str. Dn73 la 15 m de axul drumului pe partea stanga in directia Cristian – Ghimbav.
Racordul locuintei facandu-se prin teava PVC-KG De160 la caminul de racordare stradal, nou proiectat.

PRIMARIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 36 / 27.02.2023

Aviz de la DOROBEIUL S.R.L. , nr 745/16.03.2022
Lungime bransament apa: PEHD De32, L=3.5 m.
Lungime racord canalizare: PVC-KG De160, L=7.0 m.
Qmediu zilnic = 0.54 mc,
Qmax zilnic = 0.67 mc.

Canalizarea pluviala.

Apele pluviale se lasa sa se scurga libere pe teren dirijate gravitational spre spatiul verde din curte .
La strada se vor monta hidranti exteriori Dn80 pe reteaua de alimentare cu apa, la fiecare 200 de metri.

Necesarul de energie termica estimat pentru incalzirea unei constructii –locuinta cu o suprafata de cca 210,00 mp si regim inaltime P+ 1 E , Qi = 13.000 W.

Alimentarea cu apa calda si caldura.

Alimentarea cu gaze naturale este necesara, in scopul utilizarii acestora la prepararea hranei si la incalzirea spatiilor, pentru cresterea gradului de confort.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate, ce face obiectul prezentei documentatii, se realizeaza din conducta de distributie nou proiectata la limita de proprietate.
Traseul conductei de distributie a fost stabilit de furnizorul de gaze naturale (Distrigaz Sud Retele).
Retelele de gaz se vor extinde in zona imobilului studiat conform avizului tehnic de la Distrigaz Sud Retele nr.5308/317.442.251/18.03.2022
Consumul de gaze naturale pentru o locuinta este estimat astfel:
- pentru preparare hrana: 0,67 Nmc/h (debit de gaze aferent unei masini de gatit cu 3 ochiuri si cuptor); - pentru incalzire centrala cca 3Nmc/h (debit de gaze aferent cazan de incalzire si preparare apa calda cu Q = 27 k w). Racoradrea locuintei la conducta de distributie cu gaze naturale se va realiza printr-un bransament de 1 " .
Postul de reglare – masurare este montat ,in mod obligatoriu, la limita proprietatii , echipat cu un regulator de uz casnic Qn = 10Nmc/h si un contor volumetric cu Qn = 6Nmc/h.
Instalatia de utilizare se va monta in intregime aparent.

Alimentarea cu energie electrica.
Modul exact de alimentare cu energie a fost stabilit în cadrul unui studiu de soluţie elaborat de furnizorul de energie electrica la comanda beneficiarului. Racordarea firidei de bransament propuse se realizeaza la reţeaua de joasă tensiune a furnizorului existentă în zonă prin LES 0,4 kV. Fata de LES jt si CD (cutia de distributie) se pastreaza distanta minima de 0,8m (zona de protectie si siguranta) si se vor respecta conditiile de coexistenta impuse de NTE 007/08/00
Normativ pentru proiectarea si executia retelelor de cabluri electrice si Ordinul ANRE nr4. si 49/2007, Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice. La cutia de branşament propusă se racordează tabloul electric general TG amplasat la parter, prin coloana trifazata realizată cu cabluri CYY-F în tub PVC etanş tip IPEY.
Pi = 15 kW ; - putere instalata
Pc = 7,5 kW; -putere consumata
K = 0,5 - (factor de consum)
Blocul de protectie si masura se va monta in exteriorul cladirilor,de preferinta pe fatada principala sau la strada pentru a se asigura accesul lucratorilor furnizorului de energie electrica la acesta.

Telefonizare.
Obiectivul se va racorda la reteaua de telefonie existenta in zona.

Restrictii de construire.
Nu se prevad restrictii de construire speciale .

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 36.../ 27.02.2023
ARHITECT ŞEF [redacted]

6.BILANT TERITORIAL.

5. **POT PROPUS:**
POT max conf. CU= 30 %
POT propus = 30%

6. **CUT PROPUS:**
CUT max conf. CU = 0,9
CUT propus = 0.6

Zona verde propusa – min 30 % din suprafata terenului.

REGIM MAXIM DE INALTIME P+1

Nr crt	zone functionale	existent mp	existent %	propus mp	propus %
1.	Constructii	0.00	0.00	130,44	30,00
2.	Platforme,circulatii interioare	0.00	0.00	64,27	14,78
3.	Zona verde	0.00	0.00	240,09	55,22
4.	Teren neconstruit	434,80	95,99	0.00	100.0
5.	Teren privat destinat trecerii in domeniul public	18.20	4.01	0.00	0.00
	TOTAL	453.00	100.0	434,80	100.0

Proiectant:**SC TOP- FORM SRL**
Specialist cu drept de semnatura RUR: **arh. ATZBERGER MAGDALENA**
Amplasare, delimitare, suprafata zona studiata în P.U.D.:**INTRAVILAN COM.CRISTIAN, STR. LUNGA, S=453 MP.** Pentru realizare profil este necesara cedarea unei suprafete din terenul (S=18.20MP), rezultand un teren cu **S=434.80MP**.
Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior PUG etapa II aprobata cu HCL nr.13 / 25.02.2000 prelungita cu HCL 127/2018 si PUZ zona DN73-DN 73B si extindere zona Magurele, com.Cristian , jud.Brasov aprobat HCL 21/31.03.2006.
- UTR -
- regim de construire: **INTERDICTIE PANA LA REALIZARE PUD**
- functiuni predominante:**ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
- H max **= S+P+2**
- POT max = **30%**
- CUT max = **0.9**
- retragerea minima fata de aliniament = **SE VA RESPECTA ALINIEREA conform PUD 60/2011 SI PUZ 27/2009**
- retrageri minime fata de limitele laterale = **CONFORM PUD**
- retrageri minime fata de limitele posterioare = **CONFORM PUD**

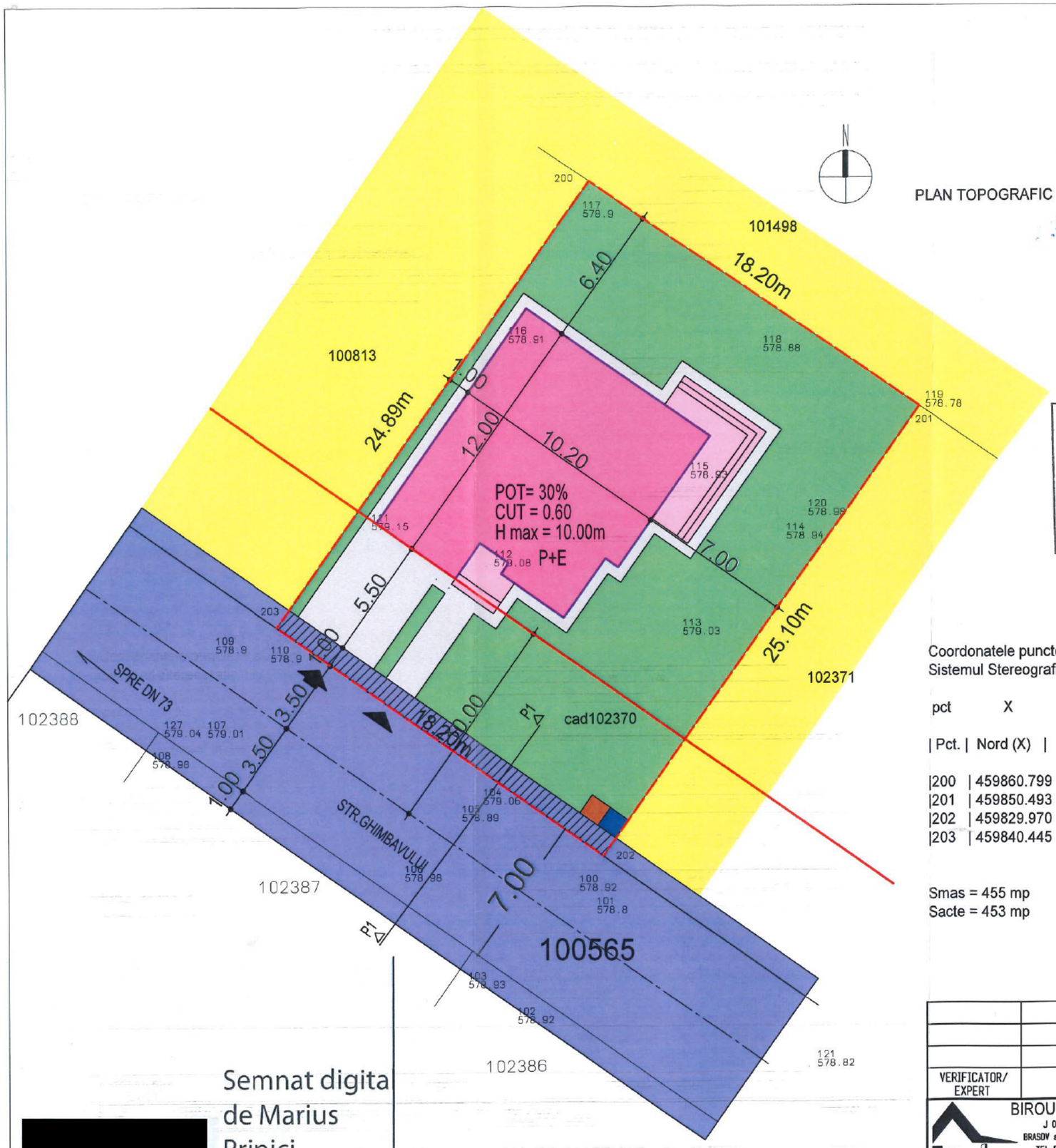
Prevederi P.U.D. propuse:
- H max **= 10,00m**
- POT max = **30%**
- CUT max = **0.6**
- retragerea minima fata de aliniament = **5,50 M**
- retrageri minime fata de limita laterala stanga **=1,00M**
- retrageri minime fata de limita laterala dreapta = **7,10 M**
- retrageri minime fata de limita posterioara = **6,40M**
- circulatii si accese: **DRUM PRIVAT CF 100565, CAD 100565**

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 36 / 27.02.2023
ARHITECT ŞEF
[redacted]

- echipare tehnico - edilitara: **EXTINDERE RETELE CONFORM AVIZE UTILITATI**

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena
[redacted]

PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE
COM. CRISTIAN, STR. LUNGA, FN, JUD.BRASOV
REGLEMENTARI URBANISTICE

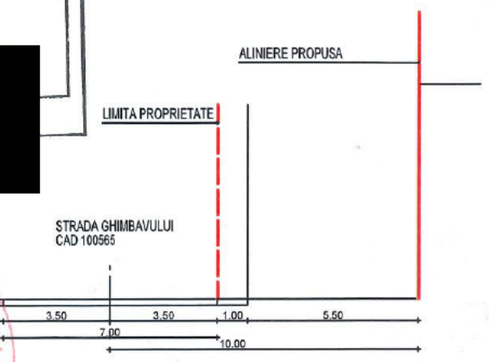


PLAN TOPOGRAFIC

Nr.cad. 102370 CF 102370 Cristian
Loc. Cristian, JUD.BRASOV
Proprietar: CERNESCU ANDREI-ALEXANDRU
MOISA MARIA

LEGENDA :
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIERE PROPUSA (10M DIN AXUL STR. GHIMBAVULUI)
- STRADA GHIMBAVULUI (CAD 100565)
- CONSTRUCTIE PROPUSA P+E
- ALEE PIETONALA PROPUSA
- ZONA VERDE PROPUSA
- ACCES AUTO PROPUS
- ACCES PIETONAL PROPUS
- P1 P1 PROFIL - STRADA GHIMBAVULUI, CAD 100565
- PUBELE ECOLOGICE - COLECTARE SELECTIVA DESEURI
- VECINATATI - TEREN NECONSTRUIT
- TEREN PRIVAT DESTINAT TRECERII IN DOMENIUL PUBLIC

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 36 / 27.02.2023
ARHITECT ŞEF
[redacted]



Coordonatele punctelor de contur in Sistemul Stereografic 1970

pct	X	Y
Pct.	Nord (X)	Est (Y)
200	459860.799	538701.442
201	459850.493	538716.445
202	459829.970	538702.000
203	459840.445	538687.116

Smas = 455 mp
Sacte = 453 mp

PROFIL 1 CONFORM PUD 60/2011 SI PUZ 27/2009

BILANT TERITORIAL

NR. CRT	FUNCTIUNI	EXISTENT MP	EXISTENT %	PROPUS MP	PROPUS %
1.	CONSTRUCTII	0.00	0.00	130.44	30.00
2.	PLATFORME CIRCULATII INTERIOARE	0.00	0.00	64.27	14.78
3.	ZONA VERDE	0.00	0.00	240.09	55.22
4.	TEREN PROPUS PENTRU CEDARE REALIZARE PROFIL DRUM	18.20	4.01	0.00	0.00
5.	TEREN NECONSTRUIT - ARABIL	434.80	95.99	0.00	0.00
6.	TOTAL	453.00	100.0	434.80	100.0

POT PROPUS = 30%
CUT PROPUS = 0.60
REGIM DE INALTIME PROPUS P+E, H=10.00m

CONFORM CU NR.1/05.01.2022

POT MAX = 30%
CUT MAX = 0.90
REGIM DE INALTIME MAX S+P+2

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

BIROU DE ARHITECTURA
J 08/206/1998, CIF. R010290793
BRASOV str.CALEA BUCURESTI 51 ap. 2
TEL 0268/306332 FAX 0268/306333
e-mail office@top-form.ro

Beneficiar: CERNESCU ANDREI
Amplasament: COM. CRISTIAN, STR. LUNGA , FN, JUD.BRASOV
Proiect nr. 17/2022

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh. Atzberger M.	
PROIECTAT	arh. Atzberger M.	
DESENAT	ing. Profir D.	

Scara: 1/200
Data: 04/2022

Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTA SI IMPREJMUIRE
Faza: PUD
Titlu planso: REGLEMENTARI URBANISTICE
Planso nr. U-04

[redacted]
Semnat digital de Marius Pripici
Data: 2022.03.21 09:23:35 +02'00'