Am primit un exemplar, 01.04.2024
Voicu Elena Alexandra [redacted]

ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 43/27.03.2024

privind aprobare P.U.D – Plan urbanistic de detaliu – pentru CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎNPREJMUIRE , generat de imobilul:intravilan,situat în județul Brașov, comuna Cristian,str. Mănăstirii nr.18 identificat în CF nr. 107931, nr. cad. 107931, beneficiari Voicu Elena Alexandra Margareta și Pap Robert

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data 27.03.2024;
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 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 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 și completările ulterioare;

Având în vedere:

a)referatul Compartimentului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 4276/18.03.2024 privind aprobare P.U.D - Plan urbanistic de detaliu – pentru CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎNPREJMUIRE , generat de imobilul:intravilan,situat în județul Brașov, comuna Cristian,str. Mănăstirii nr.18 identificat în CF nr. 107931, nr. cad. 107931, beneficiari Voicu Elena Alexandra Margareta şi Pap Robert;
b) Avizul Arhitectului Sef al comunei Cristian nr. 1 din 18.03.2024;
c) adresa nr. 2638/19.02.2024 a dnei Voicu Elena Alexandra Margareta prin care solicită aprobare PUD;

Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 şi 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 3 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUD - Plan urbanistic de detaliu – pentru CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎNPREJMUIRE , generat de imobilul: intravilan,situat în județul Brașov, comuna Cristian,str. Mănăstirii nr.18 identificat în CF nr. 107931, nr. cad. 107931, beneficiari Voicu Elena Alexandra Margareta și Pap Robert, înregistrate sub nr.49/26.03.2024, nr. 49/26.03.2024 și nr. 49/26.03.2024;

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 CASĂ DE VACANŢĂ ŞI ÎNPREJMUIRE , generat de imobilul:intravilan,situat în judeţul Braşov, comuna Cristian, str. Mănăstirii nr.18 identificat în CF nr. 107931, nr. cad. 107931, beneficiari Voicu Elena Alexandra Margareta şi Pap Robert***", în calitate de proprietar al terenurilor din comunei Cristian, în suprafaţă totală de 940 mp, întocmită de catre ***S.C URBAN PLANNER HGM S.R.L – specialist cu drept de semnătură urbanist Gabriela Micioiu.***

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 27.03.2024

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Cristian-Dumitru ŢĂRANU

[redacted]

ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV COMUNA CRISTIAN CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI CRISTIAN
Anca-Delia NECULA

[redacted]

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 14 voturi "pentru", 0 „împotrivă" şi 0 „abţineri" din 14 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.

MEMORIU GENERAL P.U.D.

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA SI IMPREJMUIRE TEREN - COM. CRISTIAN, JUD. BRASOV, STR. MANASTIRII, NR. FN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	**VOICU ELENA ALEXANDRA MARGARETA**
ADRESA	COM. CRISTIAN, JUD. **BRASOV, MANASTIRII, NR. FN**
TITLU PROIECT	**CONSTRUIRE CASA DE VACANTA SI IMPREJMUIRE TEREN**
SUPRAFATA TEREN	940.00 mp
PUZ	APROBAT CU HCL 53/2006
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	ZONA TURISTICA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D.
REGIM DE INALTIME ADMIS	max S+P+1-2
POT MAXIM ADMIS	30%
CUT MAXIM ADMIS	1
PROIECTANT	URBAN PLANNER HGM S.R.L.
DATA ELABORARII	IULIE/2023

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 43../ 27.03.2024
ARHITECT ŞEF [redacted]

OBIECTUL LUCRARII

BAZA DE PROIECTARE

-solicitarea beneficiarului;
-certificatul de urbanism nr 106/08.03.2023
-plan urbanistic zonal – HCL 53/2006
-ridicare topografica si studiu geo

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de amenajare a unui teren care va cuprinde o constructie casa de vacanta, cu regim de inaltime P si imprejmuire teren, sunt :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noii constructii;
- realizarea acceselor la incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Terenul studiat se afla in Judetul Brasov, comuna Cristian, Str. Manastirii, nr. fn, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

Terenul studiat se afla in intravilan, categoria de folosinta pasune, in suprafata de 940.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in comuna Cristian, Jud.Brasov. La ora actuala, pe teren nu exista constructii.

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in com. Cristian, pe strada Manastirii, nr. fn, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul nu este in panta, are o suprafata de 940.00mp si este delimitat astfel :

-la E -drum rezultat in urma unei dezmembrari
-la N -proprietate privata
-la S -drum rezultat in urma unei dezmembrari
-la V -proprietate privata

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 43 / 27.03.2024
ARHITECT ŞEF
[redacted]

Prevederile pentru terenul studiat, conform PUZ aprobat, sunt :

-ZONA TURISTICA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D.
-regim de construire: izolat
-functiuni predominante : case de vacanta
-Hmax - maxim S+P+1-2
-POTmax=30%
-CUTmax=1
-retragere minima fata de axul strazilor - min. 6.50m
-retragere minima fata de limitele de proprietate : cod civil cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor

REGIMUL JURIDIC

Terenurile studiate se afla in intravilanul comunei Cristian si sunt proprietate particulara conform extrasului de carte funciara atasat. In plansa 04 este prezentata situatia proprietatii asupra terenurilor.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile : din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderenta este cea turistica. Terenul studiat nu este construit.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din De159/1 (str. Manastirii), drum cu latimea partii carosabile de 4.00m, in momentul de fata neavand imbracaminte asfaltica.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

Alimentare acu apa; canalizare

In zona terenului studiat, nu exista retele de apa potabila si canalizare menajera, conform avizului Dorobeiul, acestea aflandu-se, cel mai aproape, pe str. Stejarilor, la o distanta de aproximativ 750.00m.

Retele electrice

In zona exista retele electrice la o distanta de circa 100.00m, conform avizului Distributie Energie Eléctrica Romania.

STUDIU GEOTEHNIC

Conform studiului geotehnic atasat, terenul studiat nu impune probleme de fundare.

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Studiul de fata prevede amplasarea si realizarea pe amplasamentul descris mai sus a unei cladiri ce va avea functiunea de casa de vacanta, cu regim de inaltime P. De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi/gradini si zona acces auto si pietonal si imprejmuirea terenului.

Constructia este pe structura de lemn, amplasata pe fundatie din beton armat. Aceasta va fi izolata si tencuita cu tencuiala decorative alb-crem. Tamplaria va fi din PVC brun-maro, cu geam termoizolant, jgheaburile si burlanele de culoare maro, paziile, din lemn de brad baituit si lacuit, acopersiul va fi de tip sarpanta, iar invelitoarea, din tigla profilata maro/verde. In fatada, se vor vedea stalpii de sustinere din lemn tratat.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructia este de 940 mp.

Constructia se va desfasura pe un singur nivel : parter

S teren= 940mp
Ac existent=0.00mp
Ad existent=0.00mp
Ac propus = 122.50mp
Ad propus = 122.50 mp
POTmax admis=30%
CUTmax admis=1
POT existent= 0.00%
CUT existent=0.00
POT rezultat=13.03%
CUTrezultat =0.13

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 43 / 27.03. 2024
ARHITECT ŞEF [redacted]

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul nu este in panta, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre locurile de parcare amenajate in garajul inclus in constructie si accesul in incinta cladirii. De asemenea, platformele pavate/ betonate din incinta, vor avea o inclinatie de 2%, astfel incat apele pluviale sa se scurga catre rigola care le va prelua.

REGIMUL JURIDIC – circulatia terenurilor

Terenul studiat ramane proprietate particulara, conform documentelor atasate documentatiei PUD.

Pentru dimensionarea corespunzatoare a drumului public De 159/1, proprietarii terenului ce face obiectul prezentului PUD, ce au cota parte din terenul cu nr. CF 107935, impreuna cu ceilalti proprietari din CF-ul mentionat anterior, vor face cedarea acestuia catre domeniul public.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Se va respecta regimul de aliniere din plansa de reglementari urbanistice.

Fata de limitele laterale se respecta codul civil si accesul masinilor de interventie in caz de incendiu.

Retragerile in urma propunerilor sunt: fata de limita estica va fi intre 18.00m-20.33m, fata de limita de vest intre 4.00m-6.38m, fata de limita sudica de 10.79m, iar fata de limita nordica intre 2.25m si 4.29m, respectandu-se astfel, codul civil si retragerea de minim 6.50m fata de axul drumurilor.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirea va avea un regim de inaltime P, avand inaltimea la cornisa de 2.40m si inaltimea la coama de 5.25m de la cota zero.

PLANTATII

Se propune realizarea unor zone verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Suprafetele verzi/gradinile, vor ocupa 70.84% din suprafata terenului studiat.

CIRCULATII

Accesul pietonal si carosabil, catre terenul studiat, se va face, conform plansei de reglementari urbanistice U03, din drumul De159/1 (str. Manastirii), cu latimea de 4.00m. Pentru dimensionarea corespunzatoare a drumului public, s-au efectuat operatiuni de dezmembrare, rezultand loturile cu nr. CF 107935 si Cf 108092, astfel incat latimea carosabilului sa fie de 7.00m. terenurile inscrise in CF-urile mentionate anterior, se vor ceda domeniului public.

In incinta terenului se pot asigura 2 locuri de parcare.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Se va asigura alimentarea cu apa, canalizare energie eléctrica, cu respectarea conditiilor impuse prin avizele obtinute.

ALIMENTARE ACU APA; CANALIZARE

In zona nu se regasesc retele de apa potabila si canalizare menajera, conform avizului Dorobeiul, acestea aflandu-se, cel mai aproape, pe str. Stejarilor, la o distanta de aproximativ 750.00m.

Alimentarea cu un debit de Qc=0.5l/s apa potabila se va face prin extinderea retelei existente pe str. Stejarilor, realizata din PEHD, De160mm, conform avizului nr. 1037/03.04.2023, emis de Dorobeiul SRL.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in reteaua centralizata de canalizare menajera PVC KG Dn 250mm, existente pe strada Stejarilor, conditionat de extinderea acesteia, conform avizului nr. 1038/03.04.2023, emis de Dorobeiul SRL..

Apele pluviale, de pe acoperisul cladirii, vor fi eliberate la nivelul solului, prin intermediul jgheaburilor si burlnelor. Apele pluviale de pe partea carosabila, vor fi dirijate prin pante, catre zona verde.

RETELE ELECTRICE

In zona exista retele electrice, la o distanta de circa 100.00m, conform avizului Distributie Energie Eléctrica Romania, la care se va fase racord cu respectarea conditiilor impuse.

Extinderile si bransamentele la retelele de utilitati, se vor fase pe cheltuiala beneficiarului.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 43 / 27.03.2024
ARHITECT ŞEF [redacted]

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafaţa	Procent	Suprafaţa	Procent
Fond construit	0.00 mp	0.00%	122.50 mp	13.03%
Zone verzi	0.00 mp	0.00%	665.90 mp	70.84%
Alei carosabile+pietonale	0.00 mp	0.00%	151.60 mp	16.13%
Teren studiat	940,00 mp	100,00 %	940,00 mp	100,00 %

CONCLUZII

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUD si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA ★ CALITATE ★ RUR Gabriela Z. MICIOIU urbanist D ★ SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Intocmit, [redacted]
urb. Micioiu Gabriela

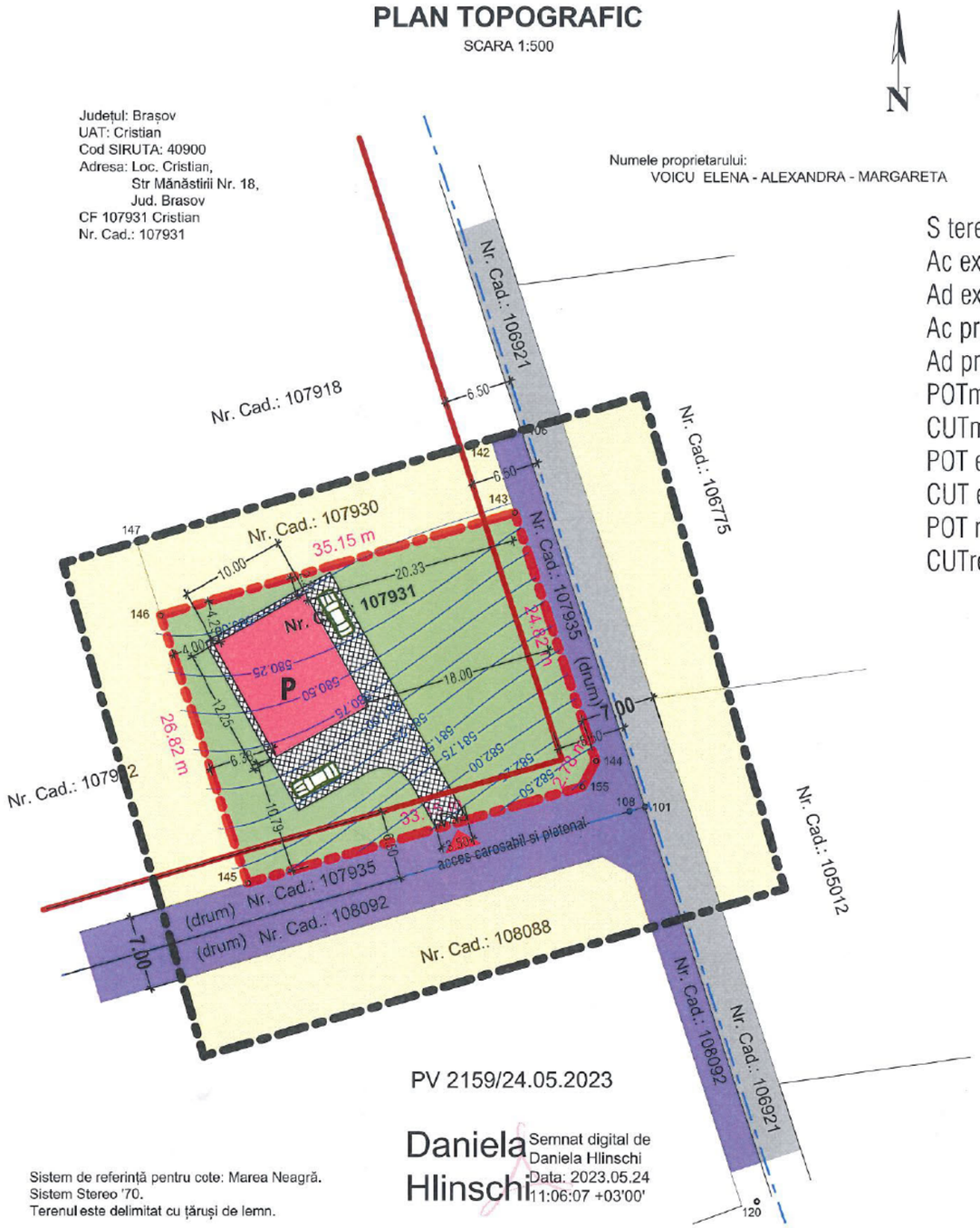
PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 43 / 27.03.2024
ARHITECT ŞEF [redacted]

PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:500

Județul: Brașov
UAT: Cristian
Cod SIRUTA: 40900
Adresa: Loc. Cristian,
Str Mănăstirii Nr. 18,
Jud. Brasov
CF 107931 Cristian
Nr. Cad.: 107931

Numele proprietarului:
VOICU ELENA - ALEXANDRA - MARGARETA



S teren= 940mp
Ac existent=0.00mp
Ad existent=0.00mp
Ac propus = 122.50mp
Ad propus = 122.50 mp
POTmax admis=30%
CUTmax admis=1
POT existent= 0.00%
CUT existent=0.00
POT rezultat=13.03%
CUTrezultat =0.13

LEGENDA

- limita de studiu
- limita de proprietate teren ce a initiat PUD
- terenuri private invecinate
- drum existent mentinut
- proprietati private ce se vor ceda domeniului public, pentru functiunea de drum
- constructie propusa-casa de vacanta P
- ax drumuri
- retragere minima fata de ax drumuri
- suprafete verzi amenajate/gradina
- suprafete pavate/betonate

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 43 / 24.03.2024
ARHITECT ŞEF
[redacted]

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gabriela Z. MICIOIU
urbanist
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

PV 2159/24.05.2023

Daniela Hlinschi
Semnat digital de Daniela Hlinschi
Data: 2023.05.24 11:06:07 +03'00'

Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră.
Sistem Stereo '70.
Terenul este delimitat cu țăruși de lemn.

Data:
Aprilie 2023

Întocmit,
ing. Dițescu Octavian - Silviu

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BV-F Nr. 0196
OCTAVIAN-SILVIU DIȚESCU
CATEGORIA
[redacted]

Semnat digital de DITESCU OCTAVIAN-SILVIU
Motiv: Certificat de autorizare Seria RO-BV-F Nr. 0196
Data: 2023.05.12 12:20:30 +03'00'

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
143	458763.164	539913.470
144	458739.588	539921.219
155	458737.135	539919.922
145	458727.957	539888.066
146	458753.433	539879.692
S = 940 mp		

Bilant teritorial

	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Fond construit	0.00 mp	0.00%	122.50 mp	13.03%
Zone verzi	0.00 mp	0.00%	665.90 mp	70.84%
Alei carosabile+pietonale	0.00 mp	0.00%	151.60 mp	16.13%
Teren studiat	940,00 mp	100,00 %	940,00 mp	100,00 %

URBAN PLANNER HGM
BRASOV,str.Carpatilor, nr. 44, bl. Alphaville, corp C, ap.20
CUI 44544616; tel. 0728860868
[redacted]

Construire casa de vacanta si imprejmuire teren - com. Cristian, jud. Bv., str. Manastirii, nr. fn -

beneficiar: VOICU ELENA ALEXANDRA MARGARETA

proiect nr: U08-07/2023

desenat	urb.Gabriela Micioiu	[redacted]
proiectat	urb.Gabriela Micioiu	
sef proiect	urb.Gabriela Micioiu	

REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1-500

PUD | U03

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.