Urbanism

ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 82/29.05.2025

privind aprobare P.U.D – Plan urbanistic de detaliu – pentru CONSTRUIRE LOCUINŢĂ, ANEXĂ ŞI ÎMPREJMUIRE , generat de imobilul:intravilan,situat în judeţul Braşov, comuna Cristian, str. Lungă nr.233K identificat în CF nr. 102388, nr. cad. 102388, beneficiari Anghelin Ruben şi Anghelin Rebecca-Roxana

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data 29.05.2025;

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 si completările ulterioare;

e) Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, 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 şi completările ulterioare;

Având în vedere:

a)referatul Compartimentului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 6902 din data de 08.05.2025 privind aprobare P.U.D - Plan urbanistic de detaliu – pentru *CONSTRUIRE LOCUINŢĂ, ANEXĂ ŞI ÎMPREJMUIRE , generat de imobilul:intravilan,situat în judeţul Braşov, comuna Cristian,str. Lungă nr.233K identificat în CF nr. 102388, nr. cad. 102388, beneficiari Anghelin Ruben şi Anghelin Rebecca-Roxana*;

b) Raport de informare şi consultare a populaţiei;

c) Avizul Arhitectului Şef al comunei Cristian nr. 1 din 08.05.2025;

Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 şi 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUD - Plan urbanistic de detaliu – pentru *CONSTRUIRE LOCUINŢĂ, ANEXE ŞI ÎMPREJMUIRE , generat de imobilul:intravilan, situat în judeţul Braşov, comuna Cristian,str. Lungă nr.233K identificat în CF nr. 102388, nr. cad. 102388, beneficiari Anghelin Ruben şi Anghelin Rebecca-Roxana* , înregistrate sub nr.148/8.05.2025, nr. 154/28.05.2025 şi nr. 153/28.05.2025;

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;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aproba documentația " ***P.U.D - Plan urbanistic de detaliu – pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE , generat de imobilul: intravilan, situat în județul Brașov, comuna Cristian, str. Lungă nr.233K identificat în CF nr. 102388, nr. cad. 102388, în suprafață de 411,00mp,*** *beneficiari Anghelin Ruben și Anghelin Rebecca-Roxana,* întocmită de catre ***S.C TREI ARHITECȚI 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 Instituției Prefectului, 1 ex. Primarului Comunei Cristian, 1 ex. Beneficiar , 1ex. Compartimentului Urbanism și Amenajare Teritoriu și tuturor instituțiilor și persoanelor interesate.

Adoptată la Cristian, în data de 29.05.2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Octavian BUTA

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV COM. CRISTIAN
CONSILIUL LOCAL

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

[redacted]

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu **15** voturi **"pentru"**, 0 „împotrivă" și "0 „abțineri" din 15 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 JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

- Denumirea proiectului : Construire locuinţă P+E
- Beneficiar : ANGHELIN RUBEN ,ANGHELIN REBECCA ROXANA
- Proiectant : 3Arhitecţi SRL Braşov
- Faza de proiectare : P.U.D

1.2 Obiectul lucrării

PUD (plan urbanistic de detaliu) – Construire locuinţă şi imprejmuire – se inscrie in categoria documentaţiilor elaborate in vederea ridicării interdicţiei temporare de construire şi are la bază Certificatul de Urbanism nr. 398 din 25.09.2023 emis de Primăria Comunei Cristian .

PUD va avea la bază tema de proiectare cu principalele cerinţe formulate de către beneficiar :

1. teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic ,având suprafaţa de 441,00 mp ,situat Comuna Cristian ,strada Lungă,numărul 233K,identificat cu CF 102 388 , Cristian .

2. se propune construirea unei locuinţe unifamiliale cu regim de înălţime P+E şi a unui foişor .

3. Beneficiarul solicită o propunere corelată cu circulaţia carosabilă şi pietonală din zonă, cu respectarea reglementărilor urbanistice .

4. PUD va stabili :

- dimensiunile ,funcţiile şi aspectul arhitectural al obiectivelor

-integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente

-rezolvarea circulaţiei ,accese , parcaje

-circulaţia terenurilor dacă este cazul

- echiparea edilitară

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 82 / 29.05.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1 **Concluzii din documentaţii deja elaborate**

Terenul studiat se află în intravilanul Comunei Cristian ,in zona de est ,la intrarea dinspre Municipiul Braşov ,pe strada Lungă,nr. 233K.

Amplasamentul este situat ,conform PUZ , zona DN73-DN73B şi extindere zona Măgurele ,aprobat cu HCL nr. 21/31.03.2006,în zona de locuinţe si funcţiuni complementare cu interdicţie de construire până la intocmirea PUD.

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUZ - Zona DN 73- DN73B şi extindere zona Măgurele ,aprobat cu HCL Cristian nr. 21 / 31.03. 2006 ,respectiv POT max.=30%,CUT max. = 0,9 ,regim de înălţime P+2E,regim minim de aliniere 10 m din axul străzii cu ampriza de 9,00m .

2.2 Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu PUD

Prezenta documentaţie se elaborează in conformitate cu prevederile CU numărul 398 din 25.09. 2023 eliberat de Primăria Comunei Cristian .

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicaţie

Perimetrul studiat are ca vecinătăţi pe latura de NE drum de acces din strada Lungă,cu cad. 100565. Prin PUD se va studia accesul auto şi pietonal la obiectivul propus, parcările,drumurile şi platformele de incintă .

3.2 Suprafaţă ocupată,limite, vecinătăţi

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 82./ 29.05.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

Terenul având S= 441,00 mp are următoarele vecinătăţi :

- NE drum cu număr Cad. 100 565
- NV teren proprietate privată ,nr. Cad. 101714
- SE teren proprietate privată ,nr. Cad. 102 387
- SV teren proprietate privată A 101/5

3.3 Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

Terenul având CF nr. 102 388 Cristian , in suprafaţă de 441, 00 mp mai este liber de construcţii .

3.4 Caracterul zonei ,aspectul arhitectural urbanistic

Parcela este situată pe un drum de acces din strada Lungă ,intr-o zonă de locuinţe cu regim de înălţime discontinuu : P şi P+E .

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privată şi aparţine lui Anghelin Ruben şi Anghelin Rebecca Roxana ,conform extrasului CFnr. 102 388 Cristian

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind condiţiile de fundare

Ţinând cont de condiţiile naturale ,la proiectarea şi execuţia fundaţiilor se vor respecta următoarele :

- Cota de fundare se va lua de la – 1,10 m in jos
- Stratul de fundare este praf nisipos argilos,consistent

- Presiunea convențională de calcul este de 250 kPa
- Fundațiile vor fi protejate cu trotuare de gardă ,iar la marginea acestora de rigole pentru captarea și indepărtarea apelor provenite din precipitații și de pe acoperiș
- Se recomandă fundarea pe nisip fin mediu,slab argilos,prăfos .

3.7 Accidente de teren

Conform ridicării topografice ,studiului geotehnic și a vizitei pe teren nu s-au identificat accidente de teren (beciuri,hrube și umpluturi)

3.8 Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic ,in sondaje nu s- a identificat apa subterană.

3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere al zonei seismice ,construcția se va situa in zona seismică cu ag= 0,2 și Tc = 0,7 sec .

3.10 Analiza fondului construit existent

Imobilul se va situa intr- o zonă de locuințe cu regim de locuințe discontinuu :P, P+E+M ,aflată in condiții in general bune .

3.11 Echiparea existentă

- alimentarea cu apă: in zonă există rețea de distribiție pe drumul de acces cu nr. Cad 100 565 din strada Lungă

- canalizare ape uzate menajere : evacuarea apelor menajere de la imobil se face in rețeaua de canalizare ape menajere existentă pe DJ 73B

- canalizare ape meteorice : preluarea apelor de pe acoperișul clădirii se va face prin jgheaburi și burlane cu descărcare liberă la nivelul solului și apoi in zona verde limitrofă imobilului

- gaze naturale : există rețea de distribuție proiectată pe drumul de acces din strada Lungă .

- electricitate : există rețea de distribuție pe drumul de acces strada Lungă

- depozitarea deșeurilor se va face in zona imobilului prin europubele amplasate corespunzător ,colectarea lor făcându-se in baza unui contract incheiat cu firme specializate in domeniu .

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 82./ 29.05.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema program

Se propune construirea unui imobil P+E ,cu funcțiunea locuință unifamilială ,in condițiile PUZ , Zona DN 73-DN 73B și extindere zona Măgurele ,aprobat cu HCL Cristian nr. 21 /31.03.2006 . Construcția va fi relizată pe fundații continue din beton,având lățimea de 50 cm , cu structura din zidărie de cărămidă cu grosimea de 30 cm , pereții interiori portanți se vor realiza din zidărie de cărămidă,cu grosimea de 25 cm , pereții de compartimentare vor avea grosimea de 15 cm ; acoperiș in patru ape,șarpanta din lemn ,tratat ignifug și antiseptic ,protejat cu țiglă ceramică culoare gri . Fațadele vor fi termoizolate ,tencuite și zugrăvite in culori naturale alb .Tâmplăria va fi realizată din profile PVC culoare gri . Jgheaburile și burlanele vor fi metalice culoare gri .

4.2 Functionalitatea ,amplasarea și conformitatea construcțiilor

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale , după cum urmează

4.3 Capacitate, suprafața desfășurată

- S teren = 441,00
- Steren cedată pentru drum = 17,70 mp
- S constr. propusă locuință = 106,82 mp
- Sdesf. propusă locuință = 213,64 mp
- Sconstr. propusă foișor = 25,00 mp
- Sdesf. propusă foișor = 25,00 mp

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 82 / 29.05.2025
ARHITECT ȘEF
[redacted]

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de imobilele vecine :

Retragerea față de axul drumului a construcției va fi de 10,00 m .

Distanțele minime ale construcției față de vecinătăți :

- 1,00 m față de limita de proprietate din NV
- 6,90 m față de limita de proprietate din NE
- 7,40 m față de limita de proprietate din SE

Accesul pietonal și auto :

- Se va realiza in conformitate cu normele in vigoare ,asigurându-se accesul auto

şi accesul auto şi de intervenţie in caz de incendiu sau de forţă majoră . Vor fi asigurate două locuri de parcare in incinta proprietăţii ,respectând condiţiile impuse de norme .

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor :

- Accesul se va face din strada Lungă prin drumul de acces nr. Cad. 100 565

4.5 . Profile transversale caracteristice

In prezentul PUD s-a analizat modalitatea de realizare a acceselor auto şi pietonale ,avându-se in vedere următoarele condiţii şi obiective :

Drumuri existente : drum de acces cu număr cad . 100565 din strada Lungă care face parte din reţeaua stradală a Comunei Cristian cu lăţimea de 7,00 m şi este pietruit . Se impune modernizarea drumului şi aducerea lui la un profil corespunzător traficului respectiv de 9 m ,aprobat conform documentaţiilor déjà aprobate in zonă .

Parcaje : sunt prevăzute două locuri de parcare in incinta studiată .

Accesul pietonal : din drum de acces cu nnr. Cad. 100565 .

4.6 . Soluţii pentru reabilitare şi dezvoltarea spaţiilor verzi

Terenul rămas rămas liber intre construcţiile existente ,parcare drum de acces şi limita terenului este şi va rămâne spaţiu verde şi se vor planta arbori şi arbuşti perimetrali . Plante şi flori vor agrementa accesul la locuinţă şi parcare.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 82 / 29.05.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

4.7. Dezvoltarea echipării edilitare

4.7.1 Alimentare cu apă

Pe drumul de acces ,Dorobeiul SRL are in administrare reţea de distribuţie apă conform aviz existent. Pentru alimentarea cu apă potabilă a viitoarei locuinţe ,din conducta de distribuţie existentă in lungul drumului de acces in CF 100 565 (pe latura de NE a proprietăţii) se va realiza un branşament de apă din ţevi PEHD ,De 90 mm , până in interiorul proprietăţii ,unde s-a prevăzut un cămin de branşament in care se va monta contorul de apă rece .

Căminul de branşament este o construcţie realizată din din zidărie de bolţari ,tencuită la interior ,aşezată pe o placă de beton şi acoperită de o placă de beton armat prevăzută cu ramă şi capac de acces din fontă necarosabilă clasa B 125(trafic pietonal)

Dimensionarea branşamentului pentru viitoarea locuinţă ,s-a realizat astfel : conductă de alimentare din ţevi PEHD ,PE 100 ,D = 32 mm .

Conducta se va poza la adâncimea de -1,2 m faţă de cota terenului natural pe un strat de nisip de 10 cm şi va fi protejată in lateral si deasupra cu un strat de nisip de 10 cm ,peste care se va împrăştia un strat de pământ afânat de 30 cm .

4.7.2 Canalizare ape uzate menajere :

Conform avizului de amplasament eliberat de SC Dorobeiu SRL Cristian , pe drumul limitrof proprietăţii beneficiarului nu se regăseşte o reţea centralizată de canalizare ape uzate menajere ,specificându-se că cea mai apreciată reţea de colectare ape uzate menajere ,faţă de amplasamentul studiat ,se află pe DN 73B ,colectorul ovoidal de

canalizare menajeră 600/900,pe partea stângă față de axul drumului DN 73B. Colectorul este pozat la aproximativ 15m față de axul drumului DN73B .

Lucrările de extindere a rețelelor de canalizare pentru evacuare ape uzate menajere se vor executa pe cheltuiala beneficiarului . Apele pluviale de pe amplasamentul studiat vor fi conduse in rigola stradală ,deoarece nu există rețea de canalizare pluvială pe strada respectivă .

a) Extinderea rețelei de canalizare se va amplasa pe domeniul public ,pe drumurile de acces către proprietatea beneficiarului și se va realiza din țevi PVC D=250mm

Pe rețeaua de canalizare proiectată s-au prevăzut 11 cămine de vizitare CVM-CV-M11- ce se vor realiza din beton armat prefabricat . Căminele de canalizare vor fi acoperite cu plăci din beton prevăzute cu rame si capace de acces din fontă carosabilă ,clasa D400 .

Pe lungimea subtraversării drumului național DN73B,conducta de canalizare se va proteja în țeavă de protecție de oțel ,având D= 355,6 x 6,3 mm

Canalizarea se va amplasa la – 1,1 m față de cota terenului sistematizat și va avea panta necesară scurgerii gravitaționale cât și asigurării vitezei de autocurățire pe traseul propus .

Țeava de canalizare se va monta pe un pat de nisip de 10 cm și va fi protejată in lateral și deasupra cu un strat de protecție din nisip de 10 cm peste care se va împrăștia manual un strat de de 30,00 cm de pământ afânat peste care se va monta banda avertizoare .

b) Racord de canalizare : descărcarea apelor uzate menajere de la canalizarea exterioară a locuinței propuse se va realiza prin intermediul unei rețele exterioare din țevi PVC ,D= 160 mm și a unui racord de canalizare din țevi PVC –U KG,SN 4,D= 160 mm

La distanța de 1,0 în interiorul în interiorul proprietății s-a prevăzut un cămin de inspecție Ci ,realizat din PVC cu secțiune circulară ,având D= 400 mm fiind acoperit cu un capac din fontă carosabilă clasa C250 .

La schimbarea direcției de scurgere a rețelei de canalizare exterioară s-a prevăzut un cămin de vizitare din beton ,având Di=800 mm acoperit cu placă din beton prevăzută cu ramă și capac de acces din fontă necarosabilă,clasa B125 .

Racordarea la conducta de canalizare ce se va extinde pe drumul de acces limitrof se va face la partea superioară și se va evita racordarea pe lateral sau sub radierul acesteia .

Conducta de canalizare se va monta la adâncimea corespunzătoare asigurării scurgerii gravitaționale cât și a vitezei de autocurățare,pe un pat de nisip de 10 cm fiind protejată in lateral si deasupra cu un strat de protecție de nisip de 10 cm . Peste stratul de protecție de nisip se va împrăștia manual un strat de 30,00 cm de pământ afânat peste care se va monta bandă avertizoare .

4.7.3 **Canalizare ape meteorice**

Apele meteorice de pe acoperișul locuinței vor fi ccolectate prin intermediul jgheaburilor și vor fi evacuate in exterior prin intermediul burlanelor ,in zona verde limitrof unde se vor descărca liber la nivelul terenului amenajat .

Având in vedere destinația obiectivului propus (locuință unifamilială) apele pluviale de pe aleile de acces ,trotuare și parcaje auto (pentru 2 locuri) se vor

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 82 / 29.05.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

descărca liber în zona verde limitrofă acestora,fără a se prevedea instalații exterioare pentru canalizarea apelor pluviale .

4.7.5 **Rețele electrice**

Rețea de energie electrică există pe drumul de acces cu nr. Cad 100565,locuința urmând a fi elimentată cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kw care are rezervă suficientă . Pe amplasamentul propus nu există cabluri care să deranjeze construcția noii clădiri .

4.7.6 **Rețele gaze naturale**

Rețea de distribuție gaz metan nu există in zona studiată . Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuire a gazelor naturale existent in zonă ,in baza soluției tehnice de racordare emisă de DGSR . Energia termică și apa caldă menajeră vor fi furnizate de centrala termică proprie pe gaz .

4.7.7 **Rețelele de telecomunicații**

Rețele de telecomunicații există in zona studiată .

4.8 Regimul de construire

- conform PUZ aprobat cu HCL Cristian **nr.** 21/31.03.2006 ,se impune un regim minim de aliniere ,de 10,0 m din axul drumului de profil. Imobilul propus va avea un regim de aliniere de 13,3 m față de axul drumului cu nr. Cad. 100565.

- înălțimea la coamă va fi de 5,66 m de la cota zero .

- înălțimea maximă la coamă va fi de 7,84 m de la cota zero,nu influențează traficul aerian și nu este necesară obținerea avizului de Servitute Aeronautică.

-regim maxim de înălțime : P+E

Retrageri față de limitele laterale și posterioară a terenului :

Distanțele minime ale construcției față de vecinătăți :

- 1,00 m față de limita de proprietate din NV
- 6,90 m față de limita de proprietate din NE
- 7,40 m față de limita de proprietate din SE

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 82/ 29.05.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

4.9 Bilanț teritorial

Zone funcționale	Suprafața existentă	Procent	Suprafata propusă	Procent
Casa	0,0	0,0	106,82	
Foișor	0,0	0,0	25,00	30%
Spațiu verde	0,0	0,0	191,48	43,4%
Circulații interioare	0,0	0,0	100,00	22,6%

Zona pentru drum	0,0	0,0	17,70	4%
Total	441,00	100,00	**441,00**	**100,0**

4.10 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform PUZ HCL 21/2006	Rezultați
POT	30% max. Admis	30,00 %
CUT	0,9 max. Admis	0,54
REGIM ÎNĂLȚIME	P+2E	P+1E

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 82 / 29.05.2025
ARHITECT ȘEF
[redacted]

4.11 Circulația terenurilor

Drumul existent are lățimea de 7,00 m și se propune amenajarea lui la o lățime de 9,00 m . În acest scop beneficiarul va ceda către domeniul public o fâșie de teren cu lățimea de 1,00 m pe toată lungimea frontului stradal existent .

5.Prevederi pentru monitorizarea mediului

Amplasamentul imobilului propus se situează pe un teren pentru construcții in afara ariilor naturale protejate , a cursurilor de ape. Destinatia construcției propusă de locuire nu implică surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane Apele uzate evacuate vor fi dirijate prin instalații sanitare specifice spre canalizarea existentă in zonă și nu se vor elibera poluanți în mediu. Apele pluviale nu vor fi deversate in canalizarea existentă. Prin lucrările propuse nu va fi afectat mediul natural existent .

6. Lucrările necesare organizării de șantier

Aceasta va fi amplasată pe un perimetru restrâns ,in proximitatea obiectivului de investiții . Se va amenaja o platformă pentru depozitarea temporară a materialelor de construcții , platformă de lucru, container depozitare materiale, container depozitare deșeuri ,baracă organziare de șantier ,punct Psi ,WC .

7 . CONCLUZII :

Edificarea imobilului nu afectează vecinătăţile existente .Prin soluția de conformare și amplasare propusă pentru investiție ,se valorifică in mod optim terenul analizat şi se asigură vecinătăţile corecte ,in condiţii optime de vizibilitate și orientare .

Obiectivul principal al docummentației împreună cu reglementările aferente ,constă in asigurarea cadrului de desfășurare a actiunilor sociale și economice proprii de dezvoltare durabilă atât la nivel individula cât şi a întregului urbanism urban .

Intocmit,

Arh. Urb. Alexa Sebastian

[redacted]

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL

Nr. 82 / 29.05.2025

ARHITECT ŞEF

[redacted]

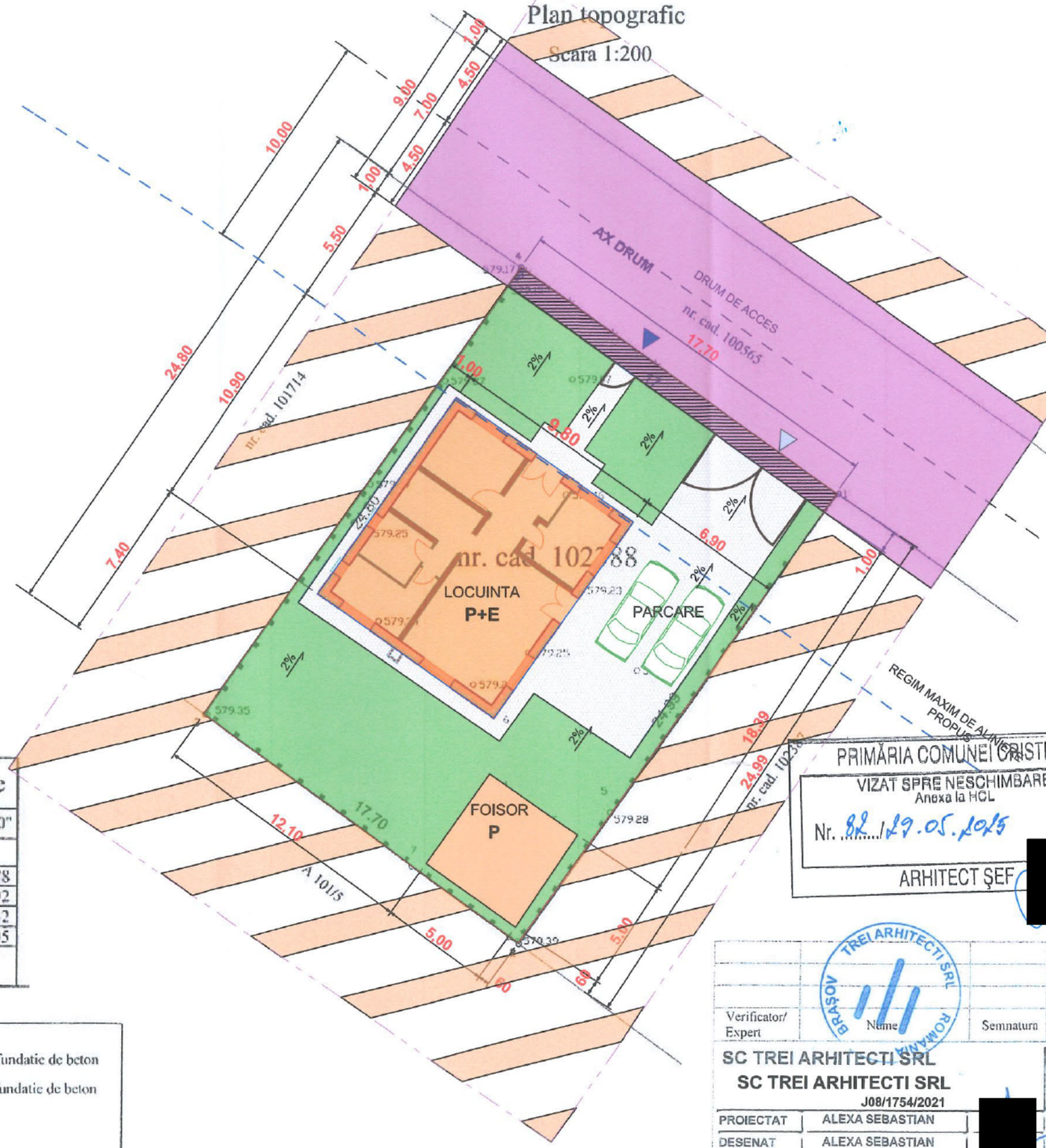
459859.974

538631.984

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Plan topografic

Scara 1:200



459859.974

538709.984

LEGENDA:

- **LIMITE**
  - LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TEREN
  - REGIM MIN.ALINIERE
- **FUNCTIUNI EXISTENTE**
  - ZONA DE LUCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIRE P.U.D.
- **FUNCTIUNI PROPUSE**
  - CONSTRUCTII PROPUSE
  - SPATII VERZI PROPUSE
  - CIRCULATII INTERIOARE SI PARCĂRI
- **STRĂZI**
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - **ACCES AUTO** **ACCES PIETONAL**
  - TEREN PRIVAT DESTINAT TRECERII ÎN DOMENIUL PUBLIC
- **INDICI URBANISTICI**

RETRAGERI: drum=10,00 m din ax; laterale:1,00 m si 6,90m
LOCUINȚĂ posterioară:7,40m
LOCURI DE PARCARE 2
SPATII VERZI min.25% propuse 45%

Indici urbanistici	Conform PUG/PUZ	Rezultati
POT	30%max.admis	30%
CUT	0,9 max.admis	0,54
REGIM DE ÎNĂLTIME	S+P+2E	P+1E

S teren =441,00 m2
S teren cedată pt.drum=17,70 m2
S cons. propus LOCUINTA = 106.82m2,FOISOR =25,00 m2
S desf. propus LOCUINTA = 213,64m2, FOISOR=25,00 m2
S spatii verzi=191,48m2
S alei,parcări=100m2

Prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.4505/2023

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 82.../29.05.2025
ARHITECT ȘEF [redacted]

Raluca-Maria Bratosin
Semnat digital de Raluca-Maria Bratosin
Data: 2023.11.16 13:34:17 +02'00'

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie "STEREO 70"

Pct.	X(m)	Y(m)
1	459835.734	538681.678
2	459815.297	538667.292
3	459825.647	538652.932
4	459845.923	538667.205

Nr. cad. 102388
Suprafata masurata = 441 mp

Legenda :
- gard de plasa cu fundatie de beton
- gard de tabla cu fundatie de beton
- poarta

Sistem de referinta cote Marea Neagra 1975

538631.984

459804.574

Verificator/ Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr./Data

TREI ARHITECTI SRL BRAȘOV ROMÂNIA

RUR REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA Sebastian M. ALEXA arhitect DE SPECIALIST COORDONATOR DE SEMNĂTURA

SC TREI ARHITECTI SRL
SC TREI ARHITECTI SRL
J08/1754/2021

PROIECTAT	ALEXA SEBASTIAN	[redacted]
DESENAT	ALEXA SEBASTIAN	
SEF PROIECT	ALEXA SEBASTIAN	

Denumirea lucrarii : CONSTRUIRE LOCUINTA P+E CRISTIAN,str.LUNGĂ,nr.233K
Beneficiar : ANGHELIN RUBEN SI ANGHELIN REBECCA ROXANA

Continutul plansei :		FAZA	P.U.D.
REGLEMENTĂRI URBANISTICE		SCARA:	1:200
Data :	2024 / PR.NR.:	PLANSA :	U02