Urbanism
Am primit 1 ex
MARTEI ELISEN
16 05 2025

ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 83/29.05.2025
privind aprobare P.U.D – Plan urbanistic de detaliu – pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE , generat de imobilul:intravilan,situat în județul Brașov, comuna Cristian,str. Lungă nr.233F identificat în CF nr. 102383, nr. cad. 102383, beneficiar Perțea Costel

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. 6909 din data de 08.05.2025 privind aprobare P.U.D - Plan urbanistic de detaliu – pentru *CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE , generat de imobilul:intravilan,situat în județul Brașov, comuna Cristian,str. Lungă nr.233F identificat în CF nr. 102383, nr. cad. 102383, beneficiar Perțea Costel*;
b) Raport de informare şi consultare a populaţiei;
c) Avizul Arhitectului şef al comunei Cristian nr. 2 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. 10 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUD - Plan urbanistic de detaliu – pentru *CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE , generat de imobilul:intravilan, situat în județul Brașov, comuna Cristian,str. Lungă nr.233F identificat în CF nr. 102383, nr. cad. 102383, beneficiar Perțea Costel,* înregistrate sub nr. 149/28.05.2025, nr.155/28.05.2025 nr. 154/28.05.2025 ;

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 ȘI ÎMPREJMUIRE , generat de imobilul: intravilan, situat în județul Brașov, comuna Cristian, str. Lungă nr.233F. identificat în C.F a localității Cristian nr. 102383, nr. cad. 102383, în suprafață de 495,00 mp,*** *beneficiar Perțea Costel*, 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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
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 **11** voturi "**pentru**", 0 „împotrivă" și "4 „abțineri" din 15 consilieri prezenți la ședință și 15 consilieri în funcție;*
Se comunică: 1 ex. Colecție; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar şedinţă; 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
- Beneficiar : PERŢEA COSTEL
- 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. 406 din 29.07.2024 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 495,00 mp ,situat Comuna Cristian ,strada Lungă ,numărul 233F identificat cu CF 102 383 , Cristian .

2. se propune construirea unei locuinţe unifamiliale cu regim de înălţime P.

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. 831 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. 233F.

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 406 din 29.07. 2024 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 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

Terenul având S= 495,00 mp are următoarele vecinătăţi :

- NE drum cu număr Cad. 100 565
- NV teren proprietate privată ,nr. Cad. 101216
- SE teren proprietate privată ,nr. Cad. 102 382
- SV teren proprietate privată

3.3 Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

Terenul având CF nr. 102 383 Cristian , in suprafaţă de 495, 00 mp este liber de construcţii .

3.4 Caracterul zonei ,aspectul arhitectural urbanistic

Parcela este situată 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 Perţea Costel conform extrasului CFnr. 102 383 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

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 83 / 29.05.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

- 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. 83 / 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 realizată pe fundații continue din beton,având lățimea de 50 cm , cu structura din zidărie de cărămidă cu grosimea de 30 cm ,izolație polistiren 10 cm , pereții interiori portanți se vor realiza din zidărie de cărămidă,cu grosimea de 25 cm , pereții de compartimentare vor avea grosimea de 12 cm ; acoperiș in două 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 = 495,00 mp
- Steren cedată pentru drum = 16,10 mp
- S constr. propusă locuință = 146,80 mp
- Sdesf. propusă locuință = 146,80 mp
- S spații verzi = 268,80 mp
- S alei,parcări = 62,90 mp

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
- 5,70 m față de limita de proprietate din NE
- 5,76 m față de limita de proprietate din SE

PRIMĂR[illegible] COMUNEI CRISTIAN
VIZAT S[illegible]E NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 83 / 29.05.2025
[illegible]

Accesul pietonal și auto :

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

și accesul auto și de intervenție in caz de incendiu sau de forță majoră . Vor fi asigurate două locuri de parcare in incinta proprietății ,respectând condițiile impuse de norme .

- **Accesul se va face din strada DN 73B 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 și pietonale ,avându-se in vedere următoarele condiții și obiective :

Drumuri existente : drum de acces cu număr cad . 100565 din strada DN73B, care face parte din rețeaua stradală a Comunei Cristian cu lățimea de 7,00 m și este pietruit Se impune modernizarea drumului și aducerea lui la un profil corespunzător traficului respectiv de 9 m ,aprobat conform documentațiilor déjà aprobate in zonă .

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

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

4.6 . Soluții pentru reabilitare și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas rămas liber intre construcțiile existente ,parcare,drum de acces si limita terenului este și va rămâne spațiu verde și se vor planta arbori și arbuști perimetrali . Plante și flori vor agrementa accesul la locuință și parcare.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 83 / 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 rețea de distribuție apă conform aviz existent. Pentru alimentarea cu apă potabilă a viitoarei locuințe ,din conducta de distribuție existentă in lungul drumului de acces in CF 100 565 (pe latura de NE a proprietății) se va realiza un branșament de apă din țevi PEHD ,De 90 mm , până in interiorul proprietății ,unde s-a prevăzut un cămin de branșament in care se va monta contorul de apă rece .

Căminul de branșament este o construcție realizată din din zidărie de bolțari tencuită la interior ,așezată pe o placă de beton și acoperită de o placă de beton armat prevăzută cu ramă și capac de acces din fontă necarosabilă clasa B 125(trafic pietonal)

Dimensionarea branșamentului pentru viitoarea locuință ,s-a realizat astfel : conductă de alimentare din țevi PEHD ,PE 100 ,D = 32 mm .

Conducta se va poza la adâncimea de -1,2 m față de cota terenului natural pe un strat de nisip de 10 cm și va fi protejată in lateral si deasupra cu un strat de nisip de 10 cm ,peste care se va împrăștia 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 proprietății beneficiarului nu se regăsește o rețea centralizată de canalizare ape uzate menajere ,specificându-se că cea mai apreciată rețea de colectare ape uzate menajere ,față 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. 83 / 19.05.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

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

4.7.5 **Reţele electrice**

Reţea de energie electrică există pe drumul de acces cu nr. Cad 100565,locuinţa 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 construcţia noii clădiri .

4.7.6 **Reţele gaze naturale**

Reţea de distribuţie gaz metan nu există in zona studiată . Pentru imobilul propus există posibilităţi de racordare la sistemul de distribuire a gazelor naturale existent in zonă ,in baza soluţiei tehnice de racordare emisă de DGSR . Energia termică şi apa caldă menajeră vor fi furnizate de centrala termică proprie pe gaz .

4.7.7 **Reţelele de telecomunicaţii**

Reţele de telecomunicaţii 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 10,0 m faţă de axul drumului cu nr. Cad. 100565.

- înălţimea la cornişă va fi de 3,27 m de la cota terenului amenajat.

- înălţimea maximă la coamă va fi de 5,90 m de la cota terenului amenajat,nu influenţează traficul aerian şi nu este necesară obţinerea avizului de Servitute Aeronautică

-regim de înălţime : P

Retrageri faţă de limitele laterale şi posterioară a terenului :

Distanţele minime ale construcţiei faţă de vecinătăţi :

- 1,00 m faţă de limita de proprietate din NV
- 5,70 m faţă de limita de proprietate din NE
- 5,76 m faţă de limita de proprietate din SE

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 83 / 27.05.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

4.9 Bilanţ teritorial

Zone funcţionale	Suprafaţa existentă	Procent	Suprafata propusă	Procent
Casa	0,0	0,0	146,80	29,65
Spaţiu verde	0,0	0,0	268,20	54,18%
Circulaţii interioare	0,0	0,0	63,90	12,92%

Zona pentru drum	0,0	0,0	16,10	3,25%
Total	495,00	100,00	**495,00**	**100,0**

4.10 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform PUZ HCL 21/2006	Rezultați
POT	30% max. Admis	29,65 %
CUT	0,9 max. Admis	0,30
REGIM ÎNĂLȚIME	P+2E	P

4.11 Circulația terenurilor

Drumul existent are lățimea de 7,00 m şi 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 şi 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 .

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 83 / 29.05.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

7 . CONCLUZII :

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

Obiectivul principal al documentaţiei împreună cu reglementările aferente ,constă in asigurarea cadrului de desfăşurare a actiunilor sociale şi economice proprii de dezvoltare durabilă atât la nivel individual cât şi a întregului areal urban .

Intocmit,

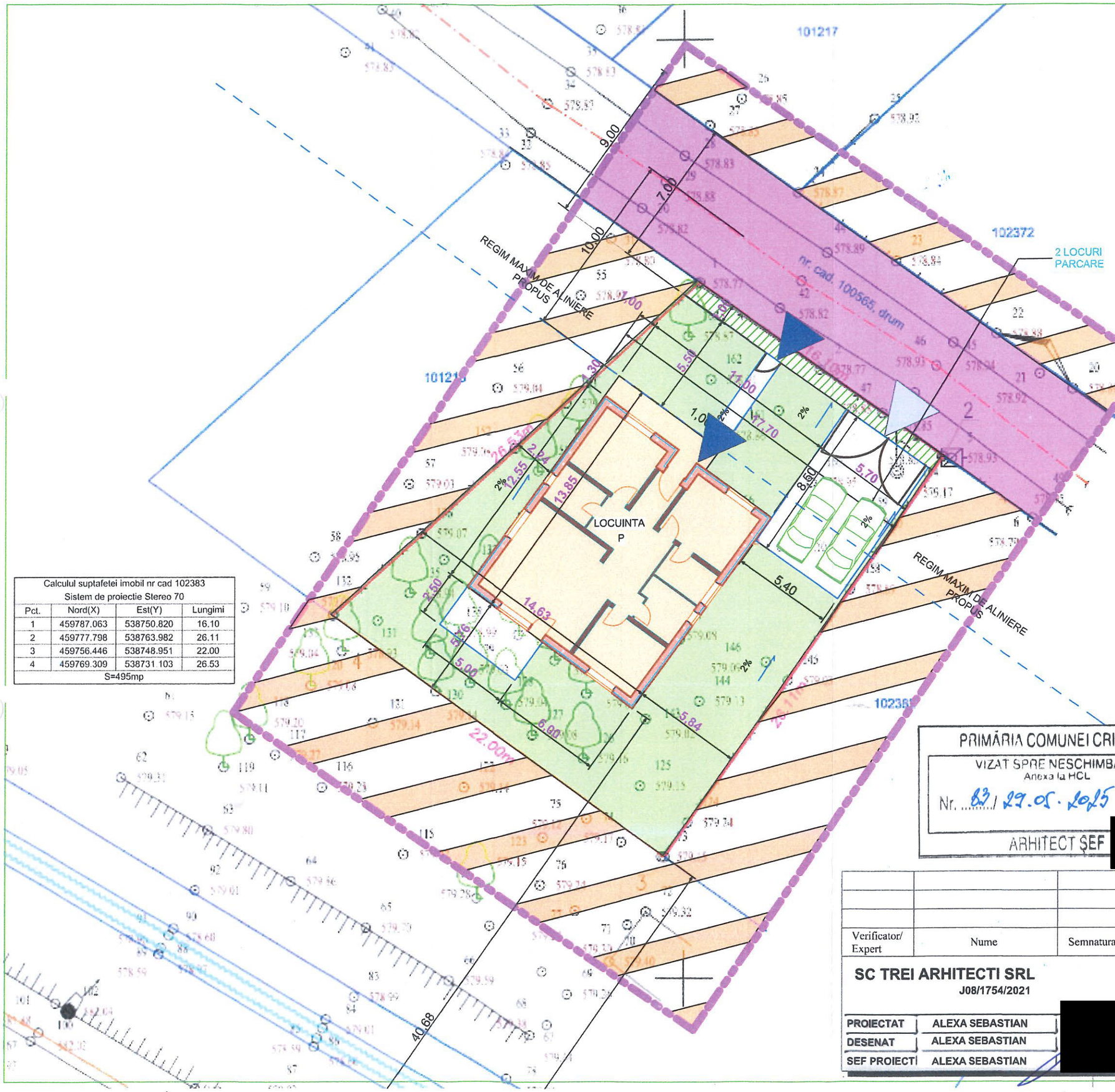
Arh. Urb. Alexa Sebastian

[redacted]

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Sebastian M. ALEXA arhitect
DE
DREPT DE SEMNĂTURĂ

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. ..83../29.05.2025
ARHITECT ŞEF

[redacted]



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 5,70m posterioară:5,76m

LOCURI DE PARCARE 2

SPATII VERZI min.25% propuse 54%

Indici urbanistici	Conform PUG/PUZ	Rezultati
POT	30%max.admis	29,65%
CUT	0,9 max.admis	0,30
REGIM DE ÎNĂLTIME	S+P+2E	P

S teren =495,00 m2
S teren cedată pt.drum=16,10 m2 (3,25%)
S cons. propus LOCUINTA = 146.80m2 (29,65%)
S desf. propus LOCUINTA = 146,80m2
S spatii verzi=268,20m2 (54,18%)
S alei,parcări=63,90m2 (12,92%)

Calculul suptafetei imobil nr cad 102383
Sistem de proiectie Stereo 70

Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	459787.063	538750.820	16.10
2	459777.798	538763.982	26.11
3	459756.446	538748.951	22.00
4	459769.309	538731.103	26.53
S=495mp			

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 83 / 29.05.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Sebastian M. ALEXA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

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

SC TREI ARHITECTI SRL
J08/1754/2021

Denumirea lucrarii : CONSTRUIRE LOCUINTA P
CRISTIAN.str.LUNGĂ,nr.233F

Beneficiar : PERTEA COSTEL

PROIECTAT	ALEXA SEBASTIAN
DESENAT	ALEXA SEBASTIAN
SEF PROIECT	ALEXA SEBASTIAN

[redacted]

Continutul plansei : REGLEMENTĂRI URBANISTICE

FAZA P.U.D.
SCARA: 1:200
PLANSA : U02

Data : septembrie2024 PR.NR.: 17