MEMORIU DE PREZENTARE

Obiectiv:	**MODIFICARE PUZ** DIN LOCUINTE IN FUNCTIUNI TURISTICE
Proiect nr:	**183**
Etapa:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Locatie:	jud. Brasov, com. Cristian, Str. Brazilor
Beneficiar:	SC GRAND DEVELOPMENT & MANAGEMENT SRL

Proiectant urbanism:	S.C. INSERT STUDIO S.R.L. 500177 Brașov, Str. Griviței 47 Bl.32 Sc.B Ap.18 J08/3641/26.11.1992 CIF: RO3048763 cod CAEN 7111
adm:	arh. Mihai ROSCA
e – mail:	office@insertstudio.ro
mobil:	0740246041



1. INTRODUCERE

1.1. Obiectul lucrarii

Prezenta lucrare tratează o zona deja reglementata printr-un PUZ anterior aflat in vigoare (PUZ construire locuinte - probat cu HCL Cristian nr. 120/2020) si stabileste ajustarile necesare in scopul schimbarii destinatiei de baza, in functiune turistica. Se doreste edificarea si functionarea pe teritoriul reglementat a unei unitati turistice de tip pavilionar compusa din:

- loturile uzuale cu mici unitati de cazare (P+M sauD+P) tip locuinta, amplasate dispersat
- 2 loturi ce contin dotarile complementare cazarii turistice (receptie, alimentatie, agrement-SPA, mic comerc, alte servicii turistice, birouri administrare si spatii tehnice-depozitare) comasate in cladiri S+P+2.

Pe langa acestea zona contine alte 5 loturi destinate amenajarii de spatii verzi cu acces public.

Fata de reglementarea prin PUZ aprobat, modificarile principale sunt:

- permiterea functiunii turistice, impreuna cu dotarile complementare (alimentatie, agrement, comert, servicii). Locuirea ramane permisa.

Pe cea mai mare parte a zonei reglementate strada Brazilor este reglementata prin PUZ actual sa fie organizate sub forma unei bucle cu sens unic, carosabil lat de 4,5m si trotuar de 1,5m latime pe fiecare parte(total de 7,5m).

Configuratia strazilor se considera corespunzatoare in PUZ actual si se mentine, singura modificare este anularea unei zone de intoarcere, care conform reglementarilor de acces pentru situatii de urgenta actual in vigoare si considerand si conexiunea la drunul de exploatare din proximitate, nu este necesara.

2.4 Ocuparea terenurilor

Pe teren sunt in curs de executie constructii, in baza reglementarilor actuale. Constructiile cu A.C. in curs de executie sunt marcate in planul de situatie existenta.

2.5 Echipare edilitara

Pe teren sunt in curs de executie retelele edilitare.

2.6 Probleme de mediu

2.6.1 Relatia cadru natural – cadru construit

In prezent terenul are destinatia de curti-constructii conf. PUZ in vigoare. Unele constructii sunt in curs de edificare conform PUZ aprobat.

Amplasamentul retras si proximitatea elementor naturale sunt un atuu al locatiei, care se fructifica prin propunerea construirii in sistem pavilionar, evitandu-se o dotare turistica ce presupune mari volume construite comasate.

2.6.2 Potential turistic

Dealurile inconjuratoare si satul Cristian, proximitatea Cetatii Rasnov, a Brasovului si a Poienii Brasov, reprezintă obiective turistice de interes local si national extrem de cunoscute, căutate de excursionistii in mod traditional.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul retras si proximitatea elementor naturale sunt un atuu al locatiei, care se fructifica prin propunerea construirii in sistem pavilionar, evitandu-se o dotare turistica ce presupune mari volume construite comasate.

3.2 Modernizarea circulatiei

Configuratia strazilor se considera corespunzatoare in PUZ actual si se mentine, singura modificare este anularea unei zone de intoarcere, care conform reglementarilor de acces pentru situatii de urgenta actual in vigoare si considerand si conexiunea la drunul de exploatare din proximitate, nu este necesara.

De asemenea, in zona de acces dinspre oras se prevede pentru regularizarea traseului geometric al strazii largirea usoara a zonei de circulatie cu restrangerea spatiului verde alocat in PUZ actual.

Trama stradală locală este formată din str. Brazilor care are 2 tipologii de profil.

Zona A: carosabil latime 7m organizat in circulatie in 2 sensuri, 3,5m latime fiecare + trotuar de ambele parti ale strazii de 1,5m latime pe fiecare parte. – total 10m latime.

3.4 Dezvoltarea echiparii edilitare

PUZ in vigoare reglementeaza deja spatiul studiat, iar retelele de utilitati s-au realizat in baza prevederilor acestuia.

Sunt realizate in teren, de-a lungul strazii Brazilor, retelel de:

- Apa
- Canalizare
- Electricitate
- Gaze naturale

3.5 Obiective de utilitate publica

Se prevad prin PUZ suprafete destinate amenajarii de spatii verzi publice. Aceste suprafete vor fi cedate catre domeniul public al UAT Cristian.

3.6 Proprietatea asupra terenurilor

Terenurile reglementate prin PUZ - **totalizând o suprafaţă de 26500 mp** se afla in proprietatea:

- **loturile construibile sunt în proprietate privată a persoanelor fizice si juridice, anume a SC GRAND DEVELOPMENT & MANAGEMENT SRL.**
- **Strada Brazilor se afla in domeniul public al UAT CRISTIAN.**

Prin PUZ se prevede cedarea catre domeniul public a unor portiun de teren, in scopul:

- regularizarii geometriei str. Brazilor in dreptul accesului in zona PUZ dinspre Cristian.
- Amenajarii de spatii verzi cu acces public – prevedere mentinuta din PUZ anterior, terenuri incadrare in UTR – ZVp.

TABEL CIRCULATIA TERENURILOR

PROPRIETAR	EXISTENT	PROPUS
	mp	mp
terenuri in proprietatea privata a pesoanelor fizice / juridice	21994.5	20621.5
teren propus spre cedare catre dom public UAT Brasov pentru obiective de utilitate publica (regularizare strada, spatii verzi publice)	-	1373
terenuri aflate in domeniul public al UAT Cristian, in zona reglementata	4505.5	4505.5
Total / S teren reglementat	26500	26500

4. MASURI PSI

In faza P.U.Z. este necesar a fi stabilite masurile vizand protectia la foc fata de vecinatati, distantele de siguranta, respectiv caile de acces in incinta pentru evacuare sau interventie.

Tinand cont ca limitele edificabile au fost stabilite prin reglementari la min2 m fata de limita de proprietate, se considera ca aceste distante minime corelate cu gradul de rezistenta la foc al viitoarelor constructii si cu obligativitatea vecinilor de a pastra la randul lor o distanta de 2 metri fata de limitele laterale de proprietate, realizeaza protectia reciproca fata de foc cu vecinatatile.

Dispunerea constructiilor in cadrul proprietatilor permite accesibilitatea lor din toate directiile in caz de interventie. Accesele carosabile si pietonale vor fi dimensionate astfel incat sa permita evacuarea fluenta in caz de incendiu, respectiv accesul echipelor de

UAT Cristian va prelua amenajarile si va organiza si suporta costurile de mentenanta in timp ale amenajarilor aflate pe domeniul public, anume strada si spatii verzi cu acces public (parcele prevazute prin PUZ pentru cedare spre domeniul public).

Intocmit:
arh. Mihai ROSCA
certtificat RUR
cu drept de semnatura categoriile D1,E

apr. 2026



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Obiectiv:	MODIFICARE PUZ DIN LOCUINTE IN FUNCTIUNI TURISTICE
Proiect nr:	**183** – dec.2025
Etapa:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Locatie:	jud. Brasov, com. Cristian, Str. Brazilor
Beneficiar:	SC GRAND DEVELOPMENT & MANAGEMENT SRL

Proiectant urbanism:	S.C. INSERT STUDIO S.R.L. 500177 Brașov, Str. Griviței 47 Bl.32 Sc.B Ap.18 J08/3641/26.11.1992 CIF: RO3048763 cod CAEN 7111
adm:	arh. Mihai ROSCA
e – mail:	office@insertstudio.ro
mobil:	0740246041



I. DISPOZITII GENERALE

1.Rolul Regulamentului (RLU)

Prezentul Regulament se asociază partii grafice a documentaţiei Plan Urbanistic Zonal şi are ca scop explicitarea şi detalierea sub formă de prescripţii (permisivităţi şi restricţii) a prevederilor urbanistice.

Regulamentul face parte integrantă din Planul Urbanistic Zonal şi se aprobă odată cu acesta.

2. Glosar de termeni

Parcela este o porţiune de teren definită prin limite cadastrale precise, având acces la una sau mai multe căi de circulatie carosabilă şi purtând un număr cadastral de identificare.

Construibilitatea este calitatea unei parcele de a permite realizarea unei clădiri pe suprafaţa ei.

Corpul de proprietate reprezintă unul sau mai multe imobile alaturate de pe teritoriul aceleiaşi unităţi administrativ-teritoriale şi care aparţine aceluiaşi proprietar.

Edificabilul parcelei este suprafaţa din parcelă, delimitată convenţional, pe care se permite amplasarea clădirii principale. Edificabilul parcelei este delimitat de alinierile clădirii principale, după cum urmează:

- 5 parcele destinate amenajarii de Spatii de Verzi de utilitate si cu acces publice.
- 2 parcele destinate dotarilor centrale UTR – ZT2 serviciilor / comertului / agrementului / alimentatiei publice, cu includerea de spatii de cazare.
- restul parcelelor destinate spatiilor de cazare turistica de tip pavilionar (se mentine permisiunea de utilizare pt locuire)

Toate loturile beneficiaza de acces direct din drumuri publice, anume str. Brazilor. Se va asigura accesul carosabil precum şi parcajele necesare conform HG 525 – Regulamentul General de Urbanism si Ordinului Ministerului Turismului pt clasificarea structurilor turistice.Se vor utiliza materiale de construcţie durabile şi de calitate.

Se permite pe teritoriul reglementat prin PUZ comasarea sau dezmembrarea corpurilor de proprietate in conditiile legislatiei in vigoare, caz in care **arealul edificabil se modifica tinand cont de noul contur al prorprietatilor** si retragerile indicare pentru fiecare zona functionala (UTR).

Conform Regulamentului Local de Arhitectura si Estetica Urbana al comunei Cristian, dimensiunea minima a parcelei construibile pentru functiuni turistice este de 1000mp, prevedere preluata in prezenta documentatie.

Trama stradală locală este formată din str. Brazilor care are 2 tipologii de profil.

Zona A: carosabil latime 7m organizat in circulatie in 2 sensuri, 3,5m latime fiecare + trotuar de ambele parti ale strazii de 1,5m latime pe fiecare parte. – total 10m latime.

Zona B: carosabil latime 4.5m organizat in circulatie pe sens unic + trotuar de ambele parti ale strazii de 1,5m latime pe fiecare parte – total 7.5m latime.

Toate suprafeţele destinate circulatiei rutiere vor avea sisteme rutiere pentru trafic greu, pentru a permite accesul autovehiculelor de interventie.

2. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Suprafata reglementata se grupeaza in **3 zone functionale (UTR) + circulatii publice aferente:**

ZT1 – Zona turism 1 - spatii cazare turistica

ZT1 – Zona turism 2 - dotari turistice comune: servicii, alimentatie publica, comert, agrement, posobil insotite de spatii cazare

ZVp – Zona verde publica

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		existent		propus		indicatori urb.		regim inaltime (max.)	
		mp	%	mp	%	POT max	CUT max		
ZT1	ZONA TURISM 1 unitati cazare – constructii	-	-	max 5514.4	max 30	max 30%	max 0.6	max. (S)+P+M sau (S)+D+P (2 niveluri supraterane) $h_{total\ max}$ 8m (rel.CTA)	ZT1
	platforme	-	-	-	-				
	sp. verzi	-	-	min 7352	min 40				
	TOTAL	-	0%	18381.2	69.4%				
ZT2	ZONA TURISM 2 dotari turistice (servicii, comert, agrement) + spatii cazare – constructii	-	-	max 672.1	max 30	max 30%	max 1.5	max.(2S)+P+2 (3 niveluri supraterane) $h_{total\ max}$ 15m (rel.CTA)	ZT2
	platforme	-	-	-	-				
	sp. verzi	-	-	min 672	min 30				
	TOTAL	-	0%	2240.3	8.4%				
ZVp	spatii verzi (publice, UAT Cristian) – constructii	-	-	max 133.4	max 10	max 10% (pavilioane)	max 0.1	max.(S)+P $h_{total\ max}$ 5m (rel.CTA)	ZVp
	platforme	-	-	-	-				
	sp. verzi	-	-	min 934	min 70				
	TOTAL	1373	5.2%	1334	5%				
circulatii publice		4505.5	17%	4544.10	17.2%				
terenuri construibile		20621.5	77.8%	20621.5	77.8%				
total potential constructii / total suprafata		-	-	max 6319.9	max 23.8%				
total potential spatii plantate / total suprafata		-	-	min 9182	min 34.6%				
TOTAL ZONA STUDIATA		26500	100%	26500	100%				

Toate consturdiile se vor incadra sub plafonul maxim de cota absoluta 665m de la Marea Neagra, conform aviz AACR aferent PUZ.

(3) Edificabilul fiecărei parcele este evidenţiat în planul de reglementări urbanistice al parcelabilului şi va fi înscris în CU emis pentru fiecare parcelă pe care urmează a se realiza o clădire după un proiect individual.
in cazul in care un beneficiar comaseaza mai multe loturi alaturate edificabilul se determina cu respectarea retragerilor fata de limitele lotului rezultat

Articolul 8. Aspectul cladirilor:
Se vor respecta urmatoarele conditionari
- aspectul exterior al clădirilor va fi unul modern şi de calitate.
- se vor utiliza acoperisuri cu versanti in panta.
- se va respecta Rgulamentul Local de Arhitectura si Estetica Urbana al comunei Cristian

Articolul 9. Parcaje autovehicule
Parcările vor fi asigurate in numar conform Regulamentului General de Urbanism.
Parcările se vor realiza in limitele parcelei.

Articolul 10. Spatii plantate
Spaţiile plantate din interiorul parcelei vor insuma min. 40% din suprafata parcelei.

Articolul 11. Împrejmuirile parcelei
Suprafata reglementata PUZ se poate imprejmui perimetral cu imprejmuire cu grad ridicat de transparenta h max. 2m, eventual dublata de gard viu.
In interiorul suprafetei reglementate se recomanda nerealizarea de imrejmuiri sau relizarea de imprejmuiri cu grad mare de transparenta, inaltime 1.2m, eventual dublata de gard viu.
Spre strada Brazilor (domeniul public) – nu se vor construi imprejmuiri.

Articolul 12. SOLUTII PEISAGERE

Se recomanda realizarea in zona centrala a zonei reglementate prin PUZ a unor trasee pietonale amenajate peisager, pentru a servi ca scurtaturi pietonale sau lode plimbare si odihna cu ambianta diferita de cea a traseelor carosabile.

Strada Brazilor nu se va asfalta in interiorul zonei reglementate prin PUZ; se vor propune solutii peisagere de imbracaminte a strazii.

in cazul in care un beneficiar comaseaza mai multe loturi alaturate edificabilul se determina cu respectarea retragerilor fata de limitele lotului rezultat

Articolul 8. Aspectul cladirilor:
Se vor respecta urmatoarele conditionari
- aspectul exterior al clădirilor va fi unul modern şi de calitate.
- se vor utiliza acoperisuri cu versanti in panta.
- se va respecta Rgulamentul Local de Arhitectura si Estetica Urbana al comunei Cristian

Articolul 9. Parcaje autovehicule
Parcările aferente ZT2 se pot realiza in limitele parcelei SAU in in alte zone din terenul reglementat prin PUZ, aflate in proprietate privata, cu dovedirea respectarii numarului minimal de locuri parcare per ansamblul suprafetei si obiectivelor din zona de reglementare PUZ.

Articolul 10. Spatii plantate
Spaţiile plantate din interiorul parcelei vor insuma min. 30% din suprafata parcelei.

Articolul 11. Împrejmuirile parcelei
Suprafata reglementata PUZ se poate imprejmui perimetral cu imprejmuire cu grad ridicat de transparenta h max. 2m, eventual dublata de gard viu.
In interiorul suprafetei reglementate se recomanda nerealizarea de imrejmuiri sau relizarea de imprejmuiri cu grad mare de transparenta, inaltime 1.2m, eventual dublata de gard viu.
Spre strada Brazilor (domeniul public) – nu se vor construi imprejmuiri.

4. REGLEMENTARI JURIDICE – circulatia terenurilor

Terenurile reglementate prin PUZ - **totalizând o suprafaţă de 26500 mp** se afla in proprietatea:

- **Loturile construibile sunt în proprietate privată a persoanelor fizice si juridice, anume a SC GRAND DEVELOPMENT & MANAGEMENT SRL.**
- **Strada se afla in domeniul public al UAT CRISTIAN.**

Prin PUZ se prevede cedarea catre domeniul public a unor portiun de teren, in scopul:

- regularizarii geometriei str. Brazilor in dreptul accesului in zona PUZ dinspre Cristian.
- Amenajarii de spatii verzi cu acces public – prevedere mentinuta din PUZ anterior, terenuri incadrare in UTR – ZVp.

TABEL CIRCULATIA TERENURILOR

PROPRIETAR	EXISTENT	PROPUS
	mp	mp
terenuri in proprietatea privata a pesoanelor fizice / juridice	21994.5	20621.5
teren propus spre cedare catre dom public UAT Brasov pentru obiective de utilitate publica (regularizare strada, spatii verzi publice)	-	1373
terenuri aflate in domeniul public al UAT Cristian, in zona reglementata	4505.5	4505.5
Total / S teren reglementat	26500	26500

5. PRESCRIPTII TEHNICE GENERALE

Autorizarea executării lucrărilor de construcţii

După aprobarea PUZ, primăria comunei Cristian poate autoriza direct construirea functiunilor permise, in baza respectarii reglementarilor prezentei documentatii de urbanism.

La proiectarea clădirilor se vor respecta toate reglementarile aplicabile, in vigoare.

Obiective de utilitate publica

Pentru realizarea lucrărilor de folosinţă comună: reţea stradală, parcaje publice, echipare edilitară, spaţii plantate publice - este necesară declanşarea procedurii de cedare pentru cauză de utilitate publică de interes local.

Străzile vor avea un sistem rutier pentru trafic greu care sa permita accesul autovehiculelor de aprovizionare, ale pompierilor sau ale celor de interventii.

Platformele pentru pubelele de gunoi menajer vor fi amenajate în apropierea străzii si se pot constitui in dotari comune mai multor parcele.

Intocmit:
arh. Mihai ROSCA
certtificat RUR
cu drept de semnatura categoriile D1,E

mai.2026