MEMORIU GENERAL PUZ

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Obiectul proiectului	**Întocmire PUZ** Zona de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială cu menținere avize obținute prin CU 414|2022, 54|2022.
Beneficiar	**SC CONFORT LIVING SRL**
Adresa investitie	Jud. Brasov, Comuna Cristian CF 108187, 108098,108188,108189,108190,108097, 108099,107877, 107869,107770
Proiectant Proiect numarul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **257 | 03.06.2022** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
Certificat de urbanism	**462 | 27.10.2023**
Suprafata teren	**62838 m²**

Capacitati proiectate:

S terenurilor care au generat PUZ

CF/top	proprietar	suprafata
108187	SO-EXIM SRL	18500 m²
108098	COMUNA CRISTIAN	1838 m²
108188	S.C GECON DEVELOPMENT S.R.L.	18315 m²
108189	TAMBURRINO PIETRO	3082 m²
108190	S.C. CONFORT LIVING S.R.L.	3600 m²
108097	COMUNA CRISTIAN	430 m²
108099	COMUNA CRISTIAN	712 m²
107877	CRACIUN RADU, CRACIUN RALUCA NARITA, MOISE JAN MARTIN, MOISE SANZIANA MARIA	5182 m²
107869	S.C. CONFORT LIVING S.R.L.	5483 m²
107770	S.C. CONFORT LIVING S.R.L.	5696 m²
SUPRAFATA TOTALA		**62838 m²**

ZLC *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic*	**ZISa** *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*	**ZISb** *Subzonă pentru comerț și servicii*	**ZSPp** *Subzonă pentru perdele de protectie*	**ZCCr** *Subzona căilor rutiere*
POTmax= 35 % CUTmax = 1.25 Rh= S(D)+P+2E+M/Er, S(D)+P+2E (pt frontul la Strada Câmpului)	POTmax= 25 % CUTmax = 1.25 Rh= S(D)+P+2E	POTmax= 45 % CUTmax = 1.00 Rh=S(D)+P+2E	Zona verde libera de constructii	Zona circulații libera de constructii

1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 462 | 27.10.2023, emis de Primaria Comunei Cristian**, care continua certificatele CU 414|2022 si 54|2022, ca raspuns a solicitarii investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinata locuirii si functiunilor complementare si a unei zone comerciale, mai ales ca zona studiata se dezvolta in acest sens, continuând zona de locuințe realizată spre V.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- **reorganizarea functionala a zonei, corelarea cu cerintele de dezvolare actuale ale comunei Cristian si corelarea cu lucrarile de infrastructura rutiera de importanta nationala**, respectiv supralargirea DN73 la 4 benzi și realizarea racordului (prin sens giratoriu) între Dn73 și ocolitoarea Comunei Cristian.
- **schimbarea destinatiei zonei** *din zona prestari servicii, mica industrie, comert en-gross, birouri, sedii firma, depozite cu interdictie de construire pana la elaborarea P.U.Z., partial zona verde, partial zona de protectie CFR, partial zona de circulatii* in *zona de locuinte si functiuni complementare, zona comerciala în* **zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială**
- **stabilirea de reglementari specifice zonei** referitoare la: organizarea / modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe terenuri, a cailor de circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- **stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate destinatia si activitatile admise.**
- **insertia in tesut urban a unui ansamblu de locuinte colective mici și dotari complementare si a unei zone comerciale pe latura de E.**

Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiţii pentru comunitatea locală sunt:

- Completarea ofertei de locuințe, prin realizarea unui ansamblu compact și coerent, adaptat cererii de locuire din zona periurbană a municipiului Brașov, cu spații exterioare amenajate și acces la dotări de proximitate.
- Îmbunătățirea imaginii de intrare în localitate, prin coordonarea volumetriei și a expresiei arhitecturale, în corelare cu amenajările peisagere și cu scara localității.
- Asigurarea unui teren destinat învățământului, pentru amplasarea unei dotări educaționale complementare locuirii, cu minimum 50% spații verzi în incintă.
- Prevederea unei zone de spații verzi de folosință publică, cu minimum 70% suprafață plantată, pentru amenajarea unor spații de recreere, socializare și activități în aer liber.

- Rezervarea unei suprafețe de teren pentru căi de circulație, propusă spre cedare domeniului public, contribuind la structurarea rețelei stradale și la conectarea dezvoltării cu circulațiile existente și cu zonele învecinate.
- Asigurarea accesibilității pentru pietoni și bicicliști, prin trasee și legături între locuințe, dotarea de învățământ, zona comercială și spațiile de recreere.
- Organizarea parcării pentru rezidenți și vizitatori, cu asigurarea a minimum două locuri de parcare în incintă pentru fiecare unitate locativă, conform cerinței avizului de oportunitate.
- Dezvoltarea unei zone de comerț și servicii, care poate deservi atât viitorii rezidenți, cât și comunitatea învecinată, reducând necesitatea deplasărilor pentru satisfacerea nevoilor cotidiene.
- Realizarea infrastructurii edilitare necesare funcționării ansamblului, conform avizelor operatorilor, cu suportarea de către investitori a costurilor aferente echipării și infrastructurii necesare dezvoltării.
- Susținerea economiei locale, prin crearea de locuri de muncă în etapa de construire și în cadrul activităților comerciale și de servicii, precum și prin contribuții la bugetul local sub formă de taxe și impozite.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.**

• Certificatul de urbanism nr. **nr. 462 | 27.10.2023, emis de Primaria Comunei Cristian**, care continua certificatele CU 414|2022 si 54|2022

• Documentatie PUG Comuna Cristian, etapa a II a, aprobata cu HCL 13 | 25.02.2000, prelungit cu HCL 127 | 2018

• PUZ DN73-DN73B – Extindere zona Magurele, aprobat prin HCL 21 | 31.03.2006

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.
- Analiza încadrării în localitate și a relației cu zonele învecinate.
- Analiza reglementărilor urbanistice aprobate anterior și corelarea cu acestea.
- Analiza accesibilității și a organizării circulațiilor carosabile, pietonale și velo.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenurile pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul comunei Cristian, la NE localitatii. Accesul principal se realizeaza din DN73 – drumul de legatura dintre Brașov și Comuna Cristian, care urmează a fi extins la 4 benzi, prin Strada Câmpului – drum de importanță locală.

Terenul studiat este delimitat la SE de calea ferată Cristian-Brașov, la N de terenuri și construcții proprietate privată, la NV de DN73, sensul giratoriu care face legătura cu DN73G (centura ocolitoare Cristian-Ghimbav) și la SV de zona de locuințe individuale și terenuri aparținând persoanelor fizice.

Fondul construit al zonei este reprezentat in mare parte de locuinte individuale, dar și functiuni de comert si servicii (spre Est). Spre S se desfășoară cadrul natural caracteristic zonei, dealuri și pădure. Exista o pondere mare in zona a terenului neconstruit, nefolosit in prezent. Zona prezintă o tendință de urbanizare, caracteristică periurbanului.

In aceasta zona nu au existat constructii, fiind o zona noua a localitatii care s-a extins dupa 1990 spre N, majoritatea documentatiilor de urbanism din zona fiind realizate dupa aceasta data.

Prin documentatiile de urbanism elaborate anterior, destinatia terenului a fost stabilita ca *zona prestari servicii, mica industrie, comert en-gross, birouri, sedii firma, depozite cu interdictie de construire pana la elaborarea P.U.Z., partial zona verde, partial zona de protectie CFR, partial zona de circulatii.*

Dezvoltarea acestei zone este sustinuta de amplasamentul aeroportului Brasov (Ghimbav), aflat in apropiere, precum și de supralargirea DN73 la 4 benzi și realizarea racordului (prin sens giratoriu) între Dn73 și ocolitoarea Comunei Cristian.
Acestea vor creea o presiune de dezvoltare, în special din punct de vedere al comertului si serviciilor, avand un rol polarizator pentru intreaga zona.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinatatilor
In mare parte fondul construit al zonei invecinate este reprezentat de zone de locuinte individuale, ce au la baza documentatii urbanistice aprobate.
Nu exista vegetatie cu potential peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investitia de fata.
Spre latura de SE, peisajul este caracteristic zonelor de munte, fiind reprezentat de dealuri cu zone împădurite.

2.2. Incadrare in teritoriu
Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii
Terenurile studiate se pozitioneaza in nord - estul localitatii, in interiorul limitei intravilanului stabilit prin documentatii aflate in vigoare (PUG aprobat cu HCL 13/25.02.2000 si DN73 – Extindere zona Magurele, aprobat cu HCL 21/2006).
Perimetrul studiat prezinta front spre NV la DN73, spre SV la Strada Campului.
In partea de SE terenul se invecineaza cu zona liniei CFR.
Terenurile nu se afla in zona protejata de arhitectura sau arheologica. Fata de biserica cu valoare arhitecturala – Biserica Adormirii Maicii Domnului - din centrul comunei Cristian, terenul se afla la o distanta de aproximativ 1000.00m.

2.3. Elemente ale cadrului natural
Date geomorfologice şi litologice
Terenul are o suprafata de 62838 m^2 iar forma in plan este trapezoidala.
Amplasamentul se află într-o zonă cu topografie aproximativ orizontală, cu cote de nivel cuprinse între 579,41 și 579,64m, pe o distanță de apoximativ 220m pe directia N-S, si intre 580,47 si 578,22 pe o distanta de aproximativ 270m pe directia E-V.
Cadrul natural
Un element important este relieful specific zonelor de deal. Mai mult, se remarca apropierea zonei studiate cu dealurile de la E Comunei Cristian.
Riscuri naturale
Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).
Date din studiul geotehnic

- Risc geotehnic: REDUS;
- Teren de fundare: praf nisip argilos;
- Presiune conventionala: 180-300 kPa; Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zona a perimetrului cercetat.

Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic.
Monumente ale naturii
In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.
2.4. Cai de comunicatie si CIRCULATIA in zona
Terenurile studiate - in suprafata totala de 62838 m^2 - se afla in intravilanul comunei Cristian (UAT Cristian), la NE localitatii.
Artera principala din zona este reprezentata de drumul national DN73 Brasov-Cristian. Imobilul studiat nu este afectat de largirea amprizei DN73 la 4 benzi, conform proiect 18/2021 elaborat de MEM Project Construct SRL. Largirea amprizei si proximitatea sensului griratoriu vor facilita insa accesul si pe terenurile studiate.
Perimetrul studiat prezinta front la DN73, dupa accesul in comuna aceasta fiind continuata cu Strada Lunga. Din Strada Lunga, pe latura de V terenurile se invecineaza cu Strada Campului. Este realizat un sens giratoriu de legatura cu DN73G (centrura ocolitoare Cristian), amplasat la E terenurilor studiate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente

Destinatia constructiilor

In apropierea zonei studiate este prezenta in principal de functiunea de locuire.

Se remarca in zona lipsa dotarilor si echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotarile comerciale si de servicii, de invatamant, sport, spatii verzi amenajate.

In zona studiata, raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru extinderea comunei in aceasta directie.

In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna.

Zona este bogata in infrastructura de strazi, avand o accesibilitate foarte buna.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- NV - Dn73, sensul giratoriu Dn73G și Strada Lungă
- NE - teren și construcții, proprietate privata ReadyMix – statie de betoane
- SE - cale ferata
- SV - strada Câmpului și zonă de locuințe - proprietate privată

In momentul actual terenul studiat este liber de construcții.

DIFUNCTIONALITATI:

- Lipsa amenajării și valorificării efective a terenurilor reglementate ca spații verzi prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.
- Insuficiența spațiilor publice amenajate pentru recreere, socializare, joacă și activități sportive, în raport cu dezvoltarea rezidențială a zonei.
- Insuficiența dotărilor complementare locuirii, în special a celor educaționale, comerciale și de servicii de proximitate.
- Necesitatea completării și organizării rețelei locale de circulații, pentru deservirea terenurilor și asigurarea continuității legăturilor de trafic.
- Caracterul neconstituit al fronturilor construite și lipsa unei imagini coerente a zonei de intrare în localitate.
- Proximitatea stației de betoane de pe latura de nord-est, care impune o relaționare atentă a funcțiunilor propuse și măsuri de protecție a locuirii.

PUNCTE TARI:

- Poziționarea în zona periurbană a municipiului Brașov, într-o localitate cu potențial de dezvoltare rezidențială și economică.
- Amplasarea la intrarea în comuna Cristian, care oferă posibilitatea conturării unei imagini reprezentative printr-un ansamblu arhitectural și peisager coerent.
- Accesibilitatea favorabilă în raport cu DN73 și centura ocolitoare a localității, care facilitează legăturile cu municipiul Brașov și cu rețeaua rutieră teritorială.
- Vecinătatea zonelor de locuințe cu regim redus de înălțime, favorabilă continuării funcțiunii rezidențiale și integrării noii dezvoltări în context.
- Existența unor terenuri libere de construcții, care permit organizarea coordonată a locuirii, dotărilor complementare, circulațiilor și spațiilor verzi.
- Posibilitatea realizării unei zone comerciale și de servicii spre nord-est, cu rol de tranziție funcțională între locuire și activitățile economice învecinate (stația de betoane).
- Prezența rețelelor edilitare în zonă și posibilitatea racordării dezvoltării propuse, în condițiile stabilite prin avizele operatorilor.
- Relația vizuală cu dealurile și zonele împădurite din vecinătate, favorabilă integrării peisagere și creșterii calității locuirii.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona analizata prezinta retea de apa, retea de canalizare menajera si retea de distributie a energiei electrice, astfel incat urmează a se propune solutii de bransare la retelele existente, conform avize operatori.

2.6.1. Zone de protectie fata de conducte magistrale sau alte retele utilitare majore.

Zona de protecție și de siguranță față de calea ferată

În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 8 din 1999, republicată in cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43, 44 și 45, se stabilesc condițiile desfășurării activității în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel: *Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20.00 metri fiecare*.

Zona studiată se află pe partea dreaptă a liniei CF 206 Bartolomeu – Zărnești cu raportarea între km CF 10+883,6 unde d=4m între ax linie cf și zona cadastrală beneficiar și km CF 11+165 unde d=4,36m între ax linie cf și zona cadastrală beneficiar.

La amplasarea construcțiilor și amenajărilor propuse se va avea în vedere corelarea cu limitele zonelor de siguranță și de protecție ale infrastructurii feroviare, cu respectarea condițiilor impuse prin avizul CFR.

2.7. Probleme de mediu

Zona de studiu este neconstituită, terenul care a generat prezentul PUZ este liber de construcţii, neintretinut si prezinta doar vegetaţia spontană, neîntreținută.

Acesta nu prezinta surse de poluare pentru mediu.

Fondul construit existent, pe latura de SV este reprezentat de locuinte. Pe amplasamentul studiat se propun locuinte si functiuni complementare, servicii si zonă comercială, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Sursa de poluanti pentru apa subterana sau de suprafata, pentru sol si subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, in situatia in care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, imbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea conditiilor de montare) pentru canalizare, livrate in santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- evacuarea debitelor de canalizare menajera in retelele de canalziare menajera existenta, prin tuburi PVC tip KG cu descarcare prin camine individuale in colectoarele stradale de canalziare.
- dirijarea apelor pluviale de pe constructii catre zonele joase ale ampalsamentului.

2.8. Optiuni ale populatiei

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, investitia va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Comunei Cristian si pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata vor fi instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Elaborarea documentației a avut la bază analiza fondului construit, a documentațiilor de urbanism aprobate anterior, a accesibilității, a structurii proprietății și a condițiilor naturale ale amplasamentului.

Aceste analize evidențiază posibilitatea dezvoltării unei zone de locuințe colective cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare, prin organizarea coordonată a construcțiilor, dotărilor, circulațiilor și spațiilor verzi.

În corelare cu **Avizul de oportunitate nr. 8/13.11.2023**, propunerea urmărește constituirea unui ansamblu compact, coerent și omogen ca imagine arhitecturală și morfologie urbană. Poziționarea la intrarea în comuna Cristian susține tratarea unitară a fronturilor construite și a amenajărilor peisagere, printr-o compoziție adaptată scării localității și relației cu vecinătățile.

Dezvoltarea rezidențială este completată prin rezervarea terenului destinat unei dotări de învățământ, organizarea unei zone de comerț și servicii și prevederea spațiilor pentru recreere, joacă și activități sportive în aer liber în centrul ansamblului proiectat. Capacitatea dotărilor și necesarul de spații verzi publice au fost corelate cu populația estimată a ansamblului, calculată prin utilizarea unei medii de 3 persoane pentru fiecare unitate locativă, conform avizului de oportunitate.

Organizarea circulațiilor urmărește racordarea la rețeaua stradală existentă și la traseele prevăzute prin documentațiile aprobate anterior, asigurarea accesului mijloacelor de intervenție și realizarea legăturilor de transport între principalele funcțiuni. Necesarul de parcaje va fi asigurat pentru rezidenți și vizitatori, cu respectarea cerinței de minimum două locuri de parcare în incintă pentru fiecare unitate locativă. Se va avea în vedere și posibilitatea extinderii viitoare a profilului drumului către traversarea căii ferate.

Reglementarea spațiilor verzi se va corela cu delimitările și destinațiile stabilite prin documentațiile aprobate anterior, urmărindu-se păstrarea rolului de protecție, a continuității și a accesibilității acestora. Spațiile plantate din incintele rezidențiale, educaționale și comerciale vor completa amenajările verzi de folosință publică.

Amplasarea construcțiilor și amenajărilor va respecta condițiile geotehnice și limitele zonelor de siguranță și de protecție ale infrastructurii feroviare.

Echiparea edilitară se va realiza potrivit soluțiilor avizate de operatori, costurile infrastructurii necesare dezvoltării fiind suportate de investitori, în condițiile avizului de oportunitate.

Prin aceste măsuri, documentația urmărește integrarea funcțională și peisageră a noii dezvoltări, asigurarea dotărilor necesare locuirii și stabilirea unui cadru coerent de construire și amenajare a terenurilor.

Prevederi ale PUG Cristian

- Conform PUG actual – etapa II - aprobat cu HCL 13/25.02.2000

Terenurile cuprinse in studiu se afla intr-o zona de terenuri intravilan, aflat in partea de nord - estul a intravilanului localitatii.

Terenul in studiu a fost reglementat prin PUG – Zona de locuinte și funcțiuni complementare.

Prevederi ale PUZ DN73 – Extindere zona Magurele, aprobat cu HCL 21/2006

Terenul este inclus in PUZ aprobat cu HCL 21/2006 - *Zona prestari servicii, mică industrie, comerț en-gross, birouri, sedii de firma, depozite cu interdicție de construire până la elaborare PUD/PUZ, parțial zonă verde, parțial zonă de protecție CFR, parțial zonă de circulații.*

Din concluziile certificatului de urbanism si a documentatiilor urbanistice aprobate in zona anterior documentatiei de fata pentru zona studiata, mentionam:

Operațiunea urbanistică propusă este de modificare a zonificarii functionale stabilita anterior pe parcelele care au facut obiectul PUZ DN73 – Extindere zona Magurele, aprobat cu HCL 21/2006. Destinatia terenului, in conformitate cu documentatia P.U.Z. aprobata cu HCL 21/2006 este de *zona prestari servicii, mica industrie, comert en-gross, birouri, sedii firma, depozite cu interdictie de construire pana la elaborarea PUD / PUZ.*

Conform PUG Cristian, zona se afla in zona de locuinte, la limita cu zona functionala de mica industrie.

Propuneri urbanistice

Zona care urmează a se reglementata se afla la intrarea in localitatea Cristian dinspre Brașov, în vecinatatea unei zone de locuințe. Tendința de creștere demografică a localității generează necesitatea unor noi construcții rezidențiale pe terenurile studiate, care să continue zona de locuințe de la SV, precum și

realizarea unei zone comercială pe latura de NE care să acționeze ca o zonă tampon la intersecția cu funcțiunea industrială de pe latura de NE (stație de betoane).

Pentru stabilirea functiunilor zonei s-a tinut cont de faptul ca sensul giratoriu existent face legatura si cu A3, prin centura ocolitoare. S-a considerat indicat ca functiunile propuse pe DN73 adiacent acestuia sa nu includa si functiunea de locuire, fiind funcțiuni comerciale. S-au propus zone exclusiv destinate comertului pe parcelele situate pe DN73 adiacent sensului giratoriu.

După zona sensului giratoriu, la intrarea în localitate, de-a lungul străzii Lungă, se propune realizarea unei tranziții între zona comercială și țesutul rezidențial existent, prin amplasarea unor locuințe colective cu regim redus de înălțime. La contactul cu țesutul construit existent, regimul maxim de înălțime va fi P+2E, suplimentarea cu un nivel mansardat fiind permisă numai spre centrul ansamblului propus - fără locuințele cu front la strada Câmpului, cu o suprafață de maximum 60% din aria construită a nivelului imediat inferior, asigurând astfel o creștere graduală a volumetriei către interiorul ansamblului.

Estimarea capacității rezidențiale maxime și a populației aferente

În vederea estimării populației și a dimensionării dotărilor aferente, se ia în considerare capacitatea rezidențială maximă a ansamblului, astfel:

- Spre țesutul construit existent: 6 clădiri de locuințe colective × maximum 14 apartamente/clădire = 84 de apartamente;
- În zona centrală a ansamblului: 9 clădiri de locuințe colective × maximum 19 apartamente/clădire = 171 de apartamente.

Rezultă un total de **maximum 255 de apartamente, respectiv o populație estimată de 765 de locuitori, calculată la o medie de 3 persoane/unitate locativă**, conform Avizului de oportunitate nr. 8/13.11.2023.

Această estimare reprezintă capacitatea rezidențială maximă utilizată pentru dimensionarea dotărilor și a infrastructurii. Numărul efectiv de apartamente și, implicit, de locuitori poate fi mai redus, în funcție de soluțiile arhitecturale și de introducerea unor funcțiuni comerciale sau de servicii la parterul clădirilor, în locul unor spații de locuit.

Dimensionarea dotărilor de învățământ

Pentru deservirea ansamblului, cu o capacitate maximă de 255 de apartamente și o populație estimată de 765 de locuitori, se rezervă în subzona SzISa un teren de 1127.53 mp, destinat realizării unei grădinițe cu o capacitate propusă de 50 de locuri.

Raportat la capacitatea propusă, rezultă 22,55 mp teren/copil, fiind îndeplinită cerința de minimum 22 mp teren/copil, prevăzută în *anexa nr. 2, pct. 2.2.2 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996*. Organizarea construcției, a circuitelor funcționale și a amenajărilor exterioare se va realiza cu respectarea NP 011-2022, a POT maxim de 25% și a procentului minim de 50% spații verzi stabilite prin prezenta documentație.

Indicii urbanistici maximi propuși sunt:

ZLC *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic*	**ZISa** *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*	**ZISb** *Subzonă pentru comerț și servicii*	**ZSPp** *Subzonă pentru perdele de protectie*	**ZCCr** *Subzona căilor rutiere*
POTmax= 35 % CUTmax = 1.25 Rh= S(D)+P+2E+M/Er	POTmax= 25 % CUTmax = 1.25 Rh= S(D)+P+2E	POTmax= 45 % CUTmax = 1.00 Rh=S(D)+P+2E	Zona verde libera de constructii	Zona circulații libera de constructii

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Noile constructii ce se vor realiza urmează a se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor, dar marimea acestora trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

3.4. Modernizarea circulației

Actualmente accesele auto in zona studiata se realizeaza prin drumurile:

- in NV: Strada Lungă
- in V: din Dn73 (Strada Lungă) prin Strada Câmpului

Solutii proiectate

Propunerile de modernizare a circulatiei au urmarit obtinerea unor profile corespunzatoare din punct de vedere tehnic a noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu localitatea cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor.
- realizarea unei retele stradale care sa asigure circulatia facila a autoutilitarelor de pompieri.
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe.
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unr profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

Trafic generat de funcțiunile propuse

Propunerea prevede realizarea a 15 clădiri de locuințe colective cu regim redus de înălțime, totalizând maximum 255 de apartamente, respectiv o populație estimată de 765 de locuitori. Numărul efectiv de apartamente poate fi redus prin integrarea unor funcțiuni comerciale și de servicii la parterul clădirilor. Pentru capacitatea rezidențială maximă se vor asigura minimum 510 locuri de parcare pentru rezidenți și 26 de locuri pentru vizitatori.

Zona comercială și de servicii dinspre Brașov ocupă o suprafață de 11706.71 mp, incluzând construcțiile, circulațiile și parcajele proprii și spațiile verzi aferente. Aceasta este destinată deservirii ansamblului rezidențial și a localității Cristian. Traficul generat va cuprinde deplasările clienților și angajaților, precum și accesul autovehiculelor de aprovizionare, în funcție de capacitatea și profilul obiectivelor realizate.

Traficul aferent locuirii va avea preponderent caracter local, cu deplasări mai concentrate dimineața și după-amiaza. Acestuia i se adaugă deplasările către dotarea de învățământ, zona comercială și spațiile de recreere. Apropierea acestor funcțiuni și conectarea lor prin trasee pietonale și velo creează posibilitatea satisfacerii unei părți a nevoilor cotidiene în interiorul zonei, fără utilizarea autoturismului.

Accesul principal se propune din sensul giratoriu existent de la intersecția DN73 cu DN73G, conform soluției și condițiilor avizului CNAIR. Strada propusă din acest punct distribuie traficul către zona comercială și către ansamblul rezidențial, fiind conectată cu strada Câmpului prin rețeaua interioară. **Această organizare urmărește orientarea fluxurilor principale către rețeaua rutieră majoră și limitarea încărcării suplimentare a străzilor din țesutul rezidențial existent.**

Circulațiile comerciale, inclusiv aprovizionarea, se vor organiza în relație directă cu accesul principal, urmărindu-se limitarea tranzitului prin zona de locuințe. Rețeaua interioară va asigura accesul la construcții și parcaje, continuitatea deplasărilor pietonale și accesul mijloacelor de intervenție. Se păstrează posibilitatea prelungirii spre sud a străzii din sensul giratoriu, pentru o viitoare legătură peste calea ferată.

Amenajarea pistei pentru biciclete în subzona SzPp și prevederea unei stații de transport în comun în zona comercială susțin diversificarea modalităților de deplasare. Deservirea efectivă prin transport public se va stabili în coordonare cu autoritatea competentă și operatorul de transport.

Soluția propusă

Soluția propusă urmărește realizarea unei rețele stradale continue, racordate la circulațiile existente, care să asigure deservirea zonei rezidențiale, a dotării de învățământ și a zonei comerciale.

Accesul principal în zona studiată se propune din sensul giratoriu existent de pe DN73, în conformitate cu soluția și condițiile prevăzute în avizul CNAIR. Din acest punct, strada de acces pătrunde în amplasament și se ramifică, asigurând legătura cu zona comercială și cu zona rezidențială.

Traseul principal traversează interiorul terenurilor studiate până la intersecția cu strada Câmpului. Acesta este completat de o circulație de contur, desfășurată inclusiv pe latura de sud-est, paralel cu infrastructura feroviară. Rețeaua astfel configurată asigură distribuția traficului, accesul la parcele și separarea zonei de locuire de zona comercială.

Conform planșei de reglementări, se propun următoarele profile stradale:

- Profil AA' - 12.00 m: carosabil cu două sensuri, cu două benzi de câte 3.50 m, trotuare bilaterale de câte 1.50 m și fâșii verzi de câte 1.00 m între carosabil și trotuare;
- Profil BB' - 10.00 m: carosabil cu două sensuri, cu două benzi de câte 3.00 m și trotuare bilaterale de câte 2.00 m;
- Profil CC' - 8.00 m: carosabil cu sens unic, cu lățimea de 4.00 m și trotuare bilaterale de câte 2.00 m.

Circulațiile carosabile sunt completate de trasee pietonale și legături pentru bicicliști între locuințe, dotări, zona comercială și spațiile verzi. **În cadrul subzonei SzPp se propune amenajarea unei piste pentru biciclete, care să asigure legătura dintre localitate, zona de locuințe și zona comercială, cu posibilitatea extinderii ulterioare către DN73.** Deși în prezent infrastructura pietonală din vecinătatea amplasamentului nu este constituită, traseele propuse creează premisele conectării la o viitoare rețea continuă de deplasări pietonale și velo.

Între terenul destinat învățământului și zona de locuire din aceeași insulă urbană se propune o cale de comunicație pietonală distinctă. Amenajările vor asigura continuitatea și accesibilitatea traseelor, inclusiv pentru persoanele cu mobilitate redusă.

Parcajele pentru rezidenți se vor organiza în incintele aferente construcțiilor, iar cele pentru vizitatori în spațiile special prevăzute, fără afectarea fluenței circulației și a accesului mijloacelor de intervenție. Profilele stradale vor fi completate cu plantații de aliniament și amenajări verzi, conform planșelor.

Configurarea și dimensionarea căilor de circulație vor permite accesul și manevrele mijloacelor de intervenție. Traseul din vecinătatea căii ferate se va corela cu limitele zonelor de siguranță și de protecție și cu condițiile avizului CFR. **Totodată, se păstrează posibilitatea prelungirii spre sud a străzii propuse din sensul giratoriu existent, în vederea continuării rețelei stradale către o viitoare traversare a căii ferate.**

Profilele stradale sunt prezentate in plansa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

Pentru locuințe normarea numarului minim de locuri de parcare pentru noile constructii, se va realiza conform indicelui de 2 locuri de parcare / unitate locativa, conform HCL 61/2020 al Comunei Cristian.

Suplimentar, se vor asigura locuri de parcare pentru vizitatori reprezentând minimum 5% din necesarul aferent locuințelor, cu rotunjire la numărul întreg superior. Pentru capacitatea maximă de 255 de apartamente rezultă 510 locuri pentru rezidenți și minimum 26 de locuri pentru vizitatori.

Atunci cand parcarile sunt asezate la nivelul solului, se va respecta o distanta de 5.00 m de la acestea la ferestrele camerelor de locuit.

În zona de locuințe, la faza DTAC se va putea studia realizarea unei construcții cu destinația de parcare, complementar parcajelor amenajate în subsolurile și demisolurile clădirilor, cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate și a necesarului de spații verzi.

Pentru celelalte functiuni / destinatii de dotari complementare, necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform HG 525/1996.

Din totalul locurilor de parcare se vor amenaja, rezerva și semnaliza distinct:

- minimum 4%, dar nu mai puțin de două locuri, pentru persoanele cu dizabilități, conform art. 65 alin. (1) din Legea nr. 448/2006;
- minimum 4%, dar nu mai puțin de două locuri, pentru femeile gravide și persoanele însoțite de copii cu vârsta de până la 5 ani, în parcările cu peste 10 locuri, conform art. 4 din Legea nr. 280/2023.

Circulatii pietonale

Se propune o rețea continuă de trotuare și alei pietonale, care asigură legătura dintre locuințe, dotarea de învățământ, zona comercială și spațiile verzi de folosință publică. Între terenul destinat învățământului și zona de locuire din aceeași insulă urbană se prevede o cale de comunicație pietonală distinctă. Traseele vor fi amenajate inclusiv pentru accesul persoanelor cu mobilitate redusă.

Circulații velo

În cadrul subzonei SzPp se propune amenajarea unei piste pentru biciclete, care asigură relația dintre localitate, ansamblul rezidențial și zona comercială, cu posibilitatea extinderii ulterioare către DN73. Traseul propus creează premisele conectării la o viitoare rețea locală de circulații velo.

Transport în comun

Rețeaua stradală propusă asigură posibilitatea circulației mijloacelor de transport în comun între zona comercială și zona de locuințe. În interiorul zonei comerciale se prevede amenajarea unei stații, conectată prin trasee pietonale accesibile cu ansamblul rezidențial și cu dotările propuse. Deservirea efectivă și traseul vor fi stabilite în coordonare cu autoritatea competentă și operatorul de transport.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcţiilor. Programe, funcţionalitate, volumetrii.

Prin studiul de fata se propune reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de zona locuinte si functiuni complementare, zona comerciala

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia in cinci unitati teritoriale de referinta:

ZLC *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic*	**ZISa** *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*	**ZISb** *Subzonă pentru comerț și servicii*	**ZSPp** *Subzonă pentru perdele de protectie*	**ZCCr** *Subzona căilor rutiere*
POTmax= 35 % CUTmax = 1.25 Rh= S(D)+P+2E+M/Er	POTmax= 25 % CUTmax = 1.25 Rh= S(D)+P+2E	POTmax= 45 % CUTmax = 1.00 Rh=S(D)+P+2E	Zona verde libera de constructii	Zona circulații libera de constructii

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Utilizări admise

ZLC - *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic*

Utilizări admise

- locuinte colective mici cu regim de înălțime mic cu S(D)+P+2E - S(D)+P+2E+M/Er niveluri, în regim de construire discontinuu.
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora (max.1.5 m.peste nivelul terenului).
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective subterane și supraterane.
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- functiuni comerciale si servicii.
- spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi recreere

Utilizări complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996)

- comert alimentar si nealimentar
- servicii de turism – cazare
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici
- locuri de joaca acoperite
- ateliere de arta, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte,
- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonei de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune.
- respectarea HG525/1996.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru construcțiile și amenajările care intră sub incidența HG nr. 571/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădiniță)*

Utilizări admise

- clădiri pentru învățământ privat sau de stat, dotări pentru învăţământ (cu respectare HG525/96 si a normativului de proiectare NP 011/2022).
- instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)
- cantină, cabinet medical
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora (max.1.5 m.peste nivelul terenului).
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi recreere

Utilizări complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996)

- Activități educaționale complementare, culturale, artistice și sportive, cu condiția compatibilității cu funcțiunea de grădiniță și fără afectarea programului, siguranței și spațiilor necesare copiilor.
- Cantină și spații pentru prepararea sau servirea mesei, exclusiv pentru deservirea unității de învățământ, cu organizarea circuitelor de aprovizionare și evacuare a deșeurilor separat de circulația copiilor.
- Cabinet medical, spații administrative și alte servicii auxiliare, cu condiția deservirii funcțiunii de învățământ.
  Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonei de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.
- acordul vecinilor cu locuinte pentru functiune.
- respectarea HG525/1996.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru construcțiile și amenajările care intră sub incidența HG nr. 571/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

ZISb - *Subzonă pentru comerț și servicii*

Utilizări admise

- centre comerciale (shopping-mall, strip mall / retail park), functiuni comerciale, hypermarket
- dotări de agrement
- alimentație publică
- garaje subterane aferente clădirilor, în subsolul sau demisolul acestora.
- clădiri pentru parcaje publice sau private, colective subterane și supraterane.
- gospodărire publică (furnizare de energie și alte instalații edilitare de interes local, spații rezervate deșeurilor menajere).
- construcții administrative (birouri)

Dotari complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996)

- depozitare de mărfuri apartinătoare functiunilor comerciale mari
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- locuri de joaca acoperite

- ateliere de arta, studiouri fortografice, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte,
- servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare.
- respectarea HG525/1996.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru construcțiile și amenajările care intră sub incidența HG nr. 571/2016, cu modificările și completările ulterioare.

Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile industriale – depozitare si productie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea de locuire. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

ZSPp - ***Subzonă pentru perdele de protecție și spații verzi amenajate de folosință publică***

Utilizări admise

- Spații verzi și plantații cu rol de protecție față de infrastructura rutieră și feroviară.
- Perdele de vegetație pentru diminuarea zgomotului, reținerea pulberilor și integrarea peisageră a amenajărilor.
- Spații verzi amenajate de folosință publică pe frontul către DN73–strada Lungă, cu menținerea rolului de protecție.

Dotari complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996)

- Alei pietonale, piste pentru biciclete și mobilier urban, cu respectarea restricțiilor aferente infrastructurii rutiere și feroviare, fără afectarea rolului de protecție și cu asigurarea unui procent de minimum 70% suprafață plantată.
- Amenajări peisagere și plantări, cu utilizarea speciilor adaptate condițiilor locale și fără afectarea vizibilității, siguranței circulației sau accesului pentru întreținerea infrastructurii.
- Intervenții în zonele de siguranță și de protecție ale infrastructurii, numai în condițiile avizelor administratorilor acesteia.

Utilizari interzise

- Construcții pentru locuire, comerț, servicii, producție sau depozitare.
- Parcaje, garaje și circulații auto destinate deservirii funcțiunilor învecinate.
- Locuri de joacă, terenuri sportive și alte amenajări care concentrează persoane în zonele supuse restricțiilor de siguranță ale infrastructurii.
- Depozitarea materialelor și deșeurilor, precum și activitățile care afectează vegetația sau rolul de protecție al subzonei.
- Reducerea suprafeței plantate sub minimum 70% din suprafața subzonei.
- Tăierea arborilor fără aprobările necesare și plantarea speciilor invazive;

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Indicii urbanistici maximi propusi sunt:

ZLC *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic*	**ZISa** *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*	**ZISb** *Subzonă pentru comerț și servicii*	**ZSPp** *Subzonă pentru perdele de protectie*	**ZCCr** *Subzona căilor rutiere*
POTmax= 35 % CUTmax = 1.25 Rh= S(D)+P+2E+M/Er	POTmax= 25 % CUTmax = 1.25 Rh= S(D)+P+2E	POTmax= 45 % CUTmax = 1.00 Rh=S(D)+P+2E	Zona verde libera de constructii	Zona circulații libera de constructii

ZLC - *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic*

- Regim de înalțime maxim propus S(D)+P+2E+M/Er, cu excepția construcțiilor cu front la strada Câmpului, a căror înălțime maximă va fi de S(D)+P+2E.
  Regim minim de inaltime P
  P-parter, E-etaj, E-etaj retras / mansarda.
- Hmax cornisa = 12.00 m, Hmax coama | atic = 14.00 m, *H max admis 16.00 m (respectiv cota absolută maximă 594.50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)*
- POT max 35%
- CUT max 1.25
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 40.00 %
  Regimul de construire
  - Se propune un regim de construire izolat.

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădiniță)*

- Regim de inaltime maxim propus S(D)+P+2E
- Regim minim de inaltime P
  P-parter, E-etaj, E-etaj retras / mansarda.
- Hmax cornisa = 10.00 m, Hmax coama | atic = 12.00 m, *H max admis 16.00 m (respectiv cota absolută maximă 594.50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)*
- POT max 25%
- CUT max 1.25
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 50.00 %
  Regimul de construire
  - Se propune un regim de construire izolat.

ZISb - *Subzonă pentru comerț și servicii*

- Regim de inaltime maxim propus S(D)+P+2E
- Regim minim de inaltime P
  P-parter, E-etaj
- Hmax cornisa = 10.00 m, Hmax coama | atic = 12.00 m, *H max admis 16.00 m (respectiv cota absolută maximă 594.50, reprezentând - 578.50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16.00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)*
- POT max 45 %
- CUT max 1.00
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 20%

ZSPp - *Subzonă pentru perdele de protectie*

- Regim de inaltime minim / maxim propus - nu este cazul
- POT max 0.00 %
- CUT max 0.00
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 70% (raportat la ZSPp)

ZCCr - *Subzona căilor rutiere*

- Regim de inaltime minim / maxim propus - 0
- POT max 0.00 %
- CUT max 0.00

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Retrageri minime fata de caile de circulatie

ZLC - *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic*

- constructiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 6.00 m spre NV – DN73 si Strada Lunga, minim 3m față de Strada Câmpului și drumurile din interiorul zonei studiate.

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*

- constructiile pentru învățământ vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 3.00 m

ZISb - *Subzonă pentru comerț și servicii*

- constructiile pentru comerț vor fi retrase de la aliniamentul stradal minim 3.00 m spre NV – DN73 și drumurile din interiorul zonei studiate.

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

Atât pentru ZLC, cât și pentru ZISa, parcelele aferente construcțiilor sunt definite de drumuri, aplicându-se, în acest caz retragerile față de aliniament.
În cazul unei parcelări noi se vor respecta următoarele:

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m.
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5m.

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*

- față de limita de NE a parcelei se va păstra o distanță de minim 5.00 m
- față de limita de SE a parcelei se va păstra o distanță de minim 3.00 m

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela

ZLC - *Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic*

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile sau pentru fațadele principale.
- distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4.00 m, dacă fronturile opuse nu prezintă camere locuibile

ZISa - *Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ preuniversitar - grădinită)*

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte.

ZISb - *Subzonă pentru comerț și servicii*

- constructiile vor fi dispuse la distanțe minime egale cu înălțimea la cornișă a celei mai joase dintre ele. Această prevedere nu înlocuiește normele și reglementările referitoare la protecția împotriva incendiilor sau alte reglementări tehnice.
- în cazul fațadelor principale opuse se va păstra între clădiri o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.
- în cazul alăturării clădirilor de alte clădiri cu funcțiuni de locuit, se vor aplica prevederile specifice distanțelor stabilite pentru clădirile de locuit.

Bilanț teritorial ZONĂ DE REGLEMENTARE

BILANȚ TERITORIAL - Limita zonei de reglementare					
		existent		propus	
		mp	%	mp	%
	Suprafață terenuri reglementate	62838	100%	62838	100%
EXISTENT					
1	Terenuri arabile în intravilan, libere de construcții, reglementate de P.U.Z. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006, în Z.L. Zonă de locuințe individuale, Rh. P+1-2E	29905.84	48%		
2	Circulații rutiere reglementate de P.U.Z. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006 - Z.C.	10458.97	17%		
3	Zone verzi de protecție reglementate de P.U.Z. Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006 - Z.V.	21395.27	34%		
4	Zone prestări servicii reglementate de P.U.Z. Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006 - Z.P.	1078.24	2%		
PROPUS					
	CONSTRUCȚII ZF11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare				
1	SzLc - Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic, Rh - S(D)+P+2E+M/Er			29659.69	100%
	Edificabil (SzLc)			10380.89	35%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzLc)			7414.90	25%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzLc)			11863.88	40%
	CONSTRUCȚII ZF09 - Zonă instituții publice				
2	SzISa - Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ), Rh - S(D)+P+2E			1127.53	100%
	Edificabil (SzISa)			281.88	25%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzISa)			281.88	25%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzISa)			563.77	50%
3	SzISb - Subzonă pentru comerț și servicii, Rh - S(D)+P+2E			11706.71	100%
	Edificabil (SzISb)			5268.02	45%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzISb)			4097.35	35%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzISb)			2341.34	20%
	ZONE VERZI ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement				
4	SzPp- Subzonă pentru perdele de protecție/ spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică			11052.41	100%
	Edificabil (SzPp)			00.00	0%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzPp)			3315.72	30%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzPp)			7736.69	70%
	CIRCULAȚII ZF06 - Căi de comunicație și transporturi				

	BILANȚ TERITORIAL - Limita zonei de reglementare	existent		propus	
5	**SzCCr - Subzona căilor rutiere, din care:**			**9291.97**	**100%**
	Suprafață care urmează a se ceda pentru reglementarea căilor rutiere			**9291.97**	**100%**
	TOTAL			**62838**	**100%**
	SPAȚII VERZI - PERDELE DE PROTECȚIE REDISTRIBUITE - zona de reglementare				
1	**Zone verzi de protecție reglementate de P.U.Z. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006 - Z.V.**	**21395.27**	**34%**		
2	**Total zone verzi propuse prin P.U.Z. în cadrul tuturor zonelor funcționale (inclusiv suprafață Zv min 5% conf. AO nr 8/13.11.2023 - 5% din suprafață reglementată - respectiv 3141.92 m²)**			**22505.67**	**36%**
	NOTĂ: Standardizarea zonelor funcționale este realizată conf. Ordinului nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.				

Notă: Suprafața de 21395.27 m^2, prevăzută ca zonă verde de protecție prin PUZ Zona Măgurele, aprobat prin HCL nr. 21/31.03.2006, este propusă spre redistribuire în cadrul amplasamentului, prin preluarea în SzPp – Subzonă pentru perdele de protecție și spații verzi amenajate de folosință publică, precum și în spațiile verzi aferente zonelor de locuire, învățământ, comerț și servicii.
Conform bilanțului teritorial propus, suprafața totală a spațiilor verzi este de 22505.67 m^2, cu păstrarea componentelor perimetrale de protecție către DN73–strada Lungă și infrastructura feroviară.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, în zona extinsă a amplasamentului studiat există rețele de apă, canalizare, energie electrică și gaz.

Echiparea edilitară a zonei se va asigura prin racordare, prin extinderea rețelelor publice și implementarea soluțiilor tehnice rezultate din studiile de fezabilitate și avizele furnizorilor de utilități, urmând a fi detaliată la fazele ulterioare de proiectare.

Viitoarele rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționata de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, extinderi rețele si branșamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații.

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va asigura din rețeaua de apă existentă în zonă, realizată din conductă HDPE Dn 160 mm, conform avizului de amplasament nr. 1890/23.07.2024, emis de S.C. DOROBIUL S.R.L., și Avizului de gospodărire a apelor nr. 164/02.08.2024, emis de S.G.A. Brașov.

Lucrările necesare alimentării cu apă a obiectivelor propuse se vor realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor documentației PUZ, cu respectarea condițiilor operatorului rețelei și a soluției avizate. Realizarea sau extinderea alimentării cu apă se va corela cu realizarea concomitentă a infrastructurii corespunzătoare de canalizare a apelor uzate.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare menajeră existent în zonă, realizat din conductă PVC-KG Dn 250 mm, conform avizului de amplasament nr. 1891/23.07.2024, emis de S.C. DOROBIUL S.R.L., și Avizului de gospodărire a apelor nr. 164/02.08.2024, emis de S.G.A. Brașov.

Lucrările necesare racordării construcțiilor la rețeaua de canalizare menajeră se vor realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor documentației PUZ, cu respectarea condițiilor din avize.

Gestionarea apelor pluviale se va realiza diferențiat, în funcție de proveniență:

- Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și descărcate liber la nivelul solului;
- Apele pluviale potențial impurificate, provenite din zona parcărilor, a platformelor de depozitare și a căilor de acces, vor fi colectate și trecute printr-un separator de hidrocarburi, apoi descărcate într-un bazin de retenție. Apa acumulată în bazin va fi utilizată pentru irigarea spațiilor verzi.

Se interzice evacuarea apelor uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol ori în acviferul freatic, atât pe durata executării lucrărilor, cât și după punerea în funcțiune a obiectivelor.

3.6.3. Energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție, conform Avizului DEER nr. 7010221127296/17.01.2023 și documentației de echipare edilitară nr. 191/2022, elaborată de SC DUMIAN SRL. Punctul de racordare și soluția de alimentare se vor definitiva la faza DTAC, în baza studiului de soluție și a avizului tehnic de racordare. Se va proteja cablul LES 20 kV PT17–PT21 Cristian la traversarea drumului de acces propus, conform studiului de coexistență avizat, cu respectarea zonelor de protecție și siguranță ale instalațiilor existente.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform Avizului de principiu PUZ nr. 11032/317652561/09.10.2023, emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L., în zona studiată sunt identificate rețele de distribuție a gazelor naturale, reprezentate orientativ în planurile anexate avizului, inclusiv soluțiile de dezvoltare a rețelei aflate în derulare.

Racordarea va fi posibilă numai ulterior, în baza planurilor de dezvoltare a rețelei și conform studiilor tehnice avizate.

3.6.5. Colectarea si depozitarea deșeurilor

Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

Gestionarea deșeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare, prin colectarea separată pe categorii, depozitarea temporară în spații special amenajate și predarea către operatori autorizați, fiind interzise abandonarea, depozitarea necontrolată și arderea deșeurilor.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzător.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor rezultate in urma activităților propuse vor fi amenajate in spatii special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi întreținute in permanenta stare de curățenie.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

3.7. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a inițiatorilor prezentei documentații, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile care urmează a se ceda.

In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in domeniul public terenul afectat de circulatii auto si pietonale (ZCCr) și terenul aferent dotărilor de învățământ (ZISa).

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol.

Prin măsurile propuse de echipare edilitară, colectare separată a deșeurilor, gestionare a apelor uzate și pluviale, organizare a circulațiilor și amenajare a spațiilor verzi și a plantațiilor de protecție, se urmărește prevenirea și limitarea impactului asupra mediului generat de realizarea și funcționarea zonei de locuințe și a dotărilor complementare, cu respectarea condițiilor din avizele de specialitate.

Investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 si respectand toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecarei parcele.
- Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Spații verzi

Prin documentația PUZ se propune organizarea unui sistem de spații verzi care să îndeplinească atât rolul de protecție față de infrastructura rutieră și feroviară, cât și funcțiile de recreere, socializare și integrare peisageră a ansamblului. Soluția urmărește corelarea amenajărilor verzi de folosință publică cu spațiile plantate aferente locuințelor, dotării de învățământ și zonei comerciale.

Conform bilanțului teritorial, documentația PUZ Zona Măgurele (aprobat prin HCL nr. 21/31.03.2006) prevede 21395.27 m^2 de zone verzi de protecție. Prin soluția propusă, suprafețele plantate sunt reorganizate în cadrul amplasamentului, fiind distribuite între subzona distinctă de spații verzi și suprafețele obligatoriu plantate din incintele construibile. Bilanțul propus prin prezenta documentație indică un total de 22505.67 m^2 de spații verzi, reprezentând aproximativ 36 % din suprafața reglementată.

Reorganizarea spațială urmărește constituirea următoarelor componente:

- Pe frontul către DN73 și strada Lungă, se preia zona verde de protecție cu lățimea de 20.00 m, prevăzută în RLU aferent PUZ Zona Măgurele. Aceasta contribuie la conturarea imaginii de intrare în localitate și va fi amenajată cu plantații, trasee pietonale și o pistă pentru biciclete, pentru legătura dintre localitate și zona comercială, cu posibilitatea continuării ulterioare către DN73.
- Pe latura sud-estică, spre infrastructura feroviară, se preia fâșia verde de protecție prevăzută în RLU aferent PUZ Zona Măgurele, până la limita situată la 20.00 m față de axul celei mai apropiate linii de cale ferată. Amenajările vor respecta condițiile avizului CFR și delimitările zonelor de siguranță și de protecție feroviară.

  Soluția propusă respectă prevederile privind perdelele verzi din capitolul „Zona verde" al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ Zona Măgurele, aprobat prin HCL nr. 21/31.03.2006, prin păstrarea fâșiei verzi cu lățimea de 20,00 m către DN73 – strada Lungă și a fâșiei verzi de protecție până la limita situată la 20,00 m față de axul celei mai apropiate linii de cale ferată. Aceste componente sunt preluate distinct în subzona SzPp, cu menținerea rolului lor de protecție. Fâșia verde către DN73–strada Lungă îndeplinește și funcțiunea de zonă verde de folosință publică, prin amenajarea de trasee pietonale și velo, plantații și mobilier urban, compatibile cu restricțiile aferente infrastructurii rutiere.
- În interiorul ansamblului rezidențial, spații verzi între clădiri, organizate în relație cu aleile pietonale, zonele de odihnă, locurile de joacă și amenajările pentru activități în aer liber / parc. Amplasarea parcajelor în subsoluri și demisoluri urmărește eliberarea terenului la suprafață pentru aceste amenajări;
- În incinta dotării de învățământ, spații plantate și amenajări exterioare destinate activităților copiilor;
- În zona comercială și de-a lungul circulațiilor, plantații de integrare peisageră, umbrire și separare a traseelor și parcajelor.

Subzona SzPp, destinată perdelelor de protecție (conform RLU aferent PUZ Zona Măgurele) și spațiilor verzi amenajate de folosință publică, însumează 11052.41 m^2, din care minimum 70% va reprezenta suprafață

plantată. Complementar, se vor asigura minimum 40% spații verzi în zona de locuințe, 50% în incinta dotării de învățământ și 20% în zona comercială.

În raport cu Avizul de oportunitate nr. 8/13.11.2023, **spațiile verzi publice vor respecta cumulativ cerința de minimum 5% din terenul reglementat** (respectiv 3141.92 m^2) **și minimum 5 mp/locuitor** (pentru populația maximă estimată de 765 de locuitori, rezultă un necesar de minimum 3.825 m^2), care **se asigură în cadrul zonei verzi de folosință publică propuse prin prezenta documentație, respectiv 11052.41 m^2.**

Prin această organizare se urmărește transformarea terenurilor neamenajate într-un sistem verde utilizabil, accesibil și conectat cu funcțiunile propuse, păstrând rolul de protecție al plantațiilor perimetrale și completându-l cu amenajări în interiorul ansamblului.

- Protectia calitatii apelor

Apele uzate menajere vor fi evacuate în colectorul de canalizare menajeră existent, apele pluviale convențional curate de pe acoperișuri vor fi descărcate la nivelul solului, iar cele potențial impurificate de pe parcări, platforme și căi de acces vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și colectate într-un bazin de retenție, pentru utilizarea la irigarea spațiilor verzi, conform avizului de gospodărire a apelor.

- Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

- Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

- Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

- Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

- Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.
Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.
Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.
Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.
Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanţă de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare şi sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului şi a ritmului de evacuare a acestuia şi vor fi întreţinute în permanentă stare de curăţenie, conform prevederilor OMS 119/2014. Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igiena referitoare la zonele de locuit

La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare:
a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi

dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie

b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor, situate la distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Distanta dintre cladiri va fi de minim inaltimea celei mai inalte la cornisa.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin elaborarea documentației **PUZ – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiata.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, facute in prezenta documentatie pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona locuinte si functiuni complementare se va aduce un plus de valoare in patrimoniului local si zonal de centre de interes pentru comert si servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privati.

Toate categoriile de costuri ce implica implementarea PUZ detaliata mai sus (cost proiectare/executie - costurile privind construirea, amenajarea terenului, realizarea accesurilor carosabile, racordul la infrastructura edilitară) vor fi suportate integral de initiatorii PUZ.

Sef proiect
Arh. Urb. Ioana Daniel

Intocmit
Arh. Urb. Andreea Stroia