PUZ

Plan Urbanistic Zonal _____

Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială

Inițiator PUZ:

CONFORT LIVING S.R.L.

Județul: Brașov; UAT: Cristian
Adresa imobilului: 507055, strada DN 73, nr. FN
CF nr. 108187, 108098, 108188, 108189, 108190,
Nr. Cad.108097, 108099, 107877, 107869, 107770

N

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 130 140 150 160 170 m

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



LEGENDĂ

_Limite:

- Limită intravilan Comuna Cristian
- Limita zonei de studiu
- Limita terenurilor care fac obiectul P.U.Z.
- Limite U.T.R.
- Limite U.T.R. reglementate prin P.U.Z. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006
- Aliniere propusă
- Aliniament propus
- Limită edificabil

_Elemente ale reambulării topografice

- Parcele
- Construcții
- Curbe de nivel secundare

_Circulații și accesuri:

- Linie de cale ferată
- AVIZ CFR nr. 12 - Consiliul tehnico-economic, P.V. 2/09.01/2023 : În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 8 din 1999, republicata in cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43, 44 și 45, se stabilesc conditiile desfășurării activitatii in zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel: Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, in limita a 20,00 metri fiecare
- În baza O.U.G. nr. 12 din 07.07.1998, aprobată prin Legea nr. 8 din 1999, republicata in cap. IV art. 29-32 și cap. VII art. 43, 44 și 45, se stabilesc conditiile desfășurării activitatii in zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, astfel: Zona de protectie a infrastructurii feroviare publice, cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietare, in limita a maxim 100,00 metri

_Zonificare zonă de reglementare

- SzISa - Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ), Rh - S(D)+P+2E, Hmax cornișă maxim 12 m de la CTA
- SzISb - Subzonă pentru comerț și servicii, Rh - S(D)+P+2E, Hmax cornișă maxim 12 m de la CTA
- SzLc - Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic, Rh - S(D)+P+2E+M/Er, Hmax cornișă maxim 14 m de la CTA
- SzPp- Subzonă pentru perdele de protecție/ spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică
- SzCCr - Subzona căilor rutiere, permit trafic greu pentru intervenție
- Circulații pietonale
- Plantații de aliniament

_Zonificare funcțională:

- Terenuri arabile
- Locuințe individuale P+1
- Teren liber de construcții, reglementat în zonă de locuințe
- Industrie, depozitare
- Terenuri cu vegetație spontană
- Zonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Acces auto
- Acces pietonal

PROFILE PROPUSE SCARA 1:200



PROFIL 00' DN 73, Strada Lungă, preluat din P.U.Z. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006

PROFIL PROPUS CC'

PROFIL PROPUS AA'

PROFIL PROPUS BB'

BILANȚ TERITORIAL - Limita terenurilor care au inițiat P.U.Z. (CU nr. 462 | 27.10.2023)

		existent mp	%	propus mp	%
	Suprafață teren reglementat	62838.31	100%	62838.33	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. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006 - Z.V.	21395.27	34%		
4	Zone preziări servicii reglementate de P.U.Z. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006 - Z.P.	1078.24	2%		
PROPUS					
	CONSTRUCȚII ZI1i - 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 total (SzLc)			10380.89	35%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzLc)			7434.92	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 total (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 total (SzISb)			5268.02	45%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzISb)			4097.35	35%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzISb)			2343.34	20%
	ZONE VERZI ZF3A - 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 total (SzPp)			0.00	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				
5	SzCCr - Subzona căilor rutiere, din care:			9291.97	
	Suprafață care urmează a se cede pentru reglementarea căilor rutiere			9291.97	
	Total			62838.33	100%

INDICATORI URBANISTICI - Z.L - Zonă de locuințe individuale, Rh. P+1-2E (PUZ Zona DN73A- DN73B și extinderea zona Măgurele, aprobat prin HCL nr. 21/31.03.2006)

SzLc - Subzonă pentru locuințe cu regim de înălțime mic, Rh - S(D)+P+2E+M/Er	
POT = 35%	
CUT = 1,25	
Rh max.: S(D)+P+2E+M/Er S(D)+P+2E (pt frontul la Strada Câmpului)* Rh max=14 m (de la CTA)	
SzISa - Zonă pentru instituții publice și servicii (învățământ), Rh - S(D)+P+2E	
POT = 25%	
CUT = 1,25	
Rh max= S(D)+P+2E (H cornișă maxim 12 m de la CTA)	
SzISb - Subzonă pentru comerț și servicii, Rh - S(D)+P+2E	
POT = 45%	
CUT = 1	
Rh max= S(D)+P+2E (H cornișă maxim 12 m de la CTA)	
POT = 30% CUT = 0,9	Spații verzi min pe lot - 30%

INDICATORI URBANISTICI - SzPp - Subzonă pentru spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică

POT = 0.00% CUT = 0.00	Rh max= - Spații verzi min pe lot - 70%

Redistribuirea zonelor verzi în cadul P.U.Z.

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	22505.67	36%
	Suprafață 2x min 5% conf. AO nr 8/13.11.2023 - 5% din suprafață reglementată	3143.92	5%

NOTĂ: Standardizarea zonelor funcționale este realizată având în vedere Ordinul nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritorului 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.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA
			REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro			**Beneficiar:** CONFORT LIVING S.R.L. CU nr. 462 | 27.10.2023
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		1:1.000
PROIECTAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh.Urb. Ioana DANIEL		20.09.2026
	Arh.Urb. Andreea STROIA		

Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. - Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, zonă comercială
Jud. Brașov, Comuna Cristian, 507055, strada DN 73, nr. FN

Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Proiect Nr.: 257 |03.06.2022

Faza: PUZ

Planșa nr.: U03