



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	PUZ – Zonă mixtă: rezidențial, agrement, servicii, industrie și depozitare
Adresa:	Comuna Cristian, jud. Sibiu
Număr proiect:	3014.08.7
Faza:	Avizare
Data:	Martie 2026
Inițiator:	Primăria Comunei Cristian
Proiectant de specialitate:	SUBCONTROL SRL
Specialist RUR:	Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Revizia **01**



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



LISTĂ DE SEMNĂTURI

Firma/ Specialitate /Nume	Parafa/Semnătura
SUBCONTROL S.R.L. Proiectant general Coordonator proiect Jur. Camelia Gherghe Proiectant urbanism Arh. Dipl. Radu D. Radoslav / RUR: D, E, F6,G5 Arh. Dipl. Sandra Andrei / RUR: Dz1, Dz2, G5 Arh. Dipl. Diana Lucaciu	



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



BORDEROU GENERAL AL P.U.Z.

1. PARTE SCRISĂ

- 1.1. MEMORIU DE PREZENTARE
- 1.2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

2. PARTE DESENATĂ

- 2.1. U01 Încadrare în localitate/zonă
- 2.2. U02 Situația existentă
- 2.3. U03 Reglementări urbanistice
- 2.4. U04 Propunere de mobilare urbanistică
- 2.5. U05 Obiective de utilitate publică



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



CUPRINS MEMORIU DE PREZENTARE

<i>SCURTĂ DESCRIERE</i>	7
1. INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	7
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	7
1.2.1. Solicitări ale temei-program	7
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	7
1.1. SURSE DOCUMENTARE.....	8
1.1.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ	8
1.1.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ	8
1.1.3. Date statistice	8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	8
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	8
2.1.1. Date privind evoluția zonei.....	8
Situția existentă a ansamblului.....	8
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	9
2.1.3. Potențial de dezvoltare	9
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	9
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	11
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale.....	11
2.3.2. Date generale despre amplasament	11
2.4. CIRCULAȚIA.....	14
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	15
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:	15
2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:	15
2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:	15
2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:	15
2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:	15
2.5.6. Principalele disfuncționalități	15
	4



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



2.6.	ECHIPARE EDILITARĂ	15
2.7.	PROBLEME DE MEDIU	16
2.7.1.	Relația cadru natural-cadrul construit.....	16
2.7.2.	Evidențierea riscurilor naturale si antropice	16
2.7.3.	Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă.....	16
2.7.4.	Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.....	16
2.7.5.	Evidențierea potențialului balnear și turistic	16
2.8.	OPȚIUNI ALE POPULATIEI	16
2.9.	DEFINIRE ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI	16
3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	16
3.1.	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	16
3.2.	PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI	17
3.3.	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	17
3.4.	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	17
3.5.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	17
3.5.1.	Elemente de temă, funcționalitate, amplasare.....	17
3.5.2.	Bilanț teritorial.....	19
3.5.3.	Regim maxim de înălțime	22
3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	23
3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	23
3.7.1.	Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare	23
3.7.2.	Prevenirea producerii riscurilor naturale	24
3.7.3.	Epurarea și preepurarea apelor uzate.....	24
3.7.4.	Depozitarea controlată a deșeurilor	24
3.7.5.	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi	24
3.7.6.	Organizarea sistemelor de spații verzi	24
3.7.7.	Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.....	25
3.7.8.	Refacerea peisagistică și reabilitare urbană.....	25
3.7.9.	Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz.....	25



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore	25
3.7.11. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004.....	25
Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:	25
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	31
3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică	31
3.8.2. Bilanț teritorial - propunere de utilizare a terenului	31
4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ	31
5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.	31
6. CATEGORII DE COSTURI	31
7. Detalierea acestor costuri (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în <i>Planul de acțiuni</i> - parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	32



SUBCONTROL S.r.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



MEMORIU DE PREZENTARE

SCURTĂ DESCRIERE

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Zonă mixtă: rezidențial, agrement, servicii, industrie și depozitare” propune extinderea zonei rezidențiale existente de la nord de DN 1/7 și conturarea unui centru de cartier cu zonă dedicată de învățământ, nucleu comercial și spații publice.

Adițional, separat de zona rezidențială prin plantații de protecție, se propune extinderea zonei industriale în vederea conturării unui pol industrial, de depozitare și de logistică atractiv.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării _____ PUZ – Zonă mixtă: rezidențial, agrement, servicii, industrie și depozitare
Nr. Proiect _____ 3014.08.7
Faza _____ Avizare
Inițiator _____ Primăria Comunei Cristian
Proiectant general _____ Subcontrol SRL
Proiectant specialitate urbanism: _____ Subcontrol SRL
Data elaborării _____ Martie 2026

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Documentația Plan Urbanistic Zonal: „Zonă mixtă: rezidențial, agrement, servicii, industrie și depozitare”, județul Sibiu, Comuna Cristian, a fost întocmită la comanda inițiatorului – Primăria Comunei Cristian.

Documentația de față propune soluții și reglementări în scopul mobilării unor parcele cu construcții destinate locuirii, învățământului, serviciilor, industriei și depozitării, precum și de a reglementa funcțiunea de pădure-parc a Pădurii Răzi.

Terenul zonei studiate are o suprafață totală de 2.031.707 mp.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată este amplasată în extravilanul Comunei Cristian și cuprinde terenuri agricole existente și UTR 12, conform Planului Urbanistic General al UAT Cristian, aprobat prin HCL nr. 43/ 2019. Din punct de vedere funcțional, UTR 12 este dedicat funcțiunilor de învățământ (Școala de Artă și Meserii - zona Ceî4).



SUBCONTROL S.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



1.1. SURSE DOCUMENTARE

1.1.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentație au fost analizate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat, cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- Planul de amenajare a teritoriului județean Sibiu;
- Planul Urbanistic General al Comunei Cristian, avizat prin HCL nr. 43 din 2019;
- Studiu topometric întocmit de ing. Vlad Constandin;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul MLPDA nr. 3454/2019 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, modificată prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică.

1.1.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

S-a obținut:

- Certificatul de Urbanism nr. 94 din 18.08.2025.

1.1.3. Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Situația existentă a ansamblului

O parte din zona reglementată a făcut parte dintr-un plan al autorităților locale de realizare a unei școli de arte și meserii care nu s-a concretizat, iar Pădurea Răzi face obiectul unor proiecte locale de amenajare de trasee velo.



SUBCONTROL S.R.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Amplasamentul este momentan ocupat doar de câteva construcții de mici dimensiuni (grajduri, hambare și alte anexe pentru animale, pe terenul CF nr. 118639) și de o structură de beton nefinalizată (pe terenul CF nr. 120170), rămasă de la proiectul de realizare a Școlii de Arte și Meserii, proiect între timp abandonat.

Toate celelalte terenuri sunt libere de construcții.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona are un caracter agricol, forestier (în cazul Pădurii Răzi) și de terenuri neproductive.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Zona studiată are un potențial ridicat de dezvoltare, în relație strânsă cu următoarele elemente cheie din vecinătate/componența ei:

- Pădurea Răzi, inclusă în zona reglementată, care are potențial turistic și peisager
- Parcul industrial aflat la limita dintre UAT Comuna Cristian și UAT Sibiu, a cărui extindere va aduce numeroase beneficii economice.
- Cartierul rezidențial în curs de dezvoltare, aflat între zona reglementată și DN 1/7, momentan prevăzut cu drumuri disfuncționale, care pot fi ameliorate odată cu dezvoltarea zonei studiate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile se află pe teritoriul administrativ al Comunei Cristian, în zona delimitată la nord de A1 și la sud de un cartier de locuințe în curs de dezvoltare, adiacent DN 1/7.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

- la nord- Autostrada A1
- la sud - proprietăți private, zonă rezidențială (locuințe unifamiliale și locuințe colective mici – cartier Da Vinci)
- la est - proprietăți private, zonă în care se va realiza în viitor centura de ocolire a Municipiului Sibiu
- la vest - terenuri agricole/neproductive

Distanțe față de vecinătăți (conf. planurilor anexate):

La nord:

- terenuri proprietate privată – între 0 m și 14,90 m
- autostrada A1 – între 4,56 și 167,40 m
- Groapa Ecologică Cristian – între 0 și 305,99

La sud:

- terenuri proprietate privată – cartier DaVinci Homes – 0 m
- zonă tehnico-edilitară – între 2,44 m și 40,88 m
- terenuri rezervate pentru viitoarea centură ocolitoare a municipiului Sibiu – 0 m
- drum de exploatare – 0 m



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



La est:

- terenuri proprietate privată rezervate pentru industrie – 0 m
- Groapa Ecologică Cristian – între 0 și 79,79 m

La vest:

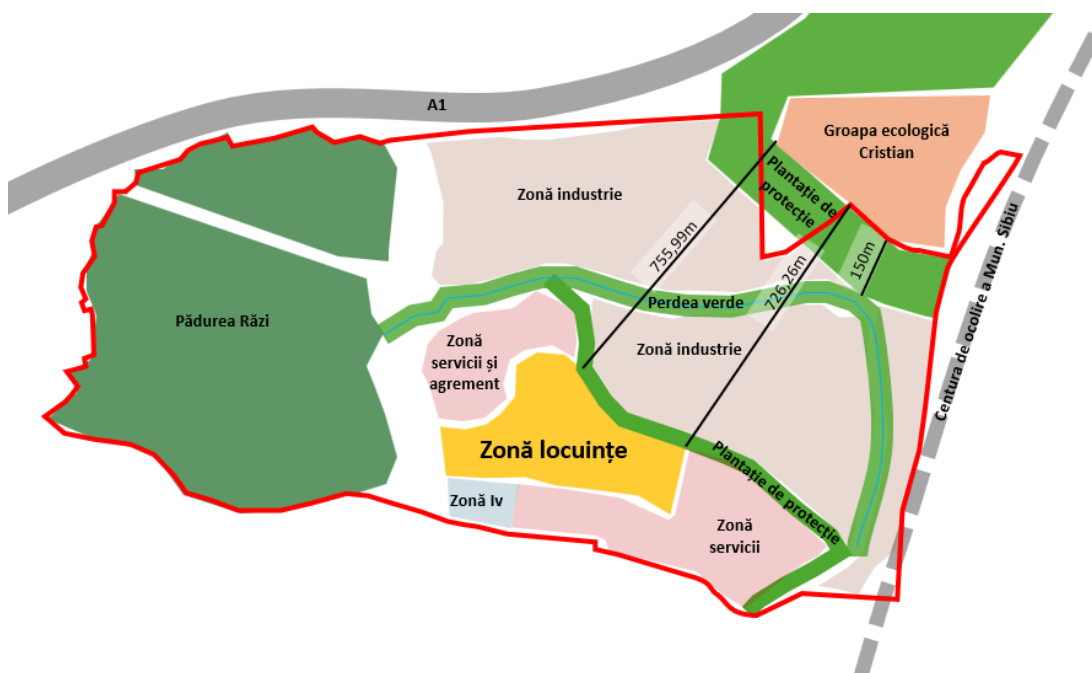
- terenuri proprietate privată – 0 m

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ sunt în concordanță cu caracterul zonei și răspund nevoilor locale.

Terenul pe care este elaborat proiectul de față include în zona reglementată Pădurea Răzi pentru a se putea potența ca spațiu verde forestier public accesibil (nefiind propuse construcții în aceasta, așadar terenurile cu pădure se păstrează în extravilan prin PUZ) și în vecinătatea Gropii Ecologice Cristian. De asemenea, terenul nu este în vecinătatea zonelor mlăștinoase, a fermelor sau a cimitirelor.

Pentru diminuarea impactului vizual, olfactiv, de mediu și pentru medierea vecinătății Gropii Ecologice Cristian, se propune introducerea a 3 fâșii plantate succesive până la zona de locuințe, astfel:

- o primă plantație de protecție (zonă TFPP conform RLU, cu vegetație densă și plantații de înălțime variată) de lățime minimă de 150m, în jurul Gropii Ecologice;
- o zonă de perdea verde de-a lungul văii de pe teren, (zonă SVV conform RLU) cu vegetație variată, lată de minim 15m pe fiecare parte a canalului;
- o a doua plantație de protecție (zonă TFPP, cu vegetație densă și plantații de înălțime variată) de lățime minimă de 30m, care separă zona rezidențială de cea industrială.





SUBCONTROL S.R.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Astfel, zona de locuințe este amplasată la o distanță considerabilă (între 726m și 755m, ca distanțe minime) față de groapa ecologică, fiind separată atât prin plantațiile de protecție și perdelele verzi propuse cât și prin zona industrială, reducând semnificativ orice impact negativ asupra populației.

Clădirile proiectate vor respecta normele prevăzute în OMS 119/2014 (iluminat, asigurarea ventilației, protecția împotriva umbririi, spațiilor amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor, platformelor pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere și cele cu regim special etc.).

Clădirile propuse respectă normele de însorire și umbrire; respectă retragerile minime față de clădirile vecine (cf. OMS 119/2014 cu completări OMS 994/2018 și modificări OMS 1378/2018) și distanțele de siguranță între clădiri conform P-118-1/2025.

Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locală de salubritate.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul nu este plat, însă nu are nici denivelări majore, cu excepția colțului de sud-est, unde topografia este mai denivelată. Către mijlocul laturii sudice, în dreptul accesului de lângă rezervorul de apă, amplasamentul are un platou, punct important vizibil atât de pe DN 1/7, cât și de pe străzi din vatra localității, fiind deci un punct-cheie în vizibilitatea zonei.

Din punct de vedere hidrografic, amplasamentul prezintă două canale de mici dimensiuni, care îl traversează pe direcție est-vest, respectiv nord-sud.

2.3.2. Date generale despre amplasament

Terenurile reglementate sunt situate între Autostrada A1 și cartierul de locuințe aflat la nord de DN 1/7. Amplasamentul este momentan ocupat doar de câteva construcții de mici dimensiuni (grajduri, hambare și alte anexe pentru animale) și de o structură de beton nefinalizată, rămasă de la proiectul de realizare a Școlii de Arte și Meserii, proiect între timp abandonat.

Zona reglementată cuprinde și Pădurea Răzi.

Arealul investigat nu prezintă disfuncționalități cum ar fi zone cu alunecări, eroziuni sau surpări, zone cu terenuri în pantă neconstruibile, sau zone cu nivel ridicat al acviferului freatic nefavorabile dezvoltării localităților sau completării fondului de locuințe și a rețelei de instituții și servicii publice.



SUBCONTROL S.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



1.1 Geomorfologic, zona amplasamentului cercetat face parte din bazinul depresionar al Transilvaniei, zonă ce și-a început evoluția odată cu orogeneza alpină, când masivele cristaline s-au scufundat la adancimi mari, fiind reacoperite cu strate groase de sedimente. Ridicarea zonei nord-vestice a depresiei, urmată de erupțiile vulcanice neogene de pe latura estică a unității, au permis depunerea unei cuverturi de sare și bogate formațiuni lacustre (nisipuri și argile). Masa principală a sedimentelor ce umplu Bazinul Transilvaniei o formează depozitele neogene, care au rol important în alcătuirea zăcămintului de gaz metan.

1.2 Din punct de vedere geologic sedimentele neogene, care intră în compoziția Bazinului Transilvaniei, se caracterizează printr-o uniformitate și monotonie petrografică. Aceste sedimente aparțin Miocenului și Pliocenului. Sarmatianul este constituit din marne vinetecenușii, cu intercalații de nisipuri, uneori slab cimentate, care depășesc 10 m grosime. Sarmatianul, este acoperit la suprafață, cu formațiuni mai tinere. Pliocenul este reprezentat printr-un complex de marne medii pontiene. Straturile pontiene prezintă intercalații ale materiilor eruptive, reprezentate prin tufuri vulcanice andezitice, răspândite destul de frecvent în jurul Sighișoarei. Din punct de vedere tectonic, neogenul este cutat, straturile suferind dislocări însemnate, care le-au încrețit în anticlinale și sinclinale, cele dintâi fiind ușor boltite și lățite, cum este cazul anticlinalului Sighișoara - Nadeș, în timp ce sinclinalul Lacul - Albești este îngustat.

1.3 Formațiunile pliocene (panoniene) sunt reprezentate prin Meotian și Pontian, se pare că în Dacian, procesul de sedimentare al vechiului lac era terminat. La începutul Cuaternarului, întregul Bazin al Transilvaniei a fost înălțat, odată cu Spațiul Carpatic, iar rețeaua hidrografică s-a adâncit concomitent cu ridicarea generală și fragmentarea platformei, care s-a transformat într-o regiune deluroasă.

1.4 În cazul de față, cu ocazia lucrărilor de teren efectuate pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare cuaternare (Pleistocen superior - Holocen inferior), acoperite uneori de umpluturi, eterogene, necompactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluviatil (în care s-au acumulat depozitele străbătute prin foraj) precum și intervenția antropică, *succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici!*

1.5 Conform zonării seismice, amplasamentul este caracterizat de următorii parametrii: $a_g = 0,20 g$; $T_c = 0,7 s$ (conform P100-1/2013).

1.6 Adâncimea de îngheț este de 0,80 – 0,90 m (conform STAS 6054/77).

1.7 Acviferul freatic nu a fost atins în niciun foraj geotehnic executat pe amplasamentul investigat.



SUBCONTROL S.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



1.8 Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Totuși apreciem că nivelul acviferului freatic, comparabil cu cel de la data efectuării lucrărilor geotehnice, nu va depăși adâncimea de 2,50 m.

Concluzii

Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

Pe baza factorilor descriși în capitolele anterioare, lucrarea în cauză se poate încadra în **categoria geotehnică 1.**

Arealul investigat nu prezintă disfuncționalități cum ar fi zone cu alunecări, eroziuni sau surpări, zone cu terenuri în pantă neconstruibile, sau zone cu nivel ridicat al acviferului freatic nefavorabile dezvoltării localităților sau completării fondului de locuințe și a rețelei de instituții și servicii publice.

Stratificația interceptată în foraje este eterogenă, dedesubtul *solului vegetal* (cu grosimi de 0,20 m) se regăsește un pachet de *pământuri coezive*, cu rare succesiuni de *orizonturi nisipoase* care se dezvoltă până la adâncimile de investigare de 7,00 m față de CTN.

Nivelul superior al acviferului nu a fost interceptat în niciun foraj geotehnic executat pe amplasament.

Adâncimea de fundare și tipul de fundare, în cazul realizării de noi construcții, poate varia în funcție de tipul de structură ales dar și al regimului de înălțime. Cu toate acestea, având în vedere caracteristicile terenului din zona activă a viitoarelor fundații, recomandăm ca și variante de fundare, fundarea directă începând cu adâncimea de 0,90 față de CTN.

Pentru posibilele viitoare fundații, în vederea preluării eforturilor suplimentare care pot rezulta ca urmare a unor tasări diferențiate se recomandă adoptarea unor măsuri de sporire a rigidității fundațiilor conform Normativ **NP 112-2014** în funcție de tipul de structură ales: două centuri din beton armat dispuse la partea superioară și inferioară pentru fundații continue sub pereți portanți, grinzi de fundare din beton armat în cazul folosirii unei structuri în cadre, etc.

Având în vedere nivelul freatic maxim apreciat (vezi cap. 4.), buletinul de agresivitate chimică a solului (anexa 8) și adâncimea minimă de fundare recomandată, apreciem următoarele clase de expunere a betonului în funcție de acțiunile datorate mediului înconjurător în conformitate cu **NE 012-1:2007, tabelul 1a** în funcție de următoarele variante de fundații: **XC1** pentru fundații exterioare situate sub adâncimea de îngheț și fundații



SUBCONTROL S.R.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



interioare, respectiv **XC4+XF1** pentru fundații exterioare situate deasupra nivelului de îngheț.

Pentru execuția săpăturilor pentru fundații, în vederea evitării acumulării apei în săpături, recomandăm alegerea unei perioade sărace în precipitații; în cazul în care apa se infiltrează totuși în șanțurile fundațiilor, ea va fi evacuată prin epuizmente directe.

Eventuale umpluturi locale sau alte pământuri slabe (de consistență moale sau afânate) se vor îndepărta, în trepte, la execuție, urmând a se asigura încastrarea fundațiilor cu minim 0,2 m în terenul bun de fundare.

Pentru încadrarea terenului funcție de rezistența la săpare (Indicator de norme de deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel :

- săpătura manuală teren tare
- săpătura mecanică teren categoria II-III

Lucrările de săpături, sprijiniri, umpluturi, eventual epuizmente se vor executa cu respectarea normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C169-88, Ts etc.).

În această documentație sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale. Ele sunt bazate parțial pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic, parțial pe alte documentații geotehnice pentru amplasamente limitrofe și parțial pe experiența noastră generală asupra condițiilor geotehnice din zonă. Trebuie reținut faptul că forajele pot să nu reprezinte potențiale condiții nefavorabile de fundare, care pot apărea între acestea. Dacă în timpul execuției sunt întâlnite condiții stratigrafice care diferă de cele prezentate în această documentație geotehnică, sau regimul de înălțime sau structura construcțiilor proiectate se schimbă, trebuie să fim imediat anunțați, în sensul de a putea evalua efectele, dacă sunt, asupra comportării terenului de fundare și implicit ale noii structuri. Recomandările prezentate în această documentație sunt aplicabile doar acestui amplasament. Aceste date nu pot fi folosite în alte scopuri sau pentru alte construcții.

Documentația de față nu poate servi la proiectarea efectivă a fundațiilor pe acest areal. Pentru proiectare (fazele DTAC / PT și DE) se va întocmi un „studiu geotehnic”.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul reglementat este accesibil din sud, dinspre DN 1/7, pe străzi cu profil îngust, de importanță locală.

La est de zona reglementată se va realiza centura de ocolire a Municipiului Sibiu.

Zone cu servituți aeronautice

Amplasamentul propus spre reglementare se află în vecinătatea Aeroportului Internațional Sibiu. O singură porțiune din cadrul zonei reglementate se suprapune cu Zona I



SUBCONTROL S.R.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



a conului de zbor a aeroportului, aceasta este în Pădurea Răzi, nefiind propuse construcții în acea zonă. Întreaga zonă construibilă propusă prin PUZ, din cadrul zonei reglementate, se află integral în Zona II a conului de zbor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Conform prevederilor Planului Urbanistic General în vigoare, terenurile se încadrează astfel:

- Parțial în extravilan, terenuri agricole nereglementate
- Parțial în UTR 12, subzonă Ceî4 (învățământ, școală de arte și meserii), intravilan

2.5.2. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Terenul studiat cuprinde doar câteva construcții agricole pe parcela CF nr. 118639 (grajd, hambar, alte anexe de mici dimensiuni), iar parcela CF nr.120170 cuprinde o structură de beton neterminată, care ar fi aparținut Școlii de Arte și Meserii indicate în UTR 12 din PUG Comuna Cristian, proiect care a fost abandonat.

2.5.3. Aspecte calitative ale fondului construit:

Nu este cazul.

2.5.4. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona reglementată nu este în prezent deservită de servicii, fiind ocupată doar cu câteva construcții de mici dimensiuni (sălașuri pentru animale).

La rândul ei, zona vecină rezidențială nu beneficiază de servicii de proximitate necesare localnicilor.

2.5.5. Asigurarea cu spații verzi:

În prezent, zona reglementată cuprinde zone acaparate de vegetație spontană, în general joasă (arbuști, iarbă etc.) și Pădurea Răzi.

2.5.6. Principalele disfuncționalități

- Lipsa unor plantații de protecție față de groapa ecologică Cristian
- Lipsa unor accesuri auto bine calibrate

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona reglementată se va racorda la utilitățile din proximitate, conform avizelor ce se vor emite de autoritățile și regiile aferente.



SUBCONTROL S.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Relația cadru natural-cadru construit

Prin strategia urbanistică propusă prin acest PUZ se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Pădurea Răzi se va păstra și va rămâne în extravilan și se va potența ca spațiu verde forestier public accesibil atât locuitorilor din proximitate, cât și turiștilor în căutare de drumeții, activități în aer și apropierea de natură.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu se prevăd riscuri naturale sau antropice în zona studiată sau în vecinătăți.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

2.7.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5. Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proiectul va parcurge toate etapele de informare și consultare a publicului, conform normelor în vigoare.

2.9. DEFINIRE ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 94 din 18.08.2025, emis de Primăria Comunei Cristian.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, a Certificatului de Urbanism și din studiul proiectelor din vecinătate în curs de elaborare, rezultă că, pentru a putea realiza investiția propusă, este necesară elaborarea prezentei documentații P.U.Z. care să înglobeze toate observațiile care reies din cele de mai sus, concluzionând cu o strategie urbanistică holistică, care să potențeze valoarea amplasamentului și să se armonizeze cu vecinătățile.



SUBCONTROL S.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



3.2. PREVEDERI ALE PUG / MASTERPLANULUI

- Conform prevederilor Planului Urbanistic General în vigoare, o parte din teren se încadrează în UTR 12, subzona *Ceî4 – școala de arte și meserii*. Restul terenului se află în extravilan și nu este reglementat.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Arealul reglementat cuprinde Pădurea Răzi, pădure care va fi transformată în pădure-parc. Unul din obiectivele principale ale Planului Urbanistic Zonal de față îl reprezintă accesibilizarea pădurii dinspre zona propusă spre dezvoltare și dinspre restul comunei, în vederea accesului facil al populației la zone verzi publice și activități în aer liber. Pădurii Răzi i se va introduce o zonă de protecție, asigurând astfel caracterul peisager specific al lizierei.

În afara Pădurii Răzi, nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent, ci de asigurarea, prin strategii urbanistice, a unui balans optim între suprafețele construite existente și viitoare și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate – ceea ce se asigură prin implementarea unor plantații de protecție, a unor perdele verzi de-a lungul cursurilor minore de apă, precum și prin zonele verzi amenajate de-a lungul lizierei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenurile ce fac obiectul prezentului plan urbanistic zonal sunt amplasate între Autostrada A1 și cartierul existent aflat la nord de DN 1/7. La est de amplasament se va realiza centura ocolitoare a Municipiului Sibiu.

Prin PUZ se va propune racordarea la trama stradală existentă, pentru a crea accesuri noi atât din sud, dinspre vatra satului și cartierul rezidențial nou-dezvoltat, către Pădurea Răzi și noile zone rezidențiale, de servicii și de învățământ, cât și accesuri noi din est, nord-est, sud-est pentru accesibilizarea zonelor industriale.

Organizarea zonelor accesibile publicului urmărește definirea unor trasee care să faciliteze și să încurajeze circulația pietonală și alternativă (biciclete, trotinete sau altele) în cadrul întregii zone reglementate.

Capitolul “Modernizarea circulației” se va detalia la o fază ulterioară a PUZului, în funcție de avizele de specialitate care se vor obține.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. Elemente de temă, funcționalitate, amplasare

Prin tema de proiectare se solicită următoarele:

- Realizarea unei zone rezidențiale de locuințe unifamiliale, în vederea continuării extinderii fondului locativ din Comuna Cristian spre nord, în prelungirea cartierului Da Vinci și ale locuințelor din proximitate, aflate la nord de DN 1/7;



SUBCONTROL S.r.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- Introducerea unui centru de cartier, cu funcțiuni educaționale și de servicii de care să beneficieze atât localnicii noii dezvoltări, cât și cei din locuințele existente din proximitate;
- Transformarea Pădurii Răzi în pădure-parc, accesibilizarea ei și încurajarea turismului ecologic local;
- Realizarea unei zone industriale, concentrate de-a lungul viitoarei centuri a Municipiului Sibiu și către autostrada A1;
- Protecția tuturor zonelor de groapa ecologică Cristian prin implementarea unor plantații de protecție, cu vegetație densă;
- Asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă reglementată: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, conform propunerilor și avizelor.

Platformele de colectare selectivă a deșeurilor menajere vor fi amplasate la parterele clădirilor în vecinătatea incintelor acestora, în spații închise și protejate.

Pentru amplasarea construcțiilor pe parcelă se propun următoarele:

- Distanțele între clădirile de pe parcele învecinate vor fi conform normelor de însorire în vigoare;
- Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014;
- Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform NORMATIVULUI P 118/1998;
- Locurile de parcare din incintă necesare se vor calcula respectând prevederile Planului Urbanistic Local și ale Regulamentului General de Urbanism.

Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje.



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



3.5.2. Bilanț teritorial

Nr. C.F. / Nr. CAD	Proprietar	Suprafață (mp)	Existent	Propus
114977	Domeniul privat al Comunei Cristian	103706	Extravilan	Intravilan
120696	Domeniul privat al Comunei Cristian	4793	Extravilan	Intravilan
118892	Domeniul privat al Comunei Cristian	30053	Extravilan	Intravilan
117124	Domeniul privat al Comunei Cristian	161200	Extravilan	Intravilan
120170	Domeniul privat al Comunei Cristian	244100	Parțial intravilan	Intravilan
120700	Comuna Cristian	307	Extravilan	Intravilan
118639	Comuna Cristian	64400	Extravilan	Intravilan
120699	Domeniul privat al Comunei Cristian	3377	Extravilan	Intravilan
120817	Domeniul privat al Comunei Cristian	1675	Extravilan	Intravilan
118636	Domeniul privat al Comunei Cristian	32200	Extravilan	Intravilan
120708	Domeniul privat al Comunei Cristian	3563	Extravilan	Intravilan
120816	Comuna Cristian	309	Extravilan	Intravilan
118886	Domeniul privat al Comunei Cristian	274602	Extravilan	Intravilan
118638	Domeniul privat al Comunei Cristian	14800	Extravilan	Intravilan
117161	Domeniul privat al Comunei Cristian	5900	Extravilan	Intravilan
120701	Comuna Cristian	6847	Extravilan	Intravilan
120739	Comuna Cristian	227	Extravilan	Intravilan
120703	Domeniul privat al Comunei Cristian	1849	Extravilan	Intravilan
120705	Comuna Cristian	400	Extravilan	Intravilan
120740	Comuna Cristian	2766	Extravilan	Intravilan
118637	Domeniul privat al Comunei Cristian	57200	Extravilan	Intravilan
118888	Comuna Cristian, drept de administrare RPL Ocolul Silvic Cindrel R.A	479664	Extravilan	Extravilan
120698	Domeniul privat al Comunei Cristian	2468	Extravilan	Intravilan
118887	Comuna Cristian, drept de administrare RPL Ocolul Silvic Cindrel R.A	160824	Extravilan	Parțial extravilan*
120706	Comuna Cristian	793	Extravilan	Intravilan
120171	Domeniul privat al Comunei Cristian	295500	Extravilan	Intravilan
117908	Comuna Cristian	6723	Extravilan	Intravilan
117921	Comuna Cristian	8356	Extravilan	Intravilan
117907	Domeniul privat al Comunei Cristian	453	Intravilan	Intravilan
120710	Domeniul privat al Comunei Cristian	5389	Parțial intravilan	Intravilan
117994	Domeniul privat al Comunei Cristian	4468	Intravilan	Intravilan
118891	Domeniul privat al Comunei Cristian	10011	Extravilan	Intravilan



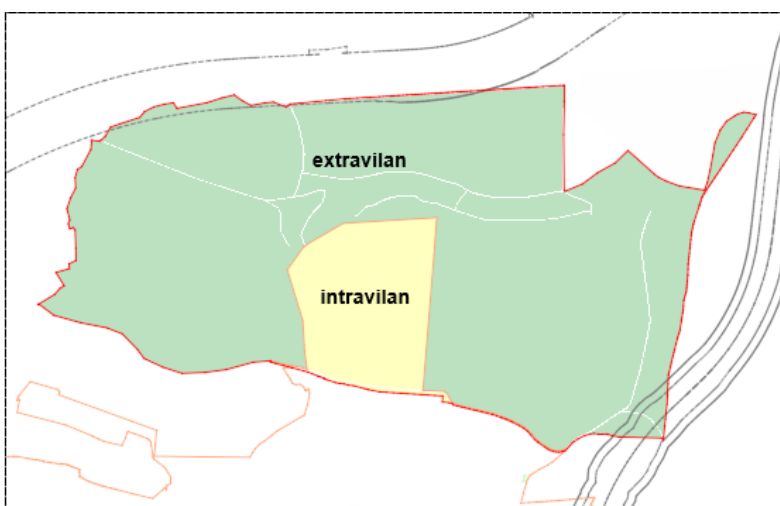
SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei

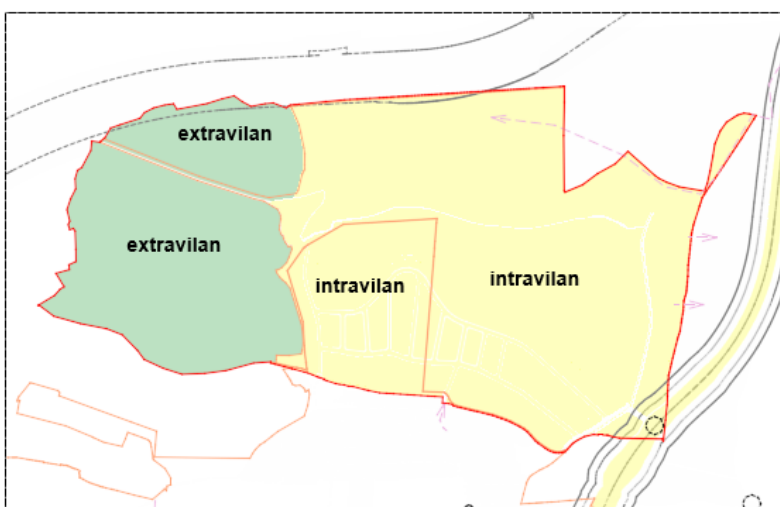


114976	Domeniul privat al Comunei Cristian	14200	Extravilan	Intravilan
118889	Domeniul privat al Comunei Cristian	16300	Extravilan	Intravilan
120704	Comuna Cristian	41	Extravilan	Intravilan
120702	Comuna Cristian	73	Extravilan	Intravilan
120169	Domeniul privat al Comunei Cristian	5725	Extravilan	Intravilan
120707	Domeniul privat al Comunei Cristian	5445	Extravilan	Intravilan
120819	Domeniul privat al Comunei Cristian	1000	Extravilan	Intravilan

*** Parcela 118887 conține o porțiune de teren care nu se află în Amenajamentul Silvic, astfel că aceasta va fi scoasă din parcela pădurii, pentru a putea fi trecută în intravilan, iar parcela nouă a pădurii va rămâne în extravilan.**



Limită intravilan - existent în arealul reglementat PUZ



Limită intravilan - propus în arealul reglementat PUZ

**SUBCONTROL** S.R.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Indicatori urbanistici maximi teren studiat în PUZ					
Zonă funcțională	POT	CUT	Procent minim zonă verde	Regim maxim de înălțime	Înălțime maximă (în punctul cel mai înalt)
L1 - Zonă locuințe individuale	35%	0.7	40%	(S)/(D)+P+1E+M/Er	11m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 4.1 aferentă UTR 4	70%	2,5	20%	(S)+P+5E	30m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 4.2 aferentă UTR 4					22,5m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 6.1 aferentă UTR 6					32m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 6.2 aferentă UTR 6					29m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 7.1 aferentă UTR 7					33m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 7.2 aferentă UTR 7					28,5m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID aferentă UTR 05					31m
Iv - Zonă de învățământ - școli, creșe, grădinițe, afterschool etc.	40%	1,5	20%	(S)/(D)+P+2E+M/Er	13,5m
S - Zonă servicii, comerț etc. - zona S aferentă UTR 1	60%	1.6	20%	(S)/(D)+P+2E+M/Er	13,5m
S - Zonă servicii, comerț etc. - zona S aferentă UTR 2					22m
S - Zonă servicii, comerț etc. - zona S aferentă UTR 3					25,2m
Sp - Zone verzi, sport, sală polivalentă, agrement, recreație etc.	60%	2,5	20%	(S)/(D)+P+2E	25,2m
SVP - Zone verzi, parcuri, scuaruri, agrement	5%	0,2	90%	(S)/(D)+P	7m
SVV - Perdele verzi	nu e cazul		90%	nu e cazul	nu e cazul
TFPP - Perdele de protecție			100%		
Pădure-parc			95%		

Amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială va respecta distanțele minime de protecție sanitară prevăzute în Ord. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr.119/2014.

Amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială va respecta normele de însorire prevăzute de legislația în vigoare (conf. Cap.I, art.3 OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018).

La amplasarea clădirilor ce vor avea funcțiune rezidențială se vor respecta prevederile Cap.I, art.4 din OMS 119/2014, modificat prin OAP 994/2018: platformele pentru depozitarea deșeurilor menajere se vor amplasa la minim 5 m de fațada neprevăzută cu ferestre sau la 10 m față de ferestrele locuințelor; spațiile de joacă pentru copii vor fi astfel amenajate încât să evite accidentarea utilizatorilor; spațiile pentru parcare a autovehiculelor vor fi amenajate la minim 6 m față de camerele de locuit etc.



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei

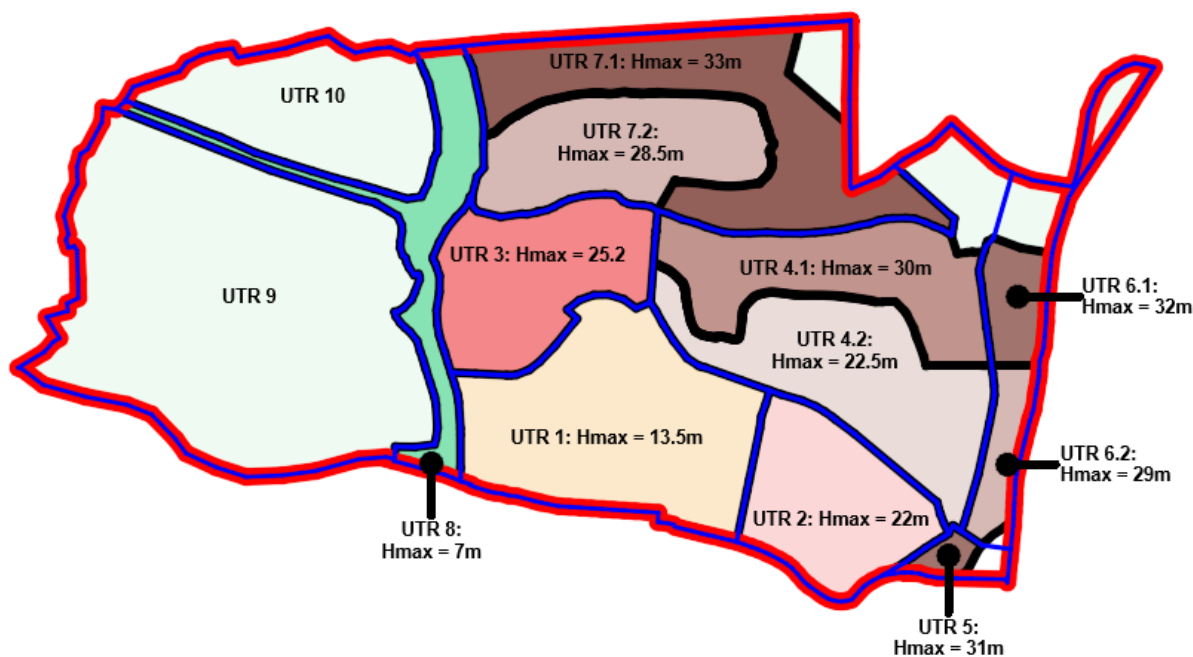
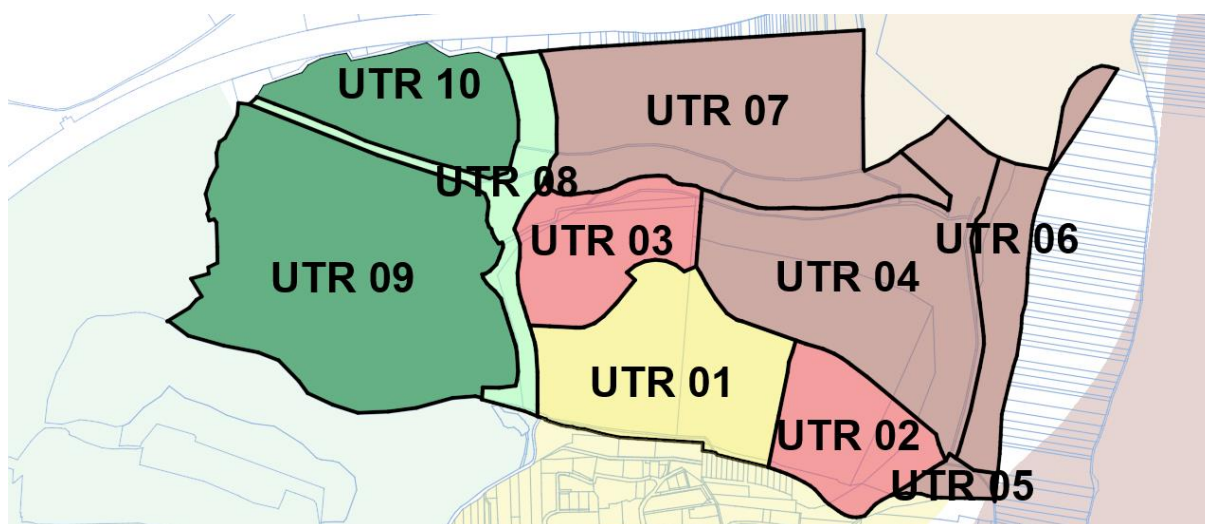


La proiectarea clădirilor de servicii se vor respecta prevederile Cap.VI din OMS 119/2014.

3.5.3. Regim maxim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus variază în funcție de tipul funcțiunii zonei și de constrângerile date de proximitatea Aeroportului Internațional Sibiu, conform tabelului de indicatori urbanistici maximi din subcapitolul anterior.

Pentru aceasta, se propun următoarele înălțimi maxime pentru fiecare UTR (raportate la cota terenului existent):





SUBCONTROL S.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



UTR 1: Rezidențial și servicii

Hmax = 13,5 m

UTR 2: servicii

Hmax = 22,0 m

UTR 3: servicii și agrement

Hmax = 25,2 m

UTR 4: industrie

4.1: Hmax = 30,0 m

4.2: Hmax = 22,5 m

UTR 05: industrie

Hmax = 31,0 m

UTR 06: industrie

6.1: Hmax = 32,0 m

6.2: Hmax = 29,0 m

UTR 07: industrie

7.1: Hmax = 33,0 m

7.2: Hmax = 28,5 m

UTR 08: zone verzi

Hmax = 7,0 m

UTR 09: pădure-parc

fără construcții

UTR 10: pădure-parc

fără construcții

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare – apă/canal, gaz și curent, în funcție de soluțiile date de către regiile locale:

- Racordarea prin extindere de rețea la rețeaua publică de apă și canalizare
- Branșare la rețeaua de energie electrică prin posturi de transformare noi propuse
- Alimentare cu gaze naturale din rețeaua publică, prin extindere de rețea
- Extinderea rețelelor de telecomunicații și cablare TV din zonă a operatorilor de specialitate, cu branșamente individuale la locuințe și la obiectivele de dotări și servicii.

Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locală de salubritate.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare

Potențialele surse de poluare predictibile sunt: apele uzate menajere și cele pluviale colectate de pe carosabil și parcuri, deșeurile generate.



SUBCONTROL S.R.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Trecerea apelor pluviale colectate de pe parcuri și carosabil prin separator de nămol și hidrocarburi și evacuarea împreună cu apele uzate menajere în canalizarea locală, creează premisele epurării acestora în stația aferentă, cu diminuarea poluării apelor de suprafață.

Prevederea în cadrul clădirilor a unor spații destinate colectării selective, conforme a deșeurilor, și evacuarea ritmică prin societăți autorizate, reduce riscul poluării prin dispersarea acestora.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Riscul generat de efectele caniculei este prevenit prin izolarea termică a clădirilor. Izolația împotriva excesului radiației solare se va face individual la nivelul fiecărei clădiri.

Riscul înzăpezirilor în cazul ninsorilor abundente este prevenit prin asigurarea accesului mijloacelor de deszăpezire la căile de comunicații, cu posibilitatea stocării temporare a zăpezii pe spațiile verzi.

Pentru prevenirea riscurilor generate de cutremure, proiectarea construcțiilor și instalațiilor de asigurare a utilităților va ține cont de seismicitatea amplasamentului.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Prin planul propus nu se preconizează generarea altor ape uzate decât cele menajere. Acestea se descarcă în rețeaua de canalizare locală. Apele pluviale colectate separat de pe căile de circulație rutieră și parcuri se trec prin separator de hidrocarburi înainte de descărcarea în canalizarea centralizată sau în canal ANIF, în funcție de acordul avizatorilor abilitați.

Parcurile subterane se vor curăța cu mijloace mecanizate cu consum redus de apă, apele uzate vor fi trecute prin separatorul de nămol și hidrocarburi. În cazul în care vor exista activități profesionale de preparare a hranei, în eventuale unități de alimentație publică din zona de servicii, apele menajere provenite de la acestea se vor trata prin separator de grăsimi amplasat local.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Pentru fiecare clădire se vor amenaja spații de colectare separată a deșeurilor menajere și reciclabile. Prin amenajarea acestor spații și utilizarea de recipiente adecvate se vor evita împrăștierea deșeurilor, disconfortul olfactiv și riscul epidemiologic.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este necesară reconstrucția ecologică.

Plantarea zonelor verzi se va realiza pe sol fertil.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propun mai multe tipuri de spații verzi în terenul reglementat:

-Pădurea Răzi, a cărei cadru natural trebuie conservat și accesibilizat pentru populația locală în scop de agrement, astfel încât se propune ca aceasta să funcționeze ca o pădure-parc, aceasta rămânând în extravilan;



SUBCONTROL S.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



- spații verzi aferente fiecărei parcele de locuințe;
- spații verzi, parcuri, scuaruri, zone verzi de agrement – organizate preponderent sub forma unei fâșii de-a lungul lizierei Pădurii Răzi;
- spații verzi de tip perdele verzi, organizate sub formă de fâșii de ambele părți ale pârâului care traversează zona reglementată pe direcție est-vest;
- spații verzi de tip plantații de protecție, care au rol de tampon pentru separarea funcțiunilor incompatibile (de exemplu, locuire – industrie), și care servesc pentru protecția și ameliorarea calității mediului în cazul zonelor adiacente gropii ecologice Cristian.

Proiectele stradale vor cuprinde și fâșii plantate aliniate la căile de comunicații.

Suprafața de spații verzi se asigură prin: suprafețe înierbate, arbori, garduri vii, arbuști etc.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zonă nu se găsesc valori de patrimoniu cultural național care necesită instituirea de zone de protejate pentru asigurarea protecției acestor valori, așa cum sunt ele identificate în Anexa III a Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, cu modificările ulterioare.

3.7.8. Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Restructurarea acceselor în vederea dezvoltării terenului reglementat va duce la o modernizare generală a căilor de comunicație din zonă, în principal a celor aflate la nord de DN1/7.

Prin transformarea Pădurii Răzi în pădure-parc se va conserva fondul vegetal existent, iar fâșia de spații verzi de tip SVP adiacentă va face tranziția graduală de liziera pădurii la peisajul urban viitor. Pădurea Răzi va rămâne în extravilan.

3.7.9. Valorificarea potențialului turistic și balnear- după caz

Nu este cazul.

3.7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin planul propus se realizează accesele la căile de comunicații rutiere în concordanță cu necesitatea fluidizării traficului în zonă.

3.7.11. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:
Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor. Elaborarea Planului Urbanistic Zonal.



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Elaborarea prezentului PUZ este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională, în acord cu cerințele socio-economice și strategiile Primăriei Comunei Cristian, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală.

Prin mărimea și poziționarea amplasamentului, prezentul PUZ creează un cadru propice dezvoltării unei zone rezidențiale precum și dezvoltarea unor activități de servicii de proximitate pentru populație, în condiții de dezvoltare durabilă. Serviciile propuse se adresează atât populației viitoare (odată cu realizarea locuințelor propuse prin PUZ), cât și cartierului de locuințe existent, la nord de DN 1/7.

Suplimentar, generarea zonei industriale în prelungirea polului existent (la limita Comunei Cristian cu Municipiul Sibiu) va seta premisele realizării unor noi investiții care să contribuie la economia comunei, constituind o completare funcțională a vecinătăților deja existente.

Terenurile se află pe teritoriul administrativ al Comunei Cristian, în zona delimitată la nord de A1 și la sud de un cartier de locuințe în curs de dezvoltare, adiacent DN 1/7.

Vecinătățile sunt după cum urmează (conf. planurilor anexate):

- la nord- Autostrada A1
- la sud - proprietăți private, zonă rezidențială (locuințe unifamiliale și locuințe colective mici – cartier Da Vinci)
- la est - proprietăți private, zonă în care se va realiza în viitor centura de ocolire a Municipiului Sibiu
- la vest - terenuri agricole/neproductive

Terenul zonei studiate are o suprafață totală de 2.031.707 mp.

Investiția prevăzută se încadrează în contextul folosirii corecte și raționale a resurselor disponibile și al conservării teritoriului abordând teme legate de creșterea și dezvoltarea producției nepoluante. Se dorește amenajarea urbanistică prin zonificarea funcțională a teritoriului având ca scop creșterea eficienței economice a obiectivelor din zonă pe baza posibilei cooperări între obiective și folosirea intensivă a terenului; stabilirea unor relații avantajoase în teritoriu ținându-se seama de propunerile de amenajare complexă a zonei limitrofe și încadrarea în rețeaua majoră de circulație.

Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

În organizarea amplasamentului s-a ținut seamă de prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Cristian în vigoare, prin care terenul de față este situat în parțial în extravilan și nu este reglementat, parțial în intravilan, unde este reglementat ca zonă de învățământ.

Planul propus integrează prevederile din PUG cu alte funcțiuni compatibile și oferă o mai bună poziție a zonei de învățământ în raport cu cadrul natural din vecinătate, precum și cu viitorii utilizatori ai zonei.



SUBCONTROL S.R.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Aplicarea prevederilor Regulamentului de urbanism asigură “corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public”.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, normalizarea traficului, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate, în condiții de dezvoltare durabilă.

Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare – apă/canal, gaz și curent, în funcție de soluțiile date de către regiile locale:

- Racordarea prin extindere de rețea la rețeaua publică de apă și canalizare
- Branșare la rețeaua de energie electrică prin posturi de transformare noi propuse
- Alimentare cu gaze naturale din rețeaua publică, prin extindere de rețea
- Extinderea rețelelor de telecomunicații și cablare TV din zonă a operatorilor de specialitate, cu bransamente individuale la locuințe și la obiectivele de dotări și servicii.

Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locală de salubritate.

Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Problemele de mediu relevante pentru PUZ-ul propus sunt date de:

- Protecția zonei rezidențiale și a celorlalte funcțiuni propuse de groapa ecologică Cristian prin implementarea mai multor plantații de protecție;
- Protecția calității apelor, realizată prin evacuarea la canalizare a apelor uzate menajere și pluviale, cele din urmă fiind trecute prin separator de nămol și hidrocarburi;
- Protecția calității aerului, realizată prin măsuri constructive de reducere a emisiilor de gaze de ardere din centralele termice (termoizolarea clădirilor, centrale termice comune, coș de dispersie de mare înălțime).



SUBCONTROL S.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Relevanța PUZ pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

PUZ-ul propus respectă prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

Dintre acestea, relevante sunt:

- Legea 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- OUG 92 /2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin LEGEA 17/2023;
- Legea apelor nr. 107/1996.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Prevenirea riscului de inundații se realizează prin dimensionarea corespunzătoare a instalațiilor de canalizare menajeră și pluvială.

Riscurile generate de cutremure sunt prevenite prin proiectarea seismică a clădirilor.

Se vor respecta prevederile documentațiilor tehnice referitoare la fundații, în concordanță cu concluziile studiului geotehnic.

Prin adoptarea măsurilor de protecție a calității apelor și aerului, precum și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor, sunt prevenite riscurile pentru sănătatea umană.

Caracteristicile efectelor zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor.

Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că activitățile de locuire, învățământ, sport și servicii, depozitare și mica producție sunt de tip nepoluant.

Adițional, separat de zona rezidențială prin plantații de protecție, se propune extinderea zonei industriale în vederea conturării unui pol industrial, de depozitare și de logistică atractiv.

Dacă chiar se vor produce vor fi de durată și frecvență redusă, efectele fiind reversibile la eliminarea cauzei, limitate spațial la perimetrul amplasamentului.

Natura cumulativă a efectelor

Efectele sunt cumulative cu cele ale folosințelor zonelor de locuințe, învățământ, sport și servicii din vecinătăți.

În ceea ce privește efectul cumulativ asupra factorilor de mediu, generat de realizarea noului plan, coraborat cu vecinătățile, impactul va fi nesemnificativ, strict local și punctual în etapa de construire fără a afecta o suprafață mare, respectiv de durată scurtă și numai în jurul acestei zone.

Natura transfrontalieră a efectelor

Nu este cazul.



SUBCONTROL S.r.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate.

Prin planul propus nu este afectată starea de sănătate a populației.

Pentru diminuarea impactului vizual, olfactiv, de mediu și pentru medierea vecinătății Gropii Ecologice Cristian, se propune introducerea a 3 fâșii plantate succesive până la zona de locuințe, astfel:

- o primă plantație de protecție (zonă TFPP conform RLU, cu vegetație densă și plantații de înălțime variată) de lățime minimă de 150m, în jurul Gropii Ecologice;
- o zonă de perdea verde de-a lungul văii de pe teren, (zonă SVV conform RLU) cu vegetație variată, lată de minim 15m pe fiecare parte a canalului;
- o a doua plantație de protecție (zonă TFPP, cu vegetație densă și plantații de înălțime variată) de lățime minimă de 30m, care separă zona rezidențială de cea industrială.

Astfel, zona de locuințe este amplasată la o distanță considerabilă (între 726m și 755m, ca distanțe minime) față de groapa ecologică, fiind separată atât prin plantațiile de protecție și perdelele verzi propuse cât și prin zona industrială, reducând semnificativ orice impact negativ asupra populației.

Mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele sunt nesemnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul perimetrului amplasamentului.

Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție acvifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

- nu se depășesc valorile limită.

Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul studiat are prevăzute ample suprafețe de spații verzi, concretizate prin plantații de protecție, perdele verzi, zone verzi amenajate și Pădurea Răzi.



SUBCONTROL s.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Indicatori urbanistici propuși:

Indicatori urbanistici maximi teren studiat în PUZ					
Zonă funcțională	POT	CUT	Procent minim zonă verde	Regim maxim de înălțime	Înălțime maximă (în punctul cel mai înalt)
L1 - Zonă locuințe individuale	35%	0.7	40%	(S)/(D)+P+1E+M/Er	11m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 4.1 aferentă UTR 4	70%	2,5	20%	(S)+P+5E	30m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 4.2 aferentă UTR 4					22,5m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 6.1 aferentă UTR 6					32m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 6.2 aferentă UTR 6					29m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 7.1 aferentă UTR 7					33m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID 7.2 aferentă UTR 7					28,5m
ID - Zonă industrie/depozitare - zona ID aferentă UTR 05					31m
Iv - Zonă de învățământ - școli, creșe, grădinițe, afterschool etc.	40%	1,5	20%	(S)/(D)+P+2E+M/Er	13,5m
S - Zonă servicii, comerț etc. - zona S aferentă UTR 1	60%	1.6	20%	(S)/(D)+P+2E+M/Er	13,5m
S - Zonă servicii, comerț etc. - zona S aferentă UTR 2					22m
S - Zonă servicii, comerț etc. - zona S aferentă UTR 3					25,2m
Sp - Zone verzi, sport, sală polivalentă, agrement, recreație etc.	60%	2,5	20%	(S)/(D)+P+2E	25,2m
SVP - Zone verzi, parcuri, scuaruri, agrement	5%	0,2	90%	(S)/(D)+P	7m
SVV - Perdele verzi	nu e cazul		90%	nu e cazul	nu e cazul
TFPP - Perdele de protecție			100%		
Pădure-parc			95%		

Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional



SUBCONTROL S.r.l.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Vor fi rezervate zonele de protecție ale instalațiilor tehnico-edilitare, conform avizelor emise, aceste spații având destinația de spații verzi.

Toate terenurile se pot concesiona sau vinde în viitor, în funcție de strategia autorităților locale, conform procedurilor legale în vigoare.

3.8.2. Bilant teritorial - propunere de utilizare a terenului

Prezentul PUZ prevede terenuri aflate în domeniul privat al Comunei Cristian, precum și din domeniul public al acesteia.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că investiția propusă se încadrează în politicile de dezvoltare ale comunei, prin completarea zonei industriale existente, separarea acesteia prin plantații de protecție de o nouă zonă rezidențială cu toate funcțiunile necesare aferente, servicii și învățământ care pot răspunde și nevoilor localnicilor din cartierul învecinat deja existent, între terenul reglementat și DN 1/7.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

În urma implementării investiției care face obiectul prezentului plan urbanistic, considerăm că întregul UTR va avea de câștigat, atât din punct de vedere economic, cât și social, prin creșterea atractivității întregii zone. În plus, în urma implementării investiției vor fi plătite taxe la bugetul local (taxe pe autorizare, taxe pe proprietate) și vor fi create locuri de muncă (atât pe perioada de execuție, cât și în perioada de operare). De asemenea, considerăm că disfuncționalitățile prezentate în documentație își găsesc rezolvarea prin conceptul prezentat.

6. CATEGORII DE COSTURI

6.1 Costuri suportate de investitorii privați

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Detalierea investițiilor propuse (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în *Planul de acțiuni* - parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.



SUBCONTROL S.R.L.

Aleea FC Ripensia 7a
secretariat@subcontrol.ro; www.subcontrol.ro
O.R.C. Timiș- J35/929/1995; C.U.I. RO7705858
RO28BRDE360SV05894843600 BRD Timișoara;
Capital social 47.380.-Lei



Detalierea investițiilor propuse (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în *Planul de acțiuni* - parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

6.2 Costuri suportate de autoritățile publice locale

Costuri suportate în interiorul P.U.Z.

Primăria Comunei Cristian va suporta costurile necesare realizării infrastructurii rutiere și edilitare care se vor realiza pe domeniul public existent în interiorul PUZ.

Costuri suportate în exteriorul P.U.Z.

Primăria Comunei Cristian va suporta costurile intervențiilor necesare realizării infrastructurii rutiere și edilitare, care se vor realiza pe domeniul public existent, în exteriorul terenului reglementat, în măsura în care acestea vor fi necesare pentru realizarea proiectului ce face obiectul PUZ.

Detalierea acestor costuri (etape, termene și evaluări costuri) se va realiza în *Planul de acțiuni* - parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal.

7. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Comunei Cristian;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent acestuia devin documente necesar de coroborat și introduse în prevederile PUG Comuna Cristian odată cu refacerea acestuia.

Întocmit:

Dipl. Arh. Sandra Andrei

Dipl. Arh. Diana Lucaciu

Șef proiect:

Dipl. Arh. Radu D. Radoslav

Revizia 01