



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV
COMUNA CRISTIAN

www.uatcristian.ro

str. Piața Libertății nr. 1, 507055 Cristian, jud. Brașov
tel.: 0268/257001, tel./fax: 0268/257733 e-mail: secretar@uatcristian.ro

HOTĂRÂREA NR. 59/2011

*privind aprobare PUZ – Plan Urbanistic Zonal – pentru construire locuințe individuale și funcțiuni complementare – DE103 extravilan Cristian, beneficiar **BUZAȘ ADRIAN IOAN***

Consiliul Local al comunei Cristian;

Analizând referatul Compartimentului Urbanism înregistrat sub nr. 2997/23.08.2011, privind aprobarea unui PUZ pentru construire locuințe individuale și funcțiuni complementare – DE 103, extravilan Cristian, jud. Brașov;

Având în vedere Avizul Unic nr. 62/28.06.2011 al Consiliului Județean Brașov;

Având în vedere avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 2 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobarea construirii de locuințe individuale și funcțiuni complementare – DE 103, extravilan Cristian, jud. Brașov, înregistrate sub nr. 93/25.08.2011, 88/25.08.2011 și 93/25.08.2011,

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, actualizată, precum și art. 25, 26 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

În temeiul prevederilor art. 36, alin.5, lit."c" și art. 45, alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind Administrația Publică Locală, republicată,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă documentația „*PUZ – construire locuințe individuale și funcțiuni complementare – DE 103, extravilan Cristian, jud. Brașov*”, inițiată de către **BUZAȘ ADRIAN IOAN**, în calitate de proprietar al terenului înscris în CF nr. 101013 Cristian, nr.cad. 912, nr. top. 1620/2 în suprafață de 14.500 mp și întocmită de către **SC KANLINEA SRL**.

Art.2. Primarul comunei Cristian prin compartimentele din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea prevederilor din actele normative în materie.

Adoptată la Cristian, în data de 29.08.2011

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Staicu Gheorghe



CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETAR,

Antonia Roman

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi.

Se comunică: 1 ex. Colecție; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar ședință; 1 ex. Primar; 1 ex. Beneficiar; 1 ex. Urbanism;
AR/AR/6 ex

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

I.DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari PLANUL URBANISTIC ZONAL in vederea emiterii si aplicarii acestuia .

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza conditiei din Certificatul de Urbanism nr 01/19.01.2011 elaborat de Consiliul Judetean Brasov.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative specific domeniului sau complementare acestuia.

3.DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri ,atat in intravilan cat si in extravilan .

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

1.1 Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in PUG si in aceasta documentatie ,cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de Regulamentul General de Urbanism pentru ocuparea relationala a terenurilor si pentru realizarea unui ansamblu compact.

1.2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor ,care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice ,se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

1.3 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care poate fi conditionata de stabilirea in prealabil prin contract a obligatiei efectuarii in parte sau total ,a lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitori interesati.

1.4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

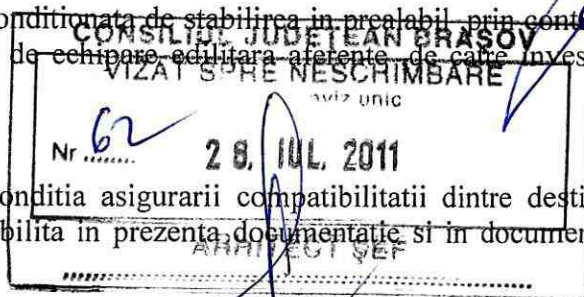
Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei stabilita in prezenta documentatiei si in documentatia PUG Cristian.

1.5 Lucrari cu utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate ,in aceasta documentatie ,pentru realizarea de lucrari publice,este interzisa.

2.Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

2.1 Orientarea fata de punctele cardinale



Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

Pentru depozite ,ateliere,garaje,camere ale centralelor termice,bucatarii,grupuri sanitare,bai se recomanda orientarea spre nord.

Pentru saloane,dormitoare,birouri etc se recomanda o astfel de orientare incat sa se asigure insorirea spatiilor.

2.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public ,se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice :

- Constructii si instalatii aferente drumurilor publice ,de servire ,de intretinere si exploatare,
- Parcaje
- Conducte de alimentare cu apa ,canalizare,gaze,termice,electrice si telecomunicatii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor,delimitate conform HG 43/1997 si a aliniamentului propus.

2.3 Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public . In plansa A04 s-a marcat aceasta limita.

2.4 Alinierea constructiilor

Prin aliniere se intelege limita de construire ,care nu trebuie depasita inspre strada si este masurata fata de axul strazii.

Alinierea noilor constructii la drumul nou proiectat, cu profilul transversal de 5 m (4m banda de circulatie cu trotuar de 1.00 m) cu sens unic, este la minim 6.5 m fata de axul drumului .

2.5 Aliniamentul in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele :

- Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi conform Codului Civil
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu ,stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

2.6. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T si a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T raportand la suprafata ocupata la sol si respectiv la suprafata desfasurata a constructiilor ,suprafata P.O.T = 35% si C.U.T =1

3.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Accesele auto si pietonale in parcele se vor face numai din drumul nou proiectat si trotuarele aferente nou proiectate ,drum perpendicular pe DE 19 si DE 103 si cu acces la ambele .Accesul auto din drumul nou proiectat pe parcela se va face peste trotuar prin intermediul unor borduri tesite .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor ,dimensionate conform normelor pentru trafic greu .Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire .

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile ,parcaje ,platforme de depozitare ,accese pentru masini si utilaje ,separate de aleile carosabile destinate consumatorilor .

Accesele si parcajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta .



3.2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei de locuire- trotuare(servituti) .Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap.

4.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Beneficiarii se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local la reseaua centralizata publica de apa ,canal ,electricitate ,gaze ,telefon,existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii.

Lucrarile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar .

Extinderile de retele sau marire de capacitate a acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar ,partial sau in intregime ,dupa caz,in conditiile contractului incheiat cu Consiliul Local.

Retelele de apa,canalizare,gaze,energie electrica si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea localitatii Cristian si respectiv ,proprietate publica a statului ,indiferent de modul de finantare a acestora .

5.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului

5.1 Parcelarea

Terenul se va parcela in forme dreptunghiulare .Dimensiunea minima a parcelelor va fi de 500 mp

Pentru terenul studiat lucrarile de constructie se vor autoriza ~~direct cu autorizatie de construire~~

6.Regim de inaltime si aspectul exterior al constructiilor

6.1 Regim de inaltime

Inaltimea propusa a constructiilor va fi maxim S+P+E+M

6.2 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei..

Constructiile care prin conformare ,volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise .

7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje ,spatii verzi si imprejmuiiri

7.1 Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor ,care prin destinatie necesita spatii de parcare ,se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public .

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform normativului P132/93 si H.G 525/1996 astfel :

- Pentru constructiile comerciale ,numarul de locuri de parcare se stabileste in functie de suprafata desfasurata a constructiei .
- Pentru toate aceste tipuri de constructii se vor adauga spatii de parcare sau garare a vehiculelor proprii ,care vor fi amplasate independent de parcajele clientilor
- Pentru constructiile tip locuinta locurile de parcare /garare se vor asigura in incinta parcelei .

7.2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse s-au prevazut spatii verzi si de aliniament cu rol de protectie.Suprafata acestora nu va fi mai mica de aproximativ 40% din suprafata totala a zonei studiate .

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate.

7.3 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri :



- Imprejmuiri opace necesare pentru protectia intruziunilor ,separarea unor servicii functionale ,asigurarea protectiei vizuale nu mai inalt de 2.00 m.
 - Imprejmuiri transparente ,decorative sau gard viu,necesare delimitarii parcelelor ,nu mai inalte de 2.00 m.
- Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constrectiilor.

III.ZONIFICAREA FUNCTIONALA

<i>Zld.</i>	<i>Zona de locuinte si dotari complementare</i>
<i>Zc.</i>	<i>Zona circulatii rutiere</i>
<i>Zpl</i>	<i>Zona parcele + locuinte</i>
<i>Zv.</i>	<i>Zona verde</i>

IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul de prezentare si in prezentul regulament local de urbanism .
 Functiuni admise sunt : locuinta individuala si locuinta temporara de vacanta ,dotari de invatamant ,birouri ,servicii,cabinet medical,cresa sau punct alimentar .Functiuni interzise pentru aceasta zona sunt :industrie .

Intocmit,
 arh.Alexa Sebastian



PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE

PROPRIETAR : BUZAS ADRIAN-IOAN
DOMICILIUL : STR. LUNGA NR.118 CRISTIAN
JUDETUL: BRASOV

REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA : 1 : 1000

JUDETUL : BRASOV

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA : CRISTIAN

COD SIRUTA : 40919

NRL CF. 101013 NR. CAD.912 NR. TOP.16202 S=14500,00mp

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE identificata prin:
CF. NR. 151513
NR. CAD.912 NR. TOP.16202
S=14500,00mp
- ZONA CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE
- REGIM DE ALINIERE PROPUS
- PARCELARE PROPUSA
- ZONE NECONSTRUIBILE
- ZONA DE PROTECTIE PTA PROIECTAT
- ZONE DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+V+M

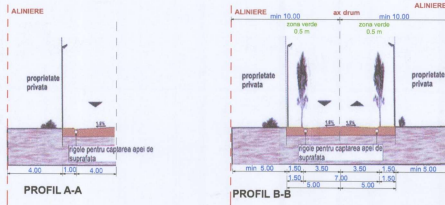
BILANT TERITORIAL :

EXISTENT:	mp	%
ZONA CONSTRUCII	-	-
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	-	-
TEREN ARABIL, NEAMENAJAT:	14500 mp	100
PROPUIS:	mp	%
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	S=10503,96mp	72,44
ZONA CONSTRUCII LOCUINTE	S=3724,91mp	25,69
ZONA PARCAJEALEI PRIVATE	S=1150mp	7,93
ZONA VERDE PRIVATA	S=629,00mp	38,82
ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	S=3996,04mp	27,55
TOTAL ZONA REGLEMENTATA	S=14500mp	100
TOTAL ZONA P.U.Z.	S=14500mp	100

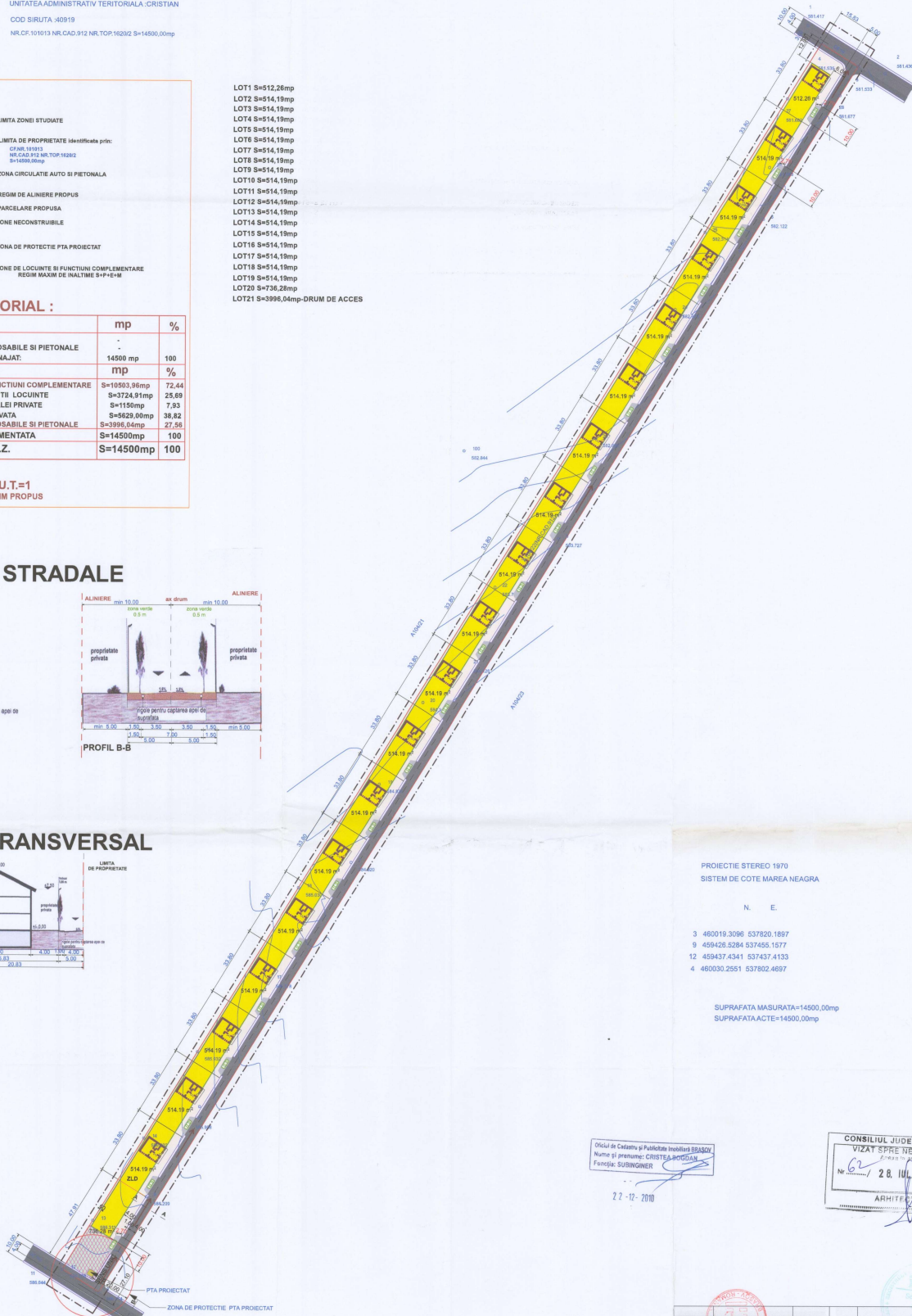
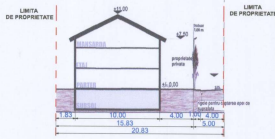
P.O.T.=35% C.U.T.=1
MAXIM PROPUS MAXIM PROPUS

- LOT1 S=512,26mp
- LOT2 S=514,19mp
- LOT3 S=514,19mp
- LOT4 S=514,19mp
- LOT5 S=514,19mp
- LOT6 S=514,19mp
- LOT7 S=514,19mp
- LOT8 S=514,19mp
- LOT9 S=514,19mp
- LOT10 S=514,19mp
- LOT11 S=514,19mp
- LOT12 S=514,19mp
- LOT13 S=514,19mp
- LOT14 S=514,19mp
- LOT15 S=514,19mp
- LOT16 S=514,19mp
- LOT17 S=514,19mp
- LOT18 S=514,19mp
- LOT19 S=514,19mp
- LOT20 S=736,28mp
- LOT21 S=3996,04mp-DRUM DE ACCES

PROFILE STRADALE



PROFIL TRANSVERSAL



PROIECTIE STEREO 1970
SISTEM DE COTE MAREA NEAGRA

N. E.

- 3 460019.3096 537820.1897
- 9 499426.5284 537455.1977
- 12 469437.4041 537437.4133
- 4 460030.2951 537802.4697

SUPRAFATA MASURATA=14500,00mp
SUPRAFATA ACTE=14900,00mp

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara BRASOV
Nume si prenume: CRISTEA BOGDAN
Funcția: SUBINGINIER

27-12-2010

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
VIZAT SI PE SCURT
Nr. 62
28. IUL 2011
ARHITECT BEE

Verificator/Expert	Nume	Semnatura	Crista	Edineta/Expertiza Nr./Data
S.C.KANLINEA SRL				
JOM 63007/04.2009				
Denumirea lucrarii : PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE COM.CRISTIAN				Beneficiar : BUZAS ADRIAN-IOAN
PROIECTAT	ARI-ALEXA SEBASTIAN			PAGA D.T.A.C.
DESENAT	ARI-ALEXA SEBASTIAN			SCALA : 1:1000
SEF PROIECT	ARI-ALEXA SEBASTIAN			PLANSĂ : A44