



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. 48/2015

privind aprobare PUZ – Plan Urbanistic Zonal – pentru extindere hală de producție – construcții anexe str. Aleea Duvenbeck, nr. 3, comuna Cristian, jud. Brașov, beneficiară SC ROMÂNIA APEX HEAT TRANSFER SRL

Consiliul Local al comunei Cristian;

Analizând referatul Compartimentului Urbanism înregistrat sub nr. 2204/07.04.2015, privind aprobarea unui PUZ pentru extindere hală de producție – construcții anexe, str. Aleea Duvenbeck, nr. 3, comuna Cristian, jud. Brașov, solicitat de către SC ROMÂNIA APEX HEAT TRANSFER SRL;

Având în vedere Avizul Unic nr. 14/25.03.2015 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. 12 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUZ pentru extindere hală de producție – construcții anexe, str. Aleea Duvenbeck, nr. 3, comuna Cristian, jud. Brașov, înregistrate sub nr. 57/27.04.2015, 60/27.04.2015 și 56/27.04.2015,

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 – pentru extindere hală de producție – construcții anexe str. Aleea Duvenbeck, nr. 3, comuna Cristian, jud. Brașov*”, inițiată de către **SC ROMÂNIA APEX HEAT TRANSFER SRL**, în calitate de proprietară a terenului înscris în CF nr. 103047 Cristian, nr.top. 103047, în suprafață de 32790 mp și CF nr. 103399 Cristian, nr.top. 103399, în suprafață de 19700 mp și întocmită de către **SC ROMÂNIA APEX HEAT TRANSFER 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 28.04.2015

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUCA EUGEN



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
ANTONIA NAGY

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

**TUMAX SRL
BRAȘOV**

PROIECT NR. 0901/2014
PLAN URBANISTIC DE ZONĂ
EXTINDERE HALĂ DE PRODUCȚIE - CONSTRUCȚII ANEXE
CRISTIAN, ALEEA DUVENBECK 3

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ**

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: "PUZ EXTINDERE HALĂ DE PRODUCȚIE - CONSTRUCȚII ANEXE"

Amplasament: CRISTIAN, ALEEA DUVENBECK 3

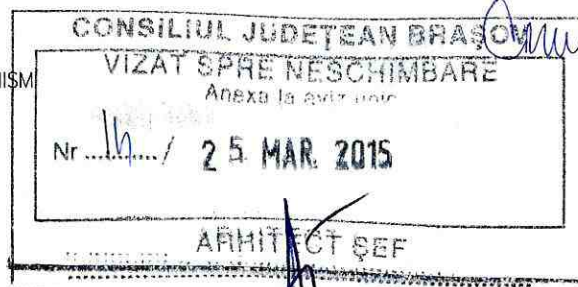
Beneficiar: PRIMĂRIA COM. CRISTIAN/ROMANIA APEX-HEAT TRANSFER SRL

Proprietarul terenului: ROMANIA APEX-HEAT TRANSFER SRL

Nr. Contract: 0901/2014

Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL -PUZ-

Proiectant: TUMAX SRL BRAȘOV



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ EXTINDERE HALĂ DE PRODUCȚIE - CONSTRUCȚII ANEXE

CAP. I. - PRESCRIPTII GENERALE

1. Rolul RLU

Prezentul regulament local de urbanism stabilește condițiile urbanistice în care se vor construi imobile pe terenul studiat.

2. Baza legală a elaborării

Planul urbanistic zonal a fost întocmit în baza:

- Regulamentului General de urbanism (RGU) – HG 525/96
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21 / N / 2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 176 / N / 16. 08. 2000.
- Planul urbanistic general al Com. Cristian
- Certificatul de urbanism nr. 293/02.10.2014
- PUZ ROMANIA APEX HEAT-TRANSFER, nr. 0101/2010, aprobat cu HCL 46/2010

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament local de urbanism se referă la terenul studiat, în suprafață de 52490 mp, din intravilanul Com. Cristian.

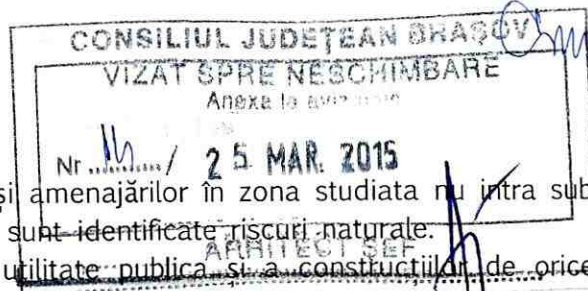
- Terenul are următorii vecini: la vest, sud și nord teren arabil (proprietate privată), la est drum - Aleea Duvenbeck.
- Accesul la teren și relația cu Com Cristian sunt asigurate prin Aleea Duvenbeck.
- Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii pe terenul ce face obiectul P.U.Z. Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., Regulamentul local de urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

4. Zonificarea funcțională - Diviziunea teritoriului în unități teritoriale de referință

Teritoriul aferent P.U.Z. cuprinde o singură zonă funcțională, cf. PUZ aprobat:
IM, Industrie

CAP.II. - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public



5.1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în zona studiată nu intra sub incidența articolului 10 din RGU; în zona nu sunt identificate riscuri naturale.

5.2. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile care s-au instituit servitute de utilitate publică, se face conf. art. 16 din RGU.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Lucrările autorizate în zona drumurilor publice se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construire și exploatare, conform Ordinelor nr. 45/1998 și 50/1998 ale M.T. și Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții direct din rețeaua de circulație este obligatorie; asigurarea acceselor carosabile pentru fiecare parcela direct din drumul public este obligatorie.

7.2. Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatorie, conf. art. 25 din RGU;

7.3. Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pietonale, conf. art. 26 din RGU, concepute și realizate corespunzător cerințelor funcționale ale construcțiilor, în condițiile deplinei siguranțe față de circulația carosabilă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitatea de asigurare a echipării edilitare în zona, conf. art. 27 și 28 din R.G.U.

8.2. În urma realizării echipării edilitare din zona, autorizarea construcțiilor noi se va face cu obligativitatea racordării la rețelele publice.

8.3. Indiferent de modul de finanțare, rețelele de echipare edilitara intra în proprietatea publică, conf. art. 29 din R.G.U.

8.4. Amplasarea în zona străzilor a lucrărilor edilitare pentru instalații se va face conform cu Normele tehnice cuprinse în Ordinul nr. 47 / 1998 al M.T.

8.5. Indiferent de forma de finanțare și de executare, realizarea rețelelor edilitare se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Dimensiunile terenului destinat funcțiunii propuse va respecta normele urbanistice specifice cuprinse în anexele la HG 525 / 1996, precum și normele cuprinse în legislația complementara urbanismului.

Amplasamentul se încadrează în zona de servitute aeronautică – zona III. Autorizarea obiectivelor edificabile pe acest amplasament se va realiza în condițiile impuse prin ORDINUL pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind condițiile de avizare a documentațiilor tehnice pentru obiectivele aflate în zone cu servituti aeronautice civile - RACR - CADT, editia 02/2003, astfel:

2.5.3. În zona III:

- a) stații radio (radiodifuziune, TV etc.);
- b) stații de comunicații (radiorelee, telefonie celulară, translatari etc.);

- c) constructii/structuri izolate (piloni, cosuri de fum, sonde etc.) care depăşesc înălţimea de referinţă [conform paragrafului 2.3 a) (3)] sau care nu depăşesc această înălţime, dar constituie obstacole locale semnificative;
- d) unităţi de morărit, silozuri etc.;
- e) gropi de gunoi, instalatii de reciclare a deseurilor etc.;
- f) deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviatie generală sau de lucru aerian permanente;
- g) instalare sau modernizare de mijloace de navigatie aeriană (echipamente/sisteme de radionavigatie, comunicatii, supraveghere);
- h) trasee pentru autostrăzi/sosele nationale, căi ferate, linii electrice aeriene magistrale, conducte pentru gaze naturale, conducte pentru combustibili lichizi, retele de radiorelee etc.;
- i) alte obiective care afectează sau pot afecta siguranta zborului.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

- 10.1. Autorizaţia de construire va conţine obligativitatea creării de spatii verzi, conform planşei U-03 din PUZ, conf. art. 34 din R.G.U. şi anexei 6 la RGU.
- 10.2. Amplasarea pomilor în zona străzilor se va face conform Ordinului nr. 47/1998 al M.T., iar în zonele adiacente construcţiilor, astfel încât sa nu afecteze siguranţa în exploatarea acestora.
- 10.3. Împrejmuirile sunt de interes public datorita calităţii de participare la crearea peisajului urban;

11. Utilizări permise:

- toate tipurile de construcţii cu respectarea zonificării funcţionale stabilite prin P.U.Z., a normelor specifice funcţiunilor şi unităţilor înscrise în prezentul Regulament şi în condiţiile legale de conformare a construcţiilor.

12. Utilizări permise cu condiţii:

- construcţiile situate în zone de protecţie a echipărilor tehnico-edilitare aşa cum sunt ele determinate în planşa de Reglementări a P.U.Z.-ului.

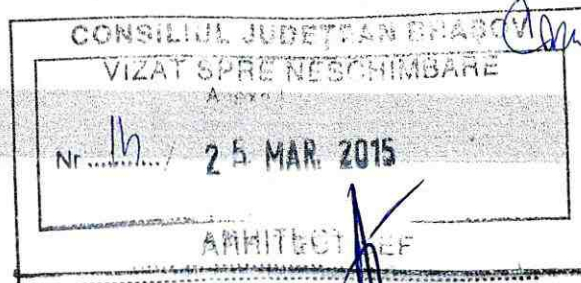


PREVEDERI SPECIFICE

IM - INDUSTRIE MICĂ

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde un lot cu activități de mică industrie, producție și depozitare, păstrându-se astfel în reglementările existente.



SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

- mică industrie cu maxim P+2 niveluri (maxim 13.75 m înălțime, resp. cota absolută maximă 582.58).

ART. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se vor respecta zonele de protecție ale conductei de gaz și ale rețelelor de energie electrică, conform specificațiilor din avize.

Plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă și pe țărmul mării, fără avizul de gospodărire a apelor și avizul organelor silvice de specialitate, este interzisă.

ART. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin deșeurile produse, prin zgomotul produs
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ART. 4. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- în conformitate cu prevederile normelor tehnice și sanitare în vederea asigurării însoririi și iluminatului natural (anexa 3 din R.G.U.), specifice pentru fiecare tip de funcțiune;

ART. 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE

- se vor respecta zonele de siguranță ale drumurilor, conform OG Nr. 43/1997 - din 28 august 1997 Republicată privind regimul drumurilor
- împrejuririle se vor face respectând aliniamentul. ;

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Aliniamentul se va afla la 12.00 m față de axul drumului. Vor fi respectate retragerile minime de la aliniament precizate în planșa de Regulament (MIN. 8.50

Prin aliniament se înțelege
 Nr. ... / ... / 25 MAR 2015

- m față de aliniamentul drumurilor din PUZ inițial),
 limita între domeniul privat și domeniul public
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a aliniei clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

ART. 7. REGIM DE CONSTRUIRE. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioară ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 2,0 m;

ART. 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi impusă de considerentele tehnologice specifice
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.

ART. 9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- va fi respectat regimul maxim de înălțime specificat în planșa de Regulament, respectiv P+2 niveluri (maxim 13.75 m înălțime, resp. cota absolută maximă 582.58).

ART. 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va urmări ca, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, clădirile noi să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice;
- anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a finisajelor strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

ART. 11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut;
- accesul se va face din Aleea Duvenbeck.
Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

ART. 12. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei.
- se vor amenaja locuri de parcare conform Regulamentului general de urbanism-HG 525/1996 (un loc de parcare la 250 mp de construcție, pentru activități desfășurate pe suprafețe cuprinse între 1000 și 10000 mp)

ART. 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare.
- De la dispozițiile aliniatului precedent se exceptează cazurile în care construcția nu necesită alimentarea cu utilități urbane pentru funcționarea ei
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractului încheiat cu Consiliul local și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

- Pre-colectarea deșeurilor se va face pe un amplasament special amenajat pe lot cu platformă betonată;
- colectarea deșeurilor se va asigura prin contract cu o societate autorizată.

ART. 14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- suprafața de teren neocupată de construcții și circulații va fi amenajată cu spații verzi, minim 50% din teren
- spațiile verzi vor fi formate atât din gazon cât și din arbori înalți, cu coroană globulară, și arbuști, în amenajări peisagistice coerente.
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ART. 15. ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre strada se vor face cu garduri transparente de maxim 2,0 m înălțime, din care 0,60 m va putea fi soclu opac; acestea vor putea fi dublate cu gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, cu înălțimea maximă de 2,50 m,
- scurgerea apelor va fi asigurată spre parcela proprietarului împrejmuirii
- porțile de acces se vor deschide spre incintă

ART. 16. SERVITUȚI

Nu este cazul



SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 30%

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1,0%

3. REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME:

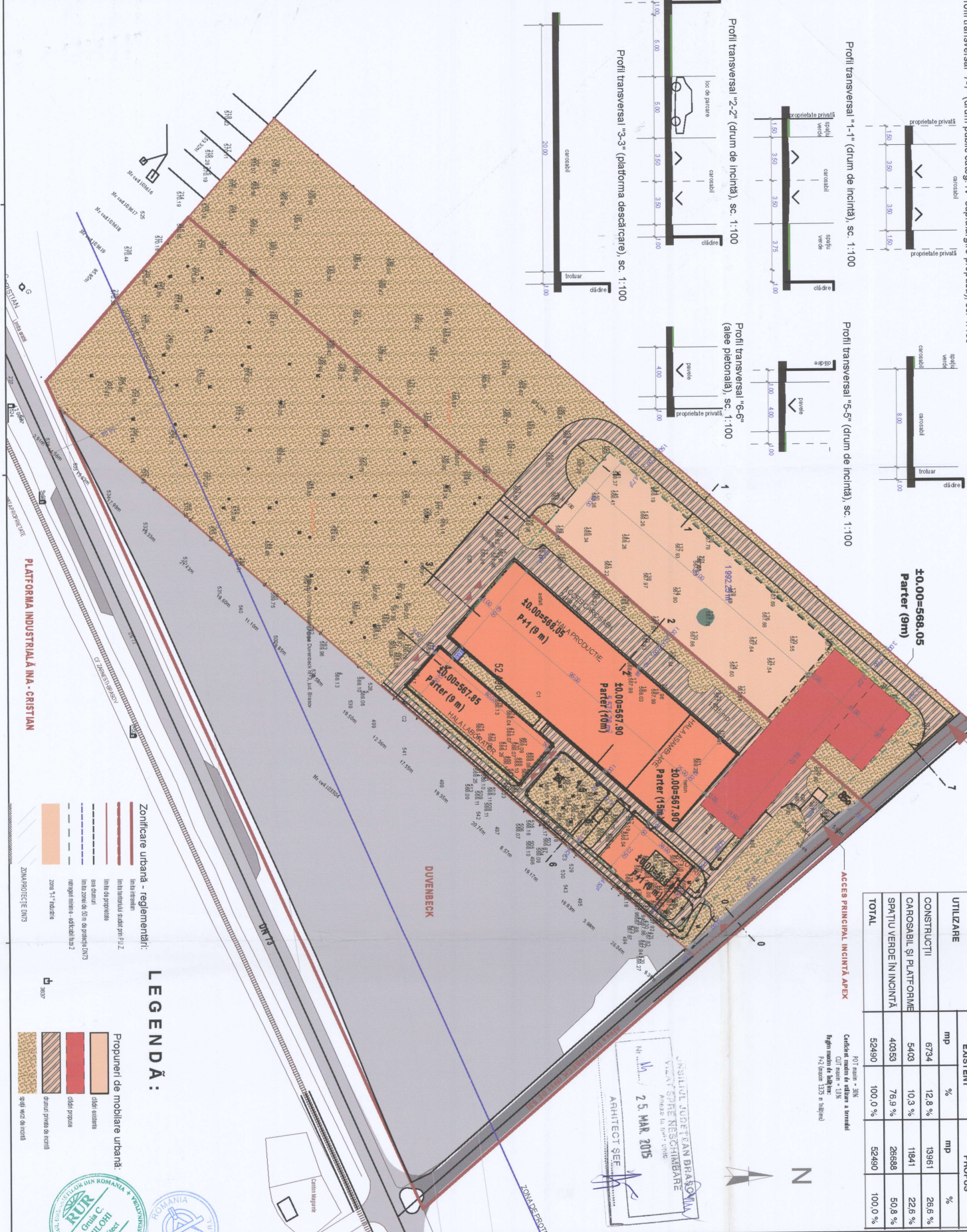
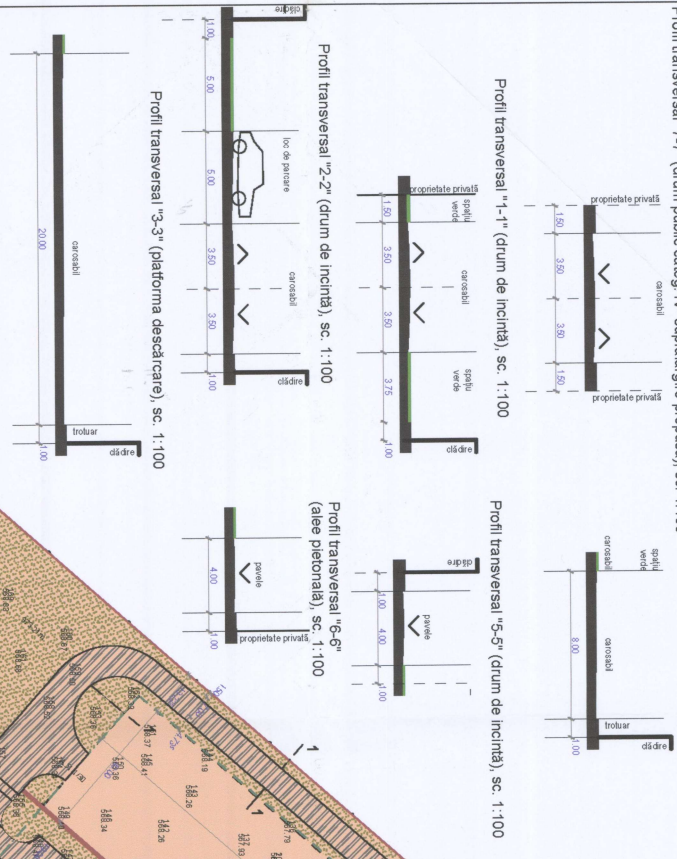
P+2 (maxim 13.75 m înălțime)

Întocmit,

Arh. Nic Tulban
Arh. Grăia Hilohi



Profil transversal "0-0" (drum public cat. IV - existent), sc. 1:100
 Profil transversal "1-1" (drum public cat. IV - supralărgire propusă), sc. 1:100
 Profil transversal "2-2" (drum public cat. IV - existent), sc. 1:100
 Profil transversal "3-3" (drum public cat. IV - existent), sc. 1:100
 Profil transversal "4-4" (drum public cat. IV - existent), sc. 1:100
 Profil transversal "5-5" (drum public cat. IV - existent), sc. 1:100
 Profil transversal "6-6" (drum public cat. IV - existent), sc. 1:100



BILANT TERITORIAL

UTILIZARE	EXISTENT	PROPUSS
CONSTRUCTII	6734 mp 12,8 %	13961 mp 26,6 %
CAROSABILI SI PLATFORME	5403 mp 10,3 %	11941 mp 22,6 %
SPATIU VERDE IN INCINTA	40353 mp 78,9 %	26888 mp 50,8 %
TOTAL	52490 mp 100,0 %	52490 mp 100,0 %

Zonificare urbană - reglementări:

	limita intravilanului
	limita intravilanului stabilizat
	limita de proprietate
	limita zonelor de protecție DN73
	reșterea limitelor de protecție DN73
	zonă "1" - rezidențială

Propuneri de mobilitate urbană:

	acoperșuri
	clădiri industriale
	clădiri rezidențiale
	spații verzi de calitate

LEGENDĂ:

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
 VICEALTEȘI ȘEF DE SERVICIU
 25.05.2015
 ARHITECT ȘEF
 N. M.

Proiectant TUMAX srl Avram Iancu, nr. 50, Brașov, CF RO 1111180, Tel. 0724 751 051	Beneficiar ROMANIA APEX HEAT TRANSFER SRL Aleea Duvenbeck 3 Cristian Brașov	Titlu proiectului Extindere capacitate producție - construcții anexe Aleea Duvenbeck 3 Cristian	Proiect nr. 14-0901
Specificatie SEF PROIECT art. Nic Tulban PROIECTAT art. Grăia Hilohi DESENAT art. Nic Tulban	Semnatura 	Nume planșă PLAN REGLEMENTĂRI	Faza de proiectare PUZ
		Scara 1:1000 1:200	Data nov-dec 2014
			Planșa nr. A.01.4

CLASA DE IMPORTANȚĂ - ###
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ - ###
 GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC - ###
 SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ = ###
 RISC ### DE INCENDIU

NOTĂ:
 - toate planșele referitoare la proiect trebuie să fie prezentate în original, semnate și ștampilate de către proiectant și să poartă data și ora întocmirii.
 - toate planșele referitoare la proiect trebuie să poartă data și ora întocmirii.
 - toate planșele referitoare la proiect trebuie să poartă data și ora întocmirii.
 - toate planșele referitoare la proiect trebuie să poartă data și ora întocmirii.
 - toate planșele referitoare la proiect trebuie să poartă data și ora întocmirii.

Nr. Revizie	Descriere Revizie	Nr. Modificare	Descriere Modificare	Data Modificare	Modificate de