



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. 82/2015

privind aprobare PUZ – Plan Urbanistic Zonal – pentru construire depozit logistică, extindere utilități și modernizare drum în Cristian, str. Aleea Duvenbeck, jud. Brașov, beneficiară SC DUVENBECK IMOBILIARE SRL

Consiliul Local al comunei Cristian;

Analizând referatul Compartimentului Urbanism înregistrat sub nr. 5521/12.08.2015, privind aprobarea PUZ pentru construire depozit logistică, extindere utilități și modernizare drum în Cristian, Aleea Duvenbeck, fn., jud. Brașov, solicitat de către **SC DUVENBECK IMOBILIARE SRL**;

Având în vedere Avizul Unic nr. 47/05.08.2015 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. 1 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUZ pentru construire depozit logistică, extindere utilități și modernizare drum în Cristian, str. Aleea Duvenbeck, fn., jud. Brașov, înregistrate sub nr. 117, 115 și 111 din 21.08.2015,

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 „Aprobare PUZ – construire depozit logistică, extindere utilități și modernizare drum în Cristian, Aleea Duvenbeck, fn., jud. Brașov”, inițiată de către **SC DUVENBECK IMOBILIARE SRL**, în calitate de proprietară a terenului înscris în CF nr. 104056 Cristian, nr.cad. 104056, în suprafață de 55.095,00 mp și CF nr. 104057, nr. cad. 104057, în suprafață de 579,00 mp și întocmită de către **SC DUVENBECK IMOBILIARE 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 26.08.2015

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATCAȘ CĂTĂLIN



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



Proiect nr.10/03/2015
Plan Urbanistic Zonal
Comuna Cristian, judetul Brasov
Faza P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

Regulamentul General de Urbanism Municipiul Brasov-aprobat, Legea 50/91 rep., modificata si completata cu Legea 453/2001, Ord.37/N/2000 MLPAT, HG 525/96.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DISPOZITII GENERALE

1.ROLUL R.L.U.

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 urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

2.BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism eliberat de Consiliul Judetean Brasov.

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

3.DOMENIU DE APLICARE

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



REGULI DE BAZA PRIVIND "MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR"

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

Art. 1 Terenuri neconstruite in intravilan

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

Conform temei emise de beneficiarul lucrarii, se propune integrarea unor „depozite logistica + extindere utilitati + modernizare drum” pe terenul care actualmente are functiunea de „teren arabil” si in Planul Urbanistic General elaborat anterior documentatiei de fata, era functiunea de „teren arabil”.

SECȚIUNEA 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistememelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructuri, este interzisa.

Art. 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 .

Art. 3 Asigurarea echiparii edilitare

a) Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b) Autorizarea executarii constructiilor 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.

Art. 4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

Art. 5 Procentul de ocupare at terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita pe zone functionale:

	<u>P.O.T.</u>	<u>C.U.T.</u>
• Zona sediu firma, show-room, service	60.00%	1



Art. 6 Lucrari cu utilitate publica

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

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Pentru spatiile birouri, etc. se recomanda o astfel de orientare incat sa asigure insorirea pentru spatiile publice si ale birourilor.

Pentru depozite, se recomanda orientarea spre nord.

Art. 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 de exploatare;
- Parcaje, garaje, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie conform celor prevazute;
- Conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, tehnice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri.

Art. 3 Alinierea constructiilor

Prin aliniere se intelege distanta cladirii fata de limita parcelei .

Cladirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de aceasta.

Se va respecta regimul de aliniere propus in prezenta documentaie. In plansa de reglementari urbanistice, A03, sunt prevazute urmatoarele distante:

Se recomanda respectarea distantelor marcate pe planul de reglementari urbanistice, distanta minima fata de aliniament va fi de 3.00.

Art.4 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, cf. Codului Civil, de 2.00 m., daca pe fatada respectiva sunt ferestre;
- Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii



Art. 1 Accese carosabile si pietonale; parcaje

Accesul, atat cel pietonal cat si cel carosabil, se va face din Aleea Duvenbeck strada care se intersecteaza cu DN 73. Se va face corelarea cu alte obiective existente in zona. Accesul din drumul national va servi numai relatia de dreapta, respectiv sensul Brasov- Pitesti.

Apele pluviale, in zona accesului rutier, se vor dirija si colecta pe platforma obiectivului.

Parcaje

Se propune amenajarea a 129 locuri de parcare de autoturisme, atat pentru personalul angajat cat si pentru vizitatori si 47 locuri pentru autocamioane.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 1 Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, gaze naturale, electricitate si canalizare.

De la dispozitiile aliniatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice locale pentru in urmatoarele conditii:

- Realizarea de solutii de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului.
- Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii, potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local, la reseaua centralizata publica de apa, canal, electricitate, gaze, atunci cand acestea se vor realiza.

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in urma contractului incheiat cu Consiliul Local. Cheltuielile sunt suportate in intregime de investitor sau beneficiar.

Art. 3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art.1 Inaltimea constructiilor

Regim de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile, va fi P+2E pentru sediu firma, birouri, P pentru hala, cu inaltimea maxima de 12.00m, respectiv cota absoluta maxima de 583.10m.

Art.2 Aspectul exterior al constructiilor

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

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii

Art.1 Parcaje

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelei.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 si H.G. 525/1996 astlel: Se propune amenajarea a 129 locuri de parcare de autoturisme, atat pentru personalul angajat cat si pentru vizitatori si 47 locuri pentru autocamioane..

Art.2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi.

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

Art.3 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

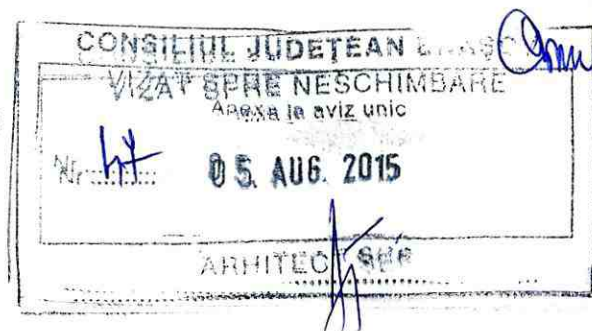
- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati functionale:

1. Zona circulatii rutiere si pietonale
2. Zona de spatii verzi
3. Zona de unități industriale / depozitare



Bilant teritorial

Funcțiuni	Suprafete		
	mp	%	
Constructii	23500	42.65	
Circulatii	Carosabil	15202.5	27.61
	Parcaje	4714.5	8.55
Zone verzi	11678	21.19	
Total	55095	100.00	

Indici urbanistici propusi:

- $P.O.T. max = (S.C./S.T.) \times 100 = 60.00\%$
- $C.U.T. max = S.D./S.T. = 1$

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul de prezentare si in acest regulament de urbanism.



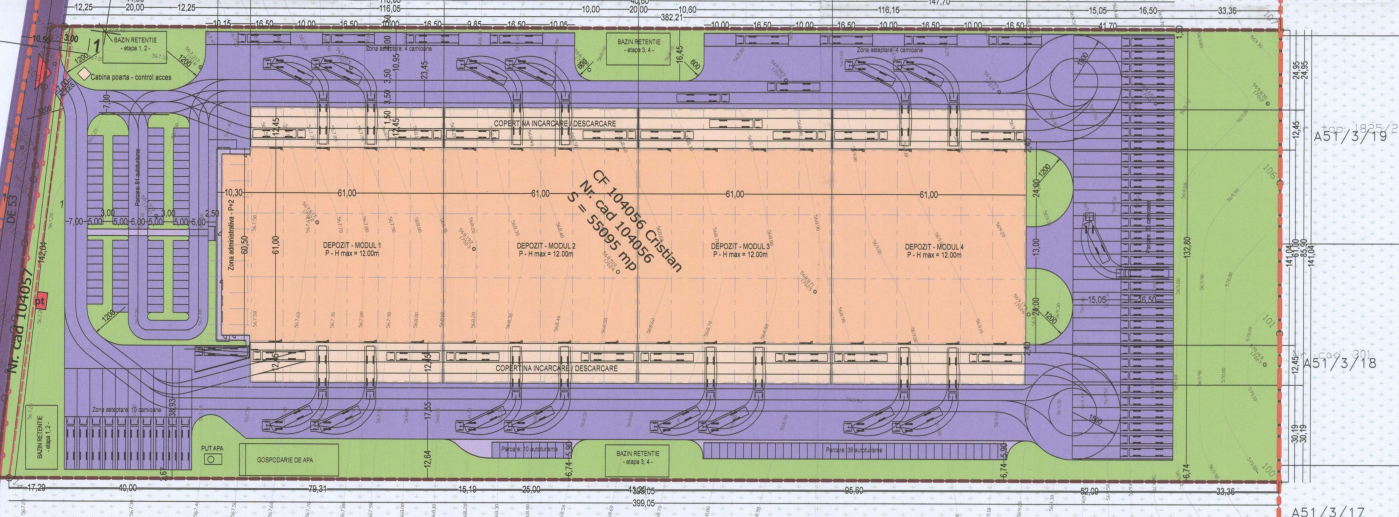
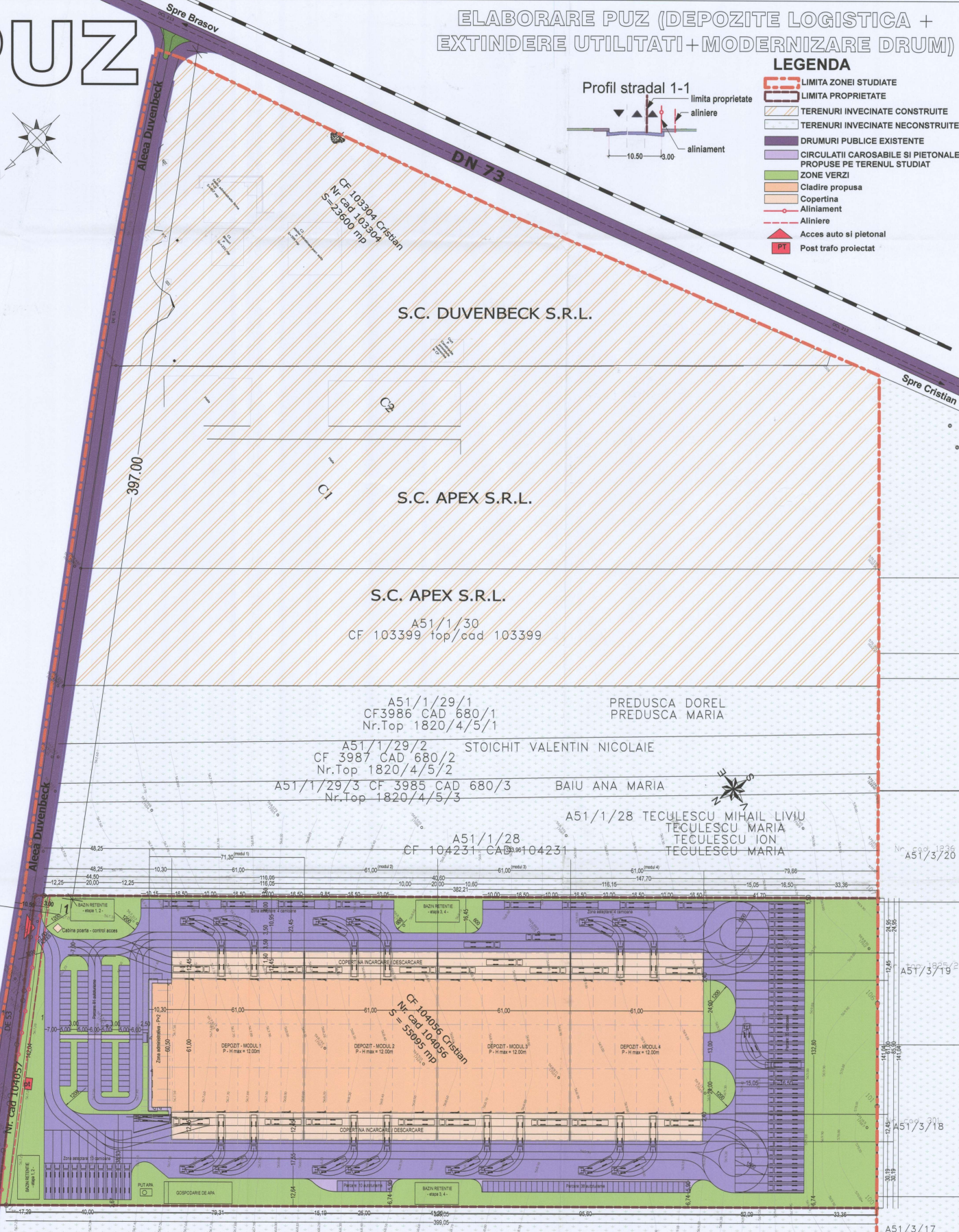
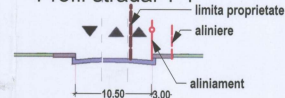
PUZ

ELABORARE PUZ (DEPOZITE LOGISTICA + EXTINDERE UTILITATI+MODERNIZARE DRUM)

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE
- TERENURI INVECINATE CONSTRUITE
- TERENURI INVECINATE NECONSTRUITE
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE PE TERENUL STUDIAT
- ZONE VERZI
- Cladire propusa
- Copertina
- Aliniament
- Aliniere
- Acces auto si pietonal
- Post trafa proiectat

Profil stradal 1-1



Data: 02.04.2015

Prin prezenta document
recunoastea este valabil
de procesul verbal de inregistrare
nr. 516/02.04.2015

Pct	X	Y
100	460850.354	539540.063
101	460819.732	539674.625
106	460588.664	539710.093
107	460557.123	539745.897
114	460349.793	539903.842
115	460843.921	539998.543

CF 104056 Cristian
Nr. cad 104056
S = 55095 mp

Bilant teritorial

functiuni	Suprafete	
	mp	%
Constructii	23500	42.65
Circulatii Carosabile	15202.5	27.61
Parcaje	4714.5	8.55
Zone verzi	11678	21.19
Total	55095	100.00

S teren = 55095.00mp
Ac propus = 23500.00mp - cuprinde si anexele gospodaresti: bazine retentive, gospodarie apa, poarta control acces
Ad propus = 24500.00mp
S circulatii carosabile de incinta + parcaji = 19917mp din care:
1. Parcaje autoturisme = 129 autoturisme = 1612.50mp
2. Parcaje autocamioane = 47 autocamioane = 3102.00mp
S spatii verzi = 11678mp
POT rezultat = 42.65%; POT max admis = 60%
CUT rezultat = 0.45; CUT max admis = 1

CONSILIUL JUDETEAN BIHAR
DIVIZIA SPRE NESCIMBARE
Angaja la studiu urbanistic
Nr. ... / 05. AUG. 2015
ARHITECT ...

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei ARHABOUT PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	GERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
ARHABOUT PROIECT S.R.L. J8/103/24.01.2014				Beneficiar: S.C. DUVENBECK IMOBILIARE S.R.L.
				proiect nr. 10/03/2015
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:1000	Titlu proiect: ELABORARE PUZ (DEPOZITE LOGISTICA + EXTINDERE UTILITATI+MODERNIZARE DRUM)
desenat	Ing. Digi Cazacu A			Faza: PUZ.
proiectat	Arh. Alexa S.		Data Mar. 2015	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE -PROPUNERE MOBILARE-
Sef proiect	Arh. Alexa S.			Plansa nr. A03