

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru  
CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

## **Adresa**

Jud. Brasov, Comuna Cristian

CF 102614, CF 106455, CF 106456, CF 106468, CF 106891

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru  
CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE  
Jud. Brasov, Comuna Cristian, FN  
C.U. NR. 196 | 06.04.2021

### **DISPOZITII GENERALE**

#### **1. ROLUL R.L.U.**

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată

RLU explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia pentru intreaga zona studiată.

Documentatia de fata este intocmita pentru

#### **ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

Judetul BRASOV – Comuna CRISTIAN, F.N.;

#### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII**

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 aprobat prin HGR525/1996 si Ghidul de plicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

Elaborarea prezentei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism 196 | 06.04.2021, eliberat de Primaria Comunei Cristian.

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

#### **3. DOMENIU DE APLICARE**

Prezentul Regulament local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul studiat prin prezentul PUZ.

Acesta este marginit la SE de paraul Ghimbasel, la SV de parcela proprietate privata 102616 – zona unitati industriale, depozite, prestari servicii, cf. P.U.G., la NV – drum de pamant CF 106468 si CF 102613 (drum reglementat cf PUZ HCL13/2011 - zona locuinte si functiuni complementare) si la NE – Strada Soarelui (drum reglementat cf PUZ HCL13/2011 - zona locuinte si functiuni complementare).

## REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Constructiile si amenajarile vor fi amplasate pe teren respectand prescriptiile prezentului regulament referitoare la amplasarea fata de aliniament, limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Pe retragerile fata de aliniamente se recomanda plantarea de arbori. Zonele verzi de la interiorul parcelelor vor acoperi minim 40% din suprafata.

Constructiile vor fi racordate la retele edilitare. Încalzirea obiectivelor din ansamblu se va realiza prin termoventilatie iar caldura propriu zisa este produsa printr-o centrala termica proprie. Cosul de fum de la centrala termica este dimensionat corespunzător, realizat din metal, cu pereți dubli, termoizolați. Cosul de fum se ridica 1.50 m deasupra aticului, astfel incat să se asigure dispersia corespunzătoare a fumului.

Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizării ulterioare a constructiei, vor fi depozitate in containere inchise, in spatii special amenajate pe fiecare parcela in parte, selectate în prealabil si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

- **Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.**

Toate operatiunile de construire, amenajare si exploatare a obiectivelor ce urmeaza a fi realizate sunt supuse reglementarilor romanesti, privitoare la calitatea constructiilor și la siguranta în exploatare. In realizarea obiectivelor mentionate, cat si in exploatarea acestora, vor fi utilizate numai materiale, echipamente, utilaje si tehnologii omologate conform legii. Sistemul rutier va fi dimensionat si executat in conformitate cu legislatia în vigoare astfel incat sa fie facilitat accesul autovehiculelor pentru interventie și pentru serviciu.

### **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 sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructuri, este interzisa.

### **Art.2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul .

### **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, 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 beneficiarii prezentei documentatii.

### **Art.4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

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

- Functiuni admise: LOCUIRE cu anexe (garaj, CT, spatii loisir, spatii tehnice) si DOTARI COMPLEMENTARE LOCUIRII (centre comerciale, alimentatie publica, servicii de turism – cazare, servicii de infrumusetare, servicii medicale, educatie – centre de zi pentru copii, baza sportiva, teren sau sali de sport, bazin de inot, locuri de joaca, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie).
- Functiuni interzise: functiuni cu caracter poluant, industriale – depozitare si productie, functiuni incompatibile cu cea de locuire (industrie, ferme pentru cresterea animalelor, etc).

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

#### **Art.5 Procentul de ocupare al terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru zone de locuințe.

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT și a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

A rezultat:

- zona locuințe și funcțiuni complementare: P.O.T.= 30% | C.U.T. = 1.00
- zona mixtă de comerț și servicii: P.O.T.= 40% | C.U.T. = 1.00
- zona agrement: P.O.T.= 25% | C.U.T. = 0.30

#### **Art.6 Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

#### **Art.7 Caracteristici ale parcelelor**

Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a parcelei: 500 mp (cu excepția celor existente la data întocmirii prezentului PUZ )
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- o parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asocieri cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

## **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR**

### **1 . Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 1 Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale .

Pentru zonele de zi – living, dining, bucătărie – se recomandă orientarea S-E, S, S-V.

#### **Art.2 Amplasarea față de drumurile publice**

În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- Conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, tehnice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri.

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servitute, de întreținere și de exploatare;

#### **Art. 3 Amplasarea față de aliniament, limitele laterale și limitele posterioare ale parcelei**

##### **Alinierea construcțiilor**

Prin aliniere se înțelege distanța clădirii față de limita parcelei – aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase față de aceasta.

Față de aliniamentul dinspre drumurile de incintă propuse - se va păstra o distanță de 5.00m, iar față de aliniament pentru drumurile reglementate prin PUZ HCL 13/2011: 6m pt strada din NV și respectiv 10 m pentru Strada Soarelui.

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

### **Alinierea in interiorul parcelei**

#### **Pentru constructii izolate**

- Retrageri fata de limitele laterale - Amplasarea constructiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea urmatoarelor distante:
  - fata de limitele laterale ale parcelor: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.

***Nota:** Respectarea distantelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea intre doua cladiri alaturate a unei distante mai mari decat inaltimea constructiei mai inalte.*

- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

***Nota:** Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanța, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si pâna la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.*

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite conform normativelor aflate in vigoare.

#### **Pentru constructii in regim cuplat**

- Locuintele se vor cupla pe o latura.
- Distanța dintre constructia cuplata si alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie sa fie minim inaltimea constructiei celei mai inalte.
- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

### **Art.4 Plantarea arborilor față de limitele laterale**

Arborii se vor planta la o distanta de min. 1.00 metru față de limitele laterale de proprietate, astfel incat să nu umbrească sau sa deranjeze in vreun fel, prin coronament, proprietatea vecina.

## **2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii**

### **Art.1 Accese carosabile**

Lucrările privind circulația rutiera trebuie sa respecte Planul Urbanistic General, atât ca alcătuire a rețelei de străzi, cât si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, distanta între intersecții si tipul intersecției. Se va tine seama de ordonanta nr. 43 din 28 august 1997, republicată, privind regimul drumurilor.

Amplasarea construcțiilor fata de arterele de circulație va respecta profilurile transversale ale acestora si aliniamentul propus.

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

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

Accesul se realizeaza din strada Nisipului – Strada Soarelui, si prin strada cu nr. cad 106468, 102613. Profilele stradale ale acestora au fost stabilite prin PUZ aprobat cu HCL 13/2011:

- NE parcelei – profil stradal tip 6 – sectiune F-F: profil stradal de 9 m, trotuare bilaterale de 1.00 m si zone de verde între carosabil si pietonal de 0.5 m. Total profil stradal 12 m si retragere de la aliniament de 10 m.

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

- NV parcelei – profil stradal tip 2 – sectiune B-B: profil stradal de 7 m, trotuare bilaterale de 1.00 m. Total profil stradal 9 m si retragere de la aliniament de 6 m.

Pe latura de NE si NV sunt prevazute accesul auto si accesul pietonal. Drumurile de incinta strabat parcela pe directie longitudinala si transversala, facilitand accesul pe intreaga suprafata.

Circulatia in interiorul parcelei se va realiza cu urmatoarele profile:

- 1-1: profil transversal trotuar de 1.50 m, zona verde 0.50 m, 2 benzi de circulatie de 3.5 m, zona parcare 2.5 m, pista biciclete 2.00 m si trotuar de 1.35 m.  
Latimea totala a drumului cu profilul stradal 1-1 este de 14.85 m.
- 2-2: profil transversal trotuar de 1.00 m, 2 benzi de circulatie de 3.5 m, zona verde 1.00 m si trotuar de 1.00 m.  
Latimea totala a drumului cu profilul stradal 2-2 este de 10.00 m.
- 3-3: profil transversal trotuar de 1.00 m, 2 benzi de circulatie de 3.5 m, pista biciclete 2.00 m si trotuar de 1.50 m.  
Latimea totala a drumului cu profilul stradal 3-3 este de 17.00 m.

Toate strazile propuse sunt strazi de categoria a III-a si se vor racorda circulatiilor existente, permitand virarea autovehiculelor.

Pentru transportul in comun, in zona de circulatie a fost amenajata si o statie terminala pentru autobuze si locuri de parcare publice (implicit pentru vehicule electrice).

Pentru drumurile de incinta se propune retragere de de 5.00 m fata de aliniament, respectiv retrageri fata de aliniament cf PUZ HCL 13/2011 pentru strazile reglementate (6m pt strada din NV si respectiv 10 m pentru Strada Soarelui).

Accesurile si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie păstrate libere in permanenta.

In cazul in care se vor face subparcelari si se vor crea noi drumuri, se va respecta HG525/1996 in ceea ce priveste profilul stradal al acestora.

### **Art.2 Accesuri pietonale**

Se vor asigura accesuri pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **Art. 3 Stationarea autovehiculelor**

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelei, in apropierea accesului si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru locuintele propuse. In cazul locuintelor, conform HCL 61/2020, pentru fiecare unitate locativa se vor asigura minim 2 locuri de parcare in incinta.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni complementare (admise si admise cu conditionari), exceptand locuintele individuale, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

## **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 asigurarii echiparii edilitare, prin racordare la retelele existente – apa-canal, electricitate – care să respecte normele sanitare și

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

de protecție a mediului, conform avizelor de specialitate.

### **Art 2 Realizarea de rețele edilitare**

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructură necesare funcționării ansamblului intră în sarcina autorității publice locale în vederea îndeplinirii obiectului concesiunii, conform competențelor de natură juridică și în limita alocării bugetare.

### **Art 3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Reteaua de apă și cea de canalizare sunt proprietatea comunei Cristian. Reteaua electrică aflată în serviciul public este proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

## **4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

### **Art 1 Subparcelarea**

Subparcelarea este operațiunea de divizare a unei parcele în două sau mai multe loturi distincte, în vederea realizării de noi construcții. Nu se admit parcele cu suprafața mai mică de 500.00mp.

Structura parcelară se conservă de regulă.

Operații de comasare / divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- să aibă acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, cu condiția conformării integrale la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Se admite comasarea parcelelor existente.

### **Art 2 Înălțimea construcțiilor**

Regim de înălțime maxim admis în ceea ce privește construcțiile va fi: S(D)+P+E(M) pentru locuințe și funcțiuni complementare și P pentru zona de agrement.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte la cornisa.

### **Art 3 Aspectul exterior al construcțiilor**

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de construcție de calitate superioară, atât la elementele structurale cât și la finisajele interioare și exterioare.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

## **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### **Art 1 Parcaje**

Parcajele necesare se vor amplasa în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului.

Necesarul de parcare va fi dimensionat conform recomandărilor normativului P132/93 și H.G. 525/1996.

Atunci când parcarile sunt așezate la nivelul solului, se va respecta o distanță de 5m de la acestea la

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

ferestrele camerelor de locuit.

### **Art 2 Spatii verzi**

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi pe parcela, pe o suprafata de min 20% din suprafata parcelei. Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate.

### **Art 3 Imprejmuiri**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri transparente sau semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

## **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite; se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.

Masurile de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice necesare pentru organizarea functională si spatiaa a zonei - **ZL** – zona de locuinte individuale si colective, vor urmari stabilirea unor reglementari specifice al caror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

### **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati functionale:

**Zona locuințe și funcțiuni complementare**

## **ZL– Zonă de locuințe – autorizare directă**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

#### **Funcțiuni admise**

- locuinte individuale in regim izolat
- locuinte individuale in regim cuplat
- spatii verzi amenajate;
  - Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute de prezentul regulament. În cazul mansardarilor, suprafata nivelului mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafata nivelului curent (se va lua în calcul numai portiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

#### **Servicii complementare locuirii**

- comerț alimentar si nealimentar;
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici,
- locuri de joaca acoperite,
- ateliere de arta,
- studiouri fotografice,
- laboratoare individuale de tehnica dentara,
- ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;



---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

- saloane de întreținere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

**Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:**

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie
- la faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

## **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia.
- sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## **ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 500 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

## **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Se va respecta o retragere de de 5.00 m fata de aliniament pentru strazile din interiorul parcelei, respectiv retrageri fata de aliniament cf PUZ HCL 13/2011 pentru strazile reglementate (6m pt strada din NV si respectiv 10 m pentru Strada Soarelui).

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

**Pentru constructii izolate**

- fata de limitele laterale ale parcelor: se va pastra o distanta egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 2.00 m.

**Nota:** Respectarea distantelor fata de limitele laterale de proprietate asigura respectarea intre doua cladiri alaturate a unei distante mai mari decat inaltimea constructiei mai inalte.

- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

**Nota:** Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrurilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie. Orice derogare de la distanța minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un înscris autentic.

- Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite conform normativelor aflate in vigoare.

#### **Pentru constructii in regim cuplat**

- Locuintele se vor cupla pe o latura.
- Distanța dintre constructia cuplata și alte cladiri amplasate pe terenurile alaturate trebuie să fie minim înălțimea constructiei celei mai înalte.
- Retrageri fata de limitele posterioare - Amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va face la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa, dar nu mai putin de 2.00m.

Distanțele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite conform normativelor aflate in vigoare. Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie să asigure însoirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarna, a încăperilor de locuit din cladire și din locuintele învecinate. Distanța dintre cladiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte.

#### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum și a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 și a Ordinul nr. 119/2014 - in vederea îndeplinirii cerințelor de însoire, ventilație etc..

In continuare a celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere:

- valorificarea optimă a zonei edificabile aferentă fiecărui lot in parte;
- realizarea unui ansamblu unitar - compoziție, scară, finisaje, etc.;

#### **ARTICOLUL 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Circulațiile vor urmări o schemă coerentă care să asigure relația între zona principală de acces (accesul din drumul public) și imobilul/imobilele propuse.

Strazile din interiorul zonei studiate vor avea drum public carosabil cu dimensiuni variabile in funcție de categoria fiecăruia, conform profilurilor propuse in planșa U03.

Accesurile și aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție in caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului. În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente - ex. alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

### **ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

In cazul locuintelor, conform HCL 61/2020, pentru fiecare unitate locativa se vor asigura minim 2 locuri de parcare in incinta.

Numarul necesar de locuri de parcare aferent fiecarei functiuni in parte exceptand locuintele, va fi dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare functiunilor in parte.

### **ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Inălţimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri. Regimul de inaltime maxim propus este de P+E, la care se poate adauga subsol/demisol.

Inaltimea minima a constructiilor la cornisa este de 3.00 m, inaltimea maximă a constructiilor la cornisa este de 8.00 m și maxim 10.00 m la cornisa | atic.

### **ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspuinde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuiri estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

### **ARTICOLUL 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare si a lucrarilor de infrastructura necesare functionarii ansamblului intra in sarcina autoritatii publice locale in vederea indeplinirii obiectului concesiunii, conform competentelor de natura juridica si in limita alocarii bugetare.

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

### **Alimentare cu apa:**

Noile investitii se vor bransa la retea de apa din zona.

### **Evacuarea apelor uzate:**

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare dupa cum urmeaza:

- evacuarea apelor de tip menajer: vor fi colectate de retele de canalizare PVC\_KG cu diametre cuprinse intre De 110 mm si De 250 mm si vor fi dirijate spre retea de canalizare din zona, aflata pe strada Ghimbaselului.
- evacuarea apelor pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor se va face prin intermediul jgheburilor si burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea in zona verde.
- Evacuarea apelor pluviale de pe zonele de parcare si accese carosabile se va realiza prin retele de canalizare pluviale ce vor conduce apele intr-un separator de hidrocarburi corect dimensionat, apoi se vor stoca intr-un bazin de retentie echipat cu pompa cu care se vor stropi spatiile verzi.

### **Energie electrica**

Retelele electrice din zona vor prelua investitia propusa.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Retea de gaze naturale aflata pe Strada Soarelui si respectiv pe strada Nisipiului va prelua investitia propusa.

Inalzirea se va realiza pentru fiecare constructie, prin bransamente individuale.

### **Colectarea si depozitarea deseurilor:**

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

## **ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se va menține un procent de spații verzi, însumând 20% din suprafața parcelelor și dispus cât mai compact în cadrul incintei.

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).

## **ARTICOLUL 13 – ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasa de sarmă, plăci aglomerate de lemn.

## **ARTICOLUL 14 - INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 30 %**

**Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.00**

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

## **ZL– Zonă mixta de comert-servicii – autorizare directă**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

#### **Functiuni admise**

centre comerciale, alimentatie publica, servicii de turism – cazare, servicii de infrumusetare, servicii medicale, educatie – centre de zi pentru copii, gradinita, after-school, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

#### **Dotari complementare admise (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD):**

- comert alimentar si nealimentar;
- cabinete de libera practica (ex. cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara, cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta)
- centre de zi pentru copii sau varstnici,
- locuri de joaca acoperite,
- ateliere de arta,
- studiouri fotografice,
- laboratoare individuale de tehnica dentara,
- ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
- saloane de intretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
- servicii de deservire a locuirii: curatorie de haine, atelier individual de reparatii incaltaminte.

#### **Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:**

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie
- la faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia
- sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ;
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### **ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata minima a parcelei: 500 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

#### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Cladirile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Se va respecta o retragere de de 5.00 m fata de aliniament pentru strazile din interiorul parcelei, respectiv retrageri fata de aliniament cf PUZ HCL 13/2011 pentru strazile reglementate (6m pt strada din NV si respectiv 10 m pentru Strada Soarelui).

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

- fata de limitele laterale (est si vest) se va pastra o distanta de minim 5.00 m, atat pentru fatadele fara ferestre cat si pentru fatadele cu ferestre.
- fata de limita posterioara se va pastra o distanta de minim 5.00 m.
- distanta dintre cladiri va fi de minim inaltimea celei mai inalte la cornisa.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite conform normativelor aflate in vigoare.

#### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum si a normelor sanitare in vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 si a Ordinul nr. 119/2014 - in vederea indeplinirii cerintelor de insorire, ventilare etc..

In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeasi parcela va avea in vedere:

- valorificarea optima a zonei edificabile;
- realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc.;

#### **ARTICOLUL 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia între zona principală de acces (accesul din drumul public) si imobilul/imobilele propuse.

Circulatiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile in functie de categoria fiecaruia, conform profilelor propuse in plansa U03.

Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesurile pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

- finisajul circulaţiei - astfel rezolvat încât să asigure siguranţa utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcţii (texturi, cromatica);

### **ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelei, in apropierea accesurilor si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru unitatile de cazare propuse.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Conform HG525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare se va asigura numarul minim de locuri de parcare in functie de categoria cladirilor si categoria de clasificare.

### **ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Înălţimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri. Regimul de inaltime maxim propus este de P+E, la care se poate adauga subsol/demisol.

Inaltimea maximă a constructiilor la coama este de 3.00 m, maxim 8.00 m la cornisa si 10.00m inaltime la coama | atic.

### **ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va asigura exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

## **ARTICOLUL 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructură necesare funcționării ansamblului intră în sarcina autorității publice locale în vederea îndeplinirii obiectului concesiunii, conform competențelor de natură juridică și în limita alocării bugetare.

### **Alimentare cu apă:**

Noile investiții se vor bransa la rețeaua de apă din zonă.

### **Evacuarea apelor uzate:**

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare și evacuare după cum urmează:

- evacuarea apelor de tip menajer: vor fi colectate de rețele de canalizare PVC\_KG cu diametre cuprinse între De 110 mm și De 250 mm și vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare din zonă, aflată pe strada Ghimbaselului.
- evacuarea apelor pluviale conventional curate de pe acoperișurile construcțiilor se va face prin intermediul jgheburilor și burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea în zonă verde.
- Evacuarea apelor pluviale de pe zonele de parcare și accese carosabile se va realiza prin rețele de canalizare pluviale ce vor conduce apele într-un separator de hidrocarburi corect dimensionat, apoi se vor stoca într-un bazin de retenție echipat cu pompa cu care se vor stropi spațiile verzi.

### **Energie electrică**

Rețelele electrice din zonă vor prelua investiția propusă.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Rețeaua de gaze naturale aflată pe Strada Soarelui și respectiv pe strada Nisipiului va prelua investiția propusă.

Incalzirea se va realiza pentru fiecare construcție, prin bransamente individuale.

### **Colectarea și depozitarea deșeurilor:**

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeurilor se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

## **ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se va menține un procent de spații verzi, însumând minim 20% din suprafața parcelei, dispus cât mai compact în cadrul incintei.

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).

## **ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Imprejmuirile nu sunt obligatorii.



---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

Se interzic imprejmuirile din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

#### **ARTICOLUL 14 - INDICI DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI**

**Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 40 %**

**Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.00**

### **ZA – Zonă de agrement – autorizare directă**

#### **GENERALITATI : CARACTERUL ZONEI**

Zona cuprinde spatii de agrement cu acces nelimitat, baza sportiva, teren sau sali de sport, bazin de inot, locuri de joaca, amenajari pentru alimentatie publica, spatii plantate de protectie, plantatii de aliniament, amenajari locale ambientale.

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

##### **Funciuni admise**

- spatii de agrement cu acces nelimitat, baza sportiva
- teren sau sali de sport
- bazin de inot
- locuri de joaca
- amenajari locale ambientale
- spatii plantate
- mobilier urban – amenajari pentru joc si odihna
- amenajari pentru alimentatie publica
- grupuri sanitare, amenajari pentru administrare si intretinere

#### **ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1
- se interzice localizarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acestora
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi

#### **ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Conform studii de specialitate avizate conform legii

#### **ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform studii de specialitate avizate conform legii

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Conform studii de specialitate avizate conform legii

#### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Conform studii de specialitate avizate conform legii

---

**S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.**

**BENEFICIAR:** SC ALMICON S.R.L.

**OBIECTIV:** Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

**PROIECT NR:** 2 | 21.10.2020

**ADRESA:** Comuna Cristian, Jud. Braşov

---

### **ARTICOLUL 7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Conform studii de specialitate avizate conform legii.

Se va asigura accesul din circulatiile carosabile a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere, aprovizionare etc.), care vor fi tratate ca alei principale.

Se va asigura accesul persoanelor cu handicap.

### **ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Parcajele se vor asigura in afara zonei de agrement.

### **ARTICOLUL 9 – INALȚIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Înălțimea maxima admisa a cladirilor este P.

### **ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspuinde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

### **ARTICOLUL 11 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare si a lucrarilor de infrastructura necesare functionarii ansamblului intra in sarcina autoritatii publice locale in vederea indeplinirii obiectului concesiunii, conform competentelor de natura juridica si in limita alocarii bugetare.

#### **Alimentare cu apa:**

Noile investitii se vor bransa la retea de apa din zona.

#### **Evacuarea apelor uzate:**

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare dupa cum urmeaza:

S.C. RAMAL TOP ADVISORY S.R.L.

BENEFICIAR: SC ALMICON S.R.L.

OBIECTIV: Elaborare PUZ – ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROIECT NR: 2 | 21.10.2020

ADRESA: Comuna Cristian, Jud. Braşov

- evacuarea apelor de tip menajer: vor fi colectate de retele de canalizare PVC\_KG cu diametre cuprinse între De 110 mm și De 250 mm și vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare din zona, aflată pe strada Ghimbaselului.
- evacuarea apelor pluviale conventional curate de pe acoperisurile construcțiilor se va face prin intermediul jgheburilor și burlanelor, la nivelul solului, pentru infiltrarea în zona verde.
- Evacuarea apelor pluviale de pe zonele de parcare și accese carosabile se va realiza prin rețele de canalizare pluviale ce vor conduce apele într-un separator de hidrocarburi corect dimensionat, apoi se vor stoca într-un bazin de retenție echipat cu pompa cu care se vor stropi spațiile verzi.

### Energie electrica

Retelele electrice din zona vor prelua investitia propusa.

### Alimentarea cu gaze naturale

Reteaua de gaze naturale aflată pe Strada Soarelui și respectiv pe strada Nisipiului va prelua investitia propusa.

Incalzirea se va realiza pentru fiecare constructie, prin bransamente individuale.

### Colectarea si depozitarea deseurilor:

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

## ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Plantatiile inalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate.

Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu un arbore / 4 locuri de parcare.

Spatiile de agrment se vor amenaja utilizand specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse prin proiect de amenajare peisajera (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

## ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Zona de agrement se poate imprejmui doar cu gard viu, cu inaltime maxima de 90 cm.

## ARTICOLUL 14 - INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 25 %

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 0.3

Intocmit:

Urb. Arh. Ioana DANIEL

