

S.C. SANNIS S.R.L.
Braşov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA INDUSTRIALA
STR. STEJARILOR, NR. 2, COMUNA CRISTIAN, JUD. BRAŞOV, COD POŞTAL 507055
TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările urbanistice.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z.

Odată aprobat, împreună cu documentația P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996 republicat și Legea nr. 350 / 2001 cu toate modificările și completările ulterioare.

DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA INDUSTRIALA
Amplasament:	STR. STEJARILOR, NR. 2, COMUNA CRISTIAN, JUD. BRAŞOV, COD POŞTAL 507055
Beneficiar:	TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.
Proiectant general:	S.C. Sannis S.R.L. Braşov Arh. Sansebeş Georgeta Dr. Arh. Sansebeş Radu-Mihai
Număr proiect:	6 / 2022
Faza:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

conform C.U. nr. 355 / 17.08.2022

S.C. SANNIS S.R.L.
Braşov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com, sansebesradumihai@yahoo.com

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE.....	1
CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	2
I. DISPOZIȚII GENERALE:.....	4
1. ROLUL R.L.U.....	4
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:.....	4
3. DOMENIUL DE APLICARE:.....	5
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR..5	5
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:.....	5
Art. 1. Zone de interes local.....	5
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	6
Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice.....	6
Art. 2. Asigurarea echipării edilitare.....	6
Art. 3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.....	6
Art. 4. Indicii de ocuparea ai terenului.....	6
Art. 5. Lucrări de utilitate publică.....	6
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR ...7	7
6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii.....	7
Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale.....	7
Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice.....	7
Art. 3. Amplasarea fata de caile ferate.....	7
Art. 4. Amplasarea față de aliniament / axul străzii.....	8
Art. 5. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.....	8
Art. 6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	9
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	9
Art. 1. Accese carosabile.....	9
Art. 2. Accese pietonale.....	9
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	9
Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară.....	9
Art. 2. Realizarea de rețele edilitare.....	10
Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	10
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.....	10
Art. 1. Parcelarea.....	10
Art. 2. Înălțimea construcțiilor	11
Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor.....	11
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiuri.....	11
Art. 1. Parcaje.....	11
Art. 2. Spatii verzi.....	11
Art. 3. Împrejmuiuri.....	12
IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	12
Art. 1. Unități și subunități funcționale	12
Art. 2. Bilanț Teritorial.....	12
Art. 3. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.....	13
V. DISPOZIȚII FINALE.....	17
Art. 1. Autorizarea directă:.....	17
Art. 2. Implementarea investițiilor propuse.....	17
Art. 3. Litigii.....	18
Art. 4. Anexele regulamentului.....	18

I. DISPOZIȚII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.

- a) Regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z. prezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice:
- explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării și aplicării acestuia;
 - cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat;
 - împreună cu partea desenată, studiile și părțile caracteristice, odată aprobat constituie un instrument administrativ de organizare a teritoriului considerat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

- a) Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza:
- Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.), etapa a II-a, și R.G.U. aferent P.U.G. Cristian, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 13 din 25.02.2000, prelungita cu HCL nr. 127/2018;
 - Certificatul de Urbanism nr. 355 din 17.08.2023 emis de către Primăria Cristian;
 - Avizul de oportunitate nr. 4 din 04.05.2023 emis de către Primăria Cristian;
 - Tema de proiectare întocmită de beneficiar;
 - Condițiile din avizele cerute prin Certificatului de Urbanism.
- b) Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau în complementare a acestuia.
- c) La baza elaborării R.L.U. mai stau:
- Plan de Amenajarea Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Brașov, proiect elaborat de către Institutul de Proiectare din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București, proiect nr. 14 / 2002;
 - Strategiei de dezvoltare a Regiunii Centru, din cadrul Planului de Dezvoltare Regională 2007-2013;
 - Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) ale Zonei Metropolitane Brașov 2030;
 - Documentare la fața locului.
- d) Baza legală:
- Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 373 din 10 iulie 2001, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind *autorizarea executării lucrărilor de*

construcții, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu completările și modificările ulterioare;

- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Ghidul M.L.P.A.T. privind *metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal* (indicativ GM-010-2000);
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind *reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, publicată în Monitorul Oficial al României la 10 Noiembrie 2009, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 135 / 2014 privind *reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 753 din 16 octombrie 2014.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

- a) Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri.
- b) Proiectul este inițiat de către TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A. pentru întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA INDUSTRIALA, pentru teren situat în STR. STEJARILOR, NR. 2, COMUNA CRISTIAN, JUD. BRAȘOV, COD POȘTAL 507055.
- c) Prin HCL-ul de aprobare documentatia PUZ devine document administrativ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Sect. 1.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Art. 1. Zone de interes local

- a) În perimetrul analizat nu există zone naturale protejate, sau zone verzi care să necesite măsuri speciale de protecție.
- b) Măsurile stabilite de acest regulament urmăresc actualizarea reglementarilor pentru zona cu funcțiune de industrie, depozitare, prestări servicii pe terenul situat în intravilanul comunei Cristian, aparținând TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Sect. 2.

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

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

a) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicații și a altor asemenea lucrări de infrastructură se face cu avizul și în condițiile impuse de deținătorii rețelei/infrastructurii care generează zona de servitute.

Art. 2. Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

b) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

c) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

d) Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Art. 3. Asigurarea compatibilității funcțiilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Art. 4. Indicii de ocuparea ai terenului

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație.

b) Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse: POT max. = 50%; CUT max. = 1,0¹.

Art. 5. Lucrări de utilitate publică

a) Sunt de utilitate publică: căile de comunicații, sistemele de alimentare cu energie electrică, funcțiunile cu caracter public.

1 Coeficientul de utilizare al terenului se stabilește în funcție de volum.

- c) În prezenta documentație de urbanism nu sunt prevăzute funcțiuni publice.
- e) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele stabilite în anexele nr. 2-4 și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Sect. 1.

6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- b) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
- > asigurarea însoririi;
 - > asigurarea iluminatului natural;
 - > asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii.

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

- a) În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
 - parcaje, resurse de energie;
 - conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri.
- b) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea regimului de aliniere propus și respectarea normelor legislative în vigoare.
- c) Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare și exploatare se vor autoriza cu avizul Administratorului de Drumuri.

Art. 3. Amplasarea fata de caile ferate

- a) În zona de influență a cailor ferate, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, respectând:
- Limita zona siguranță cale ferată de 20m de la calea ferată;
 - Limita zona protecție cale ferată de 100m de la calea ferată.
- b) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea regimului de aliniere

propus și respectarea normelor legislative în vigoare.

c) Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare și exploatare se vor autoriza cu avizul Cailor Ferate Romane.

Art. 4. Amplasarea față de aliniament / axul străzii

a) Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public.

b) Clădirile vor fi amplasate la distanțele prevăzute pe planșa de reglementari și în profilele stradale 1-1, 2-2 și 3-3. Profilele 2-2 și 3-3 sunt la interiorul parcelei și au rol informativ.

c) Profilul stradal 4-4 este în afara perimetrului reglementat, are rol informativ și impune respectarea unor distanțe de protecție de 22m.

d) În profil transversal, alinierea construcțiilor se va face astfel încât înălțimea construcției să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

e) Se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi față de aliniament.

Art. 5. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

b) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, sunt de 2,00 m, dacă pe fațada respectivă sunt prevăzute ferestre și de 0,60 m, dacă pe fațada respectivă nu sunt ferestre.

c) Retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban.

d) Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății se va face ținând cont de prevederile Codului Civil, corelat cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural² și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform avizului de amplasare în parcelă ISU.

e) Construcțiile noi vor respecta retragerea minimă indicată pe plan, adică se vor alinia cu hala existentă. Anexele, amenajările și instalațiile necesare desfășurării activităților din incintă se pot deroga de la această condiție.

f) Construcțiile noi vor respecta distanțele minime și condițiile privind vecinătatea cu cele 2 puturi forate și o stație de prelucrare ape impurificate existente pe teren.

g) Condițiile de protecție specifice (DSP, SGA, ISU, etc.) se vor impune prin documentații periodice de autorizare, conform legislației, ce se vor menține pe toată durata de activitate, atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente.

² conform prevederilor Ordinului nr. 119 / 04.02.2014 emis de Ministerul Sănătății.

Art. 6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- a) Distanța minimală între construcțiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- b) Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face ținând cont de normelor de însorire și iluminat natural³ și a distanțelor minime necesare conform gradului de rezistența la foc și al clasei construcției.

Sect. 2.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- b) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberată de administratorul acestora.
- d) Accesele și parcajele nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 2. Accese pietonale

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- b) Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

Sect. 3.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare.

³ conform prevederilor Ordinului nr. 119 / 04.02.2014 emis de Ministerul Sănătății.

Art. 2. Realizarea de rețele edilitare

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.
- b) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- c) Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă .
- d) Autorizarea execuției construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- e) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- f) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- g) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea
- h) Soluțiile tehnice ale branșamentelor rețelelor edilitare vor ține cont de condițiile avizelor de la etapa PUZ.

Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a) Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.
- b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Sect. 4.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 1. Parcelarea

- a) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe în două sau mai multe loturi distincte în vederea realizării de noi construcții.
- b) Prin prezentul proiect nu sunt prevăzute lucrări de parcelare.
- c) În perimetrul analizat, parcelarea este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - forma și dimensiunile parcelei să permită amplasarea uneia sau mai multor construcții

- cu funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă;
- respectarea aliniamentelor și a aliniierilor impuse;
 - respectarea indicilor de ocupare ai terenului prevăzuți în prezenta documentație;
 - accesibilitate la căile de comunicații și la rețelele tehnico-edilitare;
 - existența unui front la stradă conform profilelor stradale;
 - fiecare lot construibil să aibă acces carosabil.

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în regulament.
- b) Regim de înălțime maxim: $S/D+P+2E^4$, înălțimea maximă = 15 m;

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă se respecta legislația în vigoare și reglementările din prezentul regulament.

Sect. 5.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 1. Parcaje

- a) Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, grupate pe platforme acolo unde sunt prevazute în proiect.
- b) Necesarul de locuri de parcare se va stabili, raportat la numărul de utilizatori și spațiul construit conform normelor în vigoare.

Art. 2. Spații verzi

- a) Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- b) Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi, având atât rol decorativ cât și rol de protecție (barieră fonică, vizuală și contra noxelor).
- c) Autorizația de construire va conține obligația realizării spațiilor verzi plantate de minim 10 % din suprafața terenului.
- d) Pentru protejarea funcțiunilor învecinate se vor prevedea perdele de vegetație și/sau zone verzi tampon.

4 Dat de înălțimea maximă prin transpunerea în nivele.

Art. 3. Împrejmuiri

- a) Este permisă autorizarea împrejmuirilor necesare delimitării parcelelor spre stradă și dintre proprietățile vecine.
- b) Împrejmuirile se vor realiza cu proces verbal de grănițuire stabilit între vecini.
- c) Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi cu o înălțime de maxim 2,00 m și cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat.
- d) Se recomandă împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor spre stradă.
- e) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Unități și subunități funcționale

Zona analizată (reglementată anterior) își păstrează funcțiunile inițiale

Se solicită **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru actualizarea reglementărilor pentru zona cu funcțiune de industrie, depozitare, prestări servicii pe terenul situat în intravilanul comunei Cristian, aparținând TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Beneficiarul dorește să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcul industrial ce-l deține în conformitate cu exigentele actuale pentru viitoarele intervenții.

Se propun următoarele zone funcționale:

- I. ZIDPS – zona funcțiunii industriale, depozitare și prestări servicii
- II. Zona circulației – străzi principale, carosabil și pietonal

Art. 2. Bilanț Teritorial

Nr crt	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
I	ZIDPS – zona funcțiunii industriale, depozitare și prestări servicii: POT max. = 50%; CUT max. = 1,0; Înălțimea maximă = 15m; Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E; Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.	50608	99	50608	99
	din care : 1a – Construcții 50%	10470	21	25304	50
	1b – Circulații interioare 30%	25387	50	15182	30
	1c – Spații verzi amenajate 20%	14751	29	10122	20

2	C - Zona circulații – străzi principale, carosabil și pietonal	482	1	482	1
	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	51090	100	51090	100

Art. 3. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Suprafața terenului deținută de beneficiari și pentru care se întocmește PUZ este de ~5,1 ha.

- **ZIDPS – zona funcțiuni industriale, depozitare și prestări servicii**

Funcțiunea dominantă: zona funcțiuni industriale, comerț, prestări servicii, depozitare

Localizare: în afara zonelor rezidențiale, cu acces direct la arterele de circulație principale (pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul PUZ);

Regim de înălțime: S/D+P+2E

POT max. = 50%;

CUT max. = 1,0⁵;

Înălțimea maximă: 25m.

Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- > industrie;
- > depozitare;
- > prestări servicii;
- > administrație;
- > alimentație publică pentru angajații unității;
- > echipamente publice specifice zonei;
- > spații verzi amenajate;
- > spații de agrement și sport;
- > servicii profesionale.

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, compatibile cu funcțiunea dominantă:

Clădirile și spațiile cu funcțiuni industriale sau complementare compatibile se vor supune exigentelor date de normativele și condițiile speciale din legislația specifică.

5 Coeficientul de utilizare al terenului se stabilește în funcție de volum.

Funcțiuni interzise pentru zonele și subunitățile aferente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție ori prin deșeurile produse;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de șantier, pe durata existenței șantierului;
- depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- surse de poluare chimică;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile publice sau private adiacente.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel.

Zubzone in interiorul zonei / functiunii dominante:

a. Spații verzi amenajate

Prin documentația PUZ se propun și spații verzi amenajate pentru agrement sau cu rol de protecție. Rolul spațiului verde este:

- spații amenajate, plantate și/sau de agrement;
- spații verzi amenajate adiacente căilor de circulație rutiere;
- spații recreative pentru angajați;
- vegetație/perdea de protecție față de zonele învecinate.

Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca spațiu verde.

Spațiile verzi vor fi în procent de minim 20% din suprafața terenului.

Pentru funcțiunile complementare specifice funcțiunii de baza, procentul pentru spațiile verzi se majorează conform normativelor și reglementarilor specifice.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Inclusiv subzona adiacentă drumurilor intra în tabloul general al zonelor verzi realizat la nivelul localității, conform prevederilor din **Legea nr. 24 din 2007 actualizată și republicată – Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**, republicată în Monitorul Oficial nr. 764 din 10.11.2009.

La amenajarea aleilor și trotuarelor se recomandă folosirea blocurilor ceramice, a pietrei cubice sau prefabricate cu goluri, precum și a mobilierului urban / jardiniere cu plante

ornamentale.

b. Zona circulații – străzi principale, carosabil și pietonal

Zona de circulații se compune din drumuri carosabile și pietonale. Drumurile din PUZ sunt: strada de categoria a III-a cu două benzi de câte 3,00 m, cu trotuare de minim 1,50 m lățime pentru acces în incinta, dar și străzi la interior de categoria a IV-a cu două benzi de câte 3,00 m sau străzi cu o bandă de circulație de 3,50-4,00 m, cu trotuare individuale sau alei alipite drumurilor de minim 1,50 m lățime.

STR. STEJARILOR constituie acesul principal (CF nr. 101227 – drum). Drumul este în zona de circulații, iar reglementările sunt unitare atât pentru str. Stejarilor cât și pentru drumurile interioare.

Profile transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru arterele de circulație

În profil longitudinal drumurile vor fi astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Ca regulă generală, în profil transversal s-a propus realizarea unei părți carosabile de minim 6,00m având două benzi de circulație cu pante transversale ce asigură dirijarea, colectarea și descărcarea apelor de suprafață, zone verzi și trotuare bilaterale

PROFILUL 1-1

Caracteristic pentru strada Stejarilor, **de la exterior**, teren adiacent PUZ

- sens dublu de circulație -

Constă în:

- > 2 benzi de circulație de 3,00 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme;
- > trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu lățimea de 1,50 m;
- > retragerea cladirilor cu minim 5,00 m;
- > împrejmuire / gard incinta;
- > fata de profilul aprobat se propune amenajare spațiu verde cu rol de protecție prin vegetatie de inaltime medie.

PROFILUL 2-2

Caracteristic pentru toate străzile **de la interior** (cu variațiuni date de fluxul intern)

- sens dublu de circulație -

Constă în:

- > 2 benzi de circulație de 3,00 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme;

- > trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m.

PROFILUL 3-3

Caracteristic pentru toate străzile **de la interior** (cu variațiuni date de fluxul intern)

- sens unic de circulație -

Constă în:

- > o banda de circulație de 3,50-4,00 m, pentru autoturisme;
- > trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m.

PROFILUL 4-4

Caracteristic pentru DN73, **de la exterior** – rol informativ

- sens dublu de circulație -

Constă în:

- > 2 benzi de circulație de 3,50 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme;
- > benzi speciale pentru virat înspre platforma industrială;
- > rigole și acostamente stradale, adiacente;
- > zona de protecție a drumului de 22m.

Accese carosabile

Accesul se realizează prin drumurile de acces, prevăzute cu pante proiectate care să asigure dirijarea colectarea și descărcarea apelor de suprafața spre zonele verzi.

Circulația pietonală

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m. În incinta proprietăților, circulația pietonală se va realiza prin sectoare pavate.

Piste de biciclete:

Există o propunere de realizare a unui sistem integrat la nivel macro, cu acces dinspre banda de biciclete metropolitană ce se afla încă la etapa de propunere. În rest, pentru terenul studiat nu s-au prevăzut piste de biciclete întrucât nu există o legătură cu alte sisteme în zonă, dar există posibilitatea menajării lor într-un viitor.

Parcări

Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei.

Parcarea autoturismelor se va face pe platforme de parcare amenajate.

Accesele în incinte se vor face din străzile propuse.

În profil longitudinal străzile vor fi astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Locurile de parcare se vor dimensiona astfel încât să respecte HOTĂRÂREA NR. 61 / 2020 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din comuna Cristian și HOTĂRÎRE Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Publicat în MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996.

Mobilierul urban

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate sistemului de circulație. Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

V. DISPOZIȚII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă:

a) Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza P.A.C. / D.T.A.C. (extras din P.T. / D.T) urmate de faza de proiect tehnic cu detalii de execuție.

Art. 2. Implementarea investițiilor propuse

a) **Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse** prin planul de urbanism⁶ evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

b) Terenul studiat fiind proprietatea particulară a persoanelor fizice și juridice, investițiile particulare sunt susținute financiar de către proprietarii tabulari ai terenurilor.

c) Drumurile publice și lucrările la rețelele publice sunt responsabilitatea administrației locale, oportunitatea investiției fiind hotărâtă în consiliile locale și aprobate în bugetele anuale ale instituției.

d) După aprobarea în Consiliul Local Cristian a prezentului P.U.Z., se vor obține

⁶ conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,

Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

e) În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe obiective, în etape diferite:

- întocmirea și aprobarea documentațiilor de aprobare a lucrărilor, obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate;
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate;
- amenajarea acceselor;
- realizarea investiției, finalizată prin recepții;
- intabularea construcțiilor.

i) Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar - TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

j) Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor - TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Art. 3. Litigii

a) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Art. 4. Anexele regulamentului

a) Planșele, planurile și toate părțile desenate reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din prezentul regulament.

Întocmit,
Dr. Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș