Urbanism - 2 ex.

Am primit un exemplar
Daniel Ioana 09.10.2025

[redacted]

**ROMANIA**
JUDEŢUL BRAŞOV
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN**

**HOTĂRÂREA NR. 122/27.08.2025**

*privind aprobare PUZ- Plan Urbanistic Zonal,* ***CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE ŞI ZONA ADMINISTRATIVĂ****, comuna Cristian, judeţul Braşov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 102096, cad. 102096, beneficiari JUNJAN VASILE -VICTOR şi MORARU BEATRICE-ROXANA pentru SC ANA GLASS SRL*

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data 27.08.2025;
Analizând temeiurile juridice:
a) art. 15, alin. (2), art. 120, art. 121, alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia României, republicată;
b) art. 7, alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
c) art. 240, alin. (1) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
d) art. 2 alin. (2), art. 41-44 şi art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative aprobate, cu modificările si completările ulterioare;
e) Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, actualizată;
f) art.25, art. 27^1, art. 56 din Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
g) art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. f), lit. c) , alin.(7), lit. k) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere:
a) referatul Compartimentului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub n12365 din data de 08.08.2025 privind aprobare P.U.Z - *Plan Urbanistic Zonal,* ***CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE ŞI ZONA ADMINISTRATIVĂ****, comuna Cristian, judeţul Braşov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 102096, cad. 102096, beneficiari JUNJAN VASILE -VICTOR şi MORARU BEATRICE-ROXANA pentru SC ANA GLASS SRL*;
b) Avizul Consiliului Judeţean nr. 50 din data de 22 iulie 2025;
c) Raportul de informare şi consultare a populaţiei nr. 10833 din data de 12.07.2024;
d)Referatul de aprobare al Primarului comunei Cristian;

Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 şi 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 3 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUZ - *Plan Urbanistic Zonal,* ***CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE ŞI ZONA ADMINISTRATIVĂ****, comuna Cristian, judeţul Braşov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 102096, cad. 102096, beneficiari JUNJAN VASILE -VICTOR şi MORARU BEATRICE-ROXANA pentru SC ANA GLASS SRL,* înregistrate sub nr. 206/26.08.2025, nr. 201/26.08.2025 ;i nr. 207/26.08.2025;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) şi art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

***HOTĂRĂŞTE :***

**Art.1.** Se aproba documentaţia ***"P. U.Z - Plan Urbanistic Zonal , CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE ŞI ZONA ADMINISTRATIVĂ****, comuna Cristian, judeţul Braşov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 102096, cad. 102096, cu suprafaţa de 6.550,00 mp, beneficiari JUNJAN VASILE -VICTOR şi MORARU BEATRICE-ROXANA pentru SC ANA GLASS SRL,* întocmită de catre S.C. STONE ARHITECTURE S.R.L – specialist cu drept de semnătură urb. Gabriela Chifu.

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

**Art.3.** Prezenta hotărâre se va comunica după cum urmează: 1 ex Instituţiei Prefectului, 1 ex. Primarului Comunei Cristian, 1 ex. Beneficiar , 1ex. Compartimentului Urbanism şi Amenajare Teritoriu şi tuturor instituţiilor şi persoanelor interesate.

***Adoptată la Cristian, în data de 27.08.2025***

***PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,***

***Ovidiu-Silviu BUZOIANU***

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV COM. CRISTIAN
CONSILIUL LOCAL

***Contrasemnează pentru legalitate,***

***SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI CRISTIAN***
***Anca- Delia NECULA***

[redacted]

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu **14** voturi "**pentru**", 0 „împotrivă" şi 0 „abţineri" din 14 consilieri prezenţi la şedinţă şi 14 consilieri în funcţie;*
**Se comunică:** 1 ex. Colecţie; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar şedinţă; 1 ex. Primar, 1 ex. Comp. Urbanism, 1ex. Beneficiar;
Red:A.N/6 ex.

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

**Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Construire hale**
**Jud. Brasov, Comuna Cristian, DE50**
**CU nr. 225 din 04.05.2022**

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ.

Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Odata aprobat, împreună cu documentația PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale.

## DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

| | |
|---|---|
| Denumirea lucrarii | **Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ** |
| Amplasament | **Jud. Brașov, Comuna Cristian, DE50**<br>**CF 102096, top 102096** |
| Initiator | **JUNJAN VASILE-VICTOR**<br>**pentru ANA GLASS S.R.L.** |
| Proiectant general<br>Proiect numarul<br>Faza de proiectare | **STONE ARCHITECTURE S.R.L.**<br>**283 \| 04.04.2023**<br>**PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ** |
| Certificat de urbanism | **14 \| 16.01.2023** |
| Suprafata teren | **6550 m²** |

[redacted]

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 60 / 22. IUL. 2025
ARHIT

[redacted]

PRIMĂRIA COMUNEI C
VIZAT SPRE NESCHIMB
Anexa la HCL
Nr. 122 / 27.08.2025
ARHITECT ŞEF

[redacted]

**DISPOZITII GENERALE**

## 1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice şi juridice modul de realizare şi utilizare a construcţiilor şi prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetrul zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului PUZ şi constituie un ansamblu de norme şi reglementări obligatorii pentru administraţia publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism, autorizaţii de construire) pentru realizarea construcţiilor în întreaga zona studiată.

Prezentul regulament de urbanism prezinta in detaliu reglementari si propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investitii, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 122 / 27.08.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

**Documentatia de fata este intocmita pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE HALE Judetul BRASOV – Comuna Cristian, DE 50, extravilan**

## 2. Baza legală a elaborării

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 HGR 525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicata.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism.
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul Civil
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicata
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicata
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism numarul 14 | 16.01.2023, eliberat de Primaria Comunei Cristian.

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

În cadrul Regulame[redacted]e urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentaţiile de urbanism [redacted]rea teritoriului întocmit anterioare ale căror efecte se regăsesc în configuraţia spat[redacted]u care sunt în acord cu direcţiile majore de dezvoltare.

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz
Nr. 170 / 27 IUL 2023
ARH[redacted]

## 3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea şi realizarea tu[redacted]ucţiilor ce vor fi amplasate pe suprafaţa de teren aflata in UAT Cristian,

având o suprafaţă de 6550 m², identificată prin CF nr. 102096.
Acesta este delimitată la vest de DE50, la est, la nord si la sud de proprietati particulare.
Zonificarea funcţională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa U03.1 Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

## 4. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prevederile PUZ și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu ordinul Hotărârea nr. 525/27.06.1996 și Legea nr. 50/1991.

Prezentul RLU păstrează prescripțiile stabilite prin Documentație PUG Comuna Cristian și alte documentații de urbanism aprobate anterior:

- PUZ aprobat cu HCL 21|2006 - Modificare si completare PUZ str. Mihai Eminescu - Aleea Eroilor si PUZ DN73-DN73B Extindere zona Magurele – intravilan, in V terenului studiat.
- PUZ HCL 26 | 2008 – construire statie betoane - GURAN ANDREI TEODOR și ANCA CĂTĂLINA, in NV terenului studiat
- PUZ HCL 96 | 2023 – construire hale - Hanigel Ioan si Hanigel Rodica, Bellmunt Tosca Marcello, în NV terenului studiat
- PUZ HCL 82 | 2015 – construire depozit logistica – Duvenbeck Imobiliare, in NE terenului studiat
- PUZ HCL 162 | 2019 – construire hale industriale – Aateq, in SE terenului studiat
- PUZ HCL 180 | 2018 – construire hale industriale – SCHAEFFLER ROMANIA S.R.L.- intravilan, in S terenului studiat.

Prevederile acestor Planuri Urbanistice Zonale, inclusiv indicatorii urbanistici aprobați prin acestea (POT, CUT, regim de înălțime) rămân valabile. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplică prioritar.

[redacted]

CONSILIUL JUDEŢEAN BRA[redacted]
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
[redacted] la aviz unic
Nr. 50 / 22. IUL. 2025
ARH[redacted]

PRIMĂRIA COMUNEI CRIST[redacted]
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 122 / 27.08.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

## Prevederi pentru zone funcționale și unități teritoriale de referință

**Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenurilor**
**Zone funcționale propuse, indicatori urbanistici**

**Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei**

Se va respecta cu strictețe 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 spatiala a zonei 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 următoarele unitati funcţionale:

**ZIcs - Zonă industrială, comerț și servicii**

**ZIcs – Zonă industrială, comerț și servicii**

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 122 / 27.08.2025
[redacted]

### Secțiunea I. Utilizare funcțională

**ARTICOLUL 1. UTILIZARI ADMISE**

- hale de productie si depozitare.
- anexe tehnice.
- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare.
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.
- service auto.
- spalatorie auto.
- statii de benzina.
- unitati industriale nepoluante.
- unitati depozitare.
- unitati reparatii (piese, utilaje, electronice,electrocasnice etc.)
- ateliere confectionari piese metalice, produse manufacturiere.

**ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006.**

- sedii firma, comert, birouri, showroom expunere
- servicii profesionale

In cazul echipamentelor aferente zonei industriale, comert si servicii, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- respectarea HG525/1996
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea să se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
la aviz unic
Nr. 50 / 24. IUL. 2025
[redacted]

*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*

**ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sa[redacted] de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelo[redacted] pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile de locuire, dotari incompatibile cu cea industriala.
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

[redacted]

CONSILIUL JUDEȚEAN BR[redacted]
VIZAT SPRE NESCHIMBA[redacted]
Nr. 60 / 22. IUL. 2025

**Secțiunea II. Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădi[redacted]**

**ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**
(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Pe terenul studiat este propusa o parcela pentru functiunea industriala (productie, depozitare, comert si servicii), pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat.

Structura parcelară se conservă de regulă.

**ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Cladirile vor fi amplasate la 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.

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

Limita alinierii fata de axul drumului de exploatare DE50 propus pentru modernizare va fi de 15.00 m, respectiv 9.00 m față de aliniament.

[redacted]
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 122 / 27.08.2025
ARHITECT ȘE[redacted]

**ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Retrageri fata de limitele laterale - Amplasarea constructiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea urmatoarelor distante:

- fata de limita laterala din NV se va pastra o distanta de minim 5.00 m
- fata de limita laterala din SE se va pastra o distanta de minim 5.00 m
- fata de limita posterioara din NV se va pastra o distanta de minim 5.00 m

***Nota:*** *Distanta se calculeaza 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. Distanta, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pâna la aceasta linie.*

**ARTICOLUL 7. 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).

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;
- amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea conditiei de securitate la incendiu.

**ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Arterele principale din zonă sunt reprezentate de cele două drumuri naționale - la sud DN73A (Brașov-Cristian) și la nord DN73B (Cristian-Ghimbav). Una dintre legăturile dintre acestea se realizează prin drumul de exploatare De50 - drum de pământ, reglementat de documentațiile de urbanism din zonă.

Profilul reglementat al De50 are o lățime totală de 12.00 m. Acesta prezintă 2 benzi de circulație de 3.5 m fiecare, plantații de protecție bilaterale cu lățimea de 1.00 m și trotuare bilaterale cu lățimea de 1.50 m.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 122 / 27.08.2025
ARHITECT ȘEF

Terenul studiat prezintă un front de aproximativ 52m deschidere la drumul De50 - drum reglementat, care realizează legătura între cele doua drumuri naționale. În vederea realizării profilului stradal propus urmează ca 235.43 mp să fie dezmembrați și cedați domeniului public.

Circulatiile vor urmări o schemă coerenta care să asigure relatia intre zona principală de acces (accesul din drumul pub[redacted]0) și imobilul/imobilele propuse.

Accesurile și aleile în i[redacted] construită va fi astfel proiectate încât 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 realiza conform avizului si autorizației 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 initiatorului prezentului PUZ si a administratiei publice locale.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani faţa de anul de referinţă.

Toate străzile se vor marca şi semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil şi în spaţiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza reţele de utilităţi doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuţia lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentaţie se poate face etapizat, funcţie de ritmul de execuţie a obiectivelor din zona.

În amenajarea incintei, re[redacted]a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel [redacted] încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alu
- utilizarea unor materiale c[redacted] aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

[redacted]

**ARTICOLUL 9. S[redacted]REA AUTOVEHICULELOR**

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

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

In cazul functiunii dominante - industriale, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a constructiilor, astfel:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţa de 100 mp.

**Pentru functiunile comerciale si de servicii** se va respecta **maximul** prevazut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se suprateran.

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

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se recomandă plantarea unui arbore.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la H.C.L.
Nr. 50 / 22. IUL. 2025
[redacted]

**ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

Înălțimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

- Regim de inaltime maxim propus P+E
- Regim minim de inaltime P
  *P-parter, E-etaj*
- **H maxim cornișă 10.00 m, H max coamă/atic 12,50 m de la CTN**
  **cota maximă absolută 584.20**

[redacted]

**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 compozitionale 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 aspunde 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 și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit invelitori de tip sarpanta si terasa.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise se pot face cu condiția 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.

PRIMĂRIA COMUNEI [illegible]
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la H.C.L.
Nr. 122 / 27.08.2025
ARHITECT ȘEF
[redacted]

**ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona prezintă rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se propun soluțiile de branșare la rețelele existente.

Terenul studiat nu se va parcela, iar pe amplasamentul studiat se vor construi hale de productie si depozitare, pe o suprafata de max 60% din suprafata terenului studiat – aprox 3789 m$^2$. Rețelele edilitare vor fi dimensionate pentru a deservi constructiile proiectate. Toate

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

Costurile de echipare tehnico-edilitara, extinderi retele si bransamente retele, vor fi suportate de catre initiatorii prezentei documentatii.

**12.1. Alimentare cu apa**

Sursa de apa a zonei este rețeaua de apa PEHD De 160 mm, existenta in zona pe De50, **conform aviz de amplasament nr. 1374/23.05.2023, emise de Dorobeiul S.R.L.**

Măsurarea consumurilor de apa, se va realiza prin intermediul contoarelor de apa, ce se vor monta in căminele de branșament, amplasate la limita de proprietate a aferente fecarei constructii.

*Debite de apa pentru stingerea incendiului*

Stingerea incendiului din exterior $Q_{ie}$ = 5 l/s se va asigura de la hidrantii ce se vor monta pe conducta de distributie existenta in conditiile in care sistemul de distributie al localitatii va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiunea minima Dn 100 mm ale conductelor, rezerva intangibila de incendiu pastrata in rezervoarele localitatii, cu refacere in 24 ore).

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 827 / 27.09.2025
ARHITECT ȘEF

**12.2. Evacuarea apelor uzate**

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu [redacted] re si evacuare dupa cum urmeaza:

- **conform aviz nr.1375/23.05.2023, emis [redacted] DOROBEIUL S.R.L**, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in colectorul [redacted] alizare menajer existent pe De50, retea realizata in sistem pompat, amplasata la limita de proprietate.
  Pentru preluarea apelor uzate menajere de la urmatoarele constructii, reteaua de canalizare menajera trebuie extinsa pentru tot PUZ-ul studiat.
  Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la retelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de DOROBEIUL SRL.
  Volumele de apa de tip menajer evacuate in rețeaua centralizata a municipiului Brașov conform breviarului de calcul sunt: Qu = Qs conform STAS 1846-1-2006.
- apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor, conform aviz de gospodarire a apelor nr. 187 / 24.08.2022.
- Apele meteorice se vor colecta prin jgheaburi si burlane pentru fiecare constructie si conduse spre rigole amplasate pe amplasament si vor fi infiltrate in sol. Este strict interzisa deversarea apelor pluviale in rețeaua de canalizare menajera.
- Apele pluviale rezultate de pe căile de circulație, vor fi dirijate către zonele verzi.

**12.3. Energie electrica**

Retelele electrice din zona vor prelua investitia propusa, conform documentație tehnică și **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010250404405 / 20.05.2025 emis de DEER Sucursala Brașov** - conform planului nr. P-03 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MTJT și a Certificatului de urbanism nr. 14 / 16.01.2023.

Conform chestionarului energetic - spațiile comerciale, depozitele, birourile și funcțiunile complementare necesită alimentarea cu energie electrică cu o putere instalată de 1.600,00 kW / 1.777,77 kVA şi o putere simultan absorbită de 1.000,00 kW / 1.111,11 kVA, la tensiunea de utilizare de 0,4 kV, pentru un factor de putere mediu la care va funcţiona consumatorul de 0,90, delimitarea gestiunii instalațiilor și măsura energiei electrice se va face la medie tensiune (20 kV). Durata maximă de restabilire a alimentării cu energie electrică acceptată de către consumator este până la remedierea deficiențelor în instalaţiile operatorului de distribuţie, conform standardului de performanță.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz
Nr. 52 / 22 IUL. 2025
[redacted]

**Descrierea instalațiilor din zona obiectivului:**

LES existente pe domeniul public în proximitatea proprietății private:

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa
Nr. 50 / 22. IUL. 2025
ARH

- LES 20 kV St. Cristian – PCT Olympian
- LES 20 kV PCT Olympian-2– PT 7035 Aateq;
- cablu tip constructiv A2XSFL2Y – 12/20 kV – 3x1x150/25 mm².

**Soluţia de alimentare cu energie electrică:**

- Realizare punct de conexiune și transformare 20/0,4 kV – PCT Hale, în anvelopă de beton, amplasat la marginea trotuarului proiectat aferent drumului de acces, echipat cu 2 celule 20 kV de Linie, 1 celulă 20 kV Trafo (Servicii Interne), Transformator de Servicii Interne 20/0,4 kV – Trafo SI – 4 kVA, montat în boxa trafo, boxă trafo cu cale de rulare Trafo, prevăzută cu contact pentru protecţie antiefracţie - declanşarea SB trafo la deschiderea accidentala a uşii boxei trafo, sistem dublu de încuietori tipizat Sucursala Brasov - cu încuietori tip yală şi urechi lacăt.
- 2 celule 20 kV de Linie;
- 1 celulă 20 kV Trafo (Servicii Interne);
- 1 celulă tip PT+Măsură.

Se va realiza profil protejare 2T cu utilizarea a 4 tuburi PVC160 in pat de beton – in zona domeniunlui public (in zona accesului auto proiectat) – 2 tuburi jumelate se vor utiliza pentru protejare LES existente si 2 tuburi de rezerva – pe o lungime de 20m.

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de solutie in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

**12.4. Alimentarea cu gaze naturale**

PRIMĂR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 122 / 27.08.2025

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori se va realiza prin racordarea consumatorilor la rețelele existente, conform avizului DistriGaz Sud Rețele, numarul 53800/320054323/11.07.2024.

**12.5. Retele de telefonie**

Nu exista in zona retele de telefonie.

**12.6. Colectarea si depozitarea deseurilor**

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC și depozitate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubrizare al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor rezultate in urma activitatilor industriale propuse vor fi amenajate in spatii special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

În ce privește pozitionarea și amenjarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Se impune colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

**ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafata parcelei rezultate (incluzând un procent de 5% spatii verzi publice, conform.

Aceste zone verzi 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 straine, invazive sau care pot crea disconfort.

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

**ARTICOLUL 14. IMPREJMUIRI**

Împrejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maxima de 2.00 m, in functie de necesitatile specifice.

Se recomanda ca împrejmuirea la stradă să fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii. Imprejmuirea nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela. Se interzic imprejmuirile realizate integral din elemente de beton prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.

## Secțiunea III. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor

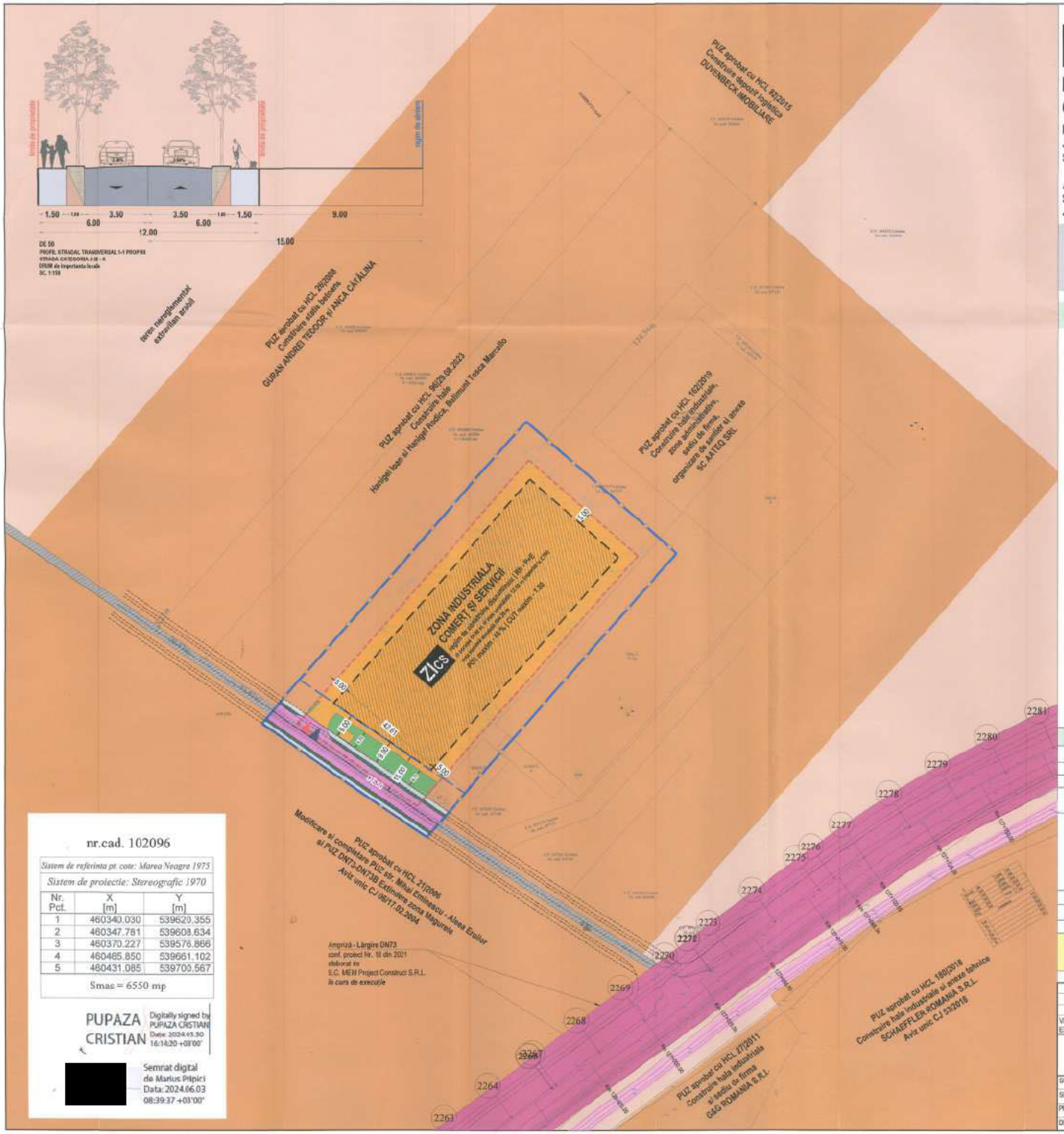
**ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**
**Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 60 %**
**ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**
**Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.2**

**Sef proiect**
Urb. Gabriela CHIFU [redacted]

**Întocmit**
Arh. Ioana DANIEL [redacted]

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz ur
Nr. 50 / 22. IUL. 2025
ARH [redacted]

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 122 / 27.08.2025
ARHITECT ȘE [redacted]




nr.cad. 102096

| Sistem de referinta pt. cote: Marea Neagra 1975 | | |
|---|---|---|
| Sistem de proiectie: Stereografic 1970 | | |
| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
| 1 | 460340.030 | 539620.355 |
| 2 | 460347.781 | 539608.634 |
| 3 | 460370.227 | 539576.866 |
| 4 | 460465.850 | 539661.102 |
| 5 | 460431.085 | 539700.567 |

Smas = 6550 mp

PUPAZA CRISTIAN Digitally signed by PUPAZA CRISTIAN Date: 2024.05.30 16:14:20 +03'00'

[redacted] Semnat digital de Marius Pripici Data: 2024.06.03 08:39:37 +03'00'

# PUZ

## Plan Urbanistic Zonal

## Construire Hale Industriale și Zonă Administrativă

**Initiator PUZ:**
JUNJAN VASILE-VICTOR pentru
S.C. ANA GLASS S.R.L.

**Adresa:** Municipiul Brașov,
Strada Alexandru cel Bun Nr.10
**Județul:** Brașov

**Teritoriul administrativ:** Cristian
**Cod SIRSUP:** -
**Adresa imobil:**
Comuna Cristian, cod poștal 507055
Nr. cad. 102096 înscris în CF 102096 Cristian

## REGLEMENTARI URBANISTICE

## *ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ*

### LEGENDA

**Limite**
- limita zonei studiate prin PUZ
- limita teren ce face obiectul prezentului PUZ CF 102096

**Zonificare**
- zona nereglementată - extravilan
- zona industrială reglementată prin PUZ-uri aprobate conform: HCL 21|2006, HCL 102|2019, HCL 82|2015, HCL 20|2006, HCL 160|2018, HCL 96|2023

**Zonificare** (propunere)
- **ZIcs** - Hale productie si depozitare, spatii administrative, showroom
- Edificabil maxim pentru regim de inaltime minim
- *Retrageri laterale și posterioare minime (contur)*
- Regim de aliniere
- Zona verde de utilitate publică *(5% spațiu verde public, cf Lg 24/2007 Art 10)*

**Circulatii și accesuri**
- DN73 - circulatie existentă - drum public - în curs de executie - Lărgire DN73 (conform proiect Nr. 18 din 2021 elaborat de MEM Project Construct S.R.L.)
- De50 - drum de exploatare - drum public (limite cadastrale)
- De50 - drum de importanță locală propus spre modernizare
  - carosabil
  - plantatii de protectie propuse
  - trotuar
- acces auto | pietonal
- zona cale ferată (limite cadastrale)

PRIMĂRIA COMUNEI ... JUDEȚUL BRAȘOV
Anexă la HCL
Nr. 122 / 27.08.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la aviz nr. 50 / 22. IUL. 2025
[redacted]

### BILANT TERITORIAL

| | existent | | propus | |
|---|---|---|---|---|
| | m² | procente | m² | procente |
| Suprafață teren | 6550 | 100% | 6550 | 100% |
| Suprafață de teren care se va ceda pt. profile stradale | | | 235.43 | |
| *Zona verde de utilitate publică în int. profilului stradal* | | | *40.19* | |
| **Zona industrială** | | | 6314.57 | |
| **Suprafață edificabilă** *maxim* | | | 3788.74 | 60.00% |
| **Suprafață circulatii auto si pietonale** *maxim* | | | 1262.91 | 15.45% |
| **Suprafata zone verzi** *minim* | | | 1262.91 | 20.00% |
| **Zona verde de utilitate publică** *(min5% / 327.50mp-40.19mp=287.31mp)* | | | 287.31 | 4.55% |
| Extravilan arabil | 6550 | 100% | | |

**INDICATORI URBANISTICI**

POT maxim admis 60 % | CUT maxim admis 1.2

**CTN** cota absolută a terenului 571.70 m
**Rh minim P**, Rh maxim P+E / H comisă 10.00 m, H max coamă/atic 12.50 m de la CTN
**CTmax** cota maximă absolută 584.20 m (cf. aviz AACR 2909/25.03.2025)

RUR Gabriela Z. CHIFU urbanist diplomat

| VERIFICATOR/ EXPERT | NUME | SEMNĂTURA | CERINȚA | REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

**STONE ARCHITECTURE S. R. L.**
Brașov, Str. Albatroșului Nr.13 | Tel. 0722363004

| | | | |
|---|---|---|---|
| SPECIFICATIE | NUME | SCARA | |
| SEF PROIECT | Urb. Gabriela Chifu | 1:1000 | |
| PROIECTAT | Arh. Daniel Ioana | DATA EMITERE | martie.2025 |
| DESENAT | Arh. Daniel Ioana | | |

Beneficiar: JUNJAN VASILE-VICTOR pentru S.C. ANA GLASS S.R.L. CU nr. 14 | 16.01.2023
Proiect nr. 283 | 04.04.2023

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONA ADMINISTRATIVA JUD. BRASOV, COMUNA CRISTIAN, De50
Faza: PUZ

Titlu planse: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
Planse nr. U03.1