Un Semnat - 2 ex.

Am primit un exemplar
28.10.2025
Anton Ioana

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

**HOTĂRÂREA NR. 170/21.10.2025**

*privind aprobare PUZ- Plan Urbanistic Zonal,* ***CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚUNI COMPLEMENTARE****, comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 108557, nr. 108556, nr. 106216, nr. 102974, nr. 102199, nr. 108857 , beneficiari S.C SPACE RENT Y.V.F S.R.L și S.C LEABAY CONSTRUCT S.R.L*

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data 21.10.2025;
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 Ordonanța de urgență 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 construcțiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuințelor, 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 nr. 14547 din data de 11.09.2025 privind aprobare P.U.Z - *Plan Urbanistic Zonal,* ***CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚUNI COMPLEMENTARE*** *comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 108557, nr. 108556, nr. 106216, nr. 102974, nr. 102199, nr. 108857 , beneficiari S.C SPACE RENT Y.V.F S.R.L și S.C LEABAY CONSTRUCT S.R.L;*
b) Avizul Consiliului Județean nr. 61 din data de 02.09.2025;
c) Raportul de informare şi consultare a populației nr. 9359 din data de 17.06.2025;
d) Cererea nr. 14547 din data de 08.09 a societății SPACE RENT Y.V.F SRL
d)Referatul de aprobare al viceprimarului 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. 21 de pe completare ordine de zi prin care se propune aprobare, P.U.Z - *Plan Urbanistic Zonal,* ***CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚUNI COMPLEMENTARE*** *comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 108557, nr. 108556, nr. 106216, nr. 102974, nr. 102199, nr. 108857 , beneficiari S.C SPACE RENT Y.V.F S.R.L și S.C LEABAY CONSTRUCT S.R.L,* înregistrate sub nr. 286/ 20.10.2025, nr. 269/21.10.2025;

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

***HOTĂRĂȘTE***

**Art.1.** Se aproba documentația *"**P.U.Z - Plan Urbanistic Zonal, CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚUNI COMPLEMENTARE** comuna Cristian, județul Brașov, generat de imobilul identificat cu C.F nr. 108557, C.F nr. 108556, C.F nr. 106216, C.F nr. 102974, C.F nr. 102199, C.F nr. 108857, beneficiari S.C SPACE RENT Y.V.F S.R.L și S.C LEABAY CONSTRUCT S.R.L,* întocmită de catre S.C. TOP-FORM S.R.L – specialist cu drept de semnătură urb. Magdalena ATZBERGER.

**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 Instituției Prefectului, 1 ex. Primarului Comunei Cristian, 1 ex. Beneficiar, 1ex. Compartimentului Urbanism și Amenajare Teritoriu și tuturor instituțiilor și persoanelor interesate.

***Adoptată la Cristian, în data de 21.10.2025***

***PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,***

***Octavian BUTA***

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV COM. CRISTIAN
CONSILIUL LOCAL

***Contrasemnează pentru legalitate,***

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

[redacted]

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu **13** voturi "**pentru**", 0 „împotrivă" și 0 „abțineri" din 13 consilieri prezenți la ședință și 14 consilieri în funcție;*
**Se comunică:** 1 ex. Colecție; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar ședință; 1 ex. Primar, 1 ex. Comp. Urbanism, 1ex. Beneficiar;
Red:A.N/6 ex.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

## REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub for[redacted] prescripţii si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmăririi aplicăr[redacted]a.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizaţiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentaţie in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripţii si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

Terenul ce se va reglementa este identificat prin C.F. nr.108556- Cristian, nr.cad 108556 , s=12831,00 mp, CF 108557, cad 108557, s=171 mp, CF 102974, cad 102974,, s=13506,00mp, CF 106216, cad 106216, s=13506,00mp, proprietarea SPACE RENT Y.V.F. SRL si C.F. nr.107247- Cristian, nr.cad 107247 , s=10132,00 mp, CF 102800, cad 102800, s=5066,00 mp, CF 103686, cad 103686, s=5066,00 mp, CF 102199, cad 1028199, s=12300,00 mp, proprietarea LEABAY CONSTRUCT SRL .

Mentionam ca loturile cad 103686, cad 107247, cad 102800 au fost alipite în timpul procedurii de avizare rezultand lotul cad. 108857.

## 1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

### *1.1. Prescripţii si recomandări generale*

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiţii si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operaţiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu stricteţe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcţiunile stabilite;
- Se interzice realizarea construcţiilor sau amenajărilor având funcţiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc)
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condiţiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicţie de construire; - amenajarea complexa funcţional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea reţelelor tehnico-edilitare;

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

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operaţiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcţionala si spaţiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare subzona stabilita.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor si perdelelor de protectie impuse.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21.10.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

### *1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei*

Lucrarile privind căile de circulații vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

*1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban*

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentaţiilor de specialitate aprobate si a autorizaţiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

## 2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Pentru identificarea cu usurinta a prescripţiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcţiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de limite cadastrale.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 140 21.10.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

**ZLD - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**
**LOT 1, LOT3, LOT4, LOT5, LOT6, LOT10, LOT12, LOT14**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 02. SEP. 2025
ARH
[redacted]
[redacted]

### SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Sunt admise:

- locuinte colective cu regim maxim de inaltime P+3E
-amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile, publice și /sau private, parcaje, garaje colective, imprejmuiri
-spatii verzi amenajate, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, acoperișuri înverzite

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- -functiuni comerciale en detail, comert alimentar, nealimentar, magazin general, aparatura, unelte, tinute speciale, etc, situate de obicei la parter adresatea locuitorilor viitorului cartier.
-unitati de alimentatie publica (restaurant, bistro, pizzerie, cofetarie, cafenea, etc.) acceptate numai în conditiile asigurarii izolarii totale a aburului, mirosului și zgomotelor, care sa respecte conditiile de amplasare
-servicii cu acces public ; centru after school, servicii de decucatie și formare profesională, salon de estetica și intretinere corporala, agenție de turism, agenție imobiliala, agenție de publicitate, servicii IT, curățătorie de haine, etc

-servicii profesionale; cabinet de medicina generala, medicina de specialitate, cabinet stomatologic, laborator analize, cabinet medicina veterinara, birou notarial, avocatura, traduceri, contabilitate etc
-mici activități manufacturiere; reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice, manufacrura fina, croitorie, etc, cu conditia ca amplasarea lor sa fie la parterul cladirilor si sa nu genereze trafic intens;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 61 / 02. SEP. 2025

**ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**
- functiuni comerciale și servicii profesionale care genereaza un trafic important de persone și marfuri, cu program prelungit după orele 22.00
-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sa incomodeze traficului
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
-constructii provizorii de orce naturale
-instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de oanouri de afisaj pe pliurile fatadelor
-depozitarea en gros, depozitarea materialelor refolosibile, activități de producție
-platforme de precolectare a deseurilor urbane
-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
-statii de betoane
-autobaze, statii de intretinere auto, spatii de alimentare cu carburanti, vulcanizari și spălătorii autobaze-spalatorii chimice
-dispunerea în intersectii de panouri luminoase pentru imagini în mișcare în intersectii

**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Lotul minim construibil este de 1000 mp cu front la strada de min. 30,00 m.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament. Subparcelarile se vor supune acelorasi reguli de construire prevazute in prezentul regulament.

**ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Prin aliniere se intelege limita conventionala, stabilita prin regulamentul de urbanism, ce reglementeaza modul de amplasare al constructiilor prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniamentul stradal, axul strazii, limita trotuarului, alinierea fatadelor existente, imprejmuire etc).

Fata de drumul national DN 73 B viitoarele constructii vor respecta alinierea trasata in plansa U-04-reglementari urbanistice -Zonificare Functionala, care urmareste linia edificabilului propus care se retrage la o distanta care variaza de la 28.00 m la 31.00m fata de limita de proprietate vestica , respectiv la 38 m fata de axul drumului national DN 73 B. Regimul de aliniere in zona rezidentiala in raport cu drumurile pricipale propuse in incinta, este stabilit la 13.50 m fata de axul drumului propus cu profil P2, P3, P4 si 11.00 m fata axul drumului propus cu profil P1.

LOT 1 - 13.50m din axul strazii
LOT 3 - 13.50m din axul strazii
LOT 4 - 13.50m din axul strazii
LOT 5 - 13.50m din axul strazii
LOT 6 - 13.50m din axul strazii cu profil P3, 11.00m din axul strazii cu profil P4
LOT 10 - 13.50m din axul strazii
LOT 12 - 13.50m din axul strazii
LOT 14 - 13.50m din axul strazii

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21.10. 2025
ARHITECT ŞEF

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea in interiorul parcelei se va face respectand distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare, a normelor de prevenire a incendiilor si interventia la incendiu, a normelor sanitare privind distantele intre functiuni protejate si functiuni generatoare de noxe si a normelor de asigurare a iluminatului natural.

Se vor respecta distantele indicate pe planul de reglementari urbanistice si pozitionarea constructiilor in limitele edificabilui trasat.

Fata de limitele laterale ale parcelei constructiile se vor retrage cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea cladirii mai inalte.

Se va respecta retragerile fata de circulatii si zonele de parcaje.

LOT 1 - H/2 – minim 5m fata de lotul 2
LOT 4 - minim 3.50m fata de limita cu terenul din PUZ aprobat cu HCL 171/2020
LOT 5 - minim 3.50m fata de limita cu terenul din PUZ aprobat cu HCL 171/2020
LOT 6 - H/2 – minim 5m fata de lotul cad 102434
LOT 10 - minim 5.00m fata de lotul 11
LOT 12 - minim 5.00m fata de lotul 11 si lotul 13
LOT 14 - minim 3.60m fata de limita cu terenul din PUZ aprobat cu HCL 171/2020

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 02. SEP. 2025
[redacted]

## ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Constructiile vor fi amplasate astfel incat sa se asigure insorirea acestora pe o durata de min 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladirile proiectate cat si din cele invecinate.

Distanta intre fatadele cu ferestre la camere locuibile va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Distanta se poate reduce doar pentru fatadele fara ferestre la camere locuibile.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170/ 21.10.2025
ARHITECT ȘEF
[redacted]

## ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

*Accesul la terenurile studiate* se face prin accesul ce se va amenaja pe partea dreapta a DN73B Km 1+666-dreapta in baza CU nr. 373 din 06.09.2023 si a Autorizatiei de amplasare si acces obtinuta in urma Acordului prealabil CNAIR-DRDP Brasov nr. 16/4306 din 04.12.2024 si a Avizului favorabil IPJ Brasov nr. 683452/04.03.2025. Amenajarea intersectiei s-a facut tinand cont de recomandarile *AND 600/2015 "NORMATIV PENTRU PROIECTAREA INTERSECTIILOR LA NIVEL PE DRUMURI PUBLICE": Capitolul 5 - Intersectii nesemaforizate* pentru v<50 km/h.

- Pentru viraj / relatie de stanga, se va realiza o banda suplimentara cu buzunare de stocaj, atat pentru intrare cat si pentru iesire.
- Pentru viraj / relatie de dreapta, se pastreaza situatia actuala cu racordari circulare simple, care se vor reamenaja cu raze de 12 m.

Pentru a ajunge la terenurile studiate, din accesul de pe partea dreapta a DN73B Km 1+666 se trece prin zona aprobata cu HCL 171/2020 „PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" care propune o serie de 12 blocuri în regim de înălțime S+P+3E si care se afla in centrul terenurilor studiate prin prezenta doc. PUZ.

In zona din PUZ aprobat prin HCL 171/2020 o parte din lucrarile propuse sunt finalizate si altele sunt in curs de executie. Reteaua de drumuri aprobata prin aceasta documentatie asigura legatura dintre accesul la DN73B Km 1+666 – partea dreapta si reteaua de drumuri propuse a se realiza in prezenta documentatie PUZ. *Conform PUZ*

*aprobat cu HCL 21/31.03.2006 si PUZ aprobat cu HCL 171/2020*, in zona studiata drumul national DN73B va avea urmatoarea alcatuire a profilului transversal tip:

- Parte carosabila = 7.00 m: Doua benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m, cate una pentru fiecare sens de mers.
- Zona verde cu latimea de 1.00 m, care delimiteaza partea carosabila, pe ambele parti ale drumului.

**Trotuare cu latimea de 1.50 m, adiacente zonelor verzi, pe ambele parti ale drumului.**

Fata de drumul național DN 73B viitoarele clădiri vor respecta alinierea trasata pe plansa PSP-Plan de situatie propus care respecta zona de protecția DN 73B, respectiv 22 m fata de zona de siguranța a acestuia.
Drumurile propuse a se amenaja in incinta au urmatoarele caracteristici:

- Parte carosabila cu latimea de 6.00-7.00 m;
- Trotuare cu latimea de 1.50 m;
- Zone verzi cu latimea de 1.00 m.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
[redacted]

Profilele transversale tip sunt prezentate in plansele desenate. Acestea au fost stabilite cf. STAS 10144/1 pentru o strada de categoria III cu doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

[redacted]

Pista de biciclete propusa pe partea dreapta a DN73B se va continua si pe terenurile propuse, avand tot latimea de 2.40 m, respectand dimensiunea minima de 2.00 m din STAS 10144/2 pentru doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

Profile stradale propuse:
P1 si P1' – trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – zv 1.00m – trotuar 1.50m
P2 – trotuar 1.50m - parcare 5.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m
P3 - trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m
P3' - carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m
P4 - trotuar 1.50m – pista de biciclete 2.40m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

## ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

Drumurile propuse in incinta se vor racorda la accese si drumuri deja aprobate in documentatii anterioare:

- Acces DN73B Km 1+666, partea dreapta: C.U. nr. 373 din 06.09.2023, Acordul prealabil CNAIR-DRDP Brasov nr. 16/4306 din 04.12.2024, Avizul favorabil IPJ Brasov nr. 683452/04.03.2025.
- **Drumuri pe terenurile studiate prin „PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" si aprobat cu HCL 171/2020.**

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21. 10. 2025
ARHITECT ȘEF
[redacted]

**Parcaje și garaje**

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

Necesarul de parcaje pentru zona de locuinte colective propusa va fi calculat luând în considerare doua locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Pentru functiunile complementare locuirii se vor asigura parcajele astfel:
Nr. min. parcaje functiuni complementare = min. 1 parcaj /100 mp suprafața desfasurata, pt. Clienți + spatii parcare/garare pt vehicole proprii;
Nr. min. parcaje unitati de alimentatie publica =1 parcaj/10 locuri la masa + 1 parcaj/15 angajați;
Nr. min. parcaje servicii cu acces public = min. 1 parcaj/50 mp suprafața desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. personal;
Nr. min. parcaje servicii profesionale =min. 1 parcaj /50 mp suprafața desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. personal;
Nr. min parcaje activități manufacturiere = min. 1 parcaj /50 mp suprafața utila;
Nr. min parcaje pt. unități de învățământ = min. 2-3 locuri la 12 cadre;

[redacted]

Autorizarea viitoarelor construcții va fi conditionala de asigurarea necesarului locurilor de parcare.

[redacted]

Se va respecta conditia amplasarii parcajelor la 5 m fata de limitele cladirilor propuse, în special în dreptul camerelor de locuit conform OMS nr. 119/2014.

În incinta studiata a fost propusa și o zona pentru construire garaje.

In urmatoarele faze de proiectare este obligatorie respectarea zonelor de parcaje propuse, figurate în plansa de Reglementari urbanistice.

În contextul acordarii unei importante deosebite spațiului comunitar, se pot amenaja parcaje sau garaje care sa facă dovada ca deservesc ansamblul și pe terenuri din imediata vecinatate, dar nu la o distanța mai mare de 200 m de amplasamentul studiat si se pot amenaja parcaje și în subsolul viitoarelor construcții.

## ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime pentru cladirile de locuinte va fi de max. **P+3E**, la care se poate adauga subsol.

Inaltimea cladirilor de locuinte de la cota terenului amenajat la coama va fi de maxim 13.50m.

Conform aviz nr. 4710/16.05.2025 emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA se va respecta urmatoarele:
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E9÷E12 de 17.50 m , respectiv cota absoluta maxima de 593.50 m (576.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +17.50 m inaltime maxima a zonei edificabile)
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E1÷E18, E13÷E16, E29÷E53 de 13.50 m , respectiv cota absoluta maxima de 591.70 m (578.20.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +13.50 m inaltime maxima a zonei edificabile)
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E17÷E28 de 6.00 m , respectiv cota absoluta maxima de 582.60 m (576.60 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +6.00 m inaltime maxima a zonei edificabile)

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la H.C.L.
Nr. 170 / 21.10.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)
- 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

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170/ 21.10.2025
[redacted]

## ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Extinderile de retele sau marire de capacitate ale acestora se va realiza de catre investitor sau beneficiar si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.
Lucrarile de echipare a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
Bransarea constructiilor la reteua de ape uzate este obligatorie.
Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.
Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.
Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 69 / 02 SEP. 2025
[redacted]

**Alimentare cu apa**

Conform aviz nr. 499/04.06.2024, operatorul SC DOREBEIUL SRL detine in administrare retea de distributie apa potabila pe strada DN 73B partea dreapta sens Ghimbav, realizata din PEHD, De =110 mm, la o adancime de 1.20 m.
**Bransarea va fi conditionata de inlocuirea retelei existente pe portiunea dintre sensul giratoriu si strada De50 cu o retea PEHD, De=160 mm.**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, alimentare cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de existenta, printr-un bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta densitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu apometre.
Stingerea incendiului din exterior se va asigura de la hidrantii montatii pe conducta de distributie stradala, on conditiile in care sistemul de distributie al localitatii, va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minima Dn 100 mm ale conductelor), rezerva intangibila de incendiu se va pastra in rezervoarele localitatii, cu refacere in 24 ore.

**Canalizarea menajeră :**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realizeaza in colectorul ovoidal de canalizare 600/900 mm existent pe partea stanga in directia Cristian Ghimbav, pozat la 15 m fata de axul DN 73 B, conform aviz nr 1500/ , 04.06.2024eliberat de SC DOREBEIUL SRL.
Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retelele de canalizare propuse realizate din conducte PVC Kg Db 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoarele stradale in colectorul de canalizare menajer existent.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 180 / 21.10.2025
[redacted]
ARHITECT ŞEF

**Canalizare ape pluviale :**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele pluviale conventional curate de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate prin jgheaburi si burlane liber pe teren. Apele meteorice de pe zonele verzi se infiltreaza direct in sol, iar cele de pe carosabil (drumuri si cai de acces) sunt dirijate catre separatorul de hidrocarburi, prin intermediul retelelor de canalizare pluviala propuse (tuburi PVC tip KG), si deversate ulterior in bazinul de retentie. Din bazinul de retentie apele vor fi folosite prin sistem pompat la irigarea spatiilor verzi.

**Energie electrica:**

Conform avizului favorabil nr. 7010240606682 din 31.01.2025 , alimentare cu energie electrica se va realiza conform planului nr. 2 vizat de DDER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT si studiului se solutie nr. 7 /2025, realizat de asc Monadi Electric SRL.
Sursele de energie in zona studiata sunt:
-LEA/LES 20.kV exitent
-PT 46 ex. Si RED 0.4kV aferenta
Pe terenul beneficiarului identificat cu CF 102800, in zona verde, cu acces permanent de la drumul proiectat, care face legatura cu DN 73 B,se va amplasa un post de transformare prefabricat (Ptab) 20/0.4 kV-2x630 Kva echipat cu :
-anvelopa de beton prefabricata, formata din doua cabine; un compartiment destinat aparatajului MT/jt si doaua compartimente destinate celor doua tranformatoare 20/0.4 kv-630 kva
-ansamblu de celule modulare de medie tensiune 24kv/16kA/630A, cu izolatia barelor in aer si comutatia in SF6
-2 buc x tablou de distributie de joasa tensiune
-tablou servicii interne ca/cc, dulap UCMT , sistem antiefractie si anti incendiu, redresor automatizat 230Vca/24V cc, min 15 A, cu acumulatori 2x12 V cc/min 100 Ah,
-2buc x transformator in ului 20/0.4kv-630 kvA Eco-2Al/Al, echipat cu roti si termometru cu 2 contacte
-1 buc covor electroizolant
-1buc comparator de faze
-set coloane trafo MT
-set coloane trafo de jt

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
[redacted]

In jurul Ptab proiectat se va realiza o alee de garda din beton turnat sau dale de beton prefabricate, avand o latime minima de 40 cm.
Alimentarea Prab proiectat se va realiza prin 2 x LES 20kV cu cabluri de tip 3x3xA2XSFL2Y 150/25mmp. Sursa de alimentare va fi stabilita intr-o etapa ulterioara.
Pe terenul beneficiarului in proximitatea viitoarelor constructii, si cu acces permanent de la drumurile proiectate, se vor amplasa 18 cutii de distributie propuse.

Sursa de alimentare pentru cele 18 cutii de distributie va fi asigurata print-o retea de distributie de joasa tensiune buclata, cu functionare radiala, cu LES 0.4 kV, cu cablu de tip AC2XABY 3X240+120 mmp, racordata din TDRI 1 si TDRI 2 din Ptab propus.
Incepand de la Ptab propus traseele LES 0.4 Kv SE VOR REALIZA IN profile comune sau individuale, de tip "m", in zone verzi si in zona trotuarelor propuse si se vor proteja corespunzatorin profile de tip "t+rez", la subtransversarea parcarilor si a viitoarelor cai rutiere.

**Alimentarea cu caldura:**
Conform aviz nr. 51860/319.959.300 din 10.06.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele, pe strada DN 73 B si in incinta invecinata cu PUZ aprobat, exista conducta de distributie de gaze naturale GN PE RP subterana. Alimentarea cu gaze naturale a costructiilor propuse prin prezentul PUZ, se poate realiza prin extinderea conductei existente.
Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

**Telecomunicatii:**
Conform aviz favorabil nr 18566 din 04.07.2024 eliverat de Serviciul de Telecomunicaii Speciale, trebuie sa se respecte urmatoarele cerinte:
-solicitarea unui nou aviz la faza DTAC+DTOE, insotita de documentatia aferenta, pentru inaltimi ce depasesc 20 m, intrucat ortice inaltime mai mare ar putea afecta disponibilitatea serviciilor de radiocomunicatii speciale
-solicitarea unui nou aviz in cazul in care intervin modificari la prezenta documentatie.
Conform aviz nr AFO284217/29754 /28.07.2025 emis de Orange Romania nu este afectat traseul Orange.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la H.C.J. nr. 61
02. SEP. 2025
ARHITECT ȘEF

**ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Conform Legii 47/2007 privind reglentarea și administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor și a modificarilor ulterioare și a normelor europene, în cazul transformarii zonelor cu multe functiuni în zone rezidentiale se va considera organizarea pe o suprafața de minim de 5% din suprafața totala a terenului de spatii verzi cu caracter public/comunitar ce vor sustine activități de socializare necesare zonei rezidentiale propuse.

Conform HCL 11/2024 privind aprobarea Registrului local al Spatiilor Verzi, se vor asigura spatii verzii în suprafața de minim 26 mp/locuitor, spatii verzi fiind definite în legea spatiilor verzi nr. 24/2007.

**ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
-imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale eta.
-imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor imprejmuirea va avea o inaltime maxima de 1.80 m

**ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

**POT max = 30%**
**CUT max 1.20**

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170/ 21. 10. 2025
ARHITECT ȘEF

## ZI - ZONA DOTARI INVATAMANT LOT 2

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE
- se admit cladiri cu destinatia de gradinita, cresa, scoala afterschool si activitati conexe invatamantului

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
- nu este cazul

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
[redacted]
ARHI[redacted]

### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE
- orice alte utilizări în afara celor descrise la art. 1 și 2

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR
(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Lotul minim construibil este de 26 00 mp cu front la strada de min. 30,00 m.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament. Subparcelarile se vor supune acelorasi reguli de construire prevazute in prezentul regulament.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT
Cladirile se vor retrage minim 13.50 m din axul strazilor.

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
Amplasarea constructiilor se va realiza la minim 10m fata de lotul 3.

### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu sali de clasa, cu respectarea normativului P118/1999 privind distantele intre cladiri.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21.10.2025
[redacted]
ARHITECT ȘEF

### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE
*Accesul la terenurile studiate* se face prin accesul ce se va amenaja pe partea dreapta a DN73B Km 1+666-dreapta in baza CU nr. 373 din 06.09.2023 si a Autorizatiei de amplasare si acces obtinuta in urma Acordului prealabil CNAIR-DRDP Brasov nr. 16/4306 din 04.12.2024 si a Avizului favorabil IPJ Brasov nr. 683452/04.03.2025. Amenajarea intersectiei s-a facut tinand cont de recomandarile *AND 600/2015 "NORMATIV PENTRU PROIECTAREA INTERSECTIILOR LA NIVEL PE DRUMURI PUBLICE": Capitolul 5 - Intersectii nesemaforizate* pentru v<50 km/h.

- Pentru viraj / relatie de stanga, se va realiza o banda suplimentara cu buzunare de stocaj, atat pentru intrare cat si pentru iesire.
- Pentru viraj / relatie de dreapta, se pastreaza situatia actuala cu racordari circulare simple, care se vor reamenaja cu raze de 12 m.

Pentru a ajunge la terenurile studiate, din accesul de pe partea dreapta a DN73B Km 1+666 se trece prin zona aprobata cu HCL 171/2020 „PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" care propune o serie de 12 blocuri în regim de înălțime S+P+3E si care se afla in centrul terenurilor studiate prin prezenta doc. PUZ.

In zona din PUZ aprobat prin HCL 171/2020 o parte din lucrarile propuse sunt finalizate si altele sunt in curs de executie. Reteaua de drumuri aprobata prin aceasta documentatie asigura legatura dintre accesul la DN73B Km 1+666 – partea dreapta si reteaua de drumuri propuse a se realiza in prezenta documentatie PUZ. *Conform PUZ aprobat cu HCL 21/31.03.2006 si PUZ aprobat cu HCL 171/2020*, in zona studiata drumul national DN73B va avea urmatoarea alcatuire a profilului transversal tip:

- Parte carosabila = 7.00 m: Doua benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m, cate una pentru fiecare sens de mers.
- Zona verde cu latimea de 1.00 m, care delimiteaza partea carosabila, pe ambele parti ale drumului.

Trotuare cu latimea de 1.50 m, adiacente zonelor verzi, pe ambele parti ale drumului.
Fata de drumul național DN 73B viitoarele clădiri vor respecta alinierea trasata pe plansa PSP-Plan de situatie propus care respecta zona de protecția DN 73B, respectiv 22 m fata de zona de siguranța a acestuia.
Drumurile propuse a se amenaja in incinta au urmatoarele caracteristici:

- Parte carosabila cu latimea de 6.00-7.00 m;
- Trotuare cu latimea de 1.50 m;
- Zone verzi cu latimea de 1.00 m.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
ARHITECT ŞEF

Profilele transversale tip sunt prezentate in plansele desenate. Acestea au fost stabilite cf. STAS 10144/1 pentru o strada de categoria III cu doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

Pista de biciclete propusa pe partea dreapta a DN73B se va continua si pe terenurile propuse, avand tot latimea de 2.40 m, respectand dimensiunea minima de 2.00 m din STAS 10144/2 pentru doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

Profile stradale propuse:
P1 si P1' – trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – zv 1.00m – trotuar 1.50m
P2 – trotuar 1.50m - parcare 5.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m
P3 - trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m
P3' - carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m
P4 - trotuar 1.50m – pista de biciclete 2.40m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

## ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

Drumurile propuse in incinta se vor racorda la accese si drumuri deja aprobate in documentatii anterioare:

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21.10.2025
ARHITECT ŞEF

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 1170/11.10.2025
ARHITECT ŞEF

- Acces DN73B Km 1+666, partea dreapta: C.U. nr. 373 din 06.09.2023, Acordul prealabil CNAIR-DRDP Brasov nr. 16/4306 din 04.12.2024, Avizul favorabil IPJ Brasov nr. 683452/04.03.2025.
- Drumuri pe terenurile studiate prin „PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" si aprobat cu HCL 171/2020.

**Parcaje și garaje**

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

Nr. min parcaje pt. unități de învățământ = min. 2-3 locuri la 12 cadre;

Autorizarea viitoarelor construcții va fi conditionala de asigurarea necesarului locurilor de parcare.

Se va respecta conditia amplasarii parcajelor la 5 m fata de limitele cladirilor propuse, în special în dreptul camerelor de locuit conform OMS nr. 119/2014.

## ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. **P+2E**, la care se poate adauga subsol sau demisol, H maxim cladire 13.50m.

Conform aviz nr. 4710/16.05.2025 emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA se va respecta urmatoarele:

-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E9÷E12 de 17.50 m , respectiv cota absoluta maxima de 593.50 m (576.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +17.50 m inaltime maxima a zonei edificabile)

-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E1÷E18, E13÷E16, E29÷E53 de 13.50 m , respectiv cota absoluta maxima de 591.70 m (578.20.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +13.50 m inaltime maxima a zonei edificabile)

-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E17÷E28 de 6.00 m , respectiv cota absoluta maxima de 582.60 m (576.60 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +6.00 m inaltime maxima a zonei edificabile)

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la Aviz nr.
02. SEP. 2025

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si 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 zonei mixte, 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 raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)
- 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

## ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Extinderile de retele sau marire de capacitate ale acestora se va realiza de catre investitor sau beneficiar si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.
Lucrarile de echipare a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
Bransarea constructiilor la reteua de ape uzate este obligatorie.
Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.
Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.
Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa nr. 1
Nr. 61 / 02. SEP. 2025

**Alimentare cu apa** [redacted]

Conform aviz nr. 499/04.06.2024, operatorul SC DOREBEIUL SRL detine in administrare retea de distributie apa potabila pe strada DN 73B partea dreapta sens Ghimbav, realizata din PEHD, De =110 mm, la o adancime de 1.20 m.
**Bransarea va fi conditionata de inlocuirea retelei existente pe portiunea dintre sensul giratoriu si strada De50 cu o retea PEHD, De=160 mm.**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, alimentare cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de existenta, printr-un bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta densitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu apometre.
Stingerea incendiului din exterior se va asigura de la hidrantii montatii pe conducta de distributie stradala, on conditiile in care sistemul de distributie al localitatii, va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minima Dn 100 mm ale conductelor), rezerva intangibila de incendiu se va pastra in rezervoarele localitatii, cu refacere in 24 ore.

**Canalizarea menajeră :**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realizeaza in colectorul ovoidal de canalizare 600/900 mm existent pe partea stanga in directia Cristian Ghimbav, pozat la 15 m fata de axul DN 73 B, conform aviz nr 1500/ , 04.06.2024eliberat de SC DOREBEIUL SRL.
Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retelele de canalizare propuse realizate din conducte PVC Kg Db 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoarele stradale in colectorul de canalizare menajer existent.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa nr. 1
Nr. 170 / 21.10.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

**Canalizare ape pluviale :**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele pluviale conventional curate de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate prin jgheaburi si burlane liber pe teren. Apele

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170.../21.10.2025
[redacted]
ARHITECT ŞEF



meteorice de pe zonele verzi se infiltreaza direct in sol, iar cele de pe carosabil (drumuri si cai de acces) sunt dirijate catre separatorul de hidrocarburi, prin intermediul retelelor de canalizare pluviala propuse (tuburi PVC tip KG), si deversate ulterior in bazinul de retentie. Din bazinul de retentie apele vor fi folosite prin sistem pompat la irigarea spatiilor verzi.

**Energie electrica:**
Conform avizului favorabil nr. 7010240606682 din 31.01.2025 , alimentare cu energie electrica se va realiza conform planului nr. 2 vizat de DDER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT si studiului se solutie nr. 7 /2025, realizat de asc Monadi Electric SRL.
Sursele de energie in zona studiata sunt:
-LEA/LES 20.kV exitent
-PT 46 ex. Si RED 0.4kV aferenta
Pe terenul beneficiarului identificat cu CF 102800, in zona verde, cu acces permanent de la drumul proiectat, care face legatura cu DN 73 B,se va amplasa un post de transformare prefabricat (Ptab) 20/0.4 kV-2x630 Kva echipat cu :
-anvelopa de beton prefabricata, formata din doua cabine; un compartiment destinat aparatajului MT/jt si doaua compartimente destinate celor doua tranformatoare 20/0.4 kv-630 kva
-ansamblu de celule modulare de medie tensiune 24kv/16kA/630A, cu izolatia barelor in aer si comutatia in SF6
-2 buc x tablou de distributie de joasa tensiune
-tablou servicii interne ca/cc, dulap UCMT , sistem antiefractie si anti incendiu, redresor automatizat 230Vca/24V cc, min 15 A, cu acumulatori 2x12 V cc/min 100 Ah,
-2buc x transformator in ului 20/0.4kv-630 kvA Eco-2Al/Al, echipat cu roti si termometru cu 2 contacte
-1 buc covor electroizolant
-1buc comparator de faze
-set coloane trafo MT
-set coloane trafo de jt

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN JUDEȚUL BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
[redacted]
[redacted]
ARHITECT ŞEF

In jurul Ptab proiectat se va realiza o alee de garda din beton turnat sau dale de beton prefabricate, avand o latime minima de 40 cm.
Alimentarea Prab proiectat se va realiza prin 2 x LES 20kV cu cabluri de tip 3x3xA2XSFL2Y 150/25mmp. Sursa de alimentare va fi stabilita intr-o etapa ulterioara.
Pe terenul beneficiarului in proximitatea viitoarelor constructii, si cu acces permanent de la drumurile proiectate, se vor amplasa 18 cutii de distributie propuse.
Sursa de alimentare pentru cele 18 cutii de distributie va fi asigurata print-o retea de distributie de joasa tensiune buclata, cu functionare radiala, cu LES 0.4 kV, cu cablu de tip AC2XABY 3X240+120 mmp, racordata din TDRI 1 si TDRI 2 din Ptab propus.
Incepand de la Ptab propus traseele LES 0.4 Kv SE VOR REALIZA IN profile comune sau individuale, de tip “m”, in zone verzi si in zona trotuarelor propuse si se vor proteja corespunzatorin profile de tip “t+rez”, la subtransversarea parcarilor si a viitoarelor cai rutiere.
**Alimentarea cu caldura:**
Conform aviz nr. 51860/319.959.300 din 10.06.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele, pe strada DN 73 B si in incinta invecinata cu PUZ aprobat, exista conducta de distributie de gaze naturale GN PE RP subterana. Alimentarea cu gaze naturale a costructiilor propuse prin prezentul PUZ, se poate realiza prin extinderea conductei existente.
Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

**Telecomunicatii:**
Conform aviz favorabil nr 18566 din 04.07.2024 eliverat de Serviciul de Telecomunicaii Speciale, trebuie sa se respecte urmatoarele cerinte:
-solicitarea unui nou aviz la faza DTAC+DTOE, insotita de documentatia aferenta, pentru inaltimi ce depasesc 20 m, intrucat ortice inaltime mai mare ar putea afecta disponibilitatea serviciilor de radiocomunicatii speciale
-solicitarea unui nou aviz in cazul in care intervin modificari la prezenta documentatie.
Conform aviz nr AFO284217/29754 /28.07.2025 emis de Orange Romania nu este afectat traseul Orange

**ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde in incinta distincta de spatiile destinate sportului sau recreerii in aer liber.

**ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170/ 21. 10. 2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

**ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**

**POT max = 25%**
**CUT max 1.00**

## ZS - ZONA SPORT – CENTRU COMUNITAR LOT 11

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**
- se admit cladiri cu destinatia de sport in interior, alimentatie publica, spatii comerciale, spatii de diverisment etc
- spații verzi amenajate
- loc de joacă, teren de tenis, sport de exterior

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 02. SEP. 2025
ARH [redacted]

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**
- nu este cazul

**ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**
- orice alte utilizări în afara celor descrise la art. 1 și 2

**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**

Lotul minim construibil este de 2000 mp cu front la strada de min. 25 ,00 m.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament. Subparcelarile se vor supune acelorasi reguli de construire prevazute in prezentul regulament.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor retrage minim 13.50m din axul strazii.

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Amplasarea constructiilor se va realiza respecand distanta de:
- minim 5.00m fata de lotul 10,
- minim 3 fata de lotul 12,
- minim 3.60 fata de terenul din PUZ aprobat cu HCL 171/2020.

## ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, cu respectarea normativului P118/1999 privind distantele intre cladiri.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 68 / 02. SEP. 2025

## ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

*Accesul la terenurile studiate* se face prin accesul ce se va amenaja pe partea dreapta a DN73B Km 1+666-dreapta in baza CU nr. 373 din 06.09.2023 si a Autorizatiei de amplasare si acces obtinuta in urma Acordului prealabil CNAIR-DRDP Brasov nr. 16/4306 din 04.12.2024 si a Avizului favorabil IPJ Brasov nr. 683452/04.03.2025. Amenajarea intersectiei s-a facut tinand cont de recomandarile *AND 600/2015 "NORMATIV PENTRU PROIECTAREA INTERSECTIILOR LA NIVEL PE DRUMURI PUBLICE": Capitolul 5 - Intersectii nesemaforizate* pentru v<50 km/h.

- Pentru viraj / relatie de stanga, se va realiza o banda suplimentara cu buzunare de stocaj, atat pentru intrare cat si pentru iesire.
- Pentru viraj / relatie de dreapta, se pastreaza situatia actuala cu racordari circulare simple, care se vor reamenaja cu raze de 12 m.

Pentru a ajunge la terenurile studiate, din accesul de pe partea dreapta a DN73B Km 1+666 se trece prin zona aprobata cu HCL 171/2020 „PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" care propune o serie de 12 blocuri în regim de înălțime S+P+3E si care se afla in centrul terenurilor studiate prin prezenta doc. PUZ.

In zona din PUZ aprobat prin HCL 171/2020 o parte din lucrarile propuse sunt finalizate si altele sunt in curs de executie. Reteaua de drumuri aprobata prin aceasta documentatie asigura legatura dintre accesul la DN73B Km 1+666 – partea dreapta si reteaua de drumuri propuse a se realiza in prezenta documentatie PUZ. *Conform PUZ aprobat cu HCL 21/31.03.2006 si PUZ aprobat cu HCL 171/2020*, in zona studiata drumul national DN73B va avea urmatoarea alcatuire a profilului transversal tip:

- Parte carosabila = 7.00 m: Doua benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m, cate una pentru fiecare sens de mers.
- Zona verde cu latimea de 1.00 m, care delimiteaza partea carosabila, pe ambele parti ale drumului.

Trotuare cu latimea de 1.50 m, adiacente zonelor verzi, pe ambele parti ale drumului.

Fata de drumul național DN 73B viitoarele clădiri vor respecta alinierea trasata pe plansa PSP-Plan de situatie propus care respecta zona de protecția DN 73B, respectiv 22 m fata de zona de siguranța a acestuia.
Drumurile propuse a se amenaja in incinta au urmatoarele caracteristici:

- Parte carosabila cu latimea de 6.00-7.00 m;
- Trotuare cu latimea de 1.50 m;
- Zone verzi cu latimea de 1.00 m.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21. 10. 2025
ARHITECT ȘEF

Profilele transversale tip sunt prezentate in plansele desenate. Acestea au fost stabilite cf. STAS 10144/1 pentru o strada de categoria III cu doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

Pista de biciclete propusa pe partea dreapta a DN73B se va continua si pe terenurile propuse, avand tot latimea de 2.40 m, respectand dimensiunea minima de 2.00 m din STAS 10144/2 pentru doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

Profile stradale propuse:

P1 si P1' – trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – zv 1.00m – trotuar 1.50m

P2 – trotuar 1.50m - parcare 5.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

P3 - trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

P3' - carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

P4 - trotuar 1.50m – pista de biciclete 2.40m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

## ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

Drumurile propuse in incinta se vor racorda la accese si drumuri deja aprobate in documentatii anterioare:

- Acces DN73B Km 1+666, partea dreapta: C.U. nr. 373 din 06.09.2023, Acordul prealabil CNAIR-DRDP Brasov nr. 16/4306 din 04.12.2024, Avizul favorabil IPJ Brasov nr. 683452/04.03.2025.
- **Drumuri pe terenurile studiate prin „PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" si aprobat cu HCL 171/2020.**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025

[redacted]

### Parcaje și garaje

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

[redacted]

Pentru functiunile complementare locuirii se vor asigura parcajele astfel:

Nr. min. parcaje functiuni complementare = min. 1 parcaj /100 mp suprafața desfasurata, pt. Clienți + spatii parcare/garare pt vehicole proprii;

Nr. min. parcaje unitati de alimentatie publica =1 parcaj/10 locuri la masa + 1 parcaj/15 angajați;

Nr. min. parcaje servicii cu acces public = min. 1 parcaj/50 mp suprafața desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. personal;

Nr. min. parcaje servicii profesionale =min. 1 parcaj /50 mp suprafata desfasurata destinata accesului public + spatii parcare /garare pt. personal;

Nr. min parcaje activități manufacturiere = min. 1 parcaj /50 mp suprafața utila;

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21.10.2025
ARHITECT ȘEF

[redacted]

Autorizarea viitoarelor construcții va fi conditionala de asigurarea necesarului locurilor de parcare.

Se va respecta conditia amplasarii parcajelor la 5 m fata de limitele cladirilor propuse, în special în dreptul camerelor de locuit conform OMS nr. 119/2014.

În incinta studiata a fost propusa și o zona pentru construire garaje.

In urmatoarele faze de proiectare este obligatorie respectarea zonelor de parcaje propuse, figurate în plansa *PSP-Plan de situatie propus*.

În contextul acordarii unei importante deosebite spațiului comunitar, se pot amenaja parcaje sau garaje care sa facă dovada ca deservesc ansamblul și pe terenuri din imediata vecinatate, dar nu la o distanța mai mare de 200 m de amplasamentul studiat si se pot amenaja parcaje și în subsolul viitoarelor construcții.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCJ nr.
Nr. 60 / 02. SEP. 2025
[redacted]

## ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. **P +3 E**, la care se pot adauga demisol sau subsol, H max. Cladire 17.50m.

Conform aviz nr. 4710/16.05.2025 emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA se va respecta urmatoarele:

-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E9÷E12 de 17.50 m , respectiv cota absoluta maxima de 593.50 m (576.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +17.50 m inaltime maxima a zonei edificabile)

-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E1÷E18, E13÷E16, E29÷E53 de 13.50 m , respectiv cota absoluta maxima de 591.70 m (578.20.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +13.50 m inaltime maxima a zonei edificabile)

-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E17÷E28 de 6.00 m , respectiv cota absoluta maxima de 582.60 m (576.60 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +6.00 m inaltime maxima a zonei edificabile)

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si 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 zonei mixte, 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 raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)
- 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;

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 180 / 21. 10. 2025
[redacted]
ARHITECT ŞEF

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21.10.2025
ARHITECT ŞEF

se pretind de asemenea imprejmuiri estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat

**ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Extinderile de retele sau marire de capacitate ale acestora se va realiza de catre investitor sau beneficiar si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.
Lucrarile de echipare a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
Bransarea constructiilor la reteua de ape uzate este obligatorie.
Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.
Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.
Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

**Alimentare cu apa**

Conform aviz nr. 499/04.06.2024, operatorul SC DOREBEIUL SRL detine in administrare retea de distributie apa potabila pe strada DN 73B partea dreapta sens Ghimbav, realizata din PEHD, De =110 mm, la o adancime de 1.20 m.

**Bransarea va fi conditionata de inlocuirea retelei existente pe portiunea dintre sensul giratoriu si strada De50 cu o retea PEHD, De=160 mm.**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, alimentare cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de existenta, printr-un bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta densitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu apometre.
Stingerea incendiului din exterior se va asigura de la hidrantii montatii pe conducta de distributie stradala, on conditiile in care sistemul de distributie al localitatii, va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minima Dn 100 mm ale conductelor), rezerva intangibila de incendiu se va pastra in rezervoarele localitatii, cu refacere in 24 ore.

**Canalizarea menajeră :**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realizeaza in colectorul ovoidal de canalizare 600/900 mm existent pe partea stanga in directia Cristian Ghimbav, pozat la 15 m fata de axul DN 73 B, conform aviz nr 1500/ , 04.06.2024eliberat de SC DOREBEIUL SRL.
Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retelele de canalizare propuse realizate din conducte PVC Kg Db 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoarele stradale in colectorul de canalizare menajer existent.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025

**Canalizare ape pluviale :**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele pluviale conventional curate de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate prin jgheaburi si burlane liber pe teren. Apele meteorice de pe zonele verzi se infiltreaza direct in sol, iar cele de pe carosabil (drumuri si

cai de acces) sunt dirijate catre separatorul de hidrocarburi, prin intermediul retelelor de canalizare pluviala propuse (tuburi PVC tip KG), si deversate ulerior in bazinul de retentie. Din bazinul de retentie apele vor fi folosite prin sistem pompat la irigarea spatiilor verzi.

**Energie electrica:**
Conform avizului favorabil nr. 7010240606682 din 31.01.2025 , alimentare cu energie electrica se va realiza conform planului nr. 2 vizat de DDER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT si studiului se solutie nr. 7 /2025, realizat de asc Monadi Electric SRL.
Sursele de energie in zona studiata sunt:
-LEA/LES 20.kV exitent
-PT 46 ex. Si RED 0.4kV aferenta
Pe terenul beneficiarului identificat cu CF 102800, in zona verde, cu acces permanent de la drumul proiectat, care face legatura cu DN 73 B,se va amplasa un post de transformare prefabricat (Ptab) 20/0.4 kV-2x630 Kva echipat cu :
-anvelopa de beton prefabricata, formata din doua cabine; un compartiment destinat aparatajului MT/jt si doaua compartimente destinate celor doua tranformatoare 20/0.4 kv-630 kva
-ansamblu de celule modulare de medie tensiune 24kv/16kA/630A, cu izolatia barelor in aer si comutatia in SF6
-2 buc x tablou de distributie de joasa tensiune
-tablou servicii interne ca/cc, dulap UCMT , sistem antiefractie si anti incendiu, redresor automatizat 230Vca/24V cc, min 15 A, cu acumulatori 2x12 V cc/min 100 Ah,
-2buc x transformator in ului 20/0.4kv-630 kvA Eco-2Al/Al, echipat cu roti si termometru cu 2 contacte
-1 buc covor electroizolant
-1buc comparator de faze
-set coloane trafo MT
-set coloane trafo de jt
In jurul Ptab proiectat se va realiza o alee de garda din beton turnat sau dale de beton prefabricate, avand o latime minima de 40 cm.
Alimentarea Prab proiectat se va realiza prin 2 x LES 20kV cu cabluri de tip 3x3xA2XSFL2Y 150/25mmp. Sursa de alimentare va fi stabilita intr-o etapa ulterioara.
Pe terenul beneficiarului in proximitatea viitoarelor constructii, si cu acces permanent de la drumurile proiectate, se vor amplasa 18 cutii de distributie propuse.
Sursa de alimentare pentru cele 18 cutii de distributie va fi asigurata print-o retea de distributie de joasa tensiune buclata, cu functionare radiala, cu LES 0.4 kV, cu cablu de tip AC2XABY 3X240+120 mmp, racordata din TDRI 1 si TDRI 2 din Ptab propus.
Incepand de la Ptab propus traseele LES 0.4 Kv SE VOR REALIZA IN profile comune sau individuale, de tip “m”, in zone verzi si in zona trotuarelor propuse si se vor proteja corespunzatorin profile de tip “t+rez”, la subtransversarea parcarilor si a viitoarelor cai rutiere.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

**Alimentarea cu caldura:**
Conform aviz nr. 51860/319.959.300 din 10.06.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele, pe strada DN 73 B si in incinta invecinata cu PUZ aprobat, exista conducta de distributie de gaze naturale GN PE RP subterana. Alimentarea cu gaze naturale a costructiilor propuse prin prezentul PUZ, se poate realiza prin extinderea conductei existente.
Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21. 10. 2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

**Telecomunicatii:**

Conform aviz favorabil nr 18566 din 04.07.2024 eliverat de Serviciul de Telecomunicaii Speciale, trebuie sa se respecte urmatoarele cerinte:
-solicitarea unui nou aviz la faza DTAC+DTOE, insotita de documentatia aferenta, pentru inaltimi ce depasesc 20 m, intrucat ortice inaltime mai mare ar putea afecta disponibilitatea serviciilor de radiocomunicatii speciale
-solicitarea unui nou aviz in cazul in care intervin modificari la prezenta documentatie.
Conform aviz nr AFO284217/29754 /28.07.2025 emis de Orange Romania nu este afectat traseul Orange

## ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va avea in vedere asigurarea de min. 30% zona verde in incinta tratata peisager cu loc de joaca pentru copii si activitati comunitare.

## ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

## ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

**POT max = 45%**
**CUT max 1,60**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 02. SEP. 2025

[redacted]

**ZP - ZONA PARCARI SI GARAJE**
**LOT 7, LOT 8, LOT 9**

[redacted]

## ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se garaje pentru autoturisme in regim parter si platforme de parcari

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 179 21. 10. 2025
ARHITECT ŞEF

[redacted]

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- spatii de depozitare in cadrul garajelor.

## ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- orice alte utilizări în afara celor descrise la art. 1 și 2

## ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Lotul minim construibil este de 2500 mp cu front la strada de min. 25 ,00 m.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament. Subparcelarile se vor supune acelorasi reguli de construire prevazute in prezentul regulament.

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor retrage minim 12.00m fata de axul strazilor cu profil P1, minim. 14.40m fata de strada cu profil P4.

## ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face la:
LOT 7 - min 6.00m fata de limita terenului cad 102434, 12.00m fata de limita sud-estica
LOT 8 - min 6.00m fata de limita nord-estica, 12.00m fata de limita sud-estica
LOT 9 - min 6.00m fata de limita nord-estica

## ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21.10.2025
[redacted]

## ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

*Accesul la terenurile studiate* se face prin accesul ce se va amenaja pe partea dreapta a DN73B Km 1+666-dreapta in baza CU nr. 373 din 06.09.2023 si a Autorizatiei de amplasare si acces obtinuta in urma Acordului prealabil CNAIR-DRDP Brasov nr. 16/4306 din 04.12.2024 si a Avizului favorabil IPJ Brasov nr. 683452/04.03.2025. Amenajarea intersectiei s-a facut tinand cont de recomandarile *AND 600/2015 "NORMATIV PENTRU PROIECTAREA INTERSECTIILOR LA NIVEL PE DRUMURI PUBLICE": Capitolul 5 - Intersectii nesemaforizate* pentru v<50 km/h.

- Pentru viraj / relatie de stanga, se va realiza o banda suplimentara cu buzunare de stocaj, atat pentru intrare cat si pentru iesire.
- Pentru viraj / relatie de dreapta, se pastreaza situatia actuala cu racordari circulare simple, care se vor reamenaja cu raze de 12 m.

Pentru a ajunge la terenurile studiate, din accesul de pe partea dreapta a DN73B Km 1+666 se trece prin zona aprobata cu HCL 171/2020 „PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" care propune o serie de 12 blocuri în regim de înălțime S+P+3E si care se afla in centrul terenurilor studiate prin prezenta doc. PUZ.

In zona din PUZ aprobat prin HCL 171/2020 o parte din lucrarile propuse sunt finalizate si altele sunt in curs de executie. Reteaua de drumuri aprobata prin aceasta documentatie asigura legatura dintre accesul la DN73B Km 1+666 – partea dreapta si reteaua de drumuri propuse a se realiza in prezenta documentatie PUZ. *Conform PUZ aprobat cu HCL 21/31.03.2006 si PUZ aprobat cu HCL 171/2020*, in zona studiata drumul national DN73B va avea urmatoarea alcatuire a profilului transversal tip:

- Parte carosabila = 7.00 m: Doua benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m, cate una pentru fiecare sens de mers.
- Zona verde cu latimea de 1.00 m, care delimiteaza partea carosabila, pe ambele parti ale drumului.

Trotuare cu latimea de 1.50 m, adiacente zonelor verzi, pe ambele parti ale drumului.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
[redacted]

Drumurile propuse a se amenaja in incinta au urmatoarele caracteristici:

- Parte carosabila cu latimea de 6.00-7.00 m;
- Trotuare cu latimea de 1.50 m;
- Zone verzi cu latimea de 1.00 m.

[redacted]

Profilele transversale tip sunt prezentate in plansele desenate. Acestea au fost stabilite cf. STAS 10144/1 pentru o strada de categoria III cu doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

Pista de biciclete propusa pe partea dreapta a DN73B se va continua si pe terenurile propuse, avand tot latimea de 2.40 m, respectand dimensiunea minima de 2.00 m din STAS 10144/2 pentru doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

Profile stradale propuse:

P1 si P1' – trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – zv 1.00m – trotuar 1.50m

P2 – trotuar 1.50m - parcare 5.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

P3 - trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

P3' - carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

P4 - trotuar 1.50m – pista de biciclete 2.40m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 11.10.2025
[redacted]
ARHITECT ŞEF

## ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

Drumurile propuse in incinta se vor racorda la accese si drumuri deja aprobate in documentatii anterioare:

- Acces DN73B Km 1+666, partea dreapta: C.U. nr. 373 din 06.09.2023, Acordul prealabil CNAIR-DRDP Brasov nr. 16/4306 din 04.12.2024, Avizul favorabil IPJ Brasov nr. 683452/04.03.2025.
- **Drumuri pe terenurile studiate prin „PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" si aprobat cu HCL 171/2020.**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
[redacted]
AR [redacted]

### Parcaje și garaje

Stationarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice, respectiv a domeniului public.

Garajele se vor realiza unitar într-o singura clădire.

## ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime va fi de max. P

Inaltimea cladirilor va fi de maxim 6 m.

Conform aviz nr. 4710/16.05.2025 emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA se va respecta urmatoarele:

-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E9÷E12 de 17.50 m , respectiv cota absoluta maxima de 593.50 m (576.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +17.50 m inaltime maxima a zonei edificabile)

-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E1÷E18, E13÷E16, E29÷E53 de 13.50 m , respectiv cota absoluta maxima de 591.70 m (578.20.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +13.50 m inaltime maxima a zonei edificabile)

-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E17÷E28 de 6.00 m , respectiv cota absoluta maxima de 582.60 m (576.60 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +6.00 m inaltime maxima a zonei edificabile)

## ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si 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 zonei mixte, 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 raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora in sit;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor;
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)
- 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 imprejmuiri estetice, plantatii decorative, mobilier urban adecvat

## ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Extinderile de retele sau marire de capacitate ale acestora se va realiza de catre investitor sau beneficiar si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.
Lucrarile de echipare a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
Bransarea constructiilor la reteua de ape uzate este obligatorie.
Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.
Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.
Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

**Alimentare cu apa**

Conform aviz nr. 499/04.06.2024, operatorul SC DOREBEIUL SRL detine in administrare retea de distributie apa potabila pe strada DN 73B partea dreapta sens Ghimbav, realizata din PEHD, De =110 mm, la o adancime de 1.20 m.
**Bransarea va fi conditionata de inlocuirea retelei existente pe portiunea dintre sensul giratoriu si strada De50 cu o retea PEHD, De=160 mm.**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, alimentare cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de existenta, printr-un

bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta densitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu apometre.
Stingerea incendiului din exterior se va asigura de la hidrantii montatii pe conducta de distributie stradala, on conditiile in care sistemul de distributie al localitatii, va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minima Dn 100 mm ale conductelor), rezerva intangibila de incendiu se va pastra in rezervoarele localitatii, cu refacere in 24 ore.

**Canalizarea menajeră :**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realizeaza in colectorul ovoidal de canalizare 600/900 mm existent pe partea stanga in directia Cristian Ghimbav, pozat la 15 m fata de axul DN 73 B, conform aviz nr 1500/ , 04.06.2024eliberat de SC DOREBEIUL SRL.
Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retelele de canalizare propuse realizate din conducte PVC Kg Db 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoarele stradale in colectorul de canalizare menajer existent.

**Canalizare ape pluviale :**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele pluviale conventional curate de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate prin jgheaburi si burlane liber pe teren. Apele meteorice de pe zonele verzi se infiltreaza direct in sol, iar cele de pe carosabil (drumuri si cai de acces) sunt dirijate catre separatorul de hidrocarburi, prin intermediul retelelor de canalizare pluviala propuse (tuburi PVC tip KG), si deversate ulerior in bazinul de retentie. Din bazinul de retentie apele vor fi folosite prin sistem pompat la irigarea spatiilor verzi.

**Energie electrica:**

Conform avizului favorabil nr. 7010240606682 din 31.01.2025 , alimentare cu energie electrica se va realiza conform planului nr. 2 vizat de DDER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT si studiului se solutie nr. 7 /2025, realizat de asc Monadi Electric SRL.
Sursele de energie in zona studiata sunt:
-LEA/LES 20.kV exitent
-PT 46 ex. Si RED 0.4kV aferenta
Pe terenul beneficiarului identificat cu CF 102800, in zona verde, cu acces permanent de la drumul proiectat, care face legatura cu DN 73 B,se va amplasa un post de transformare prefabricat (Ptab) 20/0.4 kV-2x630 Kva echipat cu :
-anvelopa de beton prefabricata, formata din doua cabine; un compartiment destinat aparatajului MT/jt si doaua compartimente destinate celor doua tranformatoare 20/0.4 kv-630 kva
-ansamblu de celule modulare de medie tensiune 24kv/16kA/630A, cu izolatia barelor in aer si comutatia in SF6
-2 buc x tablou de distributie de joasa tensiune
-tablou servicii interne ca/cc, dulap UCMT , sistem antiefractie si anti incendiu, redresor automatizat 230Vca/24V cc, min 15 A, cu acumulatori 2x12 V cc/min 100 Ah
-2buc x transformator in ului 20/0.4kv-630 kvA Eco-2Al/Al, echipat cu roti si termometru cu 2 contacte
-1 buc covor electroizolant
-1buc comparator de faze

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
[redacted]

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21.10.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170/21.10.2025
[redacted]
ARHITECT ŞEF

-set coloane trafo MT
-set coloane trafo de jt
In jurul Ptab proiectat se va realiza o alee de garda din beton turnat sau dale de beton prefabricate, avand o latime minima de 40 cm.
Alimentarea Prab proiectat se va realiza prin 2 x LES 20kV cu cabluri de tip 3x3xA2XSFL2Y 150/25mmp. Sursa de alimentare va fi stabilita intr-o etapa ulterioara.
Pe terenul beneficiarului in proximitatea viitoarelor constructii, si cu acces permanent de la drumurile proiectate, se vor amplasa 18 cutii de distributie propuse.
Sursa de alimentare pentru cele 18 cutii de distributie va fi asigurata print-o retea de distributie de joasa tensiune buclata, cu functionare radiala, cu LES 0.4 kV, cu cablu de tip AC2XABY 3X240+120 mmp, racordata din TDRI 1 si TDRI 2 din Ptab propus.
Incepand de la Ptab propus traseele LES 0.4 Kv SE VOR REALIZA IN profile comune sau individuale, de tip "m", in zone verzi si in zona trotuarelor propuse si se vor proteja corespunzatorin profile de tip "t+rez", la subtransversarea parcarilor si a viitoarelor cai rutiere.

**Alimentarea cu caldura:**

Conform aviz nr. 51860/319.959.300 din 10.06.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele, pe strada DN 73 B si in incinta invecinata cu PUZ aprobat, exista conducta de distributie de gaze naturale GN PE RP subterana. Alimentarea cu gaze naturale a costructiilor propuse prin prezentul PUZ, se poate realiza prin extinderea conductei existente.
Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

**Telecomunicatii:**

Conform aviz favorabil nr 18566 din 04.07.2024 eliverat de Serviciul de Telecomunicaii Speciale, trebuie sa se respecte urmatoarele cerinte:
-solicitarea unui nou aviz la faza DTAC+DTOE, insotita de documentatia aferenta, pentru inaltimi ce depasesc 20 m, intrucat ortice inaltime mai mare ar putea afecta disponibilitatea serviciilor de radiocomunicatii speciale
-solicitarea unui nou aviz in cazul in care intervin modificari la prezenta documentatie.
Conform aviz nr AFO284217/29754 /28.07.2025 emis de Orange Romania nu este afectat traseul Orange

## ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se va avea in vedere asigurarea de min. 20% zona verde in incinta tratata peisager si plantatii copaci. Se recomanda acoperisuri si fatade inverzite.

## ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de maxim 1,80m, putand fi dublate cu gard viu decorativ.

## ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025
[redacted]

**POT max = 60 %**
**CUT max = 1,20**

**ZV - ZONA VERDE PUBLICA**

[redacted]

Conform Legii 47/2007 privind reglementarea și administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor și a modificarilor ulterioare și a normelor europene, în cazul transformarii zonelor cu multe functiuni în zone rezidentiale se va considera organizarea pe o suprafața de minim de 5% din suprafața totala a terenului de spatii verzi cu caracter public/comunitar ce vor sustine activități de socializare necesare zonei rezidentiale propuse.
Zona verde publica va cuprinde zona verde de protecția a drumurilor propuse și zona verde tip parc adiacenta zonei. Suprafața zona verde publica =5192.72 mp

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**
- se admit amenajari peisagere, mobilier urban

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**
- se admit constructii edilitare ( PT )

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 / 02. SEP. 2025

**ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**
- orice alte utilizări în afara celor descrise la art. 1 și 2
- nu se admit constructii.

**ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR**
Se va respecta amplasamentul propus conform plansei de reglementari urbanistice.

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**
nu este cazul

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
nu este cazul

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 170/ 21.10.2025
ARHITECT ŞEF

**ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**
nu este cazul

**ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE**

*Accesul la terenurile studiate* se face prin accesul ce se va amenaja pe partea dreapta a DN73B Km 1+666-dreapta in baza CU nr. 373 din 06.09.2023 si a Autorizatiei de amplasare si acces obtinuta in urma Acordului prealabil CNAIR-DRDP Brasov nr. 16/4306 din 04.12.2024 si a Avizului favorabil IPJ Brasov nr. 683452/04.03.2025. Amenajarea intersectiei s-a facut tinand cont de recomandarile *AND 600/2015 "NORMATIV PENTRU PROIECTAREA INTERSECTIILOR LA NIVEL PE DRUMURI PUBLICE": Capitolul 5 - Intersectii nesemaforizate* pentru v<50 km/h.

- Pentru viraj / relatie de stanga, se va realiza o banda suplimentara cu buzunare de stocaj, atat pentru intrare cat si pentru iesire.
- Pentru viraj / relatie de dreapta, se pastreaza situatia actuala cu racordari circulare simple, care se vor reamenaja cu raze de 12 m.

Pentru a ajunge la terenurile studiate, din accesul de pe partea dreapta a DN73B Km 1+666 se trece prin zona aprobata cu HCL 171/2020 „PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" care propune o serie de 12 blocuri în regim de înălțime S+P+3E si care se afla in centrul terenurilor studiate prin prezenta doc. PUZ.

In zona din PUZ aprobat prin HCL 171/2020 o parte din lucrarile propuse sunt finalizate si altele sunt in curs de executie. Reteaua de drumuri aprobata prin aceasta documentatie asigura legatura dintre accesul la DN73B Km 1+666 – partea dreapta si reteaua de drumuri propuse a se realiza in prezenta documentatie PUZ. *Conform PUZ aprobat cu HCL 21/31.03.2006 si PUZ aprobat cu HCL 171/2020*, in zona studiata drumul national DN73B va avea urmatoarea alcatuire a profilului transversal tip:

- Parte carosabila = 7.00 m: Doua benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m, cate una pentru fiecare sens de mers.
- Zona verde cu latimea de 1.00 m, care delimiteaza partea carosabila, pe ambele parti ale drumului.

Trotuare cu latimea de 1.50 m, adiacente zonelor verzi, pe ambele parti ale drumului.
Fata de drumul național DN 73B viitoarele clădiri vor respecta alinierea trasata pe plansa PSP-Plan de situatie propus care respecta zona de protecția DN 73B, respectiv 22 m fata de zona de siguranța a acestuia.
Drumurile propuse a se amenaja in incinta au urmatoarele caracteristici:

- Parte carosabila cu latimea de 6.00-7.00 m;
- Trotuare cu latimea de 1.50 m;
- Zone verzi cu latimea de 1.00 m.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la HCJ Nr. 61 / 02. SEP. 2025 [redacted]

Profilele transversale tip sunt prezentate in plansele desenate. Acestea au fost stabilite cf. STAS 10144/1 pentru o strada de categoria III cu doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

Pista de biciclete propusa pe partea dreapta a DN73B se va continua si pe terenurile propuse, avand tot latimea de 2.40 m, respectand dimensiunea minima de 2.00 m din STAS 10144/2 pentru doua benzi de circulatie (cate o banda pentru fiecare sens de mers).

Profile stradale propuse:

P1 si P1' – trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – zv 1.00m – trotuar 1.50m

P2 – trotuar 1.50m - parcare 5.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

P3 - trotuar 1.50m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

P3' - carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

P4 - trotuar 1.50m – pista de biciclete 2.40m – zv 1.00m – carosabil 7.00m – parcare 5.00m – trotuar 1.50m

**ARTICOLUL 9 – STATIONAREA SI PARCAREA AUTOVEHICULELOR**
nu este cazul

**ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**
nu este cazul

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la HCL Nr. 180 / 21.10.2025 ARHITECT ŞEF [redacted]

**ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**
nu este cazul

**ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Extinderile de retele sau marire de capacitate ale acestora se va realiza de catre investitor sau beneficiar si sunt suportate in intregime de investitor sau de beneficiar.

Lucrarile de echipare a cladirilor se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.
Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.
Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
Bransarea constructiilor la reteua de ape uzate este obligatorie.
Orice amenajare realizata pe un teren trebuie rezolvata in asa fel incat sa nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.
Se va asigura captarea si evacuarea apelor meteorice de pe acoperis pe proprietate.
Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la
Nr. 60/ 02. SEP. 2025
ARHITECT ȘEF

**Alimentare cu apa**

Conform aviz nr. 499/04.06.2024, operatorul SC DOREBEIUL SRL detine in administrare retea de distributie apa potabila pe strada DN 73B partea dreapta sens Ghimbav, realizata din PEHD, De =110 mm, la o adancime de 1.20 m.
**Bransarea va fi conditionata de inlocuirea retelei existente pe portiunea dintre sensul giratoriu si strada De50 cu o retea PEHD, De=160 mm.**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, alimentare cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin extinderea retelei de existenta, printr-un bransament dimensionat corespunzator si retea de distributie realizata din polietilena de inalta densitate De 110 mm, ce va fi extinsa pe toate strazile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate in camine prevazute cu apometre.
Stingerea incendiului din exterior se va asigura de la hidrantii montatii pe conducta de distributie stradala, on conditiile in care sistemul de distributie al localitatii, va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minima Dn 100 mm ale conductelor), rezerva intangibila de incendiu se va pastra in rezervoarele localitatii, cu refacere in 24 ore.

**Canalizarea menajeră :**

Evacuarea apelor uzate menajere se va realizeaza in colectorul ovoidal de canalizare 600/900 mm existent pe partea stanga in directia Cristian Ghimbav, pozat la 15 m fata de axul DN 73 B, conform aviz nr 1500/ , 04.06.2024eliberat de SC DOREBEIUL SRL.
Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retelele de canalizare propuse realizate din conducte PVC Kg Db 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoarele stradale in colectorul de canalizare menajer existent.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170/ 21.10.2025
ARHITECT ȘEF

**Canalizare ape pluviale :**

Conform aviz nr. 24/11.02.2025 eliberat SGA Brasov, apele pluviale conventional curate de pe acoperisul cladirilor vor fi evacuate prin jgheaburi si burlane liber pe teren. Apele meteorice de pe zonele verzi se infiltreaza direct in sol, iar cele de pe carosabil (drumuri si cai de acces) sunt dirijate catre separatorul de hidrocarburi, prin intermediul retelelor de canalizare pluviala propuse (tuburi PVC tip KG), si deversate ulterior in bazinul de retentie. Din bazinul de retentie apele vor fi folosite prin sistem pompat la irigarea spatiilor verzi.

**Energie electrica:**

Conform avizului favorabil nr. 7010240606682 din 31.01.2025 , alimentare cu energie electrica se va realiza conform planului nr. 2 vizat de DDER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT si studiului se solutie nr. 7 /2025, realizat de asc Monadi Electric SRL.
Sursele de energie in zona studiata sunt:
-LEA/LES 20.kV exitent
-PT 46 ex. Si RED 0.4kV aferenta
Pe terenul beneficiarului identificat cu CF 102800, in zona verde, cu acces permanent de la drumul proiectat, care face legatura cu DN 73 B,se va amplasa un post de transformare prefabricat (Ptab) 20/0.4 kV-2x630 Kva echipat cu :
-anvelopa de beton prefabricata, formata din doua cabine; un compartiment destinat aparatajului MT/jt si doaua compartimente destinate celor doua tranformatoare 20/0.4 kv-630 kva
-ansamblu de celule modulare de medie tensiune 24kv/16kA/630A, cu izolatia barelor in aer si comutatia in SF6
-2 buc x tablou de distributie de joasa tensiune
-tablou servicii interne ca/cc, dulap UCMT , sistem antiefractie si anti incendiu, redresor automatizat 230Vca/24V cc, min 15 A, cu acumulatori 2x12 V cc/min 100 Ah,
-2buc x transformator in ului 20/0.4kv-630 kvA Eco-2Al/Al, echipat cu roti si termometru cu 2 contacte
-1 buc covor electroizolant
-1buc comparator de faze
-set coloane trafo MT
-set coloane trafo de jt
In jurul Ptab proiectat se va realiza o alee de garda din beton turnat sau dale de beton prefabricate, avand o latime minima de 40 cm.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. [redacted]
02. SEP. 2025

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21.10.2025
ARHITECT ȘEF

Alimentarea Prab proiectat se va realiza prin 2 x LES 20kV cu cabluri de tip 3x3xA2XSFL2Y 150/25mmp. Sursa de alimentare va fi stabilita intr-o etapa ulterioara.
Pe terenul beneficiarului in proximitatea viitoarelor constructii, si cu acces permanent de la drumurile proiectate, se vor amplasa 18 cutii de distributie propuse.
Sursa de alimentare pentru cele 18 cutii de distributie va fi asigurata print-o retea de distributie de joasa tensiune buclata, cu functionare radiala, cu LES 0.4 kV, cu cablu de tip AC2XABY 3X240+120 mmp, racordata din TDRI 1 si TDRI 2 din Ptab propus.
Incepand de la Ptab propus traseele LES 0.4 Kv SE VOR REALIZA IN profile comune sau individuale, de tip “m”, in zone verzi si in zona trotuarelor propuse si se vor proteja corespunzatorin profile de tip “t+rez”, la subtransversarea parcarilor si a viitoarelor cai rutiere.

**Alimentarea cu caldura:**

Conform aviz nr. 51860/319.959.300 din 10.06.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele, pe strada DN 73 B si in incinta invecinata cu PUZ aprobat, exista conducta de distributie de gaze naturale GN PE RP subterana. Alimentarea cu gaze naturale a costructiilor propuse prin prezentul PUZ, se poate realiza prin extinderea conductei existente.
Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

**Telecomunicatii:**

Conform aviz favorabil nr 18566 din 04.07.2024 eliverat de Serviciul de Telecomunicaii Speciale, trebuie sa se respecte urmatoarele cerinte:
-solicitarea unui nou aviz la faza DTAC+DTOE, insotita de documentatia aferenta, pentru inaltimi ce depasesc 20 m, intrucat ortice inaltime mai mare ar putea afecta disponibilitatea serviciilor de radiocomunicatii speciale
-solicitarea unui nou aviz in cazul in care intervin modificari la prezenta documentatie.

Conform aviz nr AFO284217/29754 /28.07.2025 emis de Orange Romania nu este afectat traseul Orange

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 180 / 21.10.2025
ARHITECT ŞEF

**ARTICOLUL 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**
Se va avea in vedere asigurarea de min. 75% zona verde in incinta tratata peisager si plantatii copaci.

**ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI**
Imprejmuirile spre strada vor fi cu gard viu decorativ cu o inaltime de maxim 1.00m

**ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)**
nu este cazul.

*Conform **Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008,***

***- Procentul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament "reprezinta raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a constructiei sau proiectia pe sol a perimetrului etajelor superioare) si suprafata parcelei.*

Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita". (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009)

- Pentru parcelele a caror capacitate de ocupare si utilizare a terenului a fost epuizata (prin utilizarea la maxim a POT) restul terenului ramane neconstruibil chiar si in situatia instrainarii acestuia sau divizarii parcelelor.

**- Coeficientul de ocupare a terenului** in sensul prezentului Regulament "reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei inclusa in unitatea teritoriala de referinta.
Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasute: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, precum si suprafetele balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil in incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie" (definitie cf. Legii 350/2001 republicata in 2009).

**Aliniamentul** este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

**Inaltimea maxima a cladirilor** exprima in metri si numar de niveluri conventionale inaltimea maxima admisa in planul fatadei, masurata de la teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornise sau limita superioara a parapetului terasei. In cazul prezentului.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 61 02. SEP. 2025

**Nivelul conventional** este considerat a avea o inaltime de 2,80 metri pentru locuinte, 3,50m pentru alta destinatie cuprinsa in prezentul regulament (educatie, invatamant, comercial etc).

Autorizatiile de construire se vor emite dupa dezmembrarea suprafetei de teren necesara strazilor, conform profilului stradal propus din cadrul zonei studiate prin prezenul PUZ.

Intocmit,

***Arh. Atzberger Magdalena***

[redacted]

BIROU DE ARHITECTURĂ ȘI URBANISM
SOCIETATEA COMERCIALĂ TOP-FORM S.R.L. BRAȘOV-ROMÂNIA

[redacted]

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 61 / 02. SEP. 2025

[redacted]

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 170 / 21. 10. 2025

[redacted]

# PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
## DN73B - COMUNA CRISTIAN, JUD. BRASOV
## BENEFICIAR - SC SPACE RENT Y.V.F. SRL

## - PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE -




| NR. PCT. | COORDONATE PCT. DE CONTUR | |
|---|---|---|
| | X(m) | Y(m) |
| 101 | 460330,3761 | 538372,4783 |
| 102 | 460198,1220 | 538563,9869 |
| 103 | 460240,6058 | 538593,5295 |
| 104 | 460282,8920 | 538622,9350 |
| 105 | 460147,9960 | 538818,2680 |
| 106 | 460212,2032 | 538872,9519 |
| 107 | 460051,781 | 538670,838 |
| 108 | 460453,070 | 538741,274 |
| 109 | 460804,513 | 538521,976 |
| 110 | 460562,026 | 538494,563 |
| 111 | 460516,623 | 538469,817 |
| 112 | 460424,913 | 538419,324 |
| 113 | 460382,724 | 538393,100 |
| 114 | 460379,868 | 538391,874 |
| 115 | 460351,327 | 538379,819 |
| 116 | 460335,155 | 538373,312 |

### BILANT TERITORIAL -ZONA REGLEMENTATA

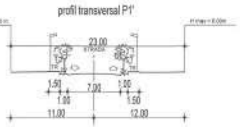
| NR.CRT. | ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT mp | EXISTENT % | PROPUS mp | PROPUS % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | TEREN INTRAVILAN NECONSTRUIT | 72 578.00 | 100.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2. | ZLD - ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE POT MAX = 33% CUT MAX =1,20 REGIM DE INALTIME MAX=P+3E (P+2E+M) | 0.00 | 0.00 | 27 264.87 | 37.56 |
| 3. | ZI - ZONA DOTARI INVATAMANT POT MAX = 25% CUT MAX =1.00 REGIM DE INALTIME MAX=S(D)+P+2E | 0.00 | 0.00 | 2 600.00 | 3.58 |
| 4. | ZS - ZONA SPORT - CENTRU COMUNITAR POT MAX = 45% CUT MAX =1,80 REGIM DE INALTIME MAX=S(D)+P+3E | 0.00 | 0.00 | 2 152.57 | 2.96 |
| 5. | CIRCULATII PROPUSE | 0.00 | 0.00 | 17 619.15 | 24.28 |
| 6. | ZV - ZONA VERDE PUBLICA | 0.00 | 0.00 | 5192.72 | 7.15 |
| 7. | ZP - ZONA PARCARI-GARAJE POT MAX = 65% CUT MAX =1,20 REGIM DE INALTIME MAX = PARTER | 0.00 | 0.00 | 17 748.69 | 24.17 |
| | TOTAL ZONA REGLEMENTATA | 72 578.00 | 100.00 | 72 578.00 | 100.00 |

SE VA ASIGURA ZONA VERDE RAPORTATA LA INTREAGA ZONA REGLEMENTATA 26 MP/LOCUITOR
SE VOR ASIGURA 2 LOCURI DE PARCARE/UNITATE LOCATIVA
LOCURILE DE PARCARE PENTRU ALTE FUNCTIUNI SE VOR ASIGURA CONFORM HGC525/1996

profil transversal P1




profil transversal P1'




profil transversal P2




profil transversal P4




profil transversal P3




profil transversal P3'




[redacted]

LEGENDA:
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PUZ APROBAT
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE EXISTENTA
- ZLD - ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI PROPUSE
- ZI - ZONA UNITATI INVATAMANT GRADINITA PROPUSA
- ZS - ZONA SPORT - CENTRU COMUNITAR
- CIRCULATII PROPUSE
- ZV - ZONA VERDE PUBLICA PROPUSA
- ZP - ZONA GARAJE SI PARCARE PROPUSE
- LIMITA EDIFICABIL PROPUSA
- ALINIERE - LIMITA ZONA PROTECTIE D 73 B
- STRADA EXISTENTA DN 73 B SI ACCES APROBAT

[redacted]

NOTA:
Conform aviz nr. 471918.05.2023 emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA se va respecta urmatoarele:
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E9=E12 de 17.50 m ,
respectiv cota absoluta maxima de 593.90 m
(576.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +17.50 m inaltime maxima a zonei edificabile)
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E1=E18, E13=E16, E28=E33 de 13.90 m ,
respectiv cota absoluta maxima de 581.70 m
(576.20.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +13.90 m inaltime maxima a zonei edificabile)
-respectarea inaltimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo E17=E26 de 6.00 m ,
respectiv cota absoluta maxima de 582.60 m
(576.60 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +6.00 m inaltime maxima a zonei edificabile)

[redacted]

| | | | |
|---|---|---|---|
| BIROU DE ARHITECTURA Top-form | Beneficiar: S.C. SPACE RENT Y.V.F. S.R.L. PRIN VLAD FORSEA | | Proiect nr. 270/24 |
| SPECIFICATIE | | SCARA 1/1000 | TITLU PROIECT: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COM. CRISTIAN, DN 73 B, JUD. BRASOV | Faza PUZ |
| SEF PROIECT | ARH. Arzoiu-Magdalena | | | |
| PROIECTAT | ARH. Arzoiu-Magdalena | Data: 08/2025 | TITLU PLANSA: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | Planse nr. U-01 |
| DESENAT | Arh. Vulcanescu-Elena | | | |