Am primit Urbanism - 2 ex.
un exemplar.
Comunicu
Adrian.
17.12.2025.

ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 196/15.12.2025

privind aprobare PUZ- Plan Urbanistic Zonal, ***ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI INDUSTRIE(construire stație betoane și accesorii: construcșii tip hală, birouri , depozitare, e.tc) DN 73****, comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul teren intravilan identificat cu CF nr. 108830 Cristian, C.F nr. 108852 Cristian, C.F nr. 109388 Cristian, C.F nr. 109387Cristian , C.F nr. 108853, proprietari S.C GECON DEVELOPMENT S.R.L și S.C FOM IMMO ROMANIA S.R.L*

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data 15.12.2025;
Analizând temeiurile juridice:
a) art. 15, alin. (2), art. 120, art. 121, alin. (1) şi alin. (2) din Constituţia României, republicată;
b) art. 7, alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările şi completările ulterioare;
c) art. 240, alin. (1) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
d) art. 2 alin. (2), art. 41-44 şi art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative aprobate, cu modificările si completările ulterioare;
e) Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor, actualizată;
f) art.25, art. 27^1, art. 56 din Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
g) art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. f), lit. c) , alin.(7), lit. k) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere:
a) referatul Compartimentului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului, înregistrat sub nr. 20346 din data de 04.12.2025 privind aprobare P.U.Z - *Plan Urbanistic Zonal,* ***ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI INDUSTRIE(construire stație betoane și accesorii: construcșii tip hală, birouri , depozitare, e.tc) DN 73****, comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul teren intravilan identificat cu CF nr. 108830 Cristian, C.F nr. 108852 Cristian, C.F nr. 109388 Cristian, C.F nr. 109387Cristian , C.F nr. 108853, proprietari S.C GECON DEVELOPMENT S.R.L și S.C FOM IMMO ROMANIA S.R.L* ;
b) Avizul Consiliului Județean nr. 75 din data de 24.11.2025;
c) Raportul de informare şi consultare a populaţiei;
d) Cererea nr. 20346 din data de 03.12.2025 a *S.C GECON DEVELOPMENT S.R.L* ;
d)Referatul de aprobare al Primarului comunei Cristian;

Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 şi 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 6 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare, P.U.Z - *Plan Urbanistic Zonal,* ***ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI INDUSTRIE(construire stație betoane și accesorii: construcșii tip hală, birouri , depozitare, e.tc) DN 73****, comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul teren intravilan identificat cu CF nr. 108830 Cristian, C.F*

nr. 108852 Cristian, C.F nr. 109388 Cristian, C.F nr. 109387Cristian , C.F nr. 108853, proprietari S.C GECON DEVELOPMENT S.R.L și S.C FOM IMMO ROMANIA S.R.L , înregistrate sub nr.322/12.12.2025, nr. 322/12.12.2025 şi nr. 317/12.12.2025;

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aproba documentația " ***P.U.Z - Plan Urbanistic Zonal, ZONĂ COMERȚ, SERVICII ȘI INDUSTRIE (construire stație betoane și accesorii: construcșii tip hală, birouri , depozitare, e.tc) DN 73,*** *comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul teren intravilan identificat cu CF nr. 108830 Cristian, C.F nr. 108852 Cristian, C.F nr. 109388 Cristian, C.F nr. 109387 Cristian, C.F nr. 108853, proprietari S.C GECON DEVELOPMENT S.R.L și S.C FOM IMMO ROMANIA S.R.L,* întocmită de catre S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L – specialist cu drept de semnătură urbanist diplomat Gabriela Chifu.

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

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica după cum urmează: 1 ex Instituţiei Prefectului, 1 ex. Primarului Comunei Cristian, 1 ex. Beneficiar, 1ex. Compartimentului Urbanism şi Amenajarea Teritoriului și tuturor instituțiilor și persoanelor interesate.

Adoptată la Cristian, în data de 15.12.2025

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
George-Nicolae COȘULEȚ

[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 **15** voturi "**pentru**", 0 „împotrivă" și 0 „abțineri" din 15 consilieri prezenți la ședință și 15 consilieri în funcție;*
Se comunică: 1 ex. Colecţie; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar şedinţă; 1 ex. Primar, 1 ex. Comp. Urbanism, 1ex. Beneficiar;
Red:A.N/6 ex.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Intocmire PUZ - ZONA COMERT, SERVICII, INDUSTRIE (construire statie de betoane si accesorii; constructii tip hala, birouri, depozitare, etc); comuna CRISTIAN, JUDETUL BRASOV, INTRAVILAN

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 75 / 24. NOV. 2025

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

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

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Legea 350/ 2001, republicata, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicata in 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2016
- Legea 10/ 95 republicata in 2016
- Legea locuintei 114/96 republicata in2017
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

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

Denumire proiect: **Intocmire PUZ - ZONA COMERT, SERVICII, INDUSTRIE (construire statie de betoane si accesorii; constructii tip hala, birouri, depozitare, etc); comuna CRISTIAN, JUDETUL BRASOV, INTRAVILAN**

faza de proiectare: **intocmire P.U.Z.**

Beneficial: **GECON DEVELOPMENT SRL**

Proiectant general: S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 196 / 15. 12. 2025
ARHITECT ȘEF

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 75 / 24. NOV. 2025
[redacted]
ARHITECT ȘEF

DISPOZITII GENERALE

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

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza reglementarii urbanistice.

El explica si detaileaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, explicitează si reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor din zona studiata/reglementata, in concordantă cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat in 2002.

Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administratiei publice locale si cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor in zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul constructiei. Fac exceptie de la prevederile de mai sus constructiile cu caracter militar si special, care se autorizează si execută in conditiile prevăzute de lege.

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

Documentatia de fata este intocmita pentru –
ZONA COMERT, SERVICII, INDUSTRIE (construire statie de betoane si accesorii; constructii tip hala, birouri, depozitare, etc)

2. **BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **393/17.07.2024**, eliberat de Primaria Cristian.

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

3. **DOMENIUI DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism se aplica in impartirea zonei studiate in zone functionale ,proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restrictii) pentru autorizarea executării constructiilor pe orice categorie de terenuri, in cadrul zonei studiate.

In cadrul P.U.Z.-ului s-a detaliat zona functionala **Zi-zona industriala (comert, servicii, industrie).**

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 196 15. 12. 2025
ARHITECT ȘEF
[redacted]

4. **CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM**

-PUG prelungit cu HCL 127/2018
-PUZ aprobat cu HCL 21/31.03.2006

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE
Tipuri admise de ocupare şi utilizare a terenurilor

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE:
Zi–ZONA INDUSTRIALA (COMERT, SERVICII, INDUSTRIE)
Zona verde de aliniament, aferenta DN73
Zona destinata circulatiilor rutiere private si publice

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la aviz unic
Nr. 75 / 24. NOV. 2025
[redacted]

Zi–ZONA INDUSTRIALA (COMERT, SERVICII, INDUSTRIE) [redacted]

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- Producţie şi depozitare: staţie de betoane, depozitare agregate, ciment şi aditivi specifici;
- Activităţi conexe: spaţii tehnice şi de întreţinere utilaje, atelier de reparaţii curente;
- hale de productie si depozitare.
- anexe tehnice.
- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare.
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la HCL
Nr. 1961 15.12.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

-service auto
-spalatorie auto
-statii de benzina
-unitati industriale nepoluante
-unitati depozitare
-unitati reparatii (piese, utilaje, electronice,electrocasnice etc.)
-ateliere confectionari piese metalice, produse manufacturiere.

- Circulaţii şi platforme tehnologice: drumuri de incintă, platforme de acces pentru camioane şi betoniere;
- Spaţii administrative şi sociale: birouri administrative, vestiare, grupuri sanitare, spaţii de odihnă pentru personal;
- Spaţii verzi şi de protecţie: perdele verzi de protecţie, zone de plantat pentru reducerea impactului de praf şi zgomot;
-Utilităţi necesare: post trafo, reţele apă, canalizare, energie electrică, iluminat perimetral, bazin retenţie ape pluviale;

- uncţiuni de securitate: cabină de poartă, post de pază, sistem de protecţie perimetrală.
-construcţii cu funcţiune comerciala
-cladiri de tip hala si constructii cu maxim P+2 niveluri, nepoluanta, birouri şi de depozitare (reprezentante firme, service auto, vulcanizari; industria telecomunicatiilor, automatizari, robotica);
-construcţii cu funcţiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziţionale, parcuri auto
- circulatii carosabile, pietonale, parcari
- construcţii pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- construcţii pentru staţionări auto;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 75 / 24. NOV. 2025
[redacted]
[redacted]

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006.
-sedii firma, comert, birouri, showroom expunere
-alimentatie publica si servicii profesionale
Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:
-respectarea HG525/1996
-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.
-Utilizarea pentru încălzire a unor instalaţii şi echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor-conform aviz AACR nr. 11879/26.05.2025;
-Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus-conform aviz AACR nr. 11879/26.05.2025;
-Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite-conform aviz AACR nr. 11879/26.05.2025.
La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

ART.3 UTILIZARI INTERZISE:
-Sunt interzise orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.
-Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
-Sunt interzise functiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitv si nu poate fi modificata prin PUZ;
-Este interzisă desfăşurarea unor activităţi care pot afecta traficul aerian din zonă lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.-conform aviz AACR nr. 11879/26.05.2025.
-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 196 / 15.12.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele in doua sau mai multe loturi distincte, in vederea realizarii de noi constructii.

În momentul de fata, zona reglementata este compusa din 5 parcele (doua pentru cedarea catre domeniul public si 3 loturi pentru constructii).

Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egală cu 1000 mp
- lungimea frontului la strada mai mare sau egală cu 20 m
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 45 / 24. NOV. 2025
[redacted]

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Constructiile se vor amplasa la minim 15.00m fata de axul străzilor De50, si la minim 30.00mfata de axul DN73.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

Fata de limitele de proprietate laterale si posterioare, constructiile se vor amplasa la o distanta de minim 5.00m.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 – 2013-actualizata 2025).

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

- valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte;
- realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc;
- menţinerea unei distanţe între construcţii egală cu jumatate din înălţimea clădirii mai înalte, în cazul faţadelor cu goluri, balcoane.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 196 / 15.12.2025
[redacted]
ARHITECT ŞEF

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Accese carosabile

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

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

Pentru viitoarea investitie se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje.

accese pentru masini si utilaje.

Organizarea circulaţiei pentru această investiţie se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă din zona studiată. In prezent, circulaţia principală în zona studiată se desfăşoară din DN73, pe strada De50, cu profilul transversal B-B (latime totala de 12.00m, din care 7.00m parte carosabila, cu fasii verzi de cate 1.00m si trotuare de cate 1.50m, stanga – dreapta) conform plansei de reglementari urbanistice U03, corelat cu PUZ-urile invecinate aprobate, drumurile fiind propuse pentru modernizare. De pe terenurile reglementate, spre DN73, se poate iesi doar cu relatie de dreapta.

In zona de Nord-Vest, se respecta profilul drumului preluat din PUZ aprobat cu HCL 21/31.03.2006, pentru care, initiatorii PUZ, au dezmembrat suprafata de teren necesara, in urma aprobarii PUZ urmand a se ceda domeniului public.

Accese pietonale

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

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

5.12. – Constructii industriale

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m2,un loc de parcare la 25 m2;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m2,un loc de parcare la 150 m2;

- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2.

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

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

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Parcajele vor fi organizate, cu integrarea spaţiilor verzi.

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regim de inaltime cladiri tip hala: P si/sau P+1 intermediar cu Hmax cornisa=10.00m (in volumul constructiei de tip hala, se pot amenaja etaje intermediare, fara a modifica inaltimea maxima de 10.00m la cornisa, din regulamentul prezentului PUZ; spatiile etajelor intermediare vor fi utilizate pentru birouri, functiuni administrative sau alte functiuni compatibile cu activitatea desfasurata in hala.)

-P+2, Hmax =12.00m pentru cladiri administrative, cladiri de birouri, show- roomuri, spatii cazare, etc

Conform aviz AACR:

"Respectarea înălţimii maxime a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 584,10 m (572,10 m cota absolută faţă de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălţimea maximă a zonelor edificabile).

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
Anexa la HCL
Nr. 196 15.12.2025
ARHITECT ŞEF

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei, folosindu-se volumetrii specifice industriei, cu elemente (verticale si orizontale) asemanatoare intre cladirile alaturate.

Cerinţe arhitecturale şi de integrare în peisaj, conform Ghidului de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural-zona cu influenta saseasca:

1. Volumetrie şi încadrare în peisaj
2. Se cere evitarea discrepanţelor mari de limbaj arhitectural faţă de specificul local.
3. Pentru hale/funcţiuni industriale → se recomandă o volumetrie simplă, proporţionată, cu ritmuri clare ale faţadelor.
4. Orientarea şi amplasarea clădirilor trebuie să ţină cont de relaţia cu drumul principal şi de silueta localităţii.
5. Culori şi materiale
   Sunt permise nuanţe de gri, crem, alb (culori neutre, deschise).
   Se evită culorile stridente sau faţade integral metalizate/lucioase.
   Acoperişurile pot fi terase sau în două ape, dar integrate vizual (pante moderate, materiale închise la culoare sau neutre).
6. Acoperişuri
   Forma trebuie să fie simplă, fără elemente decorative excesive.
   Panta recomandată: 25–40° pentru clădirile vizibile din spaţiul public (dacă nu se justifică tehnic altfel).
   Pentru hale industriale mari → se acceptă acoperişuri tip şarpantă joasă sau terase, dar integrate cromatic şi volumetric.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz nr. 45 / 24. NOV. 2025

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executarii lucrarilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare.

Toate categoriile de costuri pentru implementare, inclusiv realizarea retelelor edilitare si a cailor de acces necesare intra integral in sarcina investitorului.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor.

Cheltuielile sunt suportate in intregime de investitor.

DOTARI HIDROEDILITARE

Alimentarea cu apă potabilă – a viitoarelor construcţii de pe amplasamentul studiat se va face de la reţeaua de alimentare cu apă PEHD Dn 160 mm, existentă în zonă, conform Avizului condiţionat pentru alimentare cu apă nr. 2626/03.10.2024, emis de S.C. DOROBEIUL S.R.L. Odată cu realizarea retelei de apa, se va avea în vederea şi extinderea/realizarea retelei de hidranti stradali.

Alimentarea cu apă tehnologică şi de incendiu – se va realiza din sursă proprie prin intermediul unui foraj, având în vedere că debitul de apă tehnologică şi cel pentru stingerea incendiilor nu poate fi asigurat de la reţeaua centralizată, conform Avizului condiţionat pentru alimentare cu apă nr. 2626/03.10.2024, emis de S.C. DOROBEIUL S.R.L.

Evacuarea apelor uzate menajere – se va realiza printr-o staţie de pompare ape uzate menajere existentă (care necesită a fi redimensionată pentru racordarea noii investiţii) în reţeaua de refulare din PE de 110 mm ce se descarcă în colectorul ovoidal, conform Avizului condiţionat pentru canalizare nr.

PRIMĂRIA ...
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 1961 15.12.2025
ARHITECT ŞEF

2625/03.10.2024, emis de S.C. DOROBEIUL S.R.L.

Evacuarea apelor uzate tehnologice – Apele uzate tehnologice rezultate de la stația de betoane sunt colectate într-un bazin de colectare ape de spălare cu capacitatea de 300 litri, și de aici în urma procesului de separare a agregatelor, vor fi colectate în bazinul recirculator cu capacitatea de 25 mc dotat cu agitator, de unde vor fi refolosite în fluxul tehnologic de fabricare a betonului.

Evacuarea apelor pluviale:

- apele pluviale convențional curate (provenite de pe acoperișul construcțiilor) vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și descărcate liber la nivelul solului;
- apele pluviale potențial impurificate, provenite din zonele parcărilor, platformelor de depozitare și a căilor de acces, colectate printr-o rețea de canalizare pluvială, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție. Apele stocate în bazin se vor utiliza la irigarea spațiilor verzi.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 45 / 24. NOV. 2025

[redacted]

ENERGIE ELECTRICA

Pentru alimentarea cu energie electrica a viitoarelor constructii, s-a propus realizarea a doua posturi de transformare, de la care va porni o retea LES 0.4Kv catre fiecare obiectiv. [redacted]

GAZE NATURALE

Conform avizului favorabil, in zona se regasesc retele de gaze naturale la care se va putea face racord, cu respectarea conditiilor din aviz si a legislatiei in vigoare.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

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

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

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

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

PRIMĂRIA [illegible]
Anexa la HCL
Nr. 196 15.12.2025
ARHITECT ȘEF [redacted]

Fiecare proprietar / asociatie de proprietari va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi.

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate ce vor fi de minim 20% din suprafata terenului.

Pe o adancime de 7.50m fata de aliniamentul propus de la DN73, sunt prevazute spatii

verzi de aliniament.

Spaţii verzi şi peisaj

-Se vor prevedea aliniamente de arbori şi plantaţii de protecţie faţă de drumurile publice intre vecinătăţi.

-Spaţiile verzi vor avea rol ecologic (ameliorarea calităţii aerului, reducerea prafului, protecţie vizuală).

-Sunt obligatorii perdele verzi pe limitele de proprietate invecinate, cu o latime minima de 2.00m.

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 75 / 24. NOV. 2025
[redacted]

ART.14: IMPREJMURI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

-imprejmuiri necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale, de maximum 2.0m;

-imprejmuirile catre strazile principale, vor fi transparente, dublate de gard viu;

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

-se evită gardurile din tablă ondulată sau culori puternice si cele prefabricate din beton.

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

SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

-POTmax= 60%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

-CUTmax = 1.4

-CUT volumetric max = 6

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 196 / 15. 12. 2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 196/ 15.12.2025

Zona destinata circulatiilor rutiere private si publice

GENERALITATI

Accese carosabile

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

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

Pentru viitoarea investitie se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje.

Organizarea circulaţiei pentru această investiţie se fundamentează pe caracteristicile traficului actual şi de perspectivă din zona studiată. In prezent, circulaţia principală în zona studiată se desfăşoară din DN73, pe strada De50, cu profilul transversal B-B (latime totala de 12.00m, din care 7.00m parte carosabila, cu trotuare de cate 2.50m stanga – dreapta) conform plansei de reglementari urbanistice U03, corelat cu PUZ-urile invecinate aprobate, drumurile fiind propuse pentru modernizare. De pe terenurile reglementate, spre DN73, se poate iesi doar cu relatie de dreapta.

In zona de Nord-Vest, se respecta profilul drumului preluat din PUZ aprobat cu HCL 21/31.03.2006, pentru care, initiatorii PUZ, au dezmembrat suprafata de teren necesara, in urma aprobarii PUZ urmand a se ceda domeniului public.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la aviz unic
Nr. 45 / 24. NOV. 2025

UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Circulatii auto si pietonale
- Construcţii, instalaţii şi amenajări aferente traficului rutier
- Funcţiuni aferente infrastructurii de transport public (daca va fi cazul)

Art. 2 Utilizări admise cu condiţionări

Pentru spaţiile verzi publice cu acces nelimitat, aferente drumurilor (fâşii plantate,plantaţii de aliniament) sunt admise:

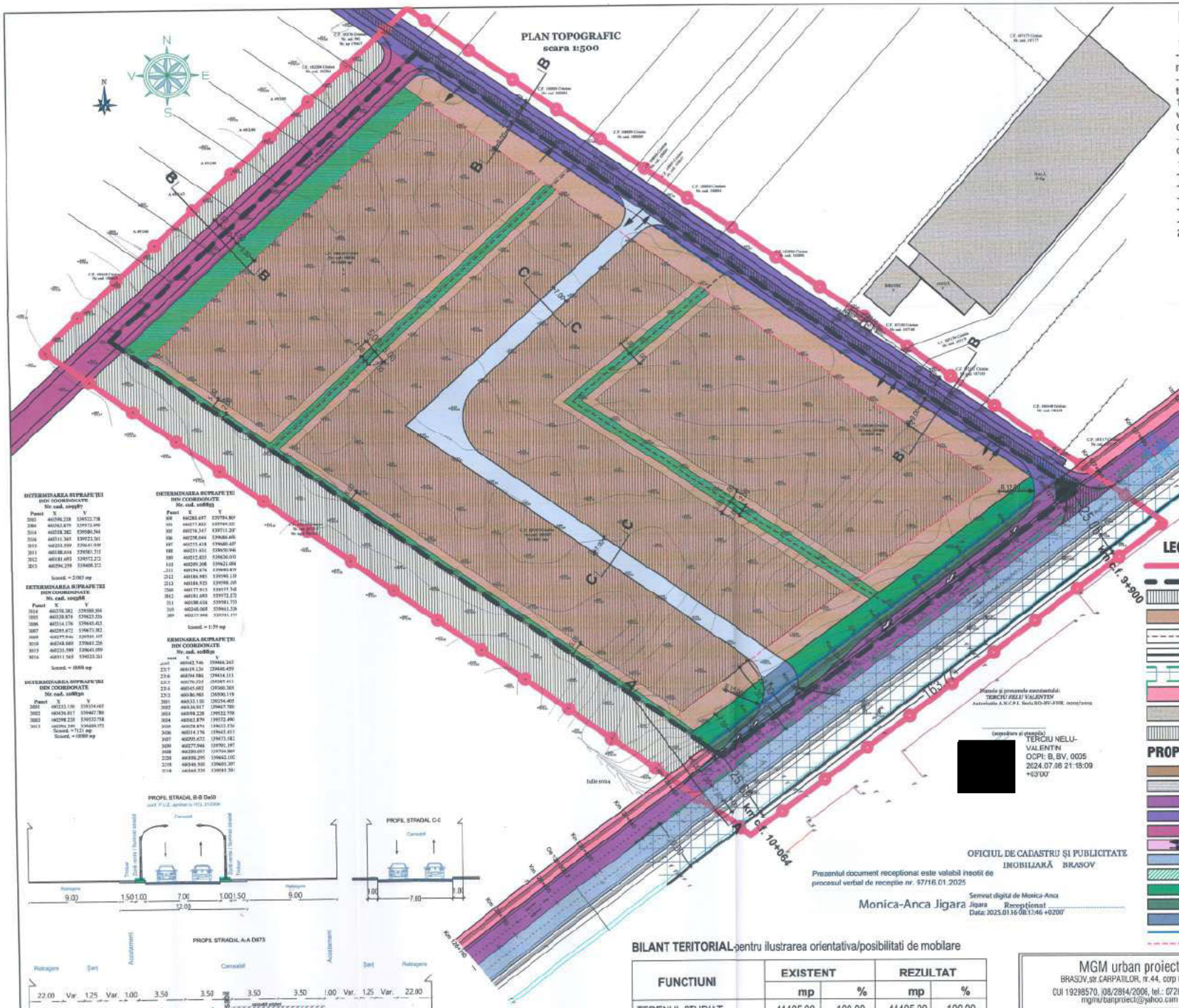
- toate construcţiile şi amenajările aferente cailor rutiere, amplasate în zonele de protecţie şi/sau de siguranţă care prin amplasare şi funcţionare nu vor afecta buna desfăşurare a circulaţiei pe drumurile publice
- Pentru toate instalaţiile şi amenajările aferente cailor rutiere, se vor obţine avizele /acordurile conform legislaţiei în vigoare

Art. 3 Utilizări interzise

- Orice construcţii care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împiedică buna desfăşurare, organizare şi dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor.
- Orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecţiilor.

UNIUNEA URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
CU DREPT DE SEMNĂTURA
URBANIST CHIFU Gabriela Z.
DD, PZ, E

PLAN TOPOGRAFIC
scara 1:500



INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

1. Zi=ZONA INDUSTRIALA (comert, servicii, industrie)

-regim de inaltime maxim: cladiri administrative,de birouri/ secii de firma, show-roomuri, comert, etc: P+2, Hmax=12.00m

-P si/sau P+1 intermediar cu Hmax cornisa=10.00m (in volumul constructiei de tip hala, se pot amenaja etaje intermediare, fara a modifica inaltimea maxima de 10.00m la cornisa, din regulamentul prezentului PUZ; spatiile etajelor intermediare vor fi utilizate pentru birouri, functiuni administrative sau alte functiuni compatibile cu activitatea desfasurata in hala.)

-conform aviz AACR: Hmax constructii=12.00m, respectiv cota absoluta maxima de 584,10 m (572,10 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12,00 m inaltimea maxima a zonelor edificabile)

-POTmax= 60%

-CUTmax = 1.4

-CUT volumetric max = 6

-suprafata zone verzi-minim 20%

-numar minim de locuri de parcare, conform HG 525/96

2. Zona destinata circulatiilor rutiere private si publice

CAI RUTIERE PRIVATE, DE INCINTA (drumuri, platforma betonata, parcari)

DRUM (De50) CU PROFIL PRELUAT DIN PUZ-uri APROBATE ANTERIOR

DRUM CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 21/2006

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 45 / 24. NOV. 2025
[redacted]

LEGENDĂ

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z., PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.
- DRUM PUBLIC EXISTENT - DN73 si De50
- TEREN PRIVAT, NECONSTRUIT
- PARCELARE EXISTENTA
- LINIE CFR
- ZONA PROTECTIE LINII CFR
- ZONA AFERENTA DN73
- CONSTRUCTII INDUSTRIALE INVECINATE
- TERENURI PRIVATE INVECINATE

PRIMĂRIA COMUNEI [redacted]
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 196 / 15. 12. 2025
[redacted]

PROPUNERI

- Zi - ZONA INDUSTRIALA (comert, servicii, industrie)
- EDIFICABIL
- MODERNIZARE/LARGIRE DN73-in curs de executie
- DRUM (De50) CU PROFIL PRELUAT DIN PUZ-uri APROBATE ANTERIOR
- DRUM CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 21/2006
- ACCESE (INTRARE/IESIRE) PARCELE
- CAI RUTIERE DE INCINTA, PRIVATE
- ZONE VERDE DELIMITARE PARCELE
- ZONA VERDE DE ALINIAMENT, AFERENTA DN73
- ZONA AFERENTA DN73-dupa modernizare
- ACCES IESIRE LA DN73
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT

[redacted]
(semnătura și ștampila)
TERCIU NELU-VALENTIN
OCPI: B, BV, 0005
2024.07.08 21:18:09 +03'00'

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV
Prezentul document receptional este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 97/16.01.2025
Semnat digital de Monica-Anca Jigara
Monica-Anca Jigara Receptionat
Data: 2025.01.16 08:17:46 +02'00'

RUR Gabriela Z. CHIFU urbanist diplomat 0442

BILANT TERITORIAL-pentru ilustrarea orientativa/posibilitati de mobilare

FUNCTIUNI	EXISTENT		REZULTAT	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	44405.00	100.00	44405.00	100.00
CONSTRUCTII INDUSTRIALE	0.00	0.00	11872.00	26.74
CIRCULATII publice si di incinta PLATFORME BETONATE, PARCARI	0.00	0.00	15656.00	35.25
SUPRAFETE VERZI	0.00	0.00	16887.00	38.01

MGM urban proiect BRASOV,str.CARPATILOR, nr.44, corp C, ap. 23 CUI 19298570, J08/2884/2006, tel.: 0728860868, mgmu.banproiect@yahoo.com			GECON DEVELOPMENT S.R.L. Intocmire PUZ - ZONA COMERT, SERVICII, INDUSTRIE (construire statie de bebane si accesorii; constructii tip hala, birouri, depozitare, etc) str. DN73, nr. FN, loc. Cristian, jud. Brasov		U07/iul.2024 U03
	Numele	Semnat	scara: 1:1000	REGLEMENTARI URBANISTICE - zonificare	FAZA PUZ
desenat	urb.Gabriela Chifu	[redacted]			
proiectat	urb.Gabriela Chifu		data: 04.07.2024		
sef proiect	urb.Gabriela Chifu				

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