Urbanism - 2ex.

Am primit 1ex
1 STOADOR DAR[redacted]
06.08.2025

ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 89/18.06.2025

privind aprobare PUZ- Plan Urbanistic Zonal, ***LOTIZARE, ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE****, comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 100643, cad. 100643, beneficiari Sc Digas Construct Group SRL, Rozen Menahem, Katz Iacob, Leibovici Octavian*

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în şedinţă ordinară la data 18.06.2025;
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. 8018 din data de 28.05.2025 privind aprobare PUZ - ***LOTIZARE, ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE****, comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 100643, cad. 100643, beneficiari Sc Digas Construct Group SRL, Rozen Menahem, Katz Iacob, Leibovici Octavian*;
b) Avizul Consiliului Judeţean nr. 16 din data de 16 aprilie 2025;
c) Raportul de informare şi consultare a populaţiei nr. 3866 din data de 21.03.2025;
d)Referatul de aprobare al Primarului comunei Cr4istian;

Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 şi 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 2 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUZ- ***LOTIZARE, ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE****,* comuna Cristian, judeţul Braşov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 100643, cad. 100643, beneficiari Sc Digas Construct Group SRL, Rozen Menahem, Katz Iacob, Leibovici Octavian, înregistrate sub nr. 164/17.06.2025, nr. 159/17.06.2025 şi nr. 164/17.06.2025 ;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă documentația ***"PUZ - LOTIZARE, ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, comuna Cristian, județul Brașov , generat de imobilul identificat cu CF nr. 100643, cad. 100643, cu suprafața de 25.000,00 mp, beneficiari SC Digas Construct Group SRL, Rozen Menahem, Katz Iacob, Leibovici Octavian"***, întocmită de catre ***SC. MGM Urban Proiect S.R.L – specialist cu drept de semnătură urb. Gabriela Chifu.***

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

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica după cum urmează: 1 ex 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 18.06.2025

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
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 **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.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 16 / 16. APR. 2025
ARH. ȘEF

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. - LOTIZARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE-com. Cristian, intravilan

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.

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii:

INTOCMIRE P.U.Z. – LOTIZARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Localitatea:

Judetul Brasov, localitatea CRISTIAN, str. VULCANULUI, FN

Initiator:

ISTODOR DAN pentru DIGAS CONSTRUCT GROUP SRL

Faza de proiectare:

ELABORARE PUZ

Proiectant :

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 89 / 18.06.2025
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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 16 / 16. APR. 2025

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 –
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **486 din 30.09.2021 si nr. 402/23.07.2024**, eliberate 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-au detaliat zonele functionale ZLU1a-zona de locuinte individuale cu dotari complementare in regim de construire izolat si Zv-zona verde de utilitate publica.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUG Cristian etapa a II-a aprobat cu HCL 13/200-prelungit cu HCL 127/2018, si PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE ZONA FIERASTRAULUI-VULCANULUI-GHEORGHE DOJA, aprobat cu HCL 13/2011.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 89 / 18.06.2025
ARHITECT ŞEF

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂTI TERITORIALE DE REFERINTĂ

Tipuri admise de ocupare şi utilizare a terenurilor
ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

ZLU1a – zona de locuinte individuale si functiuni complementare
Zv – zona verde de utilitate publica

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 16 / 16. APR. 2025
ARHIT. [redacted]

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA
ART.1
UTILIZĂRI ADMISE ZL1a
- locuinte individuale in regim de construire izolat, garaje si anexe

UTILIZĂRI ADMISE Zv
-spaţii plantate – plantaţii înalte, medii şi joase;
-mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă şi alte activităţi în are liber;
-edicule, grupuri sanitare şi componente ale amenajării peisagere;
-sistem de circulaţii pietonale (alei şi platforme) din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
-amenajari pentru sport, joc si odihna – cu caracter strict sezonier;
-constructii pentru expozitii, activitati culturale (spatii pentru spectacole in aer liber, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici), activitati sportive, loisir- ca curacter provizoriu – sezonier

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI-ZL1a, cu respectarea HG525/1996:
Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuintelor :
-comert alimentar si nealimentar; unitati de cazare; cabinete individuale de avocatura si asistenta juridica, cabinete individuale de contabilitate, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri individuale de consultanta, ateliere de arta, studiouri fortografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnica dentara, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame si tablouri, oglinzi, tamplarie sau alte activitati manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel si fara depozitari;
-after-school in regim privat;
-cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinara;
-loc de joaca acoperit;
-Saloane de întretinere corporala: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, fitness, sauna, solar;
-Servicii de deservire a locuirii: curatatorie de haine, atelier individual de reparatii încaltaminte.

Atat in cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuinte, cat si cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:
-cu acordul vecinilor cu locuinte
-cu respectarea Ordinului 119/2014
-sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 89 / 18.06.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr ...16.../ 16. APR. 2025
[redacted]

-activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii.

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

ART.3 UTILIZARI INTERZISE: ZL1a+Zv

-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;

-Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta

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

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

Pentru subzonele de locuinte, sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- suprafata parcelei mai mare sau egala cu 500 mp pentru o unitate de locuit/ unitate de cazare
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

Pe terenul reglementat, sunt propuse 39 de loturi, din care, un numar de 38 de parcele este pentru locuinte individuale si dotari complementare, cu suprafete cuprinse intre 500.00mp si 739.00mp, iar o parcela in suprafata de 1250.00mp, este destinata zonei verzi de utilitate publica. La acestea se adauga si lotul aferent strazii propuse pe terenul reglementat.

Pentru subzona Zv, sunt construibile parcelele care respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- Subzona Zv, va fi destinata zonei verzi de utilitate publica, suprafata minima a parcelei fiind de 1250.00mp

Ulterior aprobarii PUZ, nu se admit alipiri si/sau dezmembrari ce difera de dimensiunile si forma propusa.

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT: ZL1a si Zv

- Pe terenul studiat se va respecta o retragere de minim 3.00m fata de aliniamentul drumului cu profil stradal B-B si minim 6.00m fata de aliniamentul de la drumurile publice de access cu profil stradal A-A. Viitoarele cladiri se vor putea retrage fata de aceasta, in limita edificabilului admis.
- Se vor pputea amplasa pe aliniament, ca parte integranta a imprejmuirii, garaje si/sau cartporturi, post trafo sau alte echipamente tehnico-edilitare, cu inaltimea maxima de 3.00m.

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: ZL1a si Zv

Fata de limitele laterale, retragerile minime vor fi:

--se va pastra o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 3.00m, pe una din laturile laterale si minim 3.50m fata de cealalta limita laterala, pentru asigurarea accesului utilajelor ISU.

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 89 / 18.06.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

Fata de limita posterioara, se va pastra o distanta de minima egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii, dar nu mai putin de 5.00m.

- Se admite construirea de anexe, foisoare, cu inaltimea maxima de 3.00m, la 60cm fata de limitele laterale si posterioare de proprietate
- Se admite construirea de garaje sau pergole pe aliniament, ca parte integranta din imprejmuire, cu exceptia zonei ZV-zone verzi de utilitate publica.

ART.7 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ: ZL1a si Zv

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

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 16 / 16. APR. 2025
[redacted]
ARH [redacted]

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

In cadrul acestei investitii se vor realiza :
- constructii de locuinte in regim izolat
- alei pietonale
- imprejmuire proprietate

De asemenea se propune modernizarea drumului de exploatare De 111-str. Spicului, , cu respectarea profilului din PUZ (conform planului de Reglementari Urbanistice U03 si U03'), corelandu-se prin prezenta documentatie, dimensiunea drumului de exploatare, cu documentatiile PUZ aprobate in zona si in imediata vecinatate . Profilul transversal propus pe terenul studiat (B-B), este cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuare de 1.00m stanga dreapta (corelat cu profilul stradal al PUZ aprobat cu A.U. 25/23.02.2010 . Accesul catre obiectiv se va face din De111-str. Spicului -propus pentru modernizare si din strada din partea nordica a terenului studiat, reglementata prin PUZ aprobat cu HCL 13/2011, având profilul stradal A-A, cu latimea benzii carosabile de 7.00m si trotuare de 1.50m stanga dreapta.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale si carosabile, dimensionate in conformitate cu utilizarile propuse, prin grija beneficiarului.

In amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulatiilor carosabile si pietonale, se recomanda:
-finisajul circulatiei - astfel rezolvat incat sa asigure siguranta utilizatorilor
(prevenirea posibilelor accidentari -ex.alunecare)
-utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor constructii (texturi, cromatica);

ART.9: STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

In cazul functiunii dominante - locuirea, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a locuintei astfel: 2 locuri de parcare/ unitate de locuit.

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

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
89 18.06.2025
ARHITECT ŞEF [redacted]

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

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz nr.
Nr. 16, 16.[illegible].2025
[redacted]
[redacted]

ART.10: INALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZLU1a
-regim de inaltime maxim admis P+1+M
-regim minim de inaltime P
-Hmax cornisa=6m, Hmax coama=8.70m, respectiv cota absoluta maxima de 605,70 m (597,00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 8,70 m înaltimea maxima a constructiilor)

Zv
-regim de inaltime maxim admis P
-Hmax =3 m, respectiv cota absoluta maxima de 600.00m (597,00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 3.00 m înaltimea maxima a constructiilor)

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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, 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";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, 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 si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;
- invelitoarea constructiilor poate fi de tip sarpanta si/sau terasa

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
89/ 18.06.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz
Nr. 16 / 10 APR. 2025
ARHITECT ŞEF

ART.12: CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre initiatorii PUZ.

Retele propuse se vor realiza in lungul drumurilor existente si/ sau a celor propuse.

Alimentarea cu apa potabila se va face prin extinderea retelei de apa potabila existenta pe str. Vulcanului, in capatul dinspre nord a amplasamentului studiat si este din PEHD, De110mm, la o adancime de aproximativ 1.20m.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin extinderea retelei de canalizare menajera existenta pe str. Vulcanului, pana in capatul dinspre nord a amplasamentului studiat, realizata din PVC, KG, Dn250mm, la o adancime de aproximativ 1.50m.

ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica a viitoarelor constructii se va face prin realizarea unui post trafo-catre care se va institui servitute de trecerein favoarea DEER sucursala Brasov, de la care va porni catre viitoarele obiective, o retea electrica de joasa tensiune LES 0.4Kv. Postul trafo va fi racordat la reteaua electrica LES 20Kv, extinsa din zona strazii Vulcanului.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienti din PVC si periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce priveste pozitionarea si amenjarea zonei de colectare si depozitare se vor avea in vedere normele sanitare in vigoare. Se recomanda colectarea deseurilor in mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile si nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticla, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPATII LIBERE SI PLANTATE

Se va mentine un procent de 25% spatii verzi-pentru zona de locuinte si functiuni complementare, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Prin propunerea de amenajare a terenului, se respecta si Legea Mediului (ordonanta de urgenta 114/ 2007), prin realizarea minimului de 26.00 mp de spatiu verde/ persoana.

La capatul terenului studiat sunt propuse zone verzi publice, ce reprezinta 5% din suprafata terenului ce face obiectul PUZ.

Aceste spatii verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mesteacan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

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

ART.14: IMPREJMURI

Imprejmuirile pot fi transparente sau opace, cu inaltimea maxima de 1,80 m, in functie de necesitatile specifice. Se recomanda ca imprejmuirea la strada sa fie transparenta, permitand astfel o vizibilitate în ambele directii. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 89 / 18.06.2025
ARHITECT ŞEF

SECTIUNEA III: POSIBILITĂTI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

ZLU1a
-POTmax= 30%

Zv
-POTmax= 10%

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz nr.
Nr. 16 / 16. APR. 2025
[redacted]

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

ZLU1a
-CUTmax = 0.8

Zv
-CUTmax = 0.1

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 89 / 18.06.2025
ARHITECT ŞEF
[redacted]

[redacted] **Intocmit:** urb. Gabriela Chifu

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gabriela Z.
CHIFU
urbanist diplomat
$DQ_3D_{20}E$
CU DREPT DE SEMNĂTURA

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumire proprietar:
DIGAS CONSTRUCT GROUP SRL
CUI: 18263760

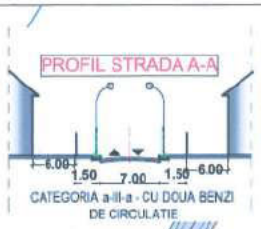
Județul: BRAȘOV
Teritoriul administrativ:
Cod SIRUTA:
Adresa imobilului:
Nr. Carte Funciară:
Nr.cad:

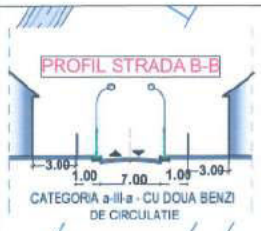
LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE -DE 111
- DRUMURI CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 13/2011
- ZLU1 (ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE MAX P+1)-TERENURI INTRAVILANE-CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 13/2011; POT=30%, CUT=0.8
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE - LOCUINTE INDIVIDUALE

PROPUNERI

- PARCELARE PROPUSA
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - ZL1a
- ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA-ZV
- EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL) PROPUS, IN CORELARE CU PUZ-URILE APROBATE IN ZONA
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT





FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
teren arabil	25000.00	100.00	0.00	0.00
ZONA DE LOCUINTE -ZLU1a	0.00	0.00	20006.00	80.02
ZONA VERDE de utilitate publica -Zv	0.00	0.00	1250.00	5.00
CIRCULATII (carosabil, pietonal)	0.00	0.00	3744.00	14.98
TOTAL	25000.00	100.00	25000.00	100.00

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI
ZLU1a
-regim de inaltime maxim admis P+1+M
-regim minim de inaltime P
-Hmax comisa=6m, Hmax coarna=8.70m, respectiv cota absoluta maxima de 605.70 m (597.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 8.70 m inaltimea maxima a constructiilor)
-POTmax= 30%
-CUTmax = 0.8
-Suprafata minima zone verzi pe lot, 25%
Zv
-POTmax= 10%
-CUTmax = 0.1
-Hmax=3m, respectiv cota absoluta maxima de 600.00 m (597.00 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 3.00 m inaltimea maxima a constructiilor)
-Suprafata minima zone verzi 90%

ZLU1a
ZLU1a
Zv
DE 111
Nr. top. 1151/6/1/1
Nr. cad. 100643
Nr. cad. 102316
Nr. cad. 101692
69.82 m
358.11 m
358.11 m

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 116 / 16. APR. 2025
ARI[redacted]

RUR Gabriela Z. CHIFU urbanist diplomat

PRIMĂRIA COMUNEI CRISTIAN
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la HCL
Nr. 89 / 18.06.2025
ARHITECT ȘEF [redacted]

Executant
ing. VOICA Daniel
autorizat ANCPI cu autorizația seria RO-BV-F, nr. 0024

Semnătura și ștampila

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV

RECEPȚIONAT,

Sistem de proiecție:
Stereo 1970
Sistem de referință:
Marea Neagră 1975

Data: 14.02.2022

Planșa nr. 1

MGM urban proiect s.r.l. RO19298570 J08/2894/2006
BRASOV,str.Carpatilor. nr.44, corp C, ap.23
mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon 0728860868

desenat	urb.Gabriela Chifu
proiectat	urb.Gabriela Chifu
sef proiect	urb.Gabriela Chifu

INTOCMIRE P.U.Z. - LOTIZARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE com. CRISTIAN, INTRAVILAN, STR. VULCANULUI, FN — 03/2022
beneficiar: ISTODOR DAN pentru DIGAS CONSTRUCT GROUP SRL

REGLEMENTARI URBANISTICE -zonificare scara 1-1000 — PUZ — U03

©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.