CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

SECȚIUNEA I: DISPOZIȚII GENERALE 3
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 3
1.2 BAZA LEGALĂ 3
1.3 DOMENIUL DE APLICARE 4
SECȚIUNEA II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR 4
2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT 4
2.1.1 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate 4
2.1.2. – Zone construite protejate 4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 4
2.2.1 - Siguranţa în construcţii 4
2.2.2 - Expunerea la riscuri naturale 5
2.2.3. Colectarea și gestionarea deșeurilor 5
2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice 6
2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare 6
2.2.5 - Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor 6
2.2.6. - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului. Regimul de înălțime 6
2.3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii 7
2.3.1. Amplasarea față de drumuri publice 7
2.3.2. Amplasarea faţă de aliniament 8
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii 8
2.4.1. Accese carosabile 8
2.4.2. Accese pietonale 8
2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară 8
2.5.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente 8
2.5.2 Realizarea de reţele edilitare 9
2.5.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare 9
2.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor 9
2.6.1. Parcelarea 9
2.6.2. Înălţimea construcţiilor 9
2.6.3. Aspectul exterior al construcţiilor. Iluminatul arhitectural 10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri 11
2.7.1 Parcaje 11
2.7.2 Spaţii verzi şi plantate 12
2.7.3 Împrejmuiri 12
SECȚIUNEA III: ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ 12
3.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI 12
3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE 13
SECȚIUNEA IV: PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE 13
4.1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ 13
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE 13
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI 13
ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE 13
4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR 13
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR 13

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT 13
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR 13
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ 14
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE 14
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR 14
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR 15
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR 15
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ 16
ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE: 21
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI 21
4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 22
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI *(POT = mp AC /mp teren * 100)* 22
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI *(CUT = mp Adc /mp teren)* 22
SECȚIUNEA V: PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 22
5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 22
ARTICOLUL 17 - RESTRICȚII 22

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.

SECȚIUNEA I: DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1.1) **R**EGULAMENTUL **L**OCAL DE **U**RBANISM –aferent PUZ este piesa de bază ce intărește și detaliază cele prevăzute de PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentația are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z, situat în intravilanul localității. Regulile cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului studiat.

(1.1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal a zonei aflate **în intravilanul comunei Cristian, nr. FN, CF 104932 Cristian, Județ Brașov.**

(1.1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, și ale Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

(1.1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(1.1.5.) R.L.U. al P.U.Z. „**CONSTRUIRE DOTĂRI PUBLICE- ÎNVĂȚĂMÂNT, SPORT„ , comuna Cristian, jud. Brașov** constituie act de autoritate al administrației publice locale al **comunei Cristian** odată cu avizarea și aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe baza avizelor obținute și în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

(1.1.6.) Prin aplicarea R.L.U. trebuie să se asigure concilierea intereselor părților direct interesate cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

(1.1.7.) Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislației specifice relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

(1.1.8.) Modificările R.L.U. aprobat se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU în conformitate cu legislația în vigoare.

(1.1.9.) Valabilitatea și/sau actualizarea prezentei documentații se va stabili prin hotărârea de aprobare a acesteia conform prevederilor L350/2001 actualizată.

1.2 BAZA LEGALĂ

(1) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se află Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate și prevederile PUG. De asemenea, s-a avut în vedere Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000 și Metodologia privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ord. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare a legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

(2) Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările tehnice enumerate în Memoriu de prezentare P.U.Z., cap 1.3., la Temei legal cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

(1) Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde norme obligatorii pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.;
- alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Primăriei (înstrăinări, reparcelări, concesionări, dacă este cazul etc.);

(2) Suprafața reglementată pentru care s-a elaborat documentația este de **8282,00** mp, delimitată în Piesele desenate.

(3) Folosinţa actuală a terenului este curți- construcții, construcții administrative și social culturale, construcții anexă în intravilan fără *reglementări urbanistice ce se vor detalia prin PUZ.*

(4) În cadrul prezentului R.L.U. se vor stabili regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

SECȚIUNEA II: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

2.1.1 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea şi executarea construcţiilor va avea în vedere păstrarea calităţii mediului natural (al vegetaţiei mature şi sănătoase) şi al echilibrului ecologic.

2.1.2. – Zone construite protejate

(1) Nu este monument, ansamblu, sit rural, zonă de protecție a unui monument istoric.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

2.2.1 - Siguranţa în construcţii

(1) În proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor de orice fel se vor respecta prevederile Legii nr.10 / 1955 privind calitatea în construcții, Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Hotărârii de Guvern nr. 272 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul de stat al calității în construcții, toate normele tehnice și normativele în vigoare privind calitatea construcțiilor, se vor respecta în proiectare, execuție și exploatare reglementările în vigoare cu privire la paza și protecția față de incendii, la asigurarea căilor de evacuare ale clădirilor, accesul nestingherit al utilitarelor de stins incendiu, salvărilor, autoutilitarelor de orice fel.

(2) Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

2.2.2 - Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor, sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe amplasamentului P.U.Z. se va realiza în condițiile respectării prevederiilor: Art. 10 din RGU - zone expuse la riscuri naturale (seism și altele) puse în evidență în S.R. 11100-1:1993 Zonarea Seismică, macrozonarea teritoriului României, Normativ P 100/1-2006, Cod de proiectare seismică partea I, cu modificările și completările ulterioare.

Alte prevederi legale avute în vedere sunt cele cuprinse în Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările ș completările ulterioare.

2.2.3. Colectarea și gestionarea deșeurilor

(1) Deșeurile rezultate exploatării construcțiilor se vor colecta diferențiat, în pubele acoperite și așezate pe o platformă din beton pentru gunoi (Pg), amplasată într-un spațiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanța minimă legală conform Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 119/2014.

(2) Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor se face selectiv, în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadreaza reziduurile; gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient și care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

(3) Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a pungilor cu deșeuri menajere în pubele se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzator, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu favorizeze maladiile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea.

(4) Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecționate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice și care să se poată spăla și dezinfecta ușor. Acestea vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Vor fi amplasate în spații special destinate (conform specificațiilor prezentate anterior) și vor fi menținute în condiții salubre.

(5) Administrația locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale după colectarea lor direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 119/2014.

(6) Deșeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăți specializate, prin contract de prestări servicii, *urmând filiera de neutralizare și valorificare aferentă acestora.*

(7) Deșeurile rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament vor fi preluate și valorificate *cu respectarea normelor bunelor practici și a cadrului legislativ specific în vigoare*.

(8) Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecție a mediului cuprinse în strategiile județene de gestionare a deșeurilor și de dezvoltare durabilă.

(9) Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite, conf. Aviz aeronautica nr. 26311/14.01.2025

2.2.3 - Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu gaze naturale, cu energie electrică, a conductelor de apă, canalizare, telecomunicații, a căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, unde este cazul, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de apă, canalizare, telecomunicații, căi de comunicații și a altor lucrări de infrastructură este interzisă pentru evitarea pericolului de incendiu, explozii, radiații, surpări de teren și de poluare a aerului, apei sau solului. Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc conform:

-Normă tehnică aprobată de A.N.R.E. cu ordin Nr. 4/2007 modificată și completată prin ordinul nr. 49/29.11.2007;

- Avizul Agenției pentru Protecția Mediului Brașov;

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

(3) De asemenea, se vor avea în vedere prevederile Legii 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare, Hot. 560/2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, după caz, respectiv normativ P102/1978 și Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, normele generale de apărare împotriva incendiilor H.G.R. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și sau autorizării privind securitatea la incendiu și P 118/1999 actualizat. Vor fi de asemenea respectate integral și avizele de:

- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu apă și canalizare;
- telecomunicații;
- gaze naturale.

2.2.4 - Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea execuţiei construcţiilor se va face doar în cazul existenţei posibilităţii de racordare la reţelele de apă, canalizare şi energie electrică, în sistem local, colectiv, sau centralizat. Terenul studiat este deservit de rețele de apă, canalizare, telecomunicații şi energie electrică. În zonă există reţea de alimentare cu gaze naturale la faza de avizare/ autorizare/ execuție. Toate cheltuielile necesare extinderii rețelelor existente vor fi suportate de către investitorii privați.

2.2.5 - Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a tendinței dezvoltării zonei.

2.2.6. - Procentul de ocupare a terenului, Coeficientul de utilizare al terenului. Regimul de înălțime

(1) **POT maxim propus= 50%**

(2) **CUT maxim propus= 1,5**

(3) **Regimul de înălțime**
Dotări publice- Învățământ, sport
- regim de înălțime maxim S+ P+1E+M, S+P+2E;
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 12,00m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= min. 4,00m de la CTA;
- înălțime maximă la coamă- H coamă= 16.00m de la CTA, respectiv cota absolută maximăc606,10m (597,10m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,00m înălțimea maximă a construcțiilor), conf aviz 26311/ 14.01.2025 Autoritatea Aeronautică Civilă Română.
- înălțime minimă la coamă- H coamă= 8.00m de la CTA

(4) Construcțiile nou propuse vor avea acoperișuri tip terasă/ șarpantă.

(5) Conf. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 32, alin.7: „ Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/ sau fizice. În această situație , coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare NU îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.

2.3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

(1) Se va ține seama de prevederile Anexa 3 la RGU din H.G. 525/1996 reactualizată.

(2) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel:

Construcțiile de dotări publice- Învățământ, sport

Pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta nord.
Terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

2.3.1. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:
a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de intreţinere şi de exploatare;
b) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei, sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructure, ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen, după caz.
(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.
(2^1) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum şi pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităţilor, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare*).
(3) Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor delimitate conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin funcţiuni de locuire se înţelege: locuinţe individuale case de vacanță.
(5) La proiectare, execuție și exploatare se vor respecta și prevederile specifice cuprinse în documentele de referință din grupa G7 din clasificarea alfanumerică ASRO precum și reglementările tehnice specifice privind proiectarea și executarea construcțiilor pentru transporturi specificate în lista reglementărilor tehnice din 2014 al M.D.R.T.. Se vor reconfigura spațiile în vederea realizării acceselor auto și pietonale în incintă, conform planşa *A03-Reglementări urbanistice*.

2.3.2. Amplasarea faţă de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate retrase faţă de aliniamentul terenului după cum urmează:
Retragerea față de aliniamentul:

- *din nord- vest*- strada Irimia Staicu - construcțiile propuse vor fi retrase la distanța minimă de 10,00m față de aliniamentul existent, menținut, respectiv de 6,00m în nordul amplasamentului.
- *din nord- est* a lotului va fi de minim 6,00m, respecrtiv de 0,00m, menținând conformarea actuală a corpurilor C1, C2, spre est.
- *din sud- vest* strada Învățător Pavel Gheorghe- construcțiile propuse vor fi retrase la distanța minimă de 10,00m față de aliniamentul existent, menținut.
- *din sud- est* va fi de minim 6,00m, respectiv 0,00m pe limita nord- estică a lotului, menținând conformarea actuală a clădirii C2.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

(1) clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul carosabil dintr-o circulație publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private;

(2) de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia;

(3) se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica

2.4.2. Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege- căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
(4) Pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

2.5.1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.
(2) Pentru celelalte categorii de construcţii, exceptând locuințele individuale, se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
(3) Prevederile alin. (2) şi (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcţiilor în localităţile unde

nu există reţele publice de apă şi de canalizare.

2.5.2 Realizarea de reţele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către inițiatorul PUZ sau beneficiar, în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare şi de branșare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul localităţilor, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură*).

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice*).

(5) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elementele de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare, privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

(7) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

(8) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.

2.5.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

2.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

2.6.1. Parcelarea

(1) cladirile de locuit pot fi dispuse izolat pe fiecare lot, avand acces direct dintr-o circulatie

(2) Solutia de amenajare este propusă ca un ansamblu, nefiind necesara reparcelarea.

2.6.2. Înălţimea construcţiilor

(1) Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- tema de proiectare pusă la dispoziție de beneficiar;
- amplasamentul clădirilor;
- tipul clădirilor*: construcții rezidențiale- locuințe unifamiliale izolate*;
- marcarea unor puncte de interes (axe de compozitie, capete de perspectivă, unde este cazul);

(2) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălțimii maxime propuse

(2) Construcțiile nou propuse vor avea acoperișuri tip terasă/ șarpantă.

(4) **Regimul de înălțime**
Dotări publice- Învățământ, sport
- regim de înălțime maxim S+ P+1E+M, S+P+2E;
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 12,00m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= min. 4,00m de la CTA;
- înălțime maximă la coamă- H coamă= 16.00m de la CTA, respectiv cota absolută maximăc606,10m (597,10m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,00m înălțimea maximă a construcțiilor), conf aviz 26311/ 14.01.2025 Autoritatea Aeronautică Civilă Română.
- înălțime minimă la coamă- H coamă= 8.00m de la CTA

2.6.3. Aspectul exterior al construcţiilor. Iluminatul arhitectural

2.6.3.1. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menține aspectul de zonă montană.

(2) Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul zonei, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.

(3) Din puct de vedere al *compoziției spațiale, volumele* vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara rurală a sitului.

(4) Se va menține o bună relaționare cu peisajul.

(5) Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil plinului, suprafețele vitrate fiind reduse, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe vertical, sau pătrate.

(6) Sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate :triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

(7) Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

(8) Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor permițând astfel un echilibru copozițional definitoriu limbajului arhitectural.

(9) Mobilarea urbanistică, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare: S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E..

2.6.3.2. Fațade

(1) Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specific zonei montane- placări cu piatră, lemn și tencuieli.
(2) Este interzisă imitarea materialelor naturale.
(3) Piatra își va păstra culoarea sa natural, nefiind vopsită
(4) Nu se recomandă maim ult de trei tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.
(5) Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.
(6) Se admit doar tâmplării din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit.
(7) Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
(8) Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
(9) Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise

(10)Este interzisă montarea rulourilor din PVC sau a celor metalice, acestea vor fi realizate din lemn.
(11)Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

2.6.3.3. Acoperișuri

(1) Se admit acoperișuri în doi sau patru versanți drepți. Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai mulți versanți, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
(2) Se admite utilizarea ferestrelor tip Velux, cu ramă din lemn, pe o suprafață de maxim 20% din suprafața învelitorii
(3) Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum
(4) Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)
(5) Părțile vizibile ale coșurilor pentru sobe, șeminee sau centrale termice vor fi realizate/ finisate cu piatră sau cărămidă aparentă, urmărind armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj. Se interzic coșurile din beton apparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

2.6.3.4. Iluminatul arhitectural

(1) Iluminatul cretiv- precum ghirlandele luminoase- creează o atmosferă deosebită pe timp de seară și totodată sporesc siguranța locului.

(2) La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- Piese scrise: memoriu tehnic arhitectură și celelalte specialități implicate în proiect(instalații electrice, structură, etc) care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
    - Exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural
    - Descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- Piese desenate:
    - Planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
    - Simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau fimei.
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3.00m de la nivelul solului
- Firmele luminoase amplasate la mai putin de 50metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

2.7.1 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
(2) Locurile de parcare aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându- se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensioarea

necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare , NP 24/1997 actualizat în 2023 ;
(3) Se vor lua măsuri în proiectarea și executarea rețelelor locale aferente amplasamentului pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare. Se va asigura respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare.
(4)Poluarea aerului provenită din exploatarea căilor de comunicație va fi redusă la minim prin vegetație de protecție și aliniament, cu respectarea normelor și distanțelor de protecție sanitară în vigoare.

2.7.2 Spaţii verzi şi plantate

(1) Se vor prevede spații verzi pe amplasament conform piese desenate.
(2) Plantațiile din cadrul acestor spații verzi vor fi: gazon, plante floricole și arbuști ornamentali pitici în apropierea clădirilor și tei și/ sau salcâm. *Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*
(3) Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.
(4) **Se propun spații verzi de minim 50%- 1242mp.**
(5) Se va face tot posibilul ca vegetația sălbatică existentă pe amplasament să supraviețuiască pe spațiile neocupate de construcții și amenajări.

(6) Respectarea integrala a proiectului privind constituirea spatiilor verzi

(8) Interzicerea utilizarii apei din primul strat freatic pentru alimentarea cu apa potabila a locuintelor si impunerea racordarii la sistemul public de alimentare cu apa al localitatii.

2.7.3 Împrejmuiri

(1) Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, cu înălțimea de 2,00m. Aceasta se va realiza din materiale locale, cu o înălțime a soclului de 60cm.
(2) Împrejmuirea spre limitele laterale va avea înălțimea de maxim 2,20m și va fi de tip transparentă, dublată (eventual) de gard viu.

SECȚIUNEA III: ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

3.1. GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată cuprinde un teren în suprafață de 0,8282ha, CF 104932 Cristian, Județ Brașov.
Terenul se află în domeniul public al comunei Cristian – CF 104932 Cristian, conf. CF actualizate, anexate. Zona reglementată se află în partea centrală a intravilanului comunei Cristian, între strada Învățător Pavel Gheorghe la sud- vest și zonă verde- domeniu public- nr. top. 193/1/20 și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice la sud-est- nr. cad. 101287, 103318. În partea nord- estică terenul se învecinează cu terenuri proprietate privată a persoanelor fizice/ juridice- nr. top. 204, 205, nr. cad. 102891, 102890, 104455, 101125 și cu zonă verde- domeniu public, strada Irimia Staicu, zonă verde- domeniu public la nord- vest. Terenul care a inițiat PUZ nu este liber de construcții, prezentând clădirile C1- CAS și C2- CA cu A existentă= 217mp, iar pentru a realiza investițiile solicitate este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

3.2. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE
ZONĂ LOCUINȚE

SECȚIUNEA IV: PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE
4.1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- dotări publice- învățământ (grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu și altele asimilate : școală postliceală, școală de arte și meserii) , sport (terenuri de sport, săli de sport, bazin de înot, patinoar și altele asimilate)

Funcțiuni de sănătate aferente funcțiunii educaționale

Funcțiuni aferente echipării edilitare- construcții și intsalații aferente echipării tehnico- edilitare

Spații verzi aferente funcțiunii educaționale

Căi de comunicație rutieră, pietonală, velo și platforme de staționare și parcare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Funcțiuni terțiare- alimentație publică- restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, cantina în limita a 10% Acd.

- servicii cu acces public- centru afterschool, în limita a 50% Acd.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Altele neprevăzute la punctele anterioare.

4.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR
ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(1) Se menține forma inițială a lotului, nefiind necesară parcelarea ulterioară.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile vor fi amplasate retrase faţă de aliniamentul terenului după cum urmează:

Retragerea față de aliniamentul:

- *din nord- vest*- strada Irimia Staicu - construcțiile propuse vor fi retrase la distanța minimă de 10,00m față de aliniamentul existent, menținut, respectiv de 6,00m în nordul amplasamentului.
- *din nord- est* a lotului va fi de minim 6,00m, respecrtiv de 0,00m, menținând conformarea actuală a corpurilor C1, C2, spre est.
- *din sud- vest* strada Învățător Pavel Gheorghe- construcțiile propuse vor fi retrase la distanța minimă de 10,00m față de aliniamentul existent, menținut.
- *din sud- est* va fi de minim 6,00m, respectiv 0,00m pe limita nord- estică a lotului, menținând conformarea actuală a clădirii C2.

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

(1) La stabilirea retragerilor minime obligatorii s-a ținut seama de:

- organizarea funcțională a loturilor în concordanță cu topografia terenului;
- regimul de înălțime al construcțiilor propuse;
- profilele transversale caracteristice și categoria funcțională a căilor de comunicație;
- regimul vânturilor dominante din zonă;
- efecte compoziționale (axe de compoziție, capete de perspectivă, unitate compozițională, etc.).

(2) - retragerile față de limitele laterale ale proprietăților vor fi:

- *din nord- vest*- de 6,00m în nordul amplasamentului.
- *din nord- est* a lotului va fi de minim 6,00m, respecrtiv de 0,00m, menținând conformarea actuală a corpurilor C1, C2, spre est.
- *din sud- est* va fi de minim 6,00m, respectiv 0,00m pe limita nord- estică a lotului, menținând conformarea actuală a clădirii C2.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

° (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1), conf. ord. 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Accesul carosabil pe amplasamentul ce a generat PUZ

Artera de comunicație cu centrul comunei Cristian o reprezintă strada Învățător Pavel Gheorghe (profil transversal A-A) spre sud- vest, amplasamentul ce a generat PUZ situându- se la nord- est de aceasta. O altă arteră de comunicație cu centrul comunei Cristian o reprezintă strada Irimia Staicu (profil transversal B-B) spre nord- vest, amplasamentul ce a generat PUZ situându- se la sud-est de aceasta.

Strada Învățător Pavel Gheorghe este reglementată prin documentația PUZ aprobat cu HCL 172/ 28.11.2022, după cum urmează: două sensuri de circulație cu câte o bandă pe sens- 5,00m parte carosabilă și rigole- 1 x 1,00m trotuar pe latura sud- vestică, prezentând o ampriză a drumului de 6,00m, *profil A-A.*

Strada Irimia Staicu este reglementată prin aceeași documentație de PUZ, după cum urmează: două sensuri de circulație cu câte o bandă pe sens- 5,00m parte carosabilă și rigole, 2x 1,50m trotuare, prezentând o ampriză a drumului de 8,00m, *profil B-B.*

Aleea de incintă are un profil existent *secțiune C-C* după cum urmează: două sensuri de circulație cu câte o bandă pe sens- 5,00m parte carosabilă și rigole, 1x 4,00m trotuare pe latura sud- estică și 1x1,00m spații verzi pe latura nord- vestică, prezentând o ampriză de 10,00m.

Se propune *alee de incintă*, ocazional carosabilă, pentru accesul autoutilitarelor în caz de incendiu spre limita sud-estică a amplasamentului, cu profil de 4,00m.

8.2. *Accesul pietonal*

Accesul pietonal se realizează prin trotuare cu lățimea de 1,00 m- 1,50m, aferente drumurilor/strazilor propuse.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) La străzile propuse spre modernizare se racordează platforme de parcare pentru autoturisme.

(2) *Locurile de parcare* aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându- se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensioarea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare , NP 24/1997 actualizat 2023

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ/MINIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(5) **Regimul de înălțime**
Dotări publice- Învățământ, sport
- regim de înălțime maxim S+ P+1E+M, S+P+2E;
- regim de înălțime minim Parter;
- înălțimea maximă la cornișă/atic= max. 12,00m de la CTA;
- înălțimea minimă la cornișă/atic= min. 4,00m de la CTA;
- înălțime maximă la coamă- H coamă= 16.00m de la CTA, respectiv cota absolută maximăc606,10m (597,10m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,00m înălțimea maximă a construcțiilor), conf aviz 26311/ 14.01.2025 Autoritatea Aeronautică Civilă Română.
- înălțime minimă la coamă- H coamă= 8.00m de la CTA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

11.1. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Se va menține aspectul de zonă montană.

(2) Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate. Se va avea în vedere caracterul zonei, astfel încât aspectul estetic este esențial în configurarea spațială a zonei. Se va interzice abordarea de stiluri arhitecturale diferite pe aceeași parcelă.

(4) Din puct de vedere al *compoziției spațiale, volumele* vor fi curate și ordonate, formele simple, corect ierarhizate păstrând scara rurală a sitului.

(4) Se va menține o bună relaționare cu peisajul.

(5) Din punct de vedere al *compoziției fațadei*: raportul plin-gol va fi favorabil plinului, suprafețele vitrate fiind reduse, reflectând contextul. Se admit doar goluri de fațadă cu forme și proporții specific zonei- dreptunghiulare, orientate pe vertical, sau pătrate.

(6) Sunt interzise ferestrele cu forme nejustificate :triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

(7) Eforturile de *sistematizare verticală* vor fi minime, propunerile adaptându-se la relief.

(8) Elementele decorative, acolo unde este cazul, vor fi stilizate și se vor subordona volumelor permițând astfel un echilibru copozițional definitoriu limbajului arhitectural.

(9) Mobilarea urbanistică, volumetria și arhitectura se vor stabili la fazele de proiectare ulterioare: S.F., D.T.A.C., P.Th. și D.D.E..

11.2. Fațade

(12) Construcțiile se vor finisa la exterior cu materiale specific zonei montane- placări cu piatră, lemn și tencuieli.

(13) Este interzisă imitarea materialelor naturale.

(14) Piatra își va păstra culoarea sa natural, nefiind vopsită

(15) Nu se recomandă maim ult de trei tonuri/ nuanțe de culoare pe întreg ansamblul clădirii.

(16) Se admit tencuielile texturate și tencuielile tradiționale de var.

(17) Se admit doar tâmplării din lemn masiv sau stratificat, băițuit sau vopsit.

(18) Sunt interzise materiale din finisaje nespecifice zonei- gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.

(19) Culorile folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

(20) Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, închise
(21) Este interzisă montarea rulourilor din PVC sau a celor metalice, acestea vor fi realizate din lemn.
(22) Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

11.3. Acoperișuri

(6) Se admit acoperișuri în doi sau patru versanți drepți. Nu se admit jocurile de acoperiș cu mai mulți versanți, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte.
(7) Se admite utilizarea ferestrelor tip Velux, cu ramă din lemn, pe o suprafață de maxim 20% din suprafața învelitorii
(8) Sunt interzise învelitori din azbest, tablă, plăci din fibre organice și bitum
(9) Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc)
(10) Părțile vizibile ale coșurilor pentru sobe, șeminee sau centrale termice vor fi realizate/ finisate cu piatră sau cărămidă aparentă, urmărind armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj. Se interzic coșurile din beton apparent, metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

11.4. Iluminatul arhitectural

(1) Iluminatul cretiv- precum ghirlandele luminoase- creează o atmosferă deosebită pe timp de seară și totodată sporesc siguranța locului.

(2) La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- Piese scrise: memoriu tehnic arhitectură și celelalte specialități implicate în proiect(instalații electrice, structură, etc) care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
  - Exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural
  - Descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- Piese desenate:
  - Planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
  - Simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau fimei.
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3.00m de la nivelul solului
- Firmele luminoase amplasate la mai putin de 50metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

(3) *Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus.*

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
(2) Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
(3) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
(4) Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum

rezultate prin arderea combustibililor.

12.1. ALIMENTARE CU APĂ

Conform aviz SC. Dorobeiul SRL, Județul Brașov, nr. înregistrare 1706/ 01.07.2024.

SC Dorobeiul SRL, operator al serviciului public de alimentare cu apă din comuna Cristian, deține în administrare rețea de distribuție apă potabilă în zona studiată, realizată din PEHD, De 110mm, pozată la o adâncime de aprox. 1,20m.

Branșarea se va executa în baza unui proiect întocmit de o firmă agreată de SC Dorobeiul SRL, iar costul lucrării va fi suportat de beneficiarul acesteia.

Datorită insuficienței debitului la sursă, pe anumite perioade ale anuluii, presiunea de serviciu nu poate fi asigurată de operator și pot apărea restricționări la distribuția apei.

Presiunea în rețeaua de apă este de aproximativ 3 bari, în zona studiată.

12.2. CANALIZARE MENAJERĂ

Conform aviz SC. Dorobeiul SRL, Județul Brașov, nr. înregistrare 1707/ 01.07.2024.

SC Dorobeiul SRL, operator al serviciului public de alimentare cu apă, canalizare din comuna Cristian, deține în administrare rețea de canalizare menajeră, realizată din PVC, KG, Dn 250mm, aflată la o distanță de aproximativ 110m față de amplasamentul studiat, fiind pozată la o adâncime de 1,50m.

Poziția orientativă a acesteia a fost trasată în planul de situație anexat.

Racordarea se va executa în baza unui proiect întocmit de o firmă agreată de SC Dorobeiul SRL, iar costul lucrării va fi suportat de beneficiarul acesteia.

Se interzice deversarea apei pluviale în rețeaua de canalizare menajeră.

12.3. APE PLUVIALE

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră, conform aviz SC. Dorobeiul SRL, Județul Brașov, nr. înregistrare 1707/ 01.07.2024. Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor și burlanelor, cu descărcare pe zona verde din incinta amplasamentului conf aviz Gospodărire a Apelor Brașov nr. 217/ 15.11.2024.

12.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Conform aviz de amplasament favorabil Distribuție Energie Electrică România- Sucursala Brașov, nr. 7010240707890/02.10.2024.

4.3. Solutia de alimentare cu energie electrica

Avand in vedere amplasamentul obiectivului fata de retelele electrice de distributie existente in zona si caracteristicile energetice ale viitorilor consumatorilor pentru aceasta faza se urmareste doar echiparea edilitara a zonei, precum si reglementarea retelelor electrice existente in zona pentru eliberarea amplasamentului studiat.

Pentru eliberarea avizului de amplasament Faza PUZ, respectiv alimentarea cu energie electrica a obiectivului si reglementare retele electrice existente in zona (daca este cazul), se propun urmatoarele variante constructive :

A. Lucrari ce se vor executa pe taxa de racordare (in amonte de punctul de delimitare):

- <u>Realizare post de transformare, PT 20/0,4 kV – 250 kVA in anvelopa de beton cu actionare din interior</u>, amplasat pe propietatea consumatorului, echipat cu :
- 2 celule de Linie 20 kV tip SAD, 24 kV – 630 A – 16 kA cu urmatoarele caracteristici: latime x adancime x inaltime = 500 mm x 1.150 mm x 2.102 mm, sistem trifazat de bare colectoare, separator de sarcina in SF6, tip IM6 cu 3 pozitii, mecanism de actionare separator, tip KSM, cu comanda manuala si motorizata, cu alimentare la 24 Vcc, butoane de actionare electrica a separatorului si cheie de comutare „local – distanta”, montate pe

panoul frontal al celulei, cutite de legare la pamant (CLP) in aval, indicator de semnalizare prezenta tensiune cu contact auxiliar, releu de semnalizare scurtcircuit mono si polifazate tip EKL 3.2 inclusiv torii – cu lampa exterioara, rezistenta de incalzire anticondens termostata 50 W, 230 Vca, contacte auxiliare de semnalizare pozitie separator de sarcina, compartiment separat de circuite secundare;

- 1 celula Trafo 20 kV tip SAD, 24 kV – 630 A – 16 kA cu urmatoarele caracteristici: latime x adancime x inaltime = 500 mm x 1.150 mm x 2.102 mm, sistem trifazat de bare colectoare, separator de sarcina in SF6, tip IM6 cu 3 pozitii, mecanism de actionare separator cu resort precomprimat, tip KP (mecanism declansare a separatarului la arderea unei sigurnate), cu comanda manuala, buton de actionare mecanica a separatorului, montat pe panoul frontal al celulei, bobina de declansare 24 Vcc, comanda KP, cutite de legare la pamant (CLP) in aval, indicator de semnalizare prezenta tensiune cu contact auxiliar, rezistenta de incalzire anticondens termostata 50 W, 230 Vca, contacte auxiliare de semnalizare pozitie separator de sarcina, compartiment separat de circuite secundare;

- transformator de putere cu pierderi super reduse (Tyre 2) - 20/0,4 kV – 250 kVA etans in ulei, prevazut cu releu de declansare la supratemperatura cu 2 trepte (boxa trafo dimensionata pentru un transformator de 630 kVA);
- tablou electric de distributie joasa tensiune (TDRI - In=1000 A sectiune bare), prevazut cu intrerupator tripolar automat debrosabil pe sasiu cu bobina de declansare si contacti auxiliari In=630 A (cu posibilitate de reglaj Ir=160--630 A) echipat cu protectie electronica, declansator, care asigura protectie la suprasarcina, protectie la scurtcircuit cu declansare temporizata la 0,5s si protectie la scurtcircuit cu decalnsare instantanee, afisaj electronic (sau varianta analizor de retea) 8 circuite tip NH2 – 400 A de plecare pe separatoare verticale cu sigurante fuzibile (actionate pol cu pol) montate distantat, echipate cu cleme '' V '';
- grup de masura pentru balanta pe post, cu contor electronic (activ+reactiv, inductiv+capacitiv, In=5-20 A, clasa 0,5, cu curba de sarcina interfata de telecominicatie RS 485, compatibila cu telegestiunea DEER Brasov) in montaj semidirect prin 3 x TC 400/5 A, clasa 0,5, (cu viza metrologica) amplasat in TDRI j.t. aferent PT proiectat;
- pregatire pentru UCMT prin realizare circuite secundare pana intr-un sir de cleme montat intr-un tablou separat cu asigurarea spatiului necesar montarii echipamentelor de teleconducere si montare dulap de servicii propii DSP 24 Vcc, inclusiv sursa neintreruptibila cu baterii de acumulatori etanse 24 Vcc minim 70 Ah montate pe rastel si redresor automatizat 230 Vca / 24 Vcc;
- rezerva de spatiu in PT proiectat pentru o celula tip PT+Masura (minim 750 mm);
- tablou electric servicii propii 0.23 kV prevazut cu circuite corespunzatoare, respectiv iluminat PT, prize PT, alimentare indicatoare semnalizare defecte, alimentare UCMT, alimentare rezistente incalzire anticondens, alimentare protectii, rezerva;
- priza de pamant realizata cu electrozi verticali din teava Ol-Zn 2 ½ '' si electrozi orizontali din platbanda Ol-Zn 40x4 mmp cu Rp < 4 Ω.

- <u>Racordare PT proiectat la RED 20 kV existenta – nu face obiectul prezentei documentatii</u> – se stabileste ulterior, prin fisa, studiu de fezabilitate sau prin studiu de solutie, de catre operatorul de distributie DEER SA – Sucursala Brasov ;
  - montarea a două tronsoane noi LES 20 kV - realizate cu cablu monofilar cu izolaţie XLPE tip 3x A2XS(FL)2Y 12/20 kV- 1x150/25 mm^2, între PC proiectat şi zona de racord la RED 20 kV a operatorului de distributie ;

LES 20 kV proiectate, se vor realiza cu cablu de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 mmp, fascicule pozate in trefla, in profile tipizate amplasate pe domeniul public/privat, trotoare, zone verzi, pana la PT proiectat.

La intrarea (sau in cuva PT-ului) in PT proiectat se va prevedea o rezerva de cablu pentru refacerea a cel putin o data capul terminal, pentru fiecare LES 20 kV proiectat.

In zonele de mansonare, pentru fiecare LES 20 kV proiectata, se va prevedea o rezerva minima de cablu, astfel incat sa se poata reface mansonarea inca de doua ori.

La trecerea LES 20 kV proiectate prin peretii exteriori al PT-ului proiectat, se vor prevedea tuburi de protectie din PVC inglobate in fundatie si se vor executa etansari pentru toate tuburile de trecere (atat cele cu cabluri in ele cat si cele fara cabluri in ele).

In zona trotuarelor si a spatiilor verzi, LES 20 kV proiectate se vor poza pe pat de nisip de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu folie avertizoare din PVC, in doua straturi, pe toata lungimea traseului.

La subtraversarea cailor de comunicatii si in zonele cu solicitari mecanice, LES 20 kV proiectate se vor proteja prin tuburi din PVC Dmin.= 125 mm inglobate intr-un strat de beton B100 de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu placi din PVC si folie avertizoare din PVC pe toata lungimea traseului ;

Cablurile vor fi etichetate cu eticheta din material plastic inscriptionat cu materiale ne distructibile, se vor inscriptiona tensiunea nominala, destinatia cablului, anul instalarii. Etichetele se vor monta pe cabluri, la fiecare capat, la incrucisarii cu alte cabluri, la schimbarii de directie si pe restul traseului din 20 in 20 m. Toate mansoanele de legatura vor fi prevazute de asemenea cu etichete de identificare (daca este cazul).

Adancimea minima de pozare pentru LES 20 kV proiectate va fi de 0,80 m profil tip M, si 1,20 m profilul de subtraversare cai de acces.

Realizare RED 0,4 kV la viitorul consumator din cadrul obiectivului studiat, in LES 0,4 kV, retea buclata cu functionare radiala, racordata din TDRI 0.4 kV aferent PT proiectat, cu executarea urmatoarelor lucrari:

- montare cutie de distributie 0.4kV, din poliestern armate cu fibra de sticla, cu doua compartimente (de distributie si de masura), echipate cu circuite tip NH2 – 400 A de sosire – plecare pe separatoare verticale cu sigurante fuzibile (actionate pol cu pol), circuite tip NH00 – 160 A de plecare spre consumatori pe separatoare verticale cu sigurante fuzibile (actionate pol cu pol), bara de cupru stanata min 40 x10 mm, amplasate pe domeniul privat, la limita de propietate cu acces din domenul public din trotuarele proiectate din cadrul obiectivului (se vor obtine acordurile de amplasament de la proprietarii CF-urilor pe care sunt amplasate cutiile de distributie proiectate); compartimentul de masura va fi echipat cu intrerupator si cu masura semidirecta, prin 3 x TC 400/5 A
- montare LES 0,4 kV realizate cu cablu tip AC2XAbY de sectiune corespunzatoare, pozat in profile tipizate, amplasate pe domeniul public, in zona viitoarelor trotuare proiectate din cadrul obiectivului racordate in TDRI 0,4 kV aferent PT proiectat;
- RED 0,4 kV la viitorii consumatori va consta din:
  - LES 0,4 kV de tip AC2XAbY de sectiune corespunzatoare, cu o lungime totala de cca. 30 m;
  - cutie de distributie tip E3+2a+2T: 1 buc;
- la cutia de distributie aferent RED 0,4 kV proiectate se va monta priza de pamant realizata cu electrozi verticali din teava Ol-Zn D=2 ½ si electrozi orizontali din platbanda Ol-Zn 40x4 mmp, cu Rp < 4 ohm.

Pentru realizare RED 0,4 kV proiectata la viitorii consumatori se vor avea in vedere si se vor respecta urmatoarele:

LES 0,4 kV proiectate se vor racorda in TDRI-urile j.t. aferente PT -uri proiectate ;

LES 0,4 kV proiectate se vor realiza cu cablu de tip AC2XAbY de sectiune corespunzatoare pozat in profile tipizate, amplasat pe terenul utilizatorului, in zona spatiilor verzi si a viitoarelor trotuare din cadrul obiectivului ;

In zona trotuarelor si a spatiilor verzi, LES 0,4 kV proiectate se vor poza pe pat de nisip de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu folie avertizoare din PVC pe toata lungimea traseului ;

La subtraversarea cailor de comunicatii si in zonele cu solicitari mecanice, LES 0,4 kV proiectate se vor proteja prin tuburi din PVC Dmin.= 125 mm inglobate intr-un strat de beton B100 de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu folie avertizoare din PVC pe toata lungimea traseului ;

Adancimea minima de pozare pentru LES 0,4 kV proiectate va fi de 0,80 m ;

La cutiile de distributie aferente RED 0,4 kV proiectata se vor monta prize de pamant realizate cu electrozi verticali din teava OL-Zn D = 2 1/2" si electrozi orizontali din platbanda Ol-Zn 40x4 mmp cu Rp < 4 ohm ;

B. Lucrari ce se vor executa pe fonduri beneficiar (in aval de punctul de delimitare):

- Nu fac obiectul prezentei documentatii – se realizeaza conform avizului tehnic de racordare:

- Realizare RED 0,4 kV la TEG consumatori, amplasat pe domeniul beneficiarului, cu executarea urmatoarelor lucrari:
  - prin montare LES j.t. de sectiune corespunzatoare, pozat in profile tipizate, amplasat in totalitate pe terenul utilizatorului, din CD proiectat pana la TEG consumator.
  - relizare instalatii electrice interioare ;
  - priza de pamant realizata cu electrozi verticali din teava Ol-Zn 2 ½ '' si electrozi orizontali din platbanda Ol-Zn 40x4 mmp cu Rp < 4 Ω pentru TEG consumator.

In zona trotuarelor si a spatiilor verzi, LES 0,4 kV proiectate se vor poza pe pat de nisip de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu folie avertizoare din PVC, in doua straturi, pe toata lungimea traseului.

La subtraversarea cailor de comunicatii si in zonele cu solicitari mecanice, LES 0,4 kV proiectate se vor proteja prin tuburi din PVC Dmin = 125 mm inglobate intr-un strat de beton B100 de 20 cm (10 cm deasupra si 10 cm dedesubt), iar prezenta acestora, in cazul unor sapaturi ulterioare in zona, se va semnaliza cu placi din PVC si folie avertizoare din PVC pe toata lungimea traseului.

Cablurile vor fi etichetate cu eticheta din material plastic inscriptionat cu materiale ne distructibile, se vor inscriptiona tensiunea nominala, destinatia cablului, anul instalarii. Etichetele se vor monta pe cabluri, la fiecare capat, la incrucisarii cu alte cabluri, la schimbarii de directie si pe restul traseului din 20 in 20 m. Toate mansoanele de legatura vor fi prevazute de asemenea cu etichete de identificare (daca este cazul).

Adancimea minima de pozare pentru LES 0,4 kV proiectate va fi de 0,80 m profil tip M, si 1,20 m profilul de subtraversare cai de acces.

Masura energiei electrice

Masura consumului de energie electrica se va realiza prin:

- grup de masura balanta pe post cu 3 x TC 400/5 A (cu viza metrologica) si spatiu pentru contor electronic de energie electrica activa+reactiva, clasa 0,5, cu curba de sarcina, interfata de comunicare RS485, cu posibilitatea de integrare în telegestiunea DEER SA – Suc. Brasov (spatiu pentru montare contor în TDRI) ;
- grup de masura de decontare la beneficiar , in montaj semidirect cu 3 x TC 400/5 A si contor electronic de energie electrica activa+reactiva, inductiv –capacitiv, in montaj semi-diresct tip TS A1800-3S-5A clasa 0,5, cu curba de sarcina, interfata de comunicare RS485 (cod 800000220) cu posibilitatea de integrare în telegestiunea

DEER SA – Suc. Brasov , montat in compartimentul de masura a CD proiectat, vizor pentru a permite vizionarea consumurilor de energie din exterior de catre consumator;

- secundarul transformatoarelor de curent si sirul de cleme curenti si tensiuni vor fi sigilabile, cu posibilitate de scurtcircuitare pentru clemele de curent si sigurante monopolare pe circuitele de tensiune.

Delimitarea instalatiilor din punctul de vedere al gestiunii:

Punctul de delimitare dintre instalatiile electrice ce intra in gestiunea distribuitorului de energie electrica si cele ce intra in gestiunea viitorului consumator de energie electrica, va fi la clemele de racord ale LES 0.4 kV din CD proiectat.

Atat grupul de masura pentru balanta pe post, cat si grupul de masura pentru decontarea energiei electrice la viitorul consumator vor intra in gestiunea DEER SA – Suc. Brasov .

C. Asigurarea coexistentei cu capacitatile energetice existente in zona

- Situatia capacitatilor energetie existente in zona obiectivului / amplasamentului studiat

Amplasamentul studiat nu se afla in apropierea capacitatilor energetice aflate in gestiunea si exploatarea operatorului de distributie si anume Distributie Energie Electrica Romania SA – Sucursala Brasov

- Lucrari necesare pentru asigurarea conditiilor de coexistenta / eliberarea amplasamentului

Având în vedere situaţia din teren, amplasamentul studiat nu este afectat de capacitatile energetice aflate in gestiunea operatorului de distributie, soluţile reglementarii liniilor electrice aeriene si subterane de distributie, pentru asigurarea conditiilor de coexistenta vor fi urmatoarele nu sunt necesare.

12.5. GAZE NATURALE

Există rețea majoră COND PE,RP, DN=90mm pozată subteran, dar și rețea în curs de proiectare/ execuție COND PE, RP, DN= 90mm pozată subteran străzii Irimia Staicu, la nord- vest de amplasamentul ce a generat PUZ, conf. Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 53441/ 320037946/ 26.07.2024 RG.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE:

(1) Se vor prevedea spații verzi pe amplasament, min. 50% - 1241 mp.

(2) Plantațiile din cadrul acestor spații verzi vor fi: gazon, plante floricole și arbuști ornamentali pitici în apropierea clădirilor, și/ sau altele. *Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*

(3) Interzicerea utilizarii apei din primul strat freatic pentru alimentarea cu apa potabila a locuintelor si impunerea racordarii la sistemul public de alimentare cu apa al localitatii.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, cu înălțimea de 2,00m. Aceasta se va realiza din materiale locale, cu o înălțime a soclului de 60cm.

(2) Împrejmuirea spre limitele laterale va avea înălțimea de maxim 2,20m și va fi de tip transparentă, dublată (eventual) de gard viu.
(3) Împrejmuirile se vor armoniza stilistic cu arhitectura clădirilor.
(4) Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.

4.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI *(POT = mp AC /mp teren * 100)*

POT maxim propus= 50%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI *(CUT = mp Adc /mp teren)*

CUT maxim propus= 01,5

SECȚIUNEA V: PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

5.1. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 17 - RESTRICȚII

(1) Nu se vor autoriza alte funcțiuni și alte lucrări de construcții decât cele prevăzute în prezentul regulament.
(2) Construcțiile care se vor realiza după alte reguli decât cele menționate mai sus vor trebui însoțite de documentații de urbanism ce vor urma filiera de avizare și aprobare ca prezenta.
(3) Se instituie interdicții permanente pentru construcții, instalații și amenajări:
- care pot aduce prejudicii unităților învecinate, sau care degradează cadrul natural;
- în jurul cărora nu pot fi asigurate măsurile de protecție conform normelor sanitare și a celor specifice în vigoare;
Amenajările, construcțiile și instalațiile aferente se vor realiza numai în baza unor proiecte de specialitate întocmite cu respectarea legislației specifice în vigoare și a documentelor cu caracter normativ și directiv care se vor aviza potrivit legii.
(4) Prezenta documentație de PUZ nu modifică HCL-urile deja emise pe terenurile cu obiectul de studiu.

Întocmit,
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu

RUR Carmen Lavinia M. ZULUFESCU arhitect-urbanist

Șef proiect,
Arh. Carmen Lavinia Zulufescu