

[redacted]

MEMORIU GENERAL PUZ

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire locuințe și funcțiuni complementare

Adresa:
Jud. Brașov, Comuna Cristian
CF 109367, nr.cad./top 109367, CF 109285, nr.cad./top 109285,
CF 109284, nr.cad./top 109284, CF 109283, nr.cad./top 109283,
CF 107702, nr.cad./top 107702, CF 101852, nr.cad./top 101852

Certificat de urbanism:
130 | 11.03.2026

CUPRINS

I.INTRODUCERE 4
1.1. Date de recunoaștere a investiției 4
Capacități proiectate 4
Zona de reglementare și zona de studiu 5
1.2. Obiectul documentației PUZ 5
Consecințe economico-sociale 5
1.3. Surse documentare 6
Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z. 6
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. 6
Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei 6

II.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 7
2.1. Evoluția zonei 7
2.2. Încadrare in teritoriu 7
Poziționarea zonei față de intravilanul localității 7
Vecinătăți 7
2.3. Elemente ale cadrului natural 7
Date geomorfologice și litologice, date hidrogeologice 8
Riscuri naturale 8
Date din studiul geotehnic 8
2.4.Căi de comunicație și circulația în zonă 8
2.5. Ocuparea terenurilor 10
Analiza fondului construit existent - analiza situației existente 10
2.6. Echipare edilitară 10
Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore. 10
Concluzii privind integrarea urbană 11
2.7. Probleme de mediu 11
2.8.Opțiuni ale populației 11

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 12
3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior 12
Concluzii ale studiilor de fundamentare 12
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată 12
Indicii urbanistici maximi propuși sunt: 13
3.3. Valorificarea cadrului natural 14
3.4. Modernizarea circulației 14
Soluții proiectate 14
Organizarea circulației 15
Sistematizare verticală 15
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI 15
Propunerea de amenajare a zonei studiate 15
Zonificarea funcțională 15

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ 18
Circulații publice 20
Bilanț teritorial (pentru terenurile care au generat PUZ) 21
3.6.Dezvoltarea echipării edilitare 22
3.6.1. Alimentare cu apă 22
3.6.2.Evacuarea apelor uzate 23
3.6.3. Energie electrică 23
3.6.4.Alimentarea cu gaze naturale 23
3.6.5.Rețele telecomunicații 24
3.6.6.Colectarea si depozitarea deșeurilor 24
3.7. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor 24

IV. Protecția mediului 25

V. Concluzii, măsuri în continuare 26

MEMORIU GENERAL PUZ
PUZ - Construire locuințe și funcțiuni complementare

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	**Întocmire PUZ** **Construire locuințe și funcțiuni complementare**
Amplasament	**Jud. Brașov, Comuna Cristian** **CF 109367, nr.cad./top 109367, CF 109285, nr.cad./top 109285, CF 109284, nr.cad./top 109284, CF 109283, nr.cad./top 109283, CF 107702, nr.cad./top 107702, CF 101852, nr.cad./top 101852.**
Beneficiar	**SC SWIZZERIA S.R.L.** Jud. Brașov, Municipiul Brașov
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **405 | 15.12.2025** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ** **Faza PUZ**
Certificat de urbanism	**130 | 11.03.2025**
Suprafață terenuri reglementate	**13558 m²**

Capacități proiectate

CF	Adresa /	Proprietar	Suprafață / Cat. folosință
109367	Jud. Brașov, Comuna Cristian **teren liber de construcții**	Bureţea Avia-Mihaela	6032 m²/ *arabil*
109285	Jud. Brașov, Comuna Cristian **teren liber de construcții**	Bureţea Avia-Mihaela	836 m²/ *arabil*
109284	Jud. Brașov, Comuna Cristian **teren liber de construcții**	Bureţea Avia-Mihaela	836 m²/ *arabil*
109283	Jud. Brașov, Comuna Cristian, Strada Voluntari FN **teren liber de construcții**	Bureţea Avia-Mihaela	3737 m²/ *arabil*
107702	Jud. Brașov, Comuna Cristian **teren liber de construcții**	Comuna Cristian	628 m²/ *drum*
101852	Jud. Brașov, Comuna Cristian **teren liber de construcții**	Comuna Cristian	1489 m²/ *drum*
	Total terenuri care au inițiat PUZ		**13558 m²**

Zona de reglementare și zona de studiu

Zona de reglementare propusă este reprezentată de terenurile care fac obiectul PUZ, identificate prin CF **109367, 109285, 109284, 109283, 107702, 101852**, situate în Jud. Brașov, Comuna Cristian. Suprafața zonei de reglementare este **13558 m²**.

Zona de studiu aferentă documentației PUZ este delimitată de rețeaua principală de drumuri stabilită în PUZ aprobat cu HCL21/2006, respectiv: Strada Ghimbavului, Strada 1 Mai, Strada Voluntari, Strada Lungă (DN73).

1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism 130 | 11.03.2026, emis de Primăria Comunei Cristian**, ca răspuns a solicitării investitorilor de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinata locuirii, mai ales ca zona studiata se dezvolta in acest sens, fiind deja realizate locuințe individuale și dotări complementare în imediata vecinătate.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- **schimbarea destinației zonei** din terenuri cu folosință agricolă în zonă **destinată locuirii individuale și funcțiunilor complementare**, în vederea valorificării terenurilor aflate în intravilanul comunei Cristian și a corelării acestora cu direcțiile de dezvoltare urbană ale zonei, conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior și parcelarea terenurilor din zona reglementată;
- **stabilirea reglementărilor urbanistice specifice** zonei studiate, referitoare la organizarea și modernizarea rețelei stradale existente, configurarea acceselor, organizarea circulațiilor auto și pietonale în incintă, organizarea arhitectural-urbanistică a zonei, dezvoltarea infrastructurii edilitare, precum și modul de utilizare a terenurilor și amplasarea construcțiilor viitoare, prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea zonelor destinate parcajelor, amenajărilor exterioare și plantațiilor;
- **stabilirea indicatorilor urbanistici** de ocupare și utilizare a terenului (POT, CUT), a regimului de înălțime și a înălțimii maxime admise, în corelare cu caracterul fondului construit existent, cu vecinătățile și cu funcțiunile și activitățile admise conform reglementărilor urbanistice în vigoare;
- **integrarea coerentă în țesutul urban** a unui ansamblu de locuințe individuale, împreună cu dotări și funcțiuni complementare locuirii, asigurând continuitatea urbană, relația funcțională cu zonele învecinate și respectarea principiilor de dezvoltare durabilă.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ și cu reglementările grafice stabilite prin planșa U03 – Reglementări urbanistice, parte integrantă a prezentei documentații.

Consecințe economico-sociale

Prognozele investitorilor se bazează pe gestionarea eficientă și profesionistă a proprietății, pe parcursul funcționării investiției propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- **valorificarea terenurilor aflate în intravilan**, în prezent neconstruite, prin integrarea acestora într-o dezvoltare urbană coerentă, reglementată și etapizată;
- realizarea unui fond de **locuințe individuale cu un nivel ridicat de confort**, contribuind la creșterea calității locuirii în comuna Cristian;
- **generarea de venituri la bugetul local**, prin taxele și impozitele aferente noilor construcții și activități conexe;

- **poziționarea favorabilă și accesibilitatea bună** a amplasamentului, în proximitatea municipiului Brașov, cu integrare în rețeaua de circulații existente și propuse;
- **crearea unui nou cartier rezidențial**, cu identitate volumetric-arhitecturală și funcțională, în concordanță cu dinamica de dezvoltare a comunei Cristian;
- **îmbunătățirea conectivității locale**, prin reglementarea acceselor și realizarea legăturilor de trafic necesare integrării zonei în structura urbană existentă.

Implementarea prezentului **Plan Urbanistic Zonal** va asigura o **dezvoltare coerentă, controlată și durabilă a zonei**, prin valorificarea terenurilor aflate în intravilan, în prezent neconstruite, și integrarea acestora într-o structură urbană reglementată, etapizată și corelată cu fondul construit existent. Soluțiile propuse urmăresc **utilizarea eficientă a terenului**, reducerea impactului asupra mediului și crearea unui cadru favorabil locuirii, prin reglementarea funcțiunilor, circulațiilor și spațiilor verzi.

Dezvoltarea propusă nu presupune intervenții asupra rețelei de circulație existente, ci se bazează pe **utilizarea și organizarea tramei stradale reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior**, precum și pe investițiile de infrastructură aflate în curs de realizare în zonă. Investiția nu va genera disfuncționalități semnificative asupra traficului existent, accesul la parcele urmând a se realiza **conform avizelor de circulație**, în condiții de siguranță și funcționalitate.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de Urbanism 130 | 11.03.2025 emis de Primăria Comunei Cristian
- Documentație urbanism faza PUG etapa II HCL 13/2000, prelungit HCL 138/2003
- PUZ Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 21 din 31.03.2006 - fără termen de valabilitate.
- Plan Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 2/2012, privind construirea de hotel și locuințe individuale, precum și amenajarea de grădină, pe Strada Lungă, care a reglementat parțial trama stradală și funcțiunile din zona studiată.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona reglementată prin prezenta documentație PUZ, nu au fost elaborate până în prezent proiecte de investiții la nivel de ansamblu urbanistic.

La nivel de parcele individuale, au fost emise certificate de urbanism pentru construire locuință, foișor și împrejmuire, care impun elaborarea documentației de urbanism faza PUD, aflată în curs de elaborare, pentru următoarele terenuri situate în cadrul zonei studiate:

• Certificatul de urbanism nr. 209 din 10.06.2025, emis pentru imobilul situat în județul Brașov, comuna Cristian, strada Voluntari FN, CF 109368, beneficiar Comăniciu Aurelia;

• Certificatul de urbanism nr. 210 din 10.06.2025, emis pentru imobilul situat în județul Brașov, comuna Cristian, strada Voluntari FN, CF 109369, beneficiar Comăniciu Romeo-Ionuț.

Documentațiile de urbanism faza PUD, aferente certificatelor de urbanism menționate, au fost avute în vedere la elaborarea prezentului PUZ, asigurându-se corelarea reglementărilor urbanistice privind accesul, circulațiile, regimul de construire, retragerile, echiparea edilitară și integrarea în țesutul urban existent.

II.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenurile pentru care urmează a se realiza investiția se afla in intravilanul Comunei Cristian, reglementate din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism faza *PUZ Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele, aprobată prin HCL 21 /2006.*

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Lungă (la SE) - drum reglementat, înscris în domeniul public al comunei Cristian. Accesul pe parcela studiată se realizează din această arteră de circulație, prin străzile înscrise în CF 107701 (aflată la SV terenului studiat) și respectiv CF 107702 (drum) - din care se realizează accesul la terenurile studiate. Căile de circulație au fost reglementate prin documentațiile de urbanism elaborate anterior, respectiv PUZ HCL 2/2012 și PUZ HCL 21/2006.

Zona analizată se află într-un proces susținut de dezvoltare urbană în ultimii 10–15 ani, caracterizat prin extinderea fondului construit cu funcțiune rezidențială și apariția funcțiunilor complementare de servicii și turism, pe fondul reglementărilor urbanistice aprobate anterior.

2.2. Încadrare in teritoriu

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Zona de reglementare propusă este reprezentată de terenurile care fac obiectul prezentei documentații PUZ, identificate prin cărțile funciare care au inițiat documentația, situate în județul Brașov, comuna Cristian, strada Voluntari FN.

Delimitarea zonei de reglementare se realizează conform limitelor cadastrale ale proprietăților, așa cum sunt evidențiate în documentațiile cadastrale și în planșele de reglementări urbanistice. Accesul auto și pietonal la terenurile studiate se asigură din rețeaua stradală existentă și reglementată, respectiv din Strada Lungă și străzile de incintă adiacente, stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Suprafața zonei de reglementare este cea rezultată din însumarea terenurilor care au inițiat PUZ, conform extraselor de carte funciară anexate documentației.

Terenurile care urmează a fi reglementate se află în interiorul limitei intravilanului comunei Cristian, stabilit prin documentația de urbanism faza PUG – etapa II, aprobată prin HCL nr. 13/2000 și prelungită prin HCL nr. 138/2003, precum și prin PUZ Zona DN73A–DN73B și extindere zona Măgurele, aprobat prin HCL nr. 21 din 31.03.2006.

Vecinătăți

Delimitarea zonei de reglementare se realizează astfel:

- **NV**: drum CF 107703 / 101850 - domeniu public al comunei Cristian.
- **SV** : terenuri aflate în proprietate privată - terenuri de tenis și hotel și strada Lungă;
- **SE, NE**: terenuri aflate în proprietate privată - libere de construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat în județul Brașov, comuna Cristian, într-o zonă caracterizată printr-un relief de câmpie piemontană, specific Depresiunii Țării Bârsei.

Cadrul natural este dominat de suprafețe relativ plane, cu pante reduse și o morfologie stabilă, favorabilă dezvoltării construcțiilor și amenajărilor propuse din punct de vedere urbanistic.

Elementele cadrului natural indică un teritoriu fizic și ecologic favorabil dezvoltărilor propuse, caracterizat prin stabilitate geologică, relief plan, lipsa riscurilor naturale majore și condiții adecvate de integrare în infrastructura existentă.

Un element important este relieful specific zonelor de deal și munte.

Date geomorfologice și litologice, date hidrogeologice

Date geologice și geomorfologice

Din punct de vedere geologic, zona comunei Cristian se dezvoltă pe depozite cuaternare holocene, cu caracter proluvial–coluvial și aluvial, specifice Depresiunii Țării Bârsei, modelate de rețeaua hidrografică a zonei (Târlung, Timiș, Ghimbășel și Bârsa).

Amplasamentul studiat se situează în zona de șes a depresiunii, unde depozitele grosiere – pietrișuri și nisipuri – prezintă grosimi reduse comparativ cu ariile situate în proximitatea masivului carpatic. Pietrișurile apar sub formă de intercalări în depozitele fine pelitice (prafuri și argile), extinse la suprafață pe o arie largă a Depresiunii Brașovului, indicând structuri sedimentare stabile, caracteristice câmpiilor piemontane.

Stratele cu granulometrie fină dezvoltate la suprafață situează amplasamentul la o distanță medie față de principala direcție de transport sedimentar, reprezentată de râul Ghimbășel (aproximativ 500 m). Odată cu depărtarea față de paleo-direcția de transport, se constată o creștere a frecvenței depozitelor coezive, cu permeabilitate redusă, aspect confirmat de structura litologică locală.

Date hidrogeologice

Amplasamentul se află la o distanță medie de râul Ghimbășel. Influența acestuia asupra condițiilor hidrogeologice locale este redusă, fiind de așteptat ca nivelul apei subterane să se situeze la adâncimi mari, fără impact asupra construcțiilor propuse.

Condițiile hidrogeologice sunt favorabile dezvoltării funcțiunilor propuse, fără a impune restricții majore din punct de vedere al fundării sau al stabilității construcțiilor.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Conform studiului geotehnic elaborat pentru amplasamentul studiat, terenul este caracterizat de depozite cuaternare stabile, cu stratificație argilo-nisipoasă și intercalații de pietrișuri, nivel freatic situat la adâncime și comportare favorabilă la fundare.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul este încadrat în Categoria Geotehnică 1, corespunzătoare unui risc geotehnic minim, fără restricții majore pentru realizarea construcțiilor propuse, cu respectarea soluțiilor de fundare stabilite prin proiectele de specialitate.

2.4.Căi de comunicație și circulația în zonă

Terenul care urmează a se reglementa, cu o suprafață totală de **13558.00 m²** este situat în intravilanul comunei Cristian, județul Brașov, în zona Străzii Lungă – Strada Voluntari, fiind deservit de rețeaua de circulații publice reglementată prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Circulația auto:

Circulația principală a zonei studiate este asigurată de Strada Lungă, situată la sud-est de amplasament, care realizează legătura între comuna Cristian și municipiul Brașov, continuându-se cu DN73A. Strada Lungă este drum public reglementat, înscris în domeniul public al comunei Cristian.

Accesul auto și pietonal la terenurile care fac obiectul prezentei documentații PUZ se realizează din Strada Lungă, prin rețeaua de drumuri de incintă existente, respectiv:

- drumul identificat prin CF 107701, situat la sud-vest de terenurile studiate;
- drumul identificat prin CF 107702, cu rol de deservire locală;
- drumul identificat prin CF 107703, continuat cu CF 101850 – Strada Voluntari, situat la nord-vest de amplasament, din care se asigură accesul direct la parcele;
- drumul identificat prin CF 101852, cu rol de deservire a parcelelor din interiorul zonei reglementate.

Toate căile de circulație menționate sunt drumuri publice existente, integrate în trama stradală a comunei Cristian și au fost reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate

anterior, respectiv PUZ aprobat prin HCL nr. 21/2006 și PUZ aprobat prin HCL nr. 2/2012, care stabilesc traseele, profilele stradale și condițiile de acces.

Circulația auto în zonă este specifică unei zone rezidențiale cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, caracterizată prin trafic local, fără trafic de tranzit. Profilele stradale existente sunt configurate pentru trafic greu, permițând accesul autovehiculelor de intervenție pentru deservirea construcțiilor existente și propuse, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Circulația pietonală:

În situația existentă, circulația pietonală în zona studiată este parțial asigurată, infrastructura fiind realizată neuniform. Doar de-a lungul Străzii Voluntari este amenajat în prezent trotuar pe o singură parte a carosabilului, celelalte străzi din zona de studiu nefiind încă modernizate sau asfaltate integral și neavând trotuare amenajate în mod continuu.

Prin documentațiile de urbanism aprobate anterior și preluate prin prezenta documentație PUZ, circulația pietonală este reglementată la nivel de profil transversal, conform planșelor de profil stradal (A–A și B–B). Acestea prevăd organizarea circulației pietonale în cadrul domeniului public, prin delimitarea zonelor destinate trotuarelor, corelat cu categoria străzilor, lățimea carosabilului și aliniamentele obligatorii față de limitele de proprietate.

Conform profilului transversal reglementat, strada de categoria II-a, Strada Lungă, este organizată cu un carosabil de 14.00 m, alcătuit din două sensuri de circulație cu câte două benzi pe sens (7.00 m/sens), zone tehnice bilaterale de câte 2.00 m destinate rigolelor și acostamentelor și trotuare bilaterale cu lățimea de 2.50 m pe fiecare parte. Profilul asigură desfășurarea traficului auto, circulația pietonală, preluarea apelor pluviale și condițiile de siguranță, conform reglementărilor urbanistice stabilite prin PUZ.

Conform profilului transversal reglementat, strada de categoria III-a are o lățime totală a platformei stradale de 12.00 m, fiind organizată cu un carosabil de 7.00 m destinat circulației auto în dublu sens, completat de un aliniament bilateral plantat cu lățimea de 1.00 m și trotuare bilaterale cu lățimea de 1.50 m, destinate circulației pietonale. Profilul transversal B–B stabilește o aliniere obligatorie de 4.00 m față de limita de proprietate, asigurând organizarea coerentă a domeniului public, condiții adecvate pentru circulația auto și pietonală.

Mobilitate alternativă:

În situația existentă, în zona studiată nu este realizată infrastructură dedicată pentru circulația bicicletelor. Prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, respectiv PUZ Zona DN73A–DN73B și extindere zona Măgurele, arterele interioare au fost reglementate ca străzi de categoria III. Circulația pe aceste străzi este caracterizată de un volum redus de trafic, determinat de funcțiunea predominant rezidențială.

Parcaje:

În zona studiată nu sunt realizate parcaje publice amenajate la nivel de ansamblu, parcarea fiind asigurată la nivel de parcelă, aferent construcțiilor existente.

Transport în comun:

Zona studiată este deservită de transportul public metropolitan, prin stația de autobuz Oituz, amplasată pe Strada Lungă, arteră principală de circulație care asigură legătura dintre comuna Cristian și municipiul Brașov.

Stația Oituz este deservită de linii de transport public metropolitan care asigură conexiuni directe între comuna Cristian, municipiul Brașov și localitățile învecinate, respectiv liniile 110/120, 130, 131 și 140, contribuind la integrarea zonei în rețeaua de mobilitate a Zonei Metropolitane Brașov.

Prezența transportului public în proximitatea amplasamentului oferă alternative viabile de deplasare pentru locuitori, reduce dependența de transportul auto individual și contribuie la creșterea gradului de accesibilitate a zonei, fără a genera presiuni suplimentare asupra infrastructurii rutiere locale.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

Fondul construit al zonei este reprezentat preponderent de construcții de locuințe individuale, cu regim de înălțime redus, specifice zonelor rezidențiale cu densitate mică, caracteristice comunei Cristian. Regimul de înălțime existent este, în general, S+P+1E, cu apariții punctuale de construcții cu regim S+P+2E, în concordanță cu reglementările urbanistice aprobate anterior.

În zona studiată și în vecinătatea imediată se regăsesc funcțiuni complementare locuirii, precum unități de cazare (hotel), terenuri de sport (terenuri de tenis), precum și spații comerciale și de servicii, dispuse în principal de-a lungul arterelor de circulație majore. Aceste funcțiuni contribuie la diversificarea utilizărilor și la deservirea zonei rezidențiale.

Zona se caracterizează printr-un raport favorabil între suprafețele construite și cele libere, cu o pondere semnificativă a terenurilor neconstruite sau parțial construite, aflate în proces de dezvoltare. Spațiile libere sunt utilizate pentru circulații, accese, parcaje la nivel de parcelă și suprafețe verzi, contribuind la caracterul aerisit al zonei și la calitatea mediului construit.

Din punct de vedere al compoziției spațiale și al volumetriei, zona nu prezintă repere construite dominante, fiind caracterizată de un țesut rezidențial discontinuu, cu retrageri variabile față de aliniamentele stradale, în concordanță cu specificul așezărilor periurbane. Fronturile construite sunt în general fragmentate, cu o structură adaptată parcelarului existent.

Calitatea fondului construit existent este bună, construcțiile fiind realizate în etape succesive, cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare și beneficiind de infrastructură edilitară existentă sau racordabilă.

Relaționarea zonei cu localitatea, din punct de vedere al poziției, accesibilității și cooperării în domeniul edilitar, este una favorabilă. Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Cristian, fiind integrat în structura teritorială a localității și deservit de rețeaua de circulație reglementată prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Accesibilitatea este asigurată prin rețeaua stradală existentă, iar prezenta documentație PUZ se racordează la aceasta fără modificarea geometriei stradale majore, utilizând accesele reglementate. Rețeaua de circulație este specifică unei zone rezidențiale de deservire locală, cu trafic redus, adecvat funcțiunii de locuire individuală.

Prin prezenta documentație PUZ se urmărește organizarea coerentă a ocupării terenurilor, corelarea dezvoltărilor viitoare cu fondul construit existent și consolidarea caracterului rezidențial al zonei, prin reglementări urbanistice adaptate specificului local și etapelor de dezvoltare ale comunei Cristian.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată este echipată cu rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră, gaze naturale și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât pentru obiectivul propus se vor avea în vedere soluții de branșare la rețelele existente, conform avizelor de utilități ce vor fi obținute în etapa de avizare a documentației.

Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații nu se află în vecinătatea unor conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore care să impună instituirea unor zone de protecție speciale conform legislației specifice.

În perimetrul zonei de reglementare și în zona de studiu sunt prezente rețele edilitare urbane (apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică), pentru care se vor respecta zonele de protecție și siguranță prevăzute de normativele tehnice în vigoare și de avizele emise de operatorii de utilități.

Reglementările PUZ vor asigura menținerea culoarelor de protecție aferente rețelelor edilitare existente, fără afectarea acestora, iar eventualele intervenții vor fi realizate cu respectarea distanțelor minime obligatorii și a condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Concluzii privind integrarea urbană

Zona studiată se integrează coerent în structura teritorială a comunei Cristian, prin amplasarea în interiorul intravilanului, într-o zonă cu funcțiune predominant rezidențială, caracterizată de locuințe individuale și funcțiuni complementare de deservire locală. Structura urbană existentă este specifică unei zone periurbane în curs de dezvoltare, cu densitate redusă și parcelar destinat locuirii individuale.

În corelare cu funcțiunile existente din vecinătate și cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, amplasamentul se înscrie într-un areal rezidențial aflat în proces de consolidare, destinat în principal locuirii individuale, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare compatibile, necesare deservirii populației rezidente. Funcțiunile existente și cele propuse sunt compatibile cu caracterul zonei și nu generează conflicte funcționale cu fondul construit învecinat.

Această orientare funcțională contribuie la structurarea și completarea coerentă a zonei rezidențiale, prin organizarea controlată a ocupării terenurilor și prin asigurarea condițiilor necesare dezvoltării unui cartier de locuințe individuale cu caracter unitar.

Accesibilitatea zonei este asigurată prin rețeaua stradală existentă, reglementată prin documentațiile de urbanism în vigoare, precum și prin transportul public care deservește comuna Cristian pe arterele principale. Organizarea circulațiilor auto, pietonale și de intervenție se realizează în conformitate cu reglementările urbanistice și prevederile Regulamentului General de Urbanism, fără a afecta funcționarea rețelei existente.

2.7. Probleme de mediu

În zona studiată și în imediata vecinătate sunt edificate construcții de locuințe individuale, caracteristice unei zone rezidențiale cu densitate redusă, aflate în proces de dezvoltare. Funcțiunile existente sunt compatibile cu utilizările admise prin documentațiile de urbanism în vigoare și nu generează activități cu impact negativ semnificativ asupra mediului.

Pe amplasamentul analizat, care face obiectul prezentei documentații PUZ, se propune dezvoltarea unei zone de locuințe individuale, în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism. Funcțiunea propusă este compatibilă din punct de vedere urbanistic și funcțional cu fondul construit existent și contribuie la dezvoltarea coerentă a zonei rezidențiale, fără a genera conflicte funcționale sau de mediu:

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protecție.

Sursa de poluanți pentru apa subterană sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la clădirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

2.8.Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ și Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentației PUZ, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Municipiului Brașov și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiata vor fi înștiințați, iar observațiile și sugestiile acestora vor fi analizate și integrate, după caz, în procesul de avizare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zonă și în corelare cu funcțiunile existente din vecinătate, cea mai potrivită utilizare a terenului studiat este cea de locuire, respectiv locuințe individuale și turism compatibile cu caracterul rezidențial al zonei și cu reglementările urbanistice aplicabile.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost precedat de analiza fondului construit din ultimii ani din zonă, precum și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior.

În faza preliminară realizării PUZ-ului si a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (studiul topografic a imobilelor si a zonei studiate, studiu de inserție a propunerii în țesutul/contextul urban, studiu privind zonificarea funcționala si reglementarilor urbanistice existente, studiu privind organizarea circulației) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioara a proiectului.

In abordarea sistematica a analizei teritoriului, in scopul valorificării potențialului terenurilor studiate s-au avut in vedere :

- Încadrarea in teritoriu fata de oraș si împrejurimi;
- Necesitățile funcționale ale zonei;
- Raportul cu tramele majore de circulație și zonei periurbane;
- Definirea masurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse;

Din analiză au reieșit următoarele concluzii:

Studiile de fundamentare analizate – privind situația existentă, relațiile de mobilitate, accesibilitatea, structura funcțională a zonei, riscurile și constrângerile tehnico-edilitare – confirmă adecvarea utilizării propuse pentru terenul studiat. Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Cristian, într-o zonă rezidențială cu locuințe individuale, funcțiuni complementare și densitate redusă, aflată în proces de dezvoltare, caracterizată printr-o structură funcțională coerentă și compatibilă cu utilizarea propusă.

Nu au fost identificate riscuri naturale majore care să împiedice dezvoltarea, cu condiția respectării cerințelor tehnico-edilitare, a zonelor de protecție aferente rețelelor existente și a reglementărilor urbanistice în vigoare. Analiza evidențiază faptul că funcțiunea propusă prin PUZ – locuire individuală – este compatibilă cu structura funcțională existentă a zonei și contribuie la o dezvoltare controlată, etapizată și sustenabilă a arealului rezidențial.

Scopul documentației de față este, în consecință, reglementarea urbanistică a unei zone destinate locuirii, printr-un proiect de urbanizare controlat, adaptat specificului local și integrat în structura teritorială existentă a comunei Cristian.

Coeficienții urbanistici stabiliți anterior pentru această zonă se ajustează, documentația PUZ având rolul de a actualiza și detalia cadrul de reglementare, prin adaptarea indicatorilor urbanistici și stabilirea funcțiunii admise de locuire individuală, precum și parcelarea terenurilor în acest sens, în acord cu caracterul rezidențial al zonei și cu direcțiile de dezvoltare ale localității.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată

Conform documentațiilor elaborate anterior:

Funcțiuni conform documentației de urbanism faza PUG atapa II HCL 13/2000, prelungit HCL 138/2003 și PUZ *Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele* , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 21 din 31.03.2006 - fără termen de valabilitate
Zonă de locuințe și funcțiuni complementare, parțial zonă verde, cu interdicție de construire până la elaborare PUD

- **POTmax - 30%**
- **CUTmax - 0.90**
- **Rh maxim admis** S+P+1-2 niveluri
- Retrageri față de limitele de proprietate:

- față de aliniament: conform profil BB prevăzut PUZ - 10.00 m față de ax drum și 4.00 m față de limita de proprietate.
- față de limitele laterale și posterioare: conform PUD

- Spații verzi:
  - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
  - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și un arbore la fiecare 100 mp;
  - minimum 30% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

Din concluziile certificatului de urbanism și a documentațiilor urbanistice aprobate în zona anterior documentației de fata pentru zona studiata, menționăm:

Folosința actuală a terenurilor care au inițiat PUZ: *teren arabil și drum.*

Pentru zona Terenuri arabile în intravilan, libere de construcții, reglementate de P.U.Z. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006, în Z.L. Zonă de locuințe individuale, Rh. P+1-2E:

- Regim juridic: terenuri situate în intravilanul comunei Cristian;
- Destinație urbanistică stabilită: zonă de locuințe și funcțiuni complementare, parțial zonă verde, cu interdicție de construire până la elaborarea și aprobarea documentației PUD, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 21/2006;
- Suprafața minimă a parcelei pentru o unitate locativă: 500 mp, conform HCL nr. 49/2009;
- Regim de înălțime recomandat: P+1E / P+1E+M, cu justificare în cadrul documentației de urbanism;
- Parcaje: minimum 2 locuri de parcare / unitate locativă, conform HCL nr. 61/2020;
- spații verzi publice de minim 5% din suprafața reglementată, dar nu mai puțin de 5 mp pentru fiecare locuitor de 2 tipuri: tip scuar (parc su 1 ha) și plantații de aliniament prevăzute în profilul drumurilor.

Prezenta documentație PUZ are rolul de a reglementa utilizarea terenurilor, de a elimina interdicția temporară de construire până la elaborare PUD și de a stabili indicatorii urbanistici, parcelarea, accesibilitatea și condițiile de construire, în vederea dezvoltării unei zone de locuințe individuale, în mod coerent și integrat în structura localității Cristian.

Indicii urbanistici maximi propuși sunt:

ZF11 – Zonă locuințe și funcțiuni complementare

ZLi *- Subzonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime mic, S(D)+P+E+M*

POT_{max}= 30%

CUT_{max}=0.80

Rh= S(D)+P+1E+M/Er

$H_{maxim\ cornișă}$= 10.00 m (de la cota terenului amenajat).

Spații verzi min. pe lot = 30%

ZF08 – Zonă mixtă

SzT - *Subzonă pentru turism și servicii, S(D)+P+2E+M/Er*

POT_{max}= 35%

CUT_{max}=1.25

Rh= S(D)+P+2E+*M/Er*

$H_{maxim\ cornișă}$= 12.00m (de la cota terenului amenajat).

Spații verzi min. pe lot = 30%

ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement

SzVa- *Subzonă pentru spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică, zonă needificabilă*

POT_{max}= 0.00%

CUT_{max}=0.00

Spații verzi min. pe lot = 70%

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu se identifică probleme deosebite privind valorificarea cadrului natural, amplasamentul neprezentând elemente de peisaj, arii naturale sau valori de patrimoniu construit ori natural care să necesite măsuri speciale de protecție sau punere în valoare. Relieful relativ plan și caracteristicile naturale ale terenului sunt favorabile dezvoltării propuse.

Noile construcții vor fi realizate astfel încât să se integreze armonios în contextul rezidențial existent, atât din punct de vedere volumetric, cât și al expresiei arhitecturale, cu respectarea caracterului zonei și a specificului local al comunei Cristian. Se recomandă utilizarea unor materiale, finisaje și soluții constructive adecvate mediului rezidențial cu densitate redusă, în vederea asigurării unei imagini unitare și coerente a ansamblului de locuințe.

Suprafețele destinate spațiilor verzi, plantațiilor și zonelor de protecție vor fi stabilite în corelare cu categoria construcțiilor propuse și cu reglementările urbanistice aplicabile, având în vedere atât cerințele funcționale ale locuirii, cât și condițiile de mediu. Acestea vor fi dimensionate astfel încât să contribuie la menținerea calității mediului construit, la reducerea impactului vizual al construcțiilor și la crearea unui ambient rezidențial plăcut.

Se recomandă realizarea și menținerea plantărilor de aliniament și a spațiilor verzi în interiorul parcelelor, cu rol de ameliorare a microclimatului local, de protecție vizuală și de integrare a construcțiilor în peisajul specific zonei. Spațiile verzi vor fi amenajate și întreținute corespunzător, contribuind la crearea unui mediu rezidențial echilibrat și sustenabil, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale comunei Cristian.

3.4. Modernizarea circulației

Soluții proiectate

Circulația auto

Toate căile de circulație din zona de reglementare sunt drumuri publice existente, integrate în trama stradală a comunei Cristian și reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior.

Prin prezenta documentație PUZ nu se propun modificări ale elementelor geometrice ale rețelei stradale existente și nu se prevăd lărgiri, realinieri sau reconfigurări ale tramei stradale aprobate anterior.

Circulația pietonală

Pentru zona reglementată, lățimea minimă a căilor pietonale este de 1.50 m, asigurând condiții adecvate pentru circulația pietonală și accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele și reglementările tehnice în vigoare. Amenajarea trotuarelor se va realiza etapizat, odată cu modernizarea infrastructurii stradale, în concordanță cu dezvoltarea zonei rezidențiale.

Parcaje

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

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

Conform HCL 61/2020 se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta maximul prevăzut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cat si suprateran.

Organizarea circulației

În interiorul amplasamentului, organizarea circulației va urmări:

- asigurarea unui acces facil și sigur pentru toate categoriile de autovehicule, inclusiv pentru autospecialele de intervenție (pompieri);
- delimitarea clară a căilor de acces auto și pietonal;
- optimizarea traseelor interioare pentru o funcționare;
- respectarea normelor tehnice privind gabaritele minime de circulație și întoarcere.

Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafața
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, în condiții de eficienta si estetică.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Rigolele de pe suprafața terenului vor fi preluate de rigola stradală.

Profilele stradale existente se păstrează.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de față se propune reglementarea terenurilor din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunile de *SzLi - Subzonă pentru locuințe individuale*, cu regim de înălțime mic, *SzT - Subzonă pentru turism și servicii*, *SzVa - Subzonă pentru spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică.*

Trenul care face obiectul prezentei documentații PUZ are o suprafață totală de 13558.00 mp și este organizat, în cadrul zonei de reglementare, în 19 de parcele, după cum urmează: 14 parcele destinate construirii de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, o parcela cu destinația turism și servicii, o parcelă rezervată zonei verzi față de Strada Lungă și 3 parcele aferente circulațiilor, încadrate în ZCCr – Subzona căilor rutiere, una dintre acestea reprezentând accesul parcelei SzT.

Suprafața totală aferentă subzonei ZCCr este de 2274.80 m² și include atât circulațiile rutiere publice existente, cât și accesul pentru SzT. Din această suprafață, 157.36 m² reprezintă accesul subzonei SzT care urmează a fi cedat domeniului public, în vederea reglementării circulației și asigurării accesibilității zonei.

Suprafața destinată zonei *SzLi – Subzonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime mic* este de 8053.66 m², aceasta fiind repartizată exclusiv pentru realizarea construcțiilor de locuințe și a amenajărilor aferente acestora, în conformitate cu reglementările urbanistice stabilite prin prezenta documentație PUZ.

Suprafața destinată zonei *SzT - Subzonă pentru turism și servicii* este de 2136.23 m², fiind reprezentată de parcela cu acces din Strada Lungă.

Se instituie o zonă verde de protecție față de strada Lungă de aproximativ 27-28 m din ax (variabil), conform PUZ Zona Măgurele, aprobat prin HCL nr. 21/2006, precum și prin PUZ aprobat prin HCL nr. 2/2012. Această zonă verde are rol de protecție față de traficul rutier, de filtrare vizuală și de integrare a construcțiilor în frontul stradal al Străzii Lungă.

Zonificarea funcțională

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia în următoarele unități teritoriale de

referință:

ZF11	**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
	SzLi- Subzonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime mic, S(D)+P+1E+M
Perimetru edificabil - zona destinata construcțiilor, cu suprafața de maxim 30% din suprafața reglementată, delimitat prin retragere de minim 4.00 m fata de aliniamentul străzii existente, retrageri laterale pe latura de nord - conform cod civil, retragere pe latura de sud de minim 4.00 m (pentru accesul mașinilor de intervenție), retragere posterioară de minim 5.00 m, restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcări si alte amenajări. Este admisă cuplarea locuințelor pe o latură, păstrându-se retragerea față de aliniament de 4.00 m, o retragere față de latura opusă de 4.00 m și retragere posterioară de minim 5.00 m.	
ZF08	**Zonă mixtă**
	SzT - Subzonă pentru turism și servicii, S(D)+P+2E+M/Er
Perimetru edificabil - zona destinata construcțiilor, cu suprafața de maxim 35% din suprafața totală, delimitat prin amplasare pe limita de SE fata SzVa (variabil), retrageri laterale de 4.00 m (pentru accesul mașinilor de intervenție), retragere posterioară de minim 5.00 m, restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcări si alte amenajări.	
ZF14	**Zonă spații verzi, sport și agrement**
	SzVa- Subzonă pentru spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică
Zona needificabilă.	

Funcțiuni admise

ZF11	**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
	SzLi- Subzonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime mic, S(D)+P+E+M

Funcțiuni admise: În cadrul zonei reglementate se admit funcțiuni destinate locuirii individuale.
Se admit următoarele funcțiuni:

- locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat
- anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaje, carporturi, foișoare, pergole, spații de depozitare pentru uz propriu)
- accese, parcaje, amenajări exterioare, spații verzi și echipare tehnico-edilitară.

Funcțiuni admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

În cazul echipamentelor publice, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:
• respectarea HG 525/1996 și a normativelor sanitare în vigoare;
• să nu producă poluare fonică peste limita admisă, poluare chimică sau vizuală;
• activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; **este interzisă utilizarea terenului liber al parcelei pentru depozitare și producție.**
La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

Funcțiuni interzise

- Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la funcțiuni admise și funcțiuni admise cu condiționări;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea, colectarea rapidă a apelor pluviale.
- Sunt interzise funcțiunile industriale, cu activități poluante, risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

- Sunt interzise anexele pentru creșterea animalelor.
- Construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.

ZF08	Zonă mixtă
	SzT - Subzonă pentru turism și servicii, S(D)+P+2E+M/Er

Funcțiuni admise: În cadrul zonei reglementate se admit funcțiuni destinate turismului, serviciilor, comerțului și alimentației publice.

Se admit următoarele funcțiuni:

- Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (hoteluri, aparthoteluri, pensiuni turistice și alte unități de cazare);
- Unități de alimentare publică;
- Spații comerciale;
- Servicii profesionale, administrative și financiare-bancare;
- Cabinete medicale, clinici și alte servicii medicale;
- Birouri, sedii de firme și instituții;
- Amenajări aferente funcțiunilor admise: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejmuiri;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie).
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare

Funcțiuni admise cu condiții, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- Se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu producă disconfort prin zgomot, vibrații, mirosuri sau trafic și să respecte normele sanitare și de protecție împotriva incendiilor.

În cazul echipamentelor publice, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- respectarea HG 525/1996 și a normativelor sanitare în vigoare;
- să nu producă poluare fonică peste limită admisă, poluare chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; este interzisă utilizarea terenului liber al parcelei pentru depozitare și producție.

La faza DTAC se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investiții (obiective) care intra sub incidenta HGR nr. 1739/2006, modificată și completată.

Funcțiuni interzise:

- Orice alte utilizări în afara celor menționate la funcțiuni admise și funcțiuni admise cu condiționări;
- Funcțiuni industriale și de producție;
- Depozitări en-gros, baze logistice și activități de depozitare incompatibile cu funcțiunea zonei;
- Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Stații de carburanți, service-uri auto, spălătorii auto și ateliere cu caracter industrial;
- Anexe pentru creșterea animalelor;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor pluviale;
- Construcții provizorii de orice natură, cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, numai în condițiile aprobării acestora;

ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement
	SzVa- Subzonă pentru spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică

Funcțiuni admise: În cadrul zonei reglementate se admit funcțiuni destinate amenajării spațiilor verzi, recreerii, plantații de aliniament.

Se admit următoarele funcțiuni:

- Spații verzi amenajate;
- Plantații de arbori și arbuști, peluze și amenajări peisagere;

- Alei pietonale și piste pentru biciclete;
- Locuri de joacă pentru copii;
- Amenajări pentru recreere, sport și agrement;
- Mobilier urban;
- Infrastructură tehnico-edilitară realizată în sistem subteran, necesară funcționării și întreținerii ansamblului.

Funcțiuni admise cu condiții, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- Se admit amenajări pentru recreere și sport, cu condiția să nu afecteze caracterul spațiului verde al zonei și să respecte normele privind protecția mediului.

Funcții interzise:

- Orice alte utilizări în afara celor menționate la funcțiuni admise și funcțiuni admise cu condiționări;
- Construcții destinate locuirii, comerțului, servicii, industriei sau depozitării, cu excepția celor necesare administrării și întreținerii spațiilor verzi;
- Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitarea materialelor și deșeurilor, cu excepția celor necesare întreținerii spațiilor verzi;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile verzi sau de pe parcelele adiace; orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor pluviale;
- Desființarea sau diminuarea suprafețelor de spații verzi, cu excepția situațiilor prevăzute de legislația în vigoare;
- Construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor necesare întreținerii spațiilor verzi sau organizării unor activități temporare autorizate;
- Dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZF11	**Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
	SzLi- Subzonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime mic, S(D)+P+1+M/Er
	• **Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+1E+M/Er** • **Regim minim de înălțime P** *S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj.* $H_{max\ la\ cornișă}$ = 10.00 m (de la cota terenului amenajat) • **POT_{max} 30%** • **CUT_{max} 0,80** • Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 30.00 % • **Regimul de construire -** se propune un regim de construire izolat sau cuplat.
ZF08	**Zonă mixtă**
	SzT - Subzonă pentru turism și servicii, S(D)+P+2E+M/Er
	• **Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+2E+M/Er** • **Regim minim de înălțime P** *S-subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj.* $H_{max\ la\ cornișă}$ = 12.00 m (de la cota terenului amenajat) • **POT_{max} 35%** • **CUT_{max} 1,25** • Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 30.00 % • **Regimul de construire -** se propune un regim de construire izolat.

ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement
	SzVa- Subzonă pentru spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică

- **POT $_{max}$ 0.00%**
- **CUT $_{max}$ 0.00**
- Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 70.00 %

Regimul de aliniere al construcțiilor

ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare
	SzLi-Subzonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime mic, S(D)+P+1E+M/Er

01. Retrageri minime față de căile de circulație

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03, respectiv:

- **profil B-B'** –Strada Voluntari, Străzi existente/propuse P.U.Z. Măgurele, artere de categoria a III-a : minim 4,00 m față de aliniament, 10 m din ax. Se vor alinia la construcțiile existente.
- **construcțiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate la mai puțin de 2.00-4.00 m față de aliniament, sau pe aliniament, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa, calculați de la cota terenului amenajat.**

02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea următoarelor distante:
  - fata de limita de sud a parcelor SzLi: se va respecta o distanță minima de 4.00 m de la limita de proprietate (pentru accesul mașinilor de intervenție).
  - fata de limita de nord a parcelei: conform Cod Civil
- Retrageri fata de limitele posterioare - minim 5.00m.

Nota: *Distanta se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie.*

Nota: *Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 și 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. 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) din Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014, anexa 1 și art. 11 privind distanțele minime de protecție sanitară.*

Pentru construcții de locuințe în regim cuplat

- Locuințele se vor cupla pe o latura.
- Retragerea minima fata de limita laterala opusa construcției va fi de egala sau mai mare cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 4.00 m, pentru accesul mașinilor de intervenție.
- Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcției fata de limitele posterioare se va realiza la o distanta minimă de 5.00m.

Construcțiile de tip garaj, foișor, zona grătar se vor putea amplasa la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, calculați de la cota terenului amenajat.

ZF08	Zonă mixtă
	SzT - Subzonă pentru turism și servicii, S(D)+P+2E+M/Er

01. Retrageri minime față de căile de circulație

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03, respectiv:

- **profil A-A'** – Strada Lungă, arteră de categoria II: la limita alinierii cu zona SzVa, respectiv 27-28 m de la ax.

02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 4.00 m de la limita de proprietate (pentru accesul mașinilor de intervenție).
- Retrageri fata de limitele posterioare - minim 5.00m.

ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement
	SzVa- Subzonă pentru spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică

01. Retrageri minime față de căile de circulație

Nu este cazul

02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu este cazul

03. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela

Nu este cazul

Circulații publice

ZF06	Căi de comunicație și transporturi
	ZCCr- Subzona căilor rutiere (circulații publice)

ZCCr – Subzona căilor rutiere cuprinde suprafețele destinate circulațiilor publice carosabile și pietonale din cadrul zonei de reglementare, respectiv drumurile publice existente și drumul de acces din Strada Lungă pentru parcela SzT.

Reglementări / indicatori urbanistici

- **POTmax = 0%**
- **CUTmax = 0.00**
- **Rh = 0**
- **Hmax = –**
- **Suprafața minimă de spații verzi pe lot = 0%** (spații verzi numai ca aliniamente/amenajări aferente drumului, după caz)

UTILIZĂRI ADMISE

Se admit următoarele utilizări:

- circulații publice carosabile și pietonale (drumuri, străzi, platforme de întoarcere);
- trotuare, accese, alveole, intersecții, amenajări pentru siguranța circulației;
- elemente de colectare și scurgere a apelor pluviale (rigole, șanțuri, guri de scurgere);
- spații plantate de aliniament și amenajări aferente circulațiilor;
- rețele tehnico-edilitare subterane și supraterane (cu respectarea condițiilor impuse de deținătorii de utilități și de administratorul drumului);
- semnalizare rutieră, marcaje, indicatoare.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- lucrări de modernizare, reparații și întreținere ale circulațiilor existente;
- amplasarea rețelelor de utilități în zona drumurilor, cu respectarea condițiilor tehnice și a avizelor de specialitate;
- amenajări pentru accesul autospecialelor de intervenție (ISU), conform normativelor în vigoare.

UTILIZĂRI INTERZISE

- orice construcții sau amenajări care, prin amplasare, configurație ori exploatare, afectează buna desfășurare a traficului și siguranța circulației;
- orice funcțiuni care nu au legătură directă cu circulația și echiparea edilitară aferentă.

Bilanț teritorial (pentru terenurile care au generat PUZ)

		existent		propus	
		mp	%	mp	%
	Suprafață teren reglementat	13558.00	100%	13558.00	100%
EXISTENT					
1	Terenuri arabile în intravilan, libere de construcții, reglementate de P.U.Z. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006, în Z.L. Zonă de locuințe individuale, Rh. P+1-2E	11441.00	84%		
2	Circulații rutiere publice - drumuri secundare în proprietatea C.L. Comuna Cristian	2117.00	16%		
PROPUS					
	CONSTRUCȚII ZF11 - Zonă locuințe și funcțiuni complementare				
1	SzLi - Subzonă pentru locuințe individuale, cu regim de înălțime mic, S(D)+P+1E+M			8053.66	100%
	Edificabil total (ZLi)			2416.10	30%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzLi)			3221.46	40%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzLi)			2416.10	30%
	CONSTRUCȚII ZF08 - Zonă mixtă				
2	SzT - Subzonă pentru turism și servicii, S(D)+P+2E+M/Er			2136.23	100%
	Edificabil total (SzT)			747.68	35%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzT)			747.68	35%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzT)			640.87	30%
	ZONE VERZI ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement				
3	SzVa- Subzonă pentru spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică			1093.41	100%
	Edificabil total (SzVa)			109.34	0%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzVa)			218.68	30%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzVa)			765.38	70%
	CIRCULAȚII ZF06 - Căi de comunicație și transporturi				

		existent		propus	
		mp	%	mp	%
4	ZCCr - Subzona căilor rutiere publice, din care:			2274.70	
	Circulații rutiere publice - drumuri secundare aflate în proprietatea CL Comuna Cristian			2117.34	
	Suprafață care urmează a se ceda pentru reglementarea căilor rutiere			157.36	
	Total			13558.00	100%

NOTĂ: Standardizarea zonelor funcționale este realizată conf. Ordinului nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016.

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată este complet echipată cu rețele edilitare urbane, respectiv rețea centralizată de alimentare cu apă, rețea de canalizare menajeră, rețea de distribuție a gazelor naturale și rețea de distribuție a energiei electrice, corespunzătoare unei zone de locuințe si dotări complementare. În acest context, se vor propune soluții de branșare la rețelele edilitare existente, în conformitate cu avizele și condițiile tehnice care vor fi obținute la fazele de avizare și autorizare.

Branșamentele la utilități vor fi dimensionate astfel încât să asigure funcționarea corespunzătoare a construcțiilor propuse, în conformitate cu cerințele funcționale și cu normativele tehnice în vigoare. Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, iar eliberarea autorizațiilor de construire va fi condiționată de asigurarea accesului la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile aferente echipării tehnico-edilitare, inclusiv realizarea branșamentelor și eventualele adaptări punctuale ale rețelelor existente necesare pentru punerea în funcțiune a investițiilor propuse pe terenul care a inițiat PUZ, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații. În cadrul zonei reglementate, fiecare proprietar va realiza pe cheltuială proprie branșamentele la rețelele edilitare, în conformitate cu avizele și soluțiile tehnice emise de operatorii de utilități.

3.6.1. Alimentare cu apă

În zona amplasamentului studiat, S.C. Dorobeiul S.R.L., conf. Aviz pozitiv condiționat 1447/28.05.2026, operator al serviciului public de alimentare cu apă din comuna Cristian, are în întreținere și administrare rețele de alimentare cu apă, la care obiectivele propuse se pot racorda, conform avizului condiționat emis de operator. Cea mai apropiată rețea de distribuție a apei potabile se află pe breteaua de legătură DN 73–DN 73B, conform planului, respectiv: rețea de apă potabilă realizată din PEHD - De 110 mm, pozată la o adâncime de aproximativ 1.20 m, din care se va realiza extinderea rețelei de alimentare cu apă în zona reglementată prin PUZ. Se va avea în vedere inelarea rețelei de apă proiectate cu rețeaua de apă existentă pe DN 73.

La amplasarea obiectivelor se vor respecta toate normativele în vigoare și distanțele minime prevăzute în SR 8591 față de rețeaua de alimentare cu apă.

Măsurarea consumurilor de apă se va realiza prin intermediul contoarelor de apă, care se vor monta în căminele de branșament amplasate la limita de proprietate, aferente fiecărei construcții.

Proiectarea și extinderea rețelei de alimentare cu apă, precum și realizarea branșamentelor pentru obiectivele proiectate, se vor executa pe domeniul public de către o firmă agreată de Dorobeiul S.R.L..

Extinderea rețelei de apă se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ pentru parcelele care au inițiat PUZ. În cadrul zonei reglementate, fiecare proprietar își va realiza pe cheltuială proprie branșamentele la rețelele edilitare, la momentul solicitării autorizației de construire, în conformitate cu avizele și soluțiile tehnice emise de operatorii de utilități.

3.6.2.Evacuarea apelor uzate

În zona amplasamentului studiat, conf. Aviz pozitiv condiționat 1448/28.05.2026, S.C. Dorobeiul S.R.L., operator al serviciului public de canalizare menajeră din comuna Cristian, are în întreținere și administrare rețele de canalizare, la care obiectivele propuse se pot racorda, conform avizului condiționat emis de operator.
Cea mai apropiată rețea de canalizare se află pe breteaua de legătură DN 73–DN 73B, conform planului, respectiv:

- rețea de canalizare menajeră realizată din PVC KG, DN 315 mm, la care se va racorda noua rețea de canalizare menajeră care va deservi zona reglementată prin PUZ;
- rețea de canalizare pluvială realizată din PVC KG, DN 1000 mm, în care vor fi evacuate apele pluviale colectate de pe amplasament, prin executarea unei noi rețele de canalizare pluvială.

La amplasarea obiectivelor se vor respecta toate normativele în vigoare și distanțele minime prevăzute în SR 8591 față de rețelele de canalizare.

Apele pluviale colectate de pe terase și acoperișuri vor fi conduse în rețeaua de canalizare pluvială proiectată. Apele pluviale colectate de la nivelul parcajelor și al circulațiilor carosabile vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi și deversate în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zonă, conform avizului. Se interzice deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră.

Proiectarea și extinderea rețelelor de canalizare, precum și realizarea racordurilor pentru obiectivele proiectate, se vor executa pe domeniul public de către o firmă agreată de S.C. Dorobeiul S.R.L..

Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ pentru parcela care a inițiat PUZ. În cadrul zonei reglementate, fiecare proprietar își va realiza pe cheltuială proprie branșamentele la rețelele edilitare, la momentul solicitării autorizației de construire, în conformitate cu avizele și soluțiile tehnice emise de operatorii de utilități.

3.6.3. Energie electrică

Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ pentru parcela care a inițiat PUZ. În cadrul zonei reglementate, fiecare proprietar își va realiza pe cheltuială proprie extinderile și branșamentele la rețelele edilitare, la momentul solicitării autorizației de construire, în conformitate cu avizele și soluțiile tehnice emise de operatorii de utilități.

3.6.4.Alimentarea cu gaze naturale

Conform Avizului favorabil PUZ nr. 90444-322275604/29.04.2026, emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L., în zona amplasamentului studiat sunt prezente conducte, instalații și echipamente aferente sistemului de distribuție a gazelor naturale. Traseul orientativ al rețelelor existente este evidențiat pe Planșa de rețele edilitare transpusă conform. Planului GIS anexate avizului.
Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse se va realiza prin racordarea la sistemul de distribuție existent, în regim de medie presiune, în condițiile stabilite de operatorul de distribuție și în baza unei cereri de racordare.

La amplasarea construcțiilor și a instalațiilor subterane propuse se vor respecta zonele de protecție și de siguranță, precum și distanțele minime prevăzute de Normele tehnice NTPEE-2018, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018, de Legea nr. 123/2012 și de celelalte reglementări în

vigoare. Executarea săpăturilor sau a lucrărilor de orice natură în zona de protecție a conductelor și instalațiilor de gaze naturale se va realiza numai cu avizul prealabil al operatorului de distribuție.

Extinderea rețelei de gaz se vor realiza pe cheltuiala investitorului PUZ (dacă este cazul) pentru parcela care a inițiat PUZ. În cadrul zonei reglementate, fiecare proprietar își va realiza pe cheltuială proprie branșamentele la rețelele edilitare, la momentul solicitării autorizației de construire, în conformitate cu avizele și soluțiile tehnice emise de operatorii de utilități.

3.6.5.Rețele telecomunicații

Conform Avizului pozitiv condiționat nr. **AFO467932/44790/42022 din 24.04.2026**, emis de Orange România S.A., și Condițiilor tehnice aferente solicitării nr. **AFO467932/44790 din 20.04.2026**, emise de Protelco S.A., în zona amplasamentului studiat există infrastructură de fibră optică aflată în exploatarea Orange România S.A., al cărei traseu este evidențiat pe planul anexat avizului.

Investiția propusă nu afectează în mod direct infrastructura de fibră optică existentă. Întrucât poate apărea riscul afectării acesteia la amenajarea accesurilor sau la realizarea branșamentelor subterane la rețelele tehnico-edilitare, se va solicita asistență tehnică din partea operatorului la predarea amplasamentului și înaintea începerii lucrărilor executate în zona de protecție a rețelelor de telecomunicații. Orice deteriorare sau afectare a infrastructurii existente va fi comunicată imediat operatorului, iar costurile aferente remedierii și restabilirii funcționalității acesteia vor fi suportate de persoanele responsabile.

3.6.6.Colectarea si depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care fiecare beneficar va avea contract.

Gestionarea deșeurilor trebuie sa se facă in condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobata cu modificări si completări prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare si interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzător.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor rezultate in urma activităților industriale propuse vor fi amenajate in spatii special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute in permanenta stare de curățenie.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

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

3.7. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații PUZ sunt reprezentate de imobilele identificate prin CF 109367, CF 109285, CF 109284 și CF 109283, aflate în proprietate privată, precum și de imobilele identificate prin CF 107702 și CF 101852, reprezentând domeniu public, situate în județul Brașov, comuna Cristian, cu o suprafață totală de 13558 m^2.

Vor rezulta în cadrul zonei de reglementare 19 de parcele, după cum urmează: 14 parcele destinate construirii de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, o parcela cu destinația turism și servicii, o parcelă rezervată zonei verzi față de Strada Lungă și 3 parcele aferente circulațiilor.

Vor fi prevăzute terenuri care vor intra în domeniul public, după cum urmează:

- spații verzi publice de minim 5% din suprafața reglementată dar nu mai puțin de 5 mp/locuitor, de 2 tipuri: tip scuar (parc sub 1 ha) și plantații de aliniament prevăzute în profilul drumurilor - *Suprafața reglementată care aparține domeniului privat este de 11441 m2, iar 5% reprezintă 572.05 m²*.
- conform HCL 115/2024 privind aprobarea Registrului local al Spațiilor Verzi și OUG 114/2007, art. II, alin. 1, se vor asigura spații verzi în suprafață de minim 26 m² /locuitor, spațiile verzi fiind de categoria celor definite în Legea spațiilor verzi nr. 24/2007.
  Notă: Pentru cele 14 parcele pentru locuințe s-a calculat (3 persoane / unitate locativă) un număr de 42 locuitori, pentru care se va asigura o suprafață minimă de 1092.00 m²

Circulația terenurilor

Se va dezmembra și ceda către domeniul public suprafața de teren aferentă accesului din strada Lungă (în suprafață de 157.36 m²), precum și suprafața de teren pentru asigurarea necesarului de spații verzi publice (1093.41 m², aferentă SzVa – Subzonă pentru spații verzi amenajate, zonă verde de folosință publică).

IV. Protecția mediului

Zona studiată nu prezintă, în starea actuală, surse de poluare relevante, terenurile fiind utilizate preponderent ca terenuri libere de construcții, cu folosință agricolă, respectiv drumuri de deservire locală. Amplasamentul este situat într-o zonă rezidențială în curs de dezvoltare, caracterizată prin funcțiuni de locuire individuală și dotări complementare, specifice unei zone periurbane cu densitate redusă.

Construcțiile propuse pe amplasament vor fi supuse, după caz, procedurilor specifice de reglementare din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu legislația în vigoare, prin autoritatea competentă – Agenția pentru Protecția Mediului. Evaluarea impactului asupra mediului se va realiza punctual, în raport cu tipul funcțiunilor propuse, capacitatea acestora și caracterul zonei, la fazele de avizare și autorizare (DTAC), în situația în care legislația aplicabilă o impune.

Funcțiunile admise prin PUZ – locuințe individuale și funcțiuni complementare locuirii – sunt activități cu impact redus asupra mediului, neimplicând procese tehnologice poluante și nefiind generatoare de emisii semnificative de noxe, substanțe chimice, zgomot sau vibrații peste limitele admise de normativele în vigoare. Eventualele activități complementare vor fi desfășurate exclusiv în spații închise, cu respectarea normelor sanitare, de protecție fonică și a condițiilor impuse prin avizele de specialitate.

Impactul cumulativ al investiției propuse se încadrează în parametrii specifici unei zone rezidențiale cu densitate redusă, fiind compatibil cu fondul construit existent și cu funcțiunea dominantă de locuire individuală din zonă, fără a genera efecte negative semnificative asupra mediului sau asupra calității vieții locuitorilor.

Pentru prevenirea apariției unor potențiale surse de poluare și pentru asigurarea conformității cu legislația de mediu, beneficiarul investiției are următoarele obligații:

- funcțiunile realizate pe amplasament se vor încadra exclusiv în categoria celor permise prin PUZ și în limitele de emisii stabilite de legislația de mediu și normativele sanitare în vigoare;
- se vor implementa toate măsurile necesare pentru prevenirea poluării în faza de execuție, precum și în faza de exploatare a construcțiilor;
- colectarea și depozitarea deșeurilor se vor realiza controlat, în spații special amenajate, conform prevederilor legale și normelor igienico-sanitare aplicabile;
- se vor asigura **spații verzi amenajate și plantații de aliniament**, conform prevederilor HG nr. 525/1996, cu rol de ameliorare a microclimatului urban și de protecție ambientală;
- zona nu este afectată de riscuri naturale (alunecări de teren, inundații), iar pe amplasament nu există valori de patrimoniu construit sau natural care să necesite instituirea unui regim special de protecție.

Protecția calității apelor

Apele uzate menajere și pluviale vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă, în condițiile avizului operatorului.

Apele pluviale vor fi gestionate în sistem controlat, cu evitarea infiltrațiilor necontrolate sau scurgerilor superficiale poluante.

Protecția calității aerului

Echipamentele tehnice ale construcțiilor noi vor respecta standardele de mediu, astfel încât emisiile rezultate să fie minime.

Emisiile provenite din traficul auto se vor încadra în limitele maxime admise, iar valorile concentrațiilor la nivelul solului vor respecta STAS 12574/87.

Protecția împotriva zgomotului si a vibrațiilor

Funcțiunile propuse nu reprezintă surse semnificative de zgomot sau vibrații și vor respecta normativele privind confortul acustic în vecinătate.

Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, prevenindu-se scurgerile accidentale sau infiltrațiile în sol.

Deșeurile menajere vor fi colectate în pubele și containere etanșe, manipulate conform reglementărilor sanitare.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Funcțiunile propuse nu afectează ecosisteme naturale, întrucât zona este complet antropizată și nu prezintă habitate naturale sensibile.

Deșeuri menajere

În cadrul fiecărei proprietăți vor fi amenajate platforme pentru colectarea deșeurilor menajere, în pubele ecologice, acestea urmând a fi golite periodic în baza contractelor cu operatorul autorizat de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie sa se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobata cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare si interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deșeurilor menajere in pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

V. Concluzii, măsuri în continuare

Consecințe economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referința

Prin elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal – Construire locuințe funcțiuni complementare, se urmărește valorificarea coerentă a terenurilor situate în intravilanul comunei Cristian, într-o zonă reglementată pentru locuire și turism, dotări de proximitate, aflată în proces de dezvoltare urbană, caracterizată prin locuințe individuale cu regim de înălțime redus.

Documentația contribuie la structurarea și consolidarea funcțională a zonei, în corelare cu fondul construit existent și cu reglementările stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate

anterior, asigurând continuitatea dezvoltării rezidențiale și integrarea noilor construcții în structura urbană a comunei Cristian.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, prin crearea unui cadru reglementat pentru realizarea de locuințe, creșterea calității mediului construit și utilizarea eficientă a terenurilor aflate în prezent neconstruite. Efectele investiției se vor manifesta la nivel local, contribuind la îmbunătățirea condițiilor de locuire și la dezvoltarea coerentă a zonei rezidențiale.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică formulate prin prezenta documentație se înscriu în prevederile HG nr. 525/1996 și în reglementările urbanistice specifice ZL –Zonă de locuințe individuale, Rh. P+1-2E, astfel cum sunt stabilite prin documentațiile de urbanism în vigoare - P.U.Z. Zona Măgurele HCL nr. 21/31.03.2006.

Pentru realizarea obiectivelor propuse este necesară asigurarea unei infrastructuri tehnico-edilitare adecvate, prin utilizarea și extinderea rețelelor existente, precum și organizarea corespunzătoare a acceselor, circulațiilor și parcajelor în interiorul parcelelor, în conformitate cu reglementările urbanistice și cu condițiile impuse prin avizele de specialitate.

Prin valorificarea amplasamentului pentru funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, investiția se integrează armonios în țesutul urban existent, fără a genera conflicte funcționale sau volumetrice. Reglementările propuse prin PUZ asigură o dezvoltare controlată, coerentă și etapizată a zonei, contribuind la consolidarea caracterului rezidențial al comunei Cristian și la crearea unui cadru favorabil locuirii, în acord cu principiile dezvoltării durabile.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privați.

Categoriile de costuri ce implica proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către inițiatorii prezentei documentații.

Utilitățile se vor asigura in conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisa numai daca exista posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Costurile de echipare tehnico-edilitară, inclusiv extinderile de rețele și realizarea branșamentelor pentru terenul care a inițiat PUZ, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații. În cadrul zonei reglementate, fiecare proprietar își va realiza pe cheltuială proprie branșamentele la rețelele edilitare, în conformitate cu avizele și soluțiile tehnice emise de operatorii de utilități.

Șef proiect,
Arh. Urb. Ioana Daniel
Întocmit
Arh. Urb. Andreea Stroia



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire locuințe și funcțiuni complementare

Adresa:

Jud. Brașov, Comuna Cristian

CF 109367, nr.cad./top 109367, CF 109285, nr.cad./top 109285,
CF 109284, nr.cad./top 109284, CF 109283, nr.cad./top 109283,
CF 107702, nr.cad./top 107702, CF 101852, nr.cad./top 101852

Certificat de urbanism:

130 | 11.03.2026

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE 4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism 4
1.2. Baza legală a elaborării 4
1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism 4
1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism 5
ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare 6
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 6
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 6
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 7
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI 13
ZF08 Zonă mixtă 13
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 13
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 13
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 14
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI 19
ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement 19
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 19
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 19
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 20
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI 22
ZF06 Căi de comunicație și transporturi 22
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI 22
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 22
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR 23
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI 24

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	**Întocmire PUZ** **Construire locuințe**
Amplasament	**Jud. Brașov, Comuna Cristian** **CF 109367, nr.cad./top 109367, CF 109285, nr.cad./top 109285,** **CF 109284, nr.cad./top 109284, CF 109283, nr.cad./top 109283,** **CF 107702, nr.cad./top 107702, CF 101852, nr.cad./top 101852.**
Beneficiar	**SC SWIZZERIA S.R.L.** Jud. Brașov, Municipiul Brașov
Proiectant general Proiect numărul	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **405 | 15.12.2025**
Faza de proiectare	**PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ**
Certificat de urbanism	**130 | 11.03.2025**
Suprafață terenuri reglementate	**13558 m²**

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local Cristian în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001, în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale zonei în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la: modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.

(3) RLU explica și detailează sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi și aplicării acestuia pentru întreaga zona studiata.

(4) Prescripțiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.2. Baza legală a elaborării

(1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 si Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicata in 2020
- Legea 10/ 95 republicata in 2020
- Legea locuinței 114/96 republicata în 2021
- Legislația în vigoare specifica fiecărei instituții implicate in aprobarea PUZ

(2) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmit anterioare ale căror efecte se regăsesc în configurația spațială a zonei sau care sunt în acord cu direcțiile majore de dezvoltare.

1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism

(1) Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafețele de teren aflate in UAT Cristian, având o suprafață totală de 13558 m^2, situate în zona de nord-vest a Comunei, în proximitatea Ocolitoarei 73G.

(2) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z.

(3) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

(4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente acestora, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condiționărilor de reglementare.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

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

(2) Documentație urbanism faza PUG etapa II HCL 13/2000, prelungit HCL 138/2003

(3) PUZ Zona Dn73A-Dn73B și extindere zona Măgurele, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 21 din 31.03.2006 - fără termen de valabilitate.

(4) Plan Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 2/2012, privind construirea de hotel și locuințe individuale, precum și amenajarea de grădină, pe Strada Lungă, care a reglementat parțial trama stradală și funcțiunile din zona studiată.

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

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor, zone funcționale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei:

(1) Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite.

(2) Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.

(3) Masurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională si spațială a zonei vor urmări stabilirea unor reglementari specifice al căror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare

ZLi - Subzonă pentru locuințe individuale cu regim de înălțime mic, S(D)+P+1E+M/Er

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Subzonă locuințe individuale caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. FUNCȚIUNI ADMISE

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

a) Locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat.

b) anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaje, carporturi, foișoare, pergole, spații de depozitare pentru uz propriu)

c) accese, parcaje, amenajări exterioare, spații verzi și echipare tehnico-edilitară.

ARTICOLUL 2. FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 si acordul vecinilor cu locuințe.

(2) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 m^2, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(3) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la funcțiuni admise și funcțiuni admise cu condiționări;

(4) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea, colectarea rapidă a apelor pluviale.

(5) Sunt interzise funcțiunile industriale, cu activități poluante, risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

(6) Sunt interzise anexele pentru creșterea animalelor.

(7) Construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

a) suprafața minima a parcelei: 500 mp;

b) lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;

c) are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute;

d) parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile.

e) dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc);

Pe terenurile care fac obiectul documentației sunt propuse 14 parcele destinate construirii de locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat, cu front stradal peste 15.00 m și suprafețe de aproximativ 505-605 m² fiecare, pe care se vor amplasa construcții in regim de construire izolat și cuplat.

f) Nu se admite subparcelarea terenurilor

g) Se admite alipirea parcelelor de locuințe, cu respectarea edificabilului.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale în incinta și în imobilele propuse.

(2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(3) Construcțiile de locuit vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 4.00 m (respectiv minim 10.00 m din axul drumului).

(4) Construcțiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate la mai puțin de 5.00 m față de aliniament, sau pe aliniament, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa, calculați de la cota terenului amenajat.

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

(1) Față de limita de sud a parcelor cu locuințe se va respecta o distanță minima de 4.00 m de la limita de proprietate (pentru accesul mașinilor de intervenție).

(2) Față de limita de nord a parcelelor se vor respecta distanțele conform Cod Civil privind vederea asupra proprietății vecine, respectiv minimum 2.00 m pentru ferestrele, balcoanele sau alte deschideri de vedere directă, măsurați de la limita de proprietate și minim 60 cm pentru fațadele fără deschideri.

(3) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 5.00 m.

Nota: Distanta se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pâna la aceasta linie.

(4) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(5) Pentru constructii in regim cuplat:

- Locuintele se vor cupla pe o latura.
- Retragerea minima fata de limita laterala opusa constructiei va fi de egala sau mai mare cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 4.00 m, pentru accesul masinilor de interventie.
- Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea constructiei fata de limitele posterioare, se va realiza la o distanta minimă de 5.00m.
- Construcțiile de garaje si anexe din interiorul parcelelor pot fi amplasate la 60 cm fata de limitele de proprietate, sau pe limitele de proprietate, cu acordul autentificat al vecinilor afectați, cu condiția ca înălțimea acestora sa nu depășească 3.00 m la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, calculați de la cota terenului amenajat.

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

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

(2) Distanța se poate reduce, dar nu mai puțin de 3.5 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

(3) Construcțiile de tip garaj, foișor, anexe tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(2) Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate încât sa asigure circulația normala si accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

(3) Toate străzile și parcările publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

(4) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

(5) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

(6) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

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

(3) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare / unitate locativă, conform HCL nr. 61/2020.

(4) Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare se va respecta maximul prevăzut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

(5) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(6) Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 to, autobuzele, remorcile etc, precum si realizarea de reparații de întreținere auto.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, calculat de la cota terenului amenajat, nu va depăși 10.00 m.

(2) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+1E+M/Er
S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj, M – mansardă, Er- etaj retras

(3) Se va respecta normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02, respectiv suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.

(4) Regim de înălțime minim P
P-parter (*H minim 3.50 m*)

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

(1) Aspectul exterior al clădirilor va fi conceput astfel încât să contribuie la păstrarea și dezvoltarea unei imagini urbane coerente, armonioase și reprezentative pentru identitatea locală, fără a afecta caracterul specific al zonei.

(2) Conform prevederilor HCL nr. 40/2020 și ale Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească, proiectarea construcțiilor va urmări integrarea în contextul construit existent prin respectarea caracterului arhitectural local, a proporțiilor, volumetriei, materialelor, cromaticii și detaliilor specifice, evitând contrastele nejustificate și discontinuitățile de imagine.

(3) Se va acorda o atenție deosebită relației dintre construcțiile noi și fondul construit existent, astfel încât ansamblul stradal să păstreze un caracter unitar din punct de vedere al scării, ritmului fațadelor, formei și pantei acoperișurilor, materialelor de finisaj, culorilor și împrejmuirilor.

(4) Sunt interzise soluțiile arhitecturale, materialele, finisajele sau elementele decorative care, prin formă, dimensiuni, cromatică ori expresie arhitecturală, afectează imaginea localității sau sunt incompatibile cu specificul arhitectural al zonei.

(5) Fațadele laterale și posterioare vizibile din spațiul public vor beneficia de același nivel de calitate arhitecturală și de finisare ca fațadele principale, iar instalațiile și echipamentele tehnice vor fi integrate în arhitectura construcției astfel încât să nu afecteze aspectul exterior.

(6) Prevederile prezentului articol se completează cu regulile specifice privind volumetria, acoperișurile, materialele, cromatica, tâmplăriile și împrejmuirile prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și în Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona cu influență săsească, aprobat prin HCL nr. 40/2020, secțiunea urbanism, respectiv prevederile pentru zone nou constituite, în afara vetrei localității.

Acoperiș și învelitori:

(7) Se admit acoperișuri de tip șarpantă sau terasă circulabilă/necirculabilă, cu condiția asigurării unei arhitecturi unitare și a integrării în imaginea ansamblului construit. Acoperișurile vor avea forme simple, cu două sau patru ape.

(8) Învelitorile vor fi realizate din materiale durabile (ca țiglă ceramică, țiglă de beton sau alte materiale, șindrilă sau tablă fălțuită din metal cu aspect mat, etc), în nuanțe naturale de roșu-cărămiziu, brun sau gri-antracit mat.

(9) Se interzic învelitorile lucioase, în culori stridente sau cu aspect impropriu specificului local. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, gri, gri antracit sau nuanțe apropiate de acestea;

(10) Panourile fotovoltaice sunt admise dacă sunt integrate în planul învelitorii și nu afectează imaginea ansamblului construit.

(11) Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

(12) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Materiale pentru fațadă:

(13) Pentru finisarea fațadelor sunt admise materiale durabile și de calitate (precum tencuieli decorative, placaje din lemn, piatră naturală, cărămidă aparentă, fibrociment, HPL, ceramică, fațade ventilate, panouri termoizolante cu finisaj arhitectural, tablă fălțuită și alte materiale similare), utilizate în cadrul unei compoziții arhitecturale unitare.

(14) Fațadele vor utiliza o paletă cromatică echilibrată (alb, crem, bej, gri, gri-bej, gri-antracit și nuanțe apropiate). Sunt interzise culorile stridente, fluorescente sau contrastele cromatice excesive.

(15) Ornamentele și detaliile arhitecturale vor respecta principiile arhitecturii contemporane și vor fi integrate coerent în conceptul clădirii. Nu sunt admise imitațiile istorice sau elementele decorative lipsite de justificare arhitecturală.

(16) Se interzice utilizarea la exterior a materialelor destinate finisajelor interioare, precum și a materialelor cu caracter provizoriu sau de calitate inferioară (asbociment, tablă ondulată zincată, plastic ondulat, PVC aparent sau alte materiale similare).

Tâmplării:

(17) Tâmplăria exterioară poate fi realizată din lemn, aluminiu sau PVC de calitate, cu finisaje durabile și un desen simplu, integrat în conceptul arhitectural al clădirii.

(18) Se recomandă utilizarea finisajelor opace, mate sau satinate, în culori neutre sau pastelate, sau lemn. Culorile stridente, fluorescente sau cu grad ridicat de reflexie sunt interzise.

(19) Dimensiunea, proporțiile și compartimentarea tâmplăriei vor fi în concordanță cu volumetria și expresia arhitecturală a clădirii, evitându-se profilele excesiv ornamentate sau elementele decorative fără justificare arhitecturală.

(20) Obloanele, brise-soleil-urile și alte elemente de umbrire sunt admise ca elemente funcționale și de compoziție arhitecturală, cu condiția integrării acestora în conceptul unitar al fațadelor și utilizării unor materiale și culori compatibile cu ansamblul construit.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

(2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.) utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.

(3) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice/eoliene, panouri solare pentru apa caldă etc.).

(4) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi realizată pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

(6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

(7) Firidele de branșament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă

(8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

(9) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

(10) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Se va asigura o suprafață minimă de 30% spații verzi amenajate din suprafața fiecărei parcele, realizate preponderent pe sol natural.

(2) Suprafețele neocupate de construcții, accese, platforme, parcaje sau alte amenajări vor fi înierbate și plantate, fiind interzisă mineralizarea integrală a terenului.

(3) Amenajările peisagistice vor utiliza cu prioritate specii locale sau adaptate condițiilor pedoclimatice specifice zonei, cu accent pe arbori, arbuști și vegetație care contribuie la biodiversitate și la integrarea în peisaj. Se recomandă evitarea speciilor invazive.

(4) Vegetația înaltă existentă se va conserva ori de câte ori este posibil și va fi integrată în amenajarea parcelei. Îndepărtarea arborilor maturi se va realiza numai în cazurile justificate prin documentația tehnică sau în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

(5) În cazul eliminării arborilor existenți, se recomandă plantarea unor arbori noi din specii locale sau adaptate zonei, într-un număr și cu o amplasare care să asigure refacerea fondului vegetal și menținerea calității peisajului.

(6) Se recomandă utilizarea soluțiilor de infrastructură verde, precum garduri vii, aliniamente de arbori, grădini de ploaie, suprafețe permeabile și sisteme de colectare și infiltrare a apelor pluviale, în vederea creșterii rezilienței climatice și reducerii efectului de insulă de căldură.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile vor fi proiectate astfel încât să contribuie la imaginea unitară a străzii și la integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul construit și în peisaj.

(2) Spre domeniul public sunt admise împrejmuiri transparente sau semitransparente, realizate din metal, lemn, zidărie, beton aparent sau alte materiale durabile, individual sau în combinație, cu o înălțime maximă de 2.00 m. Soclul opac nu va depăși 0.60 m înălțime.

(3) Împrejmuirile opace spre domeniul public sunt admise numai dacă fac parte din conceptul arhitectural al ansamblului și sunt tratate cu materiale și finisaje de calitate, integrate în imaginea străzii.

(4) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor se admit împrejmuiri cu înălțimea maximă de 2.00 m, realizate din materiale durabile, inclusiv garduri transparente, zidărie, panouri metalice, lemn, plasă bordurată dublată de vegetație sau gard viu.

(5) Se recomandă utilizarea gardurilor vii și a vegetației pentru integrarea împrejmuirilor în peisaj și reducerea impactului vizual al acestora.

(6) Se interzic împrejmuirile realizate din materiale improprii sau cu caracter provizoriu (tablă cutată zincată, plăci din azbociment, panouri din materiale plastice nefinisate, elemente recuperate sau alte materiale similare).

(7) Pentru clădirile cu funcțiuni comerciale, împrejmuirea este opțională. Delimitarea spațiilor poate fi realizată prin gard viu, jardiniere, diferențe de nivel sau alte amenajări peisagistice, cu respectarea condițiilor de siguranță și vizibilitate din domeniul public.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = **30%.**

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = **0.8**

ZF08 Zonă mixtă

SzT - Subzonă pentru turism și servicii, S(D)+P+2E+M/Er

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Subzonă de turism, caracterizată de funcțiuni destinate turismului, serviciilor, comerțului și alimentației publice.

(2) Zona se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor și în zonele noi de expansiune urbană.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

a) Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare (hoteluri, aparthoteluri, pensiuni turistice și alte unități de cazare);
b) Unități de alimentare publică;
c) Spații comerciale;
d) Servicii profesionale, administrative și financiare-bancare;
e) Cabinete medicale, clinici și alte servicii medicale;
f) Birouri, sedii de firme și instituții;
g) Amenajări aferente funcțiunilor admise: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejmuiri;
h) Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie).
i) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 si acordul vecinilor cu locuințe.

(1) Se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția să nu fie poluante, să nu genereze transporturi grele, să nu producă disconfort prin zgomot, vibrații, mirosuri sau trafic și să respecte normele sanitare și de protecție împotriva incendiilor.

(2) Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- respectarea HG 525/1996 și a normativelor sanitare în vigoare;
- să nu producă poluare fonică peste limită admisă, poluare chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; este interzisă utilizarea terenului liber al parcelei pentru depozitare și producție.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 si HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la funcțiuni admise și funcțiuni admise cu condiționări;

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea, colectarea rapidă a apelor pluviale.

(3) Sunt interzise funcțiunile industriale, cu activităţi poluante, risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

(4) Sunt interzise anexele pentru creșterea animalelor.

(5) Construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

a) suprafața minima a parcelei: 1000 mp;

b) lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 15 m;

c) are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute;

d) parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile.

e) dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc);

Pe terenurile care fac obiectul documentației este propusă o parcelă destinată funcțiunii turistice, în suprafață de 2316 mp, cu front stradal peste 15.00 m, pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat.

f) Se admite subparcelarea în maxim 2 parcele.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile pot fi amplasate pe aliniament, la limita cu zona SzVa.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

(1) Față de limitele laterale se va respecta o distanță minimă de 4.00 m de la limita de proprietate (pentru accesul mașinilor de intervenție).

(2) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 5.00 m.

Notă: Distanta se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si până la aceasta linie.

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

(1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

(2) Distanța se poate reduce, dar nu mai puțin de 3.50 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

(3) Construcțiile de tip garaj, foișor, anexe tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(2) Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate încât sa asigure circulația normala si accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum si pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

(3) Toate străzile și parcările publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

(4) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

(5) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

(6) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietății, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, conform HG 525/96 actualizat, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

(3) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

(4) Este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.50 to, autobuzele, remorcile etc, precum si realizarea de reparații de întreținere auto.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, calculat de la cota terenului amenajat, nu va depăși 12.00 m.

(2) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+2E+M/Er
S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj

(3) Se va respecta normativul pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit, indicativ NP-064-02, respectiv suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.

(4) Regim de înălțime minim P
P-parter (*H minim 3.50 m*).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

(1) Aspectul exterior al clădirilor va fi conceput astfel încât să contribuie la păstrarea și dezvoltarea unei imagini urbane coerente, armonioase și reprezentative pentru identitatea locală, fără a afecta caracterul specific al zonei.

(2) Conform prevederilor HCL nr. 40/2020 și ale Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona cu influență săsească, proiectarea construcțiilor va urmări integrarea în contextul construit existent prin respectarea caracterului arhitectural local, a proporțiilor, volumetriei, materialelor, cromaticii și detaliilor specifice, evitând contrastele nejustificate și discontinuitățile de imagine.

(3) Se va acorda o atenție deosebită relației dintre construcțiile noi și fondul construit existent, astfel încât ansamblul stradal să păstreze un caracter unitar din punct de vedere al scării, ritmului fațadelor, formei și pantei acoperișurilor, materialelor de finisaj, culorilor și împrejmuirilor.

(4) Sunt interzise soluțiile arhitecturale, materialele, finisajele sau elementele decorative care, prin formă, dimensiuni, cromatică ori expresie arhitecturală, afectează imaginea localității sau sunt incompatibile cu specificul arhitectural al zonei.

(5) Fațadele laterale și posterioare vizibile din spațiul public vor beneficia de același nivel de calitate arhitecturală și de finisare ca fațadele principale, iar instalațiile și echipamentele tehnice vor fi integrate în arhitectura construcției astfel încât să nu afecteze aspectul exterior.

(6) Prevederile prezentului articol se completează cu regulile specifice privind volumetria, acoperișurile, materialele, cromatica, tâmplăriile și împrejmuirile prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și în Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona cu influență săsească, aprobat prin HCL nr. 40/2020, secțiunea urbanism, respectiv prevederile pentru zone nou constituite, în afara vetrei localității.

Acoperiș și învelitori:

(7) Se admit acoperișuri de tip șarpantă sau terasă circulabilă/necirculabilă, cu condiția asigurării unei arhitecturi unitare și a integrării în imaginea ansamblului construit. Acoperișurile vor avea forme simple, cu două sau patru ape.

(8) Învelitorile vor fi realizate din materiale durabile (ca țiglă ceramică, țiglă de beton sau alte materiale, șindrilă sau tablă fălțuită din metal cu aspect mat, etc), în nuanțe naturale de roșu-cărămiziu, brun sau gri-antracit mat.

(9) Se interzic învelitorile lucioase, în culori stridente sau cu aspect impropriu specificului local. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, gri, gri antracit sau nuanțe apropiate de acestea;

(10) Panourile fotovoltaice sunt admise dacă sunt integrate în planul învelitorii și nu afectează imaginea ansamblului construit.

(11) Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

(12) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Materiale pentru fațadă:

(13) Pentru finisarea fațadelor sunt admise materiale durabile și de calitate (precum tencuieli decorative, placaje din lemn, piatră naturală, cărămidă aparentă, fibrociment, HPL, ceramică, fațade ventilate, panouri termoizolante cu finisaj arhitectural, tablă fălțuită și alte materiale similare), utilizate în cadrul unei compoziții arhitecturale unitare.

(14) Fațadele vor utiliza o paletă cromatică echilibrată (alb, crem, bej, gri, gri-bej, gri-antracit și nuanțe apropiate). Sunt interzise culorile stridente, fluorescente sau contrastele cromatice excesive.

(15) Ornamentele și detaliile arhitecturale vor respecta principiile arhitecturii contemporane și vor fi integrate coerent în conceptul clădirii. Nu sunt admise imitațiile istorice sau elementele decorative lipsite de justificare arhitecturală.

(16) Se interzice utilizarea la exterior a materialelor destinate finisajelor interioare, precum și a materialelor cu caracter provizoriu sau de calitate inferioară (asbociment, tablă ondulată zincată, plastic ondulat, PVC aparent sau alte materiale similare).

Tâmplării:

(17) Tâmplăria exterioară poate fi realizată din lemn, aluminiu, oțel sau PVC de calitate, cu finisaje durabile și un desen simplu, integrat în conceptul arhitectural al clădirii.

(18) Se recomandă utilizarea finisajelor opace, mate sau satinate, în culori neutre sau pastelate, sau lemn. Culorile stridente, fluorescente sau cu grad ridicat de reflexie sunt interzise.

(19) Dimensiunea, proporțiile și compartimentarea tâmplăriei vor fi în concordanță cu volumetria și expresia arhitecturală a clădirii, evitându-se profilele excesiv ornamentate sau elementele decorative fără justificare arhitecturală.

(20) Obloanele, brise-soleil-urile și alte elemente de umbrire sunt admise ca elemente funcționale și de compoziție arhitecturală, cu condiția integrării acestora în conceptul unitar al fațadelor și utilizării unor materiale și culori compatibile cu ansamblul construit.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind

condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

(2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.) utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.

(3) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice/eoliene, panouri solare pentru apa caldă etc.).

(4) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi realizată pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

(5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

(6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

(7) Firidele de branșament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobilă

(8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

(9) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

(10) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Se va asigura o suprafață minimă de 30% spații verzi amenajate din suprafața fiecărei parcele, realizate preponderent pe sol natural.

(2) Suprafețele neocupate de construcții, accese, platforme, parcaje sau alte amenajări vor fi înierbate și plantate, fiind interzisă mineralizarea integrală a terenului.

(3) Amenajările peisagistice vor utiliza cu prioritate specii locale sau adaptate condițiilor pedoclimatice specifice zonei, cu accent pe arbori, arbuști și vegetație care contribuie la biodiversitate și la integrarea în peisaj. Se recomandă evitarea speciilor invazive.

(4) Vegetația înaltă existentă se va conserva ori de câte ori este posibil și va fi integrată în amenajarea parcelei. Îndepărtarea arborilor maturi se va realiza numai în cazurile justificate prin documentația tehnică sau în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

(5) În cazul eliminării arborilor existenți, se recomandă plantarea unor arbori noi din specii locale sau adaptate zonei, într-un număr și cu o amplasare care să asigure refacerea fondului vegetal și menținerea calității peisajului.

(6) Se recomandă utilizarea soluțiilor de infrastructură verde, precum garduri vii, aliniamente de arbori, grădini de ploaie, suprafețe permeabile și sisteme de colectare și infiltrare a apelor pluviale, în vederea creșterii rezilienței climatice și reducerii efectului de insulă de căldură.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(7) Împrejmuirile vor fi proiectate astfel încât să contribuie la imaginea unitară a străzii și la integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul construit și în peisaj.

(8) Spre domeniul public sunt admise împrejmuiri transparente sau semitransparente, realizate din metal, lemn, zidărie, beton aparent sau alte materiale durabile, individual sau în combinație, cu o înălțime maximă de 2.00 m. Soclul opac nu va depăși 0.60 m înălțime.

(9) Împrejmuirile opace spre domeniul public sunt admise numai dacă fac parte din conceptul arhitectural al ansamblului și sunt tratate cu materiale și finisaje de calitate, integrate în imaginea străzii.

(10) Pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor se admit împrejmuiri cu înălțimea maximă de 2.00 m, realizate din materiale durabile, inclusiv garduri transparente, zidărie, panouri metalice, lemn, plasă bordurată dublată de vegetație sau gard viu.

(11) Se recomandă utilizarea gardurilor vii și a vegetației pentru integrarea împrejmuirilor în peisaj și reducerea impactului vizual al acestora.

(12) Se interzic împrejmuirile realizate din materiale improprii sau cu caracter provizoriu (tablă cutată zincată, plăci din azbociment, panouri din materiale plastice nefinisate, elemente recuperate sau alte materiale similare).

(13) Pentru clădirile cu funcțiuni comerciale, servicii, turism sau alimentație publică, împrejmuirea este opțională. Delimitarea spațiilor poate fi realizată prin gard viu, jardiniere, diferențe de nivel sau alte amenajări peisagistice, cu respectarea condițiilor de siguranță și vizibilitate din domeniul public.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = **35%.**

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = **1.25**

ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement

SzVa- Subzonă pentru spații verzi amenajate, Zonă verde de folosință publică

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Subzonă spații verzi amenajate publice, cu acces nelimitat și neîngrădit.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit funcțiuni specifice spațiului de folosință publică plantat, precum:

a) Spații verzi amenajate;

b) Plantații de arbori și arbuști, peluze și amenajări peisagere;

c) Alei pietonale și piste pentru biciclete;
d) Locuri de joacă pentru copii;
e) Amenajări pentru recreere, sport și agrement;
f) Mobilier urban;
g) Infrastructură tehnico-edilitară realizată în sistem subteran, necesară funcționării și întreținerii ansamblului.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(2) Se admit amenajări pentru recreere și sport, cu condiția să nu afecteze caracterul spațiului verde al zonei și să respecte normele privind protecția mediului.

ARTICOLUL 3. FUNCȚIUNI INTERZISE

(3) Orice alte utilizări în afara celor menționate la funcțiuni admise și funcțiuni admise cu condiționări;
(4) Construcții destinate locuirii, comerțului, servicii, industriei sau depozitării, cu excepția celor necesare administrării și întreținerii spațiilor verzi;
(5) Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
(6) Depozitarea materialelor și deșeurilor, cu excepția celor necesare întreținerii spațiilor verzi;
(7) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile verzi sau de pe parcelele adiace; orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor pluviale;
(8) Desființarea sau diminuarea suprafețelor de spații verzi, cu excepția situațiilor prevăzute de legislația în vigoare;
(9) Construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor necesare întreținerii spațiilor verzi sau organizării unor activități temporare autorizate;
(10) Dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii cu următoarele mențiuni:

a) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale ;

b) Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități în spațiile publice.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Realizarea de parcaje nu este admisă.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se pot realiza echipări edilitare pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;

(2) Noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

(3) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon

(4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

(5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic, contribuind la filtrarea poluării fonice și atmosferice generate de traficul rutier, precum și la configurarea unui front stradal coerent.

(2) Spațiile plantate vor avea caracter de perdea vegetală de protecție, realizată din arbori, arbuști și vegetație joasă adaptată condițiilor locale.

(3) Se va asigura continuitatea plantațiilor de-a lungul aliniamentului, fără a afecta vizibilitatea în zonele de acces și intersecții.

(4) Se interzice ocuparea spațiilor verzi cu construcții supraterane permanente, platforme betonate sau parcaje, cu excepția amenajărilor strict necesare acceselor și infrastructurii edilitare.

(5) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 70% din suprafața subzonei, dispus cat mai compact in cadrul incintei.

(6) Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelora mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

(7) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spatii minerale - spatii plantate etc.).

(8) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

(9) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(1) Este permisă delimitarea doar față de terenurile învecinate. Dacă se realizează împrejmuire, aceasta va fi dublată obligatoriu cu gard viu.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

(1) **P.O.T. maxim = 0.00%**

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

(1) **C.U.T. maxim = 0.00 ACD/mp teren**

ZF06 Căi de comunicație și transporturi

ZCCr- Subzona căilor rutiere (circulații publice)

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

(1) Zona ocupata de elementele constructive de drum și de lucrările aferente constituite din ampriza și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) circulații publice carosabile și pietonale (drumuri, străzi, platforme de întoarcere);

(2) trotuare, accese, alveole, intersecții, amenajări pentru siguranța circulației;

(3) elemente de colectare și scurgere a apelor pluviale (rigole, șanțuri, guri de scurgere);

(4) spații plantate de aliniament și amenajări aferente circulațiilor;

(5) rețele tehnico-edilitare subterane și supraterane (cu respectarea condițiilor impuse de deținătorii de utilități și de administratorul drumului);

(6) semnalizare rutieră, marcaje, indicatoare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(7) lucrări de modernizare, reparații și întreținere ale circulațiilor existente;

(8) amplasarea rețelelor de utilități în zona drumurilor, cu respectarea condițiilor tehnice și a avizelor de specialitate;

(9) amenajări pentru accesul autospecialelor de intervenție (ISU), conform normativelor în vigoare;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare deranjează buna desfășurare și organizare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente sunt interzise în zona de siguranță și protecție a drumurilor;

(2) orice funcțiuni care nu au legătură directă cu circulația și echiparea edilitară aferentă;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) ZCCr – Subzona căilor rutiere cuprinde suprafețele destinate circulațiilor publice carosabile și pietonale din cadrul zonei de reglementare, respectiv drumurile publice existente și drumul de acces din Strada Lungă pentru parcela SzT.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

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

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor drumuri pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;

(2) Noile rețele tehnico-edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorita normelor de securitate și sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

(1) Spatiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

(1) În cazul în care sunt necesare împrejmuiri, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

(1) Nu este cazul

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

(1) Nu este cazul

Șef proiect
Arh. Urb. Daniel Ioana

Întocmit
Arh. Urb. Stroia Andreea