

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

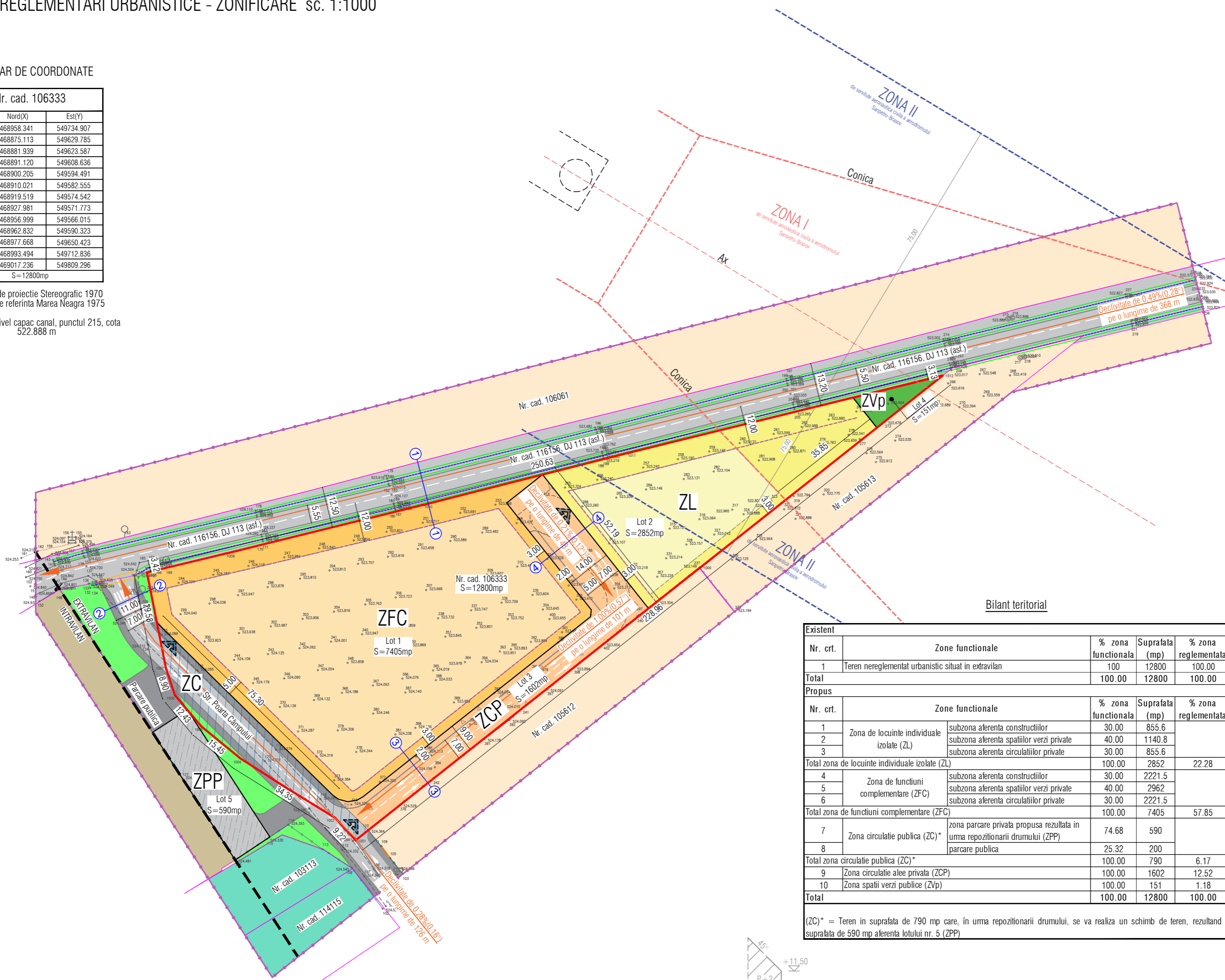
LOCUINTA UNIFAMILIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (TURISM, COMERT, AMENAJARI SPORTIVE)  
 IN JUD. BRASOV, COMUNA SANPETRU, STR. POARTA CAMPULUI F.N., NR. CAD. 106333  
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000

## INVENTAR DE COORDONATE

Nr. cad. 106333		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1000	468958.341	549734.907
1001	468875.113	549629.785
1002	468881.939	549623.587
1003	468891.120	549608.636
1004	468900.205	549594.491
1005	468910.021	549582.555
1006	468919.519	549574.542
1007	468927.981	549571.773
1008	468956.999	549566.015
1009	468962.832	549590.323
1010	468977.668	549650.423
1011	468993.494	549712.836
1012	469017.236	549809.296
S=12800mp		

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
 Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Punct reper nivel capac canal, punctul 215, cota  
 522.888 m

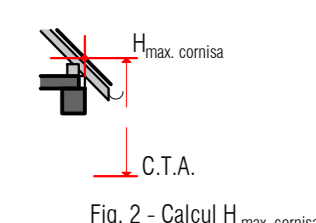


### Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- - - Limita intravilan - extravilan
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
- ZL Zona de locuinte individuale izolate
- ZL Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate
- ZFC Zona de functiuni complementare (turism\*, comert\*\*, amenajari sportive\*\*\*, invatamant\*\*\*\*)
- \*Turism: hotel, motel, pensiune, restaurant, sali de evenimente;
- \*\*Comert: magazin general, mini market, librerie, farmacie;
- \*\*\*Amenajari sportive: piscina, terenuri multisport, sala de fitness, sali de sport, sali de recreere, loc de joaca pentru copii, sali de evenimente.
- \*\*\*\*Invatamant: crese, gradinite private (sau in parteneriat - public/privat) cu P.O.T. maxim 25%, parcela va avea minim 2000 mp si se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil.
- ZFC Edificabilul parcelei pentru functiuni complementare
- ZVp Zona spatii verzi publice
- Drum existent
- ZC Zona de circulatie publica propusa amenajata pentru trafic greu
- Drumuri spatii verzi publice
- Teren in suprafata de 790 mp care, in urma repositonarii drumului, se va realiza un schimb de teren, rezultand o suprafata de 590 mp aferenta lotului nr. 5 (ZPP)
- ZPP Zona parcare privata propusa (parcarea de 590 mp rezultata in urma repositonarii drumului)
- ZCP Alee/strada de circulatie privata propusa amenajata pentru trafic greu
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona gospodarie comunală
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - spatii plantate, agrement, teren agricol
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal

### Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL
  - P+1+M (Hcornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 12,00 m fata de CTA)
  - Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de minim 30 grade si maxim 45 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZFC
  - P+2 (Hcornisa maxim 11,50 m fata de CTA, Hcoama maxim 15,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL
  - P.O.T. = 30%
  - C.U.T. = 0.7
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZFC\*
  - P.O.T. = 50% (25%\* pentru invatamant)
  - C.U.T. = 2

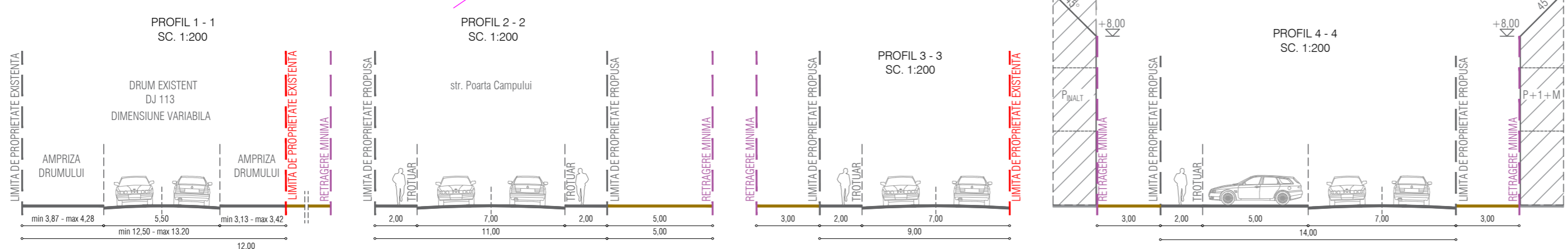


- Retragerea fata de caile de circulatie este de:
  - minim 12,00 m fata de axul DJ 113 (profil transversal tip 1);
  - minim 5,00 m fata de aliniamentul propus pentru str. Poarta Campului (profil transversal tip 2);
  - minim 3,00 m fata de aleea privata (profil transversal tip 3 si tip 4).
- Retragerea fata de limitele de proprietate:
  - pentru ZL: este de minim 3,00 m, iar retragerea posterioara este de minim 35,85 m;
  - pentru ZFC se aplica retragerile fata de caile de circulatie;
- Zone verzi private amenajate pe fiecare parcela:
  - pentru ZL: minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor;
  - pentru ZFC: minim 30%;
- Conform Legii nr. 24/2007 art. 10 se vor amenaja minim 151 mp spatii verzi publice;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
  - pentru locuinte: 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp;
  - pentru functiuni complementare sunt prevazute 52 de locuri de parcare.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
  - pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996.
  - Spatiul destinat locurilor de parcare va fi amenajat astfel incat sa poata fi instalata o statie dubla de incarcare pentru autoturismele electrice si/sau hybrid plug-in.

### Bilant teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100	12800	100,00
<b>Total</b>		<b>100,00</b>	<b>12800</b>	<b>100,00</b>
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate (ZL)	subzona aferenta constructiilor	30,00	855,6
2		subzona aferenta spatii verzi private	40,00	1140,8
3		subzona aferenta circulatiilor private	30,00	855,6
<b>Total zona de locuinte individuale izolate (ZL)</b>		<b>100,00</b>	<b>2852</b>	<b>22,28</b>
4	Zona de functiuni complementare (ZFC)	subzona aferenta constructiilor	30,00	2221,5
5		subzona aferenta spatii verzi private	40,00	2962
6		subzona aferenta circulatiilor private	30,00	2221,5
<b>Total zona de functiuni complementare (ZFC)</b>		<b>100,00</b>	<b>7405</b>	<b>57,85</b>
7	Zona circulatie publica (ZC)*	zona parcare privata propusa rezultata in urma repositonarii drumului (ZPP)	74,68	590
8		parcare publica	25,32	200
<b>Total zona circulatie publica (ZC)*</b>		<b>100,00</b>	<b>790</b>	<b>6,17</b>
9	Zona circulatie alee privata (ZCP)	100,00	1602	12,52
10	Zona spatii verzi publice (ZVp)	100,00	151	1,18
<b>Total</b>		<b>100,00</b>	<b>12800</b>	<b>100,00</b>

(ZC)\* = Teren in suprafata de 790 mp care, in urma repositonarii drumului, se va realiza un schimb de teren, rezultand o suprafata de 590 mp aferenta lotului nr. 5 (ZPP)



<b>S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.</b> CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arch.ro		Iniiator: Barsan Leontina Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Poarta Campului f.n., nr. cad. 106333	Proiect nr. 1-26-35 FAZA P.U.Z. Planşa nr. U2
specificatie: SEF PROIECT nume: Arh. Fintina Elena semnatura: [Signature] SCARA: 1:1000 DATA: 06.2025	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Locuinta unifamiliala si functiuni complementare (turism, comert, amenajari sportive) PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.