

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

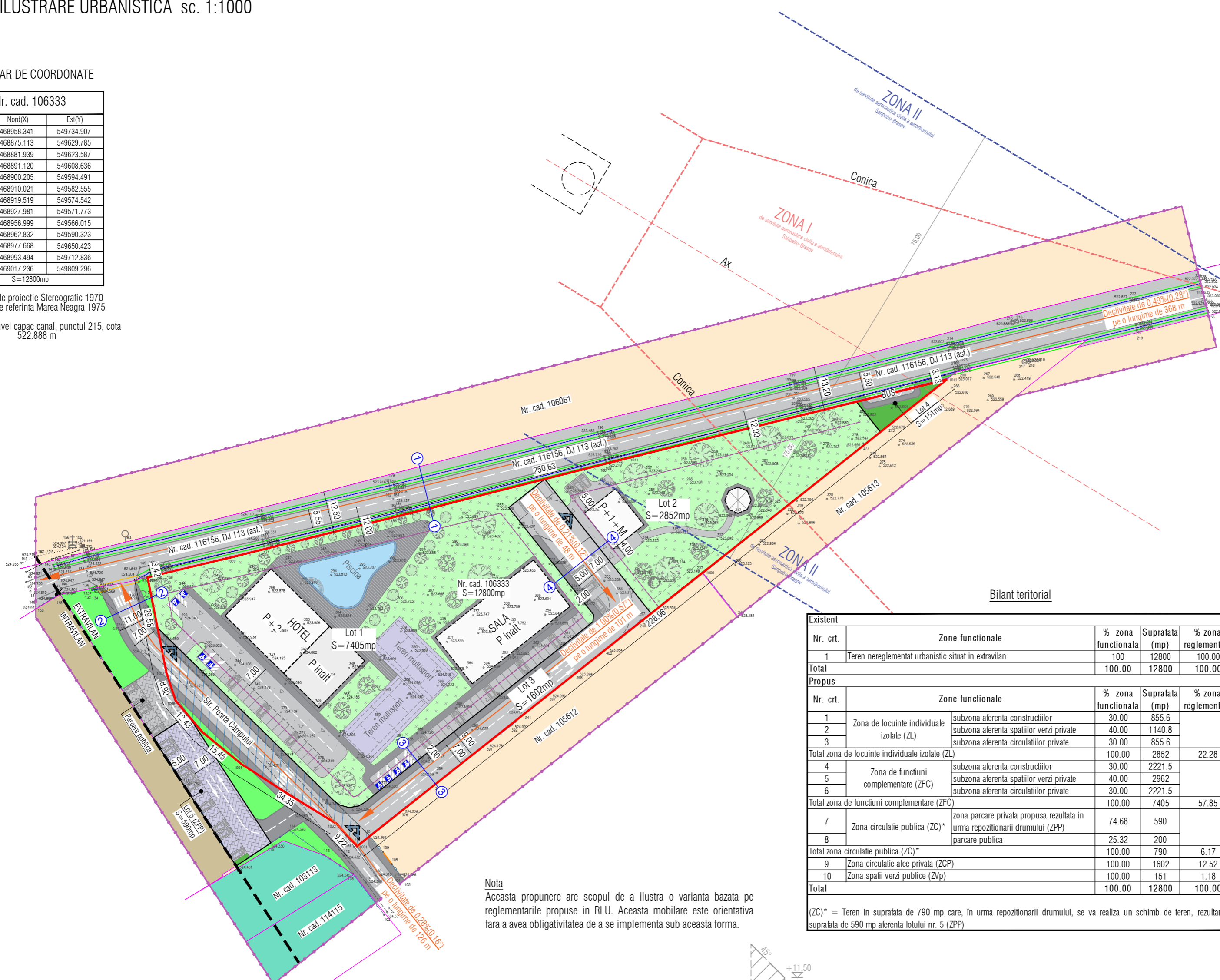
LOCUINTA UNIFAMILIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE TURISM, COMERT, AMENAJARI SPORTIVE)
 IN JUD. BRASOV, COMUNA SANPETRU, STR. POARTA CAMPULUI F.N., NR. CAD. 106333
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000

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



Bilant teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100	12800	100.00
Total		100.00	12800	100.00
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate (ZL)	subzona aterenta constructiilor	30.00	855.6
2		subzona aterenta spatiilor verzi private	40.00	1140.8
3		subzona aterenta circulatiilor private	30.00	855.6
Total zona de locuinte individuale izolate (ZL)		100.00	2852	22.28
4	Zona de functiuni complementare (ZFC)	subzona aterenta constructiilor	30.00	2221.5
5		subzona aterenta spatiilor verzi private	40.00	2962
6		subzona aterenta circulatiilor private	30.00	2221.5
Total zona de functiuni complementare (ZFC)		100.00	7405	57.85
7	Zona circulatie publica (ZC)*	zona parcare privata propusa rezultata in urma repositonarii drumului (ZPP)	74.68	590
8		parcare publica	25.32	200
Total zona circulatie publica (ZC)*		100.00	790	6.17
9	Zona circulatie alee privata (ZCP)	100.00	1602	12.52
10	Zona spatii verzi publice (ZVp)	100.00	151	1.18
Total		100.00	12800	100.00

(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 aterenta lotului nr. 5 (ZPP)

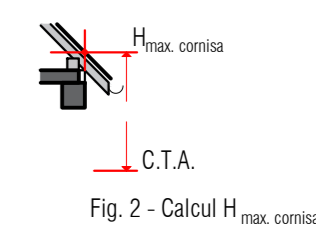
Nota
 Aceasta propunere are scopul de a ilustra o varianta bazata pe reglementarile propuse in RLU. Aceasta mobilare este orientativa fara a avea obligativitatea de a se implementa sub aceasta forma.

Legenda

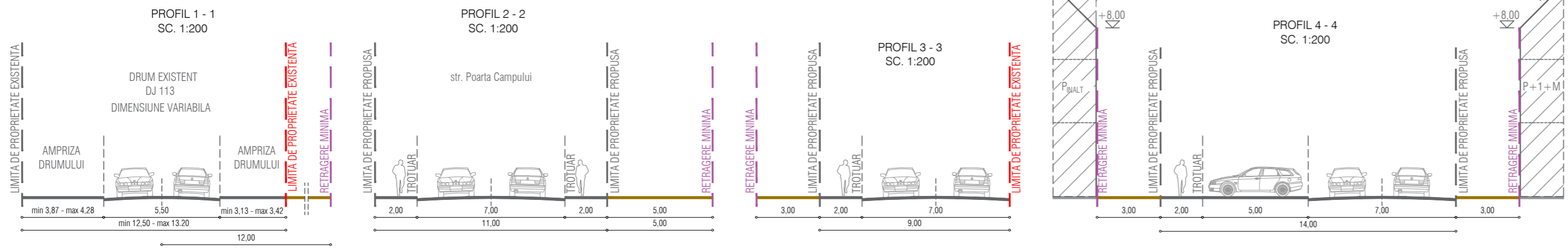
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- - - Limita intravilan - extravilan
- Linii parcelare existente
- - - Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
- Teran nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teran intravilan reglementat de P.U.G. - zona gospodarie comunală
- Teran intravilan reglementat de P.U.G. - spatii plantate, agrement, teren agricol
- Zona spatii verzi publice
- Drum existent
- Zona de circulatie propusa amenajata pentru trafic greu
- Drumuri spatii verzi publice
- Teran in suprafata de 790 mp care, in urma repositonarii drumului, se va realiza un schimb de teren, rezultand o suprafata de 590 mp aterenta lotului nr. 5 (ZPP)
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata amenajata pentru trafic greu
- Parcare publica
- Parcare privata (lot 5 - ZPP)
- Constructii propuse - mobilare orientativa
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Statie de autobuz
- Gard din zidarie
- Gard de lemn

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 pe 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.
 - 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.



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
 CUI 39935367, J08/2234/2018
 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
 tel. 0749 855 945, e-mail: contact@tectpro.ro

Proiect nr. 1-26-35
 FAZA P.U.Z.
 Planşa nr. U2.1

specificatie:	nume:	semnatura:	SCARA: 1:1000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Locuinta unifamiliala si functiuni complementare (turism, comert, amenajari sportive)
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	<i>[Signature]</i>	DATA: 06.2025	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			
DESENAT	Ing. Voicu Simona			

© 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.