

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

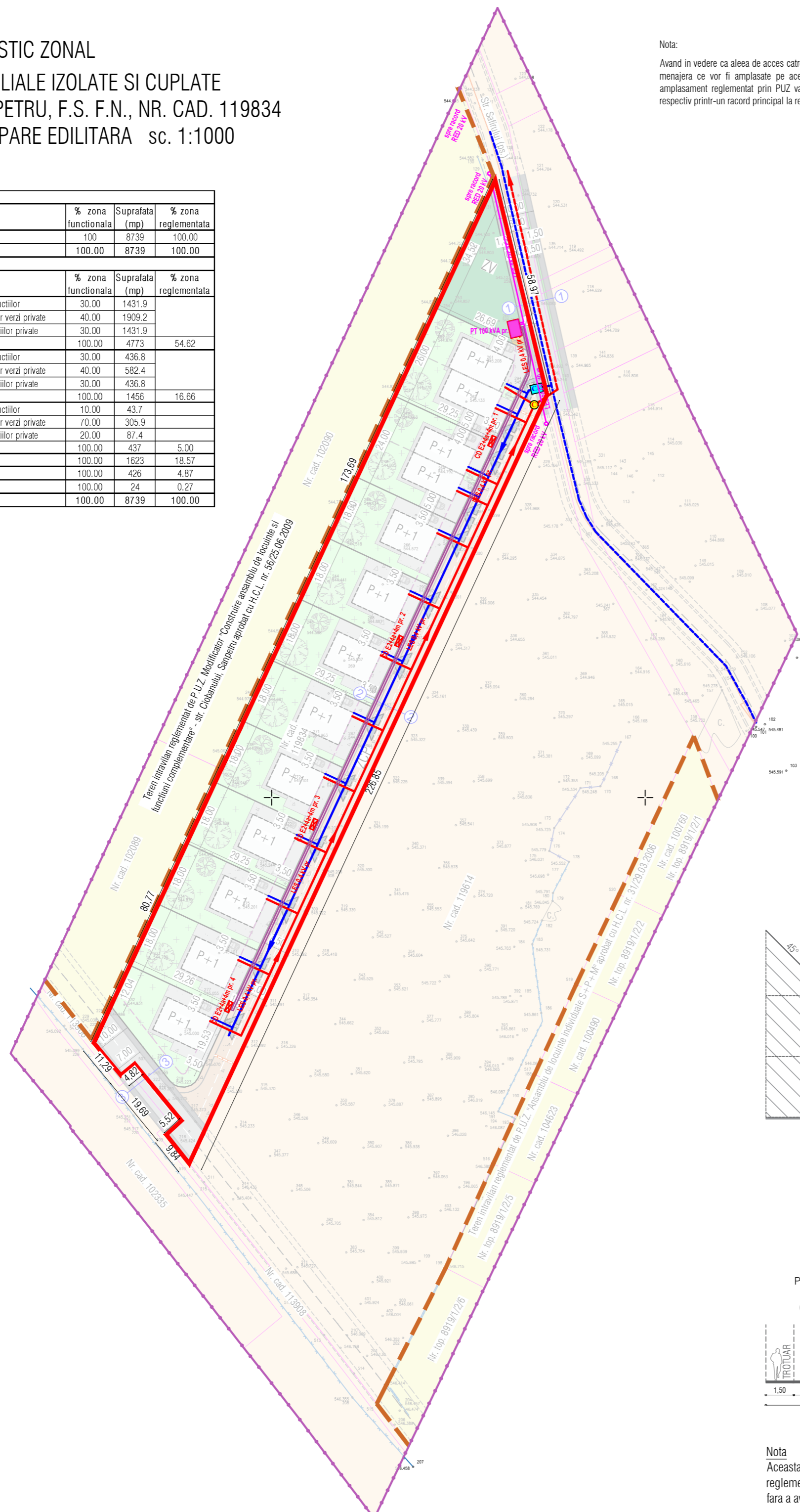
ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE IZOLATE SI CUPLATE  
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S. F.N., NR. CAD. 119834  
 PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:1000

## Bilant teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100	8739	100.00
<b>Total</b>		<b>100.00</b>	<b>8739</b>	<b>100.00</b>
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate (ZL1)	subzona aferenta constructiilor	30.00	1431.9
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	40.00	1909.2
3		subzona aferenta circulatiilor private	30.00	1431.9
<b>Total zona de locuinte individuale izolate (ZL1)</b>		<b>100.00</b>	<b>4773</b>	<b>54.62</b>
4	Zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)	subzona aferenta constructiilor	30.00	436.8
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	40.00	582.4
6		subzona aferenta circulatiilor private	30.00	436.8
<b>Total zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)</b>		<b>100.00</b>	<b>1456</b>	<b>16.66</b>
7	Zona spatii verzi publice (ZV)	subzona aferenta constructiilor	10.00	43.7
8		subzona aferenta spatiilor verzi private	70.00	305.9
9		subzona aferenta circulatiilor private	20.00	87.4
<b>Total zona spatii verzi publice (ZV)</b>		<b>100.00</b>	<b>437</b>	<b>5.00</b>
10	Zona circulatiei alee private (ZCP)	100.00	1623	18.57
11	Zona circulatiei publice (ZC)	100.00	426	4.87
12	Zona de gospodarie comuna (ZG)	100.00	24	0.27
<b>Total</b>		<b>100.00</b>	<b>8739</b>	<b>100.00</b>

Nota:

Avand in vedere ca aleea de acces catre loturile propuse va fi privata, retelele de alimentare cu apa si canalizare menajera ce vor fi amplasate pe aceasta vor avea, de asemenea, statut de retele private. Astfel, intregul amplasament reglementat prin PUZ va fi conectat printr-un bransament principal la rețeaua publica de apa, respectiv printr-un racord principal la rețeaua publica de canalizare menajera.



## Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie
- Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
- Posibila modernizare a drumului
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata
- P+1 Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona spatii verzi publice
- Zona de circulatie publica propusa
- Alee privata propusa
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de gospodarie comuna
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z.
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Posibila amplasare bariera de acces auto
- Gard de plasa
- Gard de sarma ghimpata
- Gard de zidarie
- Conducta alimentarea cu apa PEHD Dn 160 mm - existenta
- Conducta alimentarea cu apa PEHD Dn 50 mm, L = 197 m (bransament principal + retea privata) - propusa
- Retea stradala canalizare ape uzate menajere PVC KG Dn min. 250 mm spre colectorul propus pe str. Narciselor - aflat in faza de proiectare
- Retea privata canalizare ape uzate menajere PVC KG Dn 250 mm, L = 193 m - propusa
- Bransament apa (13 buc.) si racord canalizare menajera (13 buc.) - propus
- Camin apometru principal - propus
- Camin racord canalizare menajera principal - propus
- LES 0,4 kV- linie electrica subterana joasa tensiune ACYAbY 3x240+120 mmp, intra in gestiunea DEER SA- Sucursala Brasov
- CD - cutie de distributie proiectata intra in gestiunea DEER SA- Sucursala Brasov
- PT- Post Transformare in Anvelopa 20/0,4 kV - 100 kVA, intra in gestiunea DEER SA- Sucursala Brasov
- LES 20 kV- linie electrica subterana medie tensiune 3x A2XSFL2Y 20 kV 1x150 mm<sup>2</sup>, intra in gestiunea DEER SA- Sucursala Brasov

## Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
  - S/D+P+1(M\*) cu Hcornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA - pentru ZL1si ZL2.
  - Se va respecta inaltimea maxima de 556,82 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre conform avizului nr. 31012/21.10.2025 emis de AACR.
  - P cu Hcornisa maxim 3,00 m fata de CTA, Hcoama/atic maxim 5,00 m fata de CTA - pentru ZV
- \* 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 mansardat va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
- Indicatori urbanistici propusi
  - P.O.T.max. = 30% pentru ZL1 si ZL2
  - P.O.T.max. = 10% pentru ZV
  - C.U.T.max. = 0.8 pentru ZL1 si ZL2
  - C.U.T.max. = 0.1 pentru ZV
- Retragerea fata de caile de circulatie este de:
  - minim 3,50 m pentru profilele transversale tip 2 si tip 3;
- Retragerile fata de limitele de proprietate:
  - pentru ZL1: minim 2,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 m fata de limita de proprietate sudica;
  - pentru ZL2: minim 4,00 m fata de limita de proprietate nordica si minim 5,00 m fata de limita de proprietate sudica;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5,00 m;
- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela de minim 40%, dar nu mai putin de 26 mp pe cap de locuitor.
- Se prevad minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
  - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;
  - Se pot amenaja anexe in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei), pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
    - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 10% din suprafata parcelei;
    - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
    - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
    - sa respecte Codul Civil;

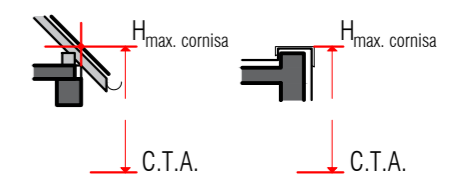
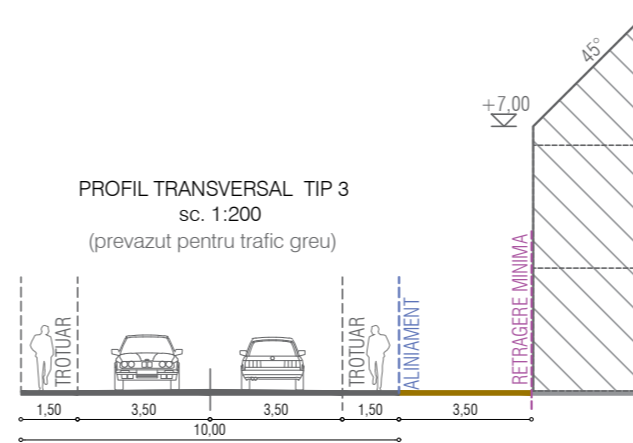
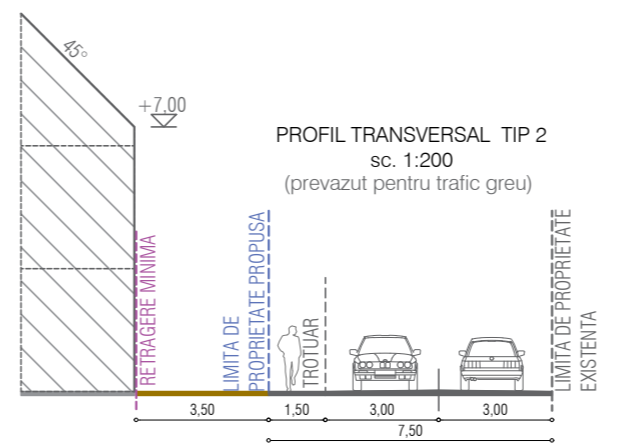
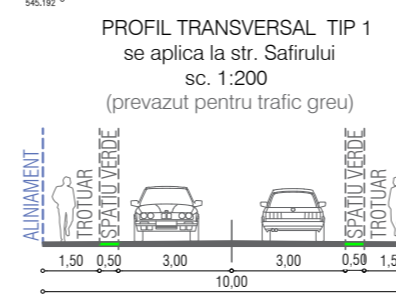


Fig. 1 - Calcul H<sub>max</sub> cornisa



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.

INVENTAR DE COORDONATE Nr. cad. 119834		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
505	464733.548	548553.075
504	464806.762	548587.185
503	464964.208	548660.537
502	464906.888	548674.380
510	464701.256	548578.579
509	464708.962	548572.466
508	464712.702	548576.526
507	464727.902	548564.017
506	464724.862	548560.282
S = 8739 mp		

<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@archpro.ro			Initiator : Taropa Dan	Proiect nr. 6-23-35
Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. l.n., nr. cad. 119834			Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. - Zona de locuinte unifamiliale izolate si cuplate	FAZA P.U.Z.
specificatie:	nume:	semnatura	DATA:	Plansa nr.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	<i>[Signature]</i>	03.2025	U3
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 planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.