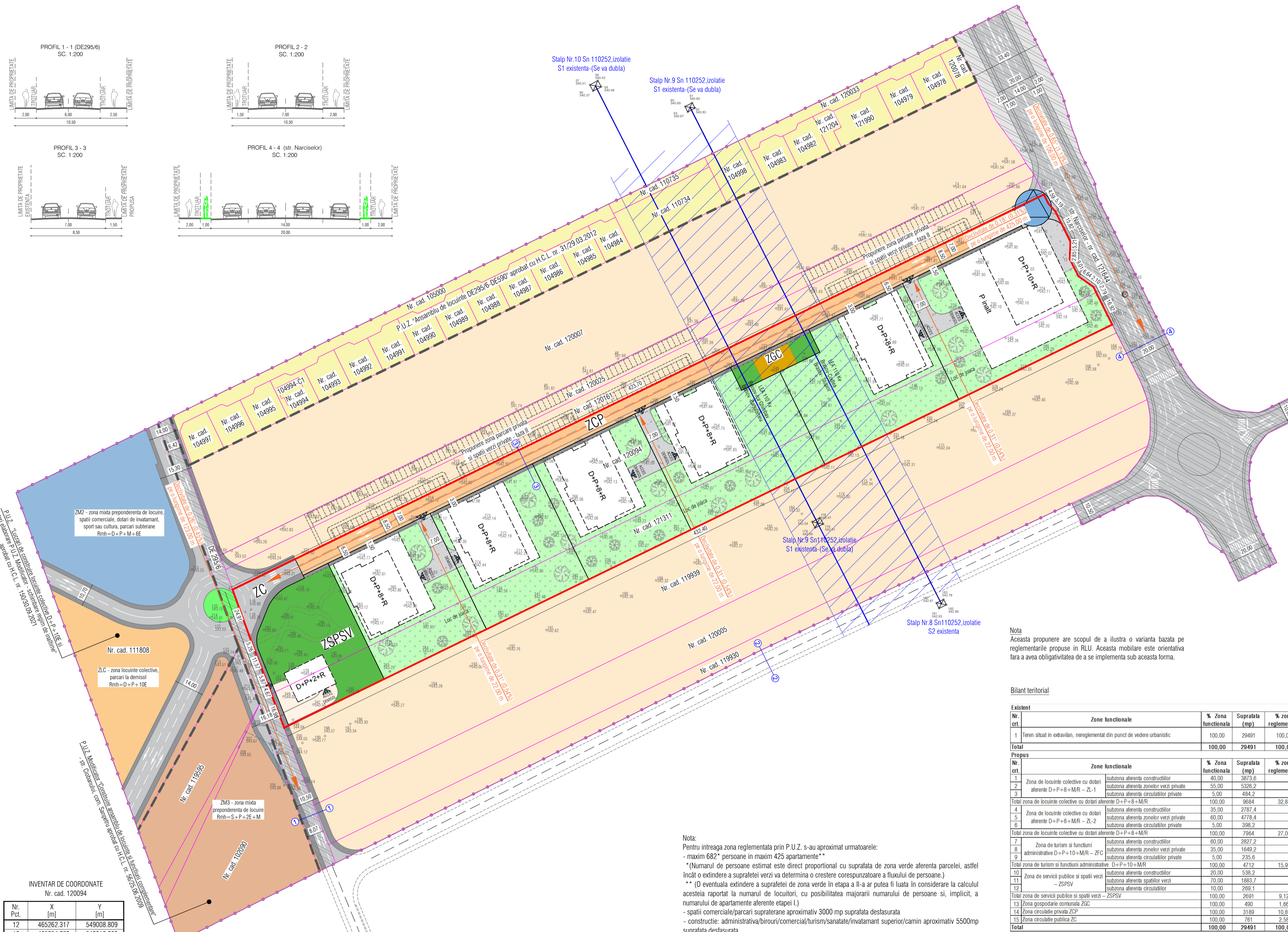
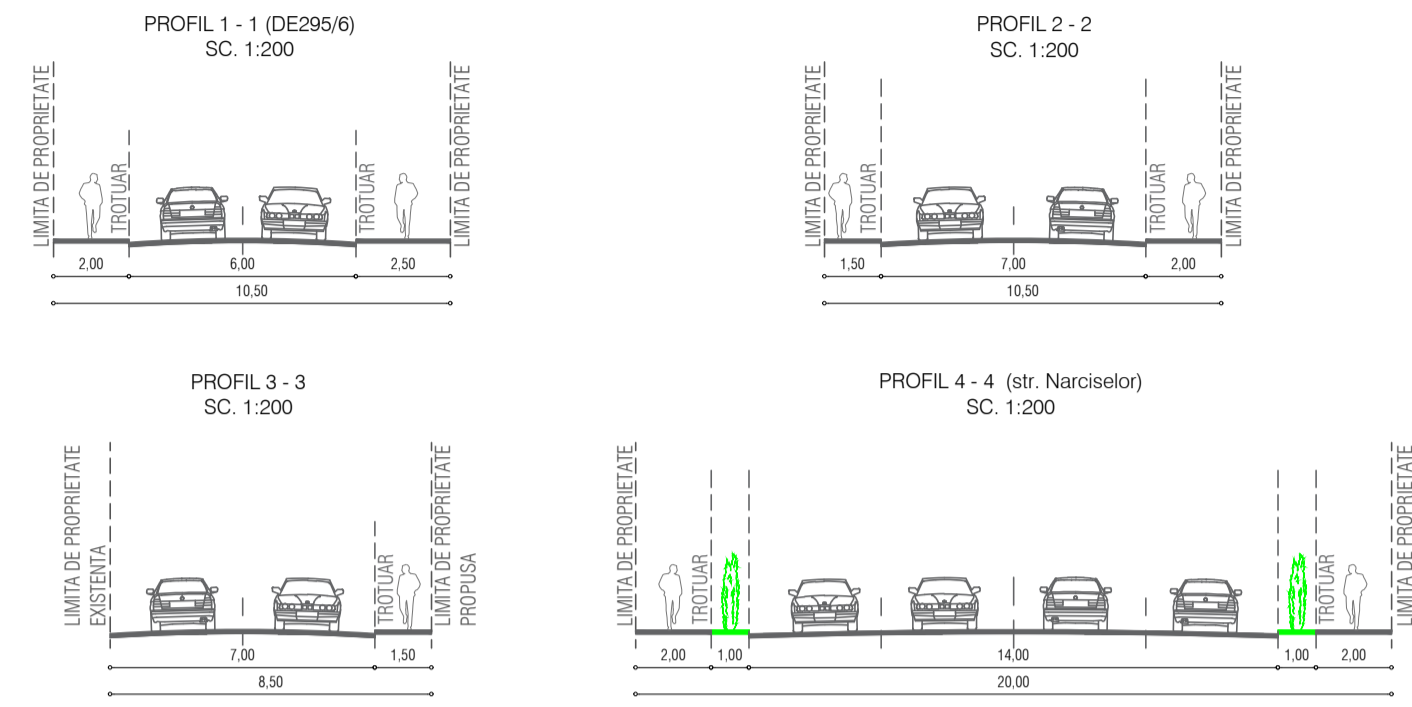


# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

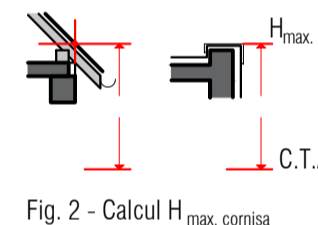
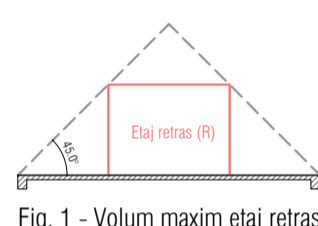
ELABORARE P.U.Z. - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI DOTARI PUBLICE  
 IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU F.S. F.N., NR. CAD. 120094, NR. CAD. 121311  
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000



- ### Legenda
- Limita zona reglementata
  - Limita zona analizata
  - Linii parcelare existente
  - Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
  - LEA 110 KV existenta
  - Zona de protectie si siguranta LEA 110KV existenta (interdicte de construire - 18,50 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
  - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
  - Teren intravilan reglementat de P.U.Z. "Ansamblu de locuinte DE295/6-DE590" aprobat cu H.C.L. nr. 31/29.03.2012
  - Limita P.U.Z.-uri aprobate
  - Zona mixta preponderenta de locuire, spatii comerciale, dotari de invatamant, sport sau cultura, parcuri subteranare RmH=D+P+M+6E conform P.U.Z. "Lucrari de construire locuinte colective D+P+10E si dotari elaborare P.U.Z. Modificator - schimbare regim de inaltime" aprobat cu H.C.L. nr. 150/30.09.2021
  - ZLC - zona locuinte colective, parcuri la demisol RmH=D+P+10E conform P.U.Z. "Lucrari de construire locuinte colective D+P+10E si dotari elaborare P.U.Z. Modificator - schimbare regim de inaltime" aprobat cu H.C.L. nr. 150/30.09.2021
  - ZM3 - zona mixta preponderenta de locuire RmH=S+P+2E+M conform P.U.Z. Modificator "Construire ansamblu de locuinte si functiuni complementare" - str. Ciobanului, com. Sanpetru aprobat cu H.C.L. nr. 56/25.06.2009
  - Drum existent
  - Ampriza drumului existent
  - ZC - Zona circulatiei publice propusa (trafic greu)
  - Drumuri spatii verzi publice
  - ZCP - Alei/strada de circulatie privata propusa
  - ZSPSV - Zona servicii publice si spatii verzi
  - Zona de circulatie publica (ZSPSV)
  - ZGC - Zona de gospodarie comuna
  - Zona verde privata amenajata
  - Zona de circulatie privata (trafic greu)
  - [D+P+M+6E] Constructii propuse - mobilar orientativa
  - Profil transversal
  - Acces auto si pietonal
  - Gard de plasa de sarma existent
  - Possibila modernizare a drumului
  - Possibila intersectie cu strada Narciselor care se va detalia la faza urmatoare pe baza avizului administratorului de drumuri

- ### Reglementari propuse
- Regim de inaltime propus pentru ZL-1
    - maxim D'+P+8+M/R (Hcoornisa/atic maxim 29,00 m, H maxim 34,00 m fata de CTA)
    - minim D'+P+6+M/R (Hcoornisa/atic minim 22,00 m fata de CTA)
  - Regim de inaltime propus pentru ZL-2
    - maxim D'+P+8+M/R (Hcoornisa/atic maxim 29,00 m, H maxim 34,00 m fata de CTA)
    - minim D'+P+6+M/R (Hcoornisa/atic minim 22,00 m fata de CTA)
  - Regim de inaltime propus pentru ZFC
    - maxim D'+P+10+M/R (Hcoornisa/atic maxim 36,00 m, H maxim 41,00 m fata de CTA)
    - minim D'+P+6+M/R (Hcoornisa/atic minim 22,00 m fata de CTA)
  - Regim de inaltime propus pentru ZSPSV
    - maxim D'+P+2+M/R (Hcoornisa/atic maxim 14,00 m, H maxim 16,00 m fata de CTA)
    - minim P (Hcoornisa/atic minim 3,00 m fata de CTA)
  - Regim de inaltime propus pentru ZGC
    - maxim P (Hcoornisa/atic maxim 6,00 m, H maxim 9,00 m fata de CTA)
- \* Suprafata nivelului demisol nu se va lua in considerare la calculul coeficientului de utilizare teren, va avea caracter tehnic (parc, spatii tehnice, spatii de depozitare).  
 - Se admite mansardarea cu conditie ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de minimum 30 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.

- ### Indicatori urbanistici maxim propusi
- P.O.T. = 40% pentru ZL-1
  - P.O.T. = 35% pentru ZL-2
  - P.O.T. = 60% pentru ZFC
  - P.O.T. = 20% pentru ZSPSV
  - P.O.T. = 50% pentru ZGC
  - C.U.T. = 3,6 pentru ZL-1
  - C.U.T. = 2,3 pentru ZL-2
  - C.U.T. = 2,5 pentru ZFC
  - C.U.T. = 0,8 pentru ZSPSV
  - C.U.T. = 1 pentru ZGC
- Pentru zona de gospodarie comuna ZGC se prevede un P.O.T. de maximum 50%, in care se pot amplasa: platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a resturilor menajere (suprateran/subteran), post trafo sau orice alte constructii de distributie a utilitatilor, depozitare unelte de intretinere a spatii verzi, depozitare unelte mentenanta complex rezidential, cabina paza. Se interzic constructiile de locuinte, spatii comerciale, dotari publice de tip scolii, culturale, educational.
- Retragere minima fata de limitele de proprietate:  
 - pentru ZL-1, ZL-2 si ZFC se vor respecta retragerile conform tabelului de mai jos.  
 - pentru ZSPSV, la nord minim 31,42 m, la est minim 16,14 m, la sud minim 6,00 m, la vest minim 6,75 m.
- Se prevad minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10
- Zone verzi si spatii verzi amenajate pe fiecare parcela, conform H.G. nr. 525/1996 anexa nr. 6:  
 - pentru locuinte vor fi prevazute zone verzi si spatii verzi amenajate - 20 mp/locuitor (682 locuitori in 425 de apartamente).  
 - pentru zona de servicii publice si spatii verzi vor fi prevazute minimum 70% spatii verzi amenajate.
- Locurile de parcare se vor asigura in afara domeniului public, in regim suprateran sau subteran, pe parcela pentru care se emite autorizatia de construire sau, in baza unui drept legal de folosinta, pe o parcela invecinata, situata la o distanta de maximum 250-300 m fata de limita imobilului pe care se solicita autorizatia de construire. Acestea vor fi calculate conform H.C.L. Sanpetru nr. 75/27.05.2021:  
 - minim 1, 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depasi suprafata utila de 40 mp  
 - minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depasi suprafata utila de 100 mp
- 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.
- 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.



### INVENTAR DE COORDONATE

Nr. cad. 120094

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
12	465262.317	549008.809
13	465254.270	549012.869
14	465250.382	549018.247
15	465249.150	549019.351
16	465246.649	549021.197
1	465058.168	548633.900
2	465062.530	548632.241
3	465068.018	548630.153
4	465078.833	548626.039
5	465083.749	548624.168
6	465107.171	548615.688
7	465292.577	548996.666
8	465288.460	548998.705
9	465284.552	549002.124
10	465270.371	549009.134
11	465265.167	549008.924

Suprafata teren = 22191 mp

### INVENTAR DE COORDONATE

Nr. cad. 121311

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
16	465246.649	549021.197
17	465241.508	549028.742
18	465042.295	548639.939
1	465058.168	548633.900

Suprafata teren = 7300 mp

- ### ZSPSV - Zona servicii publice\* si spatii verzi
- \* Se permit urmatoarele functiuni:  
 - constructii de cultura: expozitii, muzee, sali de reuniune, teatru, centru cultural, interactiv, cinematograf;  
 - constructii de invatamant: invatamant prescolar gradinita cu P.O.T. maxim 25% si se va asigura o suprafata minima de teren de 22 mp/copil, invatamant scolar  
 - constructii de sanatate: cabinete medicale, clinici de stat, dispensar, farmacia;  
 - constructii de agrement: sala de sport (fitness), cluburi sportive, terenuri de sport, loc de joaca pentru copii.  
 - cladiri administrative publice  
 - parcuri suprateran
- Autorizarea cladirilor cu functiuni de servicii publice se va obtine numai daca se respecta cumulativ urmatoarele conditii:  
 - imobilele nu vor fi imprejmuite sau cel mult imprejmuite va fi gard viu cu Hmax = 1 m;  
 - imobilele sa fie in proprietate publica sau co-proprietate publica

- Nota:  
 Pentru intreaga zona reglementata prin P.U.Z. s-au aproximat urmatoarele:  
 - maximum 682\* persoane in maximum 425 apartamente\*  
 \* (Numarul de persoane estimat este direct proportional cu suprafata de zona verde aferenta parcelei, astfel incat o extindere a suprafetei verzi va determina o crestere corespunzatoare a fluxului de persoane.)  
 \*\* (O eventuala extindere a suprafetei de zona verde in etapa a II-a ar putea fi luata in considerare la calculul acestuia raportat la numarul de locuitori, cu posibilitatea majorarii numarului de persoane si, implicit, a numarului de apartamente aferente etapei I.)  
 - spatii comerciale/parcuri suprateran aproximativ 3000 mp suprafata deslasurata  
 - constructii: administrativa/birouri/comercial/turism/sanatate/invatamant superior/camin aproximativ 5500mp suprafata deslasurata  
 - S-au prevazut minimum 510 locuri de parcare pentru intreaga zona reglementata in P.U.Z. (se pot folosi inclusiv locurile de parcare pe parcelele cu nr. cad. 120025 si nr. cad. 120161)  
 - ZSPSV: maxim 538 mp suprafata construita si maxim 2153 mp suprafata deslasurata  
 - Amplasarea functiunilor aferente gospodariei comunale este permisa in cadrul zonelor verzi, cu conditie respectarii unui procent maxim de ocupare de 10% din suprafata totala destinata spatiilor verzi.  
 - In zona destinata parcajelor private pot fi integrate functiuni aferente gospodariei comunale (prin desfiintarea unor locuri de parcare) si caive acces (dezvoltarea tramei stradale spre nord prin desfiintarea unor locuri de parcare in scopul asigurarii continuitatii tramei stradale).
- Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor rutiere si pietonale vor fi amenajate ca spatii verzi, astfel incat sa se realizeze minimum 20 mp de zone verzi pe locuitor.  
 - Zonele verzi vor fi in procent de minim 25% din suprafata fiecarui lot. Pentru o populatie de 682 persoane se va amenaja minimum 13640 mp teren liber amenajat ca zona verde (maximum 10% alei, banci, loc de joaca, etc).  
 - Se va mentine un procent de minim 25% zone verzi - pentru zona de locuinte si functiuni complementare. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.  
 - Spatiile/zonele verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex. tei, salcâm, castan, artar, etc.) si arbusi ornamentali, dar si specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei.  
 - Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

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

### Bilan territorial

Existent		Propus		
Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren situat in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic	100,00	29491	100,00
<b>Total</b>		<b>100,00</b>	<b>29491</b>	<b>100,00</b>
Nr. crt.	Zone functionale	% Zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R - ZL-1	40,00	3913,6	13,27
2	subzona aferenta zonelor verzi private	55,00	5326,2	18,06
3	subzona aferenta circulatiilor private	5,00	484,2	1,64
<b>Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R</b>		<b>100,00</b>	<b>9684</b>	<b>32,84</b>
4	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R - ZL-2	35,00	2787,4	9,45
5	subzona aferenta zonelor verzi private	60,00	4778,4	16,21
6	subzona aferenta circulatiilor private	5,00	398,2	1,35
<b>Total zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R</b>		<b>100,00</b>	<b>7964</b>	<b>27,00</b>
7	Zona de turism si functiuni administrative D+P+10+M/R - ZFC	60,00	2827,2	9,61
8	subzona aferenta zonelor verzi private	35,00	1649,2	5,60
9	subzona aferenta circulatiilor private	5,00	235,6	0,80
<b>Total zona de turism si functiuni administrative D+P+10+M/R - ZFC</b>		<b>100,00</b>	<b>4712</b>	<b>15,98</b>
10	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV	20,00	538,2	1,83
11	subzona aferenta zonelor verzi private	70,00	1883,7	6,39
12	subzona aferenta circulatiilor private	10,00	269,1	0,91
<b>Total zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV</b>		<b>100,00</b>	<b>2691</b>	<b>9,12</b>
13	Zona gospodariei comunale ZGC	100,00	490	1,66
14	Zona circulatiei private ZCP	100,00	3189	10,81
15	Zona circulatiei publice ZC	100,00	761	2,58
<b>Total</b>		<b>100,00</b>	<b>29491</b>	<b>100,00</b>

Nr. crt.	Zone functionale	C.U.T. max raportat la subzone	Suprafata maxima desfasurata (mp)	C.U.T. max raportat la suprafata teren reglementat
1	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R - ZL-1	3,00	34892,4	1,18
	Zona de locuinte colective cu dotari aferente D+P+8+M/R - ZL-2	2,30	18317,2	0,62
	Zona de turism si functiuni administrative D+P+10+M/R - ZFC	3,50	16492	0,56
	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV	1,00	2691	0,09
<b>Total coeficient utilizare teren conform propuneri P.U.Z.</b>			<b>72382,6</b>	<b>2,45</b>
<b>Total teren reglementat</b>			<b>29491</b>	

Nr. crt.	Zone functionale	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona verzi amenajate - ZL-1, ZL-2, ZFC	11756,3	39,91
2	Spatii verzi amenajate - zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV	1883,7	6,39
3	Zona de servicii publice si spatii verzi - ZSPSV	13640	46,29
<b>Total</b>		<b>13860</b>	<b>46,59</b>

### Retrageri fata de limitele de proprietate

Nr. lot	Edificabil pentru constructii parter inalt (Hmax 0,00m)				Edificabil pentru constructii cu regimul maxim de inaltime de 29,00m/36,00 (D+P+8+M/R, D+P+10+M/R)							
	N	E	S	V	N	E	S	V				
Lot 2	1,50	-	6,00	2,00	1,50	21,40	11,50	2,00	1,50	24,40	14,50	2,00
Lot 3	1,50	-	6,00	-	1,50	17,80	11,50	1,60	1,50	20,80	14,50	4,60
Lot 4	1,50	-	6,00	-	1,50	14,20	11,50	5,20	1,50	17,20	14,50	8,20
Lot 5	1,50	-	6,00	-	1,50	28,80	11,50	8,80	1,50	30,13	14,50	11,80
Lot 6	1,50	-	6,00	-	1,50	3,85	11,50	32,01	1,50	6,85	14,50	35,08
Lot 7	1,50	5,27	6,00	-	1,50	5,27	11,50	20,15	1,50	11,68	14,50	23,15

SCHMIDT IMOB STUDIO  
 Str. Narciselor, nr. 11, et. II, Br. Brasov  
 Tel: 0368.594.014 / 0368.594.015  
 Email: contact@schmidt.ro

Initiator: Muntean Viorel - Alexandru  
 Amplasament: Jud. Brasov, com. Sanpetru, f.s. f.n. nr. cad. 120094, nr. cad. 121311

Proiect nr. 23-35  
 FAZA P.U.Z.  
 Plan nr. U2.1

Specifica: Am. Fintina Elena  
 An. Schindler Raul

semnatura: [Signature]  
 DATA: 04.2025

Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. - Zona de locuinte colective si functiuni complementare si dotari publice  
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA

© COPYRIGHT Acest proiect este proprietate intelectuala. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planului sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.