P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU REALIZAREA DE DOTARI PUBLICE
IN JUD. BRASOV, COM. SANPETRU, F.S., F.N.
PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:1000

Nr.cad 100122

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	464912.065	549186.148
2	464911.541	549186.410
3	464900.290	549192.040
4	464701.111	548782.812
5	464709.337	548777.646
6	464712.401	548775.924

Suprafata act =6000 mp
Suprafata masurata = 6000 mp

Nr.cad 113746

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
7	464722.067	548770.744
8	464722.410	548771.409
9	464921.846	549181.252
10	464921.284	549181.534
1	464912.065	549186.148
6	464712.401	548775.924

Suprafata act =5000 mp
Suprafata masurata = 5000 mp

Nr.cad 118121

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
11	464730.754	548766.019
12	464930.666	549176.840
13	464930.042	549177.142
9	464921.846	549181.252
8	464722.410	548771.409

Suprafata act =4500 mp
Suprafata masurata = 4500 mp

Legenda echipare - edilitara

- Conducta alimentare cu apa PEHD Dn 160 mm - existent
- Retea alimentare cu apa PEHD Dn 32-110 mm, L=910 m (bransament principal+retea privata)-propus
- Colector canalizare menajera PVC KG Dn 400 mm str. Narciselor - aflat in faza de proiectare
- Retea privata canalizare ape uzate menajere PVC KG Dn 250-400 mm, L = 915 m - propus
- Camin apometru principal - propus
- Camin racord canalizare menajera principal - propus
- Traseu subteran instalatii de telecomunicatii Orange Romania
- LES 0,4 kV- linie electrica subterana joasa tensiune proiectata
- CD pr.- cutie de distributie proiectata amplasata pe domeniul privat al beneficiarului
- FDCP- firida de contorizare proiectata
- LES 20 kV - linie electrica subterana medie tensiune proiectata
- PT pr- post de transformare proiectat

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- LEA 110 kV
- Zona de protectie si siguranta LEA 110kV (interdictie de construire - 18,50 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
- Retragerea minima a constructiilor fata de drum
- Alinierea constructiilor
- Teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic
- Teren situat în intravilan, reglementat de planuri urbanistice zonale aprobate
- Sp+P+M — Constructie existenta
- Plan urbanistic zonal aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025
- ZC — Zona circulatie publica
- ZSPSV — Zona servicii publice si spatii verzi
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata
- P+2+R — Constructii propuse - mobilare orientativa
- Acces auto si pietonal

Reglementari propuse

- Regim de inaltime propus pentru ZL1
  - maxim D*+P+2+M/R (Hcornisa/atic maxim 11,50m, H maxim 16,00m fata de CTA)
  - minim** D*+P+2 (Hcornisa/atic maxim 10,00m, H minim 15,00m fata de CTA)
- Regim de inaltime propus pentru ZL2
  - maxim D*+P+3+M/R (Hcornisa/atic maxim 14,50m, H maxim 19,00m fata de CTA)
  - minim** D*+P+3 (Hcornisa/atic maxim 13,00m, H maxim 18,00m fata de CTA)
- Regim de inaltime propus pentru ZL3-A/ZL3-B
  - maxim D*+P+4+M/R (Hcornisa/atic maxim 17,50m, H maxim 22,00m fata de CTA)
  - minim** D*+P+4 (Hcornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)
- Regim de inaltime propus pentru ZL4
  - maxim D*+P+6+M/R (Hcornisa/atic maxim 23,50m, H maxim 28,00m fata de CTA)
  - minim** D*+P+4 (Hcornisa/atic maxim 16,00m, H maxim 21,00m fata de CTA)
- Regim de inaltime propus pentru ZSPSV
  - maxim D*+P+2+M/R (Hcornisa/atic maxim 14,00m, H maxim 16,00m fata de CTA)

* Demisolul va avea doar caracter tehnic (parcaje, spatii tehnice, spatii de depozitare etc.) si nu se vor amenaja spatii de locuit

** De la regimul de inaltime minim se excepteaza anexele si spatiile comerciale evazate.

- Se va respecta inaltimea maxima a obiectivului de 28,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 574,02 m (546,02 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural +28,00 inaltimea maxima a constructiilor) conform avizului nr. 31258/27.10.2025 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana.
- Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de minimum 30 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
- Indicatori urbanistici propusi
  - P.O.T. max. = 35% pentru ZL1 — C.U.T. max.= 1,5 pentru ZL1
  - P.O.T. max. = 20% pentru ZL2,ZL3-A — C.U.T. max.= 1 pentru ZL2 — C.U.T. max.= 1,2 pentru ZL3-A
  - P.O.T. max. = 40% pentru ZL3-B, ZL4 — C.U.T. max.= 2,3 pentru ZL3-B — C.U.T. max.= 3,1 pentru ZL4
  - P.O.T. max. = 25% pentru ZSPSV — C.U.T. max.= 1 pentru ZSPSV
- Retragerile minime fata de limitele de proprietate:
  - 2,00m fata de limita laterala din nord si 5,50m fata de limita laterala din sud pentru ZL1 si ZL2
  - 0,90m fata de limita laterala din nord si 5,50m fata de limita laterala din sud pentru ZL3-A, ZL3-B si ZL4
  - 5,50m fata de limitele laterale din vest si 4,00m fata de limitele laterale din est pentru ZL1(lot 2, lot 4, lot 6)
  - 4,00m fata de limitele laterale din vest si 5,50m fata de limitele laterale din est pentru ZL1(lot 3, lot 5) si ZL2
  - 5,00 m fata de limitele laterale din vest si 4,00m fata de limitele laterale din est pentru ZL3-A
  - 4,00 m fata de limitele laterale din vest si 5,00m fata de limitele laterale din est pentru ZL3-B
  - 18,00 fata de limita laterala din vest si 7,80m fata de limita din est pentru ZL4
  - 10,00m fata de limita laterala din nord, 20,00m fata de limita din est, 3.50m fata de limita laterala din sud si 5.50m fata de limita din vest pentru ZSPSV
- Zone verzi private si spatii verzi publice:
  - minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10
  - pentru locuinte sunt prevazute zone verzi si spatii verzi amenajate - 20 mp/locuitor (419 locuitori in 240 de apartamente).
  - minim 45% zone verzi private pentru zonele de locuinte si dotari aferente
  - pentru zona de servicii publice si spatii verzi sunt prevazute minim 60% spatii verzi amenajate.
- Locurile de parcare se vor asigura in afara domeniului public, în interiorul zonei reglementate de prezenta documentatie si 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 40mp
  - minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament care va depasi suprafata utila de 100mp
  - pentru constructii ce înglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în 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.

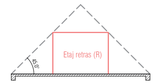

Fig. 1 - Volum maxim etaj retras

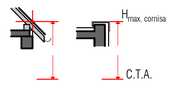

Fig. 2 - Calcul H max. cornisa

Nota:

Pentru intreaga zona reglementata prin P.U.Z. s-au aproximat urmatoarele:
- maxim 419 persoane in maxim 240 apartamente
- spatii comerciale maxim 460 mp suprafata utila
- minim 190 locuri de parcare pentru intreaga zona reglementa in P.U.Z.
- ZSPSV: maxim 500 mp suprafata construita si maxim 2000 mp suprafata desfasurata

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, farmacii;
- constructii de agrement: sala de sport (fitness), cluburi sportive, terenuri de sport, loc de joaca pentru copii.
- cladiri administrative publice

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 imprejmuirea va fi gard viu cu Hmax = 1 m;
- imobilele sa fie in proprietate publica sau co-proprietate publica

Amplasarea functiunilor aferente gospodariei comunale se face in zona ZP din P.U.Z.-ul aprobat cu H.C.L. nr. 70/31.07.2025.

Nota:

Având în vedere ca drumul si aleile de acces catre loturile propuse vor fi private, retelele de alimentare cu apa si canalizare menajera ce vor fi amplasate pe acestea vor avea, de asemenea, statut de retele private. Astfel, intregul amplasament reglementat prin PUZ va fi conectat printr-un bransament principal la reteaua publica de apa, respectiv printr-un racord principal la reteaua publica de canalizare menajera.

SCHMIDT IMOB STUDIO CUI 44135656, J8/1169/2021		Initiator :	Pop Lucian - Gheorghe, Pop Rodica si S.I.A.V. LOGISTIC S.R.L.	Proiect nr. 7-23-35
		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Sanpetru, t.s. f.n. nr. cad. 118121, nr. cad. 113746, nr. cad. 100122	
specialitate:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte colective cu realizarea de dotari publice
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			FAZA P.U.Z.
MANAGEMENT PROIECT	Arh. Schmidt Raul			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 03.2025	PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA
DESENAT	Ing. Voicu Simona			Plansa nr. U3

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