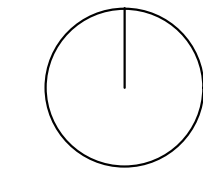


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 IN JUDD. BRASOV, COM. SANPETRU STRADA DJ103, F.N. NR. CAD. 104674, NR. CAD. 108113, NR. CAD. 104662, NR. CAD. 104665, NR. CAD. 104666, NR. CAD. 121466
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000



INVENTAR DE COORDONATE
Zona reglementata

Nr. Pkt.	X [m]	Y [m]
1	548976.935	469704.505
2	548976.403	469689.405
3	548975.534	469690.872
4	548974.523	469692.245
5	548973.38	469693.51
6	548972.115	469694.654
7	548957.609	469695.118
8	548940.619	469695.662
9	548922.213	469696.25
10	548904.883	469696.805
11	548887.553	469697.359
12	548870.223	469697.913
13	548852.894	469698.468
14	548835.564	469699.022
15	548818.234	469699.577
16	548800.904	469700.131
17	548783.574	469700.685
18	548766.244	469701.24
19	548748.914	469701.794
20	548731.584	469702.348
21	548714.254	469702.903
22	548696.924	469703.457
23	548679.594	469704.011
24	548662.264	469704.565
25	548644.934	469705.119
26	548627.604	469705.673
27	548610.274	469706.227
28	548592.944	469706.781
29	548575.614	469707.335
30	548558.284	469707.889
31	548540.954	469708.443
32	548523.624	469708.997
33	548506.294	469709.551
34	548488.964	469710.105
35	548471.634	469710.659
36	548454.304	469711.213
37	548436.974	469711.767
38	548419.644	469712.321
39	548402.314	469712.875

Suprafata teren = 63.339 mp

Reglementari propuse
 - Regim maxim de inaltime propus pentru ZL-1, ZL-2-A, ZL-2-B
 - S/D+P+E (Hornisla maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)

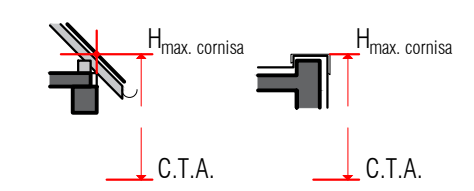


Fig. 1 - Calcul H_{max} cornisa

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZFC
 - S/D+P+E (H maxim 12,00 m fata de CTA)

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZSPV
 - P (H maxim 4,00 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.

- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL1, ZL2-A, ZL2-B
 - P.O.T. = 30%
 - C.U.T. = 0.6

- Indicatori urbanistici propusi pentru ZFC
 - P.O.T. = 50%
 - C.U.T. = 1

- Indicatori urbanistici propusi pentru ZSPV
 - P.O.T. = 10%
 - C.U.T. = 0,1

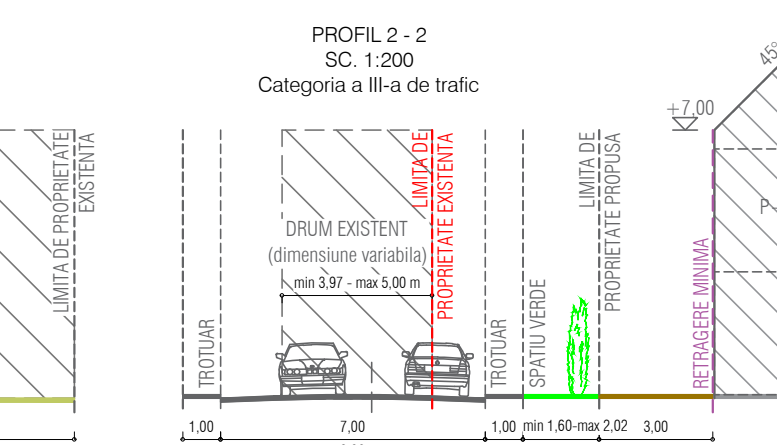
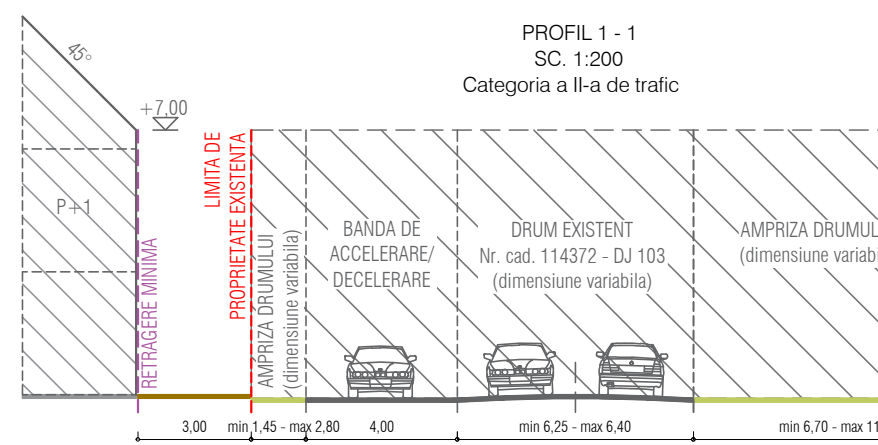
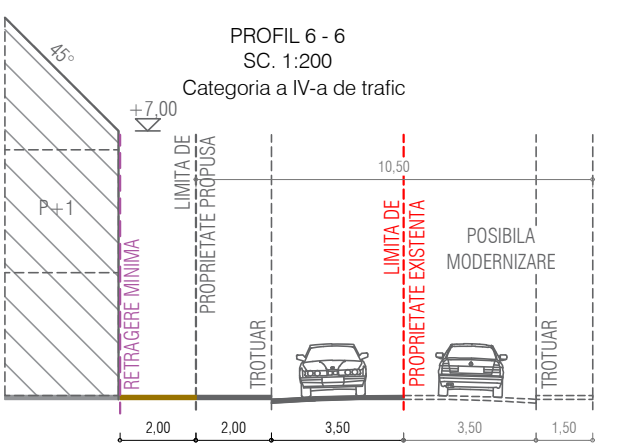
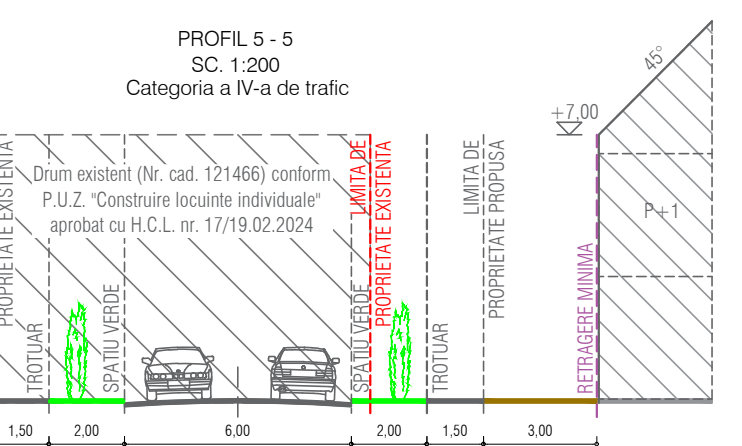
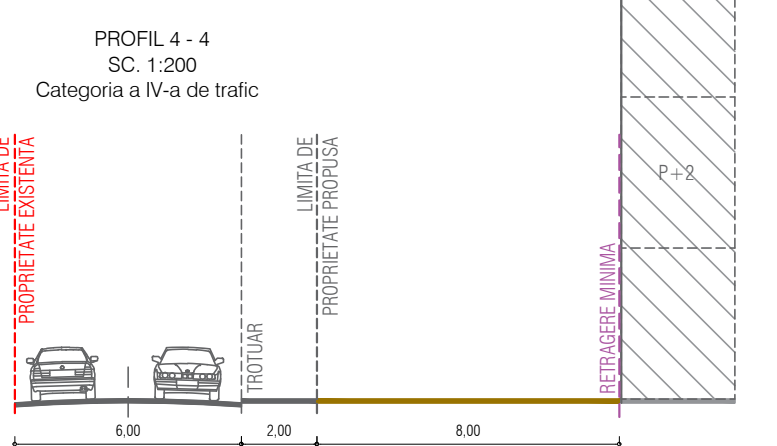
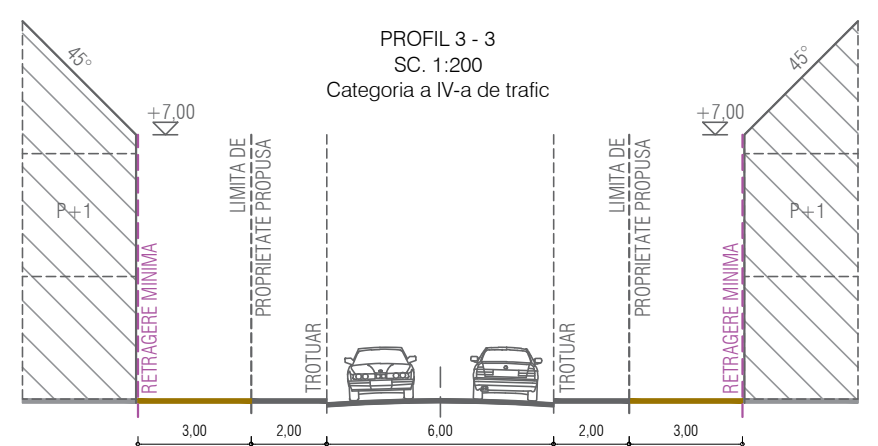
- Retragerea fata de caile de circulatie este de:
 - minim 3,00 m fata de drum cu exceptia loturilor 26,27,42,43,58,59,72,73 si 74 unde retragerea este de minim 2,00 m fata de drum, iar pentru ZFC lot 76 fata de drumurile secundare orizontale are o retragere de minim 8,00 (conform reglementare pe plansa);

- Retragerea fata de limitele laterale de proprietate:
 - pentru ZL-1: minim 3,50 m fata de limitele de proprietate;
 - pentru ZL-2A: minim 2,00 m fata de proprietate nordica si minim 5,00 fata de limita de proprietate sudica;
 - pentru ZL-2B: minim 2,00 m fata de limita de proprietate estica si minim 5,00 fata de limita de proprietate vestica;
 - pentru ZFC: minim 5,00 m fata de limitele laterale de proprietate, iar pentru lotul 76 este de minim 12,00 m fata de limita de proprietate vestica;

- Retragerea fata de limita posteroara de proprietate este de minim 5,00 m.
 - Zone verzi amenajate pe fiecare parcelă de minim 30%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.
 - S-au prevazut 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;
 - pentru functiuni complementare si servicii - vor fi asigurate locuri de parcare in functie de destinatia constructiilor conform H.G. nr. 525/1996.

- 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;



- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Margine drum conform situatii din teren
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Teren intravilan reglementat de P.U.Z.-uri aprobate
 - Zona de locuinte individuale cuplate
 - Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale cuplate (ZL-1)
 - Zona de locuinte individuale izolate
 - Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate (ZL-2A)
 - Zona de locuinte individuale izolate
 - Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate (ZL-2B)
 - Zona de functiuni complementare care se va amenaja zona verde privata neimprejmuita (sau imprejmuita cu un gard viu de 1m inaltime)
 - Zona de functiuni complementare*
- *Funciuni admise:
- sedii: asociatii, firme, birouri;
 - comerț: magazine generale, mini market, librărie, magazin de prezentare;
 - constructii de cultura: sali de reuniune si expozitii, muzee, cinematografe;
 - 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;
 - constructii de sanatate: cabinete medicale, clinici particulare;
 - constructii de agrement: sala de sport (fitness), loc de joaca pentru copii, loisir;
 - spatii de alimentatie publica: restaurante, baruri, cafele, spatii de evenimente (mobilele invecinate cu cladiri de locuit vor respecta un orar de functionare cuprins intre 8.00-22.00 si se vor respecta valorile de zgomot conform Ordinului nr.119/2014, ce se vor detalia in documentatia de obtinere a autorizatie de construire);
 - spatii de cazare: pensiune, hotel (cu conditia ca suprafata terenului destinat hotelului sa fie de minim 1000 mp).

- Edificabilul parcelei pentru functiuni complementare (ZFC)
- Zona spatii verzi publice
- Zona de gospodarie comuna
- Drum existent
- Banda de accelerare/decelerare
- Ampriza drumului DJ 103
- Drumuri parte carosabila
- Drumuri parte pietonala
- Zona de circulatie publica propusa
- Drumuri spatii verzi publice
- Gard de plasa
- Taluz sus
- Sant jos
- Sant sus

SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO
 Initiator: Dicu Xenia-Camelia, Dumitrascu Viorela, Dumitrascu Constantin, Dumitrascu Ioan-Viorel
 Amplasament: Judd. Brasov, com. Sanpetru, Strada DJ103, Nr. cad. 104674, nr. cad. 108113, nr. cad. 104662, nr. cad. 104665, nr. cad. 104666, nr. cad. 121466

specificatie: nume: semnatura
 SCARA: 1:1000
 Denumire proiect: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
 Elaborare P.U.Z. - Zona de locuinte individuale si functiuni complementare
 DATA: 01.2026
 FAZA: P.U.Z.
 Plansa nr: U2