P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE (IZOLATE SI CUPLATE), COLECTIVE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI REALIZARE ACCES IN JUD. BRASOV, COM. HARMAN F.S. F.N.

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000

INVENTAR DE COORDONATE

Calculul analitic al suprafetei delimitate prin PUZ

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467918.496	551915.313
25	467892.120	551924.237
30	467884.564	551926.816
29	467726.458	551517.797
24	467733.865	551514.832
2	467765.071	551502.422
3	467788.785	551492.856
4	467789.752	551495.567
5	467804.025	551535.572
6	467811.503	551556.530
7	467819.034	551577.638
8	467826.532	551598.653
9	467834.075	551619.795
10	467841.609	551640.913
11	467849.021	551661.686
12	467856.486	551682.611
13	467864.026	551703.744
14	467871.155	551723.745
15	467878.321	551743.831
16	467885.600	551764.212
17	467893.006	551784.971
18	467900.317	551805.461
19	467907.544	551825.718
20	467914.792	551846.033
21	467922.067	551866.423
22	467936.133	551905.846
23	467937.202	551908.844

Suprafata masurata = 27000 mp

Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Sistem de referinta: Marea Neagra 1975

Nr. cad. 101157

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	467918.496	551915.313
2	467765.071	551502.422
3	467788.785	551492.856
4	467789.752	551495.567
5	467804.025	551535.572
6	467811.503	551556.530
7	467819.034	551577.638
8	467826.532	551598.653
9	467834.075	551619.795
10	467841.609	551640.913
11	467849.021	551661.686
12	467856.486	551682.611
13	467864.026	551703.744
14	467871.155	551723.745
15	467878.321	551743.831
16	467885.600	551764.212
17	467893.006	551784.971
18	467900.317	551805.461
19	467907.544	551825.718
20	467914.792	551846.033
21	467922.067	551866.423
22	467936.133	551905.846
23	467937.202	551908.844

Suprafata act = 10000 mp

Suprafata masurata = 10000 mp

Nr. cad. 101158

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
24	467733.865	551514.832
2	467765.071	551502.422
1	467918.496	551915.313
25	467892.120	551924.237

Suprafata act = 13500 mp

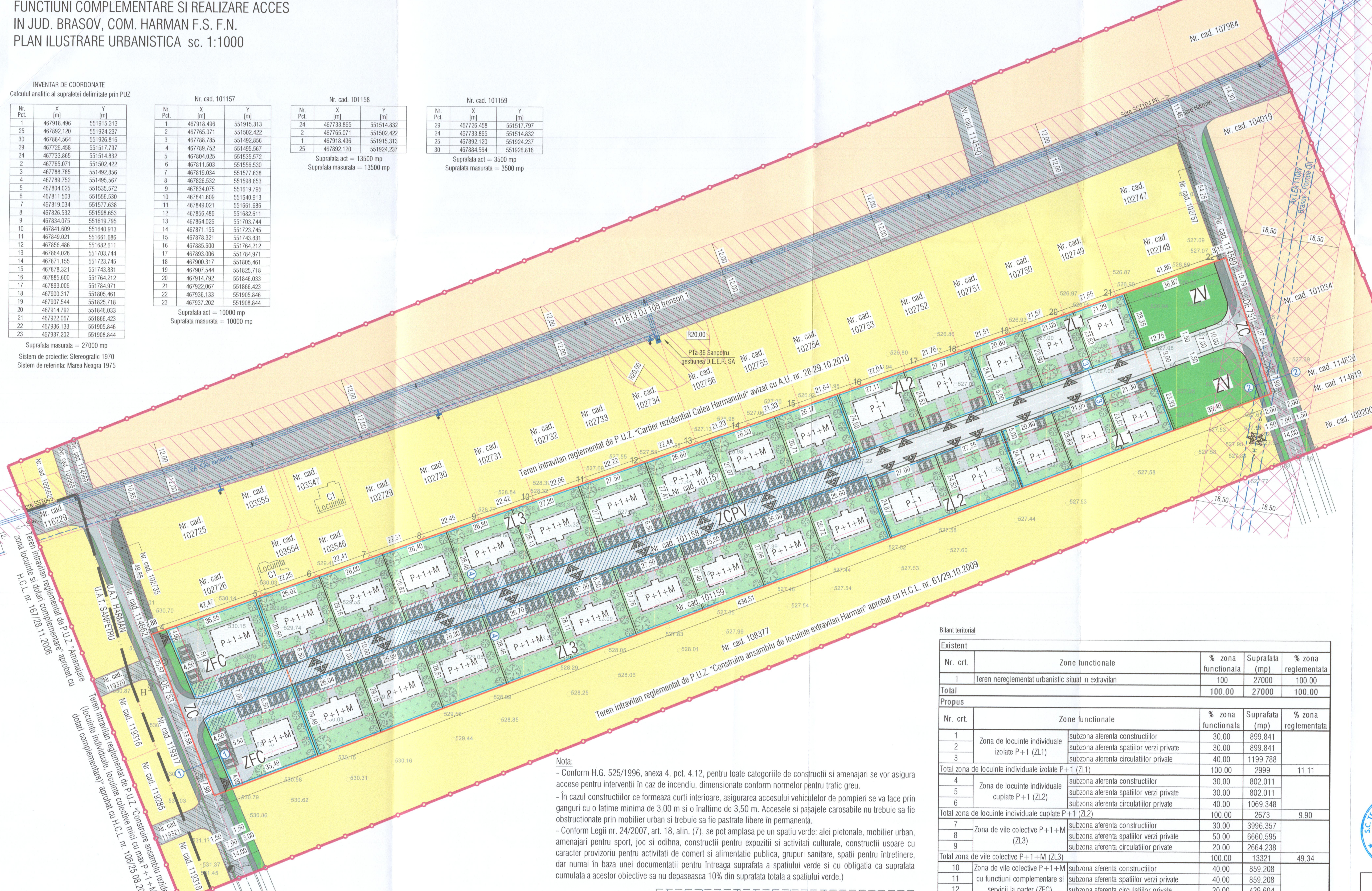
Suprafata masurata = 13500 mp

Nr. cad. 101159

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
29	467726.458	551517.797
24	467733.865	551514.832
25	467892.120	551924.237
30	467884.564	551926.816

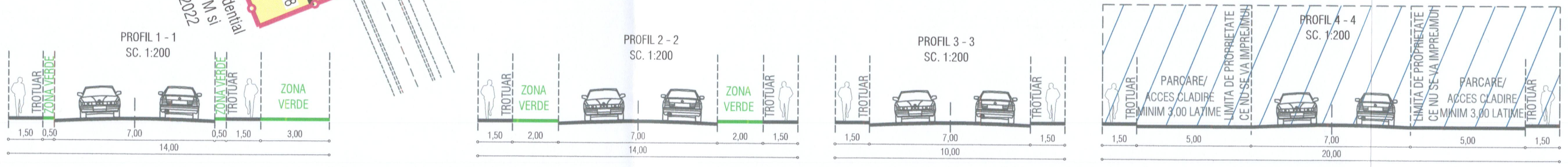
Suprafata act = 3500 mp

Suprafata masurata = 3500 mp



Nota:

- Conform H.G. 525/1996, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- În cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,00 m si o înaltime de 3,50 m. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.
- Conform Legii nr. 24/2007, art. 18, alin. (7), se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii si activitati culturale, constructii usoare cu caracter provizoriu pentru activitati de comert si alimentatie publica, grupuri sanitare, spatii pentru întretinere, dar numai în baza unei documentatii pentru întreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde.)



Bilant teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100	27000	100.00
Total		100.00	27000	100.00

Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona de locuinte individuale izolate P+1 (ZL1)	subzona aferenta constructiilor	30.00	899.841	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	899.841	
3		subzona aferenta circulatiilor private	40.00	1199.788	
Total zona de locuinte individuale izolate P+1 (ZL1)			100.00	2999	11.11
4	Zona de locuinte individuale cuplate P+1 (ZL2)	subzona aferenta constructiilor	30.00	802.011	
5		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	802.011	
6		subzona aferenta circulatiilor private	40.00	1069.348	
Total zona de locuinte individuale cuplate P+1 (ZL2)			100.00	2673	9.90
7	Zona de vile colective P+1+M (ZL3)	subzona aferenta constructiilor	30.00	3996.357	
8		subzona aferenta spatiilor verzi private	50.00	6660.595	
9		subzona aferenta circulatiilor private	20.00	2664.238	
Total zona de vile colective P+1+M (ZL3)			100.00	13321	49.34
10	Zona de vile colective P+1+M cu functiuni complementare si servicii la parter (ZFC)	subzona aferenta constructiilor	40.00	859.208	
11		subzona aferenta spatiilor verzi private	40.00	859.208	
12		subzona aferenta circulatiilor private	20.00	429.604	
Total zona de vile colective P+1+M cu functiuni complementare si servicii la parter (ZFC)			100.00	2148	7.96
13	Zona circulatie	publica, privata	100.00	4211.95	15.60
14	Zona spatii verzi publice		100.00	1646	6.10
Total			100.00	27000	100.00

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
- Linii parcelare existente
- Limita unitate administrativa
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z.
- C1 — Constructii existente
- ZL1 — Zona de locuinte individuale izolate P+1
- ZL2 — Zona de locuinte individuale cuplate P+1
- ZL3 — Zona de vile colective P+1+M
- ZFC — Zona de vile colective P+1+M cu functiuni complementare si servicii la parter
- ZV — Zona spatii verzi publice
- Drum existent
- Drumuri parte carosabila amenajata pentru trafic greu
- Drumuri parte pietonala
- Drumuri spatii verzi publice
- ZC — Zona de circulatie propusa amenajata pentru trafic greu
- ZCPV — Strada privata propusa amenajata pentru trafic greu
- Teren rezervat pentru profil strada privata care nu se va imprejmui (Profil 4 - 4)
- Posibila amplasare bariera de acces auto
- P+1 — Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata amenajata pentru trafic greu
- Loc de parcare
- Profil transversal
- Accese la cladirile de locuit dimensionate conform H.G. 525/1996: minim 3,00m latime
- LEA 20kV existenta
- Zona de protectie si siguranta LEA 20kV (interdictie de construire - 12,00 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
- LEA 110kV existenta
- Zona de protectie si siguranta LEA 110kV (interdictie de construire - 18,50 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
- Camin de vizitare canal
- Stalp electric
- Hidrant

CONSILIUL JUDETEAN BRASOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 24 / 07. MAI 2025
ARHITECT SEF

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1 si ZL2
- P+1 (Hcornisa maxim 7,00 m, Hcoama maxim 10,00 m fata de CTN)
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL3
- P+1+M (Hcornisa maxim 9,00 m, Hcoama maxim 12,00* m fata de CTN)
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZFC
- P+1+M (Hcornisa maxim 9,00 m, Hcoama maxim 12,00* m fata de CTN)

*Conform aviz AACR se va respecta cota absoluta maxima de 542,85 m a obiectivelor de 12,00 m.

- Indicatori urbanistici existenti
  - P.O.T. = 0%
  - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL1 si ZL2
  - P.O.T. = 30%
  - C.U.T. = 0,6
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL3
  - P.O.T. = 30%
  - C.U.T. = 0,9
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZFC
  - P.O.T. = 40%
  - C.U.T. = 1,2
- Retragerea fata de aliniament este de :
  - minim 4,50 m pentru ZFC (fata de DE 753).
  - minim 5,00 m pentru ZL1, ZL2.
  - minim 6,50 m pentru ZL3 si ZFC (fata de drumul nou propus).
- Retragerea fata de limitele laterale si limita posterioara pentru ZL1, ZL2, ZL3 si ZFC:
  - minim 4,50 m pentru retragerile laterale si minim 5,00 m fata de limita posterioara;
- Spatiile verzi amenajate pe parcela: - minim 30% pentru ZL1 si ZL2, minim 50% pentru ZL3 si minim 40% pentru ZFC, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.
- Se vor prevedea minim 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:
  - minim 1 loc de parcare la o suprafata utila sub 100 mp.
  - minim 2 locuri de parcare la o suprafata utila peste 100 mp.
  - pentru spatiile comerciale si pentru vizitatori sunt prevazute 8 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.

Nota: - Conform H.G. 525/1996, anexa 4, pct. 4.12, pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

- În cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3,00 m si o înaltime de 3,50 m. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere în permanenta.

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@arhbv.ro			Initiator :	S.C. ROKA RESIDENCIAL COMPLEX S.R.L.	Proiect nr. 5-23-34
specificatie:	nume:	semnatura	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Harman, f.s. f.n.	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		SCARA 1:1000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Locuinte individuale (izolate si cuplate), colective, functiuni complementare si realizare acces	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 03.2024	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr. U2.1
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 planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.