P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE,
IMPREJMUIRE TERENURI, ANEXE GOSPODARESTI SI REALIZARE ACCESE
IN JUD. BRASOV, COM. HARMAN, SAT. HARMAN, STR. HENRI COANDA SI STR. TRAIAN VUIA, F.N.
PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:1000

Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1 si ZL2
  - S/D+P+E/M - $H_{cornisa}$ maxim 8,00 m fata de CTA*, H_{coama} maxim 12,00 m fata de CTA*
*CTA va fi cu maxim 60 cm mai sus fata de CTN din ridicarea topografica aferenta P.U.Z.

- Indicatori urbanistici existenti
  - P.O.T. = 0%
  - C.U.T. = 0

- Indicatori urbanistici propusi
  - P.O.T. = 30%
  - C.U.T. = 0.7

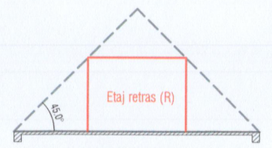


Fig. 1 - Volum maxim etaj retras

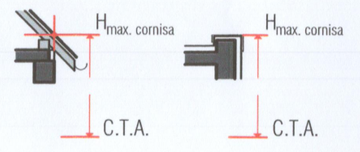
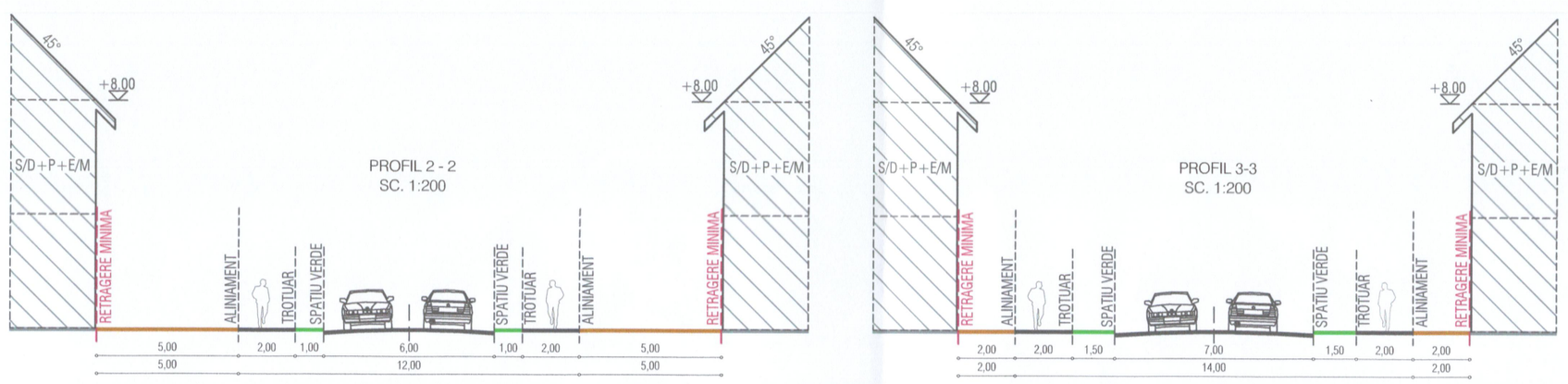
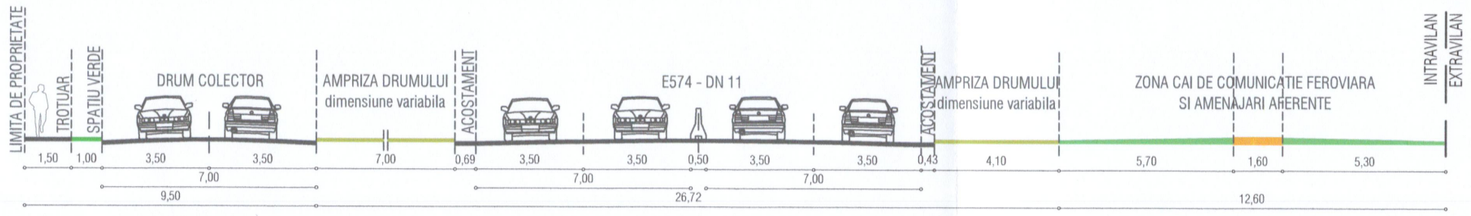


Fig. 2 - Calcul $H_{max.\ cornisa}$

- Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se inscrie în 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.
- Etajul retras (R) se va inscrie in volumul creat de un triunghi isoscel avand ca baza placa de peste ultimul nivel, iar laturile vor forma cu baza un unghi de 45° (fig. 1).
- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de:
  - 5,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 2;
  - 2,00 m de la aliniament pentru profil transversal tip 3;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 6,00 m fata de latura de sud si minim 2,00 m fata de limita de nord - pentru ZL1;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5,00 m pentru ZL1.
- Retragerile minime ale constructiilor fata de limitele parcelelor pentru ZL2:
  - minim 6,00 m fata de limita sudica
  - minim 5,00 m fata de limita vestica (lot 8)
  - minim 5,00 m fata de limita estica (lot 9)
  - minim 2,00 m fata de limita nordica
- Pentru a putea fi edificabile, parcele cu nr. cad. 114705 si nr. cad 114697 se vor alipi, aceeasi conditie se aplica si pentru parcelele cu nr. cad. 114701 si nr. cad. 114704.
- In cazul in care parcelele cu nr. cad. 112105 si nr. cad. 112106 se vor alipi, pe parcela rezultata se va putea construi o locuinta individuala izolata, iar accesul se va realiza din str. Traian Vuia.
- La parterul locuintelor se pot amplasa (cu acordul vecinilor direct invecinati) functiuni complementare locuirii (ex. salon infrumusetare, sediu firma, birou, cabinet medicina dentara, cabinet medical, farmacie)
- Zone verzi private amenajate pe fiecare parcela de minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.
- 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 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp.
- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, 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 3,20 m ($H_{max.\ coama}$);
  - sa respecte Codul Civil;
- Se va interzice schimbarea de destinatie a anexelor gospodaresti amplasate in amenajabilul parcelei.





Legenda
- Limita parcele ce au generat P.U.Z.
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona de locuinte, cu interdictie temporara de construire pana la aprobarea P.U.Z.
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona de locuinte, cu interdictie temporara de construire (pana la intocmire P.U.Z. conform legii nr. 350 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, art. 32, alin.1, lit. c) si d).
- S+P+M Constructie existenta
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. - Construire cartier locuinte unifamiliale aprobat cu H.C.L. nr. 8/10.03.2009
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona agricola
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona cu interdictie definitiva de construire
- Drum existent - pentru trafic greu
- Ampriza drumului E 574 - DN 11
- Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente
- Drumuri parte carosabila - pentru trafic greu
- Drumuri parte pietonala
- Drumuri spatii verzi publice
- S+P+1 Constructii propuse - mobilare orientativa
- Loc de parcare
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal (peste zona verde accesul se va amenaja cu pavele inierbate)
- Drum colector propus
- PT 20/0,40kV proiectat - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- LEA 20kV existenta - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- Stalp LEA 20kV existent - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- LES 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- CD 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
- Zona de protectie si siguranta LEA 20kV (interdictie de construire - 12,00 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice ce se va delimita cu gard de protectie)
- Zona verde sub zona de protectie si siguranta LEA 20kV
- M Extindere retea canalizare canalizare menajera
- a Extindere retea alimentare cu apa
- c Racord canalizare menajera
- A Bransament apa
- CM Camin canalizare menajera
- CA Camin apometru
- CV Camin de vane

CONSILIUL JUDEŢEAN BRAŞOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul unic
Nr. 34 / - 5. IUN. 2025
ARHITECT ŞEF

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
415	467751.388	554298.768	25.000
119	467760.449	554322.068	24.998
100	467769.547	554345.352	20.041
127	467751.048	554353.061	20.000
614	467732.587	554360.754	20.000
155	467714.126	554368.447	20.000
631	467695.656	554376.119	40.047
185	467658.673	554391.482	9.986
629	467649.451	554395.313	9.978
204	467640.237	554399.141	19.981
211	467621.785	554406.806	20.013
223	467603.362	554414.624	20.012
628	467584.910	554422.369	49.999
627	467567.090	554375.653	20.010
626	467548.639	554383.397	50.000
349	467530.818	554336.681	20.012
625	467549.270	554328.936	20.011
624	467567.721	554321.191	2.501
623	467568.613	554323.508	20.007
622	467587.030	554315.713	2.502
621	467586.138	554313.375	20.007
634	467604.555	554305.580	19.778
618	467622.806	554297.960	50.095
620	467640.665	554344.763	0.193
619	467640.844	554344.690	19.838
180	467659.194	554337.153	47.685
617	467642.049	554292.657	9.931
635	467651.211	554288.825	9.932
616	467660.346	554284.907	19.858
615	467678.639	554277.200	47.904
150	467696.004	554321.846	20.000
613	467714.465	554314.153	19.999
612	467732.926	554306.461	20.001
S = 16833 mp, P = 740.309m			

SAS
SchmidtArchitectureStudio
SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.
Cod 36454911, J21/759/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhitectura

ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. COD 36454911 SCHMIDT BRASOV

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMANIA
2012 RUR
Elena M. FINTINĂ
arhitect
DE SPECIALIST CU DREPT DE PROIECTARE

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire locuinte unifamiliale, imprejmuire terenuri, anexe gospodaresti, realizare accese	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12.2023	PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	Planşa nr. U3
DESENAT	Dumitru Alina				

Initiator: Bodriug Rodica si altii
Amplasament: Jud. Brasov, com. Harman, sat. Harman, str. Henri Coanda si str. Traian Vuia, F.N.
Proiect nr. 2-30-33

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C.* SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO *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.