

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

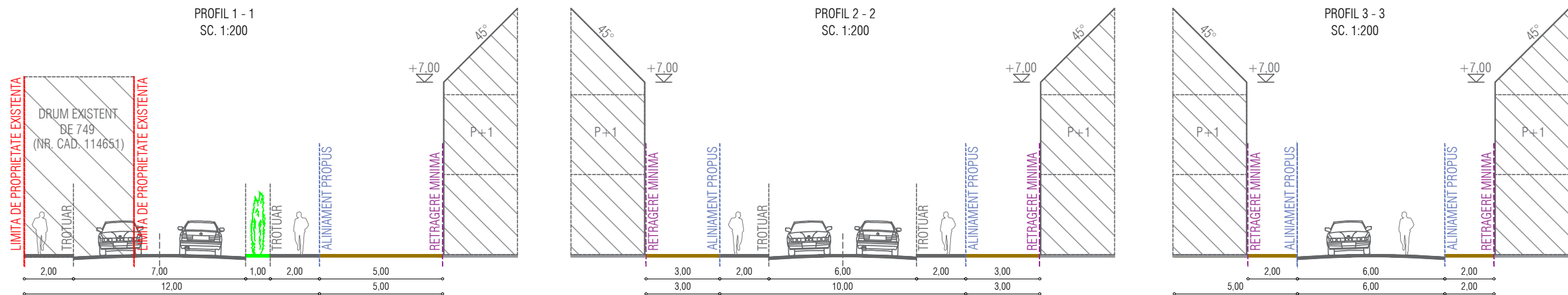
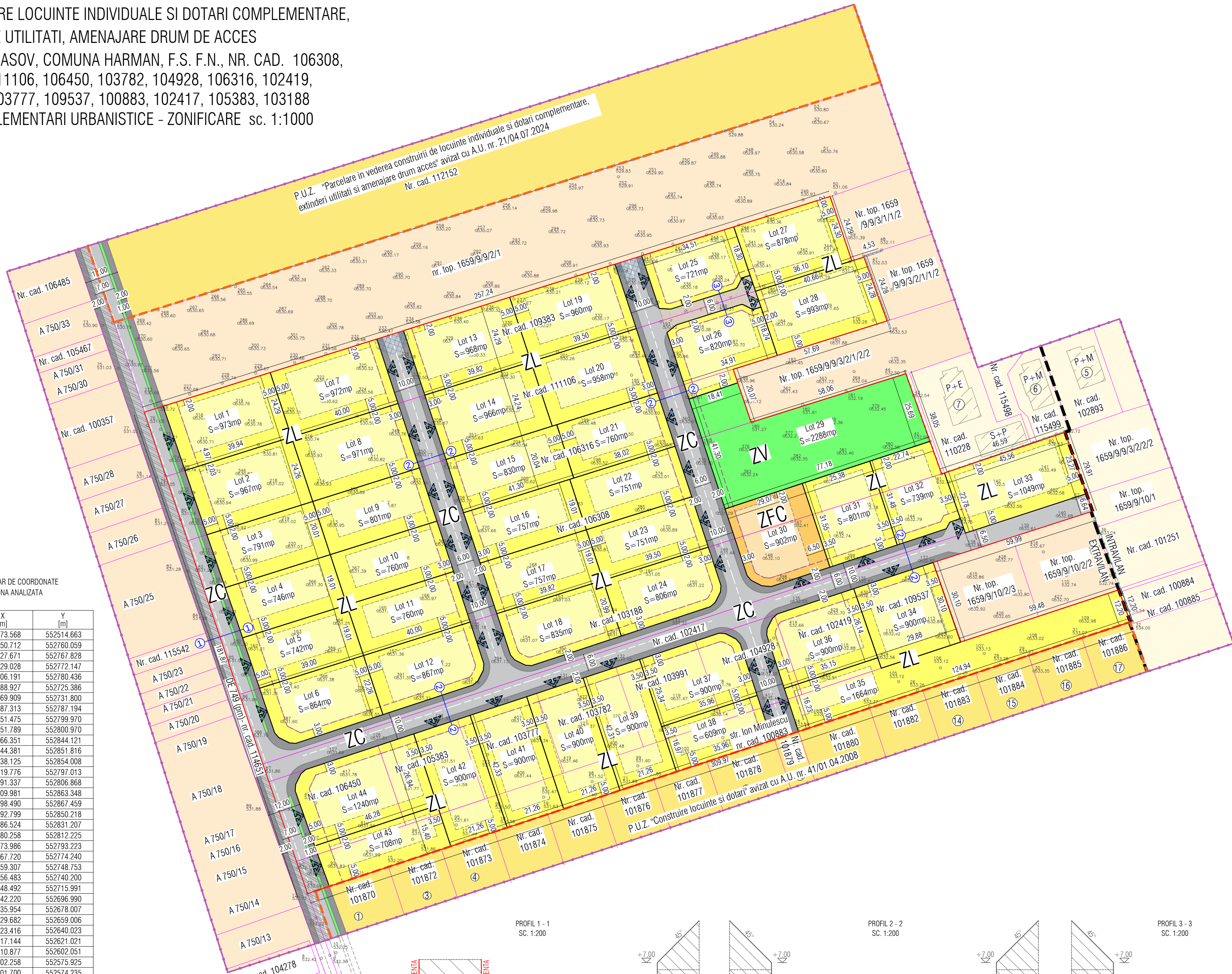
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI DOTARI COMPLEMENTARE,  
EXTINDERE UTILITATI, AMENAJARE DRUM DE ACCES

IN JUD. BRASOV, COMUNA HARMAN, F.S. F.N., NR. CAD. 106308,  
103991, 111106, 106450, 103782, 104928, 106316, 102419,  
109383, 103777, 109537, 100883, 102417, 105383, 103188

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000

| INVENTAR DE COORDONATE<br>ZONA ANALIZATA |            |            |  |
|------------------------------------------|------------|------------|--|
| Nr. Pct.                                 | X [m]      | Y [m]      |  |
| 443                                      | 467473.568 | 552514.663 |  |
| 444                                      | 467550.712 | 552760.059 |  |
| 445                                      | 467527.671 | 552767.828 |  |
| 446                                      | 467529.028 | 552772.147 |  |
| 447                                      | 467506.191 | 552780.436 |  |
| 448                                      | 467488.927 | 552725.386 |  |
| 451                                      | 467469.909 | 552731.800 |  |
| 452                                      | 467487.313 | 552787.194 |  |
| 41                                       | 467451.475 | 552799.970 |  |
| 473                                      | 467451.789 | 552800.970 |  |
| 454                                      | 467466.351 | 552844.121 |  |
| 455                                      | 467444.381 | 552851.816 |  |
| 458                                      | 467438.125 | 552854.008 |  |
| 459                                      | 467419.776 | 552797.013 |  |
| 472                                      | 467391.337 | 552806.868 |  |
| 484                                      | 467409.981 | 552863.348 |  |
| 483                                      | 467398.490 | 552867.459 |  |
| 482                                      | 467382.799 | 552850.218 |  |
| 29                                       | 467386.524 | 552831.207 |  |
| 481                                      | 467380.258 | 552812.225 |  |
| 480                                      | 467373.986 | 552793.223 |  |
| 487                                      | 467367.720 | 552774.240 |  |
| 479                                      | 467359.307 | 552748.753 |  |
| 23                                       | 467356.483 | 552740.200 |  |
| 478                                      | 467348.492 | 552715.991 |  |
| 22                                       | 467342.220 | 552696.990 |  |
| 477                                      | 467335.954 | 552678.007 |  |
| 19                                       | 467329.682 | 552659.006 |  |
| 476                                      | 467323.416 | 552640.023 |  |
| 475                                      | 467317.144 | 552621.021 |  |
| 15                                       | 467310.877 | 552602.051 |  |
| 486                                      | 467302.258 | 552575.925 |  |
| 13                                       | 467301.700 | 552574.235 |  |
| 488                                      | 467301.329 | 552573.111 |  |
| 474                                      | 467312.858 | 552569.116 |  |
| 466                                      | 467341.355 | 552559.241 |  |
| 456                                      | 467347.647 | 552557.120 |  |
| 453                                      | 467372.542 | 552548.726 |  |
| 450                                      | 467408.574 | 552536.577 |  |
| 449                                      | 467427.532 | 552530.185 |  |
| 442                                      | 467450.552 | 552522.423 |  |

Suprafata contur PUZ = 47588 mp



## Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Limita intravilan - extravilan
- Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
- Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie
- Drum public existent
- Teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic
- Terenuri intravilan reglementate de P.U.Z.
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona pentru locuinte si functiuni complementare, cu interdictie temporara de construire
- P+E/M Constructii existente
- ZL Zona de locuinte individuale izolate (ZL)
- ZL Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate (ZL)
- ZFC Zona de functiuni complementare\* (ZFC)
- ZFC Edificabilul parcelei pentru functiuni complementare (ZFC)
- ZC Zona de circulatie publica propusa
- Alee ocazional carosabila (profil transversal 3-3)
- ZV Zona spatii verzi publice (ZV)
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Zona de intoarcere a autovehiculelor care nu se va imprejmu
- Gard de plasa
- Gard de lemn
- Gard de beton

## Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL
  - P+1 (Hcornisa maxim 7,00 m fata de CTA\*, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA\*)
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZFC
  - P+E+M (Hcornisa maxim 10,00 m fata de CTA\*, Hcoama maxim 14,00 m fata de CTA\*)
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZV
  - P (H maxim 3,50 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 pentru ZL
  - P.O.T. = 30%
  - C.U.T. = 0.7
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZFC
  - P.O.T. = 40%
  - C.U.T. = 1.2
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZV
  - P.O.T. = 10%
  - C.U.T. = 0.1
- 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.
- Retragerea fata de caile de circulatie este de:
  - minim 5,00 m fata de DE/749 - nr. cad. 114651 (profil tip 1);
  - minim 3,00 m fata de drumurile nou propuse (profil tip 2);
  - minim 2,00 m fata de aleea ocazional carosabila (profil tip 3).
- Retragerea fata de limitele laterale de proprietate este de minim 2,00 m la nord si de minim 5,00 m la sud; Exceptie face lotul 26 unde retragerea minima la sud in dreptul zonei verzi (ZV - lot 29) este de minim 2,00 m, lotul 30 unde retragerea fata de limita laterala este de minim 6,50 m, iar loturile 31, 32, 34, 39, 40, 41 si 42 au retragerea fata de limitele laterale de proprietate de minim 3,50 m.
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5,00 m. Exceptie fac loturile 30, 31 si 32 unde retragerea posterioara este de minim 2,00 m, iar pentru loturile 36 si 35 este de minim 3,50 m.
- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela de minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor si 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 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp;
- Pentru sedii de firma, birouri:
  - activitati desfasurate pe o suprafata de sub 200 mp - trei locuri de parcare;
  - activitati desfasurate pe o suprafata de 150 - 1500 mp - un loc de parcare la 150 mp, dar nu mai putin de trei locuri de parcare;
  - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1500 mp - un loc de parcare la 200 mp, dar nu mai putin de 10 locuri de parcare;
- Pentru comert si prestari servicii:
  - activitati desfasurate pe o suprafata de sub 200 mp - trei locuri de parcare;
  - activitati desfasurate pe o suprafata de 200 - 600 mp - un loc de parcare la 100 mp, dar nu mai putin de trei locuri de parcare;
  - activitati desfasurate pe o suprafata de 600 - 2000 mp - un loc de parcare la 50 mp;
  - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 2000 mp - un loc de parcare la 40 mp;
- Pentru constructii care inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.
- Locurile de parcare se vor amplasa la o distanta de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit.
- 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;

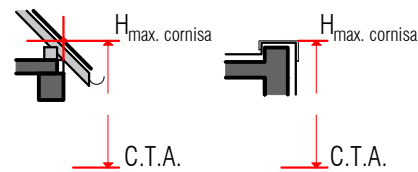


Fig. 2 - Calcul H<sub>max, cornisa</sub>

|                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                               |                                                                                                                                                                   |                  |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>SAS</b><br>SchmidtArchitectureStudio                                                                                                                                                                                                                                                |                                                               | <b>SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO</b><br>CUI 36454911, J8/16/2016<br>B-dul Marelui nr. 13, etaj 3, Brasov<br>tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro |                  | Initiator :<br>Mircea Cristian Ionescu si altii                                                                                                | Jud. Brasov, com. Harman f.s. f.n., nr. cad. 108308, 103991, 111106, 106450, 103782, 104928, 106316, 102419, 109383, 103777, 109537, 100883, 102417, 105383, 103188 | Proiect nr.<br>4-29-34 |
| specificatie:                                                                                                                                                                                                                                                                          | nume:                                                         | semnatura:                                                                                                                                                        | SCARA<br>1:1000  | Denumire proiect:<br>Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte individuale si dotari complementare, extindere utilitatii, amenajare drum de acces | FAZA<br>P.U.Z.                                                                                                                                                      |                        |
| SEF PROIECT<br>MANAGEMENT PROIECT<br>PROIECTAT<br>DESENAT                                                                                                                                                                                                                              | Arh. Fintina Elena<br>Arh. Schmidt Raul<br>Arh. Miron Ludmila |                                                                                                                                                                   | DATA:<br>02.2025 | PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE                                                                                                     | Plansa nr.<br>U2                                                                                                                                                    |                        |
| © 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. |                                                               |                                                                                                                                                                   |                  |                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |                        |