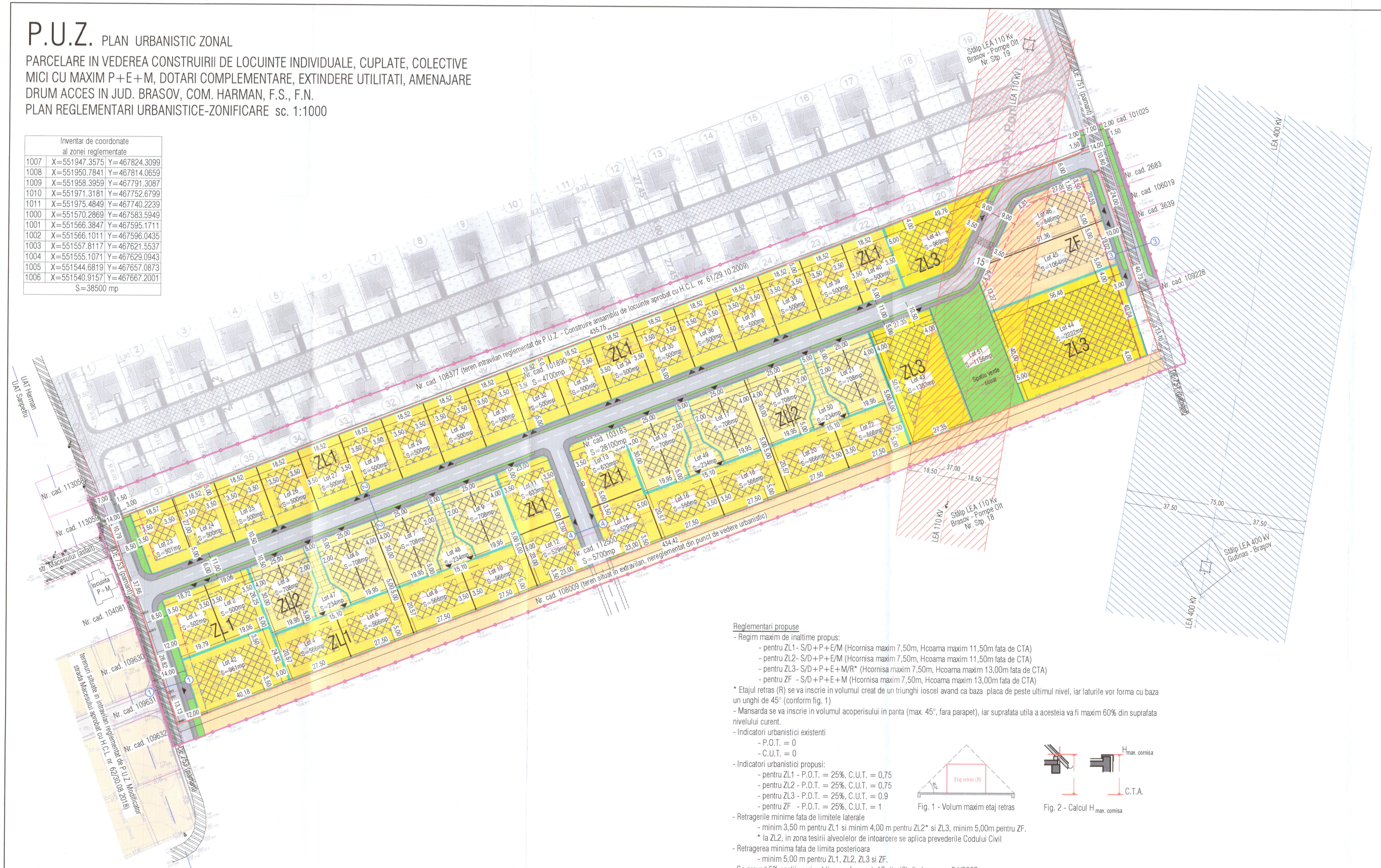
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, CUPLATE, COLECTIVE MICI CU MAXIM P+E+M, DOTARI COMPLEMENTARE, EXTINDERE UTILITATI, AMENAJARE DRUM ACCES IN JUD. BRASOV, COM. HARMAN, F.S., F.N.

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE sc. 1:1000

Inventar de coordonate al zonei reglementate		
1007	X=551947.3575	Y=467824.3099
1008	X=551950.7841	Y=467814.0659
1009	X=551958.3959	Y=467791.3087
1010	X=551971.3181	Y=467752.6799
1011	X=551975.4849	Y=467740.2239
1000	X=551570.2869	Y=467583.5949
1001	X=551566.3847	Y=467595.1711
1002	X=551566.1011	Y=467596.0435
1003	X=551557.8117	Y=467621.5537
1004	X=551555.1071	Y=467629.0943
1005	X=551544.6819	Y=467657.0873
1006	X=551540.9157	Y=467667.2001
S=38500 mp		



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- LEA 110 kV
- Zona de protectie si siguranta LEA 110kV (interdictie de construire - 18,50 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
- LEA 400 kV
- Zona de protectie si siguranta LEA 400kV (interdictie de construire - 37,50 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
- Aliniere obligatorie a constructiilor (exceptie fac locuintele cuplate, unde una din locuinte poate fi decalata)
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Drum existent
- Teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic
- ZL1 Zona de locuinte individuale izolate
- ZL2 Zona de locuinte individuale cuplate
- ZL3 Zona de locuinte colective
- ZF Zona de functiuni complementare
- Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate (ZL1)
- Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale cuplate (ZL2)
- Edificabilul parcelei pentru locuinte colective (ZL3)
- Edificabilul parcelei pentru functiuni complementare (ZF)
- Zona circulatii (ZC)
- Alee de servire locala (privata) conform H.G. nr. 525/1996 Anexa 4, pct. 4.11.1
- Spatiu verde public (ZV)
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal (peste zona verde accesul se va amenaja cu pavele inierbate)

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. ... / 15. IUN. 2022

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		100	38500	100
Total			100	38500	100

Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		0	0	0
2	Zona locuinte individuale izolate	subzona aferenta constructiilor	25	4455	
3		subzona aferenta zonelor verzi private	20	3564	
4		subzona aferenta circulatiilor private	55	9802	
Total zona locuinte individuale izolate			100	17821	46
5	Zona locuinte individuale cuplate	subzona aferenta constructiilor	25	1415	
6		subzona aferenta zonelor verzi private	20	1132	
7		subzona aferenta circulatiilor private	55	3113	
Total zona locuinte individuale cuplate			100	5660	14,7
8	Zona locuinte colective	subzona aferenta constructiilor	25	1143	
9		subzona aferenta zonelor verzi private	20	915	
10		subzona aferenta circulatiilor private	55	2516	
Total zona locuinte colective			100	4574	11,8
11	Zona functiuni complementare	subzona aferenta constructiilor	25	477	
12		subzona aferenta zonelor verzi private	20	382	
13		subzona aferenta circulatiilor private	55	1051	
Total zona functiuni complementare			100	1910	4,9
14	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	100	6358	16,5
15	Zona spatiu verde public		100	2177	5,6
Total			100	38500	100

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus:
  - pentru ZL1 - S/D+P+E/M (Hcornisa maxim 7,50m, Hcoama maxim 11,50m fata de CTA)
  - pentru ZL2- S/D+P+E/M (Hcornisa maxim 7,50m, Hcoama maxim 11,50m fata de CTA)
  - pentru ZL3- S/D+P+E+M/R* (Hcornisa maxim 7,50m, Hcoama maxim 13,00m fata de CTA)
  - pentru ZF - S/D+P+E+M (Hcornisa maxim 7,50m, Hcoama maxim 13,00m fata de CTA)

* Etajul retras (R) se va inscrie in volumul creat de un triunghi ioscel avand ca baza placa de peste ultimul nivel, iar laturile vor forma cu baza un unghi de 45° (conform fig. 1)

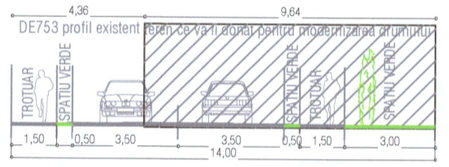
- Mansarda se va inscrie in volumul acoperisului in panta (max. 45°, fara parapet), iar suprafata utila a acesteia va fi maxim 60% din suprafata nivelului curent.
- Indicatori urbanistici existenti
  - P.O.T. = 0
  - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi:
  - pentru ZL1 - P.O.T. = 25%, C.U.T. = 0,75
  - pentru ZL2 - P.O.T. = 25%, C.U.T. = 0,75
  - pentru ZL3 - P.O.T. = 25%, C.U.T. = 0,9
  - pentru ZF - P.O.T. = 25%, C.U.T. = 1

Fig. 1 - Volum maxim etaj retras

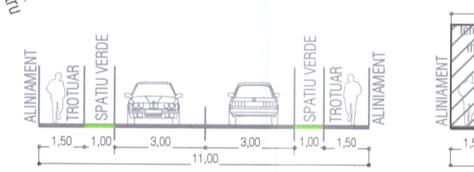
Fig. 2 - Calcul $H_{max.\ cornisa}$

- Retragerile minime fata de limitele laterale
  - minim 3,50 m pentru ZL1 si minim 4,00 m pentru ZL2* si ZL3, minim 5,00m pentru ZF.
  - * la ZL2, in zona tesirii alveolelor de intoarcere se aplica prevederile Codului Civil
- Retragerea minima fata de limita posterioara
  - minim 5,00 m pentru ZL1, ZL2, ZL3 si ZF.
- Se prevad 5% spatii verzi publice conform art. 10 alin (3) din Legea nr. 24/2007
- Zone verzi private amenajate pe fiecare parcela:
  - minim 20% pentru locuinte, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor (Legea nr. 24/2007, art. 10). Nr. de locuitori se calculeaza conform Legii nr. 114/1996 Anexa nr. 1: o camera=o persoana
  - minim 20% pentru functiuni complementare
- Ulterior obtinerii autorizatiei de construire, parcelele prevazute pentru locuinte individuale cuplate (ZL2) se vor dezmembra.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
  - pentru locuinte individuale - 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 la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori
  - pentru locuinte colective - 1 loc de parcare pentru fiecare apartament si 1 loc de parcare pentru vizitatori la 2 apartamente
  - pentru functiuni complementare - vor fi asigurate locuri de parcare în functie de destinatia constructiilor conform H.G. nr. 525/1996.

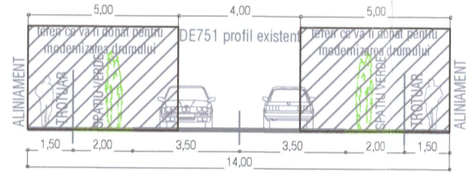
PROFIL TRANSVERSAL TIP 1
sc. 1:200



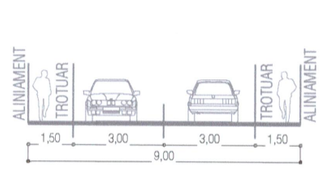
PROFIL TRANSVERSAL TIP 2
sc. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL TIP 3
sc. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL TIP 4
sc. 1:200



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
CUI 39935867, J08/2234/2018
Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
tel. 0749.855.945, e-mail: contact@arhby.ro

SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA: 05.2021	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA 1:1000	
DESENAT	Ing. Voicu Simona		

Beneficiar: Barsan Olivia Elena

Investitia: Parcelare in vederea construirii de locuinte individuale, cuplate, colective mici cu maxim P+E+M, dotari complementare, extindere utilitati, amenajare drum acces

Amplasament: Jud. Brasov, com. Harman, f.s, f.n.

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

BPN1 — FAZA P.U.Z.

Plansa nr. U2

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 intra sub incidenta legii dreptului de autor.