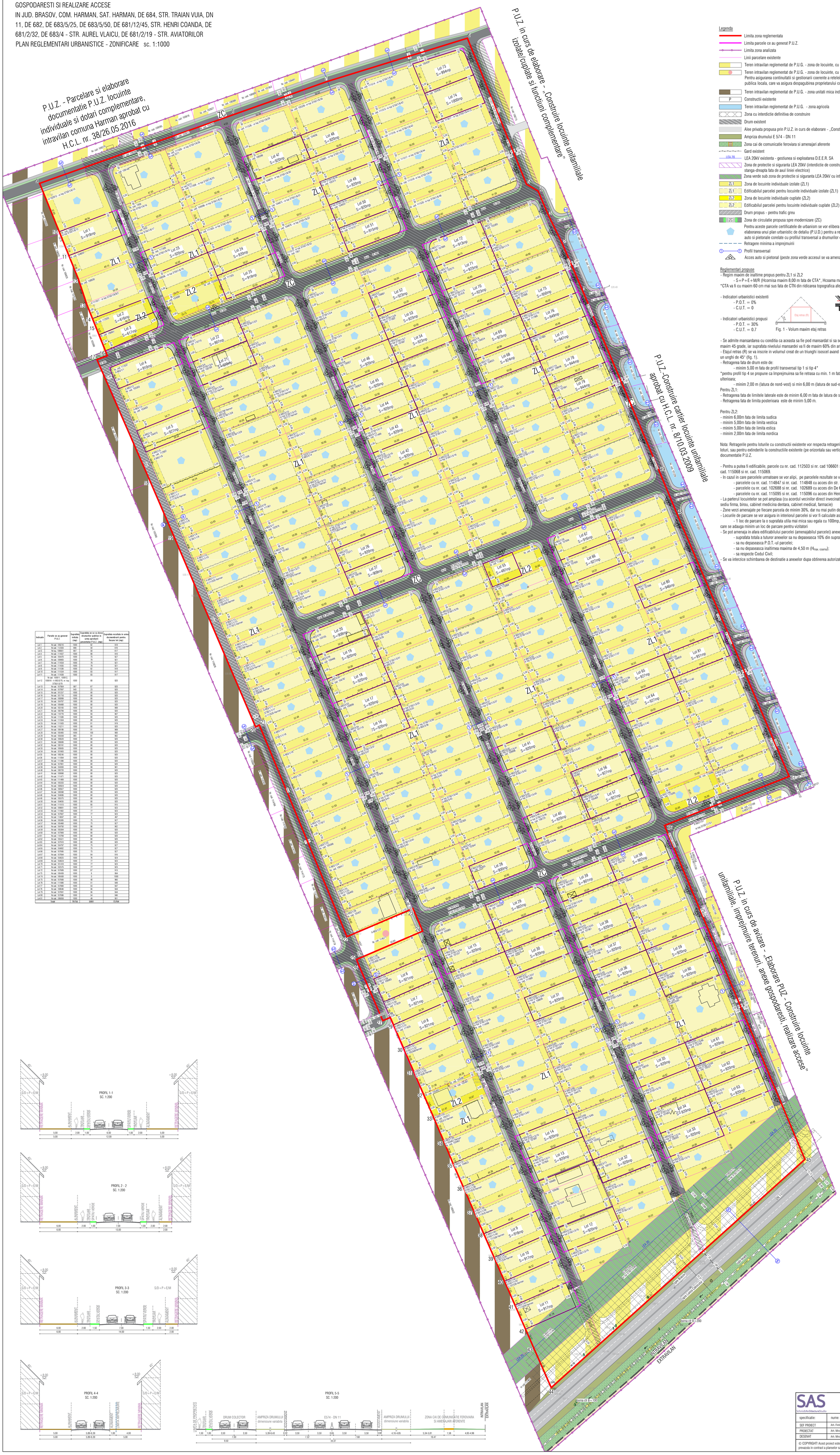
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE TERENURI, ANEXE GOSPODARESTI SI REALIZARE ACCESE

IN JUD. BRASOV, COM. HARMAN, SAT. HARMAN, DE 684, STR. TRAIAN VUIA, DN 11, DE 682, DE 683/5/25, DE 683/5/50, DE 681/12/45, STR. HENRI COANDA, DE 681/2/32, DE 683/4 - STR. AUREL VLAICU, DE 681/2/19 - STR. AVIATORILOR

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000



Indicativ	Parcele ce au generat P.U.Z.	Suprafata indicata (mp)	Suprafata ce se va doina drumurilor publice in urma aprobarii prezentului P.U.Z. (mp)	Suprafata rezultata in urma documentarii pentru fiecare lot (mp)
Lot 1	Nr cad. 109210	1000	82	918
Lot 2	Nr cad. 112503	866	50	816
Lot 3	Nr top. 109651/	667	50	617
Lot 4	Nr cad. 111657	1000	90	910
Lot 5	Nr cad. 104470	1000	73	927
Lot 6	Nr cad. 109683	1000	79	921
Lot 7	Nr cad. 111934	1000	79	921
Lot 8	Nr cad. 111935	1000	79	921
Lot 9	Nr cad. 111936	1000	82	918
Lot 10	Nr cad. 111934	1000	83	917
Lot 11	Nr cad. 111935	1000	83	917
Lot 12	Nr cad. 100911, 100912, 100916 - A 683/3/78, nr. top. 3720/1/3/78	1000	80	920
Lot 13	Nr cad. 107904	987	67	920
Lot 14	Nr cad. 107897	943	23	920
Lot 15	Nr cad. 101257	1000	80	920
Lot 16	Nr cad. 101718	1000	80	920
Lot 17	Nr cad. 100898	1000	80	920
Lot 18	Nr cad. 104787	1000	80	920
Lot 19	Nr cad. 109488	1000	80	920
Lot 20	Nr cad. 103105	1000	92	908
Lot 21	Nr cad. 100799	1000	80	920
Lot 22	Nr cad. 110770	1000	93	907
Lot 23	Nr cad. 111506	1000	80	920
Lot 24	Nr cad. 111504	1000	80	920
Lot 25	Nr cad. 111503	1000	81	919
Lot 26	Nr cad. 110211	1000	80	920
Lot 27	Nr cad. 109188	1000	91	909
Lot 28	Nr cad. 109400	1000	100	900
Lot 29	Nr cad. 105669	983	61	902
Lot 30	Nr cad. 109620	1000	80	920
Lot 31	Nr cad. 109606	1000	80	920
Lot 32	Nr cad. 100191	1000	80	920
Lot 33	Nr cad. 109605	1000	80	920
Lot 34	Nr cad. 101663	1000	80	920
Lot 35	Nr cad. 108246	1000	80	920
Lot 36	Nr cad. 111894	1000	80	920
Lot 37	Nr cad. 111496	1000	80	920
Lot 38	Nr cad. 107061	1000	80	920
Lot 39	Nr cad. 104368	1000	99	901
Lot 40	Nr cad. 108735	1000	80	920
Lot 41	Nr cad. 109998	1000	80	920
Lot 42	Nr cad. 111471	1000	80	920
Lot 43	Nr cad. 111469	1000	80	920
Lot 44	Nr cad. 100333	1000	80	920
Lot 45	Nr cad. 100924	1000	80	920
Lot 46	Nr cad. 100927	1000	80	920
Lot 47	Nr cad. 108398	1009	89	920
Lot 48	Nr cad. 104936	1000	80	920
Lot 49	Nr cad. 105375	1000	80	920
Lot 50	Nr cad. 104838	1000	80	920
Lot 51	Nr cad. 111513	1000	85	915
Lot 52	Nr cad. 109661	1000	77	923
Lot 53	Nr cad. 111900	1000	77	923
Lot 54	Nr cad. 107867	1000	77	923
Lot 55	Nr cad. 110847	500	3	497
Lot 56	Nr cad. 100383	1000	73	927
Lot 57	Nr cad. 105469	1000	73	927
Lot 58	Nr cad. 104750	1000	98	902
Lot 59	Nr cad. 100384	1000	80	920
Lot 60	Nr cad. 107869	1000	80	920
Lot 61	Nr cad. 110769	1000	80	920
Lot 62	Nr cad. 100521	1000	80	920
Lot 63	Nr cad. 107910	1000	80	920
Lot 64	Nr cad. 104797	1000	73	927
Lot 65	Nr cad. 104802	1000	73	927
Lot 66	Nr cad. 107906	1000	73	927
Lot 67	Nr cad. 107904	1000	84	916
Lot 68	Nr cad. 104825	1000	76	924
Lot 69	Nr cad. 104824	1000	77	923
Lot 70	Nr cad. 101418	1000	77	923
Lot 71	Nr cad. 102575	1000	77	923
Lot 72	Nr cad. 107905	1000	87	913
Lot 73	Nr cad. 100439	1000	6	994
Lot 74	Nr cad. 100438	1000	0	1000
Lot 75	Nr cad. 107908	1000	40	960
Lot 76	Nr cad. 111906	1000	51	949
Lot 77	Nr cad. 107860	1000	53	947
Lot 78	Nr cad. 108646	1000	56	944
Lot 79	Nr cad. 107891	1000	56	944
Lot 80	Nr cad. 107906	1000	54	946
Lot 81	Nr cad. 108859	1000	49	951
Total		**79755**	**5991**	**73764**

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita parcele ce au generat P.U.Z.
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona de locuinte, cu interdictie temporara de construire
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona de locuinte, cu interdictie temporara de construire, cu obligativitatea de a intocmi P.U.Z. Pentru asigurarea continuitatii si gestionarii coerente a retelei stradale, terenul în cauza poate face obiectul unei proceduri de expropriere initiate de autoritatea publica locala, care va asigura despagubirea proprietarului conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona unitati mica industrie, prestari servicii si depozitare
- P — Constructii existente
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona agricola
- Zona cu interdictie definitiva de construire
- Drum existent
- Alee privata propusa prin P.U.Z. in curs de elaborare - „Construire locuinte unifamiliale izolate/cuplate si functiuni complementare"
- Ampriza drumului E 574 - DN 11
- Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente
- Gard existent
- LEA 20 — LEA 20kV existenta - 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)
- Zona verde sub zona de protectie si siguranta LEA 20kV cu interdictie de construire
- ZL1 — Zona de locuinte individuale izolate (ZL1)
- ZL1 — Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate (ZL1)
- ZL2 — Zona de locuinte individuale cuplate (ZL2)
- ZL2 — Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale cuplate (ZL2)
- Drum propus - pentru trafic greu
- ZC — Zona de circulatie propusa spre modernizare (ZC)
- Pentru aceste parcele certificatele de urbanism se vor elibera potrivit Legii nr. 350/2001 art. 32 alin. 1 lit. d) cu elaborarea unui plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) pentru a reglementa situatia tehnica/juridica cu privire la accesele auto si pietonale corelate cu profilul transversal a drumurilor conform prezentului P.U.Z..
- Retragere minima a imprejmuirii
- 1—1 Profil transversal
- Acces auto si pietonal (peste zona verde accesul se va amenaja cu pavele inierbate)

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1 si ZL2
  - S+P+E+M/R (Hcornisa maxim 8,00 m fata de CTA*, Hcoama 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

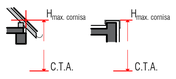


Fig. 2 - Calcul $H_{max.\ cornisa}$

- Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se înscrie 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 fata de drum este de:
  - minim 5,00 m fata de profil transversal tip 1 si tip 4*

*pentru profil tip 4 se propune ca Imprejmuirea sa fie retrasa cu min. 1 m fata de drum, pentru o posibila modernizare a drumului la o etapa ulterioara;

  - minim 2,00 m (latura de nord-vest) si min 6,00 m (latura de sud-est) fata de profil transversal tip 3.

Pentru ZL1:
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 6,00 m fata de latura de sud-est si minim 2,00 m fata de limita de nord-vest;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5,00 m.

Pentru ZL2:
- minim 6,00m fata de limita sudica
- minim 5,00m fata de limita vestica
- minim 5,00m fata de limita estica
- minim 2,00m fata de limita nordica

Nota: Retragerile pentru loturile cu constructii existente vor respecta retragerile actuale si Codul Civil. Pentru cladirile nou propuse pe aceste loturi, sau pentru extinderile la constructiile existente (pe orizontala sau verticala) se vor aplica retragerile prevazute prin prezenta documentatie P.U.Z.

- Pentru a putea fi edificabile, parcele cu nr. cad. 112503 si nr. cad 106601 se vor alipi, aceeasi conditie se aplica si pentru parcelele cu nr. cad. 115068 si nr. cad. 115069.
- In cazul in care parcelele urmatoare se vor alipi, pe parcelele rezultate se vor putea construi locuinte individuale izolate:
  - parcelele cu nr. cad. 114847 si nr. cad. 114848 cu acces din str. Henri Coanda;
  - parcelele cu nr. cad. 102688 si nr. cad. 102689 cu acces din De 681/2/19;
  - parcelele cu nr. cad. 115095 si nr. cad. 115096 cu acces din Henri Coanda.
- 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 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 la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori
- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii, 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 4,50 m ($H_{max.\ coama}$);
  - sa respecte Codul Civil;
- Se va interzice schimbarea de destinatie a anexelor dupa obtinerea autorizatiei de construire.

	INVENTAR COORDONATE	
Nr. pct.	X [m]	Y [m]
1	468164.7524	554181.6684
2	468201.9040	554165.6411
3	468224.1774	554154.7181
4	468243.1442	554146.6525
5	468248.5044	554137.4172
6	468364.7743	554090.3836
7	468330.1155	553978.1903
8	468304.1578	553904.8810
9	468249.2551	553749.8576
10	468210.7770	553765.4910
11	468191.8240	553773.1340
12	468172.9470	553780.7730
13	468152.8780	553787.4240
14	468141.6258	553791.9445
15	468134.3580	553794.8650
16	468112.0609	553803.8248
17	468108.9180	553795.5180
18	468011.4410	553838.1410
19	467967.9811	553856.9025
20	467816.7810	553921.7370
21	467818.0826	553924.7840
22	467649.7993	553994.5233
23	467672.2380	554047.0700
24	467654.2163	554054.7906
25	467631.6590	554002.1366
26	467627.1954	554003.8907
27	467582.9224	554023.0356
28	467585.4938	554029.0061
29	467579.5934	554031.5579
30	467561.2652	554039.4834
31	467542.8790	554047.4340
32	467524.4340	554055.4100
33	467506.2901	554063.3573
34	467487.7240	554071.2870
35	467469.0811	554079.0043
36	467450.9560	554086.9380
37	467432.3135	554095.0985
38	467413.2764	554103.4329
39	467394.4741	554111.6632
40	467375.5680	554119.9390
41	467356.5561	554128.2579
42	467337.4399	554136.6287
43	467322.3530	554143.2350
44	467290.8920	554157.1110
45	467472.5307	554359.0403
46	467738.2641	554247.2517
47	467777.2798	554346.4668
48	467986.0324	554257.3305
49	468020.6737	554242.8779

SAS SchmidtArchitectureStudio	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J40/1730/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhitv.ro			Initiator :	Bodriug Rodica si altii	1-29-34
			SCARA 1:1000	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Harman, sat. Harman, DE 684, str. Traian Vuia, DN 11, DE 682, DE 683/5/25, DE 683/5/50, DE 681/12/45, str. Henri Coanda, DE 681/2/32, DE 683/4 - str. Aurel Vlaicu, DE 681/2/19 - str. Aviatorilor	
specificatie:	nume:	semnatura		Denumire proiect:	Elaborare PUZ - Construire locuinte individuale unifamiliale, imprejmuire terenuri, anexe gospodaresti, realizare accese	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena					
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		DATA: 09.2024	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		Plansa nr. U2
DESENAT	Arh. Miron Ludmila					

© 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.