INTOCMIRE P.U.Z.-CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL CU DOTARI AFERENTE, SPATII COMERCIALE

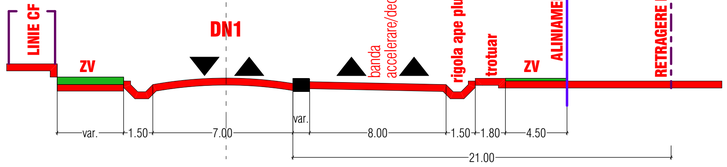
LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR REGLEMENTATE
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, PUBLICE SI/SAU DE UTILITATE PUBLICA, EXISTENTE
- PARAUL TIMIS
- CANAL S.G.A.
- ZONA COMPLE TURISTICE (CONFORM P.U.G. PREDEAL, avand Rh max P+2+M)
- ZONA UNITATI CAZARE SI DOTARI TURISTICE, IN CARE SE AFLA SI LOCUINTE (CONFORM P.U.G. PREDEAL, avand Rh max P+2+M)
- ZONA UNITATI TEHNICO EDILITARE
- ZONA VERDE NEAMENAJATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE INVECINATE (NU AU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE, CONFORM EXTRASE CF)

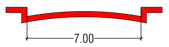
PROPUNERI - reglementari

- ZLd — ZONA LOCUINTE COLECTIVE si DOTARI COMPLEMENTARE cu RHmax=S+P+3+M, S+P+4+M
- ZT — ZONA TURISM-APARTHOTEL cu RHmax=S+P+3+M, S+P+4+M
- ZD — ZONA DOTARI SI SERVICII
  - SUPRAFATA DESTINATA AMENAJARII FUNCTIUNILOR DE CENTRE EDUCATIONALE DIN CADRUL ZONEI DE DOTARI SI SERVICII
- Zv — ZONE VERZI (SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT)
- ZCC — ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI INFRASTRUCTURA-trafic greu
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - BANDA ACCELERARE/ DECELERARE
  - PODETE DE TRECERE PIETONALE SI PISTE BICICLETE
  - DALE CAROSABILE PREFABRICATE-trafic greu
  - TRASEU PISTA BICICLETE
- ALINIAMENT
- RETRAGERE MINIMA -21.00m fata de partea carosabila a DN1
- EDIFICABIL
- ZONA DE PROTECTIE CANAL SGA
- ZONA DE SIGURANTA LINII C.F.R.
- BORNE KILOMETRICE C.F.R.
- CURBA DE INUNDABILITATE PT Q1%
- ZONA CU RESTRICTIE DE CONSTRUIRE FATA DE PARAU (nu afecteaza terenurile reglementate)

PROFIL STRADAL A-A (DN1)



PROFIL STRADAL B-B



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Sistem de proiectie: Stereografic '70
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

Data: mai 2026

ZLd
-POTmaxim admis=40%
-CUTmaxim admis=1.4
-Regim de inaltime maxim admis=S+P+3/4+M, Hmax cornisa fata de cota ±0.00 locuinte=16.50m si Hmax coama locuinte=22.00m;
-suprafata zone verzi, minim 30%
-locuri parcare, in incinta proprietatii (min. 1loc de parcare / unitate locativa)
- minim 3.00m fata de partea carosabila a cailor rutiere de incinta si a pistei de biciclete
- minim 3.00m fata de canal SGA
- H/2 fata de limitele de proprietate pentru constructiile ce depasesc inaltimea de 18m, dar nu mai putin de 9.00m pentru cladiri cu inaltimi pana in 18m
- H cornisa intre cladirile pozitionate de o parte si alta a cailor rutiere propuse, dar nu mai putin de 6.50m din axul drumurilor de incinta
- H cornisa intre cladirile pozitionate una langa alta, avand ferestre ale incaperilor principale
- H/2 cornisa intre cladirile pozitionate una langa alta, fara a avea ferestre ale incaperilor principale

ZT
-POTmaxim admis=40%
-CUTmaxim admis=1.4
-Regim de inaltime maxim admis=S+P+3/4+M, Hmax cornisa fata de cota ±0.00 locuinte=16.50m si Hmax coama locuinte=22.00m;
-suprafata zone verzi, minim 30%
-locuri parcare, in incinta proprietatii, cu respectarea HG 525 pentru fiecare functiune in parte
- minim 3.00m fata de partea carosabila a cailor rutiere de incinta si a pistei de biciclete
- minim 3.00m fata de canal SGA
- H/2 fata de limitele de proprietate pentru constructiile ce depasesc inaltimea de 18m, dar nu mai putin de 9.00m pentru cladiri cu inaltimi pana in 18m
- H cornisa intre cladirile pozitionate de o parte si alta a cailor rutiere propuse, dar nu mai putin de 6.50m din axul drumurilor de incinta
- H cornisa intre cladirile pozitionate una langa alta, avand ferestre ale incaperilor principale
- H/2 cornisa intre cladirile pozitionate una langa alta, fara a avea ferestre ale incaperilor principale

ZD
-POTmaxim admis=40%
-CUTmaxim admis=1.4
-Regim de inaltime maxim admis=S+P+4+M, Hmax cornisa fata de cota ±0.00 = 16.50m si Hmax coama =22.00m
-suprafata zone verzi, minim 30%
-locuri parcare, in incinta proprietatii, cu respectarea HG 525 pentru fiecare functiune in parte
- minim 3.00m fata de partea carosabila a cailor rutiere de incinta si a pistei de biciclete
- minim 3.00m fata de canal SGA
- H/2 fata de limitele de proprietate pentru constructiile ce depasesc inaltimea de 18m, dar nu mai putin de 9.00m pentru cladiri cu inaltimi pana in 18m
- H cornisa intre cladirile pozitionate de o parte si alta a cailor rutiere propuse, dar nu mai putin de 6.50m din axul drumurilor de incinta
- H cornisa intre cladirile pozitionate una langa alta, avand ferestre ale incaperilor principale
- H/2 cornisa intre cladirile pozitionate una langa alta, fara a avea ferestre ale incaperilor principale

ZV
-POTmaxim admis=10%
-CUTmaxim admis=0.1
-Regim de inaltime maxim admis=4m
-suprafata zone verzi, minim 50%

ZCC
-Drumurile de incinta
-pistele de biciclete
-platformele de parcare

Nota:
-Pentru regimul de inaltime de max. S+P+3E+M:
H max. cornisa: 13,50 m
H maxim coama: 18,00 m fata de CTN
-utilitatile tehnico edilitare, vor fi amplasate, in functie de studiile de solutie, spre DN1, in zona verde si/sau in amenajabilul fiecarei subzone functionale.

Executant: Ing. Boariu Lucian
seria RO-BV-F nr.0038
categoria B
Semnatura si stampila

BILANT TERITORIAL-zonificare

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	%	POT	CUT	PROPUNERE mp	%	POT	CUT	SPATIU VERDE SUPRAFATA MINIMA %	REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS
ZONA COMPLE TURISTICE (CONFORM P.U.G. PREDEAL, avand Rh max P+2+M)	51489.00	84.30	HG525/96	HG525/96	—	—	—	—	HG525/96	P+2+M
ZONA UNITATI CAZARE SI DOTARI TURISTICE, IN CARE SE AFLA SI LOCUINTE (CONFORM P.U.G. PREDEAL, avand Rh max P+2+M)	9596.00	15.70	HG525/96	HG525/96	—	—	—	—	HG525/96	P+2+M
ZLd ZONA LOCUINTE COLECTIVE si DOTARI COMPLEMENTARE	—	—	—	—	22215.00	36.37	40 %	1.4	30 %	S+P+4+M
ZT ZONA TURISM-APARTHOTEL	—	—	—	—	13145.00	21.51	40 %	1.4	30 %	S+P+4+M
ZD ZONA DOTARI SI SERVICII	—	—	—	—	2820.00	4.62	40 %	1.4	30 %	S+P+4+M
ZCC ZONA CAILOR DE COMUNICATIE SI INFRASTRUCTURA-trafic greu, PISTA BICICLETE	—	—	—	—	14825.00	24.27	—	—	—	—
Zv ZONE VERZI (SPATII VERZI AMENAJATE, SPORT SI AGREMENT)	—	—	—	—	5980.00	9.79	10 %	0.1	50 %	P
ZONA DE PROTECTIE CANAL SGA					2100.00	3.44	—	—	—	—
SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA	61085.00	100	—	—	61085.00	100	—	—	—	—

MGM urban proiect
BRASOV,str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23, tel. 0728860868
j08/2894/2006, CUI 19298570

beneficiar: Ungureanu Bogdan Ilie prin Compania Cinci Stele SRL

INTOCMIRE P.U.Z.-APARTHOTEL SI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

proiect nr: U15/09/2025

desenat	urb.Gabriela Chifu
proiectat	urb.Gabriela Chifu
sef proiect	urb.Gabriela Chifu

REGLEMENTARI URBANISTICE

scara 1-1000

U03

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.