MEMORIU DE PREZENTARE

STUDIU PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

DATE DE RECUNOAŞTERE

Denumirea lucrării:	Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate, PUZ Construire locuinte individuale.
Amplasamentul	Strada Pluto - Strada Constelatiei, Mun. Sacele, Jud. Brasov.
Proiectanti:	SC AAB DESIGN STUDIO S.R.L. S.C. PlanProiect S.R.L Brasov – SC ANG TOP PROIECT SRL 0743149033;
Beneficiar:	OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA
Data elaborarii:	Ianuarie. 2025
Baza legala	Certificatul de urbanism CU 613 /09.10.2024

1. PREZENTAREA INVESTITIEI /OPERATII PROPUSE

Prezentul proiect propune intocmirea planului urbanistic zonal pentru construirea unor locuinte individuale in Municipiul Sacele strada Constelatiei – strada Pluto - jud.Brasov.

Terenul este in proprietatea d-nlui/d-nei OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA conform extrasului C.F.nr.106855 si cad 106855 in suprafata de S=29.709,0 mp, cu accesul asigurat din str. Constelatiei si strada Pluto cu iesire la DJ103A (Strada Zizinului) si fara reglementari urbanistice.

Solicitarea prin tema de proiect este parcelare in vederea construiri de locuinte individuale - care genereaza elaborarea prezentului plan urbanistic zonal si reglementarea terenului studiat.

Amplasamentul zonei studiate se afla in extravilanul municipiului Sacele in zona nordica a U.A.T.-ului aferent, limita cu UAT Comuna Tarlungeni, pe partea stanga a drumului DJ103A- in directia Mun. Brasov – Com. Tarlungeni.

Regimul economic–conform extrasului CF-terenul are folosinta de arabil in suprafata totala de S$\sum$ =29.709,0 mp.

Regimul tehnic conform documentatiei de urbanism – PUG aprobat cu HCL nr.23 din 22.02.2001, cu valabilitate prelungita prin HCL 293 din 28.09.2023.

Suprafata minima pentru edificarea unei locuinte trebuie sa fie minim de S=600 mp si accesul asigurat carosabil din drumul nou propus.

Terenul va fi parcelat in 38 de parcele, cu suprafete cuprinse intre 600-798mp, de forma dreptunghiulara, avand latimea la drum = front stradal de 16.40 m iar lungimea mai mare decat latimea de 36.56 – 36.57 m.

S-a prevazut o zona verde cu o suprafata de 1.624,90 mp, destinata publicului.

Zona in studiu nu este cuprinsa in arie protejata.

Forma geometrica a parcelarului studiat conform ridicarea topometrica cu laturile inguste dispuse spre strada Constelatiei si strada Pluto de X=84.58m, X2=86.52m si laturile paralele a parcelei Y1=Y2=338.54 m respectiv 367.56 nord si sud.

Altitudinea amplasamentului – centrul/media terenului studiat H=597m plan referinta sistem de proiectie stereografic MN.1975.

Vecinatatile – stabilite prin proces verbal sunt :

La est : terenul studiat se invecineaza cu strada Pluto – DE 386– Intravilan Com. Tarlungeni;

La sud : terenul studiat invecinat cu proprietate privata cad 101355 si cad 101355;

La vest: terenul studiat se invecineaza cu strada Constelatiei – DE 82

La nord : terenul studiat invecinat cu proprietate privata cad 107552 si cad 107552;

Proiectul propune urmatoarele functiuni principale:

ZL - Zona locuinte individuale;

ZC - Zona circulatii – carosabil + trotuare

ZV – Zona verde -livada -gradina

Utilizări admise:

- locuinte individuale cu maxim S+P+E+M niveluri în regim de construire izolate;
- spatii inierbate, plantate;
- circulatii pietonale, ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate;
- mobilier urban pentru odihna și recreere;
- construcții de dimensiuni mici:foisor, magazii, piscine demontabile;
- sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite, sporturi practicate în circuit închis de către menbri familiei;

Utilizări admise cu condiţionări:

- nu este cazul;

Utilizări interzise:

- activități productive;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta
- montarea pe fatadele constructiilor a panourilor de afisaj sau reclama
- depozite de orice fel
- constructii provizorii
- statii de intretinere si spalare auto
- statii de alimentare cu carbutanti
- functiuni comerciale
- locuinte colective

Scopul solicitarii documentatiei PUZ -construire „locuinte individuale“ este introducerea de reglementari urbanistice pentru terenul studiat care este in extravilanul Municipiului Sacele conform regimului juridic refericitor imobilul C.F.106855.

CORELAREA CU ALTE DOCUMENTATII

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de urbanism din PUG si le extinde la zona studiata coreland reglementarile din PUZ. cu reglementarile din PUZ-urile avizate/aprobate în zona:

PUZ Construire case de locuit Sacele aprobat cu HCL nr 105/07.08.2009

PUZ Construire locuinte și dotari, parcelare DE 64-DE 82 Sacele aprobat cu HCL nr. 262/28.07.2022.

PUZ Construire locuințe și funcțiuni complementare – str. Mercur (DE64), Sacele aprobat cu HCL nr. 151/26.11.2015.

PUZ Construire individuale DE82-DE 386 Sacele aprobat cu HCL nr. 221/29.08.2024

PUZ Construire ansamblu de locuinte Sacele aprobat cu HCL nr. 197/31.10.2007

PUZ Construire individuale DE64 Sacele aprobat cu HCL nr. 29/10.09.2012

PUZ Construire individuale DJ103A Sacele aprobat cu HCL nr. 212/25.10.2018

2. INDICATORII PROPUSI – DESCRIERE- REGLEMENTARI

Prin tema de proiectare de comun acord cu proprietarii terenurilor se solicita parcelarea terenului în vederea construiri de locuinte individuale, cu regimul de inaltime S+P+E+M

Amplasarea se va face in conformitate cu reglementarile stabilite in memoriul de reglementari locale de urbanism PUZ.

INDICATORI MAXIMI URBANISTICI - REGLEMENTARI PROPUSE ADMISE P.U.Z.

- **P.O.T**.propus maxim PUZ - case de vacanta = **30 %**
- **C.U.T**.propus maxim PUZ - casa de vacanta = **1.00**

2.1. REGIMUL DE INALTIME MAXIM PROPUS.

- **S+P+E+M**
- Inaltimea la cornise de la cota CTA **h1= 7.00m**
- Inaltimea la coama de la cota CTA **h2=10.00m**

2.2. ALINIAMENTUL -ALINIEREA PROPUSA > conform plansa reglementare U03

Profil 1-1 – str. Constelatiei

- Aliniamentul terenului din axul str. Constelatiei D= **5.00m.**
- Alinierea constructiei din axul str. Constelatiei D=**11.00m**.

Profil 2-2

- Aliniamentul terenului din axul drumului nou propus D= **5.50m.**
- Alinierea constructiei din axul drumului nou propus D=**11.50m**.

2.3. DISTANTE LATERALE ,POSTERIOR DE LA ALINIAMENTE – STABILIRE EDIFICABIL :

- lateral stanga d ≥ **3.50 m**
- lateral dreapta d ≥ **3.50 m**
- latura posterioara d ≥ **6.00 m**

2.4. DISTANTA INTRE CALDIRILE DE PE ACEIASI PARCELA

- **nu este cazul**

2.5. CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE.

- Accesul carososabil este asigurat din Str. Constelatiei si str. Pluto(existente) la amplasamentul studiat sunt reglementate prin documentatiile de urbanism aprobate anterior.(7 m parte carosabila + trotuare de 1.5m)

2.6. ACCESUL CAROSABIL IN INCINTA PARCAJE.

- Accesul carosabil in incinta va respecta HG525 si este asigurat din strazile Constelatiei si str. Pluto

- Se propune drumul de acces la parcele intre str. Pluto si str. Constelatiei cu latimea de 7,00m. - doua benzi de 3,50m fiecare, cu trotuare cu latimea de 2,00 m (11.0 m).Drumul propus se va trece in domeniul public

2.7. SPATII VERZI ICINTA.

- Suprafata spatiilor verzi va fi de minim 40% din suprafata fiecarui lot

2.8. PARCAREA AUTOTURISMELOR

- Locurile de parcare necesare se vor asigura pe domeniul privat, in interiorul parcelei,pe platforme amenajate dale inierbate si vor fi calculate in functie de suprafata utila a fiecarei tip de locuinte/casa de vacanta - 1 loc de percare pentru casele de vacanta cu o suprafata utila mai mica sau egala cu S=100m² si 2 locuri de parcare pentru casele de vacanta care depasesc suprafata utila de 100 m².

2.9 IMPREJMUIREA TERENULUI

- Imprejmuiri spre strada, imprejmuiri transparente cu inaltimea maxima de 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m.
- Imprejmuiri opace spre limitele separatoare ale parceleleor pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale sau asigurarea protectiei vizuale putand avea inaltimea de maxim 2,00 m.
- in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fafadei cu vedere la strada; Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;

3. **UTILITATI EXISTENTE IN ZONA STUDIATA**

- Retea de enenergie electrica -existenta in zona studiata ,identificata la marginea drumului Pluto care alimenteaza constructiile edificate.
- Retea existenta de apa potabila si canalizare menajera ;
- Retea existenta gaze;

3. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA / OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Intrucat terenul pentru care a fost solicitat certificatul de urbanism se afla in intravilanul Municipiului Sacele se prevad reglementari urbanistice prin intocmirea Planului Urbanistic Zonal in conditiile emiterii avizului de oportunitate si in conformitate cu studiile si avizele obtinute ulterior.

Functiunea propusa edificare locuinte individuale nu degradeaza cadrul natural si nu are impact asupra fondului construit zonal.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE.

Conversia acestui teren prin reglementari va avea consecinte pozitive din punct de vedere economic deoarece va conduce la conturarea si integrarea in zona studiata pentru dezvoltarea unor investitii cu profil zona de locuinte cu un impact pozitiv asupra imaginea generala a acestei parti a Municipiului Sacele si va creste beneficiul adus comunitatii prin taxa percepute pe imobile.

5.CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITOR .

Conform ord.233/16.02.2016/l.350/2001 - implementarea investiţiilor propuse prin planul de urbanism zonal, avizului de oportunitate prevăzut la art. 32 alin. (3) din Lege, evidenţiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale, precum şi etapizarea realizării investiţiilor.

Din punct de vedere al categoriilor de costuri acestea vor fi suportate de investitorul privat interesat de realizarea investitei propuse.

În aceste categorii sunt incluse:

- Costuri care implică amenajarea terenului,,sistematizarea ,accesului in incinta;
- Costul pentru edificarea locuintelor;
- Costuri care implica proiectarea si executarea bransamentelor si a racordurilor necesare inclusiv extinderea acestora apa,canal,electrice si gaze naturale ;
- Costuri care implica amenajarea si intretinerea spatiilor verzi din cadrul incintei;
- Investitia nu prevede costuri care vor cadea în sarcina autoritatilor publice locale,daca nu se prevede altfel.

6.PROPUNERI PRIVIND INFORMAREA SI CONSULTAREA A POPULATIEI

Conform Ord. nr. 2701/2010 – informarea si consultarea publicului **art.4.** informarea si consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:

- etapa pregătitoare – anuntarea intentiei de elaborare;
- etapa de propunere ,informarea si consultarea publicului cu privire la PUZ;
- etapa aprobarii propunerilor,informarea si intocmirea raportului de informare si consultare a publicului ;

Intocmit
sef. Proiect .
Urb. Alexandru Bajenaru

Proiectat.
arh.Ornstein Emil ianuarie .2025

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Jud. Brasov, Mun. Sacele, Str. Pluto - Str. Constelatiei. Cf. 106855, Cad. 106855.

OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:8000



LEGENDA

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- CAD 106855 **29.709 mp** LIMITA AMPLASAMENT CE A GENERAT DOCUMENTATIA - (LIMITA PUZ REGLEMENTAT)

VERIFICATOR	NUME				
SC AAB DESIGN STUDIO S.R.L. Jud. Valcea, com. Mihaesti, strada Baiesilor, nr. 2B	C.U.I. 47899370 J38/298/2023		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./DATA
SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77	C.U.I. 8566260 J08/863/1996		**TITLU PROIECT** PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE		**Proiect** Pr.29/2024
SC ANG TOP PROIECT SRL P BRASOV Str.Semaforului, nr. 12A, Brasov	C.U.I. 44480504 J8/1792/2021		**AMPLASAMENT** Strada Pluto - Strada Constelatiei, Mun. Sacele, Jud. Brasov.		**Faza** PUZ
SPECIFICATIE	**nume**	**semnatura**	**BENEFICIAR:** OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA		**data** 11/2024
SEF PROIECT	Urb. Alexandru Bajenaru				
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.				
DESENAT	Ing. Ionut Nastase		**TITLU PLANSA** PLAN DE INCADRARE IN ZONA	**Scara** 1:8000	U - 01A

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Jud. Brasov, Mun. Sacele, Str. Pluto - Str. Constelatiei. Cf. 106855, Cad. 106855.

OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA

REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA 1:2500

Numele si prenumele proprietarului:
OLTEI VALENTIN
OLTEI DANIELA
Adresa: Brasov,
str. Jepilor, nr. 2,
bl. A8, sc. A, ap. 21
NEGREA FLORIN NICOLAE
NEGREA DANIELA
Adresa: Brasov,
str. Jepilor, nr. 2,
bl. A8, sc. A, ap. 9

Judetul: Brasov
Teritoriul administrativ: Tarlungeni
Adresa: Tarlungeni
C.F. 106855 Tarlungeni
Nr. cad. 106855

ZONA STUDIATA

PUZ - CONSTRUIRE CASE DE LOCUIT APROBAT CU HCL. NR. 105/2009 COVALIU VISARION ALIN

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE APROBAT CU HCL. NR. 221/2024 LUKACS-SARA EMOKE SI ALTI

PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE APROBAT CU HCL. NR. 29 DIN 10.09.2012 BARTHA IOAN SI ALTI

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI DOTARI APROBAT CU HCL. NR. 262/2022 SC SACELE RESIDENCE MG SRL

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI DOTARI APROBAT CU HCL. NR. 151/2015 CSIKI STEFAN, CSIKI ILDIKO, BALINT LIDIA SI BALINT MIHAIL

PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE APROBAT CU HCL. NR. 197/2007. ILES DORA

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE - DJ 103A APROBAT CU HCL. NR. 212/2018 SC STUDIO CASA SRL

STR MARTE

STR TERRA

STR MERCUR

STR SOARELUI

STR CONSTELATIEI

STR PLUTO

STR SATURN

DJ103A - Str. Zizinului

drum existent - propus spre modernizare / largire conform PUZ aprobat HCL 212/25.10.2018

CAD 106855 29.709 mp

STATIE GAZ

UAT TARLUNGENI

UAT SACELE

COM. TARLUNGENI

SPRE BRASOV

SPRE TARLUNGENI

Digitally signed by PREDUS ION
Date: 2024.11.18 18:05:17 +02'00'

Supraf. acte - 29709.00mp
Supraf. mas. - 29709.00mp

Nr. crt.	X	Y	Z
17	461650.638	554715.550	598.17
21	461607.836	554709.354	598.85
50	461565.035	554702.958	599.16
153	461534.571	554365.787	596.98
149	461576.041	554357.524	596.14
146	461617.563	554349.479	595.45

LEGENDA

LIMITA . REPERE
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- CAD 106855 / 29.709 mp — LIMITA AMPLASAMENT CE A GENERAT DOCUMENTATIA - (LIMITA PUZ REGLEMENTAT)
- LIMITA ADMINISTRATIVA SACELE - TARLUNGENI
- LIMITE CADASTRALE
- CAD.106588 / CAD.107552 — INENTIFICATORI

CIRCULATII. ACCESE
DRUMURI EXISTENTE
- DJ103A - STR. ZIZINULUI
- DE 386 - STR. PLUTO / DE 82 - STR. CONSTELATIEI
- DRUMURI PROPUSE
- ACCES PE PARCELA

FUNCTIUNI. DESTINATII
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTA CONFORM DOCUMENTATI DE URBANISM APROBATE
- ZL — PROPUS - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZV — ZONA VERDE
- ALINIERE PROPUSA
- ALINIAMENT PROPUS
- ZONA EDIFICABILA
- SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC

ZONA DE PROTECTIE
- STALP ELECTRIC
- RETEA ELECTRICA - ZONA DE PROTECTIE 12.0M DIN AX, CULOAR DE 24.0M
- GN — CONDUCTA GAZ
- GN — ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TRANSGAZ SA - 20.0M DIN AX, CULOAR DE 40.0M

VERIFICATOR	NUME				
SC AAB DESIGN STUDIO S.R.L. Jud. Valcea, com. Mihaesti, strada Baiesilor, nr. 2B	C.U.I. 47899370 J38/298/2023				
SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77	C.U.I. 8566260 J08/863/1996		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./DATA
SC ANG TOP PROIECT SRL P BRASOV Str.Semaforului, nr. 12A, Brasov	C.U.I. 44480504 J8/1792/2021	TITLU PROIECT: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE			Proiect Pr.29/2024
SPECIFICATIE	nume / semnatura	AMPLASAMENT: Strada Pluto - Strada Constelatiei, Mun. Sacele, Jud. Brasov.			Faza PUZ
SEF PROIECT	Urb. Alexandru Bajenaru	BENEFICIAR: OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA			data 11/2024
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE		Scara 1:2500	U - 03A
DESENAT	Ing. Ionut Nastase				

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Jud. Brasov, Mun. Sacele, Str. Pluto - Str. Constelatiei. Cf. 106855, Cad. 106855.

OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA

REGLEMENTARI URBANISTICE SCARA 1:1000

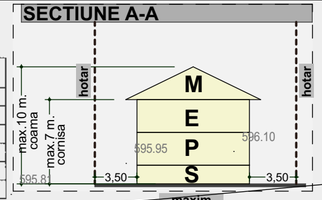
Supraf. acte = 29709.00mp
Supraf. mas. = 29709.00mp

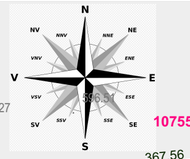
Nr. crt.	X	Y	Z
17	461650.638	554715.550	598.17
21	461607.836	554709.354	598.85
20	461565.035	554702.958	599.16
153	461538.671	554365.787	596.98
149	461576.047	554357.524	596.14
146	461617.563	554349.495	595.45

Numele si prenumele proprie
OLTEI VALENTIN
OLTEI DANIELA
Adresa: Brasov, str. Jepilor, nr. 2, bl. A8, sc. A, ap. 21
NEGREA FLORIN NICOLAE
NEGREA DANIELA
Adresa: Brasov, str. Jepilor, nr. 2, bl. A8, sc. A, ap. 9

Judetul: Brasov
Teritoriul administrativ: Tarlungeni
Adresa: Tarlungeni
C.F. 106855 Tarlungeni
Nr. cad. 106855

SECTIUNE A-A





LEGENDA

LIMITA . REPERE
- LIMITA ZONA DE STUDIU
- CAD 106855 / 29.709 mp — LIMITA AMPLASAMENT CE A GENERAT DOCUMENTATIA - (LIMITA PUZ REGLEMENTAT)
- LIMITA ADMINISTRATIVA SACELE - TARLUNGENI
- LIMITE CADASTRALE
- CAD.106588 / CAD.107552 — INENTIFICATORI

CIRCULATII. ACCESE
DRUMURI EXISTENTE
- DJ103A - STR. ZIZINULUI
- DE 386 - STR. PLUTO / DE 82 - STR. CONSTELATIEI
- DRUMURI PROPUSE
- ACCES PE PARCELA

FUNCTIUNI. DESTINATII
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTA CONFORM DOCUMENTATI DE URBANISM APROBATE
- ZL — PROPUS - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZV — ZONA VERDE
- ALINIERE PROPUSA
- ALINIAMENT PROPUS
- ZONA EDIFICABILA
- SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC

ZONA DE PROTECTIE
- STALP ELECTRIC
- RETEA ELECTRICA - ZONA DE PROTECTIE 12.0M DIN AX, CULOAR DE 24.0M
- GN — CONDUCTA GAZ
- GN — ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TRANSGAZ SA - 20.0M DIN AX, CULOAR DE 40.0M

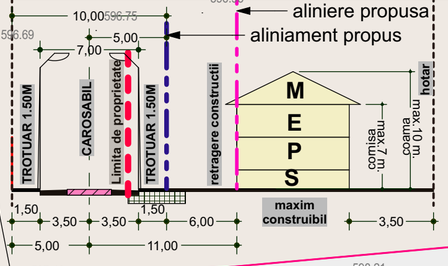
PUZ LOCUINTE
APROBAT CU HCL 212/2018
Beneficiar: SC STUDIO CASA SRL

CAD 106855
29.709 mp

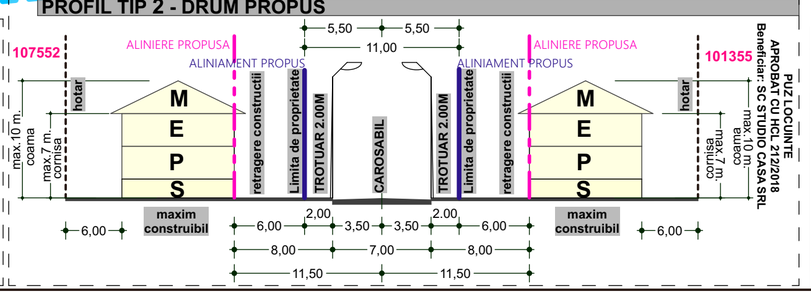
BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN ARABIL EXTRAVILAN - TEREN STUDIAT	29.709,00	100.00	29.709,00	100.00
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	0.00	0.00	23.671,80	79.68
ZONA VERDE	0.00	0.00	1.624,90	5.47
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	3.822,80	12.87
CAROSABIL	0.00	0.00	2.436,40	8.20
PIETONAL	0.00	0.00	1.386,40	4.67
SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC	0.00	0.00	589,50	1.98
TOTAL TEREN STUDIAT / PROPRIETATE	29.709,00	100.00	29.709,00	100.00

INDICATORI TEHNICI - SITUATIA PROPUSA	
ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE,CUPLATE SI COLECTIVE	
P.O.T.	30 %
C.U.T.	1.00
REGIM MAXIM DE INALTIME	S+P+E+M
H. MAX. PROPUS	10 M
H. CORNISA. PROPUS	7 M
S. MIN. SPATII VERZI / PARCELA	40 %
LOCURI DE PARCARE PROPUSE / PARCELA	1 loc - Sc. < 100 mp 2 loc - Sc. > 100 mp
S. TEREN DONAT DOMENIULUI PUBLIC - circ. carosabile + circ. pietonale	589,50 1.98 %
suprafata minima parcela teren S≥600mp. parcele propuse n = 39	

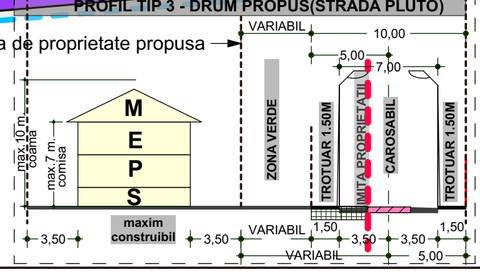
PROFIL TIP 1 - DRUM PROPUS(STRADA CONSTELATIEI)



PROFIL TIP 2 - DRUM PROPUS



PROFIL TIP 3 - DRUM PROPUS(STRADA PLUTO)



PREDUS ION
Digitally signed by PREDUS ION
Date: 2024.11.18 18:05:17 +02'00'

VERIFICATOR	NUME				
SC AAB DESIGN STUDIO S.R.L. Jud. Valcea, com. Mihaesti, strada Baiesilor, nr. 2B	C.U.I. 47899370 J38/298/2023				
		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./DATA	
SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77	C.U.I. 8566260 J08/863/1996	TITLU PROIECT: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE			Proiect Pr.29/2024
SC ANG TOP PROIECT SRL P BRASOV Str.Semaforului, nr. 12A, Brasov	C.U.I. 44480504 J8/1792/2021	AMPLASAMENT: Strada Pluto - Strada Constelatiei, Mun. Sacele, Jud. Brasov.			Faza PUZ
SPECIFICATIE	nume	semnatura	BENEFICIAR: OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA		data 11/2024
SEF PROIECT	Urb. Alexandru Bajenaru				
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	Scara 1:1000	U - 03
DESENAT	Ing. Ionut Nastase				

INTOCMIRE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE

Jud. Brasov, Mun. Sacele, Str. Pluto - Str. Constelatiei. Cf. 106855, Cad. 106855.

OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA

SITUATIA EXISTENTA SCARA 1:1000

Numele si prenumele proprietarului:
OLTEI VALENTIN
OLTEI DANIELA
Adresa: Brasov,
str. Jepilor, nr. 2,
bl. A8, sc. A, ap. 21
NEGREA FLORIN NICOLAE
NEGREA DANIELA
Adresa: Brasov,
str. Jepilor, nr. 2,
bl. A8, sc. A, ap. 9

Judetul: Brasov
Teritoriul administrativ: Tarlungeni
Adresa: Tarlungeni
C.F. 106855 Tarlungeni
Nr. cad. 106855

PUZ LOCUINTE SI DOTARI HCL 262/2022 SC SACELE RESIDENCE SRL

PUZ LOCUINTE HCL 151/2015 Csiki Ștefan, Csiki Ildiko, Balint Lidia și Balint Mihail

113816

107552

107552

TEREN ARABIL - EXTRAVILAN

106855

CAD 106855

29.709 mp

101355

101355

PUZ LOCUINTE
APROBAT CU HCL 212/2018
Beneficiar: SC STUDIO CASA SRL

100628

PUZ LOCUINTE
APROBAT CU HCL 197/2007
Beneficiar: ILES DORA

104216

104215

104217

781

14

DE 82

Str. Constelatiei

Str. Zizinului

SPRE BRASOV

DJ 103A

ASFALT

UAT SACELE

UAT TARLUNGENI

STALP ELECTRIC

LEA 20kV

Str. Pluto

DE 386

Conducta gaz

GN

Statie gaz

Intravilan Tarlungeni

SPRE TARLUNGENI

1103

119229

118889

103770

118581

367.56

338.54

86.52

84.58

73.34

6.44

4.02

6.65

6.39

5.72

12.00

24.00

20.00

Suprafata acte - 29709.00mp
Suprafata mas. - 29709.00mp

Nr. crt.	X	Y	Z
17	461650.638	554715.550	598.17
21	461607.836	554709.354	598.85
50	461565.035	554702.958	599.16
153	461534.571	554365.787	596.98
149	461576.041	554357.524	596.14
146	461617.563	554349.479	595.45





LEGENDA

LIMITA . REPERE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- CAD 106855 / 29.709 mp — LIMITA AMPLASAMENT CE A GENERAT DOCUMENTATIA - (LIMITA PUZ REGLEMENTAT)
- LIMITA ADMINISTRATIVA SACELE - TARLUNGENI
- LIMITE CADASTRALE
- CAD.106588 / CAD.107552 — INENTIFICATORI

CIRCULATII. ACCESE

DRUMURI EXISTENTE

- DJ103A - STR. ZIZINULUI
- DE 386 - STR. PLUTO / DE 82 - STR. CONSTELATIEI

FUNCTIUNI. DESTINATII

- TEREN ARABIL - EXTRAVILAN - CONFORM PUG
- ZONA DE LOCUINTE EXISTENTA CONFORM DOCUMENTATI DE URBANISM APROBATE

ZONA DE PROTECTIE

- STALP ELECTRIC
- RETEA ELECTRICA - ZONA DE PROTECTIE 12.0M DIN AX, CULOAR DE 24.0M
- GN — CONDUCTA GAZ
- GN — ZONA DE PROTECTIE CONDUCTE TRANSGAZ SA - 20.0M DIN AX, CULOAR DE 40.0M

PREDUS ION
Digitally signed by PREDUS ION
Date: 2024.11.18 18:05:17 +02'00'

VERIFICATOR	NUME				
SC AAB DESIGN STUDIO S.R.L. Jud. Valcea, com. Mihaesti, strada Baiesilor, nr. 2B	C.U.I. 47899370 J38/298/2023		SEMNATURA	CERINTA	REFERAT NR./DATA
SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77	C.U.I. 8566260 J08/863/1996	TITLU PROIECT: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE			Proiect Pr.29/2024
SC ANG TOP PROIECT SRL P BRASOV Str.Semaforului, nr. 12A, Brasov	C.U.I. 44480504 J8/1792/2021	AMPLASAMENT: Strada Pluto - Strada Constelatiei, Mun. Sacele, Jud. Brasov.			Faza PUZ
SPECIFICATIE	nume / semnatura	BENEFICIAR: OLTEI VALENTIN, OLTEI DANIELA, NEGREA FLORIN NICOLAE SI NEGREA DANIELA			data 11/2024
SEF PROIECT	Urb. Alexandru Bajenaru				
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.				
DESENAT	Ing. Ionut Nastase	TITLU PLANSA: SITUATIA EXISTENTA		Scara 1:1000	U - 02