

01. Situația existentă - Disfuncționalități



Încadrare în zonă.



Legendă.

Limite

Limita P.U.Z. - 18.767 mp

Limita de proprietate
conform Ridicare topografică și ANCP

Limita Zone funcționale
conform P.U.G. Mun. Săcele, aprobat

Limită documentații de
urbanism aprobate anterior

Limita zonă de studiu

Limita de proprietate
vectorizate conform Geoportal - ANCP

Limită intravilan existent
conform P.U.G. Mun. Săcele, aprobat

Zonificarea funcțională

Zonă locuințe individuale /
construcții

Zonă industrie, depozitare /
construcții

Zonă spații verzi de aliniament

Zonă servicii, turism /
construcții

Zonă neconstruită

Circulații

Zonă circulații carosabile
publice, marcoaje rutiere (asfalt)

Zonă circulații carosabile
neamenajate (pietris, pământ)

Zonă circulații pietonale
publice

Stații transport public

Bilanț teritorial.		Suprafață	Procent
Suprafață totală teren P.U.Z. - NC 122606 din care:		18.767,00 mp	100%
Suprafață de teren - teren neconstruit, liber de construcții		18.767,00 mp	100%

Disfuncționalități

Stradă de acces subdimensionată și neamenajată corespunzător (Str. Zizinului)

Zone de incompatibilitate funcțională (alăturare locuințe și zone industriale, de depozitare, cimitire, etc.)

Priorități intervenție

-Reglementări privind asigurarea accesurilor către viitoarele zone în dezvoltare;
-Reglementarea profilurilor stradale, conform cerințelor mobilității durabile.
-Proiectarea unei trame stradale interioare care să asigure legături fluide între arterele perimetrale și noile locuințe
-Reglementarea unui procent minim de spații verzi în interiorul parcelelor și a unei zone verzi de protecție față de strada Zizinului

Profilul stradal transversale existente. Scara 1:200

PROFIL 1-1
Strada Zizinului

PROFIL 2-2
B-dul George Moroiu (categoria II - dublu sens)

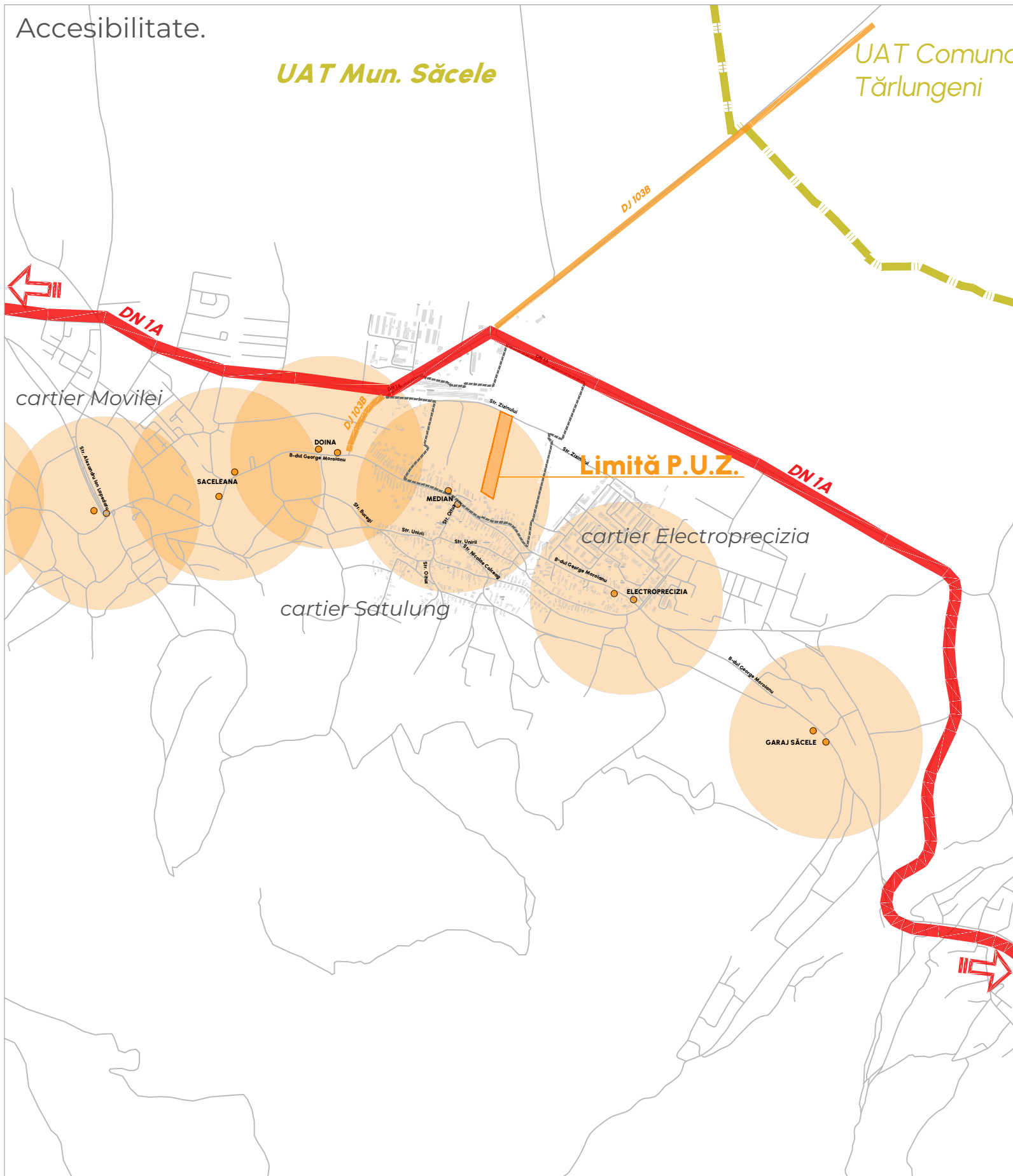
Locuințe individuale și lotizare Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606		Titlu proiect:		Faza:	
Lazăr Călin pentru Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Csila Mendi, Sîpos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guida, Jonas Sandor		Beneficiar / initiator:		Nr. proiect:	
SIN CONCEPT TEAM S.R.L. J23/595/2019; CUI 40609925 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov		Proiectant:		PO2 / 2026	
Situația existentă - Disfuncționalități		Titlu planșă:		Nr. planșă:	
		Colectiv de elaborare:		01	
Calitatea		Nume, prenume		Scara:	
Șef proiect - Urb.		Iulia - Nicoleta SABĂU		1/1000	
Proiectat - Urb.		Vlad - Andrei NOUR		Data:	
Proiectat - Urb.		Iulia - Nicoleta SABĂU		mar. 2026	

Plan Urbanistic Zonal. Locuințe individuale și lotizare

Amplasament PUZ: Zona Strada Florilor - Str. Zizinului , Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606

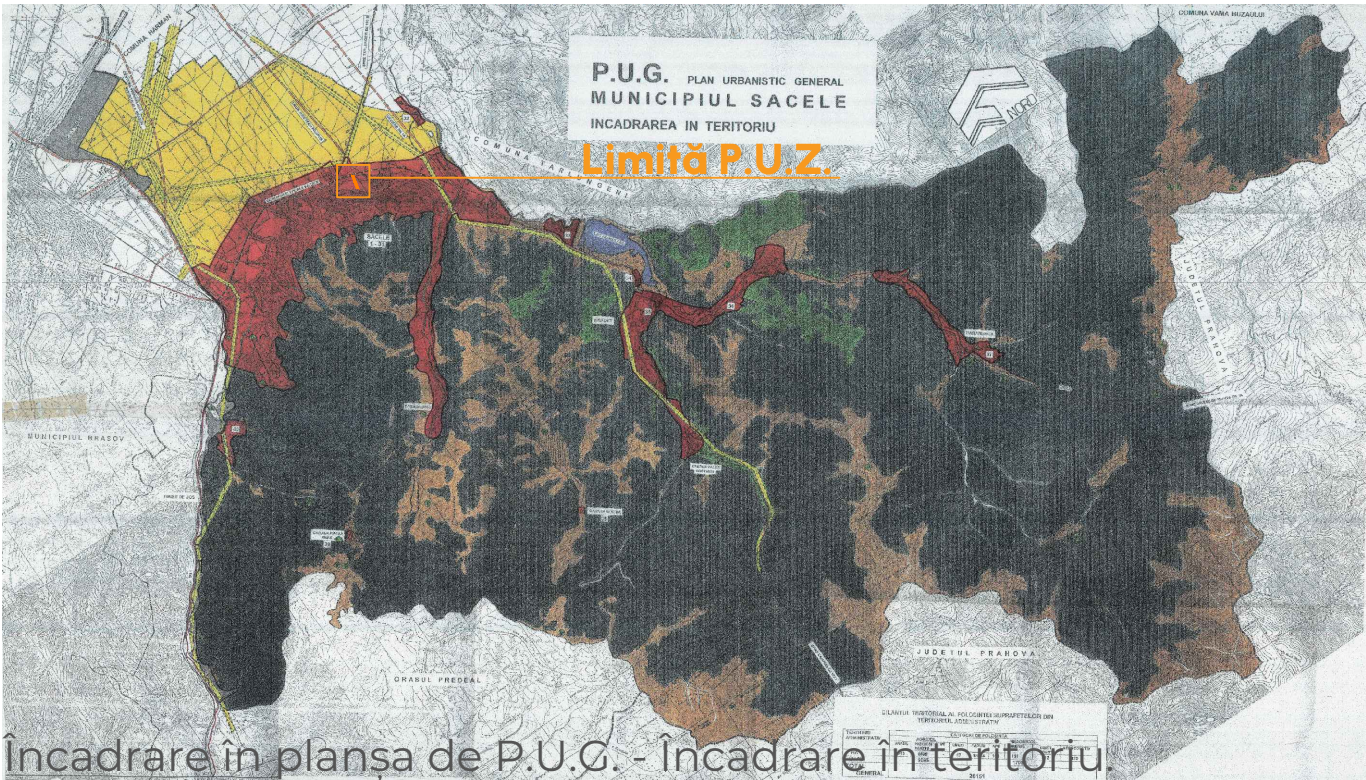


01.1. Încadrare în teritoriu



Legendă.
Limite

	Limita P.U.Z. - 18.767 mp		Limita zonă de studiu
	Limita UAT Mun. Săcele		Stație transport public metropolitan și rază de deservire (400m)



Locuințe individuale și lotizare Zona Strada Florilor - Str. Zizinului , Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606		Titlu proiect.	Faza. P.U.Z.
Lazăr Călin pentru Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor		Beneficiar / inițiator	Nr. proiect. PO2 / 2026
SIN CONCEPT TEAM S.R.L. J23/595/2019; CUI 40609925 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov		Proiectant. 	Nr. planșă. 01.1.
Încadrare în teritoriu		Titlu planșă.	
		Colectiv de elaborare.	Scara. 1/20.000
Calitatea	Nume, prenume	Semnătură	
Șef proiect - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU		
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR		
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU		
			Data. mar. 2026

Plan Urbanistic Zonal. Locuințe individuale și lotizare

Amplasament PUZ: Zona Strada Florilor - Str. Zizinului , Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606



01.5. Încadrare în raport cu Google Earth și Geoportal ANCPI

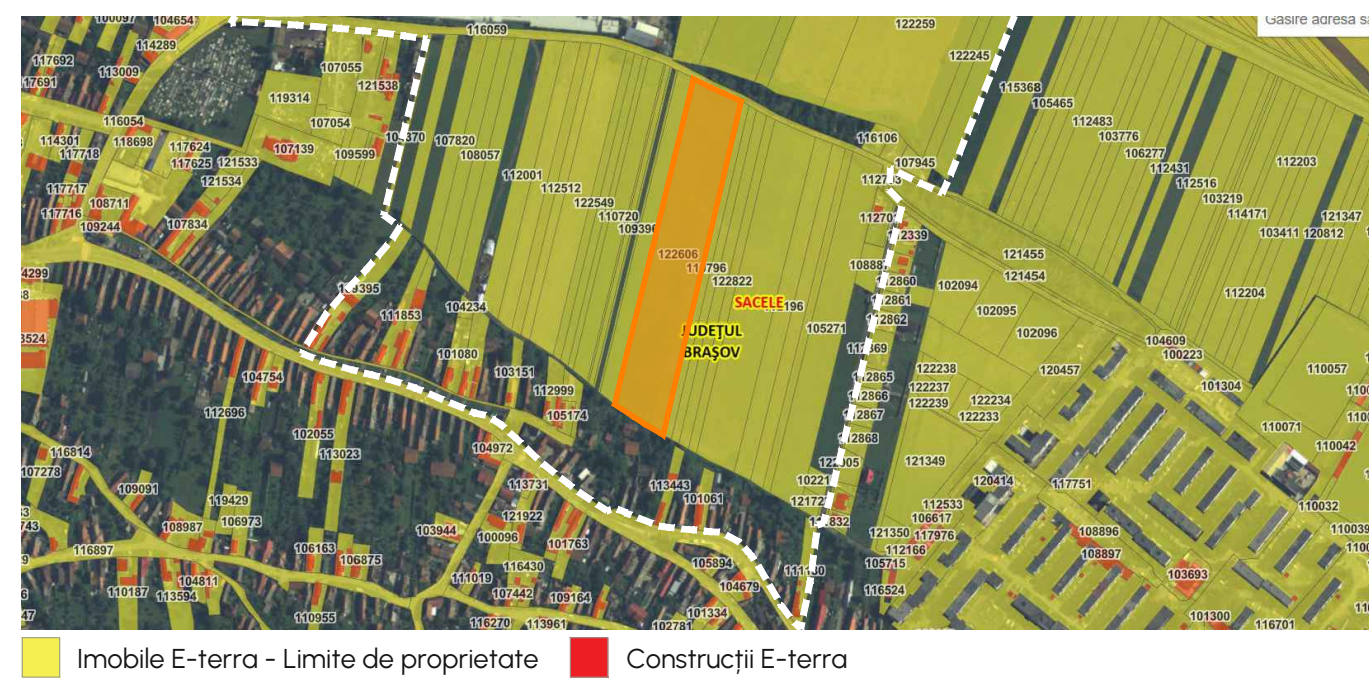


Legendă.

 Limita P.U.Z. - 18.767 mp

 Limita zonă de studiu

Încadrare Geoportal ANCPI.

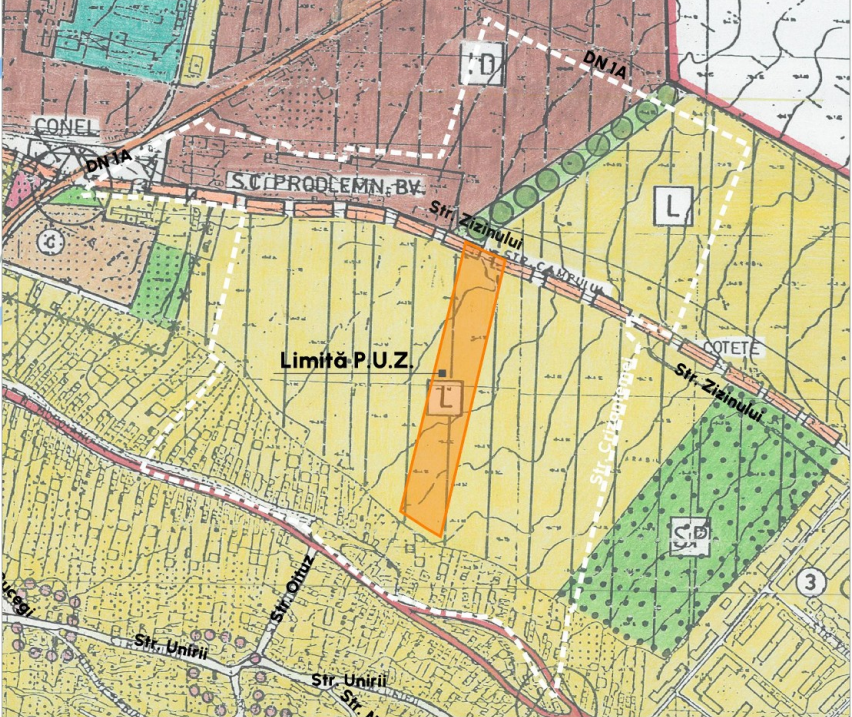


Locuințe individuale și lotizare Zona Strada Florilor - Str. Zizinului , Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606			Titlu proiect.	Faza.
Lazăr Călin pentru Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor			Beneficiar / inițiator	P.U.Z.
SIN CONCEPT TEAM S.R.L. J23/595/2019; CUI 40609925 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov			Proiectant.	Nr. proiect. PO2 / 2026
Încadrare în raport cu Google Earth și Geoportal ANCPI			Titlu planșă.	Nr. planșă. 01.5.
Calitatea			Colectiv de elaborare.	Scara.
Șef proiect - Urb.	Nume, prenume	Semnătură		1/4000
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU			Data. mar. 2026
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR			
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU			

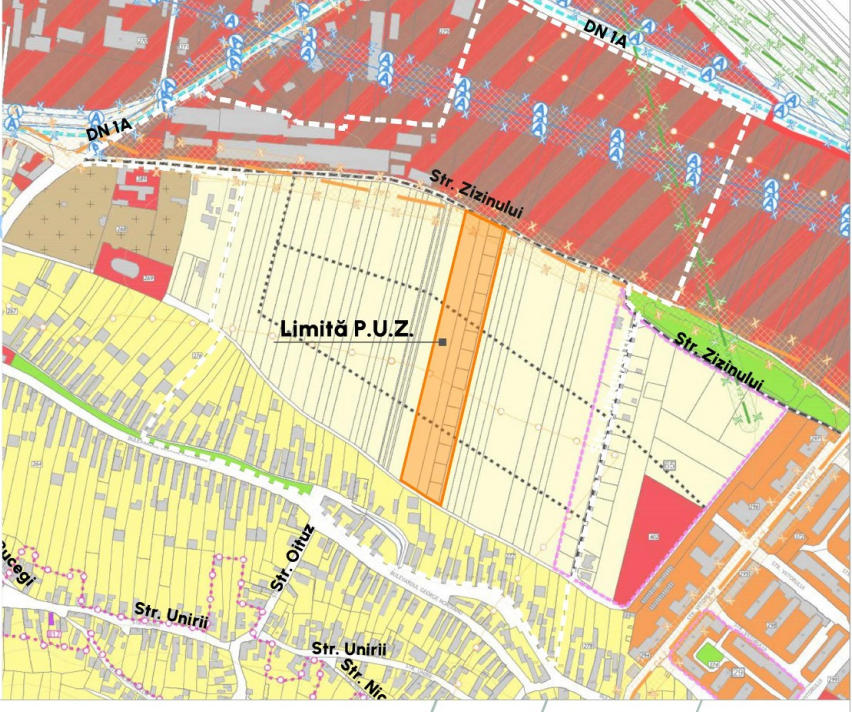
02. Reglementări urbanistice - Zonificare



Încadrare în PUG aprobat.



Încadrare în PUG în curs de actualizare.



Legendă.

Limite

- Limita P.U.Z. - 18.767 mp
- Limite de proprietate conform Ridicare topografică și ANCP
- Limite Zone funcționale conform P.U.G. Mun. Săcele, aprobat
- Limită documentații de urbanism aprobate anterior

Utilizarea actuală a construcțiilor

- Locuințe individuale
- Industrie, depozitare

Zonificarea funcțională

- Zonă locuințe individuale
- Zonă industrie, depozitare
- Zonă spații verzi de agrement

Circulații

- Zonă circulații carosabile publice, marcoje rutiere (asfalt)
- Zonă circulații carosabile din incintă (asfalt / pavaje)
- Zonă circulații propuse în vecinătate - caracter orientativ

Reglementări urbanistice

- Limită edificabil (limită max. implantare clădiri)
- Cote retrageri minime de la limitele de proprietate
- Acces carosabil și pietonal în incinta terenului reglementat
- Zonă amplasare echipamente tehnico-edilitare (amplasare orientativă - se va definitiva la DTAC)

Limita zonă de studiu

Limite de proprietate vectorizate conform Geoportal - ANCP

Limite Zone funcționale conform documentații P.U.Z.

Limită intravilan existent conform P.U.G. Mun. Săcele, aprobat

Servicii, turism, comerț, etc.

Zonă mixtă - funcțiuni publice, servicii, comerț, sport și agrement

Zonă spații verzi de aliniament

Zonă circulații pietonale publice

Stații transport public

Zonă rezervată transferului în domeniul public pentru realizare străzi

Limite de proprietate propuse - delimitare parcele în incintă

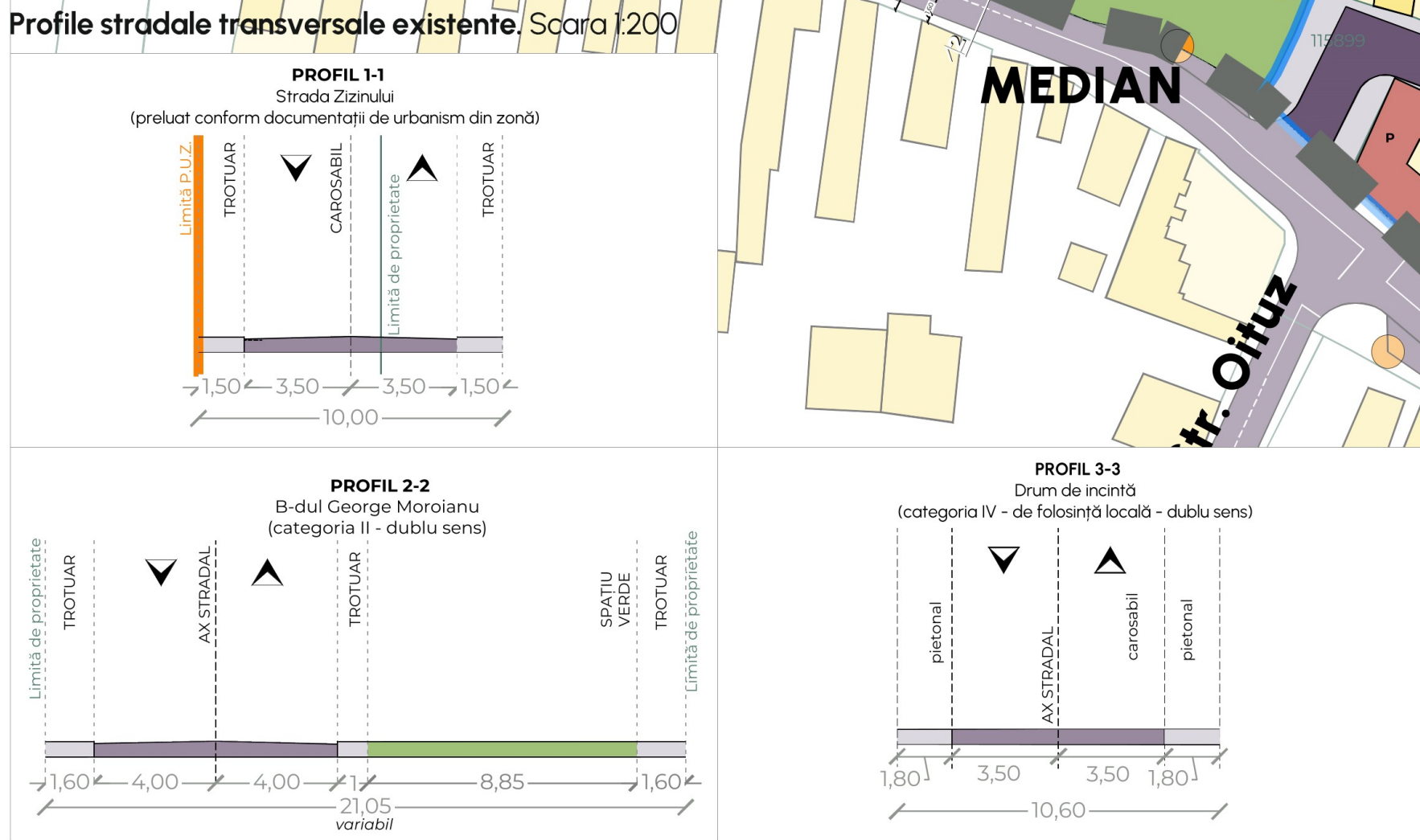
Alinierea obligatorie a construcțiilor

Acces carosabil în incinta loturilor propuse (amplasare orientativă - se va definitiva la DTAC)

Zonă buffer de protecție prin vegetație (amplasare orientativă - se va definitiva la DTAC)

ZF	Zona funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
L	Zonă pentru locuințe individuale	35%	0.8	D+P+M	10,00 m (la comișă)
SP	Zonă spații verzi	15%	0.2	P	3 m
CC	Circulații carosabile și pietonale	-	-	-	-

Bilanț teritorial.						
BILANȚ TERITORIAL						
Subzona/UTR	SITUAȚIE EXISTENTĂ (fizică în teren)	SITUAȚIE REGLEMENTATĂ P.U.G. aprobat	REGLEMENTĂRI PROPUSE (NC 122606)			
			L	SP	CC	
POT max	X	40%	35%	15%	-	-
CUT max	X	100	0.80	0.20	-	-
Rh max	X	P+2	D+P+M	P	-	-
H max (m)	X	X	10,00	3,00	-	-
Funcțiune	teren liber de construcții	locuințe individuale și colective de max. 5 ap. și dotări aferente	zonă locuințe individuale	zonă spații verzi	zonă circulații carosabile și pietonale	
Suprafață maximă construită la sol	-	7506.80	40.00%	4875.68	35.00%	112.05 15.00% 0.00 0.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol private	-			4179.15	30.00%	560.25 75.00% 0.00 0.00%
Alte amenajări (circulații incintă parcele, parcuri, platforme etc)	-	11260.20	60.00%	4875.68	35.00%	74.70 10.00% 0.00 0.00%
Suprafață Neamenajată	18767.00	X	X	X	X	X
Suprafață teren (mp)	18767.00	18767.00	100.00%	13930.50	100.00%	747.00 100.00% 4089.50 0.00%



Locuințe individuale și lotizare

Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606

Lazăr Călin pentru: **Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guida, Jonas Sandor**

SIN CONCEPT TEAM S.R.L. 323/595/2019; CUI 40609925 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

Reglementări urbanistice - Zonificare

Titlu proiect:

Faza:

Nr. proiect:

PO2 / 2026

Nr. planșă:

02

Scara:

1/1000

Data:

iun. 2026

Calitatea:

Șef proiect - Urb.

Proiectat - Urb.

Proiectat - Urb.

Nume, prenume:

Iulia - Nicoleta SABĂU

Vlad - Andrei NOUR

Iulia - Nicoleta SABĂU

Colectiv de elaborare:

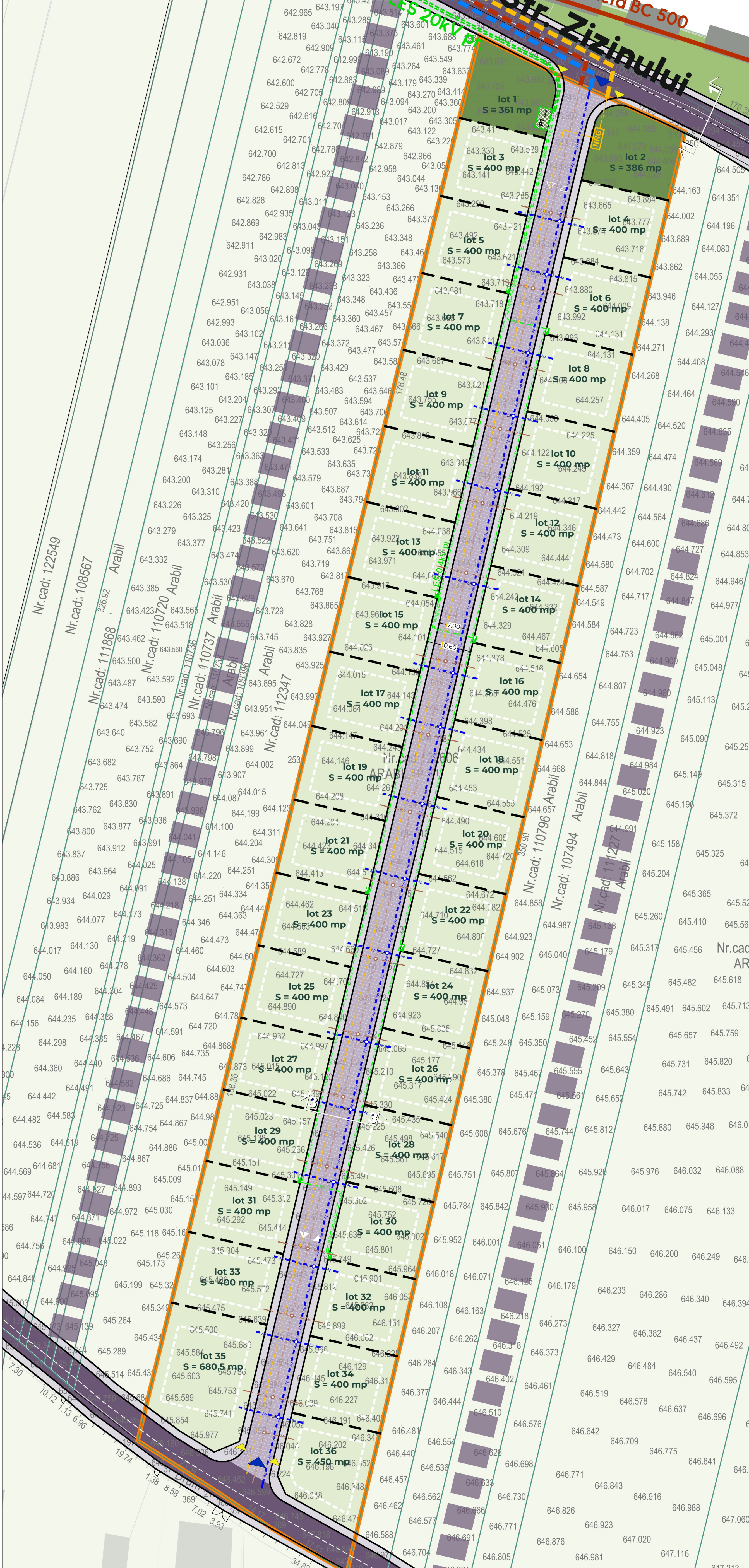
Semnătură:

Limita Puz		
Nr.pct.	x	y
196	458185.199	555824.287
207	458176.261	555824.064
208	458170.713	555854.413
219	458163.734	555869.946
250	458162.356	555873.012
249	457820.717	555792.945
242	457822.471	555797.967
209	457831.352	555774.880
210	457839.306	555763.149
197	457852.049	555743.351
253	458013.709	555782.625
Supraf masurat = 18767 m²		

Plan Urbanistic Zonal. Locuințe individuale și lotizare

Amplasament PUZ: Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606

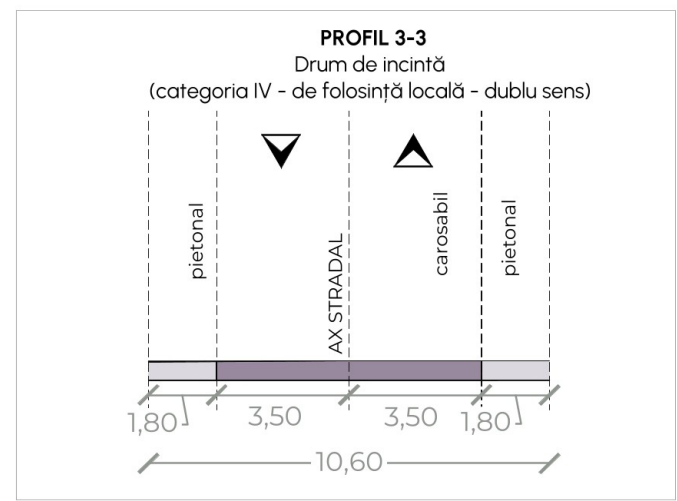
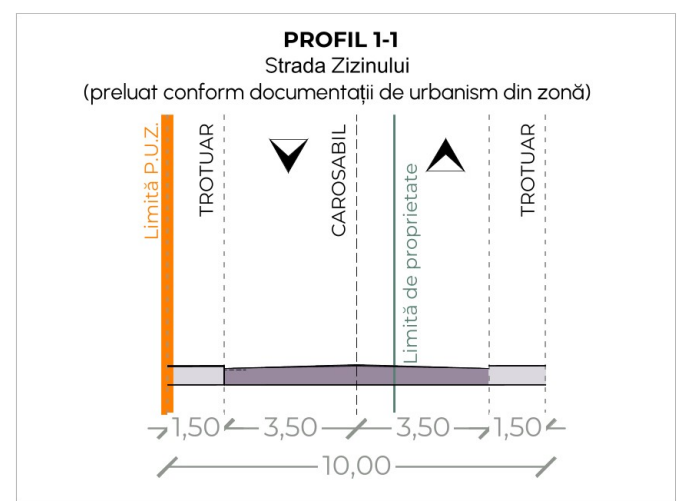
03. Reglementări - Echipare edilitară



Indicatori urbanistici propuși.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT max.)	35%
Coefficientul maxim de utilizare al terenului (CUT max.)	0,80 mp ADC / mp teren
Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admisibilă (RH max și H max)	RH max: D+P+1+M H max: 10,00 m (la cornișă)

Profile stradale transversale propuse. Scara 1:200



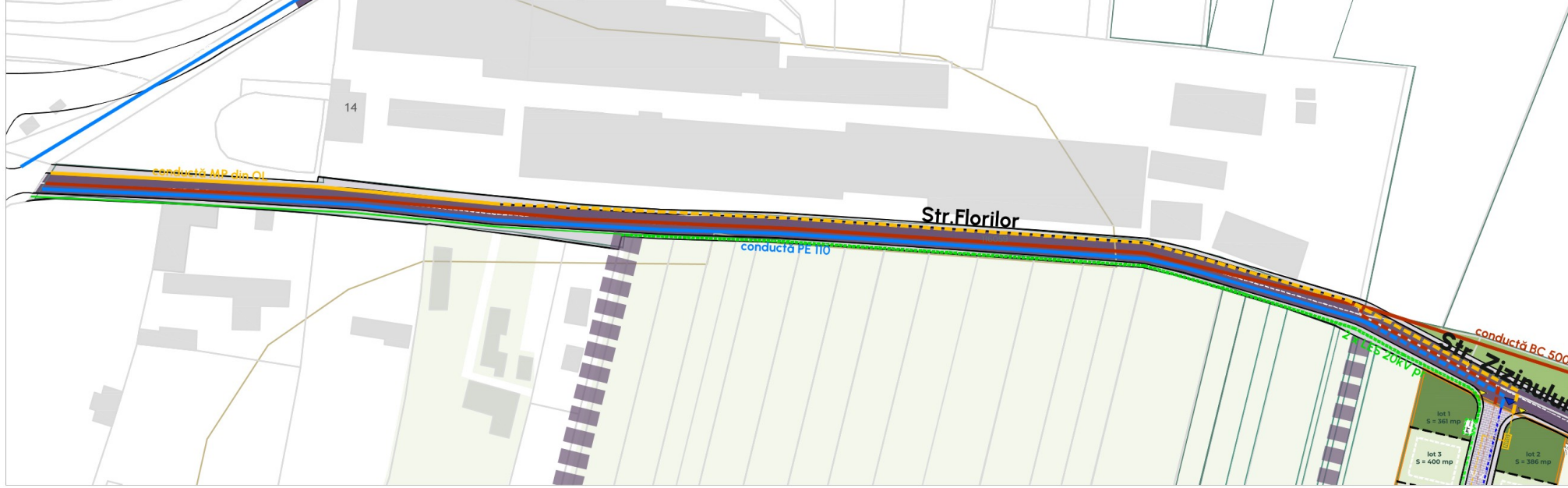
Legendă.

Limite	Limita P.U.Z. - 18.767 mp	Limita zonă de studiu
Utilizarea terenurilor	Limita de proprietate conform Ridicare topografică și ANCP	Limita de proprietate vectorizate conform Geoportal - ANCP
Circulații	Spațiu verde din vecinătate	Spații verzi propuse în incintă
Reglementări propuse și elemente ale planului de situație	Zonă circulații carosabile publice și marcaje rutiere	Zonă circulații pietonale publice
Rețele edilitare existente	Limită edificabil (limită max. implantare clădiri)	Limita de proprietate propuse - delimitare parcele în incintă
Rețele edilitare propuse	Parcele locuire sau alte funcțiuni	Acces carosabil și pietonal în incinta terenului reglementat
	Conductă alimentare cu apă existentă PE 110	Conductă apă menajeră existentă BC500
	Linie electrică existentă	Conductă medie presiune - gaze existentă
	Rețea alimentare cu apă propusă	Cămin de apă
	Rețea alimentare cu apă propusă pentru extindere (aprox. 55 m)	Rețea canalizare menajeră propusă pentru extindere (aprox. 60 m)
	Rețea canalizare menajeră propusă	Cămin canalizare menajeră
	Rețea interioară alimentare cu gaze naturale propusă	Nișă reglare gaze
	Rețea gaze naturale propusă pentru extindere (aprox. 365 m)	Rețea alimentare cu energie electrică propusă pentru extindere (aprox. 270 m)
	Rețea interioară alimentare cu energie electrică propusă	Transformator general de distribuție energie electrică

Scara 1:2000
Încadrare la nivelul zonei



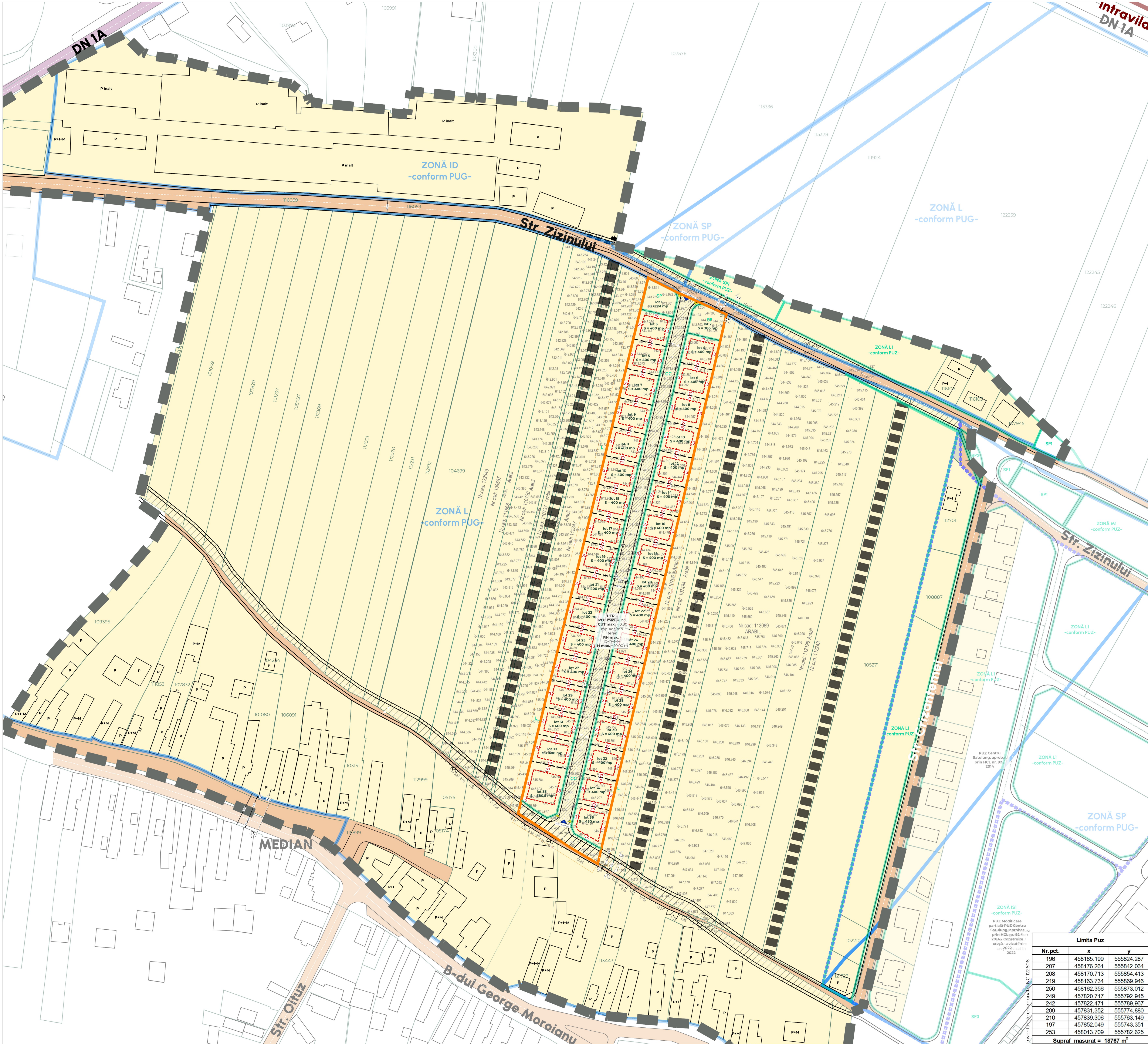
Scara 1:2000
Detaliu zonă extindere rețele - Str. Florilor



Limita Puz		
Nr.pct.	x	y
196	458185.199	555824.287
207	458176.261	555842.064
208	458170.713	555854.413
219	458162.734	555869.946
250	458162.356	555873.012
249	457820.717	555792.945
242	457822.471	555789.967
209	457831.352	555774.880
210	457839.306	555763.149
197	457852.049	555743.351
253	458013.709	555782.625
Supraf. masurat = 18767 m²		

Locuințe individuale și lotizare		Titlu proiect:		Faza:	
Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606		Lazăr Călin pentru Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor		P.U.Z.	
SIN CONCEPT TEAM S.R.L.		Beneficiar / Initiator		Nr. proiect.	
J23/595/2019; CUI 40609925		Proiectant		PO2 / 2026	
Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județul Ilfov		SIN		Nr. planșă:	
Reglementări - Echipare edilitară		Titlu planșă:		03	
Calitatea		Nume, prenume		Scara:	
Șef proiect - Urb.		Iulia - Nicoleta SABĂU		1/500	
Proiectat - Urb.		Vlad - Andrei NOUR		Data:	
Proiectat - Urb.		Iulia - Nicoleta SABĂU		2026	

04. Proprietatea asupra terenurilor



Încadrare în zonă.



Legendă.

Limite

	Limita P.U.Z. - 18.767 mp		Limita zonă de studiu
	Limite de proprietate conform Ridicare topografică a ANCP		Limite de proprietate vectorizate conform Geoportail - ANCP
	Limite Zone funcționale conform P.U.G. Mun. Săcele, aprobat		Limită intravilan existent
	Limită documentații de urbanism aprobate anterior		Limite Zone funcționale conform documentații P.U.Z.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Domeniul public

	Terenuri aflate în domeniul public de interes național		Terenuri aflate în domeniul public de interes local
--	--	--	---

Proprietate privată

	Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
--	---

Circulația terenurilor

	Suprafețe rezervate transferului în domeniul public pentru realizare străzi / caracter orientativ vecinătăți		Suprafețe rezervate în vederea liberei treceri a circulației după aprobarea PUG pentru sistem rutier
--	--	--	--

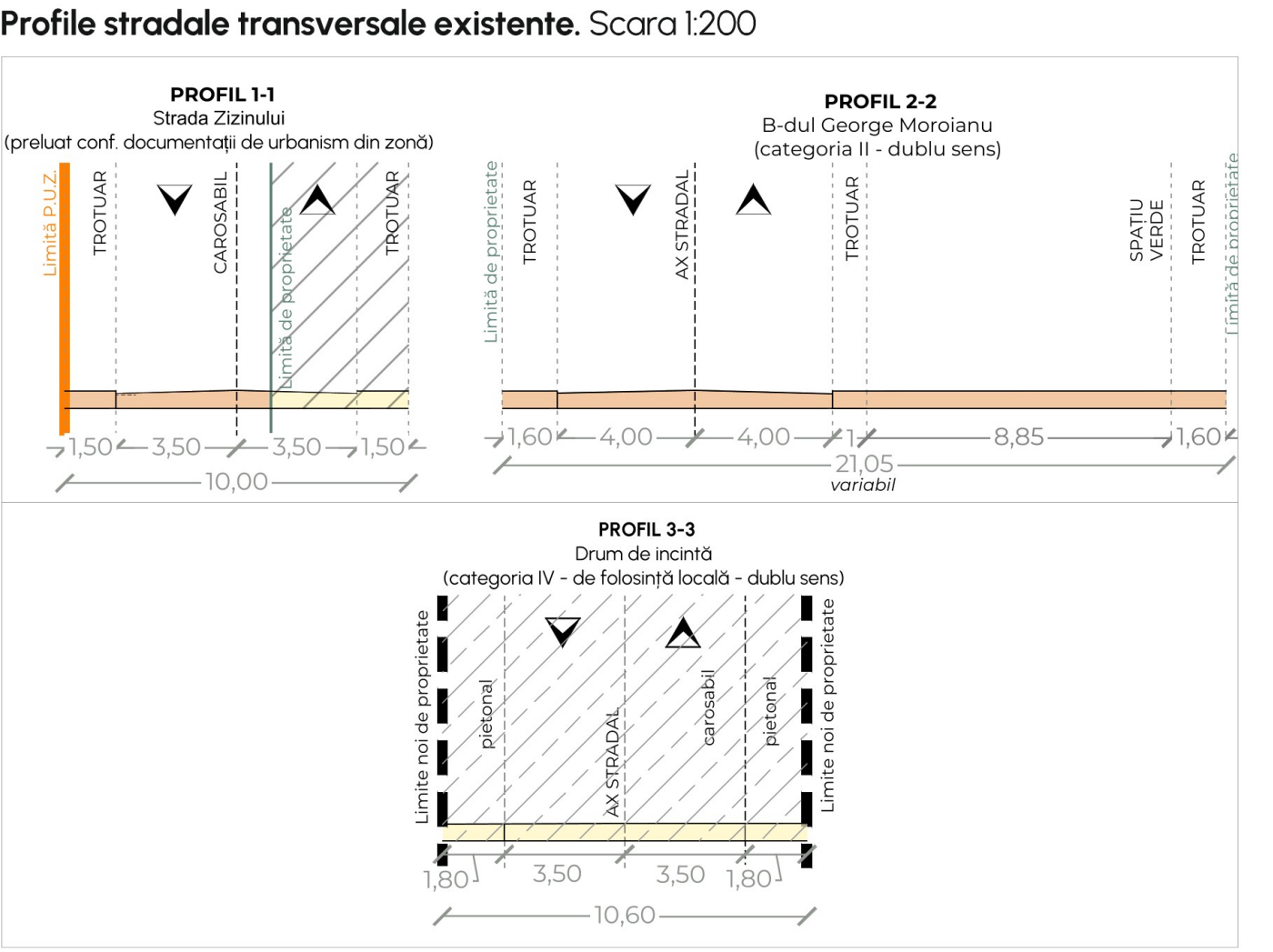
Circulații

	Circulații carosabile și pietonale propuse		Circulații carosabile/pietonale propuse orientativ - se vor stabili prin actualizare PUG
--	--	--	--

Reglementări urbanistice

	Limită edificabil (limită max. implantare clădiri)		Limite de proprietate propuse - delimitare parcele în incintă
	Cote retrageri minime de la limitele de proprietate		Acces carosabil în incinta loturilor propuse (amplasare orientativă - se va definitiva la DTAC)
	Acces carosabil și pietonal în incinta terenului reglementat		

Bilanț teritorial.		Suprafață	Procent
Suprafață totală teren P.U.Z. - NC 122606 din care:		18.767.00 mp	100%
Suprafață de teren rămas în proprietate privată		14.666.50 mp	78.15%
Suprafață rezervată în vederea liberei treceri a circulației		3.625.00 mp	19.32%
Suprafețe rezervată transferului în domeniul public pentru realizare străzi		474.50 mp	2.53%



Locuințe individuale și lotizare
Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606

Lazăr Călin pentru: **Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor**

SIN CONCEPT TEAM S.R.L.
J23/595/2019; CUI 40609925
Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

Proiectant: **SIN**

Proprietatea asupra terenurilor

Calitatea	Șef proiect - Urb.	Nume, prenume	Iulia - Nicoleta SABĂU
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR		
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU		

Titlu proiect: P.U.Z.
Faza: P.O2 / 2026
Nr. planșă: 04
Scara: 1/1000
Data: 2026

Limita Puz		
Nr.pct.	x	y
196	458185.199	555824.287
207	458176.261	555842.064
208	458170.713	555854.413
219	458163.734	555869.946
250	458162.356	555873.012
249	457820.717	555792.945
242	457822.471	555789.967
209	457831.352	555774.880
210	457839.306	555763.149
197	457852.049	555743.351
253	458013.709	555782.625

Supraf. masurat = 18767 m²

105175

105174

183

105175

105174

183

Locuințe individuale și lotizare Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606		Titlu proiect. P.U.Z.
Lazăr Călin pentru: Cordos Dorin, Cordos Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor		Nr. proiect. P02 / 2026
SIN CONCEPT TEAM S.R.L. J23/595/2019; CUI 40609925 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493/A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov		Beneficiar / Initiator Proiectant. SIN ^{SAPE}
Posibilități de mobilare urbanistică - Plan de situație		Titlu planșă. Nr. planșă. 05
Calitatea Șef proiect - Urb.	Nume, prenume Iulia - Nicoleta SABĂU	Colectiv de elaborare. Semnătură 
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR	Scara. 1/500
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU	
		Data iun. 2026