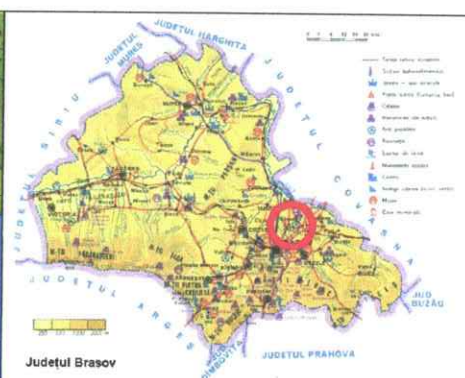
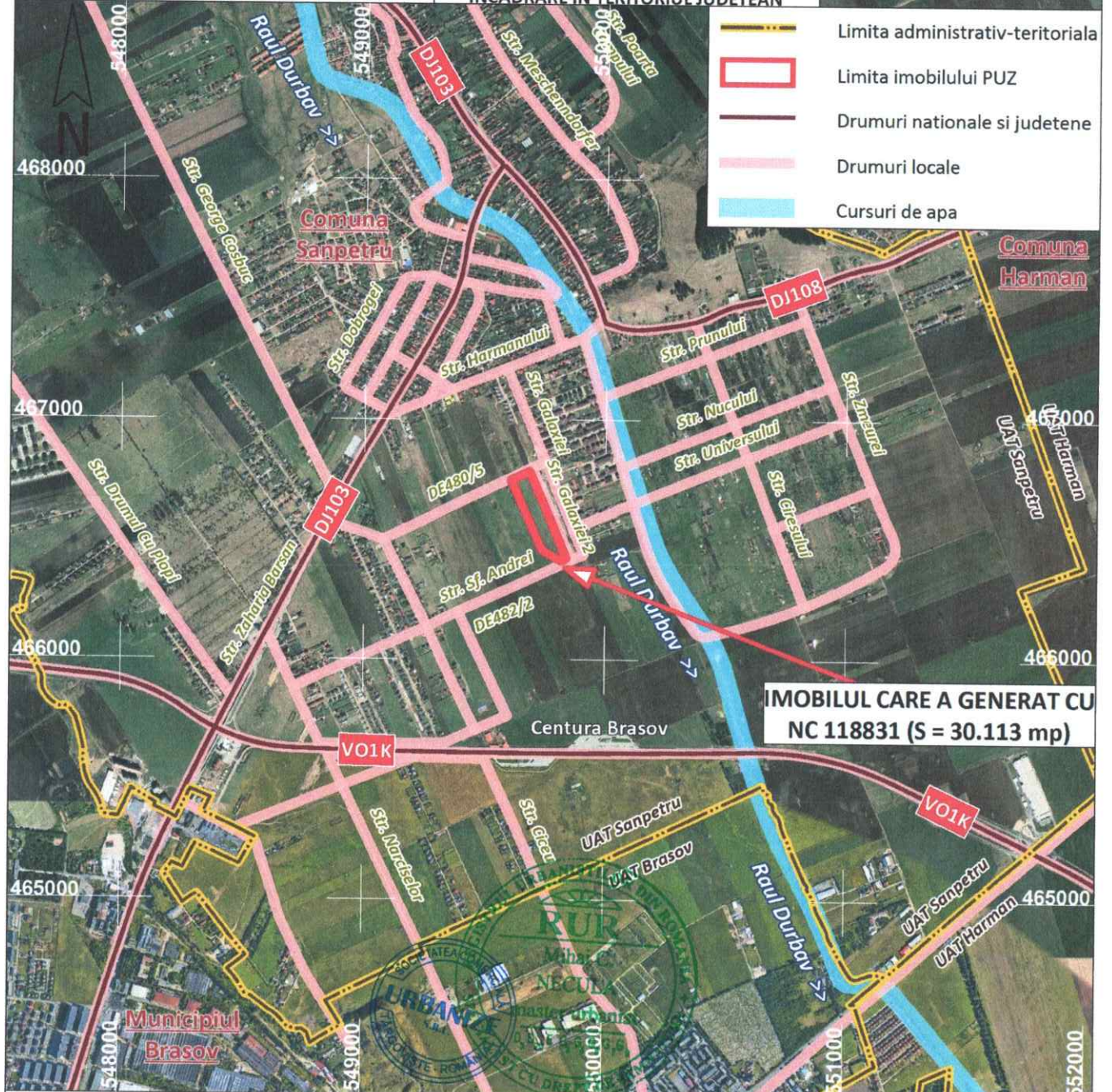




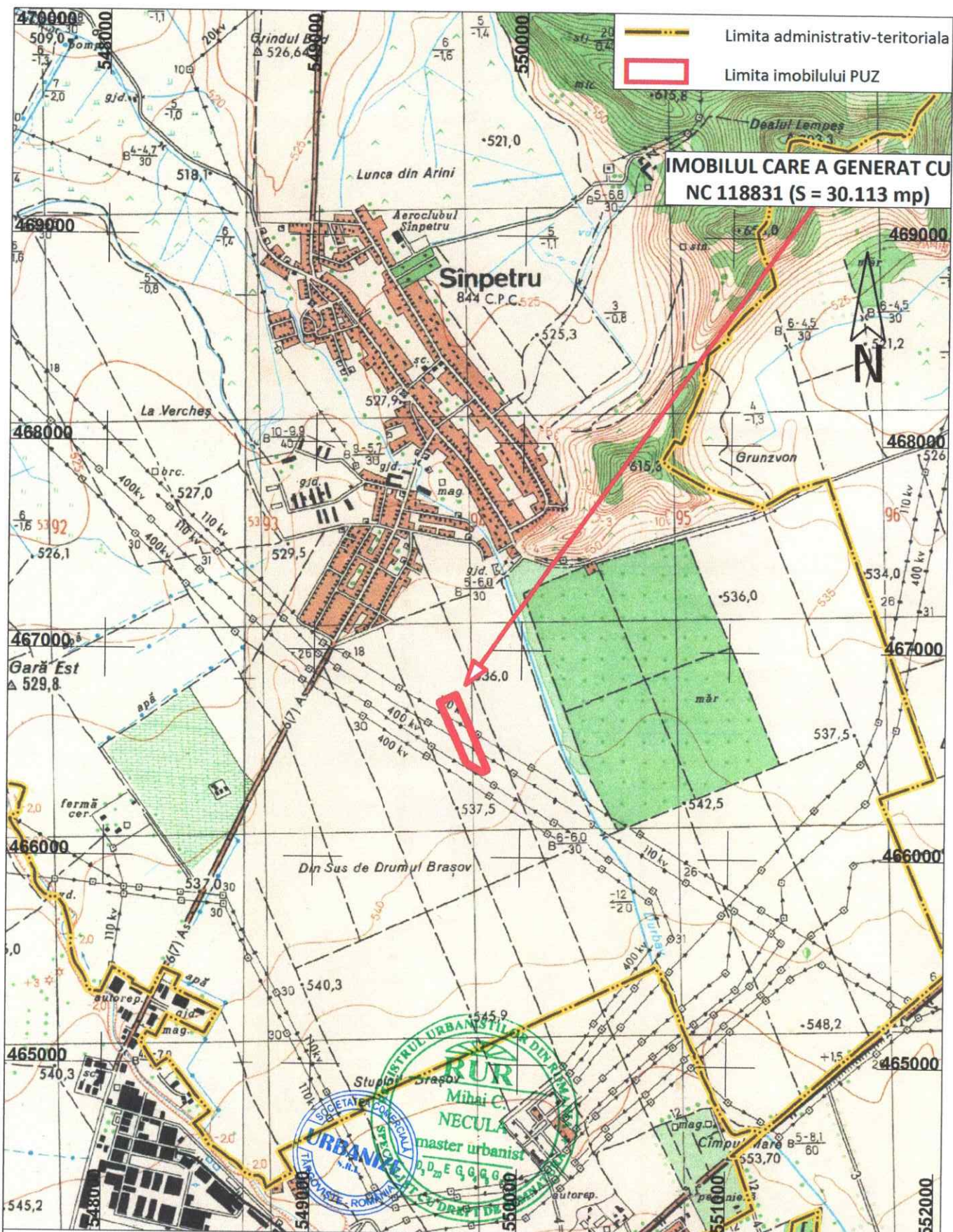
INCADRARE IN TERITORIUL NATIONAL



INCADRARE IN TERITORIUL JUDETEAN



<p><b>URBANIZE SRL</b> PROIECTANT</p>		<p>Denumire proiect „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” NC 118831, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov</p>		FAZA
		<p>Beneficiar Pestisor Niculina, Tamazlacarius Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.</p>		P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	<p>SCARA 1:25.000</p>	<p>INCADRARE IN TERITORIUL ORTOFOTOPLAN</p>	<p>PLANSA 0.1</p>
Proiectat	Urb. Mihai Necula			
Desenat	Urb. Mihai Necula			



**URBANIZE**  
SRL  
PROIECTANT

Denumire proiect  
 „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare”  
 NC 118831, Comuna Sinpetru, Judetul Brasov  
 Beneficiar  
 Pestisor Niculina, Tamazlacarius Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.

FAZA

P.U.Z.

Coordonator	Urb. Mihai Necula
Proiectat	Urb. Mihai Necula
Desenat	Urb. Mihai Necula



SCARA  
1:25.000

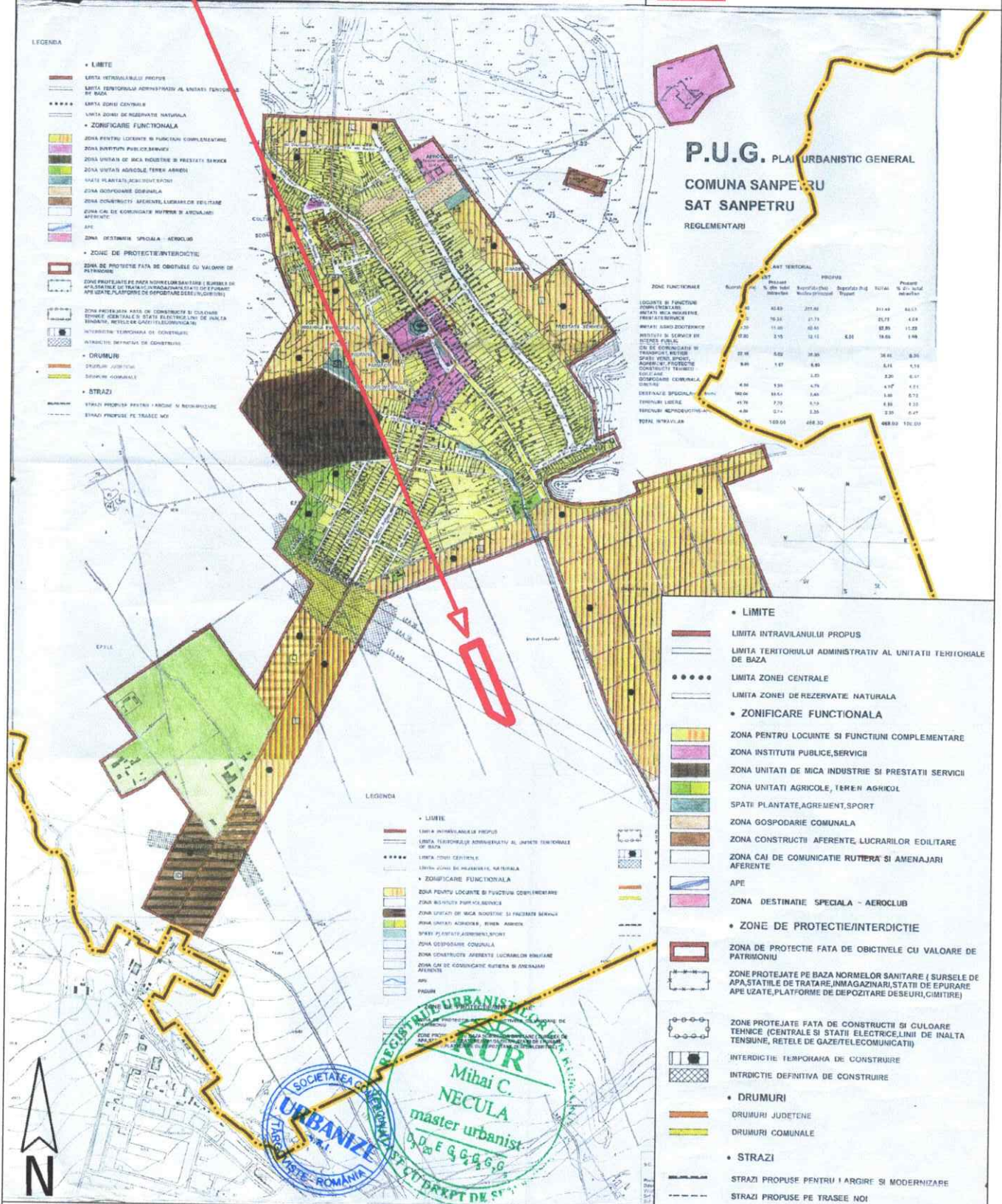
DATA  
2022

INCADRARE IN TERITORIU  
HARTA SOVIETICA

PLANSA  
0.2

**IMOBILUL CARE A GENERAT CU  
NC 118831 (S = 30.113 mp)**

 Limita administrativ-teritoriala  
 Limita imobilului PUZ

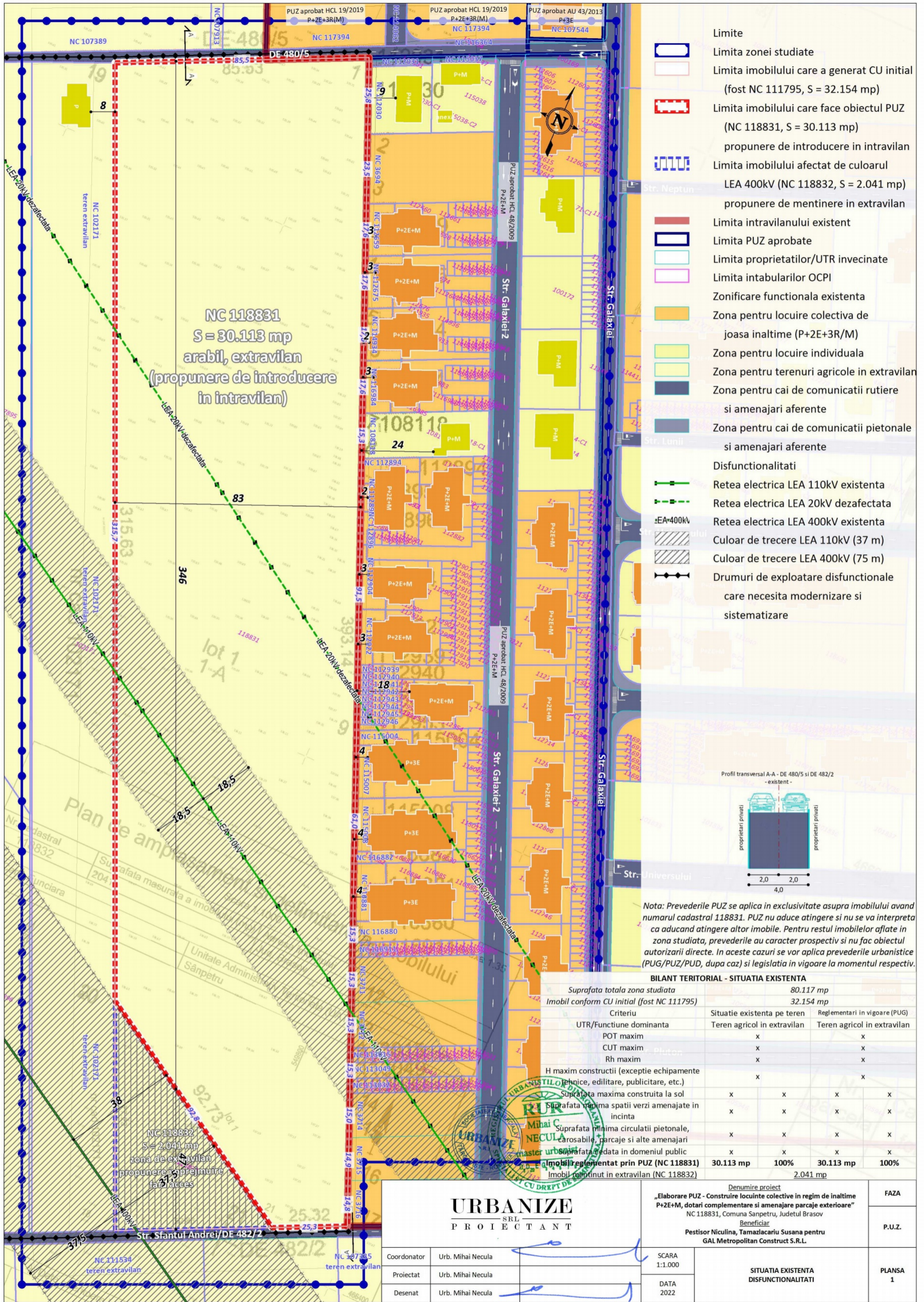


**URBANIZE SRL**  
PROIECTANT

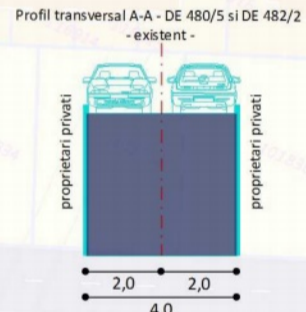
**Mihai C. NECULA**  
master urbanist  
D.E.G.G.G.G.

**SOCIETATEA DE PROIECTARE URBANISTICA**  
URBANISTICE ROMANIA

Denumire proiect „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” NC 118831, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov		FAZA
Beneficiar Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.		P.U.Z.
Coordonator Urb. Mihai Necula	SCARA 1:25.000	PLANSA 0.3
Proiectat Urb. Mihai Necula	DATA 2022	
Desenat Urb. Mihai Necula		



- Limite**
- Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU initial (fost NC 111795, S = 32.154 mp)
  - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 118831, S = 30.113 mp)
  - propunere de introducere in intravilan
  - Limita imobilului afectat de culoarul LEA 400kV (NC 118832, S = 2.041 mp)
  - propunere de mentinere in extravilan
  - Limita intravilanului existent
  - Limita PUZ aprobate
  - Limita proprietatilor/UTR invecinate
  - Limita intabularilor OCPI
  - Zonificare functionala existenta
  - Zona pentru locuire colectiva de joasa inaltime (P+2E+3R/M)
  - Zona pentru locuire individuala
  - Zona pentru terenuri agricole in extravilan
  - Zona pentru cai de comunicatii rutiere si amenajari aferente
  - Zona pentru cai de comunicatii pietonale si amenajari aferente
- Disfunctionalitati**
- Retea electrica LEA 110kV existenta
  - Retea electrica LEA 20kV dezafectata
  - Retea electrica LEA 400kV existenta
  - Culoar de trecere LEA 110kV (37 m)
  - Culoar de trecere LEA 400kV (75 m)
  - Drumuri de exploatare disfunctionale care necesita modernizare si sistematizare



Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului avand numarul cadastral 118831. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studziata, prevederile au caracter prospectiv si nu fac obiectul autorizarii directe. In aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare la momentul respectiv.

**BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA**

Suprafata totala zona studziata	80.117 mp	
Imobil conform CU initial (fost NC 111795)	32.154 mp	
Criteria	Situatie existenta pe teren	Reglementari in vigoare (PUG)
UTR/Funciune dominanta	Teren agricol in extravilan	Teren agricol in extravilan
POT maxim	x	x
CUT maxim	x	x
Rh maxim	x	x
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, editare, publicitare, etc.)	x	x
Suprafata maxima construita la sol	x	x
Suprafata maxima spatii verzi amenajate in incinta	x	x
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x
Suprafata cedata in domeniul public	x	x
Imobil reglementat prin PUZ (NC 118831)	30.113 mp	100% 30.113 mp
Imobil mentinut in extravilan (NC 118832)	2.041 mp	

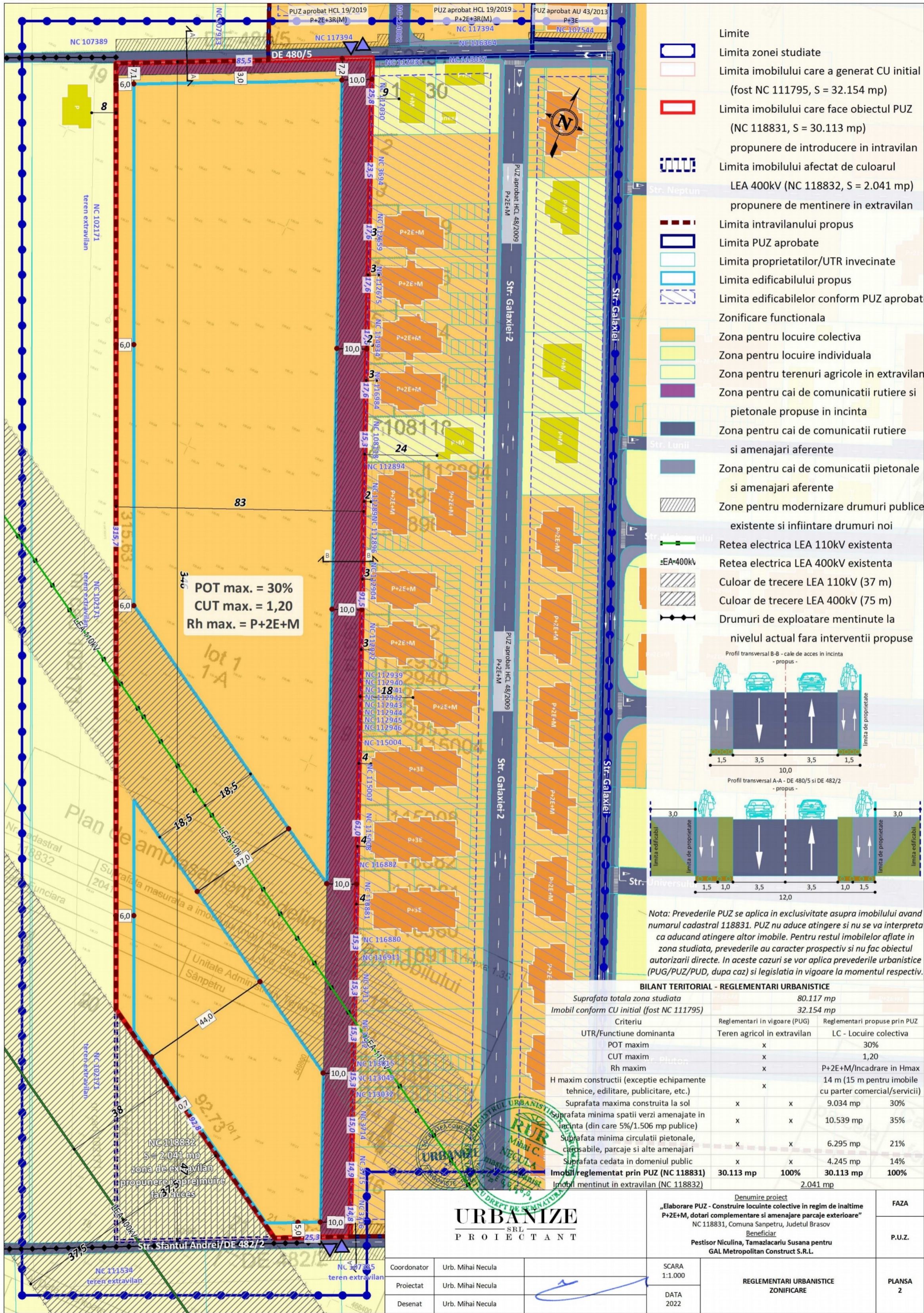
**URBANIZE**  
SRL  
PROIECTANT

Coordonator: Urb. Mihai Necula  
Proiectat: Urb. Mihai Necula  
Desenat: Urb. Mihai Necula

Denumire proiect: „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare”  
NC 118831, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov  
Beneficiar: Pestisor Niculina, Tamazlacarii Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.

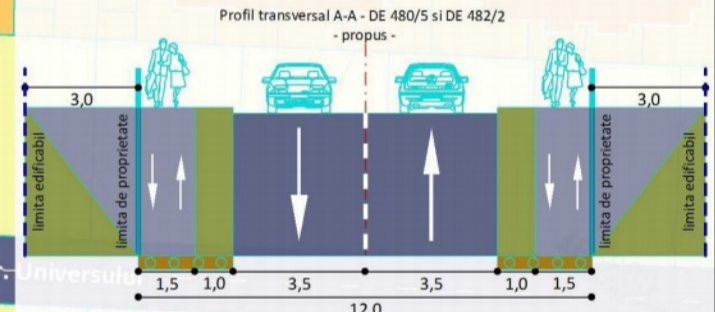
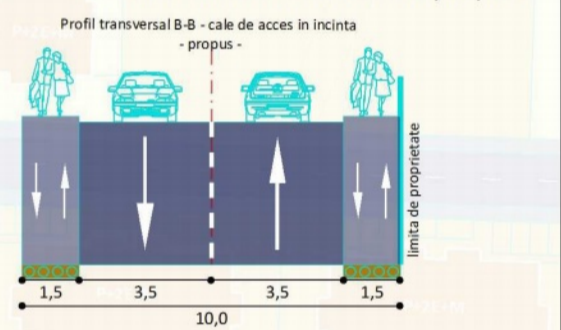
SCARA: 1:1.000  
DATA: 2022

FAZA: P.U.Z.  
PLANSA: 1



POT max. = 30%  
 CUT max. = 1,20  
 Rh max. = P+2E+M

- Limite**
- Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU initial (fost NC 111795, S = 32.154 mp)
  - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 118831, S = 30.113 mp)
  - propunere de introducere in intravilan
  - Limita imobilului afectat de culoarul LEA 400kV (NC 118832, S = 2.041 mp)
  - propunere de mentinere in extravilan
  - Limita intravilanului propus
  - Limita PUZ aprobate
  - Limita proprietatilor/UTR invecinate
  - Limita edificabilului propus
  - Limita edificabilelor conform PUZ aprobate
- Zonificare functionala**
- Zona pentru locuire colectiva
  - Zona pentru locuire individuala
  - Zona pentru terenuri agricole in extravilan
  - Zona pentru cai de comunicatii rutiere si pietonale propuse in incinta
  - Zona pentru cai de comunicatii rutiere si amenajari aferente
  - Zona pentru cai de comunicatii pietonale si amenajari aferente
  - Zone pentru modernizare drumuri publice existente si infintare drumuri noi
  - Retea electrica LEA 110kV existenta
  - Retea electrica LEA 400kV existenta
  - Culoar de trecere LEA 110kV (37 m)
  - Culoar de trecere LEA 400kV (75 m)
  - Drumuri de exploatare mentinute la nivelul actual fara interventii propuse



*Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului avand numarul cadastral 118831. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studziata, prevederile au caracter prospectiv si nu fac obiectul autorizarii directe. In aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare la momentul respectiv.*

**BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE**

Suprafata totala zona studziata	80.117 mp	
Imobil conform CU initial (fost NC 111795)	32.154 mp	
Criteria	Reglementari in vigoare (PUG)	Reglementari propuse prin PUZ
UTR/Functiune dominanta	Teren agricol in extravilan	LC - Locuire colectiva
POT maxim	x	30%
CUT maxim	x	1,20
Rh maxim	x	P+2E+M/Incadrare in Hmax
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, editare, publicitare, etc.)	x	14 m (15 m pentru imobile cu parter comercial/servicii)
Suprafata maxima construita la sol	x	9.034 mp
Suprafata minima spatii verzi amenajate in incinta (din care 5%/1.506 mp publice)	x	10.539 mp
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	6.295 mp
Suprafata cedata in domeniul public	x	4.245 mp
<b>Imobil reglementat prin PUZ (NC 118831)</b>	<b>30.113 mp</b>	<b>100%</b>
Imobil mentinut in extravilan (NC 118832)	2.041 mp	

**URBANIZE**  
SRL  
PROIECTANT

Coordonator: Urb. Mihai Neclua  
 Proiectat: Urb. Mihai Neclua  
 Desenat: Urb. Mihai Neclua

SCARA: 1:1.000  
 DATA: 2022

Denumire proiect: „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare”  
 NC 118831, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov  
 Beneficiar: Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.

FAZA: P.U.Z.  
 PLANSA 2



- Legende:**
- Limite
  - Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU initial (fost NC 111795, S = 32.154 mp)
  - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 118831, S = 30.113 mp)
  - propunere de introducere in intravilan
  - Limita imprejuririi aferente imobilului afectat de culoarul LEA 400kV (NC 118832, S = 2.041 mp)
  - propunere de mentinere in extravilan
  - Limita intravilanului propus
  - Limita proprietatilor/UTR invecinate
  - Limita edificabilului propus
  - Mobilare exemplificativa
  - Zona pentru locuire colectiva
  - Zona pentru locuire individuala
  - Zona pentru terenuri agricole situate in extravilan
  - Locuinte colective
  - Locuinte individuale
  - Zona pentru parcaje aferente locuintelor colective
  - Zona pentru spatii verzi amenajate in incinta
  - Zona pentru spatii de joaca pentru copii
  - Zona pentru spatii verzi publice
  - Zona pentru cai de comunicatii rutiere si amenajari aferente
  - Zona pentru cai de comunicatii pietonale si amenajari aferente
  - Retea electrica LEA 110kV existenta
  - Retea electrica LEA 400kV existenta
  - Culoar de trecere LEA 110kV (37 m)
  - Culoar de trecere LEA 400kV (75 m)

*Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului avand numarul cadastral 118831. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studziata, prevederile au caracter prospectiv si nu fac obiectul autorizarii directe. In aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare la momentul respectiv.*

**BILANT TERITORIAL - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA**

Nr. crt.	Funcțiuni și activități	mp	%
1	Locuinte colective și funcțiuni complementare	5.127	17%
2	Circulații pietonale și carosabile, inclusiv parcaje	9.300	31%
3	Spatii verzi amenajate in incinta, din care 5% publice	11.440	38%
4	Suprafata cedata in domeniul public (drum și trotuare)	4.246	14%
<b>Imobil reglementat prin PUZ (propunere intravilan) NC 118831</b>		<b>30.113</b>	<b>100%</b>
Zona de extravilan sub culoarul LEA 400kV (NC 118832)		2.041 mp	
Imobil care a generat CU initial (fost NC 111795)		32.154 mp	

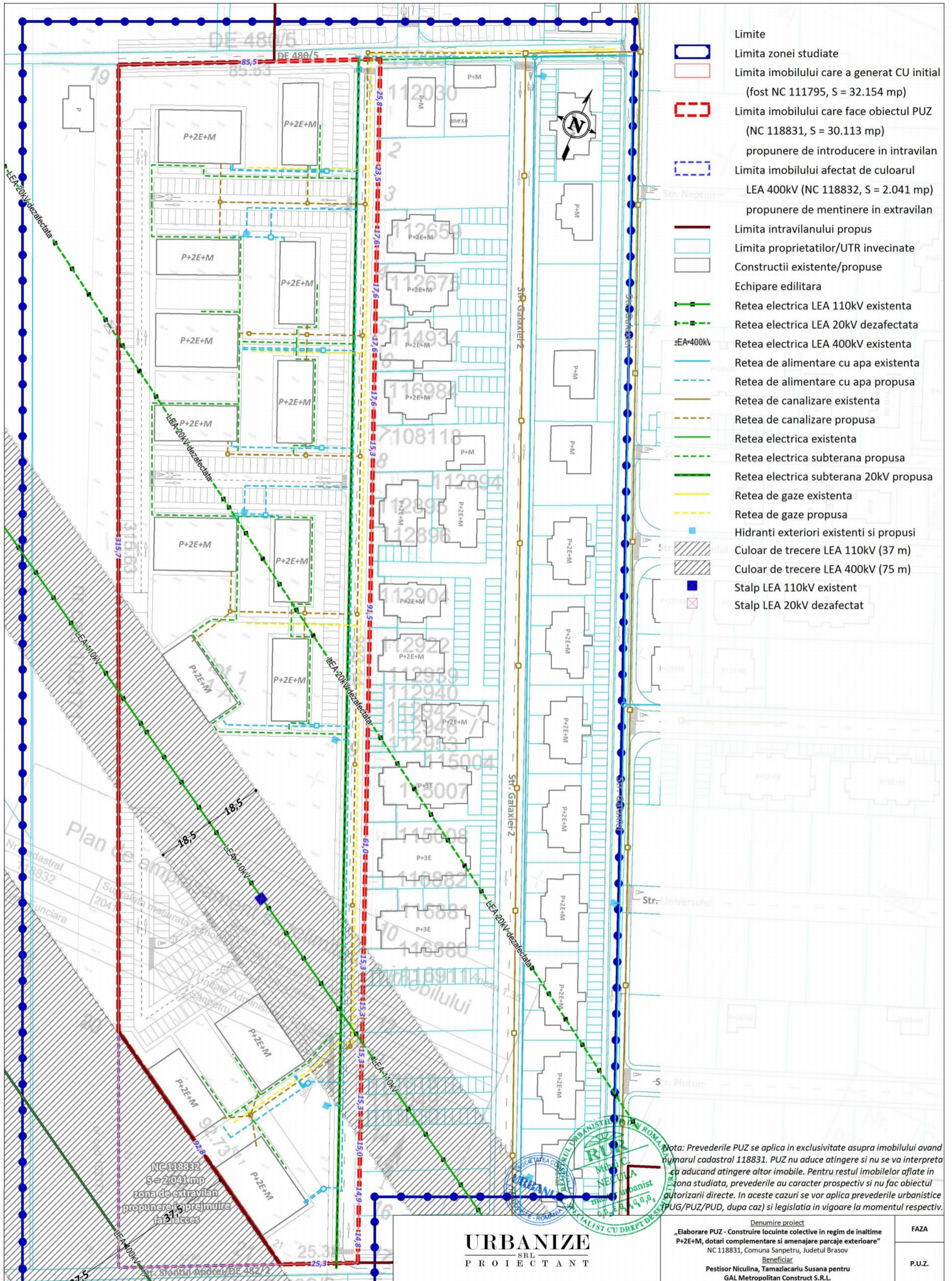
Conform Ordinului nr. 176/N din 16 august 2000 și Ordinului 233 din 26 februarie 2016, planșa „Concept propus - Mobilare exemplificativa” are scopul de a ilustra o soluție de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propuși. Prezenta planșa nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construcție și nici obligativitatea ca la fazele următoare de proiectare aceasta să fie respectată întocmai cum a fost prezentată. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin Regulamentul Local de Urbanism și planșa „Reglementari urbanistice - Zonificare”

NC 118832  
S = 2.041 mp  
zona de extravilan  
propunere de imprejurire  
fara acces

**URBANIZE**  
SRL  
PROIECTANT

Denumire proiect  
„Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare”  
NC 118831, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov  
Beneficiar  
Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru  
GAL Metropolitan Construct S.R.L.

Coordonator	Urb. Mihai Necula		SCARA 1:1.000	<p><b>CONCEPT PROPUS MOBILARE EXEMPLIFICATIVA</b></p>	FAZA
Proiectat	Urb. Mihai Necula		DATA 2022		P.U.Z.
Desenat	Urb. Mihai Necula				PLANSĂ 3



- Legenda:**
- Limite
  - Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU initial (fost NC 111795, S = 32.154 mp)
  - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 118831, S = 30.113 mp)
  - propunere de introducere in intravilan
  - Limita imobilului afectat de culoarul LEA 400kV (NC 118832, S = 2.041 mp)
  - propunere de mentinere in extravilan
  - Limita intravilanului propus
  - Limita proprietatilor/UTR invecinate
  - Constructii existente/propuse
  - Echipare edilitaria
  - Retea electrica LEA 110kV existenta
  - Retea electrica LEA 20kV dezafectata
  - Retea electrica LEA 400kV existenta
  - Retea de alimentare cu apa existenta
  - Retea de alimentare cu apa propusa
  - Retea de canalizare existenta
  - Retea de canalizare propusa
  - Retea electrica existenta
  - Retea electrica subterana propusa
  - Retea electrica subterana 20kV propusa
  - Retea de gaze existenta
  - Retea de gaze propusa
  - Hidranti exteriori existenti si propusi
  - Culoar de trecere LEA 110kV (37 m)
  - Culoar de trecere LEA 400kV (75 m)
  - Stalp LEA 110kV existent
  - Stalp LEA 20kV dezafectat

NC118832  
S=2.041 mp  
zona de extravilan  
propunere de preajmire  
fap acces

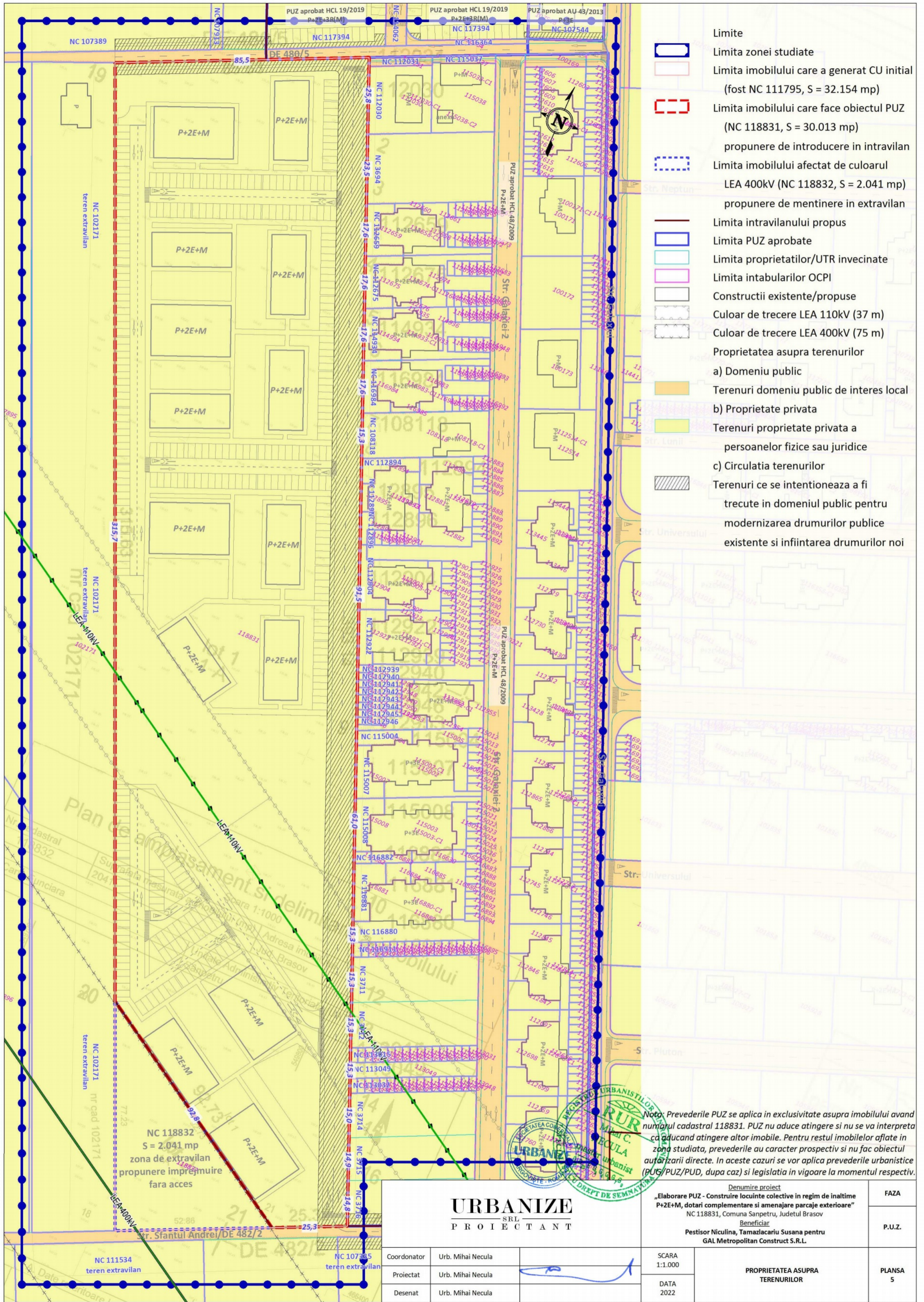
Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului avand numarul cadastral 118831. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiata, prevederile au caracter prospectiv si nu fac obiectul autorizarii directe. In aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare la momentul respectiv.

**URBANIZE**  
SRL  
PROIECTANT

Denumire proiect „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” NC 118831, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov	FAZA
Beneficiar Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.	P.U.Z.

Nota: Pozitiile, traseele si dimensiunile echipamentelor si instalatiilor tehnico-edilitare sunt orientative si se vor definitiva in cadrul etapelor de proiectare ulterioare.  
Nota: Zonele de siguranta si de protectie ale infrastructurii tehnico-edilitare pot fi reduce in conditiile agreate cu administratorul retelei respective, iar limitele edificabilului se pot mari in consecinta fara necesitatea intocmirii si aprobarii in prealabil a unei documentatii de urbanism.

Coordonator	Urb. Mihai Necula		SCARA 1:1.000	<b>REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA</b>	<b>PLANSĂ 4</b>
Proiectat	Urb. Mihai Necula		DATA 2022		
Desenat	Urb. Mihai Necula				



- Limite**
- Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU initial (fost NC 111795, S = 32.154 mp)
  - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 118831, S = 30.013 mp) propunere de introducere in intravilan
  - Limita imobilului afectat de culoarul LEA 400kV (NC 118832, S = 2.041 mp) propunere de mentinere in extravilan
  - Limita intravilanului propus
  - Limita PUZ aprobate
  - Limita proprietatilor/UTR invecinate
  - Limita intabularilor OCPI
  - Constructii existente/propuse
  - Culoar de trecere LEA 110kV (37 m)
  - Culoar de trecere LEA 400kV (75 m)
  - Proprietatea asupra terenurilor
    - a) Domeniu public
    - b) Proprietate privata
    - c) Circulatia terenurilor
  - Terenuri domeniu public de interes local
  - Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
  - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public pentru modernizarea drumurilor publice existente si infiintarea drumurilor noi

*Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului avand numarul cadastral 118831. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studziata, prevederile au caracter prospectiv si nu fac obiectul autorizarii directe. In aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare la momentul respectiv.*



<b>URBANIZE</b> SRL PROIECTANT		Denumire proiect „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” NC 118831, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.		FAZA  P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Neclula	SCARA	1:1.000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Proiectat	Urb. Mihai Neclula	DATA	2022	
Desenat	Urb. Mihai Neclula			
				PLANSA 5