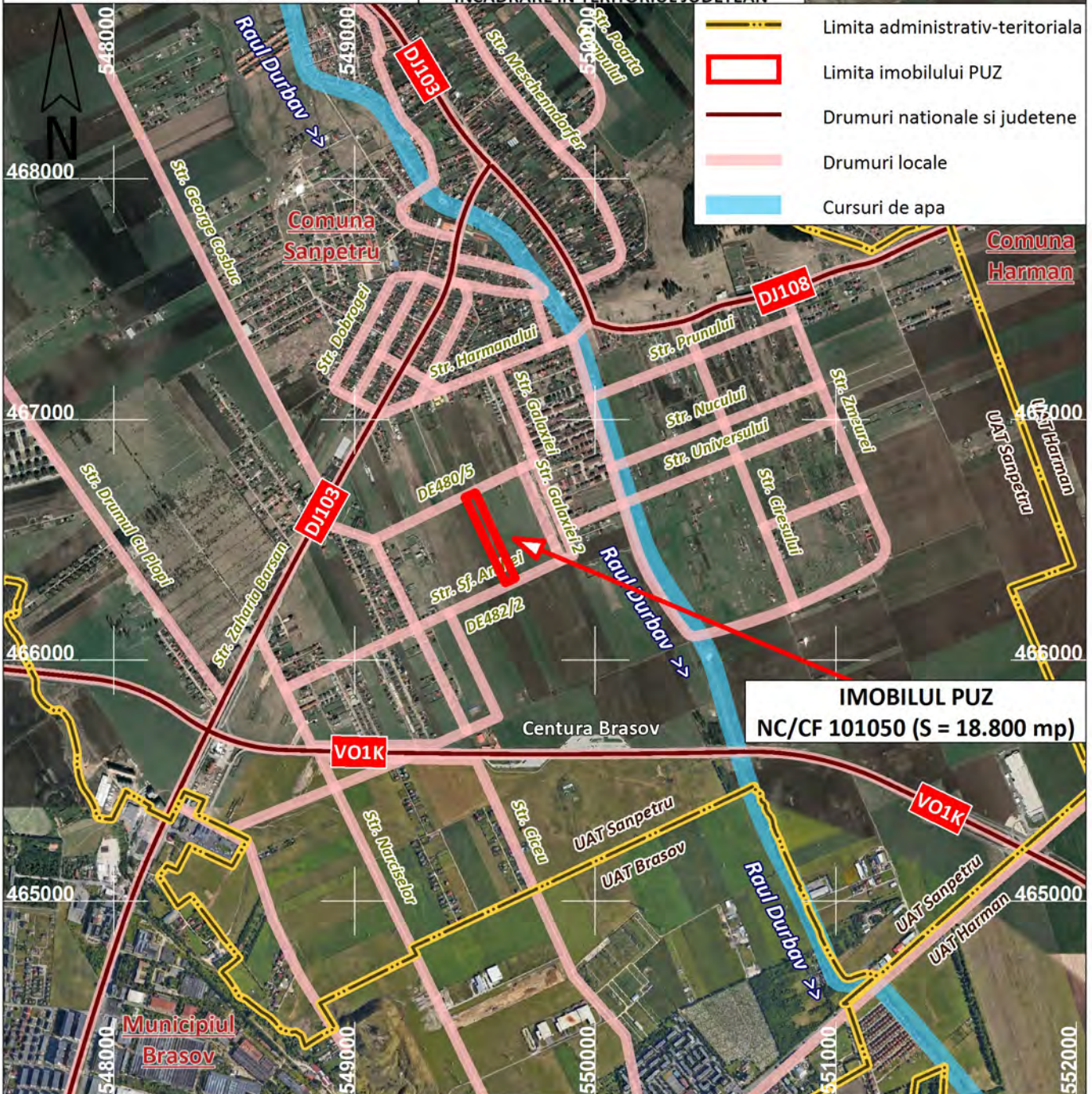




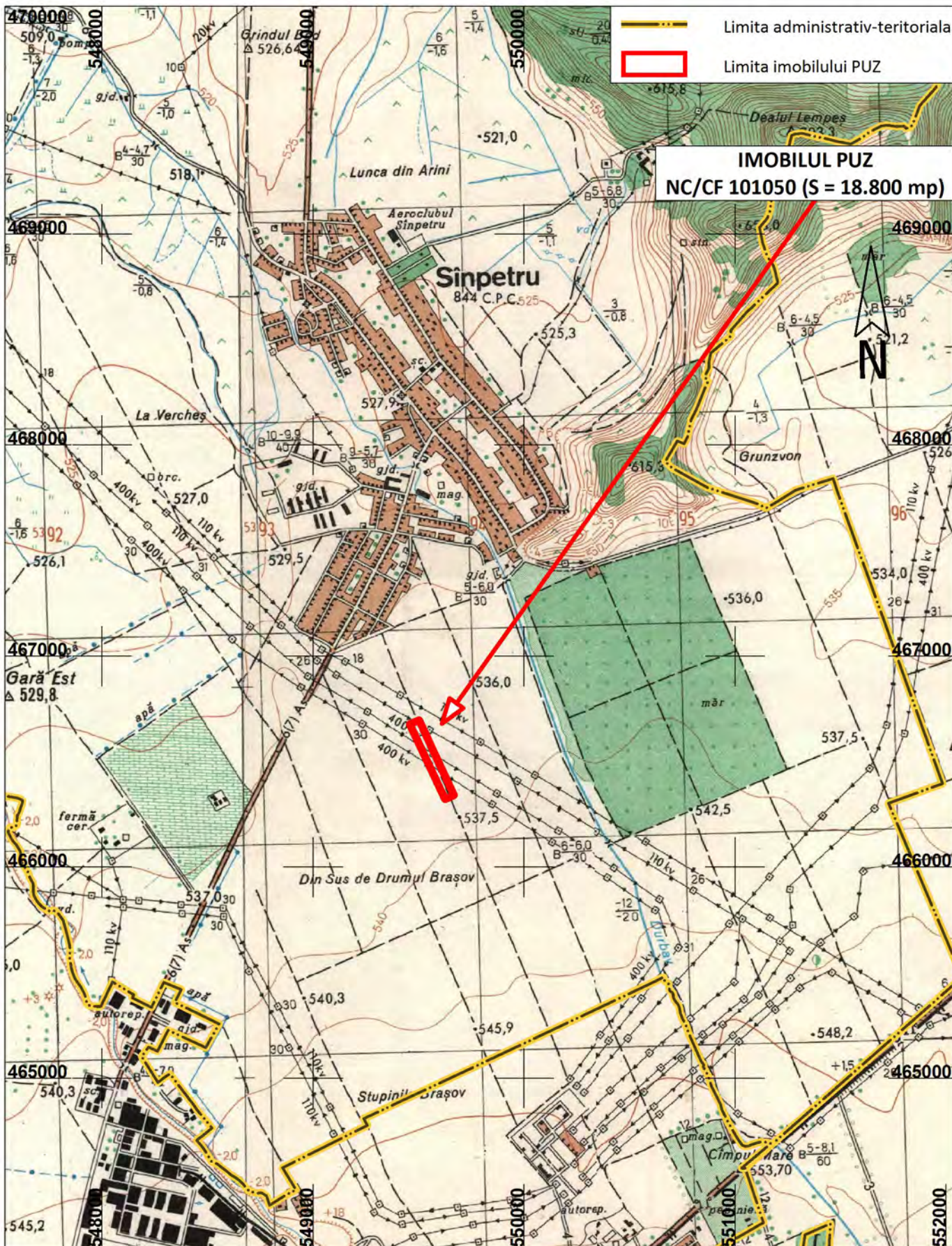
INCADRARE IN TERITORIUL NATIONAL



INCADRARE IN TERITORIUL JUDETEAN



<p>URBANIZE SRL PROIECTANT</p>		<p>Denumire proiect „Elaborare P.U.Z - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” NC 101050, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov</p>		FAZA
		<p>Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L. Str. Constelatiei nr. 17, camera nr. 5, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov</p>		P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	<p>INCADRARE IN TERITORIUL ORTOFOTOPLAN</p>	<p>PLANSA 0.1</p>
Proiectat	Urb. Mihai Necula	1:25.000		
Desenat	Urb. Mihai Necula	DATA 2022		



Limita administrativ-teritoriala
 Limita imobilului PUZ

IMOBILUL PUZ
NC/CF 101050 (S = 18.800 mp)





URBANIZE
SRL
PROIECTANT

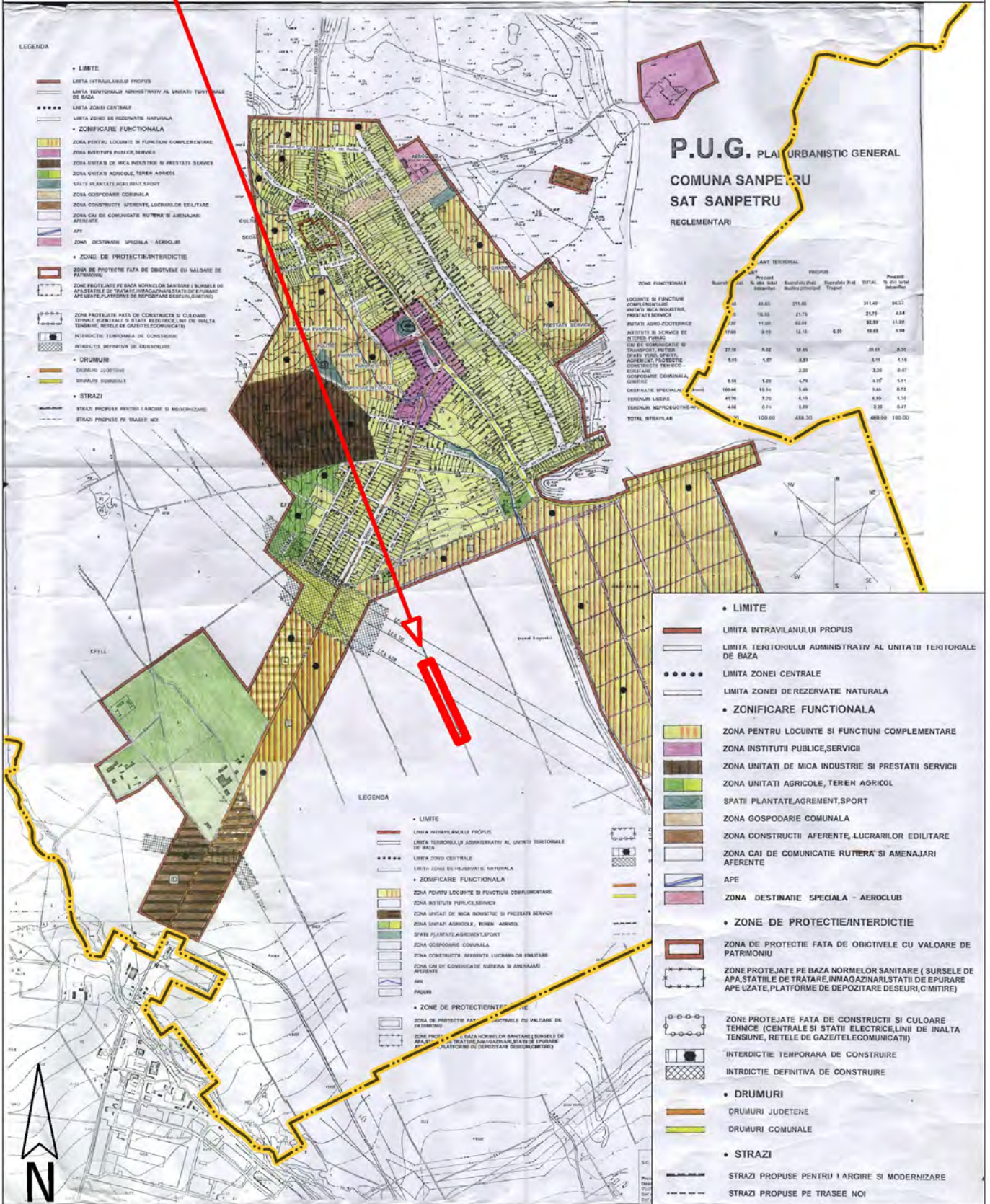
Denumire proiect „Elaborare P.U.Z - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” NC 101050, Comuna Sinpetru, Judetul Brasov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L. Str. Constelatiei nr. 17, camera nr. 5, Comuna Sinpetru, Judetul Brasov	FAZA P.U.Z.
--	--------------------

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

SCARA 1:25.000	INCADRARE IN TERITORIU HARTA SOVIETICA	PLANSA 0.2
DATA 2022		

IMOBILUL PUZ
NC/CF 101050 (S = 18.800 mp)

 Limita administrativ-teritoriala
 Limita imobilului PUZ

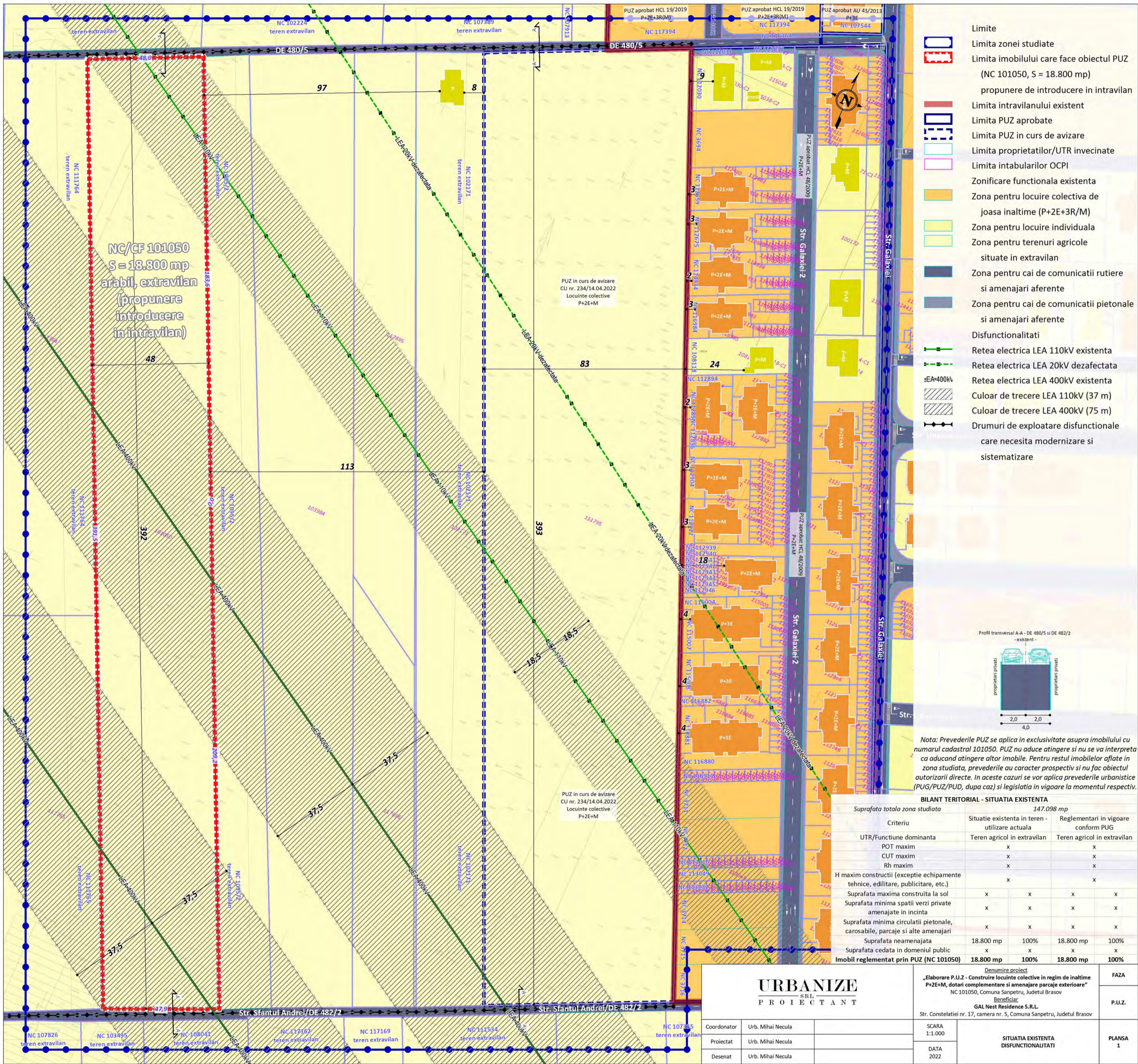


URBANIZE
 SRL
 PROIECTANT

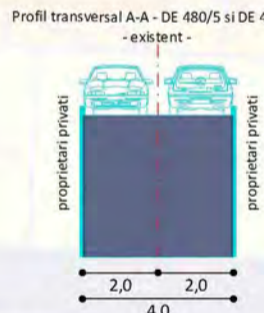
Denumire proiect
 „Elaborare P.U.Z - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare”
 NC 101050, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov
Beneficiar
 GAL Nest Residence S.R.L.
 Str. Constelatiei nr. 17, camera nr. 5, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov

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

SCARA 1:25.000	INCADRARE IN PUG TEREN ARABIL - EXTRAVILAN	FAZA
DATA 2022		P.U.Z.
		PLANSA 0.3



- Limite**
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 101050, S = 18.800 mp) propunere de introducere in intravilan
 - Limita intravilanului existent
 - Limita PUZ aprobate
 - Limita PUZ in curs de avizare
 - Limita proprietatilor/UTR invecinate
 - Limita intabarilor OCPI
- Zonificare functionala existenta**
- Zona pentru locuire colectiva de joasa inaltime (P+2E+3R/M)
 - Zona pentru locuire individuala
 - Zona pentru terenuri agricole situate 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
 - Culuar de trecere LEA 110kV (37 m)
 - Culuar de trecere LEA 400kV (75 m)
 - Drumuri de exploatare disfunctionale care necesita modernizare si sistematizare



Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu numarul cadastral 101050. 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.

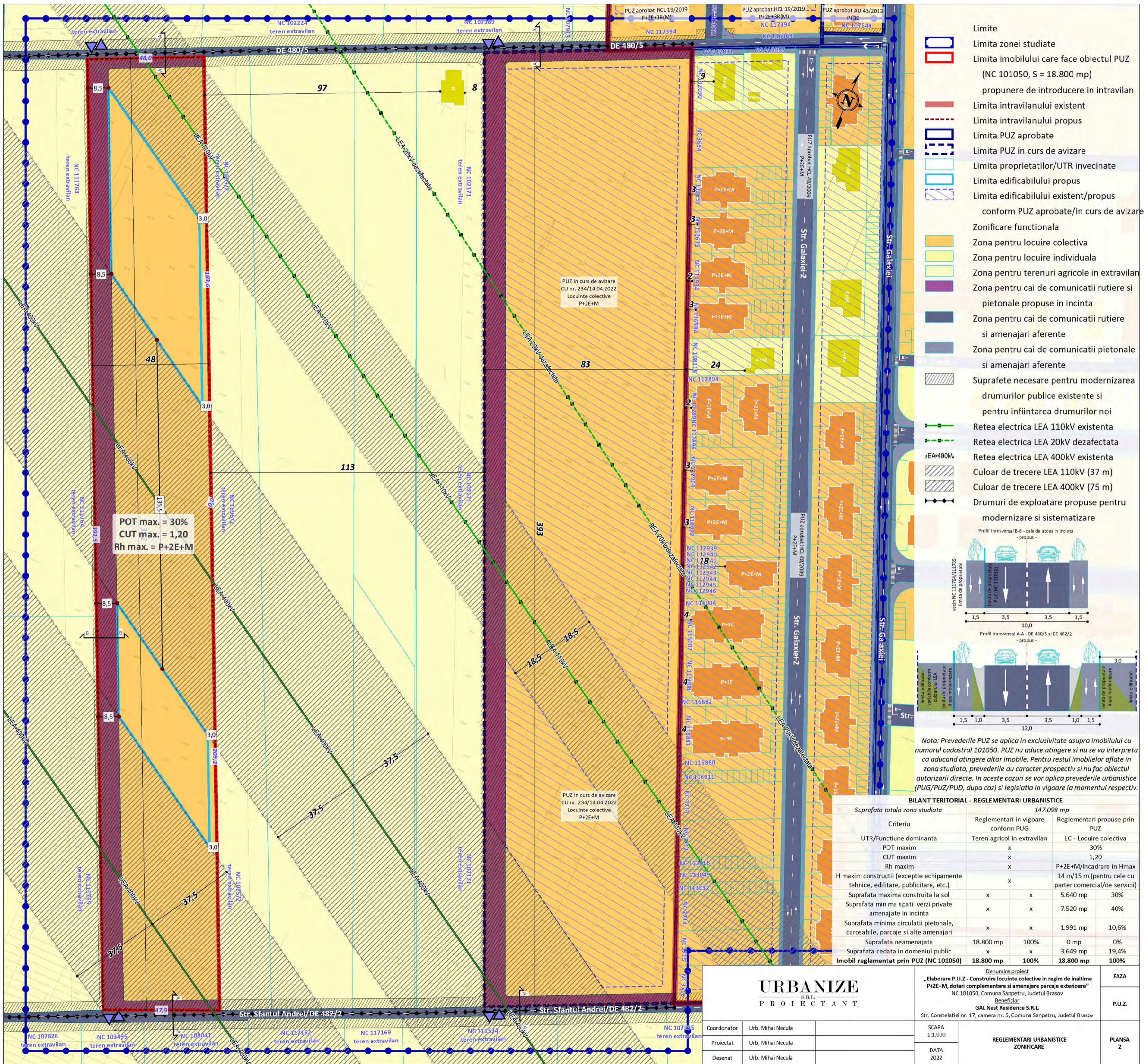
BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

Criteriu	Suprafata totala zona studiata 147.098 mp			
	Situatie existenta in teren - utilizare actuala	Reglementari in vigoare conform PUG		
UTR/Funciune dominanta	Teren agricol in extravilan	Teren agricol in extravilan		
POT maxim	x	x	x	x
CUT maxim	x	x	x	x
Rh maxim	x	x	x	x
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, editare, publicitate, etc.)	x	x	x	x
Suprafata maxima construita la sol	x	x	x	x
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	x	x	x	x
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x	x	x
Suprafata neamenajata	18.800 mp	100%	18.800 mp	100%
Suprafata cedata in domeniul public	x	x	x	x
Imobil reglementat prin PUZ (NC 101050)	18.800 mp	100%	18.800 mp	100%

URBANIZE
SRL
PROIECTANT

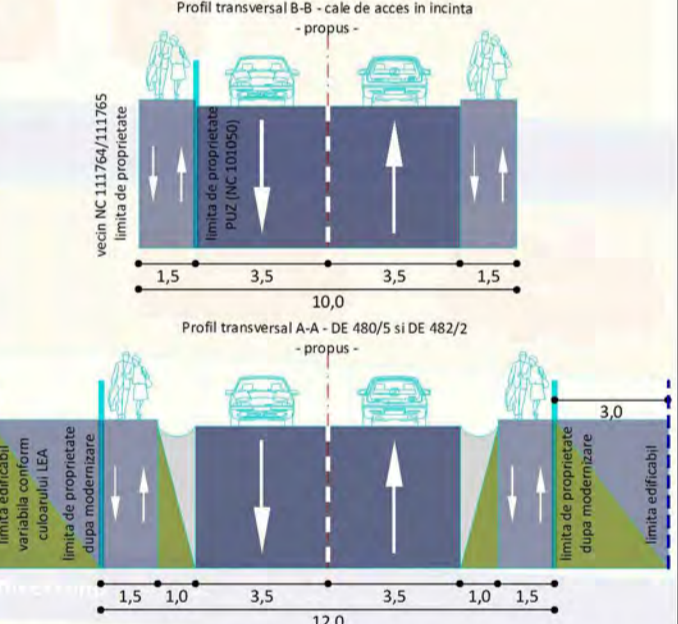
Denumire proiect
„Elaborare P.U.Z - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajari parcaje exterioare”
NC 101050, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov
Beneficiar
GAL Nest Residence S.R.L.
Str. Constelatiei nr. 17, camera nr. 5, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov

Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000 DATA 2022	SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	FAZA P.U.Z. PLANSA 1
Proiectat	Urb. Mihai Necula			
Desenat	Urb. Mihai Necula			



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

- Limite**
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 101050, S = 18.800 mp) propunere de introducere in intravilan
 - Limita intravilanului existent
 - Limita intravilanului propus
 - Limita PUZ aprobate
 - Limita PUZ in curs de avizare
 - Limita proprietatilor/UTR invecinate
 - Limita edificabilului propus
 - Limita edificabilului existent/propus conform PUZ aprobate/in curs de avizare
- 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
- Suprafete necesare pentru modernizarea drumurilor publice existente si pentru infiintarea drumurilor noi**
- 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 propuse pentru modernizare si sistematizare



Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu numarul cadastral 101050. 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	147.098 mp	
Criteria	Reglementari in vigoare conform PUG	Reglementari propuse prin PUZ
UTR/Funciune 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, publicitate, etc.)	x	14 m/15 m (pentru cele cu parter comercial/de servicii)
Suprafata maxima construita la sol	x	5.640 mp 30%
Suprafata minima spatii verzi private amenajate in incinta	x	7.520 mp 40%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	1.991 mp 10,6%
Suprafata neamenajata	18.800 mp 100%	0 mp 0%
Suprafata cedata in domeniul public	x	3.649 mp 19,4%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 101050)	18.800 mp 100%	18.800 mp 100%

URBANIZE
SRL
PROIECTANT

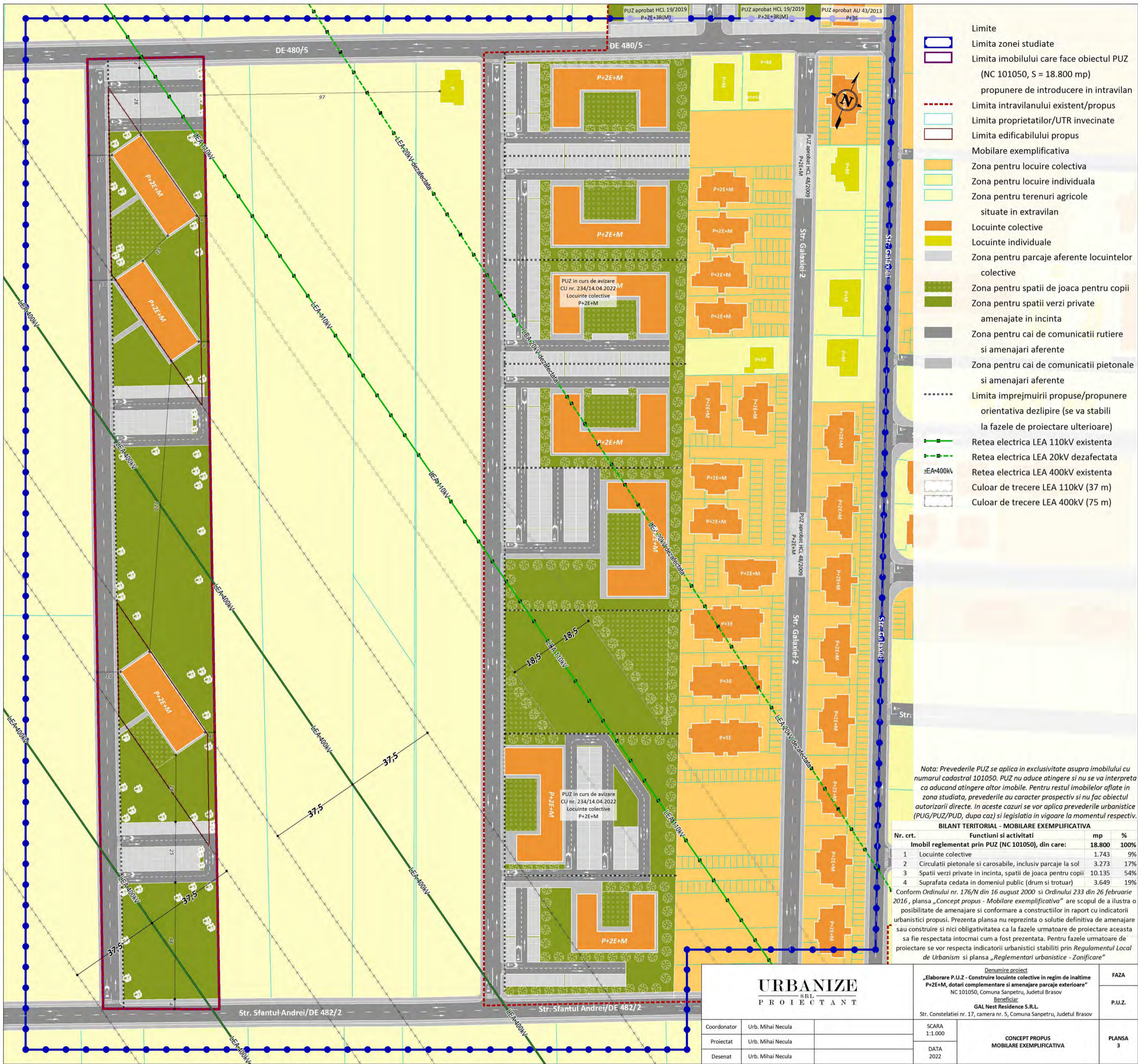
„Elaborare P.U.Z - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajari parcaje exterioare”
 NC 101050, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov
 Beneficiar
 GAL Nest Residence S.R.L.
 Str. Constelatiei nr. 17, camera nr. 5, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov

Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000 DATA 2022	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
Proiectat	Urb. Mihai Necula		
Desenat	Urb. Mihai Necula		

FAZA

P.U.Z.

PLANSA 2



- Limite
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 101050, S = 18.800 mp) propunere de introducere in intravilan
 - Limita intravilanului existent/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 de joaca pentru copii
 - Zona pentru spatii verzi private amenajate in incinta
 - Zona pentru cai de comunicatii rutiere si amenajari aferente
 - Zona pentru cai de comunicatii pietonale si amenajari aferente
- Limita imprejmuirii propuse/propunere orientativa dezlipire (se va stabili la fazele de proiectare ulterioare)
- Retea electrica LEA 110kV existenta
 - Retea electrica LEA 20kV dezafectata
 - Retea electrica LEA 400kV existenta
 - Culuar de trecere LEA 110kV (37 m)
 - Culuar de trecere LEA 400kV (75 m)

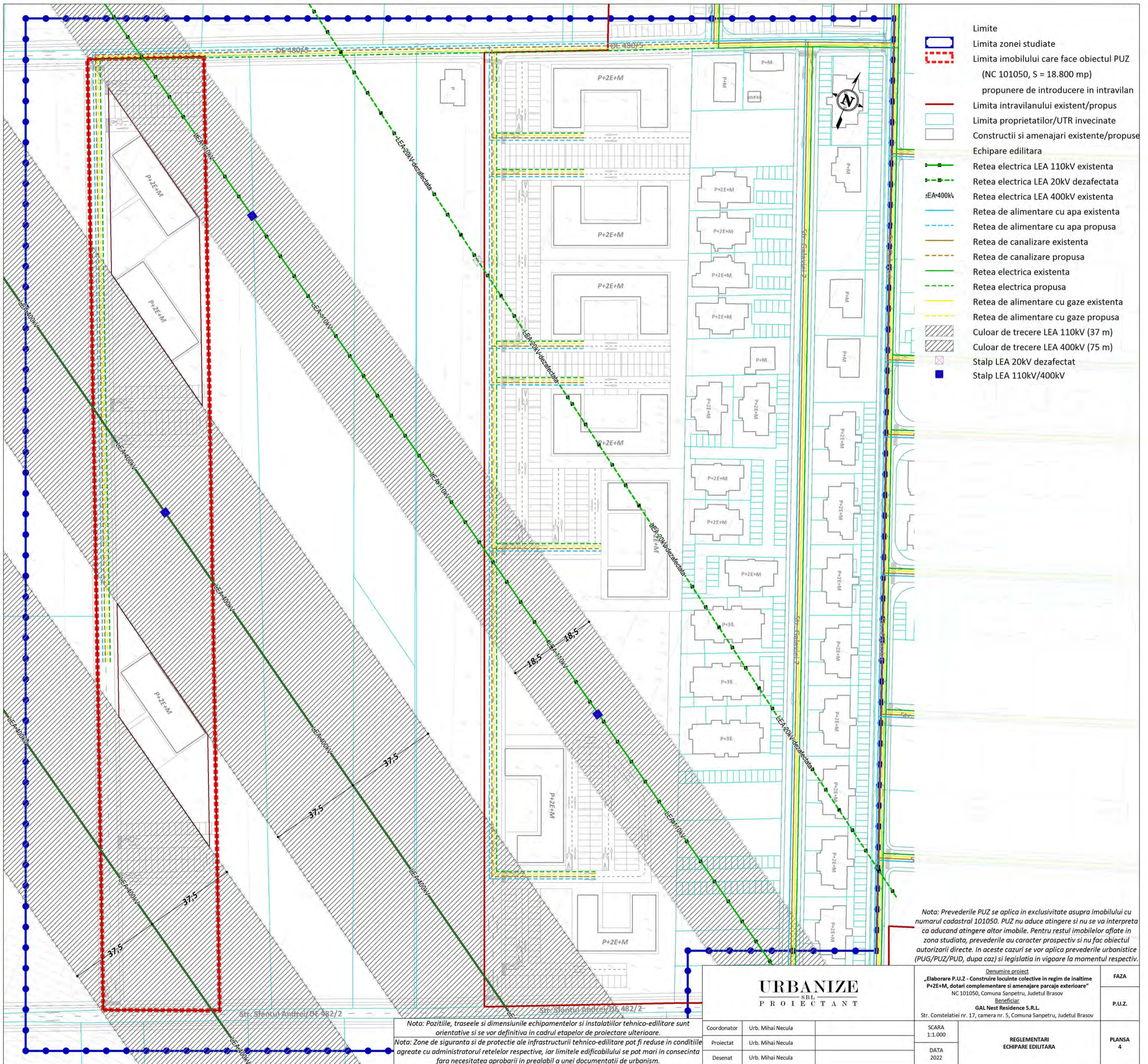
Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu numarul cadastral 101050. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiata, prevederile au caracter prospectiv si nu fac obiectul autorizarii directe. In aceste cazuri se vor aplica prevederile urbanistice (PUG/PUZ/PUD, dupa caz) si legislatia in vigoare la momentul respectiv.

BILANT TERITORIAL - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

Nr. crt.	Funcțiuni și activități	mp	%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 101050), din care:			
		18.800	100%
1	Locuinte colective	1.743	9%
2	Circulatii pietonale și carosabile, inclusiv parcaje la sol	3.273	17%
3	Spatii verzi private in incinta, spatii de joaca pentru copii	10.135	54%
4	Suprafata cedata in domeniul public (drum și trotuar)	3.649	19%

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 posibilitate de amenajare și conformare a construcțiilor în raport cu indicatorii urbanistici propusi. Prezenta planșa nu reprezintă o soluție definitivă de amenajare sau construire 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”

URBANIZE SRL PROIECTANT		Denumire proiect „Elaborare P.U.Z - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajari parcaje exterioare” NC 101050, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L. Str. Constelatiei nr. 17, camera nr. 5, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov	FAZA P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	CONCEPT PROPUS MOBILARE EXEMPLIFICATIVA PLANSA 3
Proiectat	Urb. Mihai Necula	DATA 2022	
Desenat	Urb. Mihai Necula		



- Limite
- Limitea zonei studiate
- Limitea imobilului care face obiectul PUZ (NC 101050, S = 18.800 mp)
propunere de introducere in intravilan
- Limitea intravilanului existent/propus
- Limitea proprietatilor/UTR invecinate
- Constructii si amenajari existente/propuse
- Echipele editate
- 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 propusa
- Retea de alimentare cu gaze existenta
- Retea de alimentare cu gaze propusa
- Culoar de trecere LEA 110kV (37 m)
- Culoar de trecere LEA 400kV (75 m)
- Stalp LEA 20kV dezafectat
- Stalp LEA 110kV/400kV

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu numarul cadastral 101050. 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.

Nota: Pozitiile, traseele si dimensiunile echipamentelor si instalatiilor tehnico-edilitare sunt orientative si se vor definitiva in cadrul etapelor de proiectare ulterioare.

Nota: Zone de siguranta si de protectie ale infrastructurii tehnico-edilitare pot fi reduse in conditiile agreeate cu administratorul retelei respective, iar limitele edificabilului se pot mari in consecinta fara necesitatea aprobarii in prealabil a unei documentatii de urbanism.

URBANIZE SRL PROIECTANT		Denumire proiect „Elaborare P.U.Z - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” NC 101050, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L. Str. Constelatiei nr. 17, camera nr. 5, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov		FAZA
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	1:1.000	P.U.Z.
Proiectat	Urb. Mihai Necula	DATA	2022	PLANSĂ
Desenat	Urb. Mihai Necula	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA		4



- Limite
- Limita zonei studiate
 - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 101050, S = 18.800 mp) propunere de introducere in intravilan
 - Limita intravilanului existent/propus
 - Limita PUZ aprobate
 - Limita PUZ in curs de avizare
 - Limita proprietatilor/UTR invecinate
 - Limita intabularilor OCPI
 - Constructii existente/propuse
 - Proprietatea asupra terenurilor
 - a) Domeniu public
 - b) Proprietate privata
 - c) Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
 - Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu numarul cadastral 101050. 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 P.U.Z - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare paraje exterioare” NC 101050, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar GAL Nest Residence S.R.L. Str. Constelatiei nr. 17, camera nr. 5, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov	FAZA P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA 1:1.000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Proiectat	Urb. Mihai Necula	DATA 2022	
Desenat	Urb. Mihai Necula		
			PLANSĂ 5