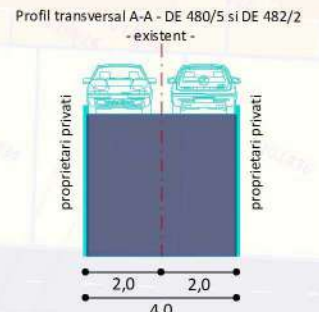


- Limite**
- Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU (fost NC 111795, S = 32.154 mp)
  - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 118831, S = 30.113 mp)
  - propunere de introducere in intravilan
  - Limita imobilului afectat de culoarul LEA 400kV (NC 118832, S = 2.041 mp)
  - 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 imobilelor avand numerele cadastrale 118831 si 118832 (foste NC 111795). 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.*

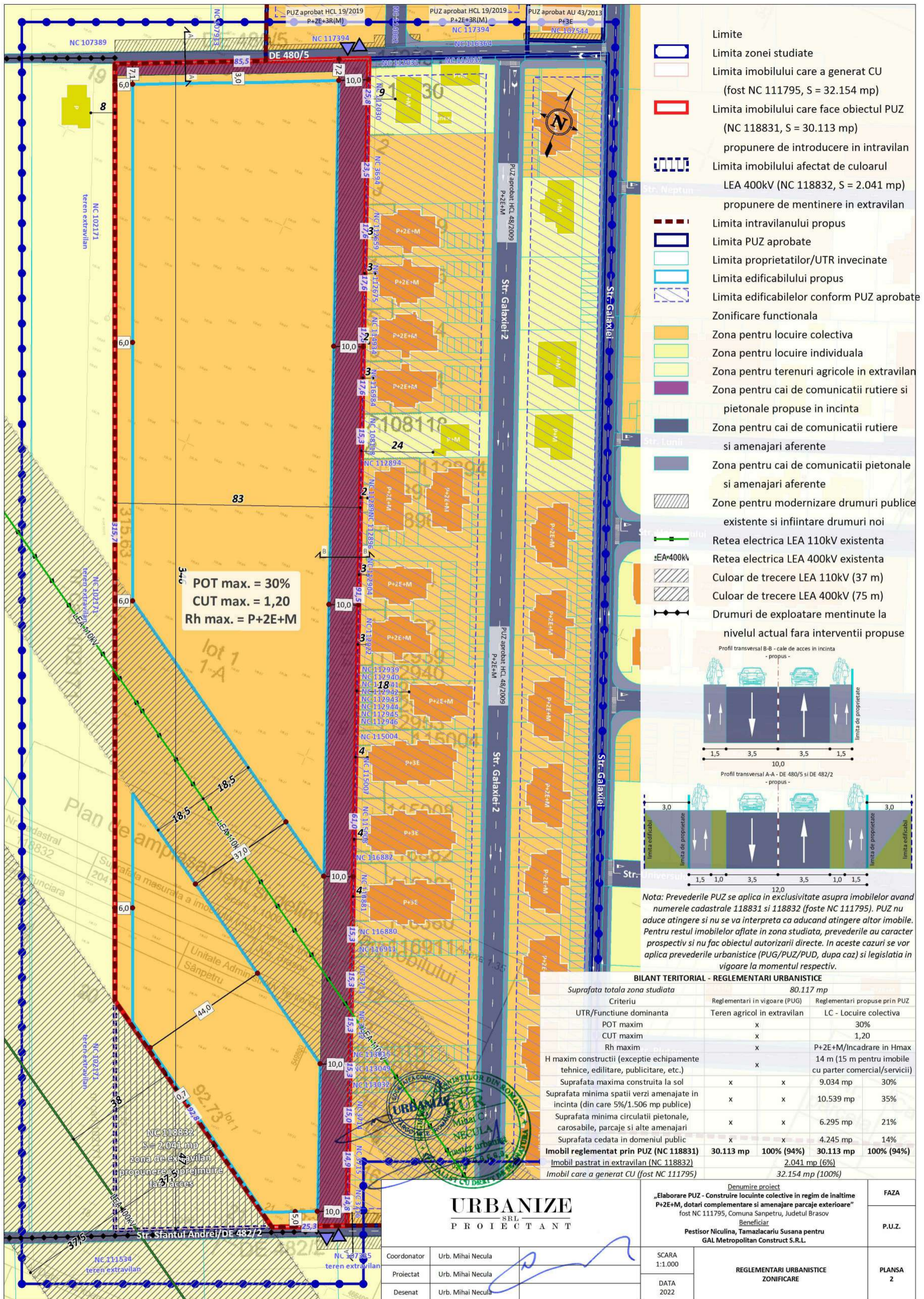
**BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA**

Suprafata totala zona studziata	80.117 mp			
Criteriu	Situatie existenta pe teren		Reglementari in vigoare (PUG)	
	Teren agricol in extravilan		Teren agricol in extravilan	
UTR/Funciune dominanta				
POT maxim	x		x	
CUT maxim	x		x	
Rh maxim	x		x	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.)		x		x
Suprafata maxima construita la sol	x	x	x	x
Suprafata minima spatii verzi amenajate in incinta	x	x	x	x
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x	x	x
Suprafata cedata in domeniul public	x	x	x	x
<b>Imobil reglementat prin PUZ (NC 118831)</b>	<b>30.113 mp</b>	<b>100% (94%)</b>	<b>30.113 mp</b>	<b>100% (94%)</b>
Imobil pastrat in extravilan (NC 118832)			2.041 mp (6%)	
Imobil care a generat CU (fost NC 111795)			32.154 mp (100%)	

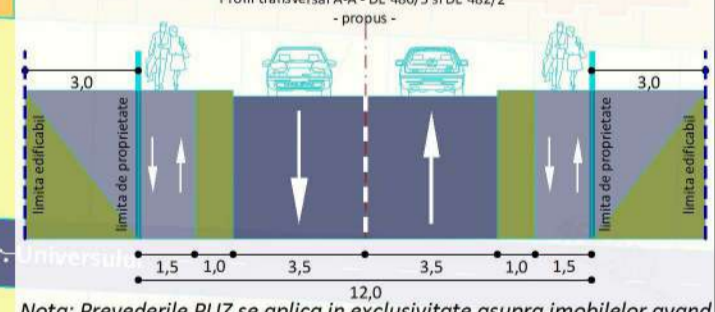
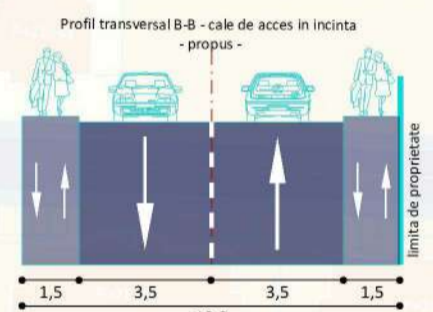
**URBANIZE**  
SRL  
PROIECTANT

Mihai C. NECULA  
master urbanist  
0744 00 40 00

Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCALA 1:1.000	Denumire proiect „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” fost NC 111795, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.	FAZA
Proiectat	Urb. Mihai Necula			P.U.Z.
Desenat	Urb. Mihai Necula			PLANSA 1
		DATA 2022	SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI	



- Limite**
- Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU (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
- Infrastructura**
- 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 imobilelor avand numerele cadastrale 118831 si 118832 (foste NC 111795). 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		
	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, publicitate, etc.)	x	14 m (15 m pentru imobile cu parter comercial/servicii)	
Suprafata maxima construita la sol	x	x	9.034 mp 30%
Suprafata minima spatii verzi amenajate in incinta (din care 5%/1.506 mp publice)	x	x	10.539 mp 35%
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x	6.295 mp 21%
Suprafata cedata in domeniul public	x	x	4.245 mp 14%
<b>Imobil reglementat prin PUZ (NC 118831)</b>	<b>30.113 mp</b>	<b>100% (94%)</b>	<b>30.113 mp 100% (94%)</b>
Imobil pastrat in extravilan (NC 118832)	2.041 mp (6%)		
Imobil care a generat CU (fost NC 111795)	32.154 mp (100%)		



**URBANIZE**  
SRL  
PROIECTANT

Coordonator	Urb. Mihai Necula	Denumire proiect „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” fost NC 111795, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.	FAZA
Proiectat	Urb. Mihai Necula		P.U.Z.
Desenat	Urb. Mihai Necula		PLANSĂ 2

SCARA 1:1.000  
DATA 2022  
REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE



- Legenda:**
- Limite
  - Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU (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
  - cu propunere de mentinere in extravilan (NC 118832, S = 2.041 mp)
  - 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 imobilelor avand numerele cadastrale 118831 si 118832 (foste NC 111795). 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.*

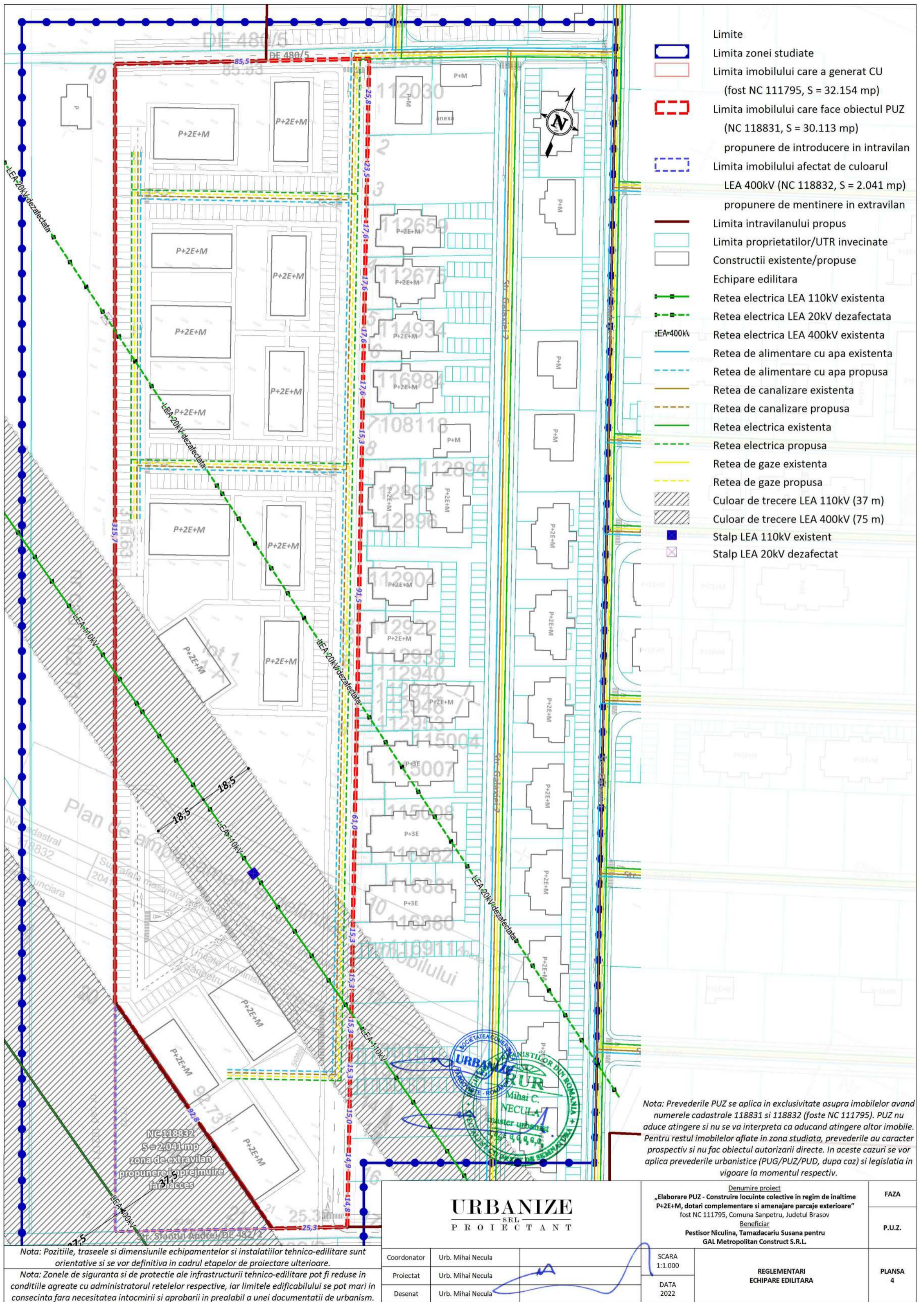
BILANT TERITORIAL - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA			
Nr. crt.	Funcțiuni și activități	mp	%
1	Locuinte colective și funcțiuni complementare	5.127	17%
2	Circulații pietonale și carosabile, inclusiv parcaje	9.300	31%
3	Spatii verzi amenajate in incinta, din care 5% publice	11.440	38%
4	Suprafata cedata in domeniul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

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 urmatoare de proiectare aceasta să fie respectata întocmai cum a fost prezentata. Pentru fazele urmatoare 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

<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” fost NC 111795, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.		FAZA  P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	1:1.000	<b>CONCEPT PROPUS MOBILARE EXEMPLIFICATIVA</b>
Proiectat	Urb. Mihai Necula	DATA	2022	
Desenat	Urb. Mihai Necula			
				<b>PLANSĂ</b> 3



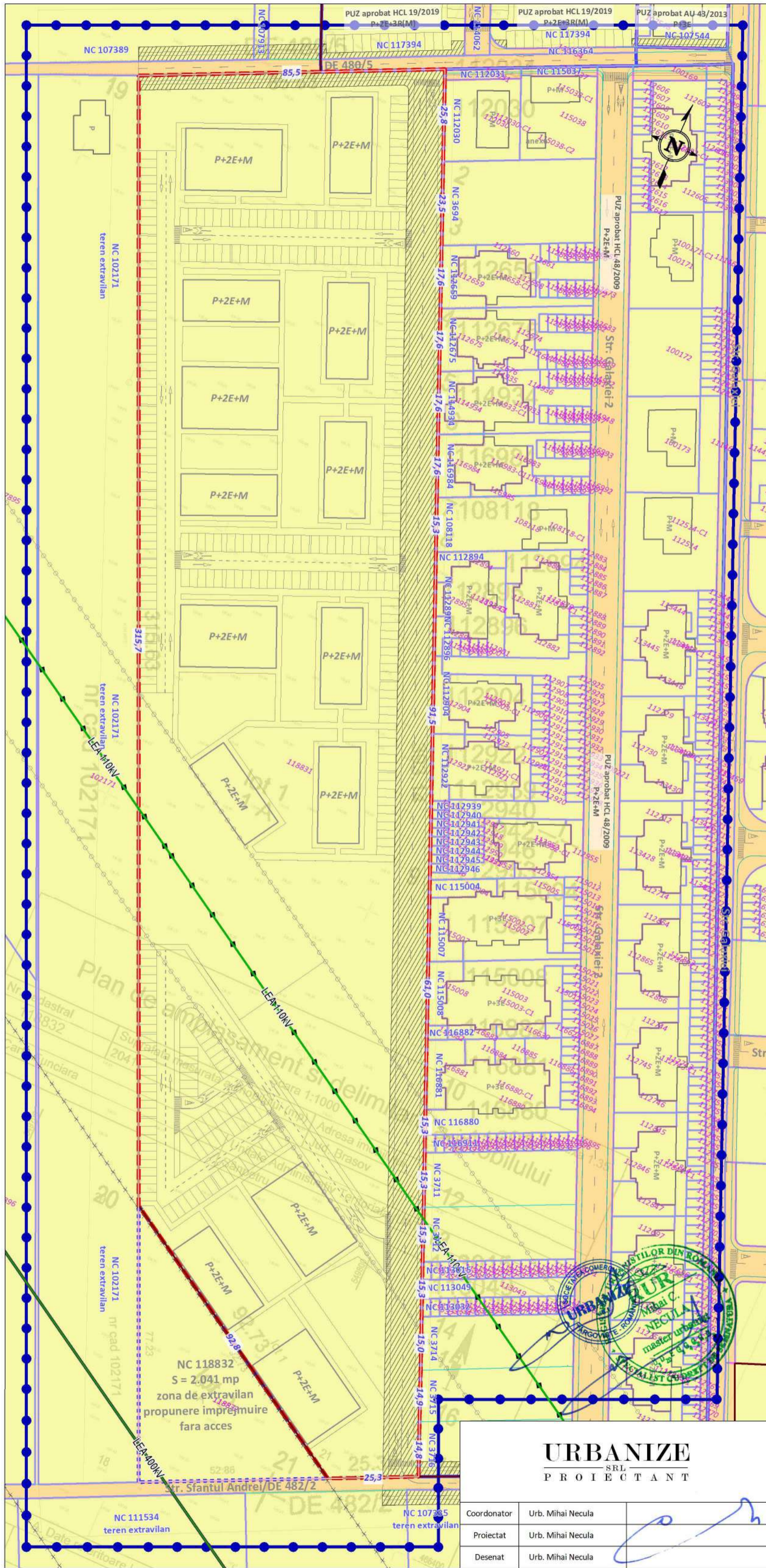
- Limite**
- Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU (fost NC 111795, S = 32.154 mp)
  - Limita imobilului care face obiectul PUZ (NC 118831, S = 30.113 mp) propunere de introducere in intravilan
  - Limita imobilului afectat de culoarul LEA 400kV (NC 118832, S = 2.041 mp) propunere de mentinere in extravilan
  - Limita intravilanului propus
  - Limita proprietatilor/UTR invecinate
  - Constructii existente/propuse
- Echipare edilitara**
- 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 gaze existenta
  - Retea de gaze propusa
- Culoar de trecere LEA 110kV (37 m)**
- Culoar de trecere LEA 400kV (75 m)**
- Stalp LEA 110kV existent
  - Stalp LEA 20kV dezafectat

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilelor avand numerele cadastrale 118831 si 118832 (foste NC 111795). PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor aflate in zona studiate, 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.

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

<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” fost NC 111795, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.		FAZA  P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Necula	SCARA	1:1.000	REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA
Proiectat	Urb. Mihai Necula	DATA	2022	
Desenat	Urb. Mihai Necula			

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 reduse in conditiile agreate cu administratorul retelelor respective, iar limitele edificabilului se pot mari in consecinta fara necesitatea intocmirii si aprobarii in prealabil a unei documentatii de urbanism.



- Limite**
- Limita zonei studiate
  - Limita imobilului care a generat CU (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 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 imobilelor avand numerele cadastrale 118831 si 118832 (foste NC 111795). 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>URBANIZARE</b> SRL PROIECTANT		Denumire proiect „Elaborare PUZ - Construire locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M, dotari complementare si amenajare parcaje exterioare” fost NC 111795, Comuna Sanpetru, Judetul Brasov Beneficiar Pestisor Niculina, Tamazlacariu Susana pentru GAL Metropolitan Construct S.R.L.		FAZA  P.U.Z.
Coordonator	Urb. Mihai Neclua	SCARA	1:1.000	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Proiectat	Urb. Mihai Neclua	DATA	2022	
Desenat	Urb. Mihai Neclua			
				PLANSA 5