



MEMORIU GENERAL PUZ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIRE LUCRARE:** PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
- **BENEFICIAR:** VILAGI SANDOR SI VILAGI CODRUTA
- **AMPLASAMENTL :** MUNICIPIUL SACELE STR. BERECZKI ANNA NR.19
- **PROIECTANT :** SC PLANPROIECT SRL BRASOV
- **NR. PROIECT :** P 17 /2015
- **FAZA:** PUZ -PLAN URBANISTIC ZONAL

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Prezentul proiect are ca obiect elaborarea documentatiei de urbanism “PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA”, pentru d-nul Vilagi Sandor ca initiator si de comun acord cu d-nul Szelyes Ioan, ca proprietar al terenurilor in zona studiata.

Scopul documentatiei PUZ este schimbarea destinatiei din teren agricol intravilan in teren curti-constructii in vederea autorizarii si edificarii constructiilor de locuinte.

Documentatia de urbanism elaborat este realizat pentru toata zona indicata pe baza temei de proiectare ,al certificatului de urbanism obtinut si al avizului de oportunitate, extraselor de carte funciara anexate si a masuratorilor topo furnizate de catre beneficiari.

Terenul in studiu se refera la posibilitatea amplasarii de locuinte unifamiliale pe terenul existent, parcelat conform extraselor de carte funciara ai celor doi proprietari Vilagi Sandor si Szelyes Ioan.

Suprafata terenului reglementat rezulta din cumularea terenurilor proprietate astfel, $St=S1[\text{Vilagi S.}] + S2[\text{Szelyes.I.}] = 553\text{mp} + 1194\text{mp} = 1747\text{mp}$ si apartine proprietatii private a persoanelor fizice conform extraselor de proprietate, carti funciare anexate.

Terenul in studiu initial a fost proprietatea d-nului Szelyes Ioan din care parte a fost dezmembrat si vandut initiatorului PUZ –d.lui Vilagi Sandor.

Studiul impune reglementarea zonei aferente la strada existenta Bereczki Anna conform ridicari topometrice –avizat de ANCPI Brasov 2016.

Parcelele prevazute pentru construirea locuintelor unifamiliale au suprafetele in conformitate cu masuratorile topo avizate sunt intre 400mp si ≥ 553 mp

Surse documentare:

Pentru prezenta documentatie a fost studiata planul urbanistic general PUG Sacele, aprobat PUG – nr 36060/2000, aprobat prin HCL NR 23/22.02.2001 ,respectiv prelungirea termenului de valabilitate cu HCL nr 4/23.01.2014, avand in vedere si constructiile de locuinte realizate la strada existenta Bereczki Anna cat si utilitatiile stradale realizate pana in prezent.

Avizul de oportunitate obtinut pentru PUZ-UTR 3 ,aprobat de C.L.Sacele cu nr 41130/21.07.2015 pentru „Construire locuinta individuala –str.Bereczki Anna avand nr stradal obtinut in Municipiul Sacele.

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 009 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 37 / N / 08.06.2000;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;

H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997/actualizat cu Ordinul nr.119/2014 privind normele de igiena.

Legea 50/1991-R, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea locuintei nr. 114/1996;

Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII ZONEI STUDIASTE

2.1. Evolutia zonei

Zona ce face obiectul PUZ a avut in mod traditional destinatia de teren agricol.

Conform zonificarii functionale din PUG , terenurile proprietate privata a initiatorului PUZ ,Vilagi Sandor[S1=553mp] precum si coproprietarul de teren Szelyes Ioan, Szelyes Simona, [S2=1197mp] care formeaza zona de studiu pentru schimbarea destinatiei din zona/teren agricol in teren curti-constructii intravilan pentru construirea de locuinte.

Zona are interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea prezentului P.U.Z.

Zona studiata in care se afla terenul in studiu este marginit de vecinatati ca proprietati bine definite respectiv in dreapta si in stanga pe str.Bereczki Anna sunt proprietati cu locuinte edificate,autorizate cu regimul de inaltime P,P+M .

Terenul studiat nu a fost niciodata alocat oficial pentru folosinta ca teren pentru curti/constructii ,avand statutul conform extrasului CF ca teren intravilan in folosinta ca teren agricol.

Prezentul proiect, prin reglementarile stabilite in documentatia PUZ, vine in sprijinul dezvoltarii si valorificarii terenului, prin introducerea ca zona de constructii locuinte individuale conform reglementarilor de urbanism si modernizarea infrastructurii drumuri si retele edilitare.

Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in nordvestul intravilanului Municipiului Sacele, conform masuratorilor topo si cadastrale,plan topo si plan de incadrare in zona.

Suprafata totala studiata conform avizului de oportunitate cca 2300mp :

Suprafata totala efectiv conform extrasel $\sum C.F, S_{\sum} = 1747$ mp

Categoria de folosinta : teren agricol in intravilan ;

Vecinatati:

La Nord – proprietati private – constructii locuinte, limita proprietate avand nr.cad. 101655 si 101653

La Vest – teren proprietate private – gradina , limita proprietate avand nr.cad. 101654 si 101710

La Est – drumul – str.Bereczki Anna pana la limita de proprietate a imobilului

La Sud – proprietati private – constructii locuinte, limita proprietate avand nr.cad. 101710 ,101709 si 101708

2.2 Elemente ale cadrului natural

Terenul se afla in intravilanul Municipiului Sacele, ca teren agricol neamenajat, nefolosit si plin de vegetatie ce nu a mai fost utilizat de mult timp.

Terenul in vecinatatea din stanga si dreapta este delimitat de proprietatile private si imprejmuite, pe care sunt edificate constructii de locuinte autorizate cf planulul de situatie existent.

2.3 Circulatia

Zona si amplasamentul studiat, respectiv frontul terenului este situat la drumului existent str. Bereczki Anna cu acces din ocolitoarea Municipiului Sacele-str. Campului [Ocolitoarea Municipiului Sacele] la cca 160m la aval si din str. Brasovului la amonte de amplasament cca.290m .

In prezent drumul este neamenajat pietruit–nemodernizat fara trotuare ,fara rigole si fara o reglementare de aliniamente conform ridicarii topometrice.

Strada existenta Bereczki Anna actual este o strada de categoria a III-a – nemodernizata , de folosinta locala - asigura accesul la locuintele existente.

Drumul/str.Bereczki Anna are un trafic redus cu 2 benzi de circulatie cu latimea variabila in medie de 8.75m [carosabil pietruit de 5.50 m si totuare neamenajate dea lungul drumului de ls=1.50m-stanga si ldr.1.75m dreapta, fara delimitare intre carosabil si pietonal.]

Strada Bereczki Anna se va supune modernizarii cu respectarea reglementarilor si avizului de oportunitate prin care distanta din axul drumului pana la amplasarea constructiilor pe parcelarul studiat va avea distanta de L.min.=10.00m ,drumul va avea latimea de l=7.00m cu trotuare bilaterale de 1.50m.

Proprietarul terenului la str.Bereczki Anna va ceda cota parte conform masuratoiri topo si notificat in C.F. pentru realizarea modernizarii drumului in faza de proiect de autorizare.

2.4 Ocuparea terenurilor

In prezent, terenul aflat in studiu nu este construit , avand conform C.F, categoria de folosinta teren arabil in intravilan.

2.5 Echipare edilitara – situatia existenta.

2.5.1 Apa potabila, In conformitate cu prevederile Avizului de principiu favorabil nr. 1726 din 23 oct. 2015-prelungit , emisa de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa rece se va realiza prin racordarea la conducta de apa existenta pe str.Bereczki Ana.

Racordarea va fi din teava din polietilena de inalta densitate PEHD cu De=110 mm,cu o presiune-PN=4 bar.

2.5.2 Canalizarea

In prezent pe strada Bereczki Anna nu exista retea de canalizare .Conform avizului Companiei de apa Bv. Exista o posibilitate de racord care se va face cu subtraversarea str.Campului si cu racordarea in retea de canalizare in executie la o distanta de aproximativ 380 m fata de locul studiat,[conform aviz definitiv C.Apa Brasov cu nr. 1458 din 07. 10. 2014], beneficiar dl. Szelyes].Apele uzate provenite de la locuinte vor fi colectate intr-o retea de canalizare cu D=300 mm si vor fi preluate de colectorul mentionat mai sus, care se vor detalia in fazele urmatoare de proiectare.

2.5.3 Rețele de energie electrică

In prezent pe strada Bereczki Anna există rețele de alimentare cu energie electrica, apartinand SC ELECTRICA SA BRASOV, pe baza avizului de amplasament 70101517390/2017 favorabil IRE 2017 si studiului de alimentare avizat solutia CTE 242/2016.

2.5.4 Retele gaze naturale

Pe strada Bereczki Anna exista conducta de gaze naturale, respectiv pe planul de situatie este positionat conducta de gaze naturale conform avizului anexat nr. 311743462/14.07 din 2017, 308.992.484 din 09.10.2015.

2.5.5 Retele cabluri telefonie

In conformitate cu avizul 732/2017 emisa de TELKOM Bv. Este de acord cu proiectul in conditiile prezentate in aviz cu luarea de masuri de protejare a retelelor telefonice subterane si/sau aeriene.

2.5.5 Apele meteorice de suprafață

In conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate nr. 41130 din 21 07 2015, emis de Primaria Municipiului Sacele, se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evecuate in retea de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de infiltrare locala in sol si evaporarea naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. Deasemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

2.6 Probleme de mediu – cadrul construit

Zona studiata si vecinatea zonei nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate zona de locuit.

Pe amplasamentul studiat se propun construirea de locuinte , neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata riscurilor naturale nici de alunecari de teren.

Zona studiata nu este zona de sit istoric sau valori de patrimoniu .

In zona adiacenta studiului sunt proprietati private delimitate si imprejmuite pe care sunt edificate constructii de locuinte cu accese din str. Bereczki Anna.

Zona are o orientare buna pentru amplasarea si construirea de locuinte, orientarea favorabila spre punctele cadinale cu recomandarea pentru amplasare si insorire permitand noilor functiuni respectarea normelor sanitare cu privire la insorirea minima obligatorie.

2.7. Optiuni ale populatiei

Prin prezenta nu au fost propuneri sau obiectiuni din partea populatiei referitor la avizul de oportunitate si reglementarilor urbanistice conform documentatiei prezentate opiniei publice.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Prevederi ale PUG

In conformitate cu P.U.G. zona este cuprinsa în intravilanul Municipiului Sacele, încadrata în UTR 3 - cu functiunea propusa ca zona de locuinte individuale si functiuni complementare. In studiul zonal sunt prezentate prevederile din PUG aprobat cu prelungirea termenului de valabilitate din 23.01.2014, respectiv cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice generale zonale in studiu pentru rezolvarea :

- cailor de comunicatie si modernizarea celor existente aferent terenului studiat ;
- relatiile cu zonele studiate in special cu zonele vecine si incadrarea POT,CUT ;
- lucrari prevazute in zona pentru dezvoltarea echiparii edilitare;
- protectia mediului.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Zona in studiu nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in volumetria constructiilor existente P,P+E,P+E/M conforma PUG, cat si prin realizarea partiurilor de arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de suprafata terenului, coeficientii de ocupare si utilizare a terenului, respectarea HG 525/1996 .

Parcelele din zona studiata prin PUZ, ofera orientare si vedere spre est, sud ,sud-vest catre munții Piatra Mare, Bunloc.

3.2.1 Referire la studiul geotehnic pe amplasamentul zonei studiate.

Conditii de amplasare si fundare constructii locuinte.

Terenul din zona studiata se prezinta relativ uniform din punct de vedere geotehnic, fiind posibila amplasarea constructiilor în oricare sector al ei. In sondaje nu s-a identificat apa subterana. Se vor putea executa subsoluri cu hidroizolare normala. Se va funda în stratul de nisip fin, slab prăfos, începând cu adâncimea $D_f = - 1,10$ m. În calculele de rezistență privind dimensionarea talpilor de fundare se va lua în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 280$ kPa.

3.3 Modernizarea circulatiei

Documentatia de fata, modificarile aduse din punct de vedere al circulatiilor, vor fi nu numai pe terenul ce face obiectul modificarii, dar si pe drumul existent aferent str. Bereczki Anna din care se va realiza accesul carosabil si pietonal.

Drumul existent Bereczki Anna se va moderniza si va avea un prospect stradal propus de latime totala intre proprietati $L=10.00\text{m}$ din care carosabil de $L=7.00\text{m}$ si bilateral trotuare $l=1.50\text{ m}$, prin reglementarea si cedarea domeniului public pentru circulatie a unor suprafete de teren din proprietatile particulare.

Colectarea apelor meteorice de suprafata din zona studiata se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere ce vor fi prevazute intre bordura si marginea partii carosabile, apoi spre rețeaua de canalizare .

Costul tuturor lucrarilor aferente lucrarilor rutiere, precum si al semnalizarii rutiere necesare pentru desfasurarea circulatiei auto in conditii de siguranta, va fi suportat prin reglementari si hotararea consiliului local.

3.4 Zonificarea functionala– reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Reglementarea functionala permite amplasarea numai de cladiri de locuit individuale nu mai inalte cu regimul P,P+M,P+E+M ,similar in parcelele din vecinatatea zonei studiate fiind constructii de locuinte individuale cu regimul parter,parter +mansarda

In interiorul parcelei, zona de urbanizare este propusa pentru construire locuinta individuala

BILANTUL TERITORIAL

FUNCTIUNI DOMINANTE	EXISTENT		PUZ-PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren neutilizat cf extras CF	1747	100	X	X
Constructii pe ansamblu/ Σ loturi	0	0	612	35%
Spatii verzi – plantatii incinta	0	0	699	40%
Platforme ,trotuare	0	0	436	25%
Total	1747	100%	1747	100%

MODUL DE OCUPARE SI UTILIZARE AL TERENURILOR

LOCUINTE INDIVIDUALE

P.O.T.

MAX 35 %

C.U.T.

MAX 1.00

3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5.1 Alimentare cu apă

In conformitate cu prevederile Avizului de principiu favorabil nr. 1726 din 23 10 2015, emis de COMPANIA APA BRASOV, alimentarea cu apa rece se va realiza prin extinderea retelei de alimentare cu apa a localitatii Sacele, existenta pe strada Bereczki Anna . Conducta de alimentare va fi din teava din polietilena de inalta densitate PEHD cu $De = 110\text{ mm}$. Total lungime retea alimentare cu apa $L = 80\text{ m}$

Debitele de apa potabila necesare consumului igienico-sanitar si gospodaresc, conform breviarului de calcul pentru 3 locuinte unifamilale sunt:

$$Qs.zi.med=1,08 \times 1,1 \times 1,87=2,22mc/zi$$

$$Qs.zi.max.=Kzi \times Qs.zi.med.=1,20 \times 2,22=2,66mc/zi$$

$$Qs.o.max=1,08 \times 1,1 \times 0,14=0,17mc/h$$

Alimentarea cu apa rece a ficarei constructii(locuinte) se va realiza din reseaua existenta, prin bransamente individuale, constand in conducta din polietilena de inalta densitate avand $D_n = 26 \times 3$ mm , un camin ce va fi amplasat in incinta fiecarei locuinte, care va contine si contorul de apa.

3.5.2 Apele meteorice de suprafata

In conformitate cu prevederile Avizului de oportunitate nr. 41130 din 21 07 2015, emis de Primaria Municipiului Sacele, se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de infiltrare locala in sol si evaporarea naturala a apelor pluviale la nivel de parcela.

Deasemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

3.5.3 Canalizarea

In conformitate cu prevederile Avizului de principiu favorabil nr. 1726 din 23 10 2015-prelungit, emis de COMPANIA APA BRASOV, apele uzate provenite de la locuintele prevazute a se construi, vor fi colectate intr-o retea de canalizare $D = 300$ mm si vor fi preluate de reseaua de canalizare a localitatii Sacele, care va fi extinsa pe o lungime de cca $L = 300$ m, pentru a face jonctiunea cu aceasta . Volume de apa uzata evacuate:

$$Qu.zi.med=1,0 \times 2,22=2,22mc/zi$$

$$Qu.zi.max.=1,0 \times 2,66=2,66mc/zi$$

$$Qu.o.max.=1,0 \times 0,17=0,17mc/h.$$

3.5.4 Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a locuintelor se va realiza prin extinderea retelei publice a localitatii Sacele, pe terenul studiat neexistand retea de gaze naturale .

Pentru incalzirea locuintelor proiectate si prepararea apei calde de consum se propune realizarea de centrale termice proprii care sa functioneze cu gaze naturale.

Fiecare consumator se va racorda printr-un bransament propriu cu post de reglare-masurare amplasat la limita incintei .

Necesarul de gaze naturale este urmatorul:

$$\text{Pentru o locuinta: } - 1 \text{ centrala termica } = 2,40 \text{ mc/h;}$$

$$- 1 \text{ masina de gatit } = 0,67 \text{ mc/h.}$$

$$\text{TOTAL } = 3,07 \text{ mc/h.}$$

$$\text{Pentru ansamblul de locuinte max 3 loc } \times 3,07 \text{ mc/h } = 9,21 \text{ mc/h.}$$

Pentru fiecare locuinta este necesara cate o centrala termica de 24,0 kW.

3.5.5 Alimentare cu energie electrica

Conform indicilor realizati la investitii similare, puterile instalate si cerute sunt urmatoarele:

(a) Putere instalata : 3 loc x 6,5 Kw = 19,5 kW

(b) Putere utila : 13,65 kW

Pentru alimentarea cu energie electrica a locuintelor se va comanda la SC ELECTRICA SA un studiu de solutie, care va consfiintii solutiile tehnice de alimentare cu energie electrica.

Fiecare imobil se va racorda printr-un bransament din reseaua stradala. La capat de bransament, la limita incintei se va monta un bloc de masura si protectie (B.M.P.) echipat cu disjunctori si contor de masurare a consumurilor de energie electrica

3.6 Protectia mediului

Zona studiata nu impune evaluare de impact asupra mediului, nu se fac propuneri si masuri de interventie urbanistica, ce privesc:

- Diminuarea la eliminare a surselor de poluare (emisii,deversari etc.).
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Plantari de zone verzi etc.
- Refacere peisagistica reabilitare urbana.
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

4. CONCLUZII MASURI IN CONTINUARE

Se vor prezenta concluzii privind:

- Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.
- Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de Dezvoltare urbana [drumuri,retele edilitare]
- Prioritati de interventie.
- Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate,eventuale restrictii se vor notifica de comun accord cu elaboratorul proiectului.

Elaborat
Arh Ornstein Emil



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM **AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIRE LUCRARE** :PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
- **BENEFICIAR** :VILAGI SANDOR SI VILAGI CODRUTA
- **AMPLASAMENTL** :MUNICIPIUL SACELE STR. BERECKZI ANNA NR.19
- **PROIECTANT** :SC PLANPROIECT SRL BRASOV
- **NR. PROIECT** :P 17 /2015
- **FAZA** :PUZ -PLAN URBANISTIC ZONAL-REGULAMENT

PRINCIPII GENERALE

1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este documentatia de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizarea constructiilor si retelelor pe zona studiata.

Regulamentul Local de Urbanism ce insoteste Planul Urbanistic Zonal si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului in vigoare cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al Administratiei publice locale si se aproba prin Hotararea Consiliului Local, pe baza avizelor obtinute.

Suprafata terenului reglementat $St=S1+S2 =553mp +1194mp=1747 mp$ si apartine proprietatii private a persoanelor fizice conform extraselor,,CF.mentionate in tema de proiectare,avizul de oportunitate si in certificatul de urbanism''.

2.BAZA LEGALA ELABORARE REGULAMENTULUI DE URBANISM.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z., se elaboreaza in conformitate certificatul de urbanism nr.347/09.2015, avizul de oportunitate nr.41130/21.07.2015 cf.L 350/2001, Legea nr. 50/1991 modificată, completată și republicata privind autorizarea executarii constructiilor ,H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și ghidul de elaborare al R.G.U. aprobat prin ordinul M.L.P.T.L. nr. 21/N1004/2000 si metodologia de aplicare a Legii nr. 350/2001, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

Scoaterea din circuit agricol a suprafetelor de teren agricol cuprinse in intravilan nu se vor putea face decat pe baza avizului OCPI. Conditia enuntata va fi evidentiata la eliberarea certificatelor de urbanism care vizeaza amplasarea unor constructii sau amenajari pe terenuri aflate in folosinta agricola.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism sa aplica in proiectarea si realizarea locuintelor ,instalatiilor aferente si amenajarilor pe terenul studiat si pot fi utilizate la:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizatiei de construire pentru locuinte si anexe gospodaresti – fara anexe pentru cresterea animalelor. ;
- fundamentarea solicitarilor unor fonduri pentru realizarea obiectivelor din zona studiată si pentru lucrarile de utilitate publica – drumuri,retele canalizare,etc;
- declansarea procedurii de incepere a lucrarilor pentru realizarea utilitatiilor ;
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile studiului;

II.REGULI DE BAZA “MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR”

SECTIUNEA 1.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

Art. 1 Terenuri agricole in intravilan/ extravilan.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan/ extravilan aste permisa numai pentru tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in documentatia PUZ, cu respectarea conditiilor legislatiei in vigoare, a avizului de oportunitate si HCL Sacele si ale prezentului regulament.

Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan/ extravilan se scot definitiv din circuitul agricol si intra in categoria curti-constructii.

SECTIUNEA 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public.

Art.1 Expunerea la riscuri tehnologice, constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice ,in cazul de fata – nu se vor amplasa constructii sau amenajari cu risc tehnologic.

Art.2 Asigurarea echiparii edilitare.

a) Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata prin stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitori interesati in limita cadrului legal.

Art.3 Asigurarea compatibilitatii functiunilor.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea dominantă a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism „constuire locuinte individuale”

Propunerea prezentului PUZ face parte din categoria de constructii si dotari aferente construirii locuintelor .

Funcțiuni interzise

Pe teritoriul pe care se aplica prezentul regulament sunt interzise urmatoarele utilizari:

- activitati de tip industrial si generatoare de noxe si riscuri tehnologice;
- functiuni care polarizeaza traficul intens in dreptul unor proprietati ;
- constructii provizorii pentru comert sau prestari servicii;
- constructii care prin functiune si aspectul exterior nu se armonizeaza cu zona, (agrozootehnice-cresterea intensiva a animalelor, unitati depozitare).
- activitati productive;
- depozitarea substantelor inflamabile sau toxice in incinte si manipularea acestora.

Este interzisa autorizarea executarii lucrarilor de constructii si amenajarilor care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural care depreciaza valoarea peisajului existent natural .

Art. 5 Procentul de ocupare si utilizare at terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform PUZ incadrate in PUG :

$$\text{P.O.T. max} = 35\% \quad \text{C.U.T. max} = 1.00$$

Regimul de inaltime maxim P,P+M, P+E+M

Inaltimea maxima la cornise $h=8m$, $H=12m$ la coama.

Art. 6 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii decat cele stabilite in PUZ pe terenul studiat, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

III. CONDITII DE AMPLASARE- CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale cf HG 525 - constructii de locuinte.

Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a camerelor si dormitoarelor de locuit.

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice.

Amplasarea se va rezolva in zona studiată cu acces din drumului public existent , respectiv a drumului actual pietruit care se va moderniza str Bereczki Anna, din care se face accesul la teren, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice locale conform PUZ aprobat si se pot autoriza lucrari pentru:

- instalatii de racordare pentru alimentarea cu apa, canalizare, gaze, electrice, pe chetuiala beneficiarilor.
- telecomunicatii si infrastructura aferent zonei studiate.;

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

Art. 3 Alinierea constructiilor

Drumul existent Berczki Anna se va moderniza si va avea un prospect stradal propus conform avizului de oportunitate de latime $L_{min.}=10.00$ m din care carosabil de $L=7.00$ m si bilateral trotuare cu latimea $l_{min.}=1.50$ m.

Alinierea cladirilor in acest context reprezinta un element urbanistic determinant. Constructiile propuse se vor alinia la o distanta minima $d=10.00$ m. fata de axul drumului str. Berczki Anna . Se vor respecta retragerile impuse prin codul civil, prezentate in art.4

Art. 4 Alinierea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

Balconul ori alte asemenea lucrari neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mica de un 1.00 m. (C.C,art.615.2.)

Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 3 metri intre hotare si constructie.

Plantatiile fara coroana mare se pot face de catre proprietarul fondului de proprietate numai cu respectarea unei distante minime de $d \geq 60$ cm, recomandabil pentru pomi cu coroana mare la distanta de $d \geq 2.00$ m fata de linia de hotar , daca nu se prevede altfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic. (art. 612)

Distantele între elemente de constructie, minime necesare interventiilor in situatii de urgenta psi, salvare, etc pe terenul studiat , stabilite conform normativelor aflate in vigoare pentru accesul ca drum carosabil minim $L=3.50$ m in cazul accesului proiectat la proprietatea d-lui Szelyes Ioan este de $l=4.00$ m cf.masuratori topo avizat dlui Szelyes si d-lui Vilagi Sandor de $l=4.00$ m.

IV. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

Art. 1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului ISU si autorizatiei de construire.

Pentru viitoarea investitie[constructii locuinte] se va asigura accesul carosabil in incinta de minim $l=3,50$ m, minim necesar pentru interventii in situatii de urgenta psi, salvare si accese pentru parcaje auto sau platforme, accese pentru garaje.

Art.2. Accese pietonale Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor si cu dizabilitati ce folosesc mijloace specifice de deplasare cu un acces comod pe borduri tesite.

Art.3 Dezvoltarea rețelei rutiere se va realiza dupa cum urmeaza:

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale strazilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitatii de circulatie al strazilor), STAS 10.14416, (Calculul capacitatii de circulatie al intersectiilor de strazi), Ordonanta Guvernului nr. 43/1997. Soluția propune accesul carosabil modernizat in viitor rezultand un drum ce va avea imbracaminte asfaltica, cu latimea carosabilului de 7.00m, trotuare de 1.50m stanga/ dreapta si spatiu banda verde bilateral-bordurat, care va reprezenta modernizarea drumului Bereczki Anna si care va continua si se va racorda la drumurile existente str.Campului si str. Brasovului conform unui proiect de modernizare infrastructura drum.

V. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA

Art. 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara prin respectarea avizelor emise [Eelectrica,Romgaz,Compania de apa si SGA Brasov.]

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa, electricitate si canalizare conform avizelor si posibilitatilor si categoriei de importanta a investitiilor.

Beneficiarul se obliga sa se racordeze pe cheltuiala proprie noile constructii, potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local, la rețele existente in zona sau in apropierea amplasamentului atunci cand acestea se vor realiza precum respectarea avizelor furnizorilor de utilitati.

Art. 2 Realizarea de rețele edilitare

Asigurarea alimentarii cu apa, a canalizarii si a rețelei electrice se va face prin racordare la rețele extinse numai pe cheltuiala beneficiarilor in etapa ulterioara aprobarii PUZ pe baza documentatiilor de racordare autorizate.

Art. 3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte lucrari in serviciul public sunt proprietatea publica a statului daca legea nu dispune altfel.

Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.Se vor respecta distantele de protectie fata de rețele edilitare, conform conditiilor impuse de avizatori ,stipulate in avize si acceptul pentru interventii s.a.

VI. REGULI CU PRIVIRE DIMENSIUNEA TERENULUI

Terenul studiat conform PUZ a fost conceput pe parcele masurate conform ridicarii topometrice si avizate de ANCPI Bv.

Art.2 Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis in ceea ce priveste constructiile va fi: cladiri cu max nivele P+E+M, pentru care inaltimea maxima la coama nu va depasi $H_{max} = 12m$ si la streasina $H_{max} = 8m$

Art.3 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravene functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de constructie de ultima generatie atat la elementele structurale cat si la finisajele interioare si exterioare precum si izolarea constructiei-prin aplicarea unui termosistem conform calculelor termotehnice.

Fatadele nu vor fi zugravite in culori stridente si evitarea culorilor [albastru,verde,rosu,mov, etc]care nu se incadreaza in contextul zonal.

Constructiile vor avea acoperisul in ape la pante de minim 30⁰, nu se vor autoriza acoperisuri tip terasa,sau alte forme decat cu prezentaria constructiilor in ansamblu si aprobarea de serviciul de arhitectura-urbanism al Municipiului

Invelitoaea se va realizata din tigla ceramica sau tigla tip tabla [nu se vor folosi culori pentru invelitoare care nu se incadreaza in zona localitatii [albastru,verde].

VII. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art.1 Parcaje

Parcajele se vor dimensiona conform.HG525/1996-R si conform prevederilor normativului P 132-1993, avanduse în vedere și prevederile normativului pentru persoanele cu handicap.NP 051.- latime trotuar si borduri tesite. Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul proprietatii in incinta pe o platforma sau in garaj individual sau incorpoate in corpul principal de cladire.

Art.2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi pe parcela-neconstruite. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese-trotuare betonate, circulatii pietonale;

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii de spatii verzi plantate min 20% din suprafata parcelei.

Art.3 Imprejmuiri

Intre proprietati cf ridicarii topo se va face proces verbal de buna vecinate referitor la construirea imprejmuirii .

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

Pentru imprejmuirea terenului locuintelor la limitele laterale si posterioara se vor realiza din imprejmuiri opace si cu inaltime de max 1.80 m, iar pe aliniament la strada se vor folosi imprejmuiri cu soclu h.maxim de 50cm si restul imprejmuiri transparente decorative la inaltimea max.h=1.80m.in spatele acestora se poate realize gard viu. Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor si se va autoriza odata cu construirea locuintei.

Se va avea in vedere amplasarea plantatiilor – de la hotar cf codului civil la minim distanta l=60 cm plantatii fara coroana mare si minim distanta de l≥2.00m plantare pomi care fac coroana mare.

Zonificarea functionala

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati functionale:

Zona circulatii rutiere si pietonale ca accese la locuinte..

Zona de spatii verzi pe parcela si benzi de spatii verzi adiacente trotuarelor.

Zona de construire locuinte individuale conform POT si CUT.

VIII. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona nu a fost impartita in unitati teritoriale de referinta.

IX Litigii

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti in conditiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectarii prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al consiliului judetean Brasov si al primariei orasului Sacele precum si de inspectia Judeteana in Constructii, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001-R privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, si ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Intocmit
Arh Ornstein Emil



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Str. Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091

www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

Nr. 35737 /24.05.2018

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuință individuală”, strada Bereczki Anna, nr.19, Municipiul Săcele

Primarul Municipiului Săcele, ing. Virgil Popa – inițiator,

Analizând cererea înregistrată cu nr. 18853 din 02.05.2018, prin care s-a solicitat aprobarea PUZ „Construire locuință individuală”, strada Bereczki Anna, nr.19, Municipiul Săcele, proiect nr. 17/2015, întocmit de SC PlanProiect SRL, Brașov, beneficiari Vilagi Sandor, Vilagi Codruța și Szelyes Ioan, Szelyes Simona;

Având în vedere prevederile Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Tinând cont de prevederile Hotărârii de Consiliul Local nr. 102/25.08.2011 privind Regulamentul Local de Implicare a Publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului;

În temeiul art. 36, alin. (1), alin. (2) lit.c), alin. (5), lit.c); al art. 45 alin (2) lit. e) și al art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal „Construire locuință individuală” - strada Bereczki Anna, nr.19, Municipiul Săcele, întocmit de S.C. PlanProiect S.R.L., Brașov, beneficiari Vilagi Sandor, Vilagi Codruța și Szelyes Ioan, Szelyes Simona.

Art. 2. Cheltuielile privind realizarea lucrărilor rutiere și a dotărilor tehnico-edilitare vor fi suportate de beneficiarii Planului Urbanistic Zonal, menționați la art. 1, iar autorizarea construcțiilor se va face după definitivarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară.

Art. 3. Perioada de valabilitate a PUZ-ului „Construire locuință individuală” - strada Bereczki Anna, nr.19, Municipiul Săcele, se stabilește la 10 (zece) ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art. 4. Se însușește raportul consultării publicului precum și nota de completare cu punctul de vedere al structurii de specialitate din subordinea Arhitectului Șef la raportul de specialitate la proiectul de hotărâre al Consiliului Local privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuință individuală” - strada Bereczki Anna, nr.19, Municipiul Săcele

Art. 5. Primarul Municipiului Săcele, prin aparatul de specialitate, răspunde de ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMARUL

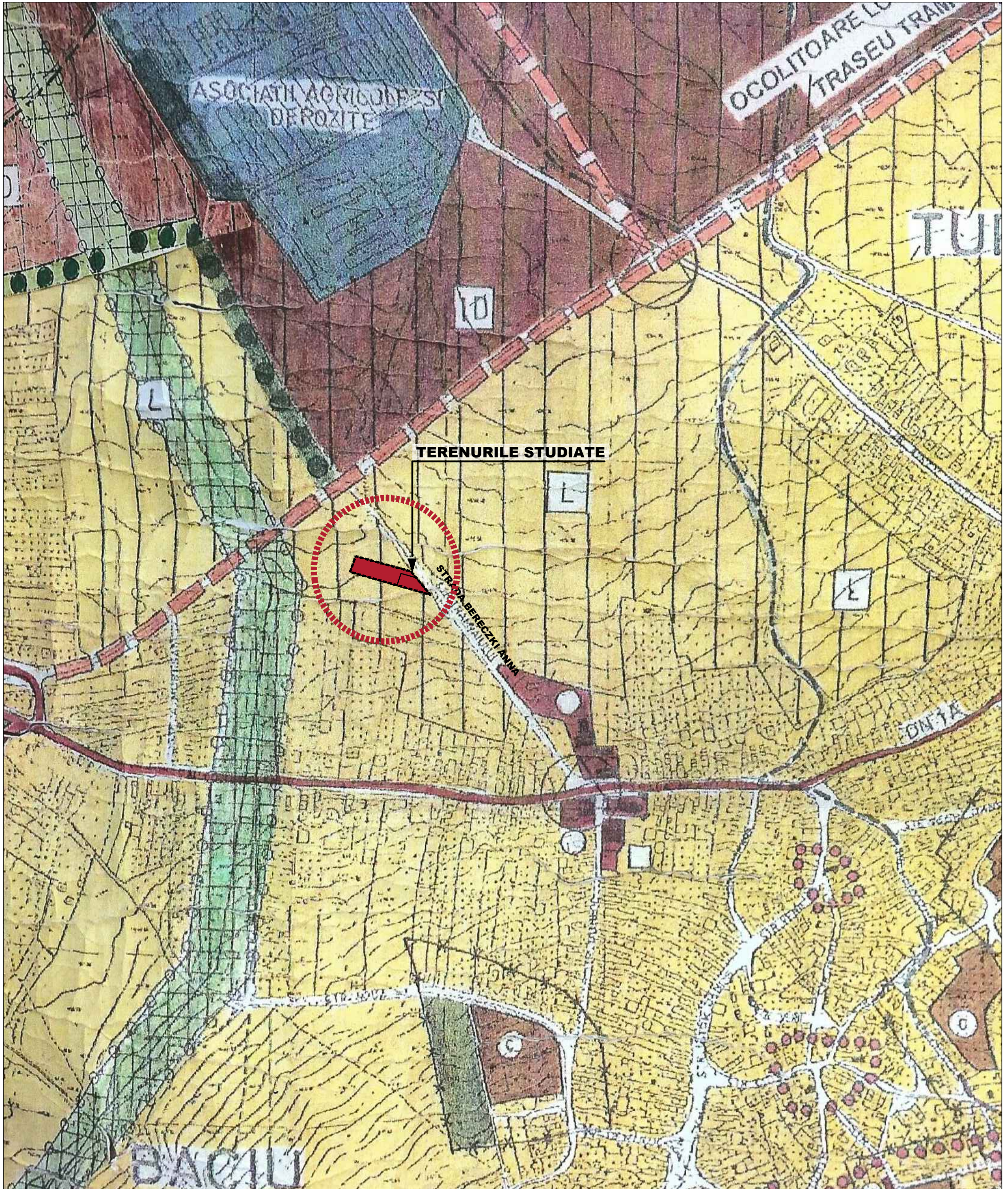
Ing. POPA VIRGIL

VIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL MUNICIPIULUI

Cj. ZAMFIR GETA

Vizat Consilier juridic: Dascălu Carmen Bianca _____

Red.: Inspector : Vânășilă Alina



<p>S.C. PLANPROIECT S.R.L. J08-863/1996 BRASOV B-dul Grivitei Nr. 77-1A-A-Ap. 17, Brasov</p>			titlul proiect: Construire locuinta Str. Bereczki Anna nr.19 Sacele, jud.Brasov	Pr. nr. 17/2015
proiectat	arh. Emil Ornstein		beneficiar:	faza:
desenat	arh. Sergiu Smantana		Vilagi Sandor si altii	PUZ
verificat	arh. Emil Ornstein		titlul plansei:	U01-1
		data: 11.2017	INCADRARE IN PUG	

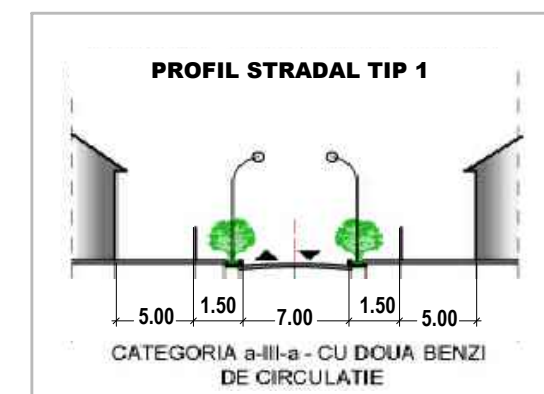
PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

Judetul: Brasov
 Unitatea administrativ teritoriala: Sacele
 Cod SIRUTA: 40447
 Adresa corpului de proprietate: Sacele, Str. Bereczki Anna



Numele si prenumele beneficiarului:
 Vilagi Sandor si Vilagi Codruta-Mariana
 Domiciliul: com. Apata, str. Mihai Viteazu, nr. 555
 Judetul: Brasov



Inventar de coordonate
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
10	457458.880	552051.826
14	457471.723	552008.954
16	457478.942	551986.049
17	457472.705	551983.495
19	457460.199	551978.373
73	457452.393	552003.019
32	457449.670	552011.618
74	457442.964	552032.729
37	457439.865	552042.487
41	457429.758	552074.632
42	457423.486	552079.757
43	457419.158	552083.182
44	457409.581	552090.661
45	457408.997	552090.123
46	457401.458	552108.100
52	457426.504	552087.808
60	457456.262	552064.641
3	457485.199	552042.447
70	457474.450	552041.354
1	457471.999	552042.202
7	457467.976	552045.125
8	457463.839	552047.937
9	457459.014	552051.961

LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita zonei reglementate prin PUZ
- limita de proprietate initiator PUZ
- proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- proprietate publica a administratiei locale sau judetene
- teren propus pentru a fi cedat domeniului public

457400

BILANT TERITORIAL CONFORM PUG EXISTENT

FUNCTIUNI DOMINANTE	EXISTENT		PUZ-PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii	0	0	600	34.34%
Spatii verzi ,platforme ,alei incinta	0	0	852	48.77%
Circulatii carosabile, trotuare-public	0	0	295	16.89%
Total	0	0%	1747.00	100%

P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1.0
Regim inaltime maxim P+E+M
H max cornisa = 8.00m
H max coama = 12.00m

Numele si prenumele executorului: Zaharia Cosmin-Ioan
 Scaza Ro-Brasov-F Nr. 0015
 (semnatura si stampila)

S.C. PLANPROIECT S.R.L.
 J08-863/1996 BRASOV
 B-dul Grivitei Nr. 77-1A-A-Ap. 17, Brasov

proiectat	arh. Emil Ornstein	scara:	1:500
desenat	arh. Emil Ornstein	data:	02.2017
verificat	arh. Emil Ornstein		

titlul proiect:
Construire locuinta Str. Bereczki Anna nr.19 Sacele, jud.Brasov

beneficiar:
Vilagi Sandor si altii

titlul plansei:
REGIMUL JURIDIC

Pr. nr.
17/2015
 faza:
PUZ
U04



Suprafata totala masurata a imobilului = 2534 mp
 receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie
 Nr. 233, data 24.02.2017

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov
 Nr. de inreg. 10286, data 1.02.2017
 Receptionar
JIGARA MOMCA
 Semnatura.....

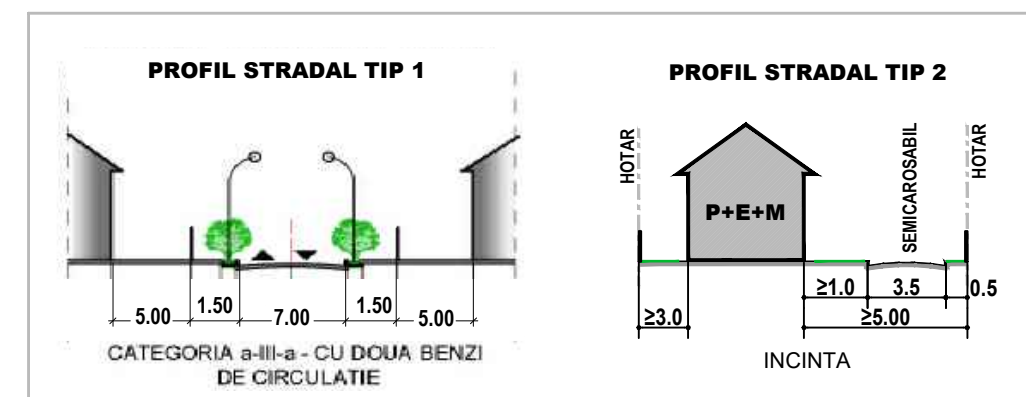
PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

Judetul: Brasov
 Unitatea administrativ teritoriala: Sacele
 Cod SIRUTA: 40447
 Adresa corpului de proprietate: Sacele, Str. Bereczki Anna



Numele si prenumele beneficiarului:
 Vilagi Sandor si Vilagi Codruta-Mariana
 Domiciliul: com. Apata, str. Mihai Viteazu, nr. 555
 Judetul: Brasov



Inventar de coordonate
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
10	457458.880	552051.826
14	457471.723	552008.954
16	457478.942	551986.049
17	457472.705	551983.495
19	457460.199	551978.373
73	457452.393	552003.019
32	457449.670	552011.618
74	457442.964	552032.729
37	457439.865	552042.487
41	457429.758	552074.632
42	457423.486	552079.757
43	457419.158	552083.182
44	457409.581	552090.661
45	457408.997	552090.123
46	457401.458	552108.100
52	457426.504	552087.808
60	457456.262	552064.641
3	457485.199	552042.447
70	457474.450	552041.354
1	457471.999	552042.202
7	457467.976	552045.125
8	457463.839	552047.937
9	457459.014	552051.961

LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita zonei reglementate prin PUZ
- limita de proprietate initiator PUZ
- drumuri publice
- acces carosabile din drumul public
- zona locuinte - existent
- zona de locuinte - propunere
- constructii autorizate existente in imediata vecinatate
- aliniere propusa pe terenul studiat
- edificabil maxim admis

457400

BILANT TERITORIAL CONFORM PUG EXISTENT

FUNCTIUNI DOMINANTE	EXISTENT		PUZ-PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii	0	0	600	34.34%
Spatii verzi ,platforme ,alei incinta	0	0	852	48.77%
Circulatii carosabile, trotuare-public	0	0	295	16.89%
Total	0	0%	1747.00	100%

P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1.0
Regim inaltime maxim P+E+M
H max cornisa = 8.00m
H max coama = 12.00m

Numele si prenumele executorului: Zaharia Cosmin-Ioan
 Scaza Ro-Brasov-F Nr. 0015
 (semnatura si stampila)

S.C. PLANPROIECT S.R.L.
 J08-863/1996 BRASOV
 B-dul Grivitei Nr. 77-1A-A-Ap. 17, Brasov

proiectat	arh. Emil Ornstein	scara:	1:500
desenat	arh. Sergiu Smantana	data:	11.2017
verificat	arh. Emil Ornstein		

titlul proiect:
Construire locuinta Str. Bereczki Anna nr.19 Sacele, jud.Brasov

beneficiar:
Vilagi Sandor si altii

titlul planseii:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr. nr.
17/2015
 faza:
PUZ
U03



Suprafata totala masurata a imobilului = 2534 mp
 receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie
 Nr. 233, data 24.07.2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov
 Nr. de înreg. 10286, data 1.07.2017
 Recepționat
JIGĂRA MONICA
 Semnătura.....

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

Judetul: Brasov
 Unitatea administrativ teritoriala: Sacele
 Cod SIRUTA: 40447
 Adresa corpului de proprietate: Sacele, Str. Bereczki Anna



Numele si prenumele beneficiarului:
 Vilagi Sandor si Vilagi Codruta-Mariana
 Domiciliul: com. Apata, str. Mihai Viteazu, nr. 555
 Judetul: Brasov

457500

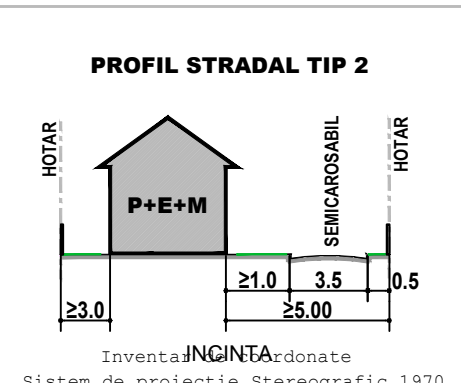
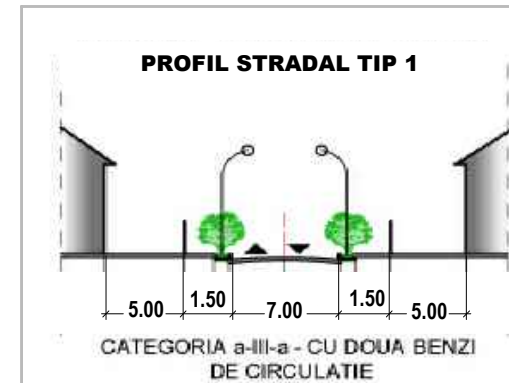
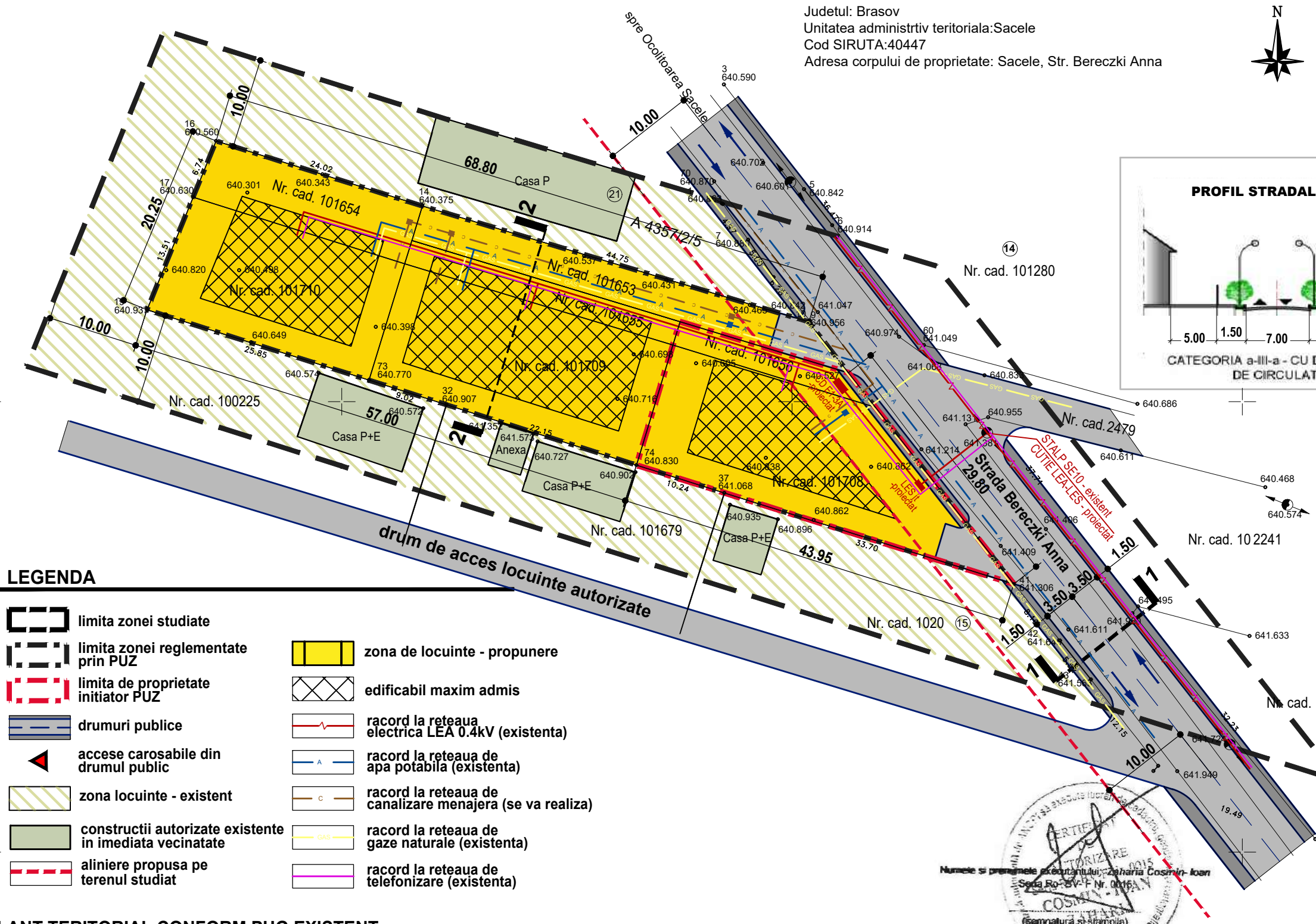
457500

457450

457450

457400

457400



LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita zonei reglementate prin PUZ
- limita de proprietate initiator PUZ
- drumuri publice
- accese carosabile din drumul public
- zona locuinte - existent
- constructii autorizate existente in imediata vecinatate
- aliniere propusa pe terenul studiat
- zona de locuinte - propunere
- edificabil maxim admis
- racord la rețeaua electrica LEA 0.4kV (existenta)
- racord la rețeaua de apa potabila (existenta)
- racord la rețeaua de canalizare menajera (se va realiza)
- racord la rețeaua de gaze naturale (existenta)
- racord la rețeaua de telefonizare (existenta)

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
10	457458.880	552051.826
14	457471.723	552008.954
16	457478.942	551986.049
17	457472.705	551983.495
19	457460.199	551978.373
73	457452.393	552003.019
32	457449.670	552011.618
74	457442.964	552032.729
37	457439.865	552042.487
41	457429.758	552074.632
42	457423.486	552079.757
43	457419.158	552083.182
44	457409.581	552090.661
45	457408.997	552090.123
46	457401.458	552108.100
52	457426.504	552087.808
60	457456.262	552064.641
3	457485.199	552042.447
70	457474.450	552041.354
1	457471.999	552042.202
7	457467.976	552045.125
8	457463.839	552047.937
9	457459.014	552051.961

Suprafata totala masurata a imobilului = 2534 mp
 receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie
 Nr. 233, data 24.07.2016



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braşov
 Nr. de înreg. 10226, data 1.07.2016
 Recepţionat
 JIGĂRA MONICA
 Semnătura.....

Numele si prenumele executorului: Zaharia Cosmin-Ioan
 Scaza Ro. 25-V-F Nr. 0016
 COSMIN ION
 (semnatura si stampila)

BILANT TERITORIAL CONFORM PUG EXISTENT

FUNCTIUNI DOMINANTE	EXISTENT		PUZ-PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii	0	0	600	34.34%
Spatii verzi ,platforme ,alei incinta	0	0	852	48.77%
Circulatii carosabile, trotuare-public	0	0	295	16.89%
Total	0	0%	1747.00	100%

P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1.0
Regim inaltime maxim P+E+M
H max cornisa = 8.00m
H max coama = 12.00m

S.C. PLANPROIECT S.R.L. J08-863/1996 BRASOV B-dul Grivitei Nr. 77-1A-A-Ap. 17, Brasov			titlul proiect:	Construire locuinta Str. Bereczki Anna nr.19 Sacele, jud.Brasov	Pr. nr. 17/2015
			proiectat		
desenat	ing. Ion Mantarau	scara:	1:500	titlul plansei:	PUZ
verificat	arh. Emil Ornstein	data:	02.2017	RETELE EDILITARE	U05

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

Judetul: Brasov
 Unitatea administrativ teritoriala: Sacele
 Cod SIRUTA: 40447
 Adresa corpului de proprietate: Sacele, Str. Bereczki Anna



Numele si prenumele beneficiarului:
 Vilagi Sandor si Vilagi Codruta-Mariana
 Domiciliul: com. Apata, str. Mihai Viteazu, nr. 555
 Judetul: Brasov

457500

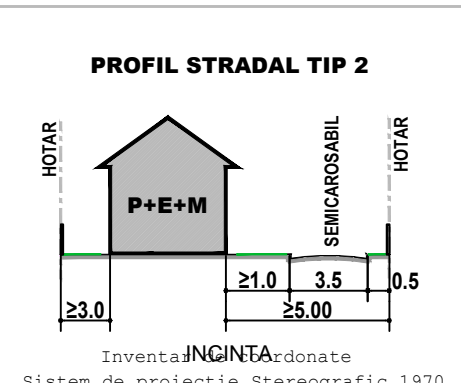
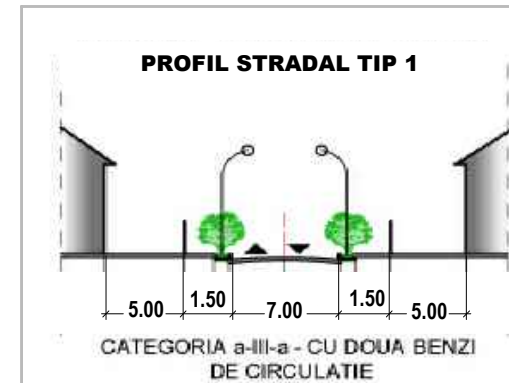
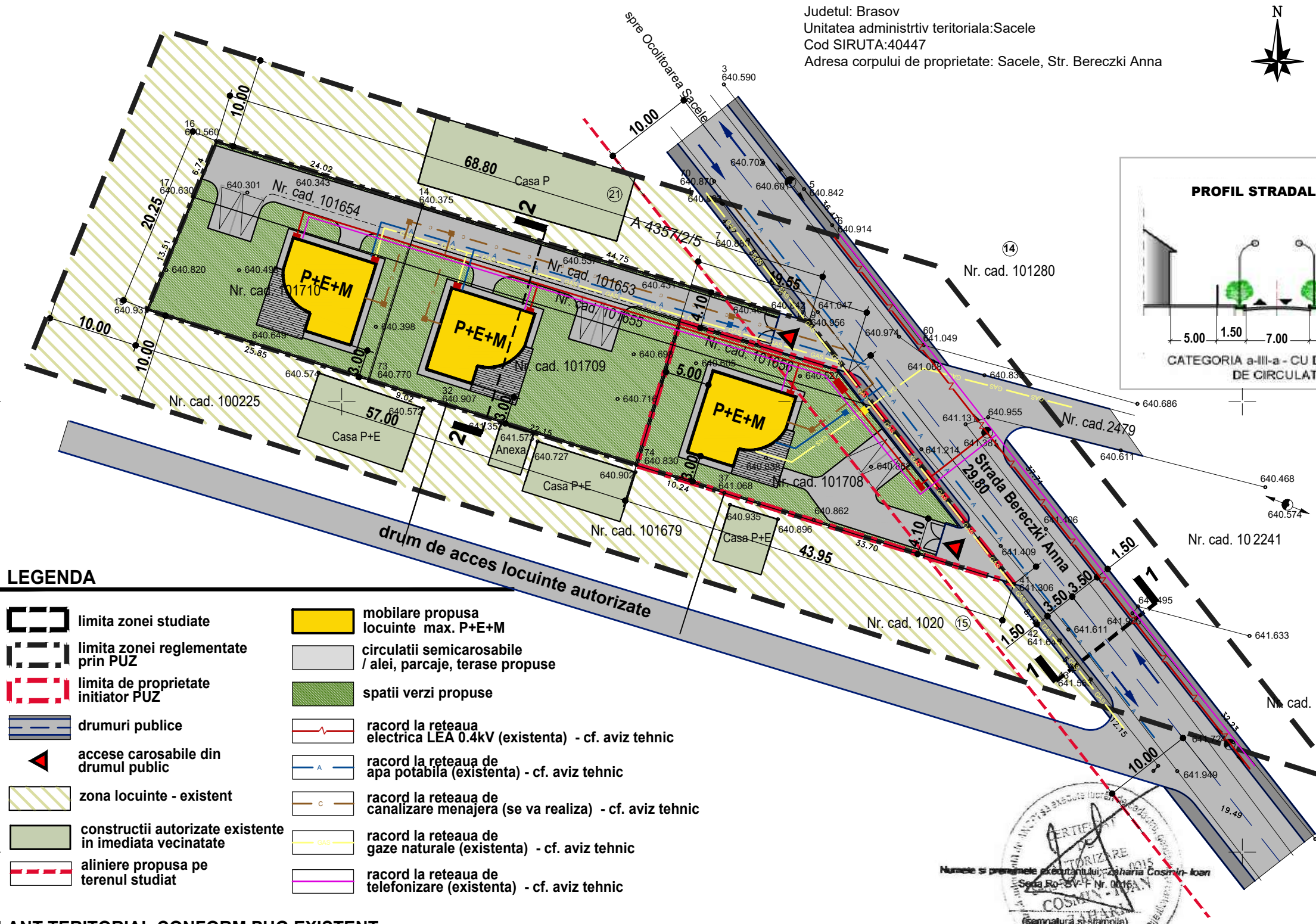
457500

457450

457450

457400

457400



Inventar INCINTA coordonate
 Sistem de proiectie Stereografic 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
10	457458.880	552051.826
14	457471.723	552008.954
16	457478.942	551986.049
17	457472.705	551983.495
19	457460.199	551978.373
73	457452.393	552003.019
32	457449.670	552011.618
74	457442.964	552032.729
37	457439.865	552042.487
41	457429.758	552074.632
42	457423.486	552079.757
43	457419.158	552083.182
44	457409.581	552090.661
45	457408.997	552090.123
46	457401.458	552108.100
52	457426.504	552087.808
60	457456.262	552064.641
3	457485.199	552042.447
70	457474.450	552041.354
1	457471.999	552042.202
7	457467.976	552045.125
8	457463.839	552047.937
9	457459.014	552051.961

LEGENDA

- limita zonei studiate
- limita zonei reglementate prin PUZ
- limita de proprietate initiator PUZ
- drumuri publice
- accese carosabile din drumul public
- zona locuinte - existent
- constructii autorizate existente in imediata vecinatate
- aliniere propusa pe terenul studiat
- mobilare propusa locuinte max. P+E+M
- circulatii semicarosabile / alei, parcaje, terase propuse
- spatii verzi propuse
- racord la rețeaua electrica LEA 0.4kV (existenta) - cf. aviz tehnic
- racord la rețeaua de apa potabila (existenta) - cf. aviz tehnic
- racord la rețeaua de canalizare menajera (se va realiza) - cf. aviz tehnic
- racord la rețeaua de gaze naturale (existenta) - cf. aviz tehnic
- racord la rețeaua de telefonizare (existenta) - cf. aviz tehnic

BILANT TERITORIAL CONFORM PUG EXISTENT

FUNCTIUNI DOMINANTE	EXISTENT		PUZ-PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii	0	0	600	34.34%
Spatii verzi ,platforme ,alei incinta	0	0	852	48.77%
Circulatii carosabile, trotuare-public	0	0	295	16.89%
Total	0	0%	1747.00	100%

P.O.T. maxim = 35%
C.U.T. maxim = 1.0
Regim inaltime maxim P+E+M
H max cornisa = 8.00m
H max coama = 12.00m

S.C. PLANPROIECT S.R.L.
 J08-863/1996 BRASOV
 B-dul Grivitei Nr. 77-1A-A-Ap. 17, Brasov

proiectat	arh. Emil Ornstein	scara:	1:500
desenat	arh. Emil Ornstein	data:	11.2017
verificat	arh. Emil Ornstein		

titlul proiect: **Construire locuinta Str. Bereczki Anna nr.19 Sacele, jud.Brasov**

beneficiar: **Vilagi Sandor si altii**

titlul plansei: **Reglementari urbanistice ILUSTRARE URBANISTICA**

Pr. nr. **17/2015**

faza: **PUZ**

U03-1



Suprafata totala masurata a imobilului = 2534 mp
 receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie
 Nr. 233 Data 24.07.2017

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Braşov
 Nr. de înreg. 10226 / data 1.07.2017
 Recepţionat
JIGĂRA MONICA
 Semnătura.....

NUMELE SI PRENUMELE EXECUTANTULUI: **Zaharia Cosmin-Ioan**
 Scaza Ro-Br-F Nr. 0016
 COSMIN IZAHARIA
 (semnatura si stampila)