

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmire P.U.Z. – Construire locuinţe unifamiliale
în jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnoc, f.n.
Proiect nr. 3-31-31

FOAIE DE IDENTIFICARE

| | |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Iniţiator | S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L |
| 2. Denumirea lucrării | Întocmire P.U.Z. – Construire locuinţe unifamiliale |
| 3. Amplasament | Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc, f.n. |
| 4. Proiect număr | 3-31-31 |
| 5. Faza proiectare | P.U.Z. |
| 6. Proiectant | S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro |

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmire P.U.Z. – Construire locuințe unifamiliale
în jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnoc, f.n.
Proiect nr. 3-31-31

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--------------------------------------------|------|
| - Plan încadrare în zonă | U0 |
| - Plan de încadrare in P.U.G. | U01 |
| - Plan situația existentă | U1 |
| - Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| - Plan ilustrare urbanistica | U2.1 |

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

| | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire proiect: | Întocmire P.U.Z. – Construire locuințe unifamiliale |
| Inițiator: | S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L. |
| Elaborator: | S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro |
| Amplasament: | Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Bolnoc, f.n. |
| Faza de proiectare: | P.U.Z. |
| Număr proiect: | 3-31-31 |
| Data elaborării: | 12.2021 |

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea indicilor și reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în intravilanul municipiului Săcele, str. Bolnoc, f.n. înscris în C.F. nr. 117817 nr. cad. 117817, în vederea construirii unor locuințe unifamiliale.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe ;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

1.3. Surse documentare

- **Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 176/23.08.2018

- **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic

Inițiatorul prezentului Plan Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de locuințe unifamiliale.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, terenul studiat este situat în intravilan și are destinația de zonă de turism și agrement.

Terenul studiat este liber de construcții și are o suprafață de 9160 mp.

2.2. Încadrarea în zonă

Terenul ce va fi reglementat prin prezenta documentație se află în intravilanul municipiului Săcele, în partea de sud-vest a acestuia.

Zona reglementată prin prezenta documentație este delimitată:

- la vest: de teren proprietate privată înscris în C.F. nr. 104275, nr. cad. 104275;
- la nord: de str. Colonel Kiss Sandor (nr.cad. 117983) și str. Bolnoc (nr.cad. 116720);
- la est: de teren proprietate privată nr.top. 2050/8/1/1/3/2;
- la sud: de teren proprietate mun. Săcele C.F. nr.115188 nr.cad. 115188 și teren proprietate privată nr.top. 2050/8/1/1/3/3/1

2.3. Elemente ale cadrului natural

În apropiere sunt elemente ale cadrului natural care, prin respectarea reglementărilor propuse prin prezenta documentație de urbanism, nu vor fi afectate semnificativ de investiția propusă.

2.4. Circulația

În prezent, la data demarării P.U.Z.-ului, circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Bolnoc. Accesul la terenul ce urmează a fi reglementat se realizează din str. Bolnoc.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este în dezvoltare, iar terenul ce urmează a fi reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat. Terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

2.6. Echipare edilitară

- Apă

Conform avizului nr. 305/15.02.2022 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate realiza printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la rețeaua de apă HDPE De 160mm, respectiv De 110mm, existentă în zonă.

- Canalizare

Conform avizului nr. 305/15.02.2022 emis de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate face printr-o nouă rețea de canalizare, în colectorul menajer PVC De 315mm existent în zonă.

- Gaze naturale

În zona există rețele de distribuție sau alte instalații de gaze naturale conform avizului nr. 2854/317311583/18.02.2022 RG emis de S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. .

- Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice la care se vor racorda construcțiile ce urmează a fi edificate.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu există factori de poluare, cu excepția celor generați de circulația rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile 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 - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale planurilor de urbanism aprobate

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenul studiat este situat în intravilan și are destinația de zonă de tursim și agrement.

3.2. Valorificarea cadrului natural

În apropiere sunt elemente ale cadrului natural care, prin respectarea reglementărilor propuse prin prezenta documentație de urbanism, nu vor fi afectate semnificativ de investiția propusă.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării terenului nr.cad. 117817, se va realiza din str. Bolnoc și din drumul de incintă nou creat.

Drumurile de acces vor avea următoarele profile transversale:

- profil transversal tip 1
 - se aplică la str. Colonel Kiss Sandor
 - 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă și un trotuar de 3,00m (pe partea opusă terenului reglementat)
- profil transversal tip 2
 - se aplică la str. Bolnoc
 - 10.48 m din care 6.48 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 2,00 m fiecare
- profil transversal tip 3
 - se aplică la drumul de incintă nou creat privat;
 - 9,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare de 1.50 m
- profil transversal tip 4
 - se aplică la drumul de incintă nou creat privat;
 - 4,50 m din care 3,00 m parte carosabilă încadrată de un trotuar de 1.50 m

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100mp
- 2 locuri de parcare la o suprafața mai mare de 100mp.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Reglementări urbanistice

Zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe unifamiliale.

Se vor prevedea zone verzi de minim 20%, dar nu mai puțin de 20mp pe cap de locuitor.

3.4.2. Se prevăd două zone funcționale edificabile :

- Zona de locuințe unifamiliale izolate D+P+E+Er (ZL1)
- Zona de locuințe unifamiliale izolate D+P (ZL2)

3.4.3. Indicatori urbanistici :

➤ Zona de locuințe unifamiliale izolate (ZL1)

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 35%

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,8

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: D+P+E+Er* (Hmax. cornișă = 11,00 m față de CTA)

*Etajul retras (Er) va avea suprafața de maxim 60% din suprafața etajului curent.

Retrageri minime:

- LOT 1
 - Față de limita din Nord: 3,50 m
 - Față de limita din Vest: 1,00 m
 - Față de limita din Est: 5,50 m
 - Față de limita din Sud: 3,50m
- LOT 2
 - Față de limita din Nord: 3,50 m
 - Față de limita din Vest: 3,50 m
 - Față de limita din Est: 5,50 m
 - Față de limita din Sud: 5,50 m
- LOT 3
 - Față de limita din Vest: 3,50 m
 - Față de limita din Est: 3,50 m
 - Față de limita din Sud: 5,50 m
- LOT 4
 - Față de limita din Nord: 1,00 m
 - Față de limita din Vest: 3,50 m
 - Față de limita din Est: 3,50 m
 - Față de limita din Sud: 3,50 m
- LOT 5
 - Față de limita din Nord: 3,50 m
 - Față de limita din Vest: 3,50 m
 - Față de limita din Est: 3,50 m
 - Față de limita din Sud: 3,50 m
- LOT 6
 - Față de limita din Nord: 3,50 m
 - Față de limita din Vest: 3,50 m
 - Față de limita din Est: 3,50 m
 - Față de limita din Sud: 3,50 m
- LOT 7
 - Față de limita din Nord: 3,50 m
 - Față de limita din Vest: 3,50 m
 - Față de limita din Est: 3,50 m
 - Față de limita din Sud: 1,00 m
- LOT 8
 - Față de limita din Nord: 3,50 m
 - Față de limita din Vest: 3,50 m
 - Față de limita din Est: 3,50 m
 - Față de limita din Sud: 1,00 m

➤ Zona de locuințe unifamiliale izolate D+P (ZL2)

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 35%

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,7

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: D+P (Hmax. cornișă = 7,00 m față de CTA)

Retragerea față de limitele parcelei este de minim 3,50 m.

Distanța dintre clădiri va fi minim 11,00 m.

3.4.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

| Categoriile de costuri | | |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| A Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice | | |
| A1 | Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic) | Inițiator |
| A2 | Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanta Cheltuieli pentru asistenta tehnica | Inițiator |
| A3 | Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor | Inițiator |
| B Cheltuieli pentru realizarea investitiei | | |
| B1 | Cheltuieli pentru amenajarea terenului | Inițiator |
| B2 | Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului | Inițiator |
| B3 | Cheltuieli pentru investitia de baza (constructii si instalatii) | Inițiator |
| B4 | Alte cheltuieli Organizare de santier Cheltuieli diverse si neprevazute | Inițiator |
| C | Cheltuieli pentru modernizarea strazilor (domeniu public) | Autoritatea publica locala |

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Cheltuielile pentru asigurarea utilităților necesare vor fi suportate de proprietarul terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Soluțiile de alimentare cu energie electrică, apă, gaze naturale și evacuare ape uzate se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și gospodărire a apelor.

3.6. Protecția mediului

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

3.7. Obiective de utilitate publică

- ✓ Tipul de proprietate al terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de Carte Funciara anexat.

- ✓ Circulația terenurilor

Terenul destinat spațiului verde public va fi trecut în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.


4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

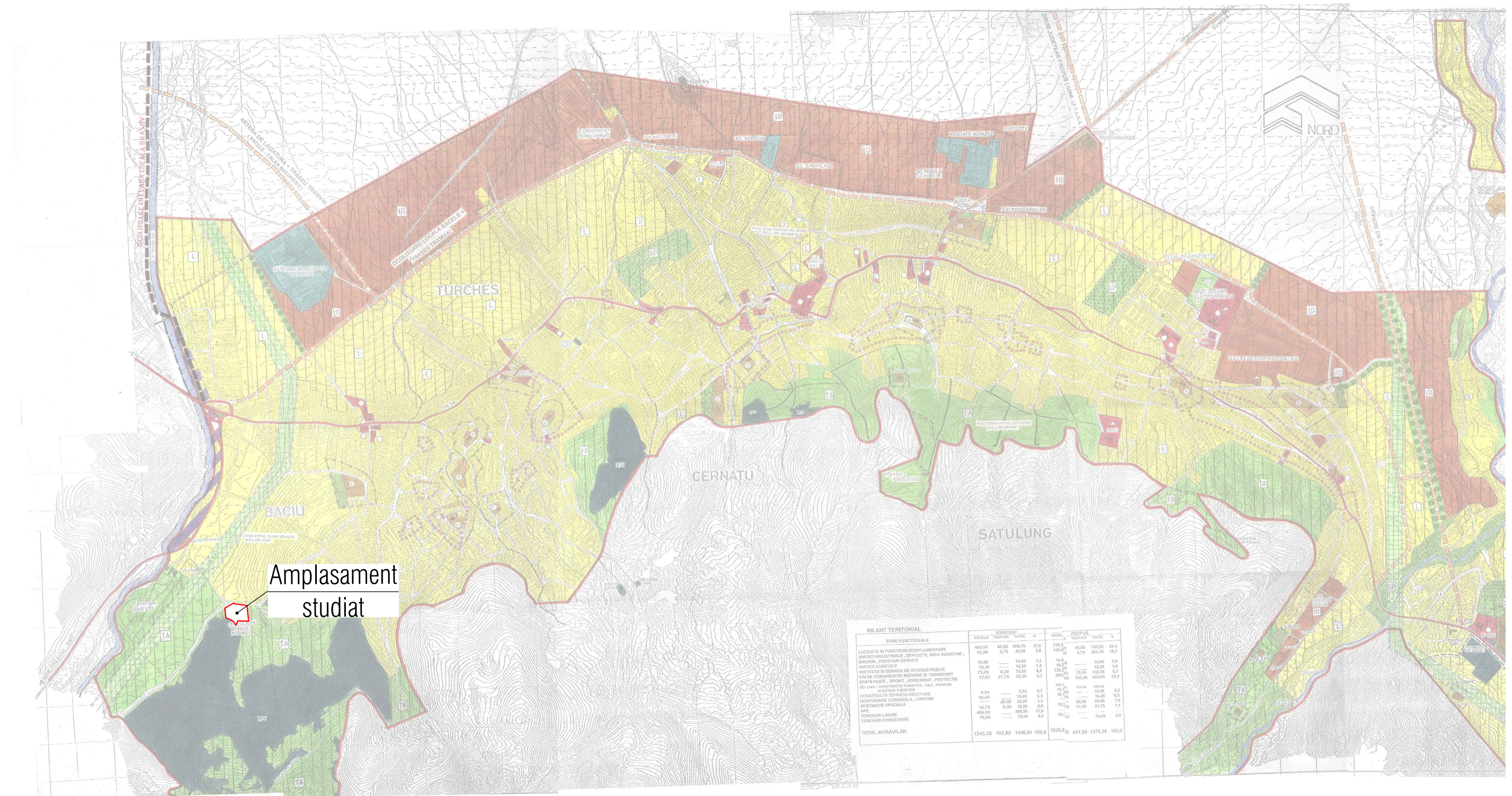
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
 IN JUD. BRASOV, MUN SACELE, STR. BOLNOC, F.N.
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



| | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|
|  SchmidtArchitectureStudio | SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro | | Initiator: | S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L | 3-31-31 |
| | | | Investitie: | P.U.Z. - Construire locuinte unifamiliale | FAZA |
| | | | Amplasament: | Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnoci, f.n. | P.U.Z. |
| SEF PROIECT | Arh. Fintina Elena | DATA: 12.2021 | PLAN DE INCADRARE IN ZONA | | Plansa nr. U0 |
| PROIECTAT | Arh. Fintina Elena | SCARA | | | |
| DESENAT | Arh. Ratiu Mihai | 1:10000 | | | |

COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
 IN JUD. BRASOV, MUN SACELE, STR. BOLNOC, F.N.
 PLAN DE INCADRARE IN PUG sc. 1:20000



| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROIECT | |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | SAZEL | TOTAL | SAZEL | TOTAL |
| LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 480,95 | 48,80 | 509,75 | 37,8 |
| UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, MICA INDUSTRIE, BENCURI, PRESTARI SERVICII | 41,88 | 8,75 | 48,55 | 3,8 |
| UNITATI AGRICOLE | 16,60 | 16,60 | 1,3 | 18,6 |
| UNITATI AGRICOLE | 19,30 | 19,30 | 1,5 | 19,30 |
| INSTITUTI SI SERVICII DE INTERES PUBLIC | 73,28 | 6,30 | 72,55 | 8,3 |
| CAI DE COMUNICATIE, RUTIERE SI TRANSPORT | 17,81 | 27,75 | 45,36 | 3,3 |
| SPATII VERDE, SPORT, AGRIEMENT, PROTECTIE | | | 359,70 | 353,40 |
| SPATII VERDE, CONSTRUCTII TURISTICE, VALI, PISCINE SI ALTE | | | 34,7 | 336,60 |
| CONSTRUCTII TURISTICE | 9,54 | 9,54 | 0,7 | 10,2 |
| CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE | 18,49 | 18,49 | 0,3 | 18,49 |
| GOSPODARIE COMUNALA, CIMETIRE | 10,78 | 20,00 | 1,4 | 20,00 |
| DESTINATE SPECIALA | 496,95 | 0,00 | 0,0 | 11,00 |
| APR | 496,95 | 496,95 | 37,0 | 78,50 |
| TERENURI LIBERE | 78,00 | 78,00 | 1,0 | 78,00 |
| TERENURI FOBIESTIERE | | | | |
| TOTAL INTRAVILAN | 1243,20 | 102,80 | 1346,00 | 100,8 |
| | | | 1536,80 | 451,50 |
| | | | | 1978,35 |
| | | | | 100,0 |

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| <p>SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro</p> | Initiator: | S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L. | 3-31-31 |
| | Investitie: | P.U.Z. - Construire locuinte unifamiliale | FAZA |
| | Amplasament: | Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnoc, f.n. | P.U.Z. |
| SEF PROIECT | Arh. Fintina Elena | DATA: 12.2021 | Plansa nr. U01 |
| PROIECTAT | Arh. Fintina Elena | SCARA | |
| DESENAT | Arh. Ratiu Mihai | 1:20000 | |

COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
 IN JUD. BRASOV, MUN SACELE, STR. BOLNOC, F.N.
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Drum asfaltat
- PD Terenuri forestiere, conform P.U.G.
- ZV Zona verde, conform P.U.Z. Apa rece - Camping Darste aprobat cu H.C.L. nr.254/2020
- ZLT Zona locuinte si unitati turistice, conform P.U.Z. Apa rece - Camping Darste aprobat cu H.C.L. nr.254/2020
- L Zona pentru locuinte si functii complementare, conform P.U.G.
- TA Zona de turism si agrement, conform P.U.G.
- Stalp electricitate
- Camin vizitare canal
- Rigola
- Hidrant

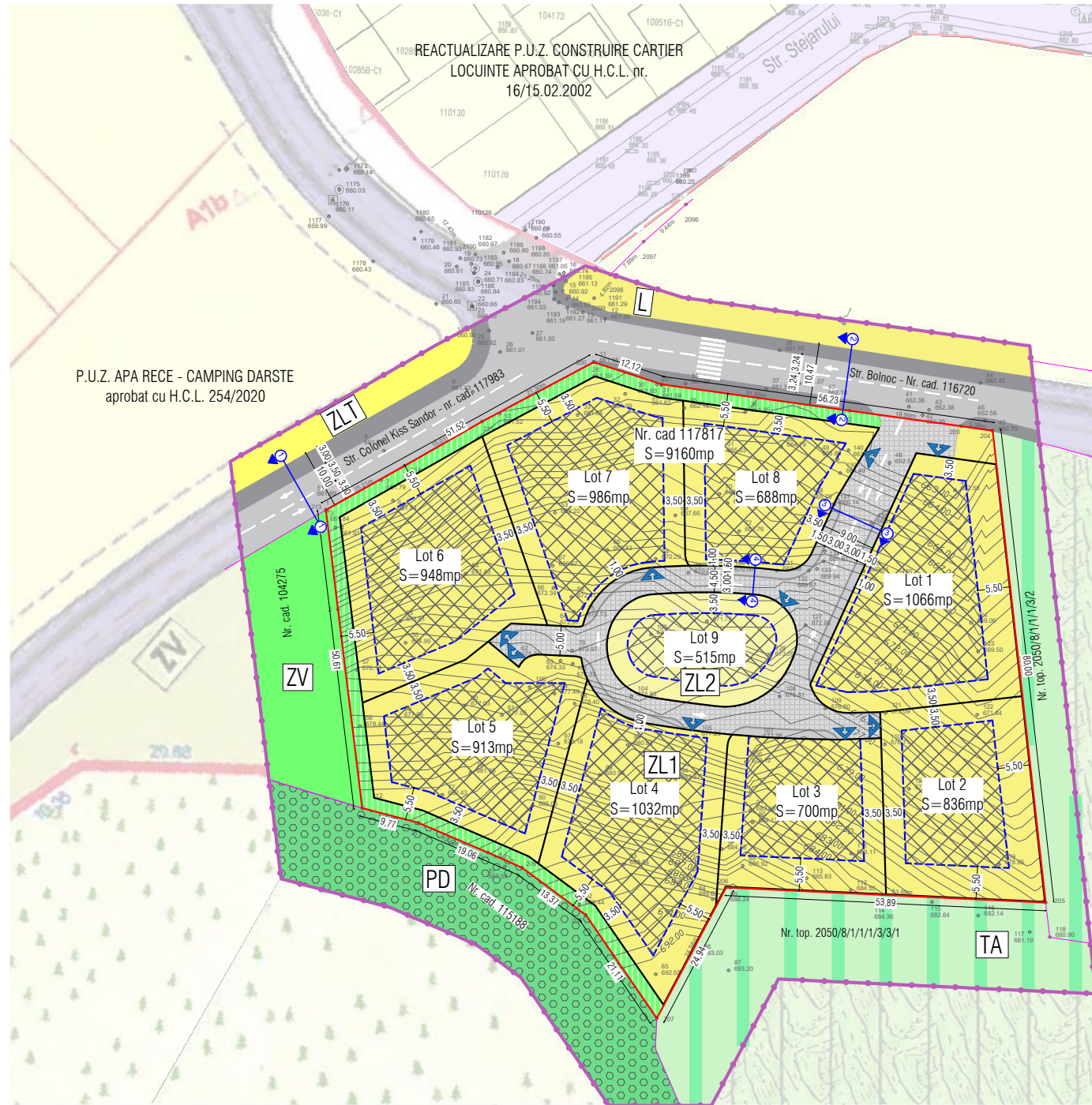
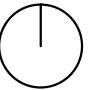
| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO <small> CUII 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbr.ro </small> | Initiator: | S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L | 3-31-31 |
| | Investitie: | P.U.Z. - Construire locuinte unifamiliale | FAZA |
| | Amplasament: | Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnoc, f.n. | P.U.Z. |
| SEF PROIECT | Arh. Fintina Elena | DATA: 12.2021 | PLAN SITUATIA EXISTENTA U1 |
| PROIECTAT | Arh. Fintina Elena | SCARA | |
| DESENAT | Arh. Ratiu Mihai | 1:1000 | |

COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
IN JUD. BRASOV, MUN SACELE, STR. BOLNOC, F.N.

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000

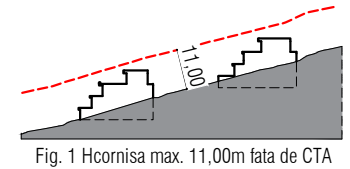


Legenda

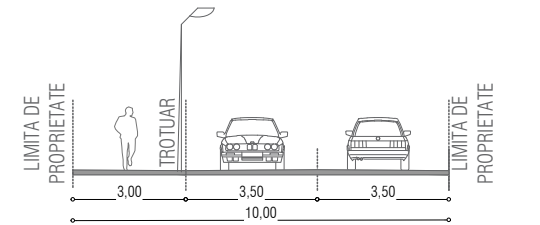
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- - - Retrageri minime
- Linii parcelare existente
- Delimitare parcele propuse
- Drumuri publice parte carosabila
- Drumuri publice parte pietonala
- Drum privat
- Spatiu verde public - min. 5% (Legea nr. 24/2007, art.10)
- ZL1 Zona de locuinte unifamiliale izolate (ZL1)
- Edificabilul parcelei pentru locuinte unifamiliale izolate (ZL1)
- ZL2 Zona de locuinte unifamiliale izolate (ZL2)
- Edificabilul parcelei pentru locuinte unifamiliale izolate (ZL2)
- PD Terenuri forestiere, conform P.U.G.
- ZV Zona verde, conform P.U.Z. Apa rece - Camping Darste aprobat cu H.C.L. nr.254/2020
- ZLT Zona locuinte si unitati turistice, conform P.U.Z. Apa rece - Camping Darste aprobat cu H.C.L. nr.254/2020
- L Zona pentru locuinte si functiuni complementare, conform P.U.G.
- TA Zona de turism si agrement, conform P.U.G.
- ↑ Acces auto si pietonal
- ①—① Profil transversal

Reglementari propuse

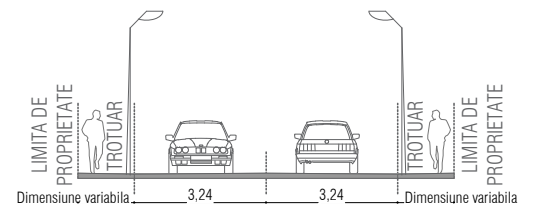
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1
 - D+P+E+Er* (Hcornisa maxim 11,00m fata de CTA fig.1)
- * Etajul retras (Er) va avea suprafata de maxim 60% din suprafata etajului curent
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL2
 - D+P (Hcornisa maxim 7,00m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL1
 - P.O.T. = 35%
 - C.U.T. = 0.8
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL2
 - P.O.T. = 35%
 - C.U.T. = 0.7



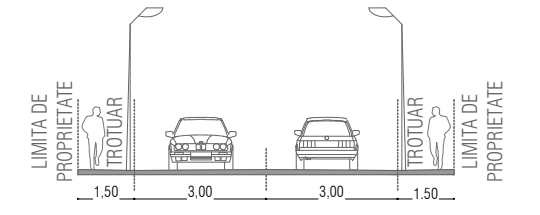
PROFIL TRANSVERSAL TIP 1
Drum de categoria a III-a de circulatie si de categoria a III-a de trafic sc. 1:200



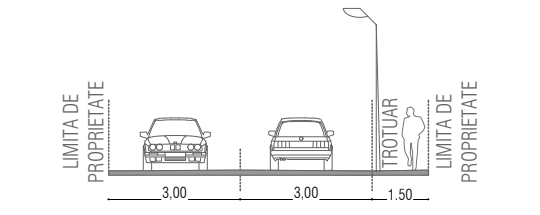
PROFIL TRANSVERSAL TIP 2
Drum de categoria a III-a de circulatie si de categoria a III-a de trafic sc. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL TIP 3
Drum de categoria a III-a de circulatie si de categoria a III-a de trafic sc. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL TIP 4
Drum de categoria a III-a de circulatie si de categoria a III-a de trafic sc. 1:200



| Nr. Pct. | X[m] | Y[m] | Nr. Pct. | X[m] | Y[m] |
|----------|------------|------------|----------|-----------------|------------|
| 200 | 456304.278 | 551514.159 | 209 | 456219.114 | 551502.104 |
| 201 | 456300.530 | 551525.689 | 210 | 456221.656 | 551496.375 |
| 202 | 456296.133 | 551557.240 | 211 | 456226.708 | 551484.619 |
| 203 | 456293.510 | 551576.052 | 212 | 456229.178 | 551475.164 |
| 204 | 456292.767 | 551581.383 | 213 | 456279.405 | 551469.047 |
| 205 | 456213.266 | 551590.310 | 214 | 456286.851 | 551482.309 |
| 206 | 456215.813 | 551536.479 | 215 | 456294.302 | 551495.336 |
| 207 | 456193.772 | 551524.815 | | Smas = 9160 mp | |
| 208 | 456211.160 | 551512.851 | | Sacte = 9160 mp | |

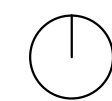
Nota:

- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela minim 20%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel: 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp
- Parcelele rezultate nu se vor imprejmui spre caile de acces din interior
- Intre parcelele rezultate se poate realiza gard viu cu Hmax = 1.00m
- Distanta dintre cladiri va fi de minim 11,00m

| | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|----------------------|
| SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO <small>CUJ 36454911, JB/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro</small> | Initiator: | S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L. | 3-31-31 |
| | Investitie: | P.U.Z. - Construire locuinte unifamiliale | FAZA |
| | Amplasament: | Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnoco, f.n. | P.U.Z. |
| PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | | | Plansa nr. U2 |
| SEF PROIECT Arh. Fintina Elena DATA: 12.2021 PROIECTAT Arh. Fintina Elena SCARA DESENAT Arh. Ratiu Mihai 1:1000 | | | |
| COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract intra sub incidenta legii dreptului de autor. | | | |

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
 IN JUD. BRASOV, MUN SACELE, STR. BOLNOC, F.N.
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Delimitare parcele propuse
- D+P+E+Er Mobilare orientativa conform RLU propus
- A-P Anexa cu regim de autorizare provizorie, regim de inaltime - P
- Drumuri private - parte carosabila
- Drumuri private - parte pietonala
- Drumuri publice parte carosabila
- Drumuri publice parte pietonala
- Zona verde privata
- Spatiu verde public - min. 5% (Legea nr. 24/2007, art.10)
- PD Terenuri forestiere, conform P.U.G.
- ZV Zona verde, conform P.U.Z. Apa rece - Camping Darste aprobat cu H.C.L. nr.254/2020
- ZLT Zona locuinte si unitati turistice, conform P.U.Z. Apa rece - Camping Darste aprobat cu H.C.L. nr.254/2020
- L Zona pentru locuinte si functiuni complementare, conform P.U.G.
- TA Zona de turism si agrement, conform P.U.G.
- ↑ Acces auto si pietonal
- P Loc parcare

| Nr. Pct. | X[m] | Y[m] | Nr. Pct. | X[m] | Y[m] |
|----------|------------|------------|-----------------|------------|------------|
| 200 | 456304.278 | 551514.159 | 209 | 456219.114 | 551502.104 |
| 201 | 456300.530 | 551525.689 | 210 | 456221.656 | 551496.375 |
| 202 | 456296.133 | 551557.240 | 211 | 456226.708 | 551484.619 |
| 203 | 456293.510 | 551576.052 | 212 | 456229.178 | 551475.164 |
| 204 | 456292.767 | 551581.383 | 213 | 456279.405 | 551469.047 |
| 205 | 456213.266 | 551590.310 | 214 | 456286.851 | 551482.309 |
| 206 | 456215.813 | 551536.479 | 215 | 456294.302 | 551495.336 |
| 207 | 456193.772 | 551524.815 | Smas = 9160 mp | | |
| 208 | 456211.160 | 551512.851 | Sacte = 9160 mp | | |



SAS

SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO

CUII 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbrv.ro

| | | | |
|-------------|--------------------|---------------|--|
| SEF PROIECT | Arh. Fintina Elena | DATA: 12.2021 | |
| PROIECTAT | Arh. Fintina Elena | SCARA | |
| DESENAT | Arh. Ratiu Mihai | 1:1000 | |

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|-------------|
| Initiator: | S.C. SEA VIEW RESIDENCE S.R.L | 3-31-31 |
| Investitie: | P.U.Z. - Construire locuinte unifamiliale | FAZA |
| Amplasament: | Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnoc, f.n. | P.U.Z. |
| PLAN ILUSTRARE URBANISTICA | | Plansa nr. |
| | | U2.1 |

COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract intra sub incidenta legii dreptului de autor.