

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. - Zonă de locuinţe
Iniţiator:	Filimon Marius - George
Amplasament:	Jud. Braşov, mun Săcele, str. Bolnoc, f.n. C.F. nr. 108979, C.F. nr. 121791, C.F. nr. 119913
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	6-28-34
Data elaborării:	01.2025
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Săcele, str. Bolnoc f.n., identificate prin C.F. nr. 108979 nr. cad. 108979, C.F. nr. 121791 nr. cad. 121791 şi C.F. nr. 119913 nr. cad. 119913, nr. top. 2050/8/1/1/1/3/2, nr. top. 2050/8/1/1/1/3/3/4, nr. top. 2050/8/1/1/1/3/3/2, nr. top. 2050/8/1/1/1/3/3/3/2, nr. top. 2050/8/1/1/1/4/3, nr. top. 2050/8/1/1/1/4/10, nr. top. 2050/8/1/1/1/4/11, nr. cad. 103139 şi drum nr. top. 2050/8/1/1/1/4/6, nr. top. 2050/8/1/1/1/6 în vederea construirii de locuinţe.

➤ **Solicitări ale temei program:**

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

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

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Strategiile cu caracter local, Planul de Mobilitate Urbană Durabilă a Municipiului Săcele și Strategia de Dezvoltare Locală a Comunității Gârcini, au în vedere încurajarea dezvoltării sustenabile a mobilității pe teritoriul Municipiului Săcele, precum și îmbunătățirea calității vieții din punctul de vedere al reducerii unor factori de risc atât de natură socială, cât și economică.

Viziunea de dezvoltare formulată în strategia integrată de dezvoltare urbană a Municipiului Săcele cuprinde modernizarea infrastructurii, cu respectarea principiilor de conservare a mediului înconjurător, dezvoltarea competitivă și durabilă a economiei săcelene, precum și dezvoltarea turismului și a unor servicii publice de calitate, toate acestea având scopul de a încuraja participarea cetățenilor la viața comunității.

Direcțiile strategice de dezvoltare se concentrează pe dezvoltarea infrastructurii și conservarea mediului înconjurător, dezvoltarea economiei locale, a turismului, a sectorului socio-educational și de sănătate și a capacității administrative.

În Fișele localităților din județul Brașov (2021), viziunea de dezvoltare este concentrată în sloganul „Municipiul Săcele – din nou o comunitate prosperă”, iar printre proiectele prioritare enumerate se află cele care presupun amenajarea de terenuri de sport cu gazon artificial multisport, extinderea sistemului de iluminat public, implementarea unei rețele de apă și a unei rețele de canalizare menajere în cartierele Cernatu și Baciul II, modernizarea și reabilitarea străzii locale, precum și consolidarea canalelor pluviale.

În Strategia de dezvoltare durabilă a județului Brașov 2021-2030 – Perspective de dezvoltare, este menționată necesitatea închiderii depozitelor neconforme de deșeuri din mai multe localități, printre care se numără și Municipiul Săcele, ca obiectiv din domeniul mediului înconjurător. În ceea ce privește dezvoltarea unei infrastructuri de transport durabil, este prevăzută atragerea investițiilor pentru fluidizarea circulației și în această zonă.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Săcele nr. 23/22.02.2001, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 293/28.09.2023.
- Documentația de urbanism faza P.U.D. „Construire locuință P+E, aprobată cu H.C.L. nr.81/29.10.2004;
- Documentația de urbanism faza P.U.D. „Construire locuință D+P+M,, aprobată cu H.C.L. nr. 187/31.08.2006;

- Documentația de urbanism faza P.U.D. – „Construire vilă S+P+E”, aprobată cu H.C.L. nr. 54/31.03.2005;
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. Modificator Apa Rece-Camping Dârste aprobată cu H.C.L. nr. 254/26.11.2020.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Locuințe și dotări complementare” aprobat cu H.C.L. nr. 31/26.01.2023
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. – „Locuințe unifamiliale” aprobat cu H.C.L. nr. 24/30.01.2025.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În vecinătate s-au aprobat Planuri Urbanistice de Detaliu pentru construirea de locuințe și vilă, iar în urma aprobării acestor documentații de urbanism s-au edificat 3 construcții cu destinația de locuințe.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone de locuințe.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 prelungit cu H.C.L. nr.293/28.09.2023, terenurile studiate sunt situate în intravilan, UTR 1 – zonă de construcții turistice, vile, pensiuni, dotări pentru turism și agrement cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Săcele.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: str. Bolnoc;
- la sud: nr. top. 2050/8/1/1/1/5 (zona de construcții turistice, vile, pensiuni, dotări pentru turism și agrement cu interdicție de construire până la întocmirea P.U.Z.)
- la vest: teren nr. cad. 117817 (zona de locuințe unifamiliale conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 24/30.01.2025) și nr. cad. 115188 (teren forestier conform P.U.G.)
- la est: nr. cad. 116171 – str. Carierei, teren nr. top. 2050/8/1/1/1/7, nr. top. 2050/8/1/1/1/8/3, nr. top. 2050/8/1/1/1/8/2 (zona de construcții turistice, vile, pensiuni, dotări pentru turism și agrement cu interdicție de construire până la întocmirea P.U.Z.)

➤ **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile sunt situate în partea de sud-vest a municipiului Săcele, la o distanță de aproximativ 3,6 km de centrul acestuia, minim 1,5 km față de magazin/supermarket, 7,6 km de parc, 3,0 km de grădiniță, Biserică, Primărie etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

➤ **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din drum nr. top. 2050/8/1/1/1/4/6 ce face legătura cu strada Bolnoc.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost aprobate planuri urbanistice de detaliu pentru construirea de locuințe, prin urmare, pe parcelele nr. cad. 103851, nr. cad. 102657 și nr. cad. 105261 se regăsesc construcții.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe conform planurilor de urbanism aprobate.

➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

➤ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul municipiului Săcele, la minim 3 km de amplasament.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Terenul studiat este stabil, fără accidente, iar vecinătățile sunt fără riscuri.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor pe amplasamentul studiat.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

În zonă există rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

➤ **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul.

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. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate **$I=7_1$** pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este **$ag = 0.20g$** , conform P100/2013 (Fig. 2), pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 de ani; valoarea perioadei de colț este: **$T_c = 0.7s$** , conform P100/2013.

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat- continental, caracterizându-se prin nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7.6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600- 700 mm/an. Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord- vest și viteze medii cuprinse între 1.5 și 3.2 m/s.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

În zonele forajelor FG-1 și FG-2 se poate funda începând de la adâncimea de 1.10 m față de cota terenului natural, în stratul format din argilă nisipoasă, cafenie, consistentă.

În zona forajului FG-3 se poate funda începând cu adâncimea de 1.60 – 1.70 m, din cauza păturii de umpluturi eterogene.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

Recomandări:

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea corespunzătoare a apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.
- Săpături cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncime de până la 0.75 m în cazul terenurilor necoezive sau slab coezive (umpluturi, nisipuri prăfoase, nisipuri diferite, pietrișuri etc.), de până la 1.25 m în cazul terenurilor cu coeziune mijlocie (prafuri, nisipuri argiloase, etc.; normativ C169-88).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 prelungit cu H.C.L. nr.293/28.09.2023, terenurile studiate sunt situate în intravilan, UTR 1 – zonă de construcții turistice, vile, pensiuni, dotări pentru turism și agrement cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrelle naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcele se va realiza din drumul existent (nr. top. 2050/8/1/1/1/4/6 si nr. top.2050/8/1/1/1/6) ce face legătura cu strada Bolnoc.

Profilul transversal al drumului este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul existent ce face legătura cu strada Bolnoc;
- 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 1,80 m fiecare;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de:

- **5,00 m** de la aliniamentul existent;

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 100 mp
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale.

Se vor prevedea zone verzi pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL1** – zonă de locuințe tip duplex/cuplate
- **ZL2** – zonă de locuințe individuale izolate

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

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.5.3. Indicatori urbanistici

- **ZL1 – zonă de locuințe tip duplex/cuplat și ZL2 - zonă de locuințe individuale izolate**

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

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

Propus: P.O.T.max.= 30%

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S/D+P+1E cu $H_{\max. \text{ cornișă/atic}} = 7,00 \text{ m}$ față de CTA și $8,00 \text{ m}$ spre stradă față de CTA, $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00 \text{ m}$ față de CTA.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- 5,00 m pentru ZL1
- 3,00 m pentru ZL2

Retragerea minimă față de limita posterioară

- 5,00 m

Pe terenurile identificate prin nr. top. 2050/8/1/1/1/3/3/4, nr. top. 2050/8/1/1/1/3/3/2, nr. top. 2050/8/1/1/1/3/3/2, nr. top. 2050/8/1/1/1/4/3, nr. top. 2050/8/1/1/1/4/10, nr. top. 2050/8/1/1/1/4/11, nr. cad. 103139 se va elabora P.U.D.

Pe parcela nr. top. 2050/8/1/1/1/3/2 se află o construcție (vilă D+P+E+M) executată cu acte și intabulată în cartea funciară.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

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.

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.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenurilor, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de carte funciară anexate.

▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

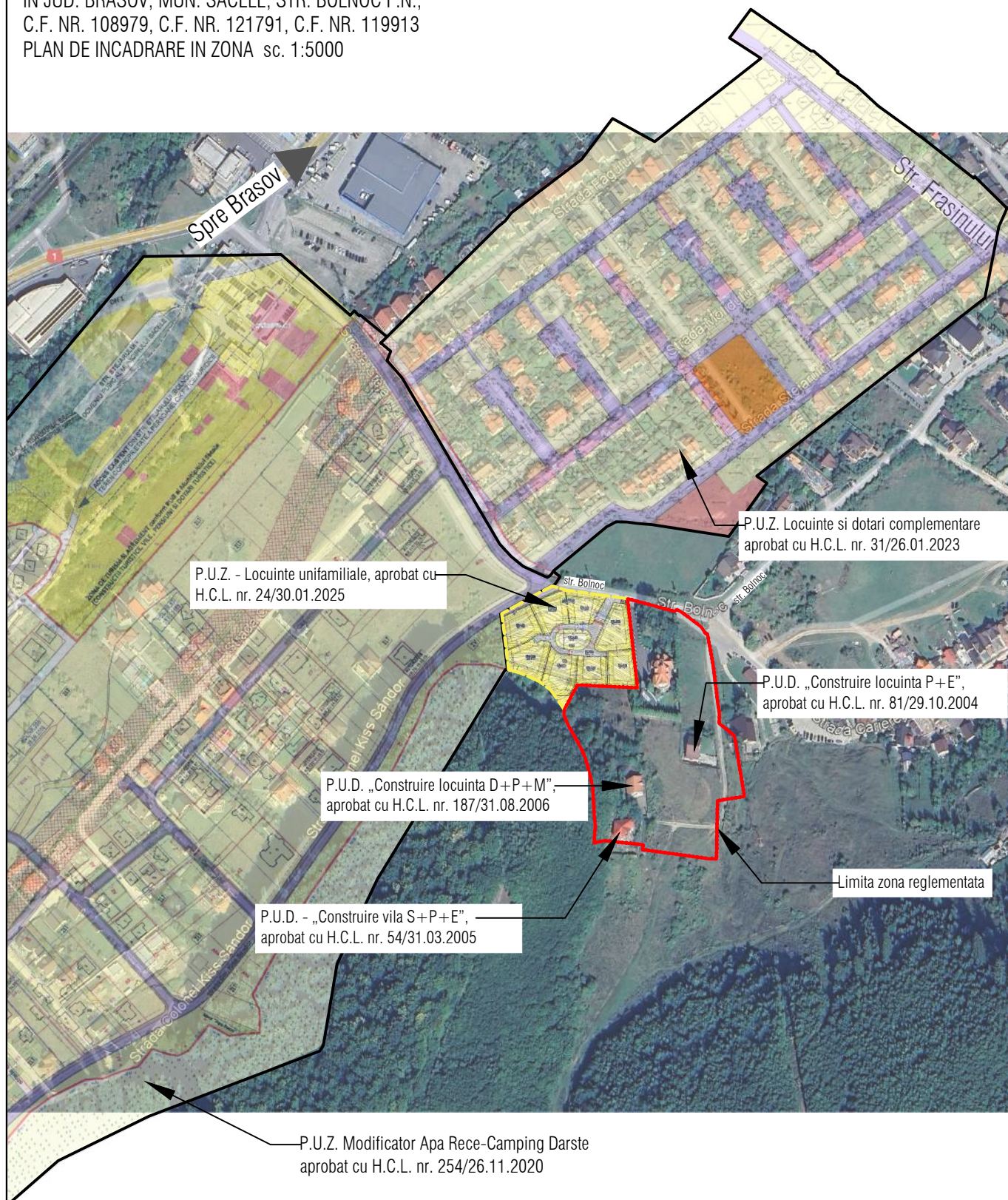
Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.



IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. BOLNOC F.N.,
C.F. NR. 108979, C.F. NR. 121791, C.F. NR. 119913
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:5000



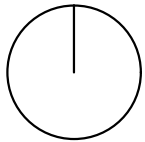
 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator : Filimon Marius - George		Proiect nr.	
		Amplasament: Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnec, f.n. C.F. nr. 108979 C.F. nr. 121791, C.F. nr. 119913		6-28-34	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:5000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila				
DESENAT	Arh. Miron Ludmila		DATA: 01.2025	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
				Plansa nr. U01	

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. BOLNOC F.N.,
C.F. NR. 108979, C.F. NR. 121791, C.F. NR. 119913
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



- Legenda**
- Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
 - Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Limita imprejmuire existenta
 - UTR 1 - Zona de constructii turistice, vile, pensiuni, dotari pentru turism si
agrement cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z., conform P.U.G.
 - Terenuri forestiere, conform P.U.G.
 - Zona locuinte reglementata prin P.U.D.-uri/P.U.Z.-uri aprobate
 - Cladiri existente
 - Ampriza drum existent
 - Drum pietruit existent conform situatiei din teren
 - Stalp din beton
 - Camin de vizitare canal



nr. cad. 108979

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	456121.526	551602.374
2	456118.679	551621.111
3	456066.467	551613.355
4	456068.604	551594.759

Suprafata din acte = 1000 mp
Suprafata masurata = 1000 mp

nr. cad. 121791

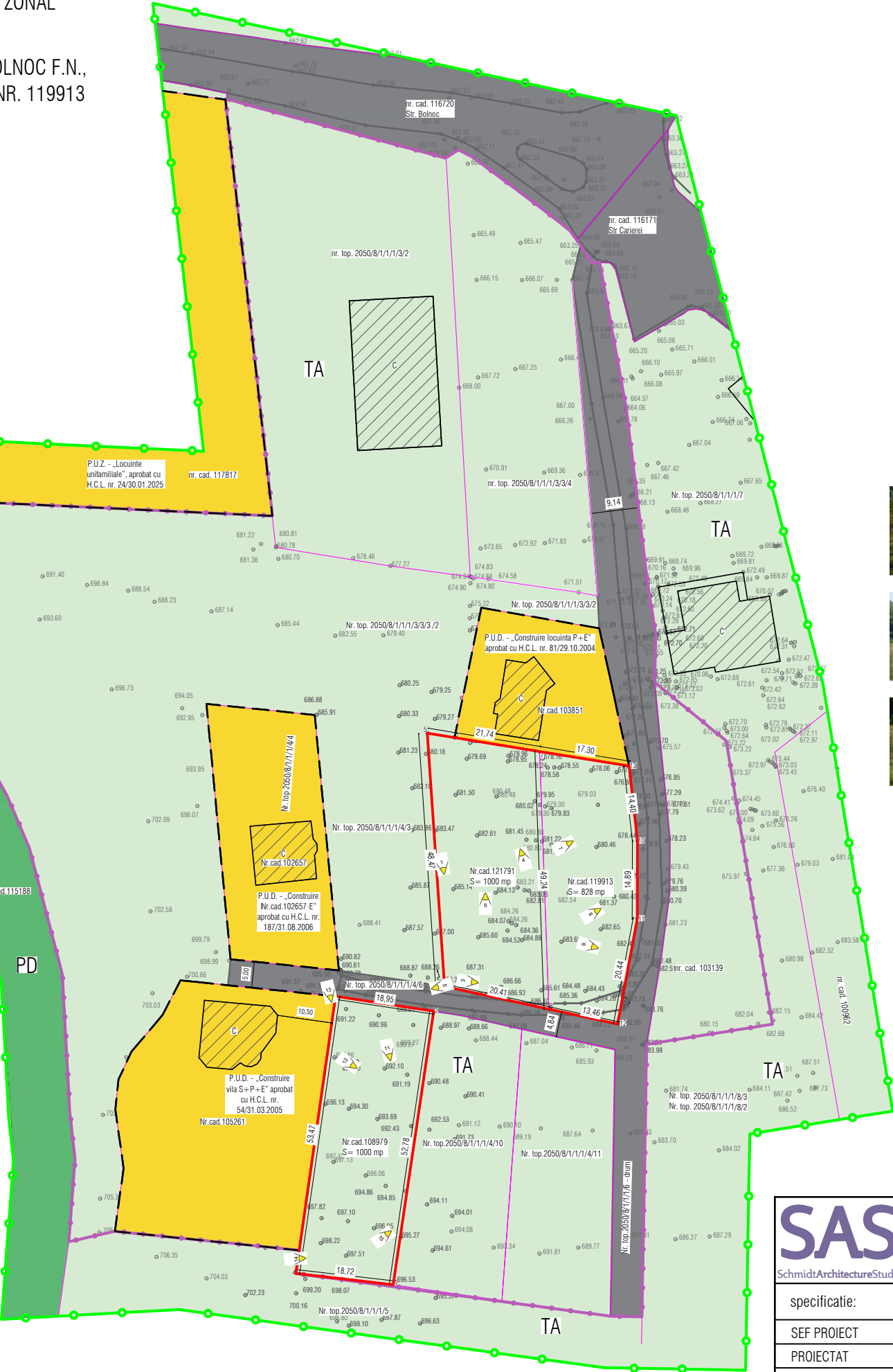
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
5	456171.779	551619.904
6	456170.940	551625.087
7	456168.291	551641.364
8	456119.083	551643.115
9	456123.423	551623.171

Suprafata din acte = 1000 mp
Suprafata masurata = 1000 mp

nr. cad. 119913

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
10	456151.207	551660.074
11	456136.317	551660.032
12	456116.222	551656.264
8	456119.083	551643.115
7	456168.291	551641.364
13	456165.513	551658.436

Suprafata din acte = 828 mp
Suprafata masurata = 828 mp



Disfunctionalitati		
Nr. crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru locuinte	Se stabilesc prin prezenta documentatie
2	Profilul drumului	Se va propune un nou profil modernizat pentru drumul existent

SAS 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 : Filimon Marius - George	Proiect nr. 6-28-34
specificatie:		nume:	semnatura	Amplasament: Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnec, ln. C.F. nr. 108979 C.F. nr. 121791, C.F. nr. 119913	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila				Planşa nr.
DESENAT	Arh. Miron Ludmila			PLAN SITUATIA EXISTENTA	U1

© 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 a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

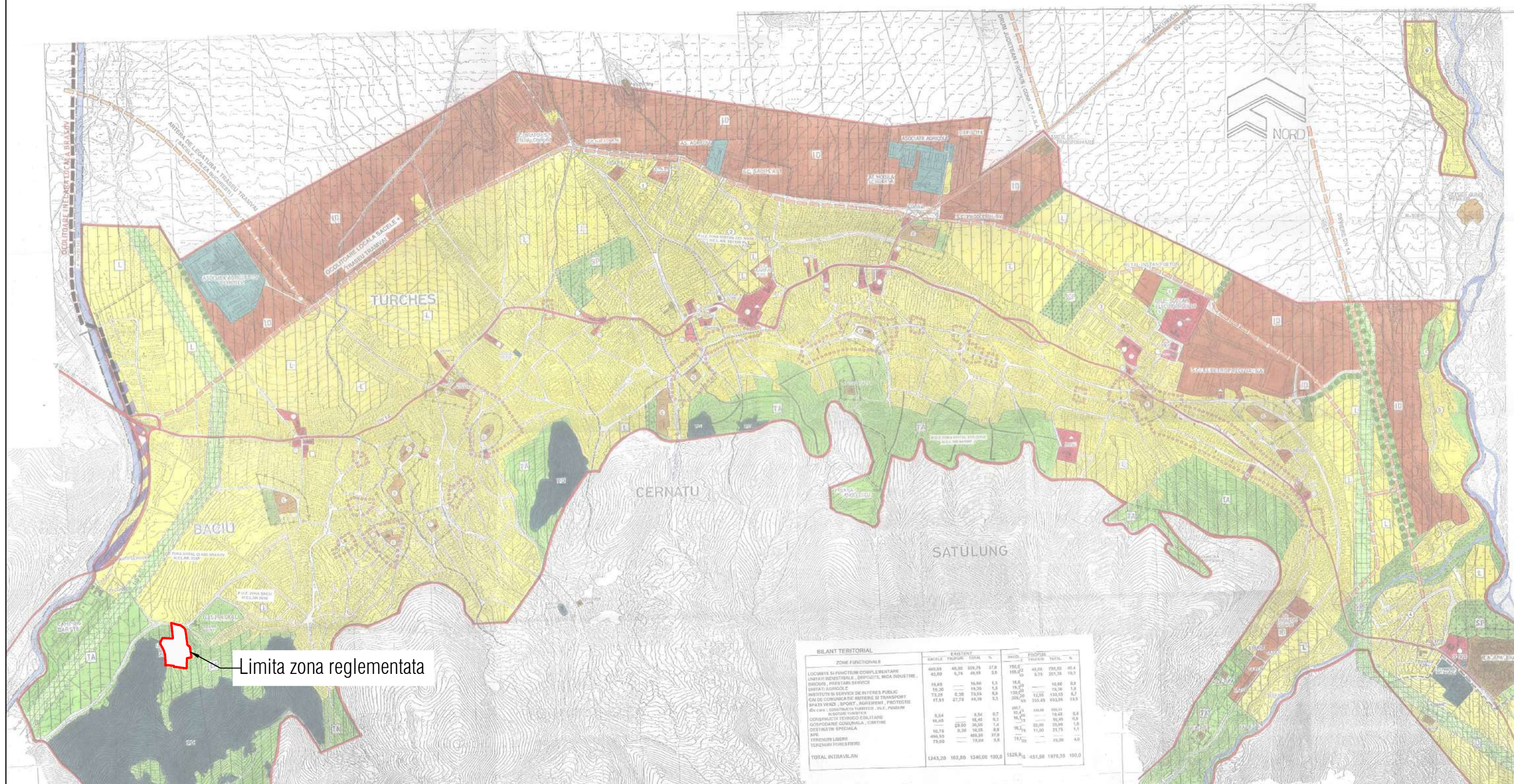


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE

IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. BOLNOC F.N., C.F. NR. 108979, C.F. NR. 121791, C.F. NR. 119913

PLAN DE INCADRARE IN PUG sc. 1:20000



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT			PROIECT		
	SACELE	TRAFIM	TOTAL	SACELE	TRAFIM	TOTAL
LOCURILE SI FUNCTIONALITATE COMPLEMENTARE	40,00	40,00	80,00	37,8	150,0	187,8
INDUSTRIAL, PRODUCTIE, IND. INDUSTRIE, SERVICII, PRESTARI SERVICII	42,00	6,78	48,78	3,8	199,00	202,78
INDUSTRIAL AGROICOL	16,60	—	16,60	1,3	16,60	17,90
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	16,20	—	16,20	1,8	16,20	18,00
CAI DE COMUNICATIE, INFRASTRUCTURA SI TRANSPORT	73,20	0,20	73,40	0,8	150,00	150,80
SPATIU VERDE, SPORT, AGRIERMENT, PROTECTIE	17,81	27,70	45,51	5,3	200,00	205,30
Alte zone: constructii turistice, vile, pensiuni, rezervoare	8,64	—	8,64	0,7	100,00	108,64
CONSTRUCTII DEBROGOSI, CILITARE	16,05	—	16,05	0,1	16,05	16,15
CONSTRUCTII DEBROGOSI, CILITARE	28,00	20,00	48,00	1,4	10,00	58,00
DESTINATIE SPECIALA	10,78	0,30	11,08	0,8	10,00	21,08
APE	480,95	—	480,95	37,0	—	480,95
TERENURI LIBERE	78,00	—	78,00	—	—	78,00
TERENURI FORESTIERE	—	18,00	18,00	—	—	18,00
TOTAL INTRAVILAN	1343,20	102,00	1445,20	100,0	1828,80	3274,00

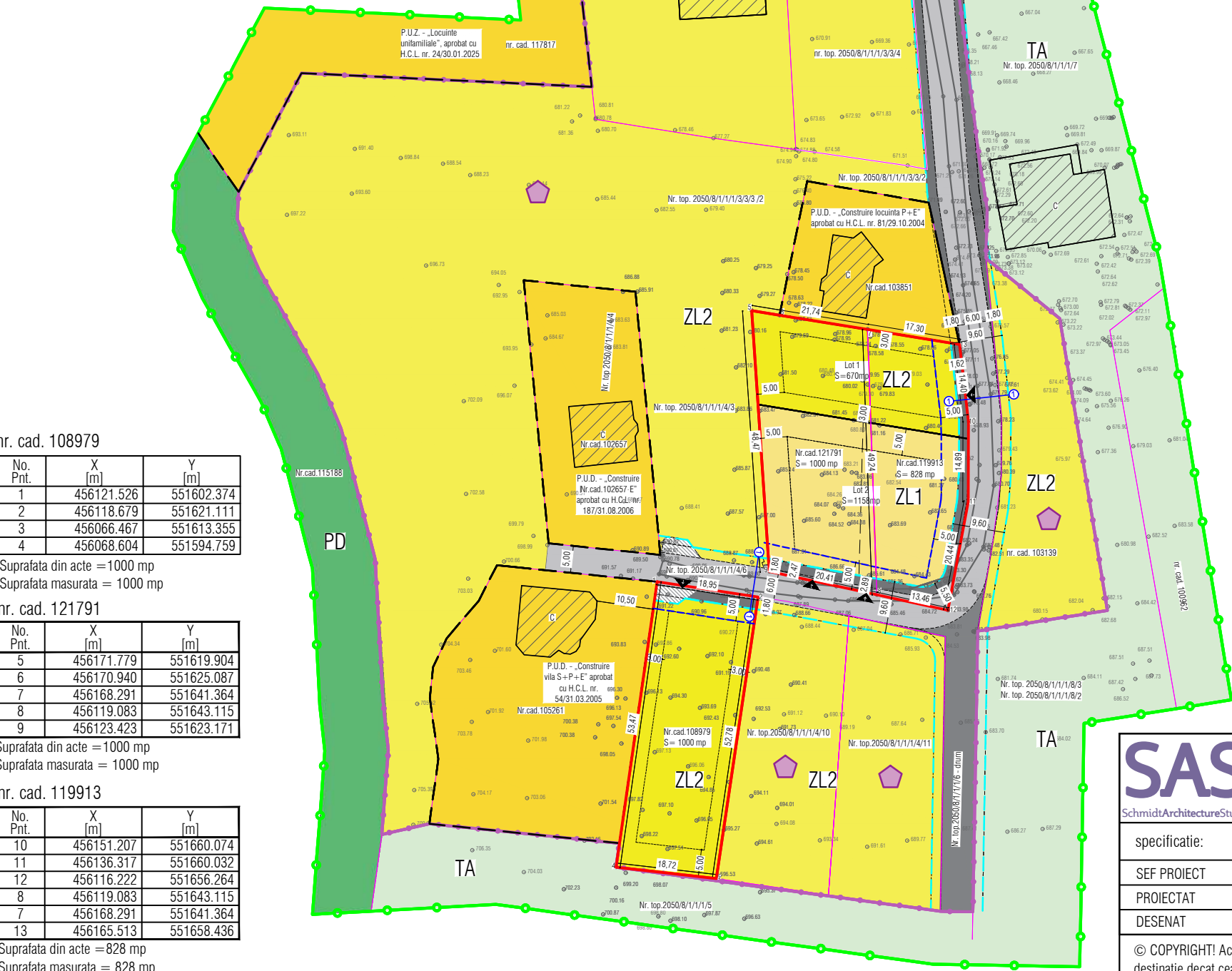
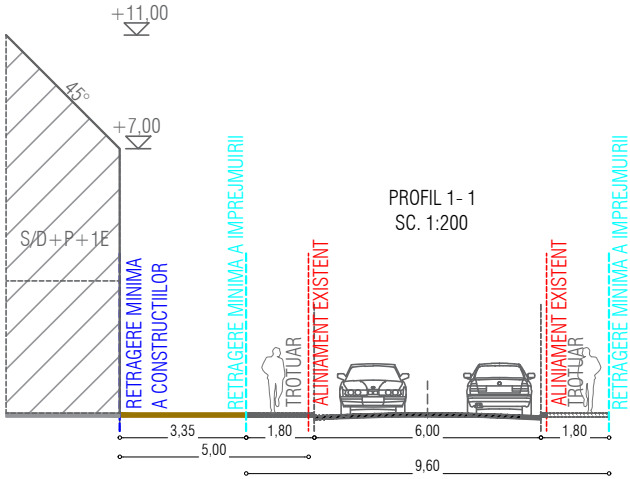
SAS SchmidtArchitectureStudio		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator : Filimon Marius - George	Proiect nr. 6-28-34
Amplasament:		Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnec, f.n. C.F. nr. 108979 C.F. nr. 121791, C.F. nr. 119913		Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte	FAZA P.U.Z.
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:20000	PLAN DE INCADRARE IN PUG	Plansa nr. U02
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 01.2025		
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila				
DESENAT	Arh. Miron Ludmila				

© 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 a planurilor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. BOLNOC F.N.,
C.F. NR. 108979, C.F. NR. 121791, C.F. NR. 119913
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
sc. 1:1000



nr. cad. 108979

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	456121.526	551602.374
2	456118.679	551621.111
3	456066.467	551613.355
4	456068.604	551594.759

Suprafata din acte = 1000 mp
Suprafata masurata = 1000 mp

nr. cad. 121791

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
5	456171.779	551619.904
6	456170.940	551625.087
7	456168.291	551641.364
8	456119.083	551643.115
9	456123.423	551623.171

Suprafata din acte = 1000 mp
Suprafata masurata = 1000 mp

nr. cad. 119913

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
10	456151.207	551660.074
11	456136.317	551660.032
12	456116.222	551656.264
8	456119.083	551643.115
7	456168.291	551641.364
13	456165.513	551658.436

Suprafata din acte = 828 mp
Suprafata masurata = 828 mp

Legenda

- Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Limita imprejmuire existenta
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Retragere minima a imprejmuirii fata de drum
- UTR 1 - Zona de constructii turistice, vile, pensiuni, dotari pentru turism si agrement cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z., conform P.U.G.
- Terenuri forestiere, conform P.U.G.
- Zona locuinte reglementata prin P.U.D.-uri/P.U.Z.-uri aprobate
- Cladiri existente
- Ampriza drum existent
- Drum pietruit existent conform situatiei din teren
- Teren ce nu se va imprejmui pentru a permite intoarcerea autovehiculelor/ supralargire
- Zona de locuinte tip duplex/cuplat
- Edificabilul parcelelor pentru zona de locuinte tip duplex/cuplat
- Zona de locuinte individuale izolate
- Edificabilul parcelelor pentru zona de locuinte individuale izolate
- Zona de circulatie propusa
- Linie mediana intre locuinte cuplate
- Posibila modernizare a drumului
- Teren ce are obligativitatea elaborarii unui P.U.D.
- Acces auto si pietonal
- Profil transversal
- Stalp din beton
- Camin de vizitare canal

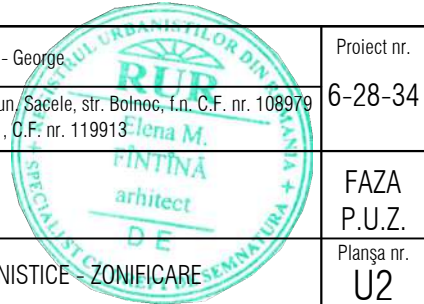
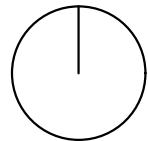
Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1 si ZL2
- S/D+P+1E (Hmaxim cornisa/atic = 7,00 m fata de CTA si 8,00 m spre strada fata de CTA, Hmaxim coama = 11,00 m fata de CTA)
- Indici urbanistici existenti pentru ZL1 si ZL2
- Indici urbanistici propusi pentru ZL1 si ZL2
- P.O.T. = -
- C.U.T. = -
- P.O.T. = 30%
- C.U.T. = 0,6
- Zone verzi amenajate:
- minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor;
- Retragerea minima a constructiilor fata de caile de circulatie este urmatoarea:
- 5,00 m fata de profilul 1-1, masurate de la aliniamentul existent.
- Retragerea fata de limitele laterale de proprietate sunt de minim 3,00 m pentru ZL2 si de minim 5,00 m pentru ZL1;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5,00 m;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor si vor fi calculate astfel:
- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp,
- 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp.
- Distanța între cladirile pe aceeași parcelă va fi minim H/2, dar nu mai puțin de 3,50 m.

SAS
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

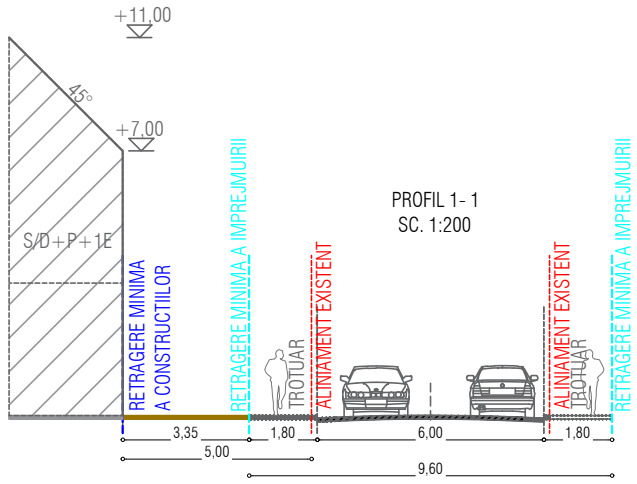
specificatie:	nume:	semnatura	Scara 1:1000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		DATA: 01.2025	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
DESENAT	Arh. Miron Ludmila			

© 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 a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DE LOCUINTE
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. BOLNOC F.N.,
C.F. NR. 108979, C.F. NR. 121791, C.F. NR. 119913
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500



nr. cad. 108979

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	456121.526	551602.374
2	456118.679	551621.111
3	456066.467	551613.355
4	456068.604	551594.759

Suprafata din acte = 1000 mp
Suprafata masurata = 1000 mp

nr. cad. 121791

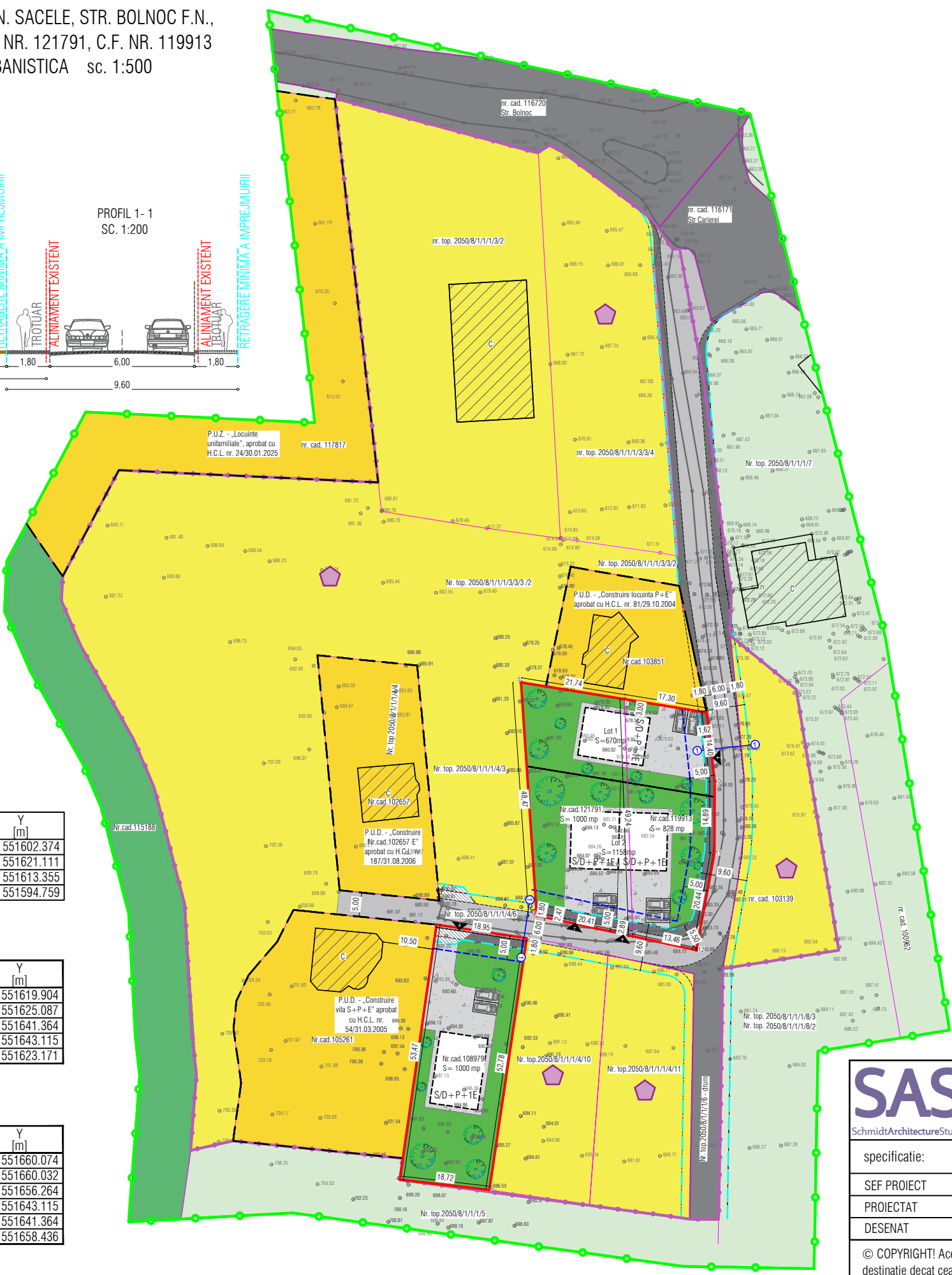
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
5	456171.779	551619.904
6	456170.940	551625.087
7	456168.291	551641.364
8	456119.083	551643.115
9	456123.423	551623.171

Suprafata din acte = 1000 mp
Suprafata masurata = 1000 mp

nr. cad. 119913

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
10	456151.207	551660.074
11	456136.317	551660.032
12	456116.222	551656.264
8	456119.083	551643.115
7	456168.291	551641.364
13	456165.513	551658.436

Suprafata din acte = 828 mp
Suprafata masurata = 828 mp



- Legenda**
- Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
 - Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Limita imprejmuire existenta
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Retragere minima a imprejmuirii fata de drum
 - UTR 1 - Zona de constructii turistice, vile, pensiuni, dotari pentru turism si agrement cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z., conform P.U.G.
 - Terenuri forestiere, conform P.U.G.
 - Zona locuinte reglementata prin P.U.D.-uri/P.U.Z.-uri aprobate
 - Cladiri existente
 - Drum pietruit existent conform situatiei din teren
 - Teren ce nu se va imprejmui pentru a permite intoarcerea autovehiculelor/ supralargire
 - Zona verde privata amenajata
 - Zona de circulatii privata
 - Constructii propuse - mobilare orientativa
 - Zona de circulatie propusa
 - Linie mediana intre locuinte cuplate
 - Posibila modernizare a drumului
 - Teren ce are obligativitatea elaborarii unui P.U.D.
 - Acces auto si pietonal
 - Profil transversal
 - Stalp din beton
 - Camin de vizitare canal
 - Loc de parcare

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL1 si ZL2
 - S/D+P+1E (Hmaxim cornisa/atic = 7,00 m fata de CTA si 8,00 m spre strada fata de CTA, Hmaxim coama = 11,00 m fata de CTA)
- Indici urbanistici existenti pentru ZL1 si ZL2
 - P.O.T. = -
 - C.U.T. = -
- Indici urbanistici propusi pentru ZL1 si ZL2
 - P.O.T. = 30%
 - C.U.T. = 0,6
- Zone verzi amenajate:
 - minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor;
- Retragerea minima a constructiilor fata de caile de circulatie este urmatoarea:
 - 5,00 m fata de profilul 1-1, masurati de la aliniamentul existent.
- Retragerea fata de limitele laterale de proprietate sunt de minim 3,00 m pentru ZL2 si de minim 5,00 m pentru ZL1;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5,00 m;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor si vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp,
 - 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp.
- Distanta intre cladirile pe aceeasi parcela va fi minim H/2, dar nu mai putin de 3,50 m.

Nota
Aceasta propunere are scopul de a ilustra o varianta bazata pe reglementarile propuse in RLU. Aceasta mobilare este orientativa fara a avea obligativitatea de a se implementa sub aceasta forma.

SAS
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 :
Filimon Marius - George

Amplasament:
Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Bolnec, ln. C.F. nr. 108979
C.F. nr. 121791, C.F. nr. 119913

Denumire proiect:
Intocmire P.U.Z. - Zona de locuinte

specificatie:
SEF PROIECT
PROIECTAT
DESENAT

nume:
Arh. Fintina Elena
Arh. Miron Ludmila
Arh. Miron Ludmila

semnatura

Scara
1:1000
DATA:
01.2025

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA

Proiect nr.
6-28-34

FAZA
P.U.Z.

Planşa 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 a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Nr. contract: 1.001
15.01.2015

Nr. contract: 1.001
15.01.2015