

# PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE MUN.SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV PLAN ILUSTRARE URBANISTICA - POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA



PLAN TOPOGRAFIC  
Scara 1:1000  
Numele si prenumele beneficiarului:  
Todorascu Andrei si Todorascu Rodica  
Adresa: Mun. Brasov, Str. Valea Cugulei nr. 17, Nr. ADP nr. C. 41.2 mp. 8

Județul BRASOV  
Teritoriul administrativ SĂCELE  
Cod SURUTA 40679  
Adresa: Mun. Săcele, Str. Postavarului, nr. F.N.,  
Jud. Brasov  
CF nr. 116753 Săcele, nr. cad 116753

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie "Stereio 1970"  
CF nr. 121075 Săcele nr. cad 121075

| Pct. | E (m)     | N (m)     |
|------|-----------|-----------|
| 34   | 458442.48 | 552704.18 |
| 35   | 458470.59 | 552728.4  |
| 36   | 458745.36 | 552616.14 |
| 37   | 458744.86 | 552615.22 |
| 38   | 458729.26 | 552587.01 |

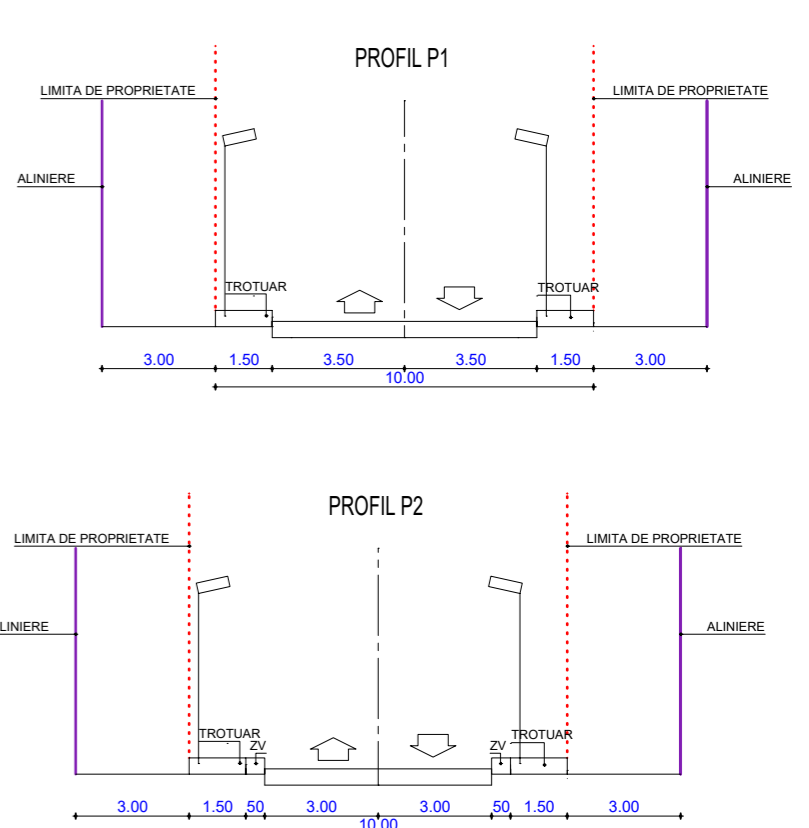
S = 10026 mp

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie "Stereio 1970"  
CF nr. 121453 Săcele nr. cad 121453

| Pct. | N (m)     | E (m)     |
|------|-----------|-----------|
| 22   | 458345.2  | 552620.3  |
| 23   | 458354.81 | 552628.62 |
| 24   | 458364.52 | 552636.89 |
| 26   | 458378.14 | 552648.62 |
| 15   | 458692.57 | 552520.17 |
| 16   | 458692.64 | 552520.13 |
| 17   | 458692.12 | 552519.12 |
| 18   | 458685.27 | 552505.87 |
| 19   | 458677.69 | 552491.98 |
| 21   | 458676.41 | 552484.81 |
| 30   | 458674.46 | 552473.84 |
| 29   | 458674.22 | 552473.81 |
| 28   | 458335.67 | 552612.13 |

S = 17500 mp

Intocmit  
ing. Biris Mihai Radu  
Data:  
16.01.2023 Receptionat OCPI Brasov



### LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA EDIFICABIL
- DRUM EXISTENT (DE236) - CE SE PROPUNE A SE MODERNIZA
- DRUM INTERIOR
- ZONA VERDE INCINTA (MIN30%)
- CIRCULATII INTERIOARE
- CONSTRUCTII PROPUSE UNIFAMILIALE, P+1+M
- TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC
- ZG- ZONA GOSPODARIRE COMUNALA
- ZONA PROTECTIE CANAL CCN 234 (5 M STG/DR)
- LOTIZARE PROPUSA - 47 LOTURI (lot nr.46, nr.47 -circulatii; lot nr.1, nr.31- zona gospodarie comunală; nr.8, nr.38 - zona verde)
- PROFIL STRADAL
- LIMITA INTRAVILAN
- ZL (TERENURI - CAD103000, A235/1/9) - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P+1+M, CE SE VA PARCELA CONFORM REGULAMENT PUZ PROPUS SPRE APROBARE
- ZV - ZONA VERDE - LOC DE JOACA CU ACCES PUBLIC
- CONDUCTA SUBTERANA GAZ - ZONA DE PROTECTIE 3M STG/DR
- TEREN ARABIL NECONSTRUIT

### BILANT TERITORIAL

| NR.CRT. | ZONE FUNCTIONALE                             | EXISTENT mp | EXISTENT % | PROPUSE mp | PROPUSE % |
|---------|----------------------------------------------|-------------|------------|------------|-----------|
| 1.      | TEREN NECONSTRUIT EXTRAVILAN SI INTRAVILAN   | 27526       | 100.00     | 0          | 0         |
| 2.      | ZL- ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE               | 0           | 0          | 19123.71   | 69.47     |
| 3.      | ZONA CIRCULATII                              | 0           | 0          | 6454.96    | 23.46     |
| 4.      | ZG- ZONA GOSPODARIE COMUNALA                 | 0           | 0          | 314.33     | 1.14      |
| 5.      | ZV- ZONA VERDE -LOC DE JOACA CU ACCES PUBLIC | 0           | 0          | 1633.00    | 5.93      |
| 6.      | TOTAL ZONA STUDIATA                          | 27526       | 100        | 27526      | 100       |

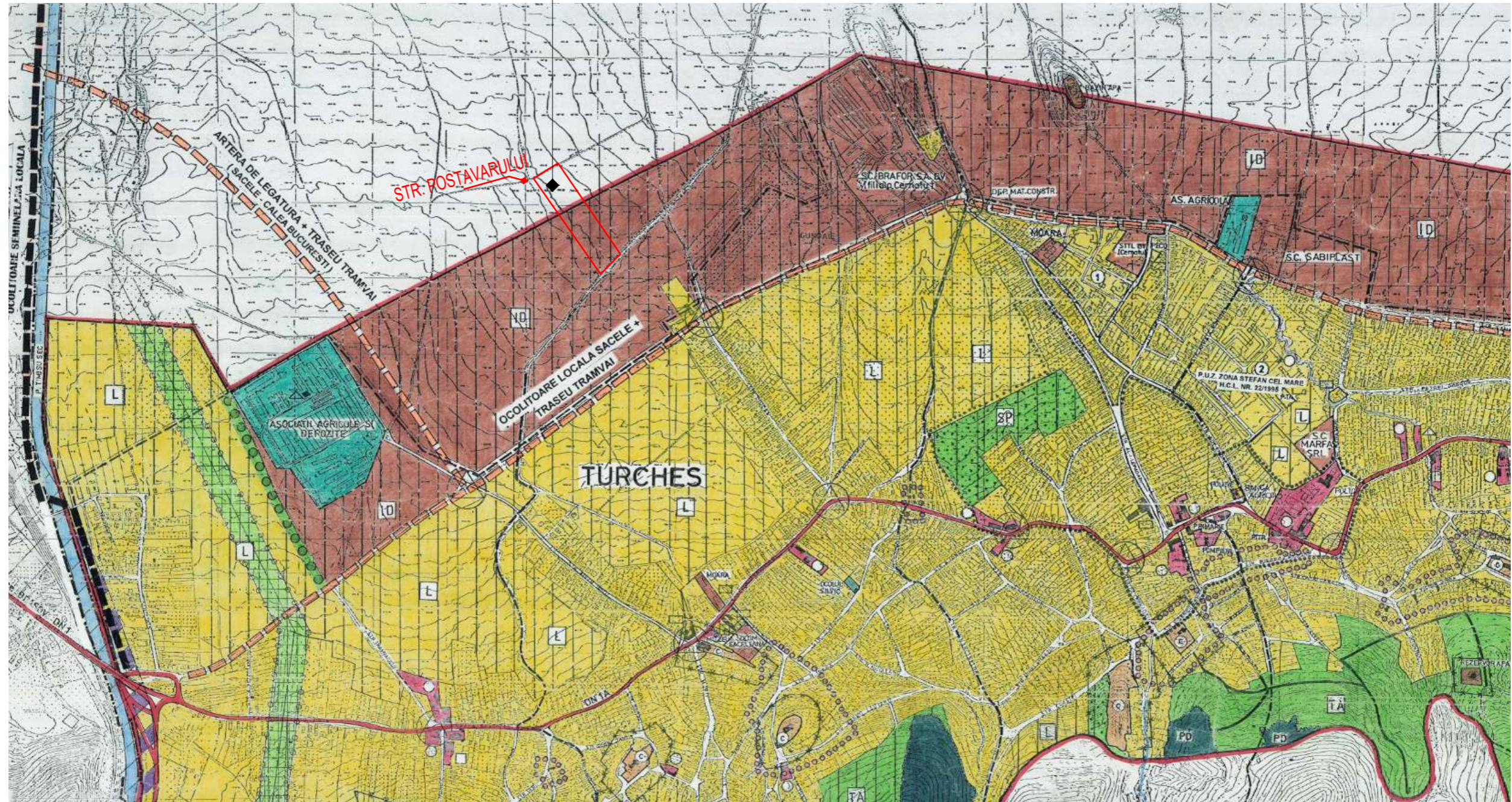
REGIM MAX. DE INALTIME P+1+M, H MAX STREASINA/CORNISA = 7.50 M, H MAX COAMA = 10 M  
POT MAX = 30%, CUT MAX = 0.8  
ZONA VERDE 30%

IN ZONA STUDIATA NU SUNT OBIECTIVE INDUSTRIALE TIP SEVESO.

|                                                                                                                                                                   |                                                                  |                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BIROU DE ARHITECTURA</b><br>202/201/198, C.F. 41020700<br>BRASOV STR. CALA BUCURESTI, 51, et. 2<br>TEL. 0268/300332 FAX 0268/300333<br>e-mail: ofi@top-form.ro |                                                                  | Beneficiar: TODORASCU ANDREI pentru<br>GHENCA ANDREI, GHENCA RENATA, MAXIM IGOR<br>GAGU YADIM, GAGU NATALIA | Proiect nr.<br>2/2025                                                                                                                                                                                     |
| SPECIFICATIE<br>SEF PROIECT<br>PROIECTAT<br>DESENAT                                                                                                               | NUME<br>arh. Atzberger M.<br>arh. Atzberger M.<br>ing. Profir D. | SEMNATURA<br>Scara<br>1/1000<br>Data:<br>05/2026                                                            | Titlu proiect:<br>PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE<br>MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD. BRASOV<br>Titlu planșă:<br>PLAN ILUSTRARE URBANISTICA<br>POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA |
|                                                                                                                                                                   |                                                                  |                                                                                                             | Fața<br>PUZ<br>Planșă nr.<br>U-05                                                                                                                                                                         |

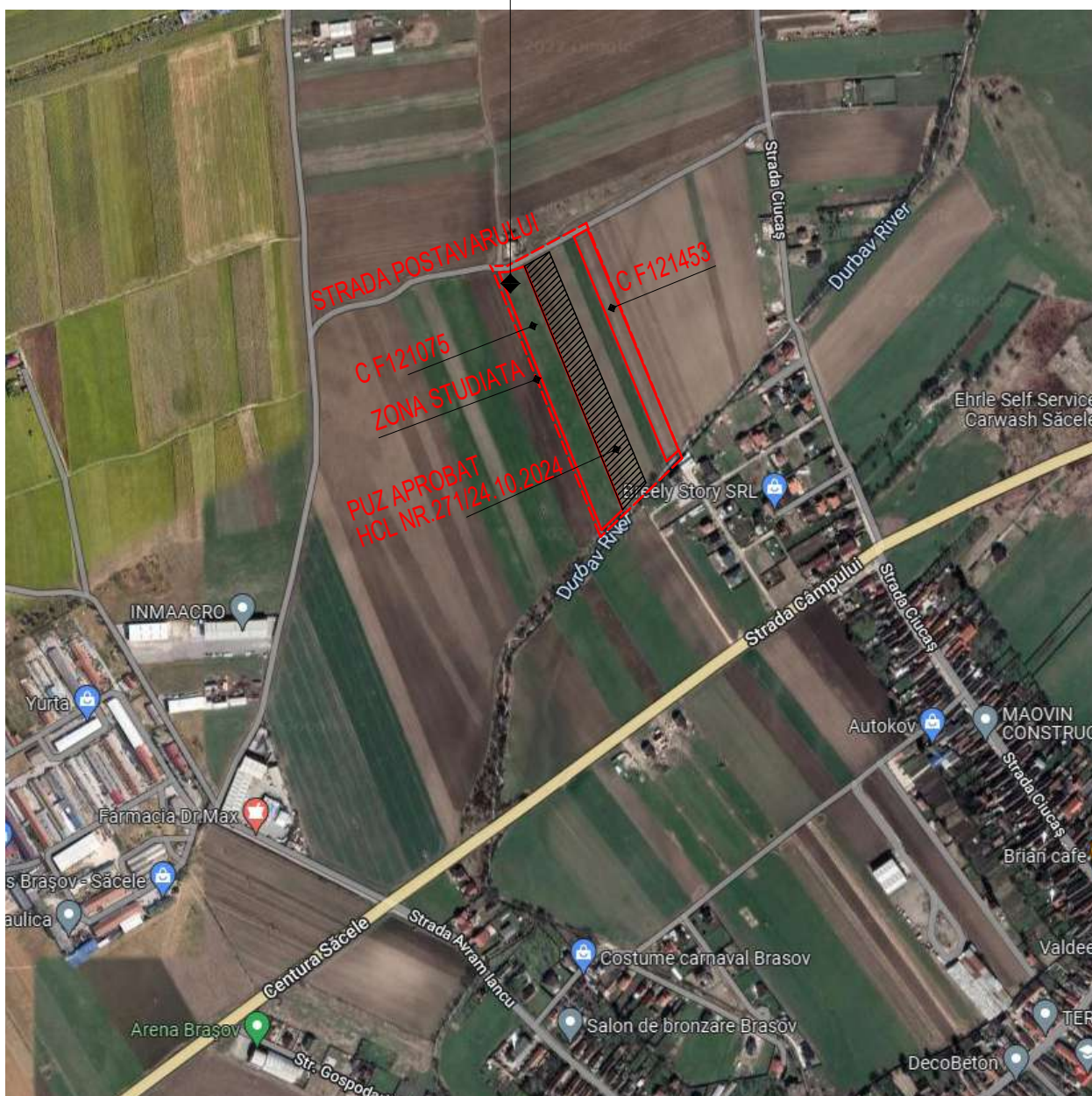



AMPLASAMENT STUDIAT  
 CF121075 SACELE, CAD 121075; CF 121453 SACELE , CAD 121453  
 Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru  
 GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR  
 GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA  
 MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV



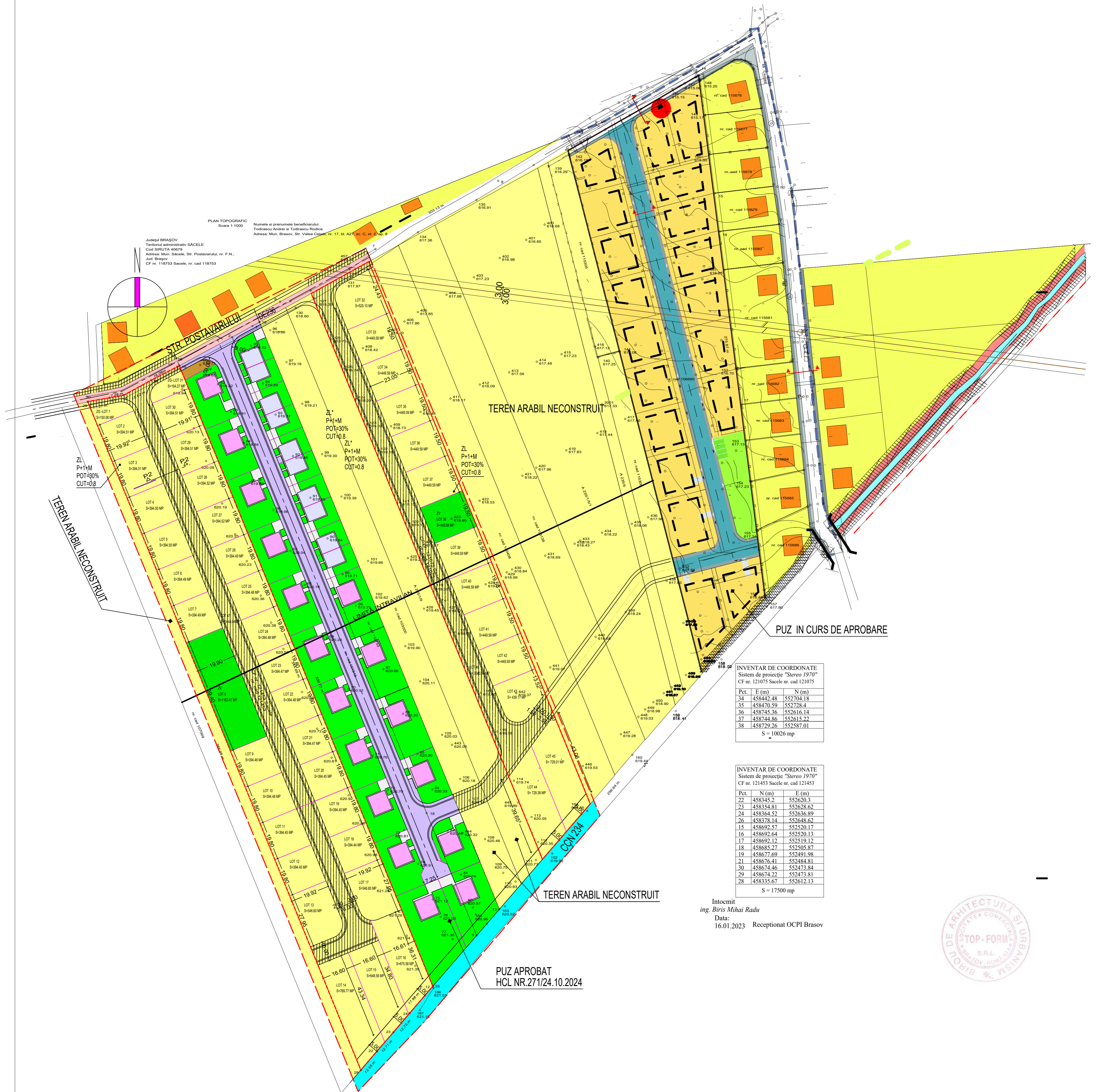
|                                                                                                                                                                       |                                                                  |                       |                                                                                                               |                                                                                                                                                                         |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>BIROU DE ARHITECTURA</b><br>J 08/206/1998, C.F. R10290793,<br>BRASOV str. CALEA BUCURESTI 51 op. 2<br>TEL 0268/306332 FAX 0268/306333<br>e-mail office@top-form.ro |                                                                  |                       | Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru<br>GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR<br>GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA |                                                                                                                                                                         | Proiect nr.<br>2/2025                   |
| SPECIFICATIE<br>SEF PROIECT<br>PROIECTAT<br>DESENAT                                                                                                                   | NUME<br>arh. Atzberger M.<br>arh. Atzberger M.<br>ing. Profir D. | SEMNATURA<br><br><br> | Scara:<br>1/5000<br><br>Data:<br>05/2026                                                                      | Titlu proiect:<br>PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE<br>MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV<br><br>Titlu plansa:<br>PLAN DE INCADRARE IN PUG | Faza:<br>PUZ<br><br>Plansa nr.<br>U-01* |

AMPLASAMENT STUDIAT  
 CF121075 SACELE, CAD 121075; CF 121453 SACELE , CAD 121453  
 Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru  
 GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR  
 GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA  
 MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV



|                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |            |                                                                                                               |                                                                                                      |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  <b>BIROU DE ARHITECTURA</b><br>J 08/206/1998, C.F. R10290793,<br>BRASOV str.CALEA BUCURESTI 51 ap. 2<br>TEL 0268/306332 FAX 0268/306333<br>e-mail office@top-form.ro |                   |            | Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru<br>GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR<br>GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA |                                                                                                      | Proiect nr.<br>2/2025 |
| SPECIFICATIE                                                                                                                                                                                                                                             | NUME              | SEMNTATURA | Scara:                                                                                                        | Titlu proiect:                                                                                       | Faza:                 |
| SEF PROIECT                                                                                                                                                                                                                                              | arh. Atzberger M. |            | 1/5000                                                                                                        | PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE<br>MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV | PUZ                   |
| PROIECTAT                                                                                                                                                                                                                                                | arh. Atzberger M. |            | Data:                                                                                                         | Titlu plansa:                                                                                        | Plansa nr.            |
| DESENAT                                                                                                                                                                                                                                                  | ing. Profir D.    |            | 05/2026                                                                                                       | PLAN DE INCADRARE                                                                                    | U-01                  |

# PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE MUN.SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV REGIM JURIDIC

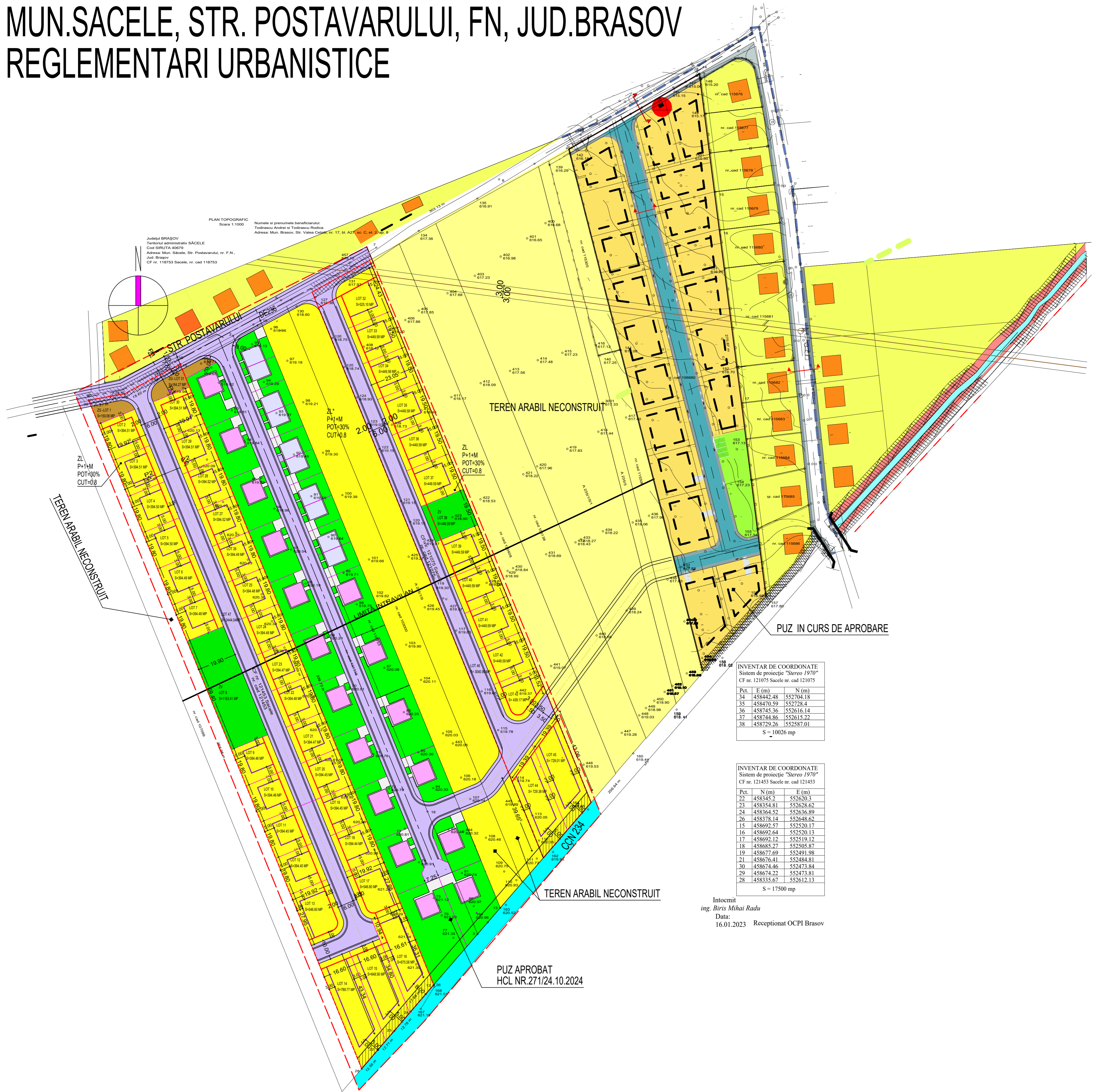


- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA ZONA STUDIATA
- DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE
- DOMENIU PUBLIC - DRUM EXISTENT DE 236, STRADA POSTAVARULUI
- DOMENIU PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE CE VA TRECE IN DOMENIU PUBLIC
- CCV 234
- ZV - ZONA VERDE - LOC DE JOACA CU ACCES PUBLIC
- CONDUCTA SUBTERANA GAZ - ZONA DE PROTECTIE 3M STGD
- LIMITA INTRAVILAN



|                                                                                                                                                                                    |                                                                 |                           |                                      |                                                                                                                         |              |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| <b>BIROU DE ARHITECTURA</b><br><b>Top-Form</b><br>J. BRASOV, C.F. 11020762,<br>BRASOV STR. CALA BUCURESTI 51, et. 2<br>TEL. 0268/208232 FAX 0268/208233<br>e-mail: ofi@top-form.ro |                                                                 |                           |                                      | Beneficiar: TODORASCU ANDREI pentru<br>GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGOR<br>GAGIU VADIM, GAGIU NATALIA           |              | Proiect nr.<br>2/2025 |
| SPECIFICATIE<br>SEF PROIECT<br>PROIECTAT<br>DESENAT                                                                                                                                | NUME<br>arh. Alzberger M.<br>arh. Alzberger M.<br>Ing. Prof. D. | SEMNATURA<br><br><br><br> | Scara:<br>1/1000<br>Data:<br>05/2026 | TITLU PROIECT:<br>PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE<br>MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD. BRASOV | Faza:<br>PUZ | Planşa nr.<br>U-03    |
| Titlu planşa: REGIM JURIDIC                                                                                                                                                        |                                                                 |                           |                                      |                                                                                                                         |              |                       |

# PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE MUN.SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV REGLEMENTARI URBANISTICE



INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie "Stereografic"  
CF nr. 121075 Sacele nr. cad 121075

| Pct. | E (m)     | N (m)     |
|------|-----------|-----------|
| 34   | 458442.48 | 552704.18 |
| 35   | 458470.59 | 552728.4  |
| 36   | 458745.36 | 552616.14 |
| 37   | 458744.86 | 552615.22 |
| 38   | 458729.26 | 552587.01 |

S = 10026 mp

INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie "Stereografic"  
CF nr. 121453 Sacele nr. cad 121453

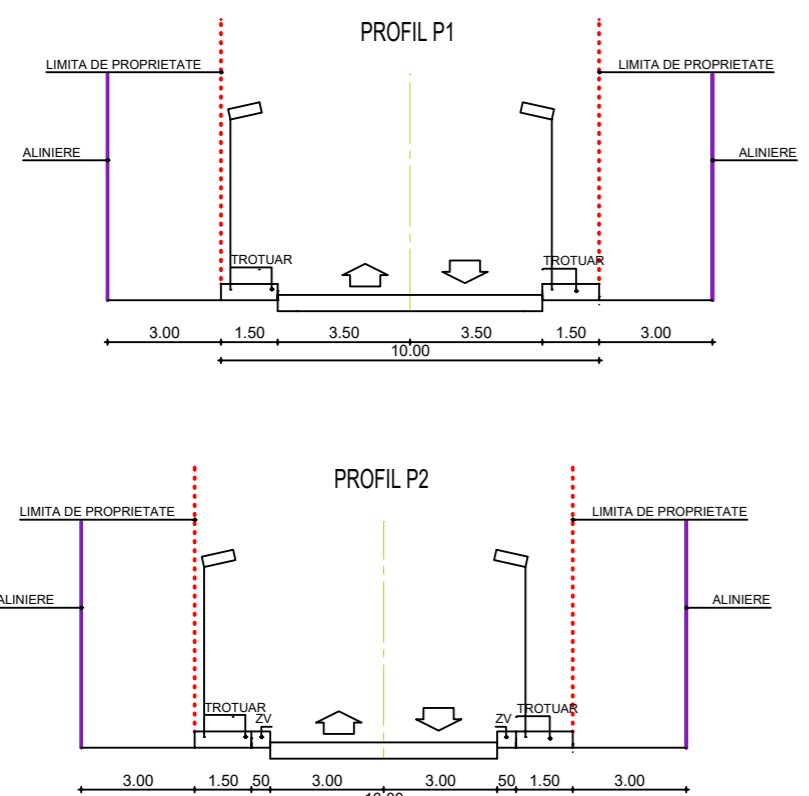
| Pct. | N (m)     | E (m)     |
|------|-----------|-----------|
| 22   | 458345.2  | 552620.3  |
| 23   | 458354.81 | 552628.62 |
| 24   | 458364.52 | 552636.89 |
| 26   | 458378.14 | 552648.62 |
| 15   | 458692.57 | 552620.17 |
| 16   | 458692.64 | 552620.13 |
| 17   | 458692.12 | 552619.12 |
| 18   | 458685.27 | 552605.87 |
| 19   | 458677.69 | 552491.98 |
| 21   | 458676.41 | 552484.81 |
| 30   | 458674.46 | 552473.84 |
| 29   | 458674.22 | 552473.81 |
| 28   | 458335.67 | 552612.13 |

S = 17500 mp

Intocmit  
ing. Biris Mihai Radu  
Data:  
16.01.2023 Receptionat OCPI Brasov

## LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA EDIFICABIL
- DRUM EXISTENT (DE236) - CE SE PROPUNE A SE MODERNIZA
- DRUM PROPUS, TROTUAR PROPUS
- ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P+1+M
- TEREN PROPUS A FI TRECUT IN DOMENIUL PUBLIC
- ZG - ZONA GOSPODARIE COMUNALA
- ZONA PROTECTIE CANAL CCN 234 (5 M STG/DR)
- LOTIZARE PROPUSA - 47 LOTURI (lot nr.46, nr.47 - circulatii; lot nr.1, nr.31 - zona gospodarie comunala; nr.8, nr.38 - zona verde)
- PROFIL STRADAL
- LIMITA INTRAVILAN
- ZL\* (TERENURI - CAD103000, A235/1/9) - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE P+1+M, CE SE VA PARCELA CONFORM REGULAMENT PUZ PROPUS SPRE APROBARE
- ZV - ZONA VERDE - LOC DE JOACA CU ACCES PUBLIC
- CONDUCTA SUBTERANA GAZ - ZONA DE PROTECTIE 3M STG/DR
- TEREN ARABIL NECONSTRUIT



IN ZONA STUDIATA NU SUNT OBIECTIVE INDUSTRIALE TIP SEVESO.

## BILANT TERITORIAL

| NR.CRT. | ZONE FUNCTIONALE                               | EXISTENT mp | EXISTENT % | PROPUS mp | PROPUS % |
|---------|------------------------------------------------|-------------|------------|-----------|----------|
| 1.      | TEREN NECONSTRUIT<br>EXTRAVILAN SI INTRAVILAN  | 27526       | 100.00     | 0         | 0        |
| 2.      | ZL - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE                | 0           | 0          | 19123.71  | 69.47    |
| 3.      | ZONA CIRCULATII                                | 0           | 0          | 6454.96   | 23.46    |
| 4.      | ZG - ZONA GOSPODARIE COMUNALA                  | 0           | 0          | 314.33    | 1.14     |
| 5.      | ZV - ZONA VERDE - LOC DE JOACA CU ACCES PUBLIC | 0           | 0          | 1633.00   | 5.93     |
| 6.      | TOTAL ZONA STUDIATA                            | 27526       | 100        | 27526     | 100      |

REGIM MAX. DE INALTIME P+1+M, H MAX STREASINA/CORNISA = 7.50 M, H MAX COAMA = 10 M  
POT MAX = 30%, CUT MAX = 0.8  
ZONA VERDE 30%



|                                                                                                                                                                                     |                                                                  |                                                   |                                                                                                                       |                                                                                                             |                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>BIROU DE ARHITECTURA</b><br><b>Top-Form</b><br>200250/1980, C.F. 191060703<br>BRASOV str. CALEA BUCURESTI 81 et. 2<br>TEL 0268/308232 FAX 0268/308233<br>e-mail: ofi@top-form.ro |                                                                  |                                                   |                                                                                                                       | Beneficiar: TODIRASCU ANDREI pentru<br>GHINCA ANDREI, GHINCA RENATA, MAXIM IGBR<br>GAGU YADIM, GAGU NATALIA |                                   | Proiect nr.<br>2/2025 |
| SPECIFICATIE<br>SEF PROIECT<br>PROIECTAT<br>DESENAT                                                                                                                                 | NUME<br>arh. Alzberger M.<br>arh. Alzberger M.<br>ing. Profir D. | SEMNATURA<br>Scara:<br>1/1000<br>Data:<br>05/2026 | Titlu proiect:<br>PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE<br>MUN.SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV | Titlu planşa:<br>REGLEMENTARI URBANISTICE                                                                   | Faza<br>PUZ<br>Planşa nr.<br>U-04 |                       |

# PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE MUN.SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD.BRASOV SITUATIA EXISTENTA



## LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- DRUM EXISTENT (DE236) - STR. POSTAVARULUI
- TEREN ARABIL NECONSTRUIT
- CCN234
- CONDUCTA SUBTERANA GAZ, ZONA PROTECTIE 3M STG/DR
- LIMITA INTRAVILAN



|                                                                                                                                                       |                                                                  |                       |                                     |                                                                                                                         |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>BIROU DE ARHITECTURA</b><br>S.R.L. TOP-FORM<br>BRASOV STR. CALA BUCUREȘTI, 51 et. 2<br>TEL. 0268/306032 FAX 0268/306033<br>e-mail: ofi@top-form.ro |                                                                  |                       |                                     | Beneficiar: TODORASCU ANDREI pentru<br>GHENCA ANDREI, GHENCA RENATA, MAXIM IGOR<br>GAGU YADIM, GAGU NATALIA             | Proiect nr.<br>2/2025 |
| SPECIFICATIE<br>SEF PROIECT<br>PROIECTAT<br>DESENAT                                                                                                   | NUME<br>arh. Atzberger M.<br>arh. Atzberger M.<br>ing. Profir D. | SEMNATURA<br><br><br> | Scara<br>1/1000<br>Data:<br>05/2026 | Titlu proiect:<br>PUZ - PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE<br>MUN. SACELE, STR. POSTAVARULUI, FN, JUD. BRASOV | Faza<br>PUZ           |
| Titlu planșă:<br>SITUATIA EXISTENTA                                                                                                                   |                                                                  |                       |                                     | Planșă nr.<br>U-02                                                                                                      |                       |