

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND INTOCMIRE P.U.Z.

**INTOCMIRE PUZ
COMASARE SI REPARCELARE
IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

**Str. Branduselor, CF nr.105033, 121716, 121796, 104846, 117407, municipiul
Săcele, județul Brașov**

Beneficiari: Szekely Arpad, Mihai Bodan, Mihai Alexandra, Szekely Gabor, Szoke Ildiko

Proiectant general: S.C PANAGAICA S.R.L.
Sef proiect: arh. Irinel Simionescu

Ridicare topografică: P.F.A. PUPĂZĂ CRISTIAN
Intocmit: ing. Cristian Pupăză

Data elaborării: iunie 2026

BORDEROU

PIESE SCRISE

	Memoriu tehnic explicativ
--	---------------------------

PIESE DESENATE

-	Plan de incadrare în PUG	00
-	Plan de incadrare în zona	01
-	Plan de situatie (Existent funcțiuni, vecinătăți, accesuri))	02
-	Plan de situatie (Propunere funcțiuni, vecinătăți, accesuri))	03
-	Plan de situatie (Propunere mod de asigurare a utilităților)	04
-	Plan topografic cu zona de studiu	

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

Date de recunoastere a investitiei:

Denumirea lucrarii: INTOCMIRE PUZ: **COMASARE SI REPARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE**

Adresa: Str. Branduselor, CF nr.105033, 121716, 121796, 104846, 117407, municipiul Săcele, judetul Braşov

Beneficiari: Szekely Arpad, Mihai Bogdan, Mihai Alexandra, Szekely Gabor, Szoke Ildiko

Proiectant general: S.C PANAGAICA S.R.L.

Suprafaţa parcelelor ce au generat PUZ: 7500 mp

Data elaborarii: iunie 2026

Prezentarea investiţiei:

Prezenta documentaţie de urbanism are ca obiect reglementarea urbanistică a unui ansamblu de 5 terenuri, situate în intravilanul municipiului Săcele, în vederea comasării acestora şi ulterior reparcelării în 10 loturi destinate construirii de locuinţe individuale.

Justificarea oportunităţii

Propunerea de dezvoltare este determinată de necesitatea valorificării urbanistice coerente a unor terenuri aflate în intravilanul municipiului şi de adaptarea structurii parcelare existente la cerinţele actuale de dezvoltare rezidenţială.

Terenurile sunt amplasate într-o zonă caracterizată prin prezenţa funcţiunii de locuire, având acces la infrastructura publică existentă şi posibilitatea racordării la reţelele tehnico-edilitare din zonă.

Prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal se urmăreşte: organizarea unitară a dezvoltării terenului, stabilirea condiţiilor de construire pentru loturile rezultate, asigurarea accesibilităţii carosabile şi pietonale, modernizarea infrastructurii rutiere existente, asigurarea echipării edilitare complete, integrarea armonioasă a dezvoltării propuse în cadrul construit al localităţii.

Deoarece cel 5 parcele de teren au o latime de circa 7 m, prea mică pentru a putea fi construite, se propune comasarea lor şi apoi parcelarea în loturi cu deschiderea la stradă de minim 18 m ce vor fi utilizate în concordanţă cu funcţiunea zonei de locuinţe prevăzută prin PUG.

Proprietatea asupra terenurilor, identificare, suprafeţe

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Săcele şi au în prezent categoria de folosinţă fânească.

Szekely Arpad - nr. cadastral . 121796-1500 mp

Szöke Ildiko- nr. cadastral . 121716-1500 mp

Szekely Arpad - nr. cadastral . 105033-1500 mp

Szekely Arpad şi Mihai Bogdan şi Mihai Alexandra- nr. cadastral 117407-1500 mp

Szekely Arpad şi Szekely Gabor- nr. cadastral . 104846-1500 mp

După comasare, terenul de 7500 mp are nr. cadastral 123142 și este proprietatea particulară a beneficiarilor: Szekely Arpad, Mihai Bogdan, Mihai Alexandra, Szekely Gabor, Szoke Ildiko

Vecinătăți

Analiza situației existente evidențiază faptul că terenurile din zona studiată au folosințe de: fânață, curți-construcții și drumuri, conform datelor cadastrale. Aceste categorii de folosință sunt caracteristice unei zone rezidențiale aflate în proces de dezvoltare, în care terenurile neocupate de construcții reprezintă rezerve de dezvoltare pentru extinderea funcțiunii de locuire, beneficiind de acces la infrastructura de circulație existentă și de posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare din zonă.

Grupul de parcele studiate sunt libere de construcții și se învecinează:

- La sud-vest est cu terenuri proprietate particulară_nr. Top (325/2, 325/3)/, (325/2, 325/3)/2, 323/1 și 324/1.
- La sud-est cu strada Brândușelor, drum de pământ-domeniu public al mun. Săcele_nr. cad.118910
- La nord-est cu strada Toporașului, drum de pământ-domeniu public al mun. Săcele_nr. cad.117215
- La nord-vest cu teren proprietate particulară (nr. cadastral 111190)

Zonificare funcțională

Se propune ca terenul analizat să mențină zonificarea funcțională din PUG: locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul analizat va cuprinde:

- zona pentru locuințe și funcțiuni complementare ce include:
 - subzona construită
 - subzona verde
 - subzona circulații
- zona pentru circulații

Indicatori propuși:

- Procentul maxim de Ocupare a Terenului: 30%
- Coeficientul maxim de Utilizare a Terenului: 0,9
- Regimul maxim de înălțime: S+P+E (H maxim cornișă=7m, H maxim coamă/atic=11m)

Modul de integrare a investiției propuse în zonă:

Accesibilitate și circulații:

Organizarea loturilor propuse este corelată cu trama stradală existentă și cu perspectivele de dezvoltare ale zonei.

Zona studiată are asigurat accesul carosabil și pietonal din drumul public existent, strada Brândușelor, care are un prospect de aproximativ 4 m. În acord cu documentația faza PUZ „Construire locuință” amplasată pe strada Toporașului (nr. cad. 117215), se propune modernizarea drumului la un prospect de 9,00 m format din parte carosabilă de 7,00 m mărginită de trotuare cu lățimea de 1,00 m pe fiecare latură.

Soluția propusă va permite desfășurarea în condiții de siguranță a circulației auto și pietonale și va asigura accesul autospecialelor de intervenție și al utilajelor pentru întreținere.

Accesurile din stradă la parcelele obținute după parcelare se va face prin câte un racord carosabil având lățimea profilului egală cu lățimea porții de acces carosabil, de minim 3 m și flancat de trotuarul pietonal. În fiecare incintă se vor prevedea alei carosabile, alei pietonale și parcaje pentru autoturismele locatarilor.

Dezvoltarea propusă va genera o creștere moderată a valorilor de trafic, specifică unei zone de locuințe individuale cu densitate redusă. Traficul suplimentar estimat poate fi preluat de rețeaua stradală existentă, iar modernizarea străzii Brândușelor la un profil de 9,00 m va contribui la îmbunătățirea substanțială a condițiilor de circulație.

Echipare edilitară

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente sau propuse în zonă

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin branșare la rețeaua existentă pe strada Brândușelor.

Canalizarea menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere preluate de la construcțiile de pe amplasament se va face în colectorul de existent pe strada Brândușelor.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișuri vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi evacuate liber pe zonele verzi din jurul acestora.

Apele pluviale de pe aleile pietonale și de pe zona verde din cadrul proprietății se vor descărca liber la nivelul solului.

Aleea auto și platforma de parcare se vor realiza din materiale ce permit infiltrarea apei în sol.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin branșament la rețeaua electrică de joasă tensiune de pe strada Brândușelor.

Alimentarea cu gaz metan

Alimentarea cu gaz metan se va face prin branșare la rețeaua în curs de proiectare de pe strada Brândușelor.

Protecția mediului

a) Protecția calității apelor

Potențiale surse de poluare a apei sunt apele uzate menajere. Apele uzate menajere vor fi evacuate în canalizarea menajera existentă în zonă; nu se vor descarca ape uzate menajere în emisar natural.

Surse potențiale de poluare a apelor sunt și scurgerile accidentale de uleiuri de la autoturismele parcate.

Datorită dimensiunii investiției propuse, numărul autoturismelor nu va depăși pragul de la care se impun măsuri pentru reținerea hidrocarburilor din apele de pe platformele de parcare (10).

b) Protecția aerului

Obiectivul de investiție propus nu generează poluanți, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de noxe sau alte dispersii poluante. Arderea gazelor naturale în centralele termice utilizate pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră nu produc noxe peste limitele acceptate de normativele în vigoare (valorile prevăzute în Ordinul M.A.P.P.M. 462/1993).

c) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Funcțiunea de locuire nu generează zgomote și vibrații peste normele admise în zonele de locuire.

d) Protecția împotriva radiațiilor

Funcțiunea propusă nu constituie sursă de radiații.

e) Protecția solului și subsolului

Surse de afectare a solului și subsolului sunt lucrările de construcție și de racordare la rețelele de utilități.

La finalizarea lucrărilor se va face nivelarea și amenajarea peisagistică a solului și refacerea sistemelor rutiere afectate.

f) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Nu vor rezulta factori poluanți pentru ecosistemele terestre și acvatice

g) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

În apropiere nu sunt monumente istorice și de arhitectură, așezăminte sau zone de interes tradițional.

h) Prevenirea în gestionarea deșeurilor generate pe amplasament în timpul realizării proiectului/în timpul exploatării, inclusiv eliminarea

Deșeurile generate în perioada de execuție vor fi sortate în depozitate temporare în organizarea de șantier până la evacuare. Executantul lucrării, după ce va obține aprobările necesare în conformitate cu legislația în vigoare va transporta deșeurile rezultate la depozitul de salubritate al localității.

Deșeurile rezultate din activitățile locatarilor vor fi deșeuri menajere ce se vor depozita selectiv, pe platforme betonate special amenajate în incintele proprii și apoi vor fi preluate de o firmă specializată.

i) Gospodărire substanțelor toxice și preparatelor chimice periculoase

Din activitățile de locuire nu vor rezulta substanțe toxice și periculoase. Nefiind preconizate emisii de poluanți, nu sunt necesare măsuri pentru monitorizarea mediului.

Construcția și exploatarea locuințelor nu sunt generatoare de poluare și vor fi făcute cu respectarea normelor și legislației pentru protecția mediului și a avizului Agenției pentru Protecția Mediului Brașov.

Obiectiv de utilitate publică

În scopul modernizării infrastructurii rutiere se propune cedarea către domeniul public a terenului necesar lărgirii străzilor Brândușelor și Toporașului la profilul de 9 m.

Amplasarea construcțiilor

Construcțiile vor respecta minim următoarele distanțe față de limitele de proprietate ale fiecăreia dintre parcelele nou create:

- 5,00 m față de noua limită de proprietate la străzile Brândușelor și Toporașului. Se va respecta și zona de protecție de 12 m față de axul LEA 20 kV existentă pe amplasament, sau conform avizului DEER Brașov

- 3,00 m față de limita de proprietate dinspre sud-est
- 0,90 m față de limita de proprietate dinspre nord-est
- 3,00 m față de limita de proprietate dinspre nord-vest

Orice clădire se va putea construi doar cu condiția ca distanța (măsurată pe orizontală) din orice punct al clădirii la cel mai apropiat punct al clădirii vecine să fie mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Amplasarea și conformarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică referitoare la însoirea încăperilor de locuit.

Aspect exterior

Clădirile noi se vor integra în coerența generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, iar plastica exterioară va oglindi funcțiunea lor și va îmbunătăți aspectul general al zonei..

Spații verzi

Se vor amenaja spații verzi în interiorul fiecărei parcele rezultate din reparcelare, asigurându-se suprafețe plantate destinate grădinilor private, aliniamentelor verzi și vegetației decorative. Acestea vor contribui la îmbunătățirea microclimatului local, la infiltrarea apelor pluviale, la reducerea suprafețelor impermeabile și la creșterea calității ambientale și a confortului locuirii.

Ponderea spațiilor verzi va fi de minim 40% din suprafața fiecărei parcele

Compatibilitatea reglementărilor propuse cu funcțiunea dominantă a zonei

Propunerea de reglementare urbanistică propusă este compatibilă cu funcțiunea zonei, deoarece menține caracterul rezidențial existent și prevăzut prin PUG.

Din punct de vedere al parametrilor urbanistici, reglementările propuse urmăresc integrarea armonioasă în contextul construit existent prin stabilirea unor indicatori urbanistici specifici zonei.

Organizarea parcelelor rezultate prin reparcelare conduce la o structură urbană ordonată și la utilizarea eficientă a terenului intravilan, fără a genera supradensificarea zonei. Totodată, dimensiunile loturilor permit amplasarea construcțiilor cu respectarea condițiilor de însoire, ventilare naturală, intimitate și confort urban.

Propunerea este susținută de posibilitatea racordării la infrastructura tehnico-edilărie existentă și de necesitatea modernizării străzii Brândușelor, pentru a contribui la creșterea capacității de circulație și la îmbunătățirea condițiilor de acces pentru locuințele existente și viitoare.

Impactul asupra vecinătăților este redus și se manifestă preponderent prin completarea fondului construit existent cu funcțiuni compatibile de locuire individuală. Investiția propusă contribuie la dezvoltarea fondului de locuințe din zonă fără a produce supradensificare (10 loturi pe suprafața de 7.500 mp conduce la o densitate de aproximativ 13 locuințe/ha) și la îmbunătățirea infrastructurii locale prin modernizarea accesului rutier.

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Implementarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte pozitive asupra dezvoltării socio-economice a zonei studiate și a municipiului Săcele în ansamblu. Proiectul contribuie la valorificarea terenurilor neutilizate sau insuficient exploatate, prin integrarea acestora într-un circuit funcțional specific locuirii individuale. Totodată, intervenția propusă răspunde cererii crescute de locuințe, determinată de evoluția demografică și de dinamica Zonei Metropolitane Brașov.

Prin realizarea noilor parcele și a infrastructurii aferente, se asigură completarea și consolidarea țesutului urban existent, în concordanță cu caracterul zonei. Investiția

generează beneficii indirecte, precum creșterea valorii terenurilor din vecinătate, stimularea investițiilor private și îmbunătățirea calității locuirii
Investiția nu generează activități cu impact negativ asupra funcțiunilor existente și este compatibilă cu caracterul predominant rezidențial al zonei.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați :

Costurile privind parcelarea vor fi suportate de către beneficiarii prezentului PUZ
Toate costurile privind extinderile și racordările la rețelele edilitare vor fi suportate de către beneficiarii prezentului PUZ.

Toate costurile privind realizarea accesurilor și a aleilor de circulație pe terenul beneficiarilor vor fi suportate de către aceștia.

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatea publică locală:

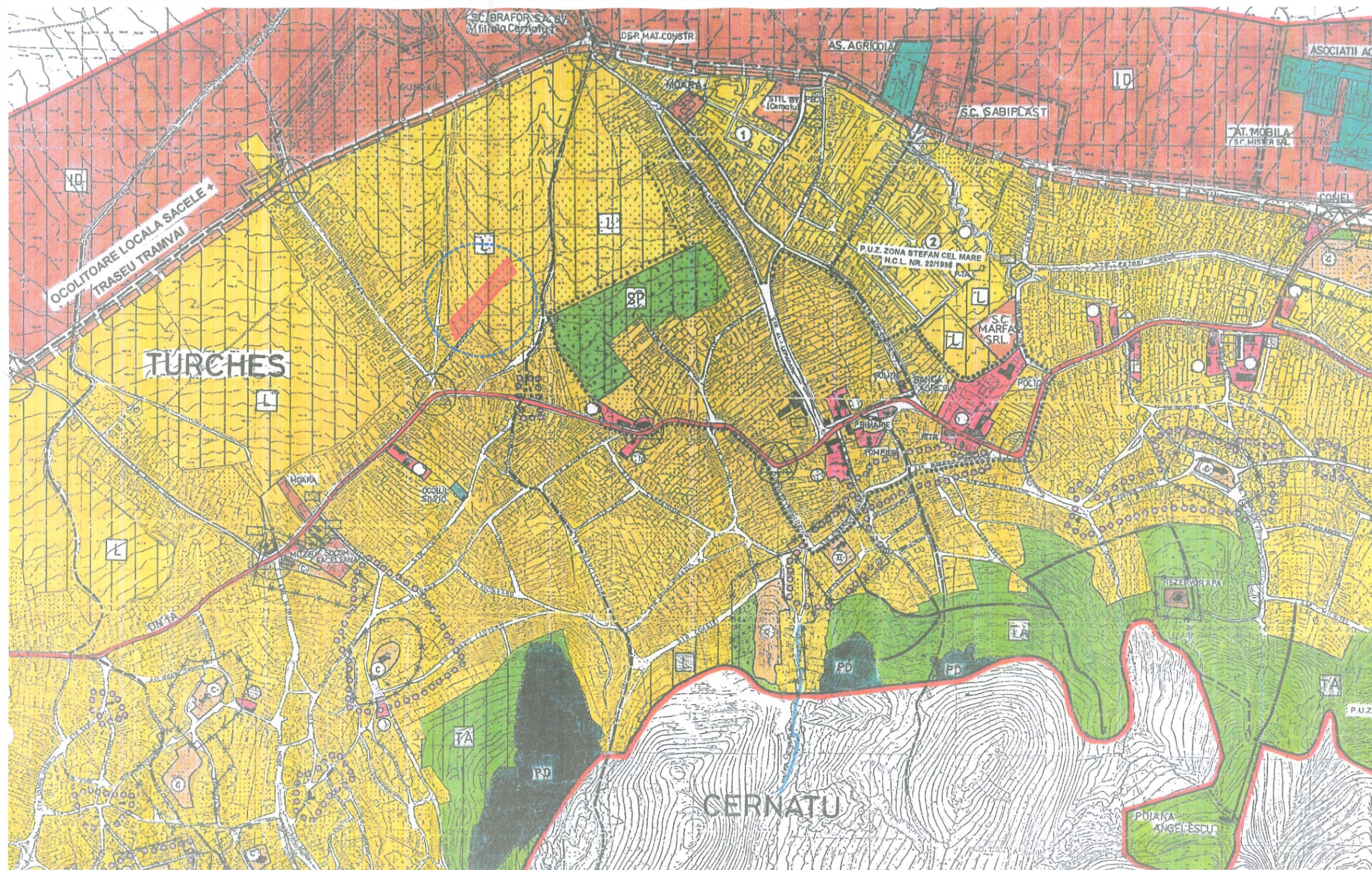
Autoritatea publică locală nu va suporta costuri generate de realizarea investiției propuse, cu excepția celor care ar putea rezulta din preluarea ulterioară în domeniul public a unor lucrări de infrastructură realizate conform prevederilor legale și hotărârilor autorităților competente.



Intocmit: arh. Irinel Simionescu

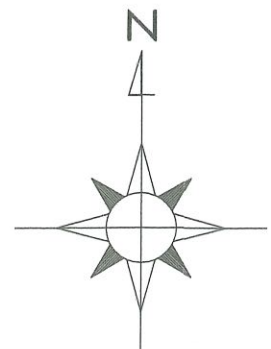
ISimionescu





- LIMITE
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPU
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT - EDITIA 1998
- LIMITA VECHILOR SATE
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE
CARTIERE : 1. MOVILA, 2. STRAN CEL MARE, 3. ELECTROPRECIZIA, 4. GARCINI, 5. SUBSOARE, 6. TEI
- ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
- INVATAMANT △ SANATATE □ CULTURA □ COMERT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII
- ZONA UNITATI AGRICOLE
- ZONA DE TURISM SI AGREMENT (CONSTRUCTII TURISTICE, VILE, PENSUNI SI DOIARI TURISTICE)
- ZONE PLANTATE, SPORT SI RECREERE
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMINTIRE
- ZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE
- APE
- TERENURI FORESTIERE
- DRUMURI
- DRUM NATIONAL - DN 1A
- DRUM JUDETEAN - DJ 103 B
- TRASEE RUTIERE PROPUSE
- STRAZI IN INTRAVILAN
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
- INTERSECTII CE NECESITA AMENAJARI
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU (MONUMENTE SI ANSAMBLURI DE ARHITECTURA)
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (LEA. 110 Kv, 400 Kv)
- ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- ZONA AMPLASAMENT P.U.Z.
- LIMITA PARCELA REGLEMENTATA PRIN PREZENTUL P.U.Z.

DETALIU PRELUAT DIN PLANSĂ DE REGLEMENTARI A PLANULUI URBANISTIC GENERAL nr.36060 din 2000, HCL nr. 23/22.02.2001, prelungit prin HCL nr. 176/23.08.2018



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ	NR. 7 DATA
Proiectant arhitectură:	S.C. PANAGAICA S.R.L.		Proiect:	Intocmire P.U.Z. COMASARE SI REPARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE	
Cod Unic de Inregistrare:	36179544, Nr. reg. com. J27/539/2016		Str. Branduselor, CF nr.105033, 121716, 121796, 104846, 117407, Sacale, jud. Brasov	26-02	
Sef proiect	arh. Irinel Simionescu		Scara:	Beneficiar:	Faza:
Proiectat	arh. Irinel Simionescu		1/10000	Szekely Arpad, Vajda Alexandru, Kovacs Stefan, Szekely Gabor, Szoke Ildiko	P.U.Z.
Desenat	arh. Catrinel Iordache		Data:	Plansa:	Plansa nr:
			iun. 2026	PLAN INCADRARE IN PUG	00
Nici o parte a acestui document nu poate fi reproducă sau utilizată sub nici o formă fără acordul scris al S.C. PANAGAICA S.R.L.					

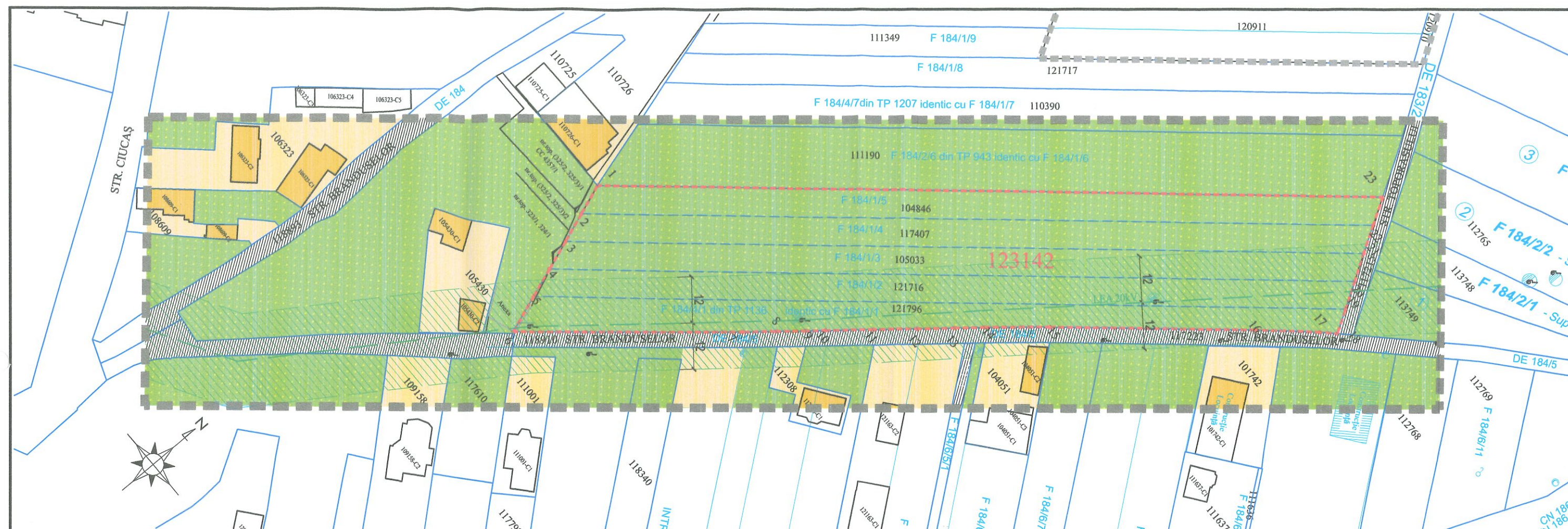




PLAN INCADRARE IN TERITORIU Scara 1/15000

PLAN INCADRARE IN HARTA ANOPI Scara 1/3000

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA	VR / DATA
Proiectant arhitectura: S.C. PANAGAICA S.R.L. Cod Unic de Inregistrare: 36179544, Nr. reg. com. J27/539/2016					
Sef proiect	arh. Irinel Simionescu		Scara: 1/15000	Beneficiar: Szekely Arpad, Vajda Alexandru, Kovacs Stefan, Szekely Gabor, Szoke Ildiko	Proiect nr: 26-02
Proiectat	arh. Irinel Simionescu		Data: iun. 2026	Plansa: PLAN INCADRARE IN ZONA	Faza: PUZ
Desenat	arh. Catrinel Iordache				Plansa nr: 01
Nici o parte a acestui document nu poate fi reproducuta sau utilizata sub nici o forma fara acordul scris al S.C. PANAGAICA S.R.L.					



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z. CONF. CERTIFICAT DE URBANISM NR.784/24.11.2025
- LIMITE DE PROPRIETATE ALE PARCELELOR INAINTE DE COMASARE
- LIMITE DE PROPRIETATE ALE IMOBILELOR CU GEOMETRII ACTUALIZATE
- LIMITE DE PROPRIETATE COFORM PLAN PARCELAR
- LIMITA TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 138 din 25.04.2023 (CONSTRUIRE LOCUINTA)

ZONE DE PROTECTIE

- LINIE ELECTRICA LEA 20kV
- LIMITA PROTECTIE LEA 20kV (interdictie de construi 12 m din ax)

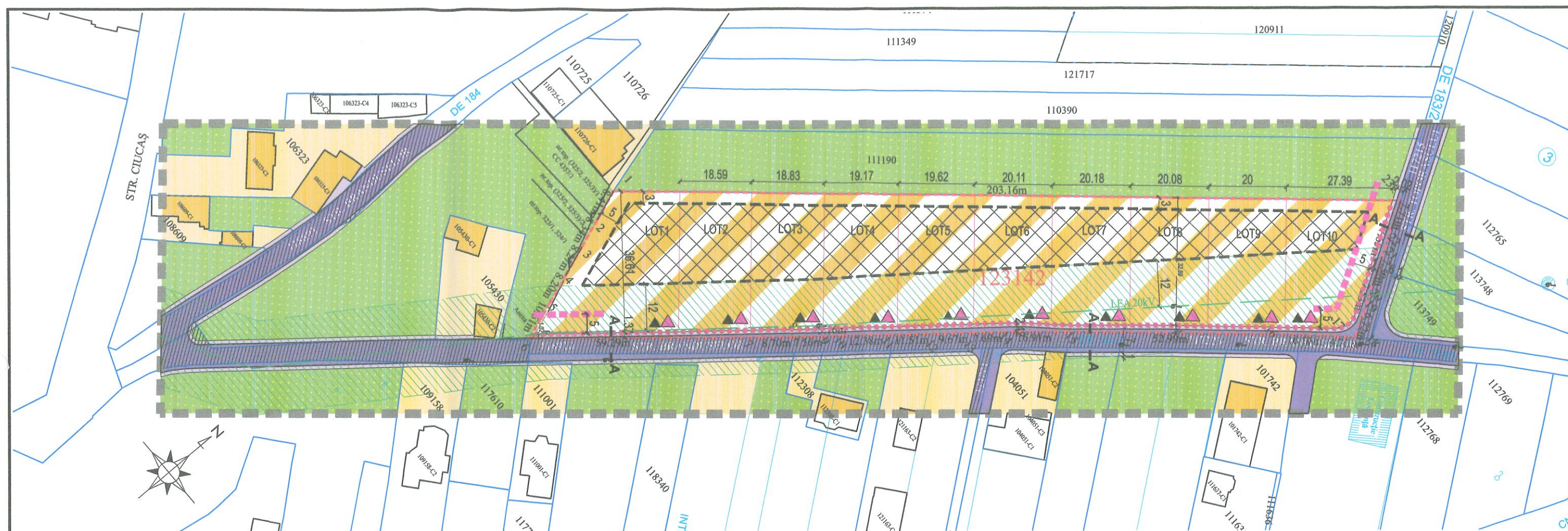
ZONE FUNCȚIONALE

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA FANEATA (SITUATA IN UTR 6, LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CONF. P.U.G. SACELE)
- AMPRIZA DRUM (IMBRACAMINTE PAMANT/PIETRIS)

nr.cad. 121796			nr.cad. 104846			nr.cad. 105033		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
6	457953.560	553337.897	2	457986.801	553325.681	20	458128.908	553467.550
5	457963.520	553334.237	1	457994.693	553322.781	4	457971.216	553331.408
19	458122.493	553471.485	23	458148.475	553455.548	3	457978.976	553328.556
18	458116.761	553475.000	22	458141.905	553459.579	21	458135.380	553463.579
17	458113.380	553471.647	Smasurata = 1500 mp			Smasurata = 1500 mp		
16	458101.024	553460.625						
15	458060.863	553426.051						
14	458047.840	553415.261						
13	458041.850	553410.432						
12	458034.321	553404.368						
11	458025.353	553397.146						
10	458015.726	553389.363						
9	458011.711	553386.118						
8	458005.834	553381.366						
7	457999.068	553375.897						
Smasurata = 1500 mp								

nr.cad. 117407			nr.cad. 121716		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
3	457978.976	553328.556	19	458122.493	553471.485
2	457986.801	553325.681	5	457963.520	553334.237
22	458141.905	553459.579	4	457971.216	553331.408
21	458135.380	553463.579	20	458128.908	553467.550
Smasurata = 1500 mp			Smasurata = 1500 mp		

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA	NR. / DATA
Proiectant arhitectura:			Proiect: Intocmire PUZ: COMASARE SI REPARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE		
S.C. PANAGAICA S.R.L.			Str. Branduselor, CF nr.105033, 121716, 121796, 104846, 117407, Sacele, jud. Brasov		
Cod Unic de Inregistrare: 36179544, Nr. reg. com. J27/539/2016			Proiect nr: 26-02		
Sef proiect	arh. Irinel Simionescu		Scara:	Beneficiar:	Faza:
			1/1000	Szekely Arpad, Vajda Alexandru, Kovacs Stefan, Szekely Gabor, Szoke Ildiko	PUZ
Proiectat	arh. Irinel Simionescu		Data:	Plansa:	Plansa nr:
			iun. 2026	PLAN DE SITUATIE	02
Desenat	arh. Catrinel Iordache		Existent functiuni, vecinatati, accesuri		
Nici o parte a acestui document nu poate fi reproducuta sau utilizata sub nici o forma fara acordul scris al S.C. PANAGAICA S.R.L.					



LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
- ... LIMITA PROPRIETATII SPRE STRAZI (PROPUNERE)
- LIMITE DE PROPRIETATE COFORM PLAN PARCELAR
- LIMITE DE PROPRIETATE ALE IMOBILELOR CU GEOMETRII ACTUALIZATE
- LIMITE LOTURI DUPA PARCELARE

ZONE DE PROTECTIE

- LINIE ELECTRICA LEA 20kV
- LIMITA PROTECTIE LEA

ZONE FUNCȚIONALE

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- ZONA CONSTRUIBILA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA FANEATA (SITUATA IN UTR 6, LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, CONF. P.U.G. SACELE)
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE)
- AMPRIZA DRUM EXISTENT (IMBRACAMINTE PAMANT/PIETRIS)

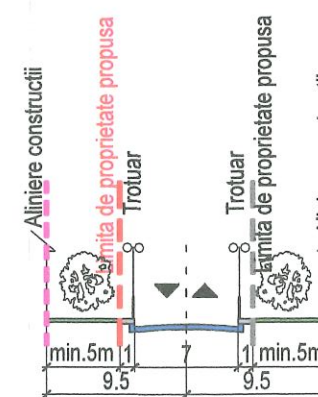
REGLEMENTĂRI

- EDIFICABIL (LIMITA MAXIMA DE IMPLANTARE A CLADIRILOR) PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ
- REGIM ALINIERE CONSTRUCTII
- ACCES AUTO DIN DOMENIUL PUBLIC PE LOTURILE INDIVIDUALE
- ACCES PIETONAL DIN DOMENIUL PUBLIC PE LOTURILE INDIVIDUALE

lot alipit - nr.cad. 123142

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	457994.693	553322.781
2	457986.801	553325.681
3	457978.976	553328.556
4	457971.216	553331.408
5	457963.520	553334.237
6	457953.560	553337.897
7	457999.068	553375.897
8	458005.834	553381.366
9	458011.711	553386.118
10	458015.726	553389.363
11	458025.353	553397.146
12	458034.321	553404.368
13	458041.850	553410.432
14	458047.840	553415.261
15	458060.863	553426.051
16	458101.024	553460.625
17	458113.380	553471.647
18	458116.761	553475.000
19	458122.493	553471.485
20	458128.908	553467.550
21	458135.380	553463.579
22	458141.905	553459.579
23	458148.475	553455.548

Smasurata = 7500 mp



PROFIL DRUM
SECTIUNEA A-A

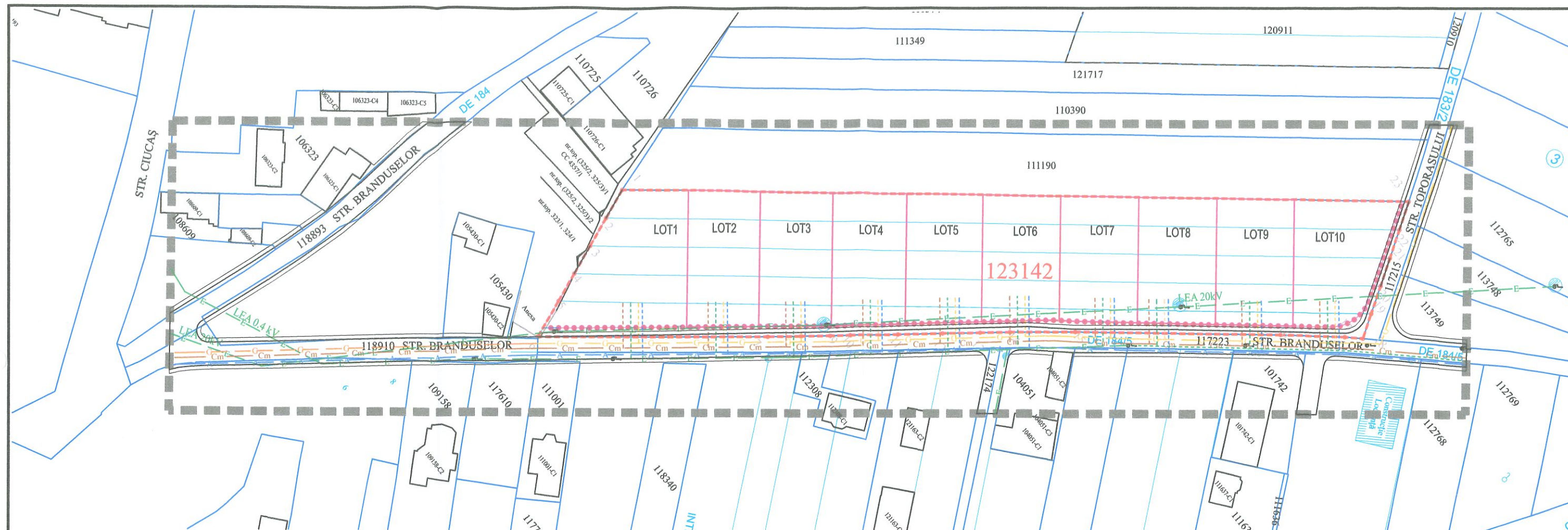
INDICI URBANISTICI:

POT = 30%
CUT = 0,9
Regim de inaltime: S+P+1

VERIFICATOR / EXPERT	NUME S.R.L. ROMANIA	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA	NR. / DATA
Proiectant arhitectura:	S.C. PANAGAICA S.R.L.				
Cod Unic de Inregistrare:	36179544, Nr. reg. com. J27/539/2016				
Sef proiect	arh. Irinel Simionescu		1/1000	Beneficiar:	Proiect nr:
Proiectat	arh. Irinel Simionescu			Szekely Arpad, Vajda Alexandru, Kovacs Stefan, Szekely Gabor, Szoke Ildiko	26-02
Desenat	arh. Catrinel Iordache			Plansa:	Faza:
				Propunere functiuni, vecinatati, accesuri	PUZ
					Plansa nr:
					03

Nici o parte a acestui document nu poate fi reproducuta sau utilizata sub nici o forma fara acordul scris al S.C. PANAGAICA S.R.L.





LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PROPRIETATII SPRE STRAZI (PROPUNERE)
- LIMITE DE PROPRIETATE COFORM PLAN PARCELAR
- LIMITE DE PROPRIETATE ALE IMOBILELOR CU GEOMETRII ACTUALIZATE
- LIMITE LOTURI DUPA PARCELARE

RETELE UTILITĂȚI

- RETEA APA CE SE VA REABILITA (CONF. AVIZ 445/18.03.26 COMPANIA APA BRASOV)
- BRANSAMENT PROPUȘ LA REȚEAUA DE APA
- Cm — RETEA DE CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA (CONF. AVIZ 445/18.03.26 COMPANIA APA BRASOV)
- BRANSAMENT PROPUȘ LA REȚEAUA DE CANALIZARE MENAJERA
- E — LINII ELECTRICE AERIENE EXISTENTE
- EXTINDERE LINII ELECTRICE SI BRANSAMENT PROPUȘ LA REȚEAUA ELECTRICA
- G — RETEA SUBTERANA GAZ METAN EXISTENTA
- G — RETEA SUBTERANAGAZ METAN IN CURS DE PROIECTARE (CONF. AVIZ 88363-3221761/30.03.2026 DISTRIGAZ SUD REȚELE)
- BRANSAMENT PROPUȘ LA REȚEAUA DE GAZ METAN

VERIFICATOR / EXPERT	NUME S.R.L.	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Proiectant arhitectura:	S.C. PANAGAICA S.R.L.		Proiect: Intocmire PUZ: COMASARE SI REPARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE Str. Branduseilor, CF nr.105033, 121716, 121796, 104846, 117407, Sacele, jud. Brasov	Proiect nr: 26-02
Cod Unic de Inregistrare: 36179544, Nr. reg. com. J27/539/2016			Scara: 1/1000	Beneficiar: Szekely Arpad, Vajda Alexandru, Kovacs Stefan, Szekely Gabor, Szoke Ildiko
Sef proiect	arh. Irinel Simionescu			Faza: PUZ
Proiectat	arh. Irinel Simionescu			Plansa: PLAN DE SITATIE
Desenat	arh. Catrinel Iordache			Propunere mod de asigurare a utilitatilor
iun. 2026				Plansa nr: 04

Nici o parte a acestui document nu poate fi reproducuta sau utilizata sub nici o forma fara acordul scris al S.C. PANAGAICA S.R.L.