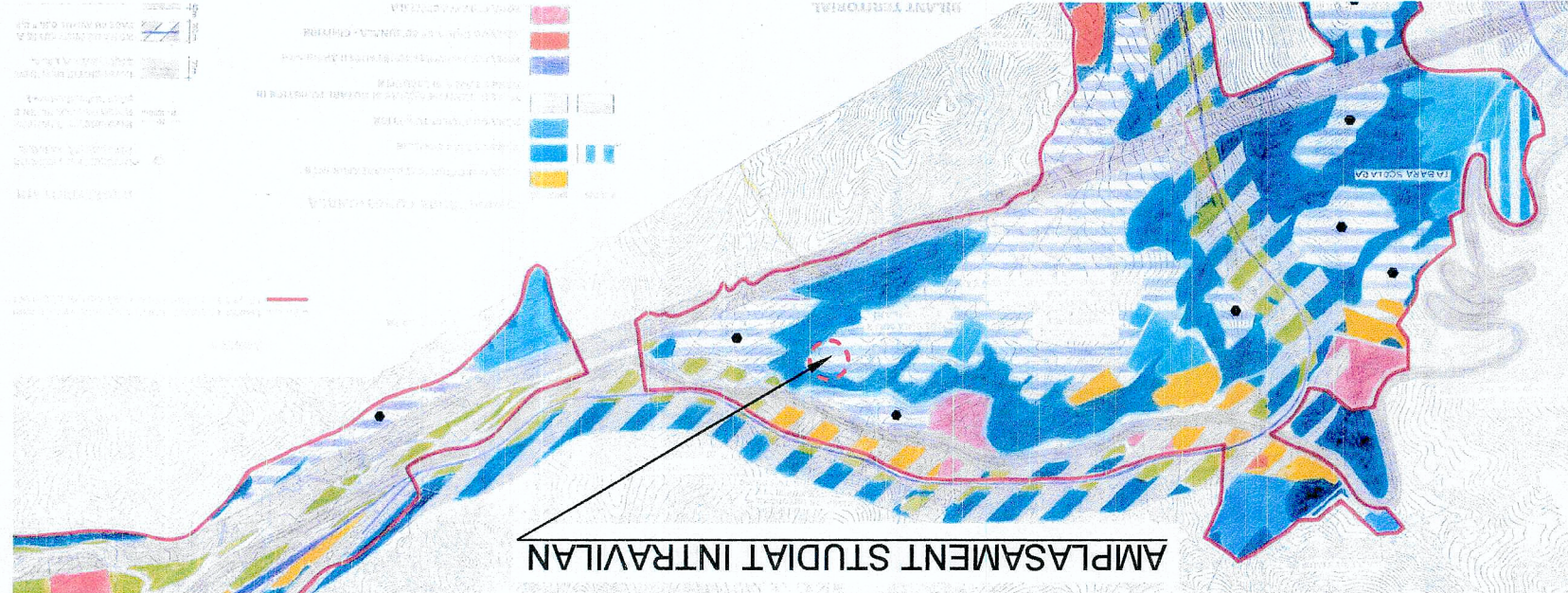


UTILITATI EXISTENTE IN ZONA  
electricitate și apa

AMPLASAMENT  
STUDIAT INTRAVILAN

AMPLASAMENT  
STUDIAT INTRAVILAN

CONCLUZIE



AMPLASAMENT STUDIAT INTRAVILAN

AMPLASAMENT STUDIAT INTRAVILAN

Scopul pentru care se elaboreaza prezentul PUZ este construirea unei cabane turistice, cerut prin Certificat de Urbanism nr 114 din 06.07.2023.  
Suprafata pentru care s-a solicitat Certificatul de Urbanism este de 750 mp si este situat in intravilanul localitatii Timisu de Sus, oras Predeal, proprietate privata a beneficiarului, conform extrasului de carte funciara.  
Terenul se afla pe str. Bradului, nr.4, avand CF 102845.  
Conform Certificatului de Urbanism, terenul este cuprins in UTR 1- zona unitati de cazare si dotari turistice, insa conform PUG aprobat pentru aceasta zona nu exista reglementari urbanistice ( POT, CUT, aliniieri, distante fata de limitele proprietatii) fiind necesara elaborarea unui PUZ.  
Categoricia de folosinta actuala a terenului studiat: curti constructii.  
Terenul nu se afla in zona protejata sau in zona de protectie a unui monument istoric.

SURSA	ANCIPI.RO, PUG TOPLITA		SEF PROIECT	arh. urb. DIMITRIU ELENA		SPECIFICATIE	NUME		SEMNAȚURA		Scara:		Data:	2024	Titlul planșei: INCADRARE IN TERITORIUL	U1
Denumire proiect:	ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CABANA TURISTICA		Pt. nr. 15/2023	Faza: PUZ	Adresa investitiei: str. Bradului,nr. 4, loc. Timisu de Sus, oras Predeal, jud. Brasov, CF 102845	Beneficiar:	DRUTA ANDREEA ADRIANA		1:5000	1:20000	Scara:	SEMNAȚURA	Data:	2024	Titlul planșei: INCADRARE IN TERITORIUL	U1

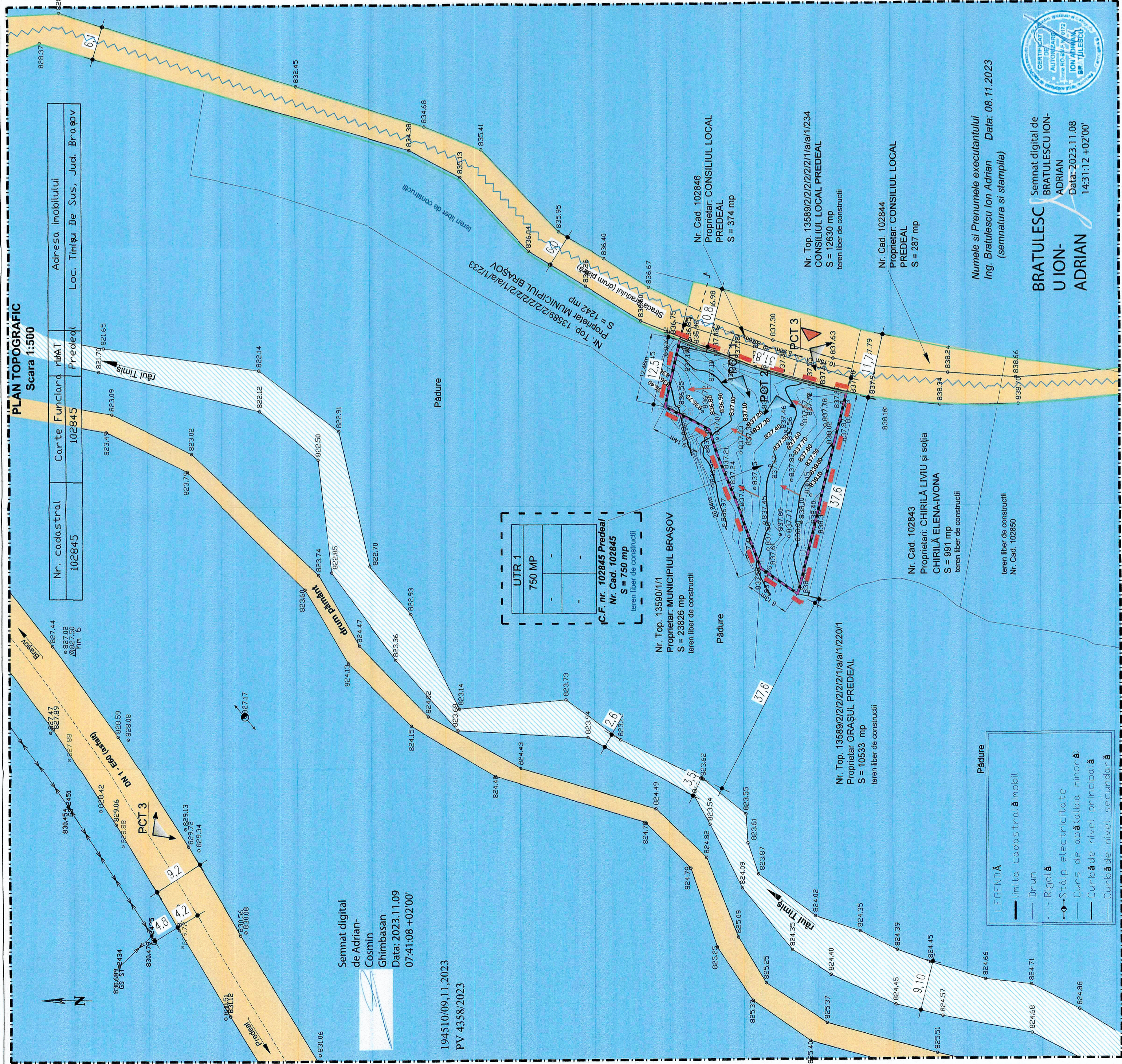






PLAN TOPOGRAFIC  
Scara 1:500

Nr. cadastral	Carte Funciara	Adresa imobilului
102845	102845	Loc. Timișu De Sus, Jud. Brașov



Semnat digital  
de Adrian-  
Cosmin  
Ghimbasan  
Data: 2023.11.09  
07:41:08 +0200'

194510/09.11.2023  
PV 4358/2023

LEGENDA
— limita cadastrală mobil
— Drum
— Rigol
— Stâlp electricitate
— Curs de apă cabia minoră
— Curbă de nivel principală
— Curbă de nivel secundară

Pădure

teren liber de construcții  
Nr. Cad. 102850

Numele și Prenumele executantului  
Ing. Bratulescu Ion Adrian  
(semnatura și stampla)

Data: 08.11.2023

BRATULESCU  
ION-  
ADRIAN

Semnat digital de  
BRATULESCU-  
ADRIAN  
Data: 2023.11.08  
14:31:12 +0200'



LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA P.U.Z. - REGLEMENTATA
- LIMITA TEREN STUDIAT

CIRCULATII  
CIRCULATIE CAROSABILA  
PUBLICA/ PRIVATA

REGLEMENTARI  
ALINIAMENT EXISTENT(LIMITA  
CE DESPARTE DOMENIUL  
PUBLIC DE DOMENIUL PRIVAT)

ACCES AUTO IN INCINTA

FUNCTIONIUNI

UTR 1

zona unitati de cazare si dotari turistice

DIRECTIE DE SCURGERE A  
APELOR PLUVIALE

PUNCT REALIZARE FOTOGRAFIE

raul Timis

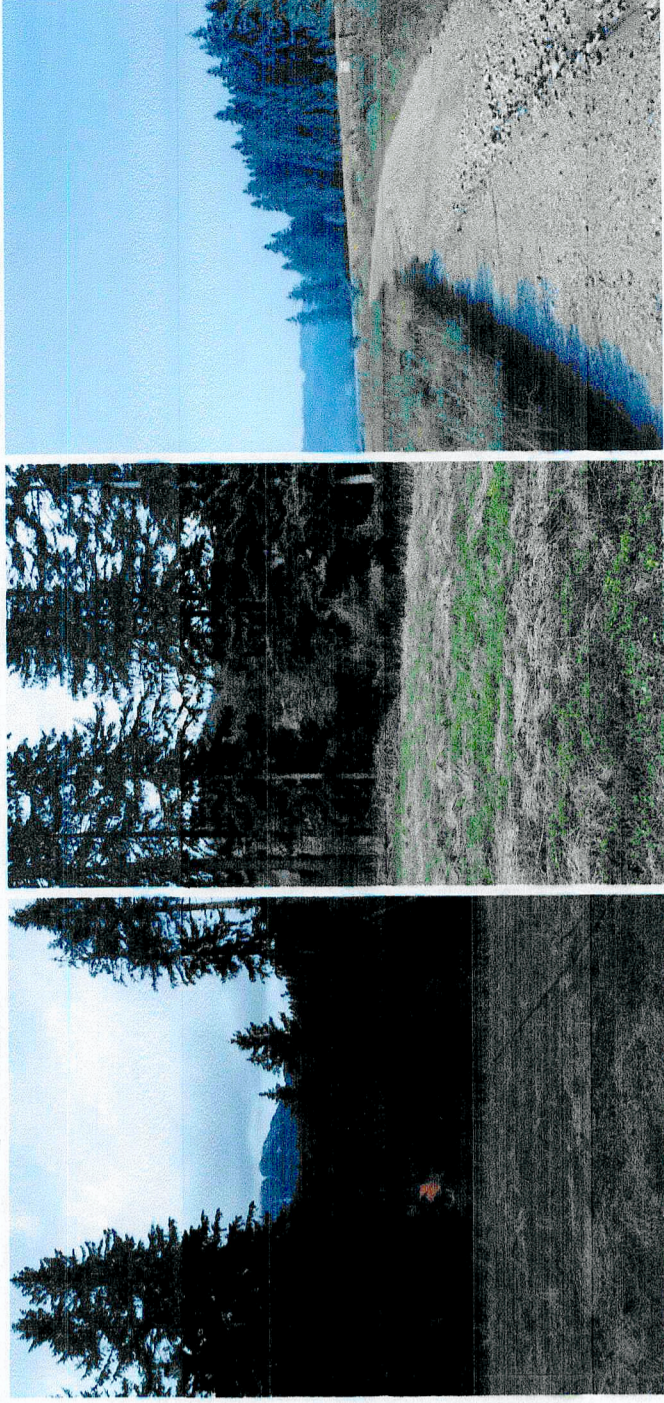
DISFUNCTIONALITATI

LIPSA IMBRACAMINTE ASFALTICA  
LATIME MAI MICA DE 7 M A DRUMULUI CAROSABIL PE ALOCURI

FOTOGRAFIE DIN PCT. 1

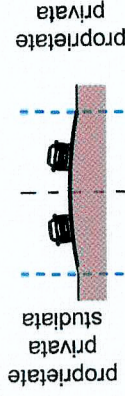
FOTOGRAFIE DIN PCT. 2

FOTOGRAFIE DIN PCT. 3



UTR
SUPRAFATA teren
POT <sub>max</sub>
CUT <sub>max</sub>
REGIM
INALTIME
max

UTR 1
750 MP
-
-



profil stradal Str. Bradului  
SITUATIE EXISTENTA



CONCLUZII

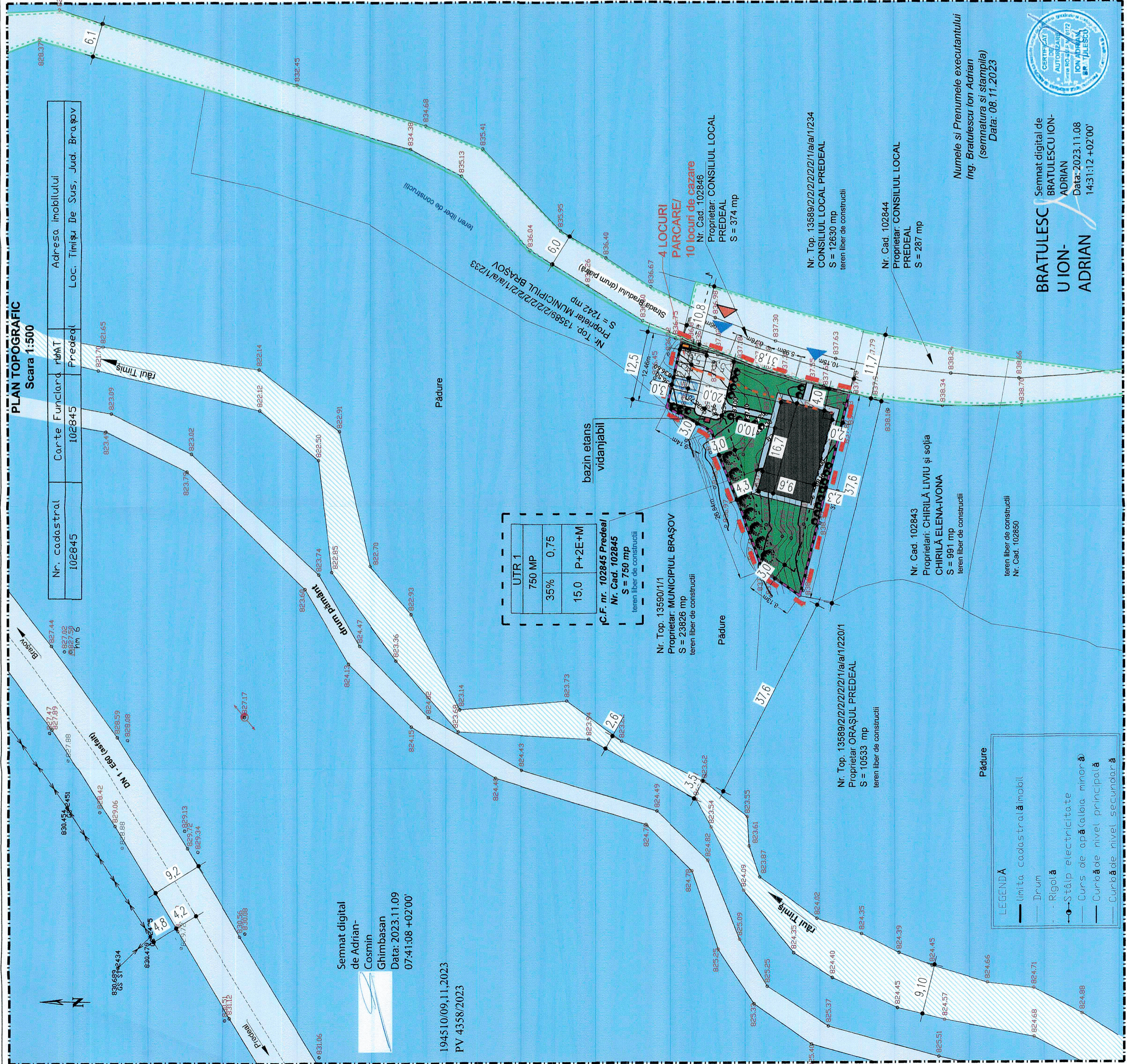
Parcela studiata este incadrata in PUG, este necesara elaborarea unui P.U.Z. pentru stabilirea indicatorilor urbanistici.  
Nefind reglementata urbanistic prin PUG, este necesara elaborarea unui P.U.Z. pentru stabilirea indicatorilor urbanistici.  
Amplasamentul este deservit de strada Bradului, care deverseaza spre DN1.  
Accesul pe lot se face pe acest drum neasfaltat care are o latime variabila (6,0 -11,7 m).  
Terenul supus P.U.Z. are o suprafata totala de 1750 mp si este liber de constructii.  
Categorica de folosinta existenta este reconstruit curti constructii.  
Amplasamentul are potential pentru a dezvolta o functiune tip cabana turistica, care se va integra in zona.

PROIECTANT GENERAL	Denumire proiect:	Pr. nr.
S.C. URBA SISTEM S.R.L.	ELABORARE P.U.Z.	15/2023
122/1829/2008 CUI 24027461	CONSTRUIRE CABANA TURISTICA	
SPECIFICATIE	Beneficiar:	Faza:
SEF PROIECT	DRUTA ANDREEA ADRIANA	P.U.Z.
FOTO	Adresa investitiei: str. Bradului nr. 4, loc. Timișu de Sus, oras Predeal, jud. Brașov, CF 102845	
DESENAT	Titlul planșei: SITUATIA EXISTENTA	U2

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

Nr. cadastral	Carte Funciara	Adresa imobilului
102845	102845	Loc. Timişu De Sus, Jud. Braşov



Semnat digital  
de Adrian-  
Cosmin  
Ghimbasan  
Data: 2023.11.09  
07:41:08 +02'00'

194510/09,11,2023  
PV 4358/2023

UTR 1
750 MP
35%
15,0 P+2E+M

Nr. Top. 13590/1/1  
Proprietar: MUNICIPIUL BRAŞOV  
S = 23826 mp  
teren liber de construcţii

Nr. Cad. 102845  
Proprietar: CONSILIUL LOCAL  
PREDEAL  
S = 374 mp

Nr. Top. 13589/2/2/2/2/1/1a/1/220/1  
Proprietar: ORAŞUL PREDEAL  
S = 10533 mp  
teren liber de construcţii

Nr. Cad. 102844  
Proprietar: CONSILIUL LOCAL  
PREDEAL  
S = 287 mp

Nr. Cad. 102843  
Proprietari: CHIRILĂ LIVIU şi soţia  
CHIRILĂ ELENA-VONA  
S = 991 mp  
teren liber de construcţii

LEGENDĂ
— Limita cadastrală imobil
— Drum
— Rigolă
— Stâlp electricitate
— Curs de apă (albia minoră)
— Curbă de nivel principală
— Curbă de nivel secundară

BRATULESCU  
UION-  
ADRIAN

Semnat digital de  
BRATULESCU ION-  
ADRIAN  
Data: 2023.11.08  
14:31:12 +02'00'

Numele si Prenumele executantului  
Ing. Bratulescu Ion Adrian  
(semnatura si stampila)  
Data: 08.11.2023



LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA P.U.Z. - REGLEMENTATA
- LIMITA TEREN STUDIAT

CIRCULATII

- CIRCULATIE CAROSABILA PUBLICA/ PRIVATA
- ACCES AUTO IN INCINTA
- ACCES PIETONAL IN INCINTA

REGLEMENTARI

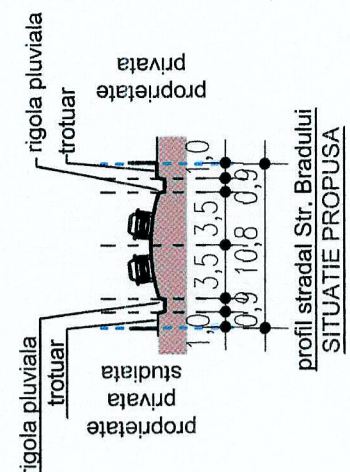
- ALINIAMENT EXISTENT (LIMITA CE DESPARTE DOMENIUL PUBLIC DE DOMENIUL PRIVAT)
- ALINIAMENT PROPUIS (LIMITA CE DESPARTE DOMENIUL PUBLIC DE DOMENIUL PRIVAT)

EDIFICABIL

- REGIM DE ALINIERE CABANA TURISTICA

UTILIZARI ALE TERENULUI

- CLADIRE PROPUSA
- ALEI/ PARCAJE
- ZONE VERZI/PLANTATE
- ARBORI
- PUNCT GOSPODARESC
- UTR 1
- zona unitati de cazare si dotari turistice
- raul Timis



In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trazo, puncte de transamentu conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

GF 102845 proprietari Druta Ionel si Druta Andreea Adriana

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAF	PROC.	SUPRAF	PROC.
INTRAVILAN, Zona unitati de cazare si dotari turistice, fara constructii	-	-	-	-
spatii verzi	-	-	-	-
total partial	750	100	-	-
INTRAVILAN, Zona unitati de cazare si dotari turistice, constructii	-	-	-	-
Regim inaltime	-	-	-	-
POT maxime 35%	-	-	-	-
CUT maxime 0,75	-	-	-	-
teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public - largire profil transversal	-	-	-	-
total partial	-	-	-	-
total zona studiata	750,0	100	750,0	100

UTR
SUPRAFATA teren
POT <sub>max</sub>
CUT <sub>max</sub>
REGIM
INALTIME
max

UTR 1
750 MP
35%
0,75
15,0
P+2E+M

CONCLUZII  
Terenul pe care se face PUZ, este o parcela de munte a carei functiune va fi Zona pentru unitati de cazare si dotari turistice.

Pe terenul studiat, se doreste construirea unei cabane turistice. Amplasamentul va fi deservit de strada Bradului. Parcarea autoturismelor se va realiza pe lot, asigurandu-se minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Parcela are o suprafata de 750 mp.  
POT max propus= 35%  
CUT max propus= 0,75  
Terenul va fi racordat la toate utilitatile publice existente in zona.

Terenul poate fi utilizat pentru construirea cabanei turistice cu locuri de parcare, pe teren.

PROIECTANT GENERAL S.C. UREA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461	Denumirea proiect: ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CABANA TURISTICA	Pr. nr. 15/2023
SPECIFICATIE NUME arh. DIMITRIU ELENA	Beneficiar: DRUTA ANDREEA ADRIANA Adresa investitiei: str. Bradului nr. 4, loc. Timisu de Sus, oras Predeal, Jud. Brasov, CF 102845	Faza: PUZ
SEF PROIECT arh. ANDREEA CANTARAGIU	Scara: 1:500	
DESENA arh. ANDREEA CANTARAGIU	Data: 2024	
	Titlul plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE -MOBILARE EXEMPLIFICATIVA	U4

—	Curbă de nivel secundară
—	Curbă de nivel principală
—	Curs de apă (cămină minoră)
—	Stăp electricitate
—	Rigo
—	Drum
—	Limita cadastrală imobil

BRATULESCU  
UION-  
ADRIAN  
Data: 2023.11.08  
14:31:12 +02:00



Ing. Bratulescu Ion Adrian  
(semnatura și stampila)

Numerele și Prenumele executantului Data: 08.11.2023

PROIECTANT DE SPECIALITATE SC D&D ELECTRICAL EXPERT SRL 122/1829/2008 CUI 24027461 S.C. URBASISTEM S.R.L.	PROIECTANT GENERAL S.C. URBASISTEM S.R.L. 122/1829/2008 CUI 24027461	Beneficiar: DRUTA ANDREEA ADRIANA Adresa investitor: str. Bradului, nr. 4, loc. Timișu de Sus, oras Predeal, jud. Brasov, CF 102845	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA
DESENAT Ing. Timotei Popa	PROIECTAT Ing. Timotei Popa	SEMNAȚURA	DATA 2024
SCALA 1:500			

- REGLEMENTARI EDILITARE
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
  - PROPOUNERE EXTINDERE RETEA ELECTRICA
  - EXTINDERE RETEA APA POTABILA
  - BAZIN VIDANABIL PROPUS
- LEGENDA:
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA P.U.Z. - REGLEMENTATA
  - LIMITA TEREN STUDIAT
  - FOND CONSTRUIT
  - EDIFICABIL
  - CIRCULATII
  - CIRCULATIE CAROSABILA
  - ACCES AUTO IN INCINTA
  - ACCES PIETONAL IN INCINTA

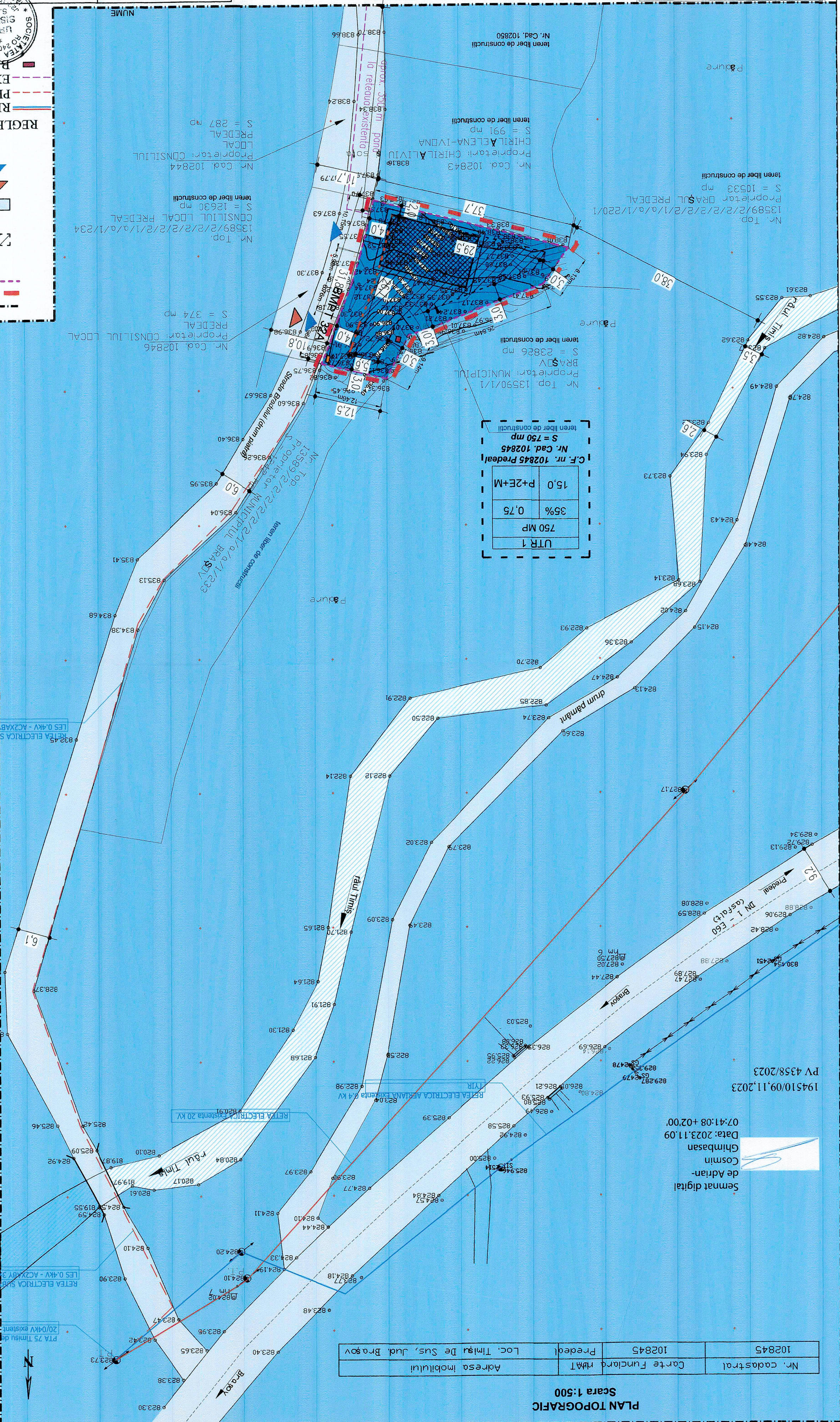
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
1	448372.912	545739.756
2	448371.636	545746.250
3	448370.132	545751.901
4	448365.731	545748.778
5	448361.731	545746.276
6	448349.725	545744.549
7	448345.117	545743.347
8	448339.867	545742.151
9	448340.272	545740.497
10	448341.938	545733.691
11	448344.840	545722.055
12	448346.986	545713.123
13	448348.872	545705.658
14	448348.201	545708.312
15	448348.872	545705.658
16	448355.513	545710.351
17	448360.015	545722.483
18	448363.432	545731.120
19	448364.812	545735.526
20	448368.204	545737.458

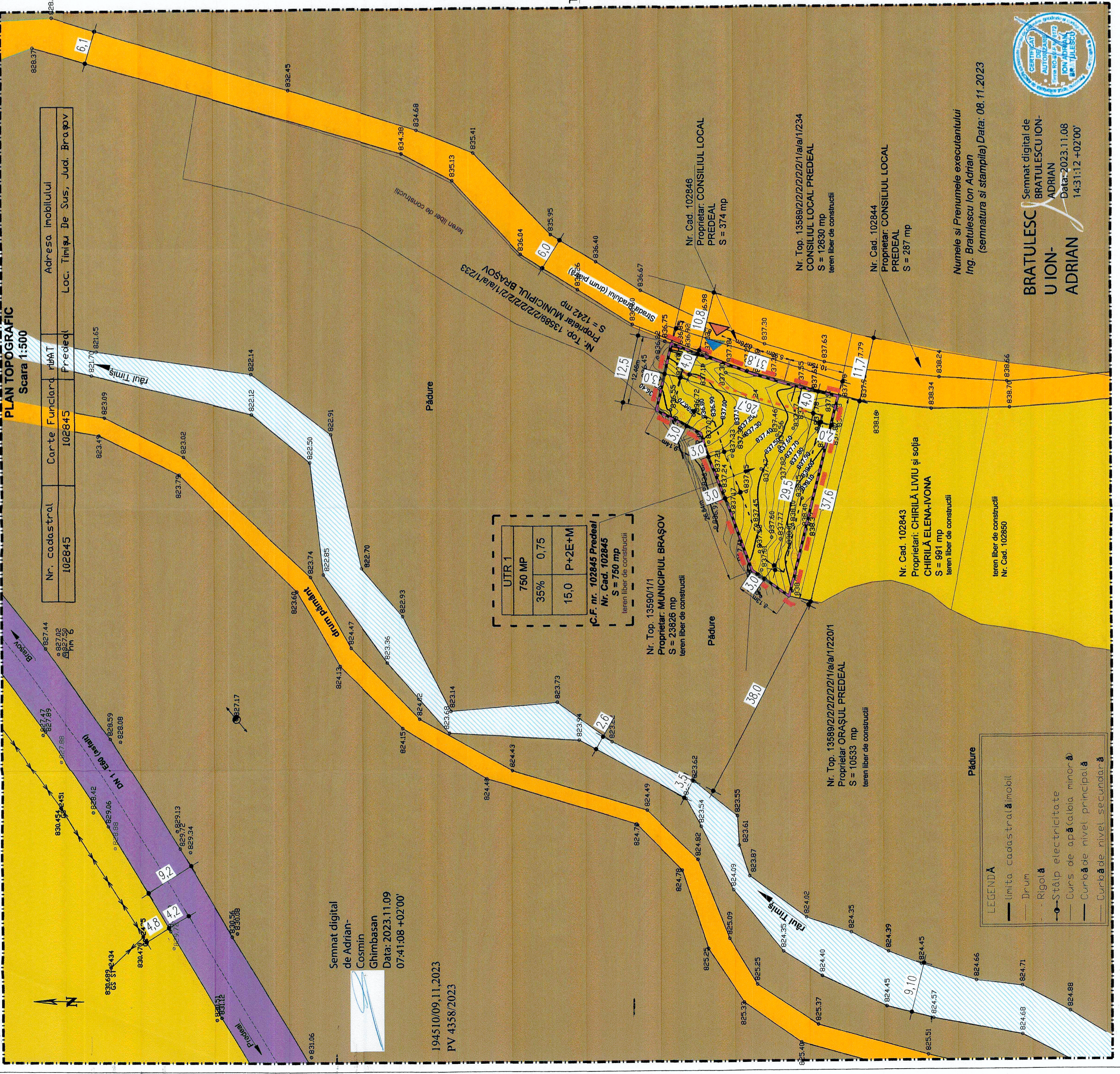
- sistem de proiectie Stereografic 1970
- plan de referinta O Marea Neagra 1975

Nr. cadastral	102845
Corte Funciara	102845
Adresa imobilului	Loc. Timișu De Sus, Jud. Brasov

PLAN TOPOGRAFIC  
Scala 1:500

Semnat digital  
de Adrian-Cosmin Ghimbăsan  
Data: 2023.11.09  
07:41:08 +02:00  
194510/09.11.2023  
PV 4358/2023





Beneficiar/propietar - Carte Funciara		Teren care se intentioneaza a fi trecut in domeniul public, largire profil transversal cai de circulatie si asigurare raza de racord	
CF 102845 proprietari DRUTA IONEL SI DRUTA ANDREEA ADRIANA		0 mp	
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA			
DENUMIREA LUCRARII	Categoricia de interes		Dimensiuni
	NATIONAL	JUDETEAN LOCAL	suprafata teren(ha) lungime (Km)
OBIECTIVE IN SARCINA MUNICIPALITATII			
-reactualizare PUG mun. Toplita		da	
CAI DE COMUNICATIE			
-restructurarea si modernizarea arterelor de circulatie		da	0.0 0.25
SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI			
-mobilier urban cu caracter utilitar		da	
-sistemalizare verticala, reabilitare spatii verzi		da	dupa caz
-masuri de stabilizare a versantilor		da	dupa caz
ECHIPARI ALE TERITORIULUI			
-reabilitare, extindere retea de apa		da	0.25
-extindere retea de canalizare		da	
-extindere retea de gaze			
-extindere retea electrica		da	0.25

CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETEI			
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)	
1	448372.912	545739.756	
2	448371.636	545745.250	
3	448370.132	545751.901	
4	448365.785	545750.136	
5	448361.731	545748.778	
6	448355.451	545746.276	
7	448349.725	545744.549	
8	448345.117	545743.347	
9	448339.867	545742.151	
10	448340.272	545740.497	
11	448341.938	545733.691	
12	448344.840	545722.055	
13	448346.986	545713.123	
14	448348.201	545708.312	
15	448348.872	545705.658	
16	448355.513	545710.351	
17	448360.015	545722.483	
18	448363.432	545731.120	
19	448364.812	545735.526	
20	448368.204	545737.458	
S = 750 mp			

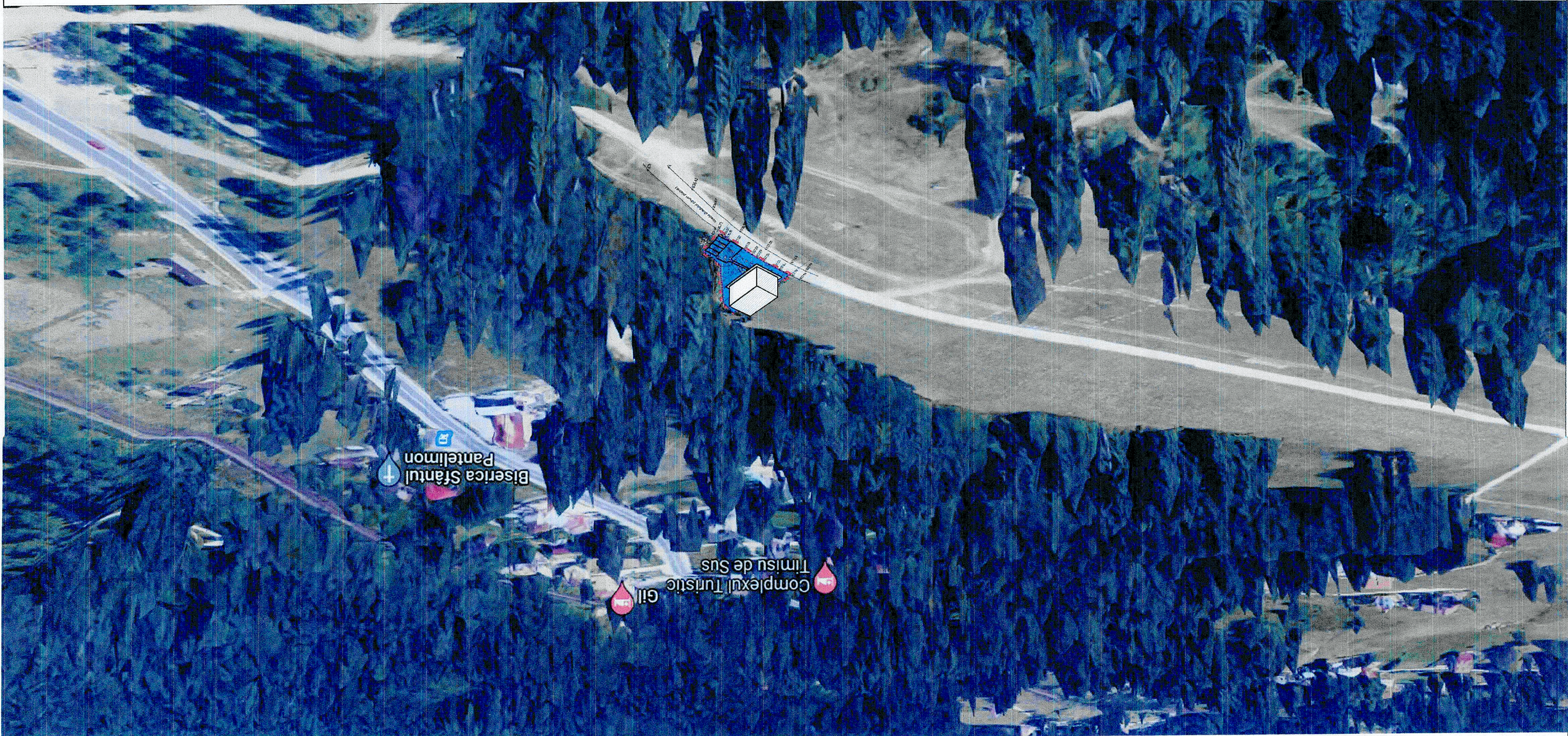
- LEGENDA:
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA P.U.Z. - REGLEMENTATA
  - LIMITA TEREN STUDIAT

- TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR
- DOMENIUL PUBLIC
  - PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
  - DOMENIUL PUBLIC
  - PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL- CIRCULATII PIETONALE SI CAROSABILE/ CAI DE ACCES
  - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI SAU AL UNITATILOR ADMINISTRATIVE TERITORIALE
  - DOMENIUL PRIVAT
  - PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
  - TEREN CARE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUT IN PROPRIETATEA PUBLICA A UAT (cauza de utilitate publica- asigurare profil transversal stradal minim conform HG 525/ 1995) suprafata 0 mp

- sistem de protectie Stereografic 1970
- plat de referinta 0 Marea Neagra 1975



PROIECTANT GENERAL S.C. URSA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461		S.C. CASIO- BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J22/3891/2021 45207481		Denumire proiect: ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CABANA TURISTICA		Pr. nr. 15/2023
SPECIFICATIE NUME		SEMNATURA		Beneficiar: DRUTA ANDREEA ADRIANA		Faza: PUZ
SEF PROIECT arh. urb. DIMITRIU ELENA		Scara: 1:500		Adresa investitiei: str. Bradului nr. 4, loc. Timiș de Sus, oras Predeal, jud. Brasov, CF- 102845		
PROIECTAT arh. ANDREEA CANTARAGIU		Data: 2024		Titlu planșei: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR		A6
DESENAT arh. ANDREEA CANTARAGIU						



DESENAT	arh. ANDREEA CANTARAGIU		Data: 2024	Titlul planșei: PROPUNERE VOLUMETRICĂ IN CADRUL CONSTRUIT	U7		
	arh. ANDREEA CANTARAGIU						
	arh. urb. DIMITRIU ELENA						
SEF PROIECT	arh. urb. DIMITRIU ELENA		Scara: -	Beneficiar: DRUTA ANDREEA ADRIANA Adresa investitiei: str. Bradului, nr. 4, loc. Timisu de Sus, oras Predeal, Jud. Brasov, CF 102845	Faza: PUZ		
SPECIFICATIE	NUME						
	SEMNATURA						
PROIECTANT GENERAL S.C. URBA SISTEM S.R.L. J22/1829/2008 CUI 24027461			S.C. CASIO- BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. J22/3891/2021 45207481				
Denumire proiect: ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CABANA TURISTICA			Pr. nr. 15/2023				

