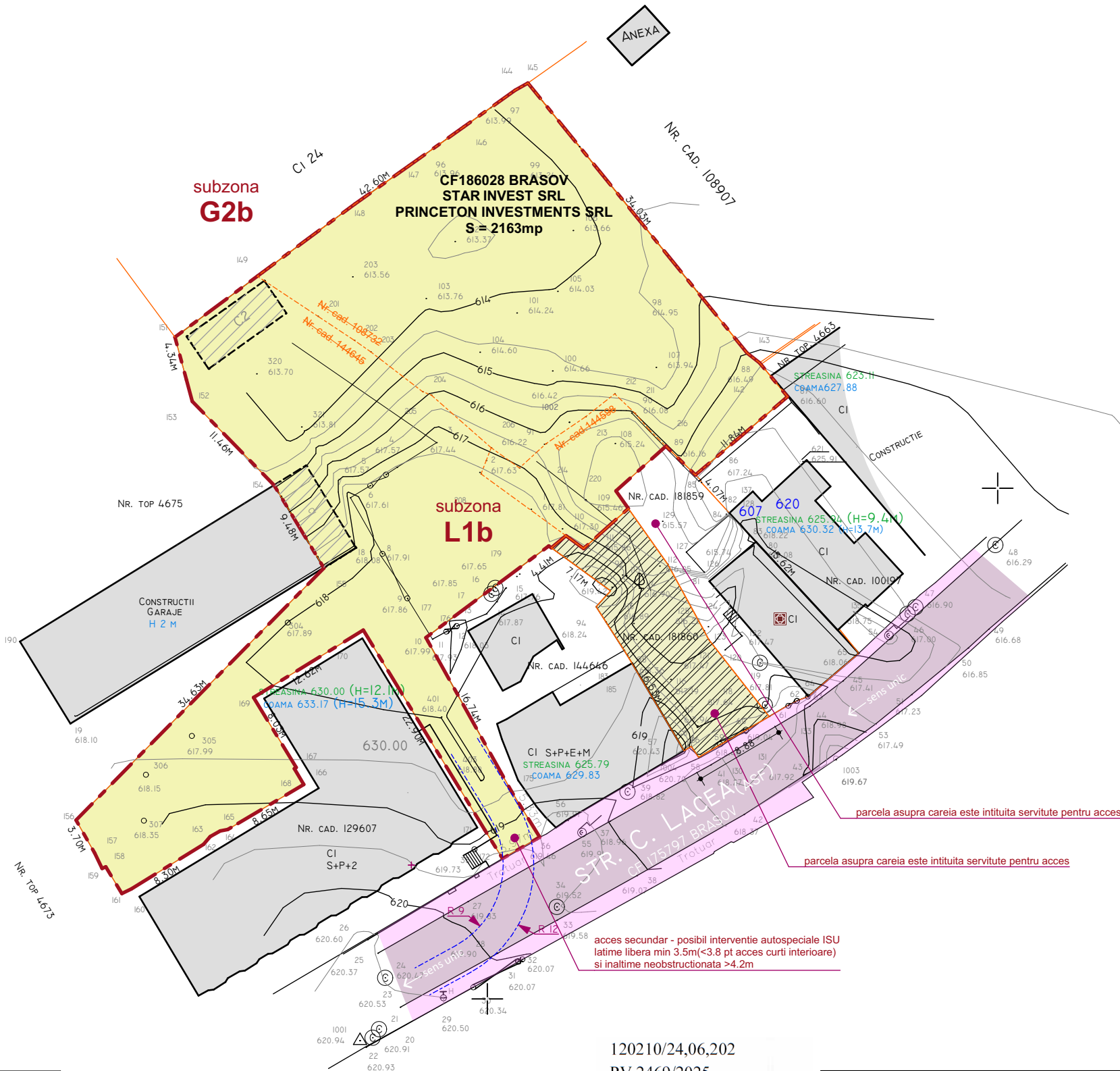




| Pct. | Nord (X)   | Est (Y)    |
|------|------------|------------|
| 175  | 459720.360 | 545702.343 |
| 174  | 459715.827 | 545705.138 |
| 173  | 459715.723 | 545704.926 |
| 172  | 459713.742 | 545701.488 |
| 171  | 459716.547 | 545699.747 |
| 170  | 459736.112 | 545687.847 |
| 169  | 459729.511 | 545677.096 |
| 168  | 459722.659 | 545681.276 |
| 167  | 459722.546 | 545681.091 |
| 166  | 459720.995 | 545682.014 |
| 165  | 459716.589 | 545674.571 |
| 164  | 459716.445 | 545673.826 |
| 163  | 459715.891 | 545672.843 |
| 162  | 459715.131 | 545672.193 |
| 161  | 459710.772 | 545665.129 |
| 160  | 459710.316 | 545664.191 |
| 159  | 459712.934 | 545662.618 |
| 158  | 459712.773 | 545662.257 |
| 157  | 459714.282 | 545661.530 |
| 156  | 459717.503 | 545659.706 |
| 155  | 459742.186 | 545683.990 |
| 154  | 459750.302 | 545679.099 |
| 153  | 459758.504 | 545671.090 |
| 152  | 459760.609 | 545670.523 |
| 151  | 459764.795 | 545669.395 |
| 150  | 459770.759 | 545677.460 |
| 149  | 459771.130 | 545677.962 |
| 148  | 459777.833 | 545687.026 |
| 147  | 459781.574 | 545692.321 |
| 146  | 459785.389 | 545697.700 |
| 145  | 459788.974 | 545702.728 |
| 144  | 459789.670 | 545703.974 |
| 143  | 459763.254 | 545725.433 |
| 142  | 459762.280 | 545726.670 |
| 141  | 459758.967 | 545729.413 |
| 140  | 459751.302 | 545720.388 |
| 216  | 459754.119 | 545717.496 |
| 220  | 459749.736 | 545712.600 |
| 300  | 459748.019 | 545713.814 |
| 301  | 459744.096 | 545709.432 |
| 180  | 459745.352 | 545707.704 |
| 302  | 459744.169 | 545706.271 |
| 303  | 459744.350 | 545706.021 |
| 304  | 459735.378 | 545693.980 |
| 176  | 459734.985 | 545694.199 |



INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



conform PUG, zona L1b - Locuinte individuale si colective mici cu maxim p+2 niveluri(zona protejata):  
Utilizari admise: locuinte individuale si colective mici, cazare turisti, echipamente publice  
Utilizari admise cu conditionari: comert, activitati manufacturiere  
Utilizari interzise: functiuni comerciale si servicii profesioanle >250mp  
- regim de inaltime P+2E  
+ se admite mansardarea daca se inscrie in volumul acoperisului si are max 60% din aria nivelului curent (P+2E+M)  
- parcela este construibila daca are asigurat acces carosabil de min 4m latime direct sau prin servitute  
- inaltimea cladirilor se relateaza la cladirile invecinate.  
- inaltime cornisa raportata la cladirile invecinate  
- POT max 50%  
- CUT max pt. P+2 = 1.5; se admite o depasire a CUT in cazul mansardelor, proportionala cu suplimentarea ADC cu max 0.6\*Ac  
- min 25% din teren - grosime strat vegetal >2m.

Legenda:

- subzona L1b
- limita proprietate - limita regl.PUD
- limite cadastrale
- trotuar / suprafete pietonale
- suprafete carosabile
- imobile ex. parcele invecinate
- imobile ex. in zona PUD care se doresc desfiintate

120210/24.06.202  
PV 2469/2025

Semnat digital  
de Adrian-Cosmin  
Ghimbasan  
Data: 2025.06.24  
13:44:52 +03'00'

BOGDAN  
CRISTEA

Digitally signed by  
BOGDAN CRISTEA  
Date: 2025.06.23  
11:00:51 +03'00'

|             |      |                                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                      |                  |
|-------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| insert      |      | ARHITECTURA:<br><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |       | OBIECTIV:<br><b>CONSTRUIRE APARTHOTEL</b><br>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alipire 144598, 144645, 108732) BRASOV |                  |
| proiectat   |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |       | BENEFICIAR:<br>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL                                                                                        |                  |
| desenat     |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |       | Proprietar:<br>STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                                                            |                  |
|             |      |                                                                                  |       | planşa                                                                                                                               |                  |
|             |      |                                                                                                                                                                       |       | PUD                                                                                                                                  |                  |
|             |      |                                                                                                                                                                       |       | SITUATIA EXISTENTA, INCADRARE                                                                                                        |                  |
| nr. proiect | faza | data                                                                                                                                                                  | scara | format                                                                                                                               | nr. planşa       |
| 162         | PUD  | oct.2025                                                                                                                                                              | 1:500 | A3(420*297mm)                                                                                                                        | 162-PUD-D-PUD-01 |

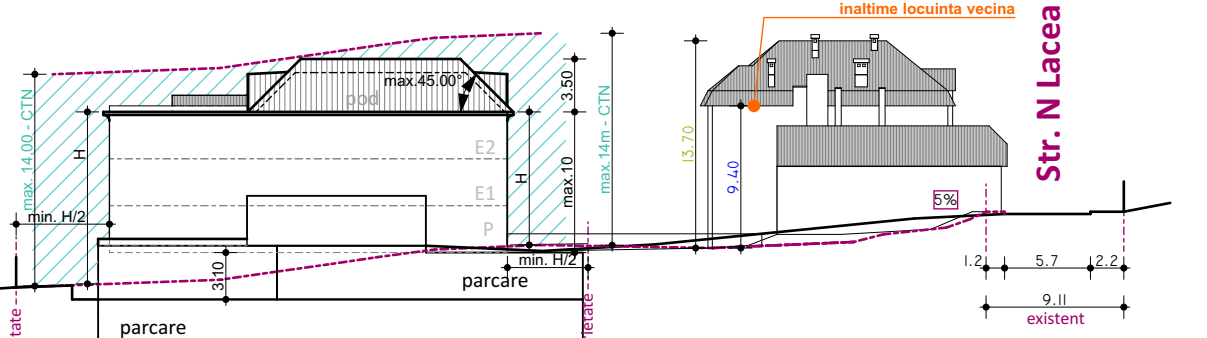
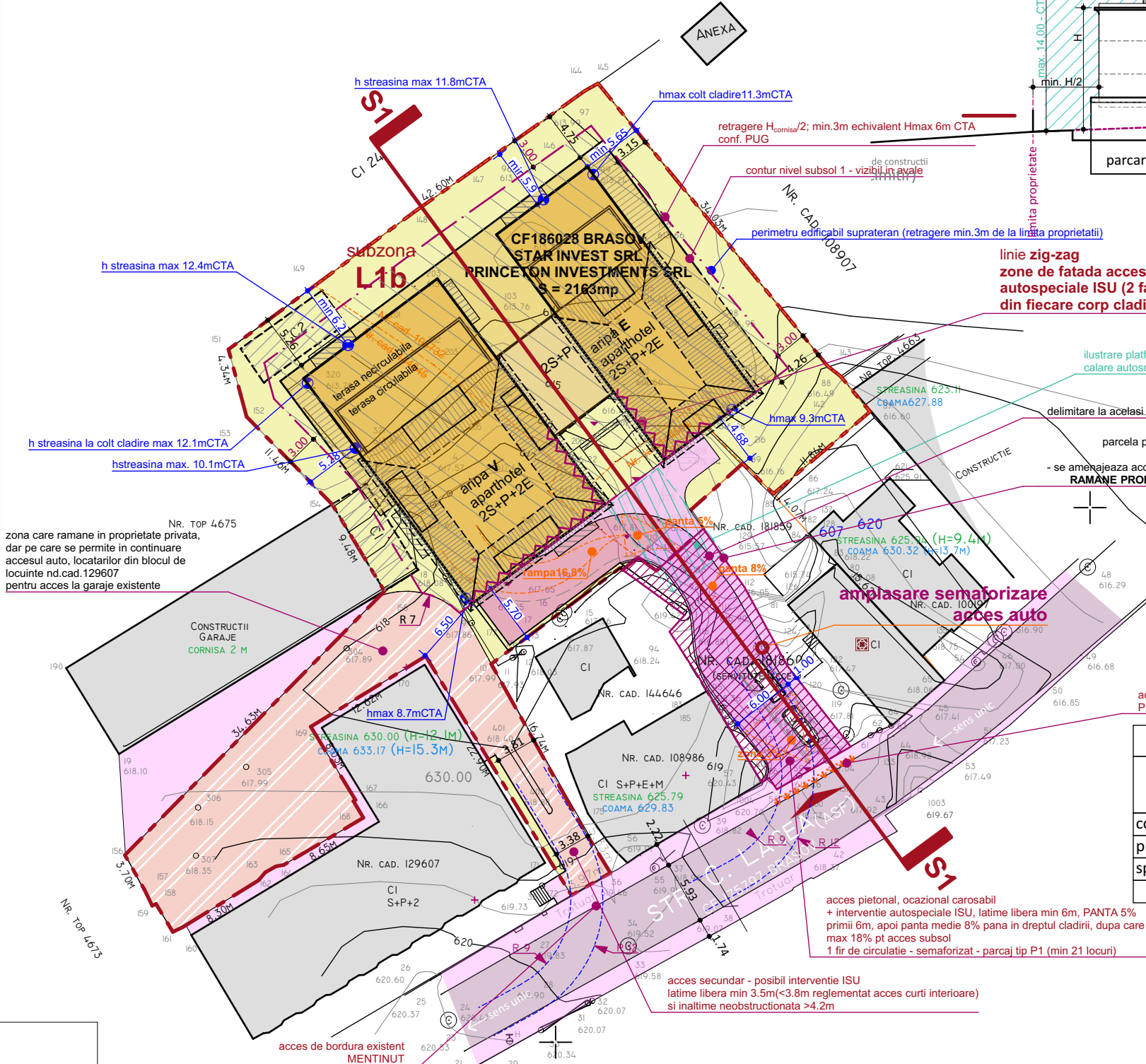
Acord desen si informatii, a putine si el nu pot fi contele, reproducie sau utilizare, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al INSERT STUDIO S.R.L. in toate cazurile in care au fost elaborate. Plansele si actiunile noastre in continut semnata arhitectului si stampila INSERT STUDIO S.R.L.





| Pct. | Nord (X)   | Est (Y)    |
|------|------------|------------|
| 175  | 459720.360 | 545702.343 |
| 174  | 459715.827 | 545705.138 |
| 173  | 459715.723 | 545704.926 |
| 172  | 459713.742 | 545701.488 |
| 171  | 459716.547 | 545699.747 |
| 170  | 459736.112 | 545687.847 |
| 169  | 459729.511 | 545677.096 |
| 168  | 459722.659 | 545681.276 |
| 167  | 459722.546 | 545681.091 |
| 166  | 459720.995 | 545682.014 |
| 165  | 459716.589 | 545674.571 |
| 164  | 459716.445 | 545673.826 |
| 163  | 459715.891 | 545672.843 |
| 162  | 459715.131 | 545672.193 |
| 161  | 459710.772 | 545665.129 |
| 160  | 459710.316 | 545664.191 |
| 159  | 459712.934 | 545662.618 |
| 158  | 459712.773 | 545662.257 |
| 157  | 459714.282 | 545661.530 |
| 156  | 459717.503 | 545659.706 |
| 155  | 459742.186 | 545683.990 |
| 154  | 459750.302 | 545679.099 |
| 153  | 459758.504 | 545671.090 |
| 152  | 459760.609 | 545670.523 |
| 151  | 459764.795 | 545669.395 |
| 150  | 459770.759 | 545677.460 |
| 149  | 459771.130 | 545677.962 |
| 148  | 459777.833 | 545687.026 |
| 147  | 459781.574 | 545692.321 |
| 146  | 459785.389 | 545697.700 |
| 145  | 459788.974 | 545702.728 |
| 144  | 459789.670 | 545703.974 |
| 143  | 459763.254 | 545725.433 |
| 142  | 459762.280 | 545726.670 |
| 141  | 459758.967 | 545729.413 |
| 140  | 459751.302 | 545720.388 |
| 216  | 459754.119 | 545717.496 |
| 220  | 459749.736 | 545712.600 |
| 300  | 459748.019 | 545713.814 |
| 301  | 459744.096 | 545709.432 |
| 180  | 459745.352 | 545707.704 |
| 302  | 459744.169 | 545706.271 |
| 303  | 459744.350 | 545706.021 |
| 304  | 459735.378 | 545693.980 |
| 176  | 459734.985 | 545694.199 |

zona care ramane in proprietate privata,  
dar pe care se permite in continuare  
accesul auto, locatarilor din blocul de  
locuinte nd.cad.129607  
pentru acces la garaje existente



| BILANT TERITORIAL de indeplinit |          |       |                        |                        |
|---------------------------------|----------|-------|------------------------|------------------------|
| DESTINATIE                      | existent |       | propus max./min.       |                        |
|                                 | mp       | %     | mp                     | %                      |
| constructii                     | 71       | 3.3%  | max. 1081.5 mp         | max.50%                |
| platforme / circulatii          | 687      | 31.8% | nereglementat prin PUG | nereglementat prin PUG |
| spatii verzi                    | 1405     | 64.9% | min. 541mp             | min.25%                |
| TOTAL ZONA REGLEMENTATA         | 2163     | 100%  | 2163                   | 100%                   |

|                                                 |                                |                                                           |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| spatii verzi<br>min. 25%<br>(conf. PUG)<br>h>2m | POT<br>max. 50%<br>(conf. PUG) | CUT<br>max. 1.5<br>+60% Ac pt<br>mansardare<br>(conf.PUG) |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|

- Legenda:**
- subzona L1b
  - perimetru edificabil - in care se poate amplasa constructia, cu respectarea retragerii minime raportata la inaltime
  - limita proprietate - limita PUD
  - limite cadastrale
  - trotuar / suprafete pietonale
  - suprafete carosabile
  - imobile ex. parcele invecinate
  - imobile ex. in zona PUD care se doresc desfiintate

120210/24.06.202  
PV 2469/2025

Semnat digital  
de Adrian-Cosmin  
Ghimbasan  
Data: 2025.06.24  
13:44:52 +03'00'

BOGDAN CRISTEA

Digitally signed by  
BOGDAN CRISTEA  
Date: 2025.06.23  
11:00:51 +03'00'

|             |      |                                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                      |                  |
|-------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| insert      |      | ARHITECTURA:<br><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |       | OBIECTIV:<br><b>CONSTRUIRE APARTHOTEL</b><br>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alipire 144598, 144645, 108732) BRASOV |                  |
| proiectat   |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |       | BENEFICIAR:<br>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL<br>STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                          |                  |
| desenat     |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |       | planşa<br>PUD                                                                                                                        |                  |
|             |      | ing. CFDP Ileana TELEAN                                                                                                                                               |       | REGLEMENTARI URBANISTICE                                                                                                             |                  |
| nr. proiect | faza | data                                                                                                                                                                  | scara | format                                                                                                                               | nr. planşa       |
| 162         | PUD  | oct.2025                                                                                                                                                              | 1:500 | A3(420*297mm)                                                                                                                        | 162-PUD-D-PUD-02 |



Legenda:

perimetru edificabil (constructii supraterrane) - in care se poate amplasa constructia, cu respectarea retragerii minime raportata la inaltime

limita proprietate - limita PUD

limite cadastrale

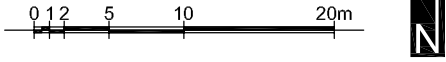
suprafete pietonale

suprafete carosabile

imobile ex. parcele invecinate

spatii verzi permeabile - pe sol sau  $H_{pamant} > 2m$

spatii verzi amenajate pe elemente de constructii - asimilate platforme in bilant teritorial



|                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $A_{teren} = 2163mp$                                                                                                     |
| $A_{construita} = 971.5mp$                                                                                               |
| $A_{desfasurata\ totala} = 4675mp$                                                                                       |
| $A_{desfasurata\ calcul\ CUT\ (incl.\ cu\ A\ pod\ amenajabil,\ fara\ parcare\ subterana\ si\ spatii\ tehnice)} = 3244mp$ |

| BILANT TERITORIAL <span>solutie ilustrata</span> |          |       |        |       |
|--------------------------------------------------|----------|-------|--------|-------|
| DESTINATIE                                       | existent |       | propus |       |
|                                                  | mp       | %     | mp     | %     |
| constructii                                      | 71       | 3.3%  | 971.5  | 44.9% |
| platforme / circulatii / spatii verzi <h sol 2m  | 687      | 31.8% | 650.5  | 30.1% |
| alte spatii verzi amenajate pe sol               | 1405     | 64.9% | 541    | 25%   |
| TOTAL ZONA REGLEMENTATA                          | 2163     | 100%  | 2163   | 100%  |

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| $POT_{propus} = 44.9\%$ (<50% maxim reglementat)                                |
| $CUT_{propus} = 1.5$ (< $1.5 + 0.6 \cdot Ac\ pt\ mansarda$ , maxim reglementat) |

Legenda:

A

A

Retea de alimentare cu apa existenta

LES

LES

LES

Retea alimentare cu energie electrica

GAS

GAS

GAS

Retea gaz metan existent

M

M

M

M

Cablu alimentare cu energie electrica

GAS

GAS

GAS

GAS

Conducta alimentare cu gaz metan

M

M

M

M

Retea de canalizare menajera existenta

C

C

C

C

Tub canalizare menajera

G

G

G

G

Tub canalizare pluviala posibil poluata

A

A

A

A

Conducta alimentare cu apa

CM

CM

Camin canalizare menajera

CP

CP

Camin canalizare pluviala

CA

CA

Camin apometru

CV

CV

Camin vane

SH 10 l/s

SH 10 l/s

Separator de hidrocarburi

GS

GS

Gura de scurgere apa puviala

C.D.Ex

C.D.Ex

Cutie distributie electrica existenta

C.D.Pr

C.D.Pr

Cutie distributie electrica propusa

BMPT

BMPT

Bloc de masura si protectie inst electrica

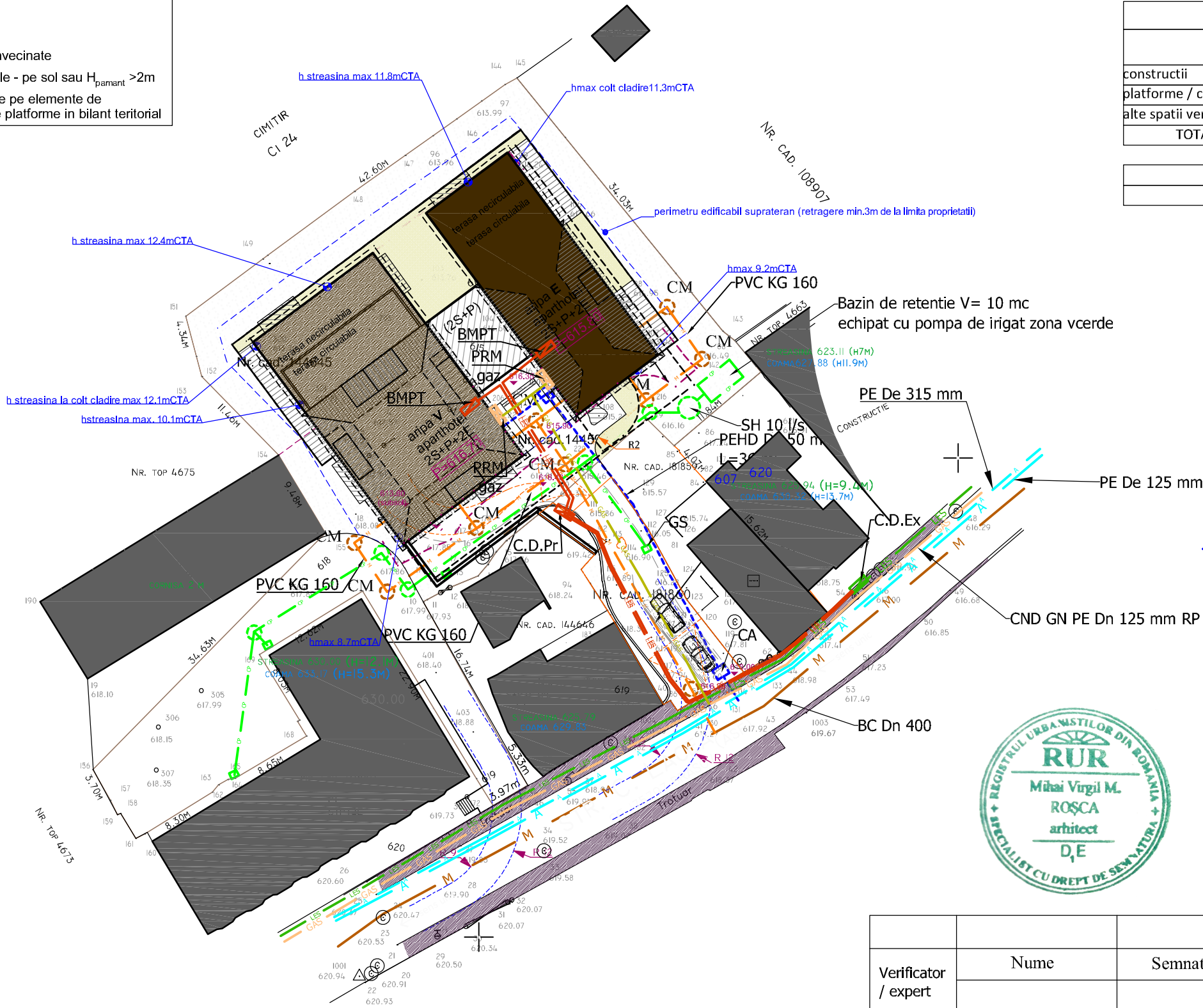
PRM

PRM

Post de reglaj si masura gaz metan

gaz

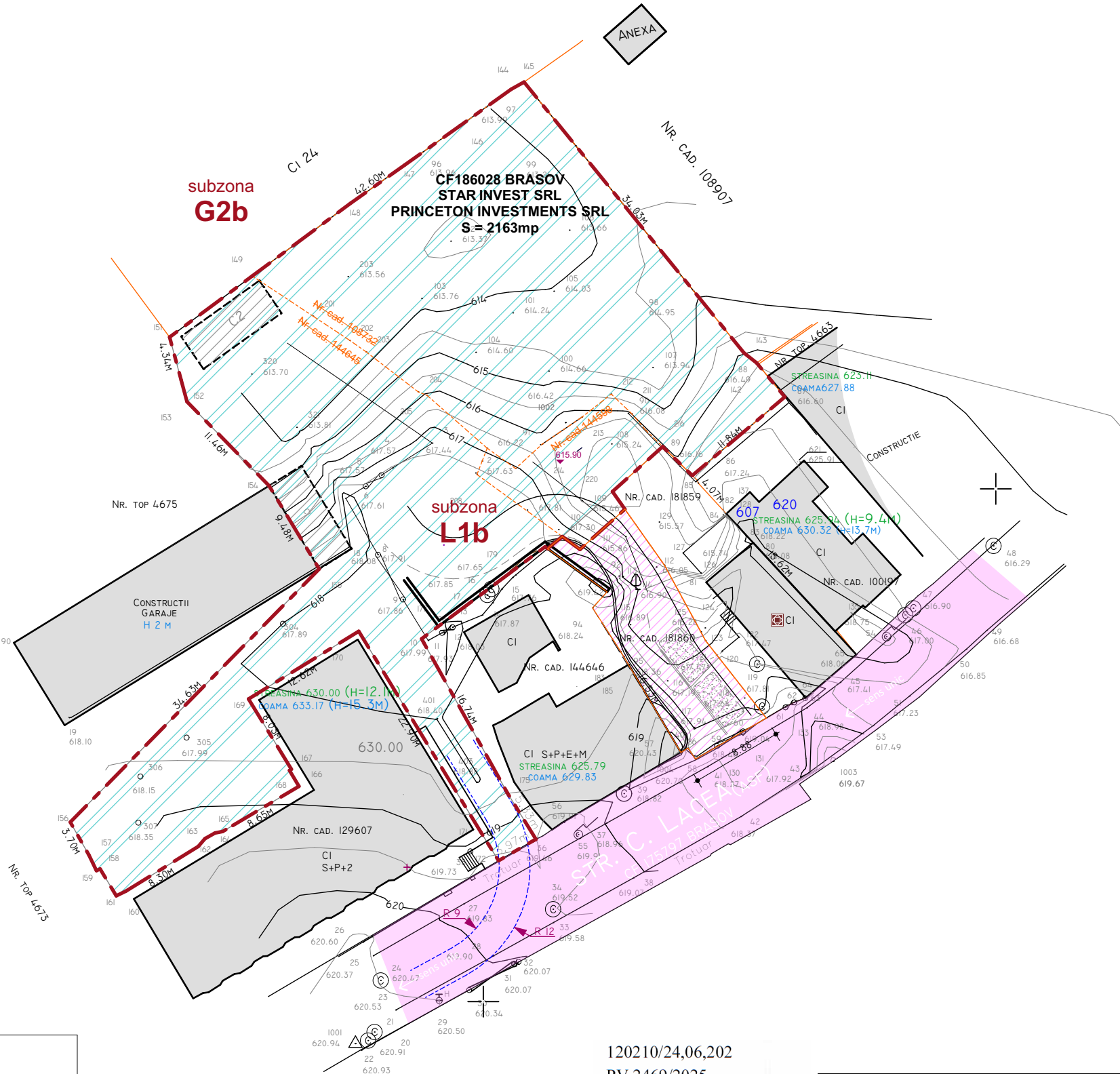
gaz



|                                                                                                                     |                     |                                                                                       |                                        |                                                                                                                           |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                     |                     |                                                                                       |                                        |                                                                                                                           |                         |
| Verificator / expert                                                                                                | Nume                | Semnatura                                                                             |                                        |                                                                                                                           |                         |
|                                                                                                                     |                     |                                                                                       |                                        |                                                                                                                           |                         |
| S.C.VIS PROIECT S.R.L.<br>J-08/1508/2005, Brasov Str. 1 Mai, nr.45<br>Tel.0745.092.201, e-mail:office@visproiect.ro |                     |                                                                                       | Beneficiar:<br><br>BIRO IULIAN-GABRIEL |                                                                                                                           | Proiect nr.<br>001/2025 |
| Specificatie                                                                                                        | Nume                | Semnatura                                                                             | Scara:                                 | Titlu proiect:                                                                                                            | Faza:<br>P.U.D.         |
| Sef Proiect                                                                                                         | arh. Rosca Mihai    |  | 1:500                                  | CONSTRUIRE IMOBIL COLECTIV SI APARTHOTEL<br>jud. Brasov, mun. Brasov, Str. Lacea nr. 42, CF 144598, 144645, 108732 BRAȘOV |                         |
| Proiectat                                                                                                           | Ing. Halmaghi Zsolt |                                                                                       | Data:<br>2025                          | Titlu plansei:<br><br>PLAN DE SITUATIE<br>RETELE EDILITARE                                                                | Plansa nr.<br>AC-01     |
| Desenat                                                                                                             | Ing. Halmaghi Zsolt |                                                                                       |                                        |                                                                                                                           |                         |



| Pct. | Nord (X)   | Est (Y)    |
|------|------------|------------|
| 175  | 459720.360 | 545702.343 |
| 174  | 459715.827 | 545705.138 |
| 173  | 459715.723 | 545704.926 |
| 172  | 459713.742 | 545701.488 |
| 171  | 459716.547 | 545699.747 |
| 170  | 459736.112 | 545687.847 |
| 169  | 459729.511 | 545677.096 |
| 168  | 459722.659 | 545681.276 |
| 167  | 459722.546 | 545681.091 |
| 166  | 459720.995 | 545682.014 |
| 165  | 459716.589 | 545674.571 |
| 164  | 459716.445 | 545673.826 |
| 163  | 459715.891 | 545672.843 |
| 162  | 459715.131 | 545672.193 |
| 161  | 459710.772 | 545665.129 |
| 160  | 459710.316 | 545664.191 |
| 159  | 459712.934 | 545662.618 |
| 158  | 459712.773 | 545662.257 |
| 157  | 459714.282 | 545661.530 |
| 156  | 459717.503 | 545659.706 |
| 155  | 459742.186 | 545683.990 |
| 154  | 459750.302 | 545679.099 |
| 153  | 459758.504 | 545671.090 |
| 152  | 459760.609 | 545670.523 |
| 151  | 459764.795 | 545669.395 |
| 150  | 459770.759 | 545677.460 |
| 149  | 459771.130 | 545677.962 |
| 148  | 459777.833 | 545687.026 |
| 147  | 459781.574 | 545692.321 |
| 146  | 459785.389 | 545697.700 |
| 145  | 459788.974 | 545702.728 |
| 144  | 459789.670 | 545703.974 |
| 143  | 459763.254 | 545725.433 |
| 142  | 459762.280 | 545726.670 |
| 141  | 459758.967 | 545729.413 |
| 140  | 459751.302 | 545720.388 |
| 216  | 459754.119 | 545717.496 |
| 220  | 459749.736 | 545712.600 |
| 300  | 459748.019 | 545713.814 |
| 301  | 459744.096 | 545709.432 |
| 180  | 459745.352 | 545707.704 |
| 302  | 459744.169 | 545706.271 |
| 303  | 459744.350 | 545706.021 |
| 304  | 459735.378 | 545693.980 |
| 176  | 459734.985 | 545694.199 |



| Legenda:                                                                                 |                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">---</span>                                                     | limita proprietate - limita regl.PUD                                                                                                     |
| <span style="color: orange;">---</span>                                                  | limite cadastrale                                                                                                                        |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>                            | terenuri in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice                                                                       |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>                            | Parcela pe care exista servitute de trecere - pe care se amenajeaza zona platforme acces pietonal / auto - ramane in proprietate privata |
| <span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | domeniul public _ mun. Brasov                                                                                                            |

120210/24.06.202  
PV 2469/2025

Semnat digital  
de Adrian-Cosmin  
Ghimbasan  
Data: 2025.06.24  
13:44:52 +03'00'

BOGDAN  
CRISTEA

Digitally signed by  
BOGDAN CRISTEA  
Date: 2025.06.23  
11:00:51 +03'00'

| CIRCULATIA TERENURILOR                                            |               |             |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Proprietar                                                        | existent (mp) | propus (mp) |
| proprietate aflat privata a persoanelor fizice / juridice         | 2163          | 2163        |
| teren propus spre cedare pentru amenajare strada si sistematizare | 0             | 0           |
| teren aflat in dom. public al mun. Brasov, in zona studiata       | 0             | 0           |
| TOTAL ZONA STUDIATA                                               | 2163          | 2163        |

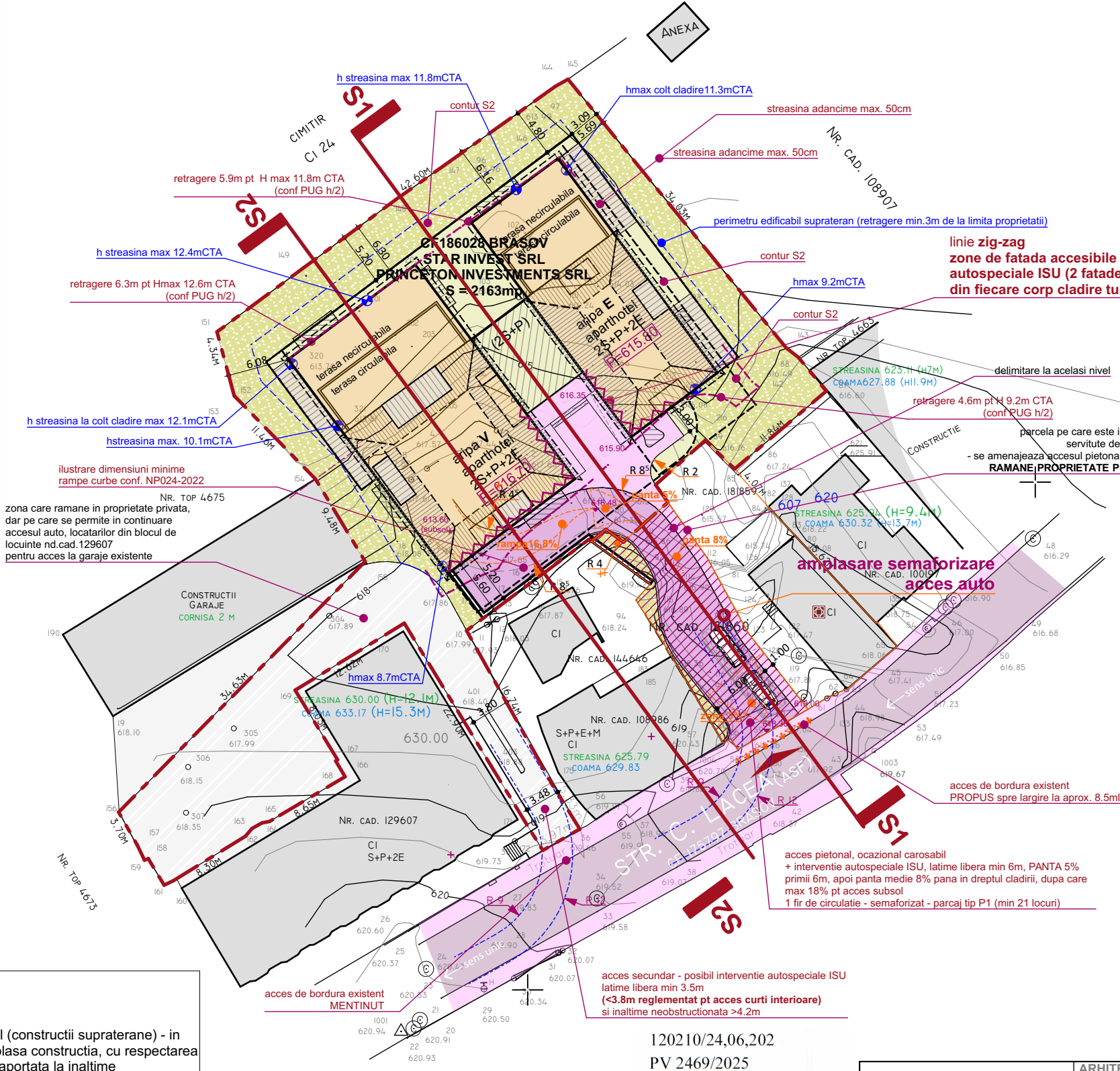
NU se prevad prin PUD cedari de suprafete de teren

|             |  |  |                                                                                                                                                                       |          |                                                                                                                                      |               |                  |
|-------------|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| insert      |  |  | ARHITECTURA:<br><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |          | OBIECTIV:<br><b>CONSTRUIRE APARTHOTEL</b><br>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alipire 144598, 144645, 108732) BRASOV |               |                  |
| proiectat   |  |  | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |          | BENEFICIAR:<br>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL                                                                                        |               |                  |
| desenat     |  |  | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |          | Proprietar:<br>STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                                                            |               |                  |
|             |  |  | ing. CFDP Ileana TELEAN                                                                                                                                               |          | planşa<br>PUD<br>REGLEMENARI JURIDICE                                                                                                |               |                  |
| nr. proiect |  |  | faza                                                                                                                                                                  | data     | scara                                                                                                                                | format        | nr. planşa       |
| 162         |  |  | PUD                                                                                                                                                                   | oct.2025 | 1:500                                                                                                                                | A3(420*297mm) | 162-PUD-D-PUD-04 |



| Pct. | Nord (X)   | Est (Y)    |
|------|------------|------------|
| 175  | 459720.360 | 545702.343 |
| 174  | 459715.827 | 545705.138 |
| 173  | 459715.723 | 545704.926 |
| 172  | 459713.742 | 545701.488 |
| 171  | 459716.547 | 545699.747 |
| 170  | 459736.112 | 545687.847 |
| 169  | 459729.511 | 545677.096 |
| 168  | 459722.659 | 545681.276 |
| 167  | 459722.546 | 545681.091 |
| 166  | 459720.995 | 545682.014 |
| 165  | 459716.589 | 545674.571 |
| 164  | 459716.445 | 545673.826 |
| 163  | 459715.891 | 545672.843 |
| 162  | 459715.131 | 545672.193 |
| 161  | 459710.772 | 545665.129 |
| 160  | 459710.316 | 545664.191 |
| 159  | 459712.934 | 545662.618 |
| 158  | 459712.773 | 545662.257 |
| 157  | 459714.282 | 545661.530 |
| 156  | 459717.503 | 545659.706 |
| 155  | 459742.186 | 545683.990 |
| 154  | 459750.302 | 545679.099 |
| 153  | 459758.504 | 545671.090 |
| 152  | 459760.609 | 545670.523 |
| 151  | 459764.795 | 545669.395 |
| 150  | 459770.759 | 545677.460 |
| 149  | 459771.130 | 545677.962 |
| 148  | 459777.833 | 545687.026 |
| 147  | 459781.574 | 545692.321 |
| 146  | 459785.389 | 545697.700 |
| 145  | 459788.974 | 545702.728 |
| 144  | 459789.670 | 545703.974 |
| 143  | 459763.254 | 545725.433 |
| 142  | 459762.280 | 545726.670 |
| 141  | 459758.967 | 545729.413 |
| 140  | 459751.302 | 545720.388 |
| 216  | 459754.119 | 545717.496 |
| 220  | 459749.736 | 545712.600 |
| 300  | 459748.019 | 545713.814 |
| 301  | 459744.096 | 545709.432 |
| 180  | 459745.352 | 545707.704 |
| 302  | 459744.169 | 545706.271 |
| 303  | 459744.350 | 545706.021 |
| 304  | 459735.378 | 545693.980 |
| 176  | 459734.985 | 545694.199 |

zona care ramane in proprietate privata,  
dar pe care se permite in continuare  
accesul auto, locatarilor din blocul de  
locuinte nd.cad.129607  
pentru acces la garaje existente



#### Legenda:

- perimetru edificabil (constructii supraterrane) - in care se poate amplasa constructia, cu respectarea retragerii minime raportata la inaltime
- limita proprietate - limita PUD
- limite cadastrale
- suprafete pietonale
- suprafete carosabile
- imobile ex. parcele invecinate
- spatii verzi permeabile - pe sol sau  $H_{pamant} > 2m$
- spatii verzi amenajate pe elemente de constructii - asimilate platforme in bilant teritorial

120210/24.06.202  
PV 2469/2025

Semnat digital  
de Adrian-Cosmin  
Ghimbasan  
Data: 2025.06.24  
13:44:52 +03'00'

BOGDAN  
CRISTEA

|             |      |                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                     |                  |
|-------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| insert      |      | ARHITECTURA:<br><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |  | OBIECTIV:<br><b>CONSTRUIRE APARTHOTEL</b><br>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _CF 186028 (alipire 144598, 144645, 108732) BRASOV |                  |
| proiectat   |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |  | BENEFICIAR:<br>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL<br>STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                         |                  |
| desenat     |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |  | planşa<br>PUD<br><b>POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA</b>                                                                        |                  |
| nr. proiect | faza | data                                                                                                                                                                  |  | format                                                                                                                              | nr. planşa       |
| 162         | PUD  | oct.2025                                                                                                                                                              |  | A3(420*297mm)                                                                                                                       | 162-PUD-D-PUD-05 |

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al INSERTstudio si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Plansele autentice poarta in original semnatura arhitectului si stampila INSERTstudio.

## POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

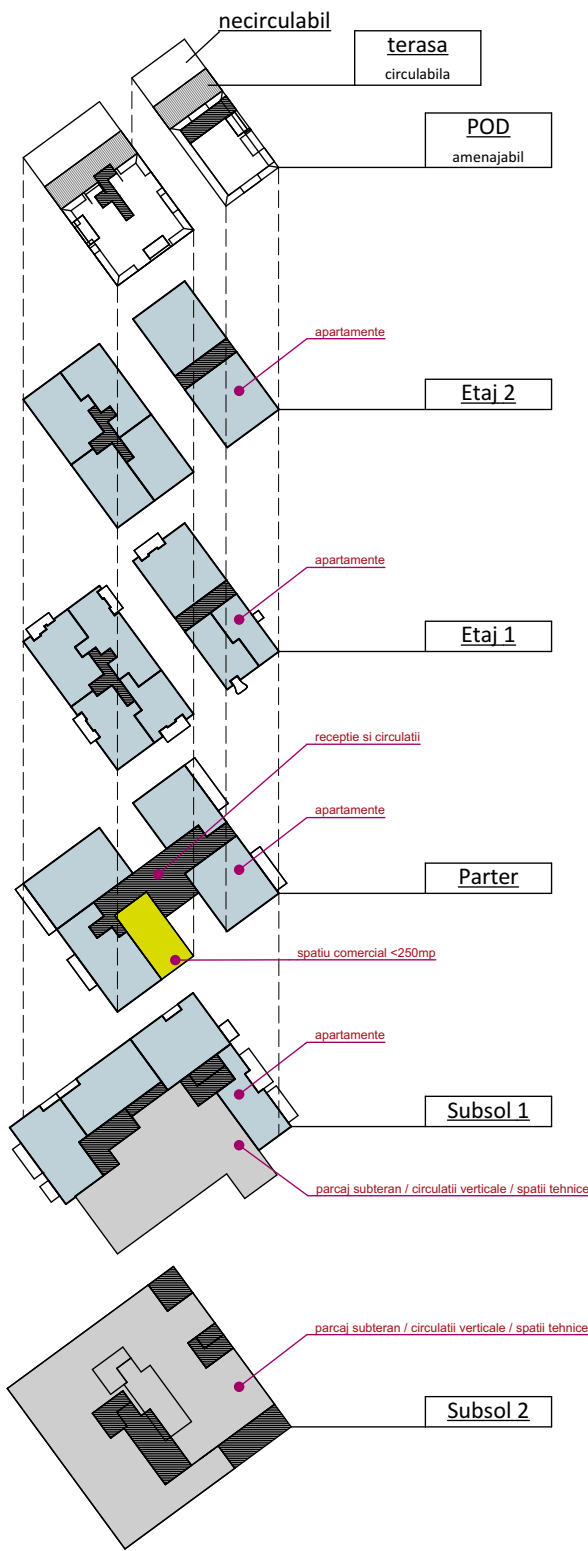
|                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $A_{teren} = 2163mp$                                                                                                     |
| $A_{construita} = 971.5mp$                                                                                               |
| $A_{desfasurata\ totala} = 4675mp$                                                                                       |
| $A_{desfasurata\ calcul\ CUT\ (incl.\ cu\ A\ pod\ amenajabil,\ fara\ parcare\ subterana\ si\ spatii\ tehnice)} = 3244mp$ |

| BILANT TERITORIAL <b>solutie ilustrata</b>      |          |       |        |       |
|-------------------------------------------------|----------|-------|--------|-------|
| DESTINATIE                                      | existent |       | propus |       |
|                                                 | mp       | %     | mp     | %     |
| constructii                                     | 71       | 3.3%  | 971.5  | 44.9% |
| platforme / circulatii / spatii verzi <h sol 2m | 687      | 31.8% | 650.5  | 30.1% |
| alte spatii verzi amenajate pe sol              | 1405     | 64.9% | 541    | 25%   |
| TOTAL ZONA REGLEMENTATA                         | 2163     | 100%  | 2163   | 100%  |

|                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------|
| $POT_{propus} = 44.9\%$ (<50% maxim reglementat)                    |
| $CUT_{propus} = 1.5$ (<1.5 + 0.6*Ac pt mansarda, maxim reglementat) |







|             |                  |                                                                                                                                                                       |                                                                                       |                                                                                                                                    |                   |
|-------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| insert      |                  | ARHITECTURA:<br><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B. A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |                                                                                       | OBIECTIV:<br><b>CONSTRUIE APARTHOTEL</b><br>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alpire 144598, 144645, 108732) BRASOV |                   |
| proiectat   | arh. Mihai ROSCA |                                                                                                                                                                       |  | BENEFICIAR:<br>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL<br>STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                        |                   |
| desenat     | arh. Mihai ROSCA |                                                                                                                                                                       |                                                                                       | PUD<br>STUDIUL INALTIME                                                                                                            |                   |
|             |                  |                                                                                                                                                                       |                                                                                       |                                                                                                                                    |                   |
| nr. proiect | faza             | data                                                                                                                                                                  | scara                                                                                 | format                                                                                                                             | nr. plansa        |
| 162         | PUD              | oct.2025                                                                                                                                                              |                                                                                       | A3(420*297mm)                                                                                                                      | 162-PUD-D-PUD 05b |

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al INSERTstudios și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Planșele autentice poartă în original semnătura arhitectului și stampa INSERTstudios.





zone in care se observa usor o tipologie de organizare si corelare a adancimii de lot pe care se desfasorara constructiile

zone in care delimitarea adancimii pe care s-a construit pe lot este de tip linie franta, nu exista o regula

situatii in care se construiesc pe al doilea rand de loturi fata de strada de acces, situatii in care nu se poate constata o tipologie existenta de profunzime a fasiei construite fata de strada de acces.



**CONCLUZIE:**  
In cazul construirii pe al doilea rand de parcele fata de cele amplasate preponderent la strada, nu se poate identifica o alinieri de fund de lot existenta; aplicabila proiectului.  
Interventia propusa urmeaza tipologia deja existenta in zona pentru constructii amplasate retras fata de strada, in al doilea rand de cladiri.

|             |      |                                                                                                                                                                       |  |                                                                                         |                  |
|-------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| insert      |      | ARHITECTURA:<br><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |  | OBIECTIV: <b>CONSTRUIRE APARTHOTEL</b>                                                  |                  |
|             |      |                                                                                                                                                                       |  | BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alipire 144598, 144645, 108732) BRASOV |                  |
| proiectat   |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |  | BENEFICIAR: <b>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL</b>                                       |                  |
| desenat     |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |  | Proprietar: STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                  |                  |
|             |      |                                                                                                                                                                       |  | plansa                                                                                  |                  |
|             |      |                                                                                                                                                                       |  | PUD                                                                                     |                  |
|             |      |                                                                                                                                                                       |  | STUDIU MASIVITATE / TIPOLOGIE AMPLASARE                                                 |                  |
| nr. proiect | faza | data                                                                                                                                                                  |  | format                                                                                  | nr. plansa       |
| 162         | PUD  | oct.2025                                                                                                                                                              |  | A3(420*297mm)                                                                           | 162-PUD-D-PUD-06 |

Acest desen si informatiile continute in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al INSERTstudio si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Plansele autentice poarta in original semnatura arhitectului si stampila INSERTstudio.





|             |  |                  |                                                                                                                                                                       |                                |                                                                                                                                      |                  |
|-------------|--|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| insert      |  |                  | ARHITECTURA:<br><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |                                | OBIECTIV:<br><b>CONSTRUIRE APARTHOTEL</b><br>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alipire 144598, 144645, 108732) BRASOV |                  |
|             |  |                  | BENEFICIAR:<br><b>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL</b><br>Proprietar: STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                                        |                                |                                                                                                                                      |                  |
| proiectat   |  | arh. Mihai ROSCA |                                                                                                                                                                       | plansa<br>PUD<br>SIMULARI 3D.1 |                                                                                                                                      |                  |
| desenat     |  | arh. Mihai ROSCA |                                                                                                                                                                       |                                |                                                                                                                                      |                  |
|             |  |                  |                                                                                                                                                                       |                                |                                                                                                                                      |                  |
| nr. proiect |  | faza             |                                                                                                                                                                       | data                           |                                                                                                                                      | scara            |
| 162         |  | PUD              |                                                                                                                                                                       | oct.2025                       |                                                                                                                                      | -:--             |
|             |  |                  |                                                                                                                                                                       |                                |                                                                                                                                      |                  |
|             |  |                  |                                                                                                                                                                       | format                         |                                                                                                                                      | nr. plansa       |
|             |  |                  |                                                                                                                                                                       | A3(420*297mm)                  |                                                                                                                                      | 162-PUD-D-PUD-07 |

Acest desen și informațiile conținute în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime, decât cu acordul scris al INSERTstudio și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate. Planșele autentice poartă în original semnătura arhitectului și stampila INSERTstudio.





|             |  |      |                                                                                                                                                                       |       |                                                                                                                                      |                  |
|-------------|--|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| insert      |  |      | ARHITECTURA:<br><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |       | OBIECTIV:<br><b>CONSTRUIRE APARTHOTEL</b><br>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alipire 144598, 144645, 108732) BRASOV |                  |
|             |  |      |                                                                                                                                                                       |       | BENEFICIAR:<br>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL                                                                                        |                  |
| proiectat   |  |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |       | Proprietar:<br>STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                                                            |                  |
| desenat     |  |      | arh. Mihai ROSCA                                                                                                                                                      |       | planşa                                                                                                                               |                  |
|             |  |      |                                                                                                                                                                       |       | PUD                                                                                                                                  |                  |
|             |  |      |                                                                                                                                                                       |       | SIMULARI 3D.2                                                                                                                        |                  |
| nr. proiect |  | faza | data                                                                                                                                                                  | scara | format                                                                                                                               | nr. planşa       |
| 162         |  | PUD  | oct.2025                                                                                                                                                              | -:--  | A3(420*297mm)                                                                                                                        | 162-PUD-D-PUD-08 |

Acest desen si informatiile continute in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al INSERTstudio si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Plansele autentice poarta in original semnatura arhitectului si stampila INSERTstudio.





|             |  |                                                                                                                   |  |                                                                                        |  |
|-------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| insert      |  | ARHITECTURA:                                                                                                      |  | OBIECTIV:                                                                              |  |
|             |  | S.C. INSERT STUDIO S.R.L.                                                                                         |  | CONSTRUIRE APARTHOTEL                                                                  |  |
|             |  | 500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |  | BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _CF 186028 (alipire 144598, 144645, 108732) BRASOV |  |
|             |  |                                                                                                                   |  | BENEFICIAR:                                                                            |  |
|             |  |                                                                                                                   |  | Proprietar:                                                                            |  |
| proiectat   |  | arh. Mihai ROSCA                                                                                                  |  | BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL                                                         |  |
| desenat     |  | arh. Mihai ROSCA                                                                                                  |  | STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                             |  |
|             |  |                                                                                                                   |  | plansa                                                                                 |  |
|             |  |                                                                                                                   |  | PUD                                                                                    |  |
|             |  |                                                                                                                   |  | SIMULARI 3D.3                                                                          |  |
| nr. proiect |  | faza                                                                                                              |  | format                                                                                 |  |
| 162         |  | PUD                                                                                                               |  | nr. plansa                                                                             |  |
|             |  | oct.2025                                                                                                          |  | A3(420*297mm)                                                                          |  |
|             |  | -:--                                                                                                              |  | 162-PUD-D-PUD-09                                                                       |  |

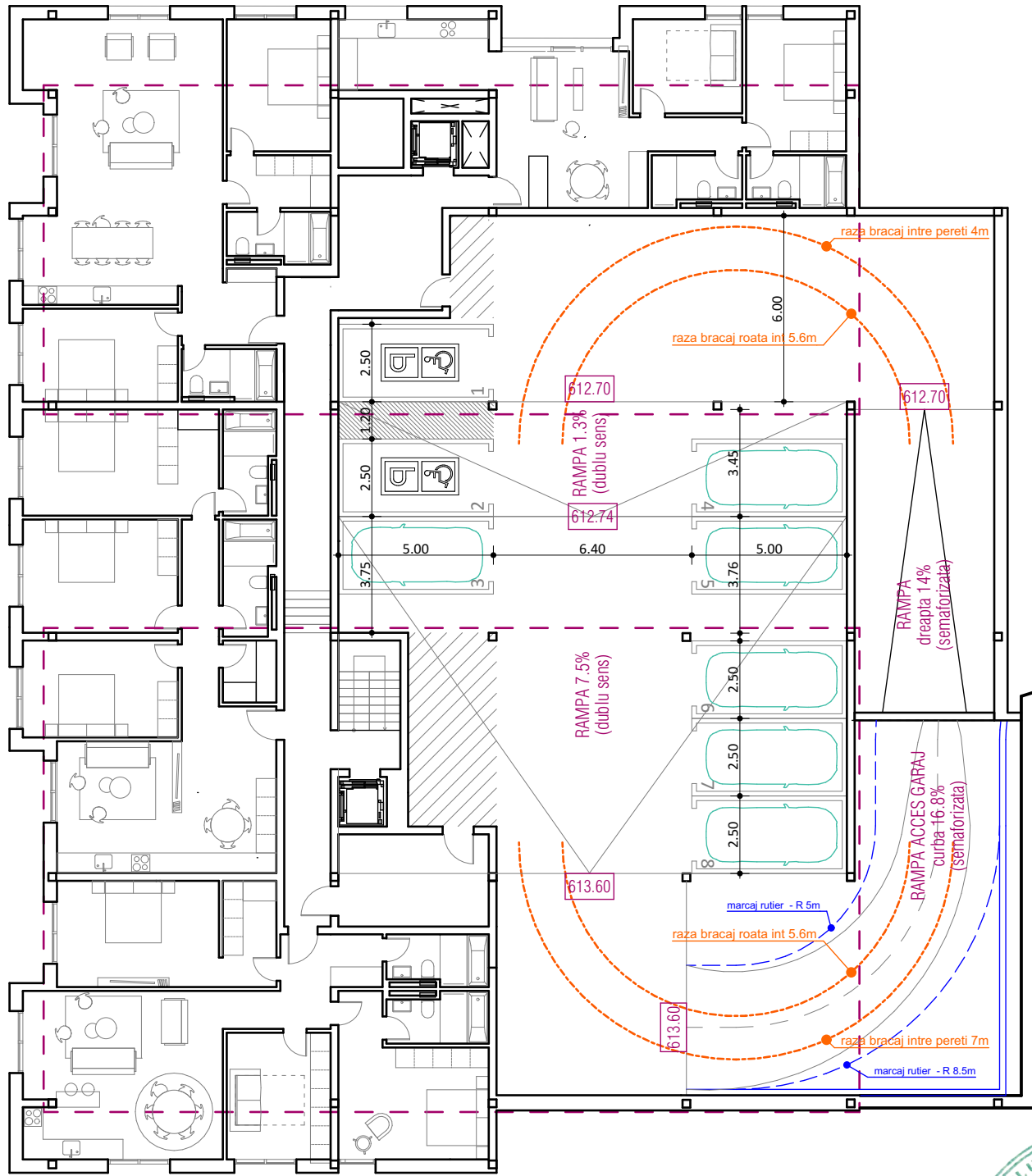
Acest desen si informatiile continute in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al INSERTstudio si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Plansele autentice poarta in original semnatura arhitectului si stampila INSERTstudio.



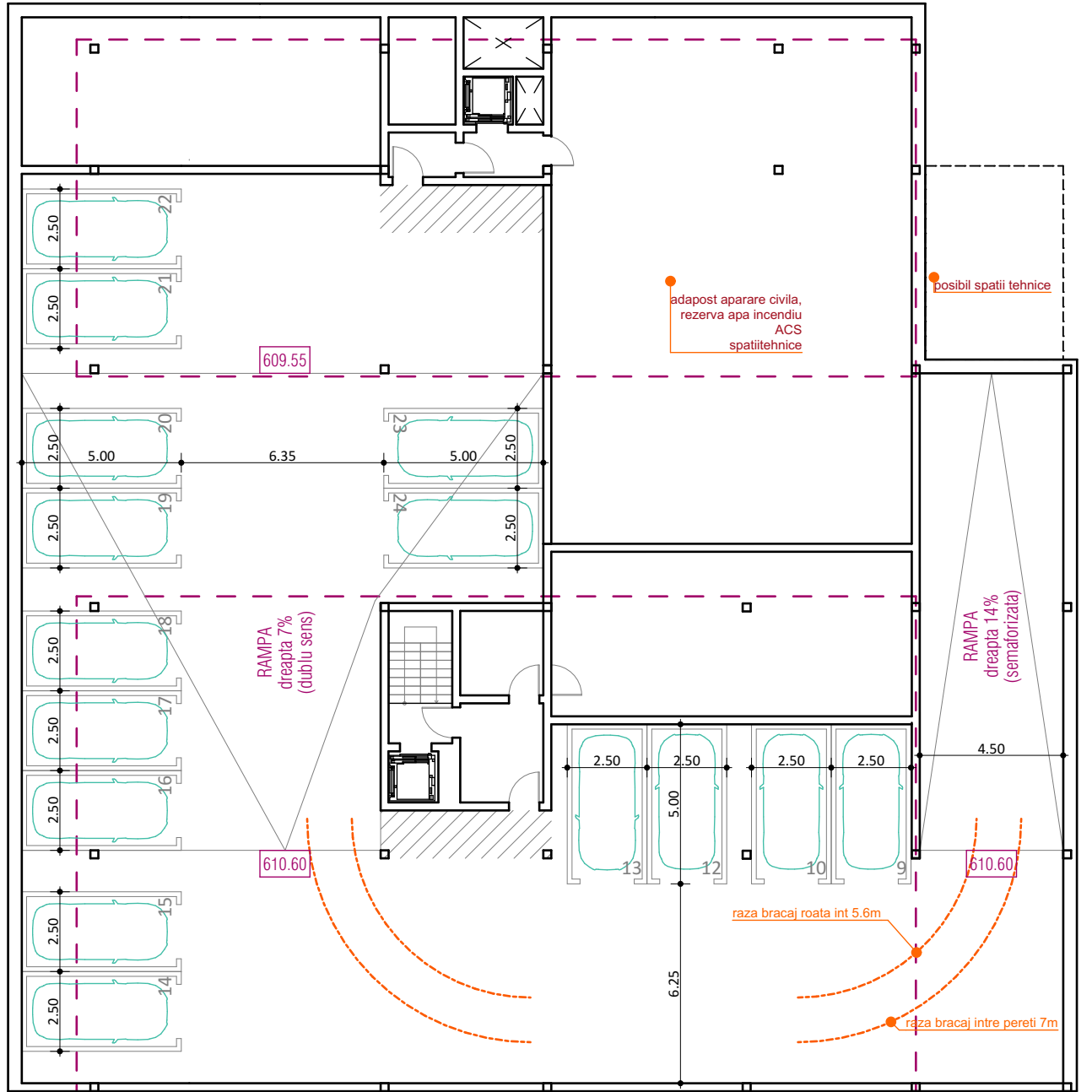




PLAN SUBSOL 1 sc1:200



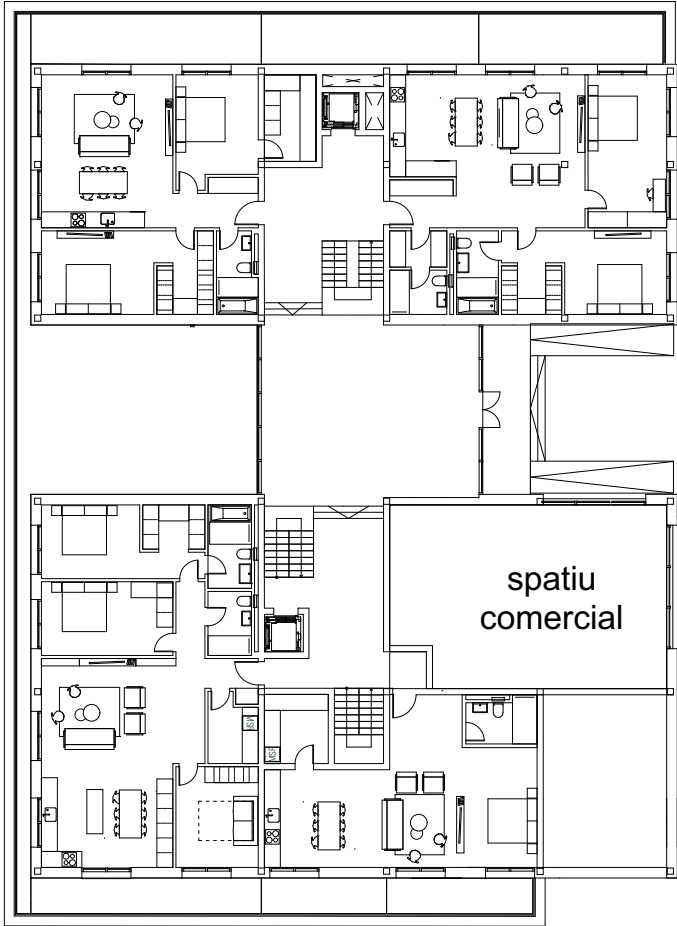
PLAN SUBSOL 2 sc1:200



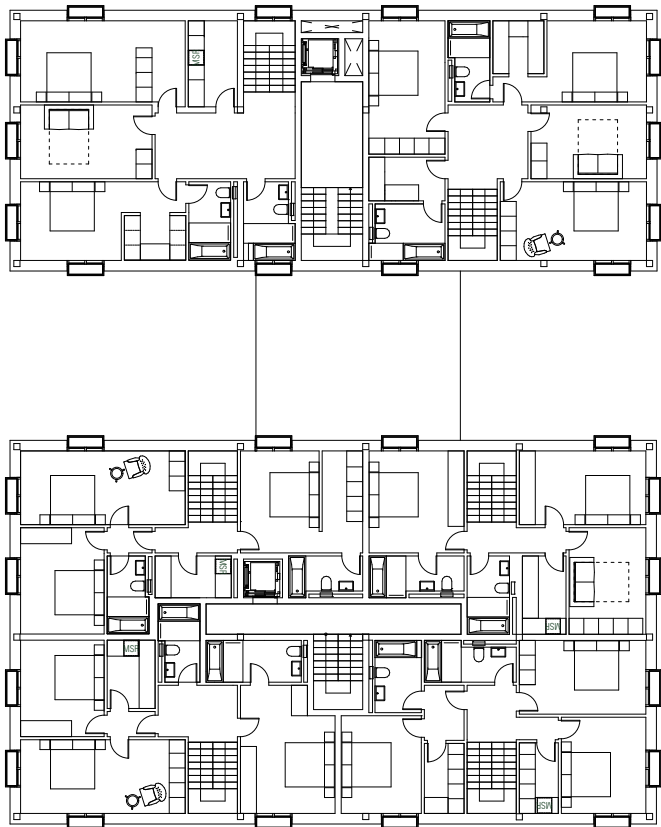
|                   |                  |          |                                                                                                                                                                               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-------------------|------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div>insert</div> |                  |          | <div>ARHITECTURA:<br/>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.<br/>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br/>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br/>RO3048763 office@insertstudio.ro</div> |                             | <div>OBJECTIV:<br/>CONSTRUIRE APARTHOTEL<br/>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alpiire 144598, 144645, 108732) BRASOV</div> <div>BENEFICIAR:<br/>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL<br/>Proprietar: STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL</div> |  |
| proiectat         | arh. Mihai ROSCA |          |                                                                                          | planşa                      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| desenat           | arh. Mihai ROSCA |          |                                                                                                                                                                               | PARCARE SUBSOL              |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|                   |                  |          |                                                                                                                                                                               | PLANURI SUBSOL PARCARE AUTO |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| nr. proiect       | faza             | data     | scara                                                                                                                                                                         | format                      | nr. plansa                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 162               | PUD              | oct.2025 | 1:200                                                                                                                                                                         | A3(420*297mm)               | 162-PUD-D-PS1                                                                                                                                                                                                                                                   |  |

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al INSERTstudio si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Plansele autentice poarta in original semnatura arhitectului si stampila INSERTstudio



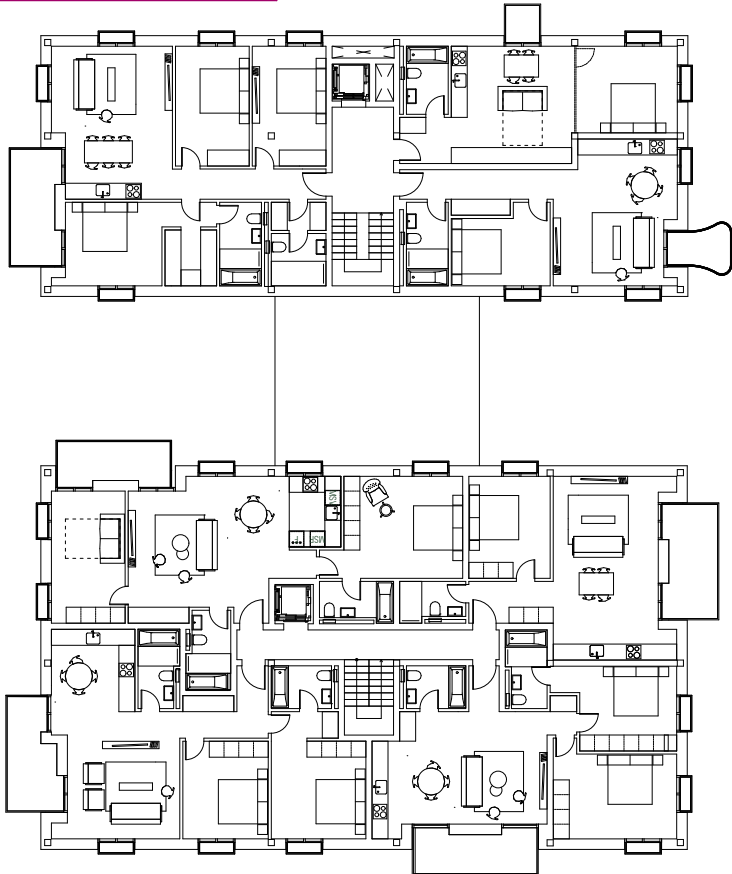


PLAN PARTER

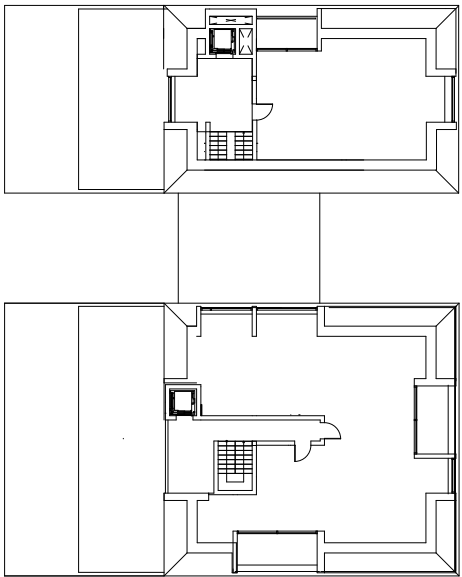


PLAN ETAJ 2

PLAN ETAJ 1



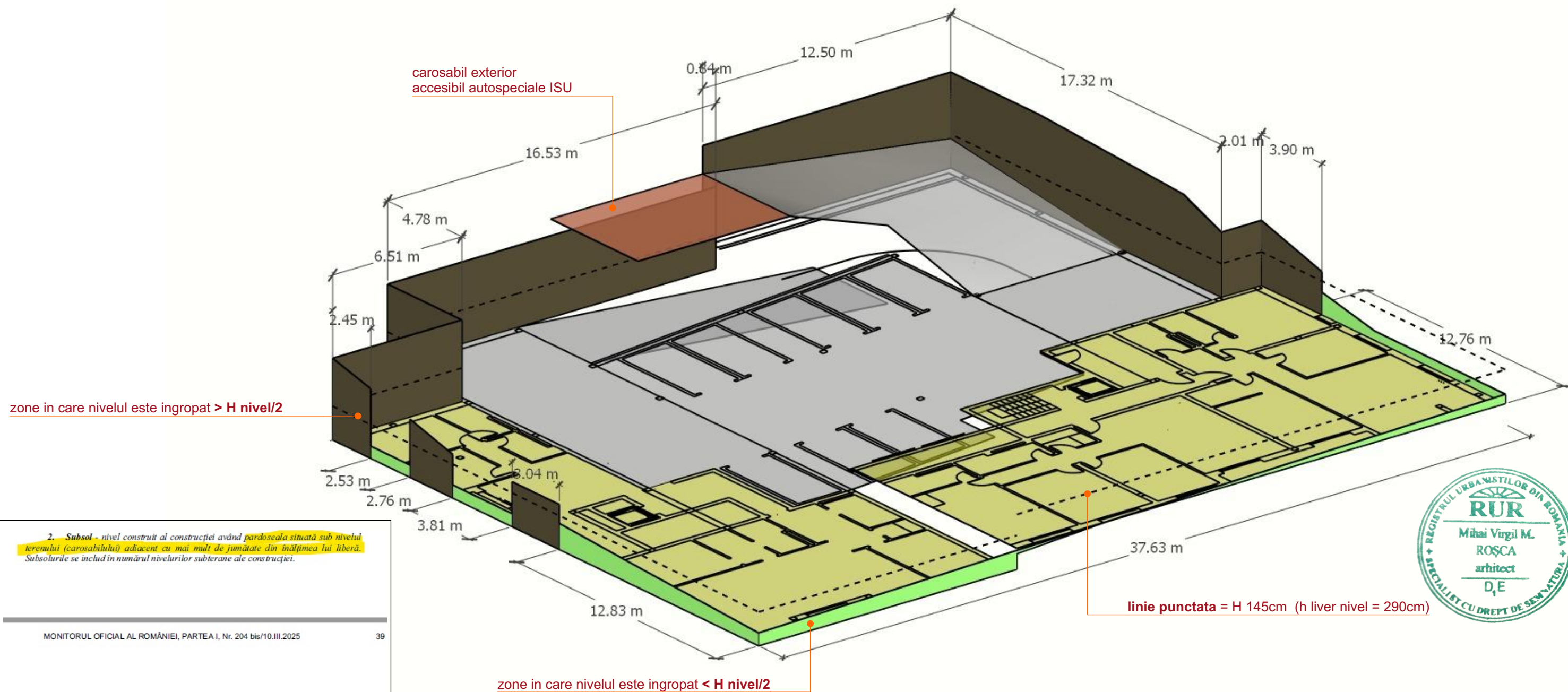
PLAN POD



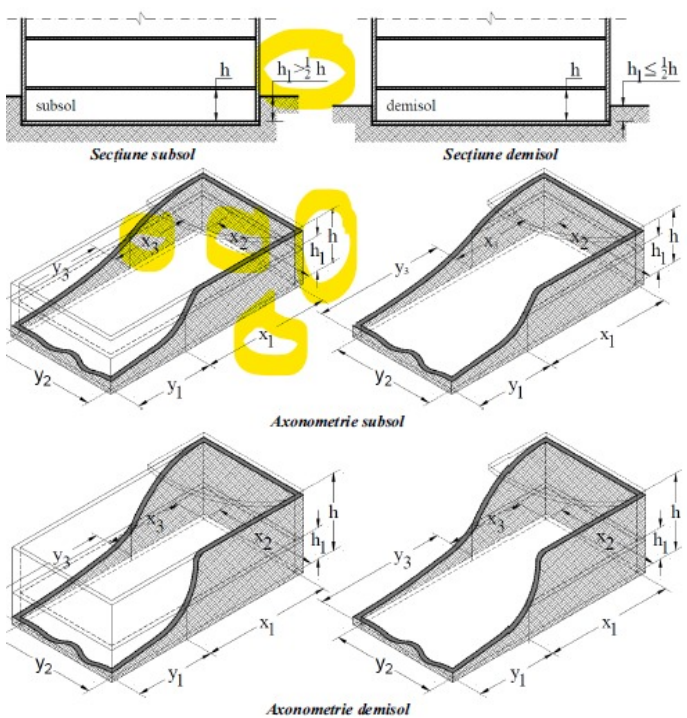
|             |      |                  |  |                                                                                                                                                                       |               |                                                                                                                                   |  |
|-------------|------|------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| insert      |      |                  |  | ARHITECTURA:<br><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br>RO3048763 office@insertstudio.ro |               | OBIECTIV: <b>CONSTRUIRE APARTHOTEL</b><br>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alipire 144598, 144645, 108732) BRASOV |  |
| proiectat   |      | arh. Mihai ROSCA |  | BENEFICIAR: <b>BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL</b><br>STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL                                                                       |               | Proprietar:                                                                                                                       |  |
| desenat     |      | arh. Mihai ROSCA |  | planşa                                                                                                                                                                |               | PARCARE SUBSOL                                                                                                                    |  |
|             |      |                  |  | PLANURI NIVELURI SUPRATERANE                                                                                                                                          |               |                                                                                                                                   |  |
| nr. proiect | faza | data             |  | scara                                                                                                                                                                 | format        | nr. planşa                                                                                                                        |  |
| 162         | PUD  | oct.2025         |  | FIT                                                                                                                                                                   | A3(420*297mm) | 162-PUD-D-PS2                                                                                                                     |  |

Acest desen si informatiile continute in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime, decat cu acordul scris al INSERTstudio si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate. Plansele autentice poarta in original semnatura arhitectului si stampila INSERTstudio.





2. **Subsol** - nivel construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă. Subsolurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcției.



|                                       |  |  |                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                  |  |
|---------------------------------------|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <div>insert</div>                     |  |  | <div>ARHITECTURA:<br/><b>S.C. INSERT STUDIO S.R.L.</b><br/>500177 Brasov, Grivitei 47, Bl.32, Sc.B, A18<br/>J08/3641/1992 tel: 0740246041<br/>RO3048763 office@insertstudio.ro</div> |  | <div>OBIECTIV:<br/><b>CONSTRUIRE APARTHOTEL</b><br/>BRASOV, Str. Constantin Lacea nr.10 _ CF 186028 (alpire 144598, 144645, 108732) BRASOV</div> |  |
| <div>proiectat arh. Mihai ROSCA</div> |  |  | <div></div>                                                                                     |  | <div>BENEFICIAR:<br/>Proprietar: BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL<br/>STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL</div>                             |  |
| <div>desenat arh. Mihai ROSCA</div>   |  |  |                                                                                                                                                                                      |  | <div>plansa</div>                                                                                                                                |  |
|                                       |  |  |                                                                                                                                                                                      |  | <div>PARCARE SUBSOL<br/>DEFINIRE SUBSOL</div>                                                                                                    |  |
| <div>nr. proiect faza data</div>      |  |  | <div>scara</div>                                                                                                                                                                     |  | <div>format</div>                                                                                                                                |  |
| <div>162 PUD oct.2025</div>           |  |  |                                                                                                                                                                                      |  | <div>nr. plansa</div>                                                                                                                            |  |
| <div>162 PUD oct.2025</div>           |  |  |                                                                                                                                                                                      |  | <div>A3(420*297mm)</div>                                                                                                                         |  |
|                                       |  |  |                                                                                                                                                                                      |  | <div>162-PUD-D-PS</div>                                                                                                                          |  |