

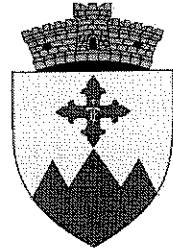
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

Str. Principala, nr. 56, 507070, CUI 4777280

Tel.: 0268 236 651; fax: 0268 238 068;

e-mail: primariafundata@yahoo.com



Nr. 133 /15.01.2021

ANUNT

**Privind elaborarea documentatiilor de elaborare PUZ zona turistica – Construire case de vacanta, CF 102459 si CF 102460, initiator Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina si Padeanu Nicolae**

Primaria Comunei Fundata anunta intentia de elaborare a unui plan urbanistic zonal pe terenul aflat in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat in CF nr. 102459 si CF 102460 Fundata in scopul - Construire case de vacanta.

Terenul aferent studiului PUZ este proprietatea numitilor Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina si Padeanu Nicolae conform extrasului de Carte Funciara.

Prin planul urbanistic zonal initiat de Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina si Padeanu Nicolae si elaborat de SC Schmidt Arhitecture Studio SRL se propune construire case de vacanta in urmatoarele conditii:

- regimul de inaltime maxim propus : S+P+1+M;
- indici de utilizare a terenului: POT : maxim 25%, CUT: maxim 1,00.

In temeiul Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, in perioada 15.01.2021 – 31.01.2021, publicul poate sa consulte si sa-si exprime opinia, in scris privind elaborarea documentatiilor de elaborare PUZ, la sediul Primariei Comunei Fundata, in intervalul orar 9 – 15 sau pe mail la adresa [primariafundata@yahoo.com](mailto:primariafundata@yahoo.com) . Observatiile /sugestiile pertinente vor fi luate in considerare in etapa de elaborare a reglementarilor PUZ-ului.

Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat in scris celor care au formulat observatii/sugestii.

PRIMAR,

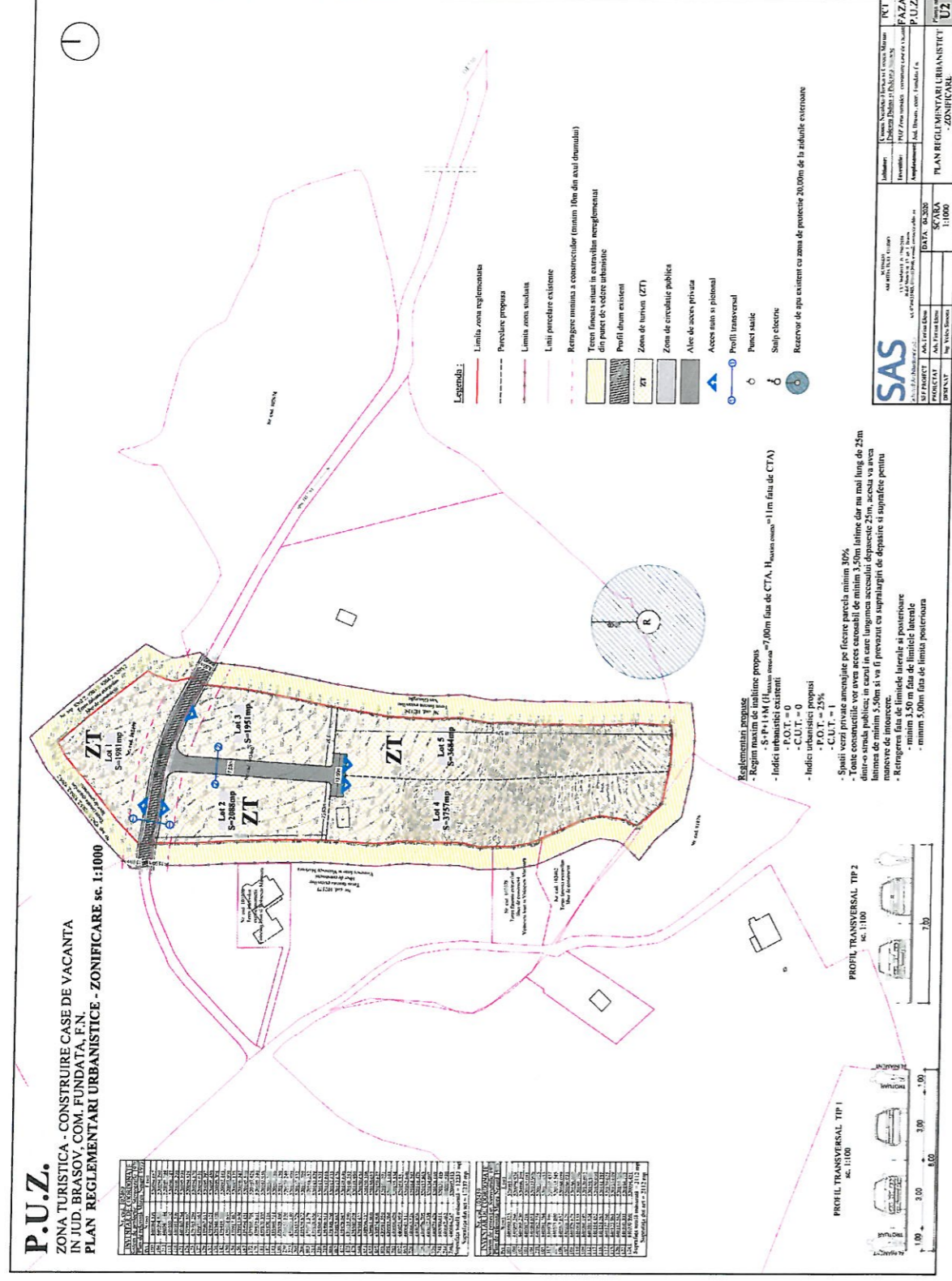
Patea Marian Florin



SECRETAR,

Preda Nicoleta Daniela

Primăria comunei Fundata  
Data anunțului: 14.01.2021



# CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONĂ TURISTICĂ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

INIȚIATORI: PĂDEANU DIDINA ȘI PĂDEANU NICOLAE,  
CIOACĂ NICOLETA-FLORICA ȘI CIOACĂ MARIAN

ELABORATOR: S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA  
DOCUMENTELOR EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE  
LOCALE ÎN PERIOADA 14.01.2021-29.01.2021 ÎNTRE ORELE 09:00-15:00

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI PUBLICAT PE PAGINA DE  
INTERNET A INSTITUTIEI

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:  
SERVICIUL URBANISM

ADRESA: STR. PRINCIPALĂ, NR. 56, TELEFON 0268 236 651, E-MAIL  
primariafundata@yahoo.com





Președinte

Nr. 2959 din 09.04.2020

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 83 din 09.04.2020

În scopul

### ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ TURISTICĂ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a cererii adresate de PĂDEANU DIDINA ȘI NICOLAE, CIOACĂ NICOLETA-FLORICA ȘI MARIAN cu domiciliul în BUCUREȘTI, str. GÂRLEI, nr 70, sect. 1, înregistrată la nr. 2959 din 2020-02-20.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna FUNDATA, imobil identificat prin Plan de încadrare în zona; Plan topografic; Extras de Carte Funciara CF nr. 102459; Extras de Carte Funciara CF nr. 102460;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu Avizul Unic al Consiliului Județean Brașov nr. 11/1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. 15/1999, documentație prelungită cu HCL 51 din 2018.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

## SE CERTIFICĂ

### 1. Regimul juridic:

1. Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: PĂDEANU DIDINA ȘI PĂDEANU NICOLAE S= 2112 mp și CIOACĂ NICOLETA-FLORICA ȘI CIOACĂ MARIAN S= 14.349 mp - conf. Extraselor de CF mai sus amintite.
3. **Restricții: Imobilul fiind în extravilan - nu există reglementări urbanistice. Imobilul se află în apropierea unui rezervor de apă.**

### 2. Regimul economic:

1. Folosința actuală: fâneață și pășune - extravilan; S=14.349 mp.
2. Destinația zonei conform PUG: agricol - extravilan.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local cu privire la zona în care se află imobilul, conform avizului Primăriei Fundata nr. 434/2020.

### 3. Regimul tehnic:

P.U.Z. se va elabora - în baza unui aviz de oportunitate - întocmit cf. Lg. 350/2001 modificată și completată, respectându-se Regulamentul General de Urbanism nr. 525 / 1996, Legea 350/2001, legea spațiilor verzi, etc.... **Se va face dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător.**

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;

b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

Prin **avizul de oportunitate** a elaborării planului urbanistic zonal, autoritatea publică competentă stabilește următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.

b) pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia vor fi stabilite după caz;

c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;

f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;

g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

Elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;

b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;

c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, **elemente privind volumetria**, aspectul general al clădirilor, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri)**, POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

**Prin documentația de urbanism se vor prevedea 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spațiu verde publice conform Legii 24/2007. Drumurile vor fi dimensionate corespunzător funcțiunii.**

**Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și a avizelor legale, prin H. C. L.**

În vederea aplicării art. 31<sup>1</sup>, pct. (4) din Legea nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. vor fi avute în vedere

**și următoarele aspecte (In vederea emiterii autorizației de construire):**

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau institue restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

**Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hartie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar planșa de reglementări în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.**

**După introducerea terenului în intravilan și după stabilirea indicilor urbanistici, regim de înălțime, etc... - după aprobarea P.U.Z. - se va solicita un alt certificat de urbanism în vederea construirii.**

Prezentul certificat **poate fi utilizat în scopul declarat pentru :**

**ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ TURISTICĂ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor Investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENT**

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune astfel(*copie legalizată*);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz

D.T.A.C

D.T.A.D

D.T.O.E

PUZ

PUD

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

**Altele (avize amplasament)**

▲ Aviz Electrica SA Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

▲ Prevenirea și stingerea incendiilor;

▲ Apărarea civilă;

- ▲ Protecția mediului;
- ▲ Sănătatea populației - a se ține cont și de distanța față de rezervorul de apă existent;

**d3) Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

- ▲ Dovada titlului asupra imobilului - la zi;
- ▲ Aviz Direcția Județeană pentru Cultură;
- ▲ Aviz Gospodărirea apelor;
- ▲ Aviz - Primăria FUNDATA - rețele apă-canal;
- ▲ Aviz - Primăria FUNDATA privind amplasarea clădirilor față de rezervorul de apă;
- ▲ Aviz O.C.P.I. Brașov;
- ▲ Aviz A.N.I.F.;
- ▲ Aviz M.A.D.R. ;
- ▲ Aviz Ministerul Turismului;

**4) Studii de specialitate**

- ▲ Studiu geotehnic;
- ▲ Studiu topografic;

**Alte avize/acorduri**

- ▲ Dovada accesului la un drum public - dimensionat corespunzător;
- ▲ Hotărârea Consiliului Local de aprobare P.U.Z.;
- ▲ Aviz Unic Consiliul Județean Brașov;

**e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**

**f) dovada privind achitarea taxelor legale.**

**Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **18** luni de la data emiterii.

**PREȘEDINTE,**  
**Adrian-Ioan VEȘTEA**

**SECRETAR,**  
**Maria DUMBRĂVEANU**

L.S.

Șef serviciu: **Radu Voinea**

Întocmit: **Carmen Botis**



**ARHITECT ȘEF,**  
**Adrian IBĂNESCU**

Achitat taxa de **154** lei, conform chitanței/OP nr. **3921** din **24.02.2020**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. \_\_\_\_\_ DIN \_\_\_\_\_

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.

**PREȘEDINTE,**

**SECRETAR,**

L.S.

**ARHITECT ȘEF,**

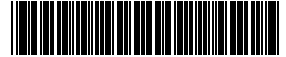
Șef serviciu: \_\_\_\_\_

Întocmit: \_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_, conform chitanței/OP \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă .



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102460 Fundata

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Extravilan

**Adresa:** Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102460	12.237	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>15392 / 19/07/2016</b> Hotarare Judecatoreasca nr. incheierea din dosar nr. 1777/2002 emis de Judecătoria Zarnesti si act cf nr. 2368, din 08/08/2003;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept uzucapiune, dobandit prin HOTARARE JUDECATOREASCA, cota actuala 1/1 1) <b>CIOACA NICOLETA-FLORICA</b> , și 2) <b>CIOACA MARIAN</b>	A1

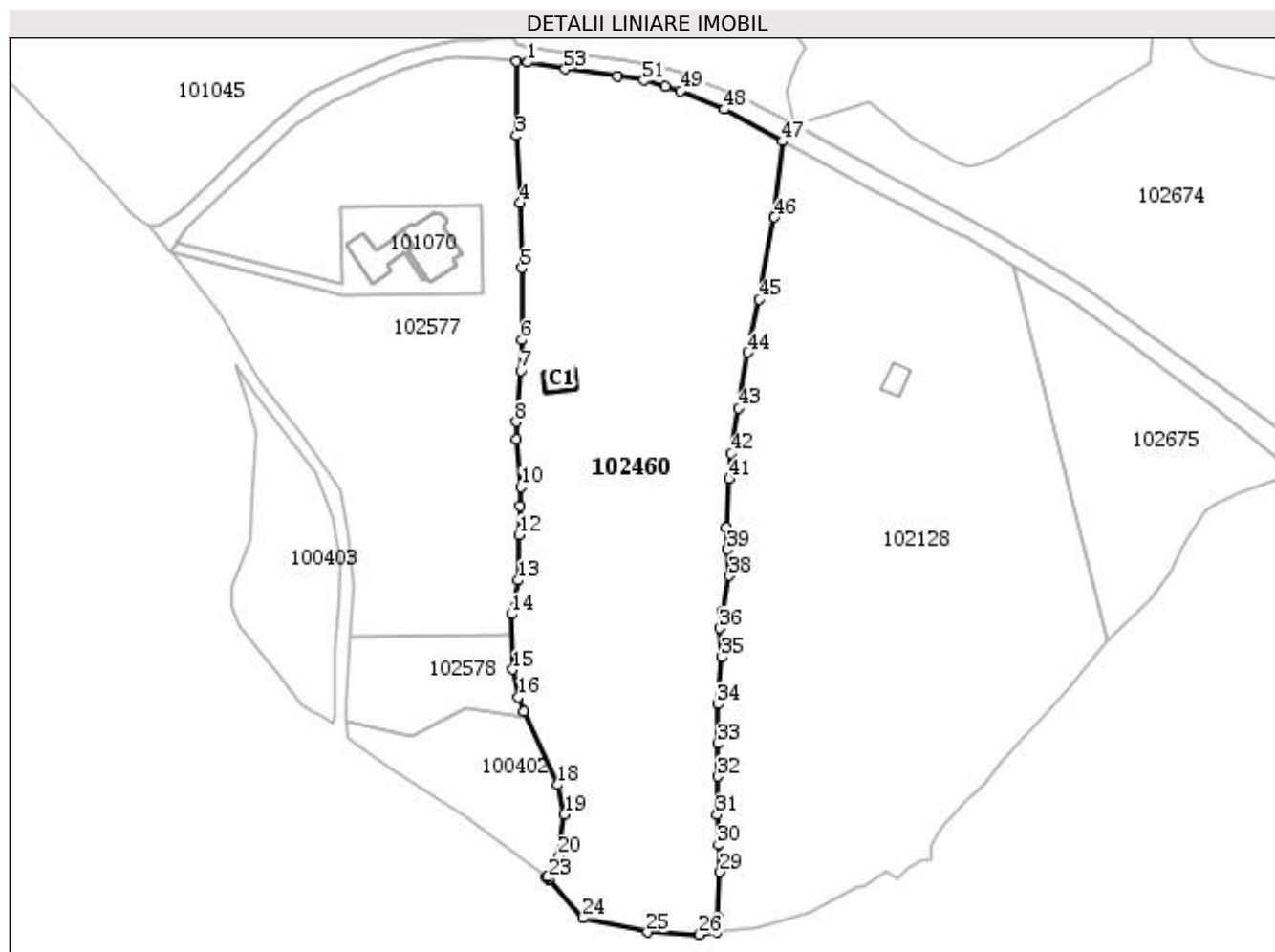
**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102460	12.237	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	7.000	-	-	-	
2	pasune	NU	5.237	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	102460-C1	construcții anexa	47	Fara acte	S. construita la sol:47 mp; Grajd din lemn - construcție neintabulata

**Lungime Segmente****1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.129	2	3	19.466	3	4	17.61
4	5	17.148	5	6	18.812	6	7	8.136
7	8	13.499	8	9	4.518	9	10	12.679
10	11	5.055	11	12	7.5	12	13	11.932

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	9.022	14	15	14.666	15	16	7.345
16	17	4.083	17	18	21.178	18	19	7.965
19	20	11.218	20	21	6.001	21	22	0.264
22	23	0.668	23	24	13.62	24	25	17.373
25	26	13.578	26	27	4.808	27	28	3.945
28	29	11.919	29	30	7.087	30	31	8.027
31	32	9.934	32	33	8.661	33	34	10.418
34	35	12.402	35	36	7.554	36	37	4.488
37	38	9.547	38	39	6.833	39	40	5.659
40	41	13.02	41	42	6.657	42	43	11.984
43	44	14.86	44	45	14.262	45	46	21.936
46	47	20.13	47	48	17.471	48	49	12.556
49	50	4.019	50	51	6.05	51	52	6.854
52	53	14.031	53	1	9.86			

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

06/09/2020, 22:18





## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102459 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Extravilan

**Adresa:** Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102459	2.112	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>28767 / 20/12/2019</b>	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2070, din 19/12/2019 emis de NP Stoian Coriolan Emil Marcel;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) <b>PĂDEANU DIDINA</b> , căsătorită cu	
2) <b>PĂDEANU NICOLAE</b>	

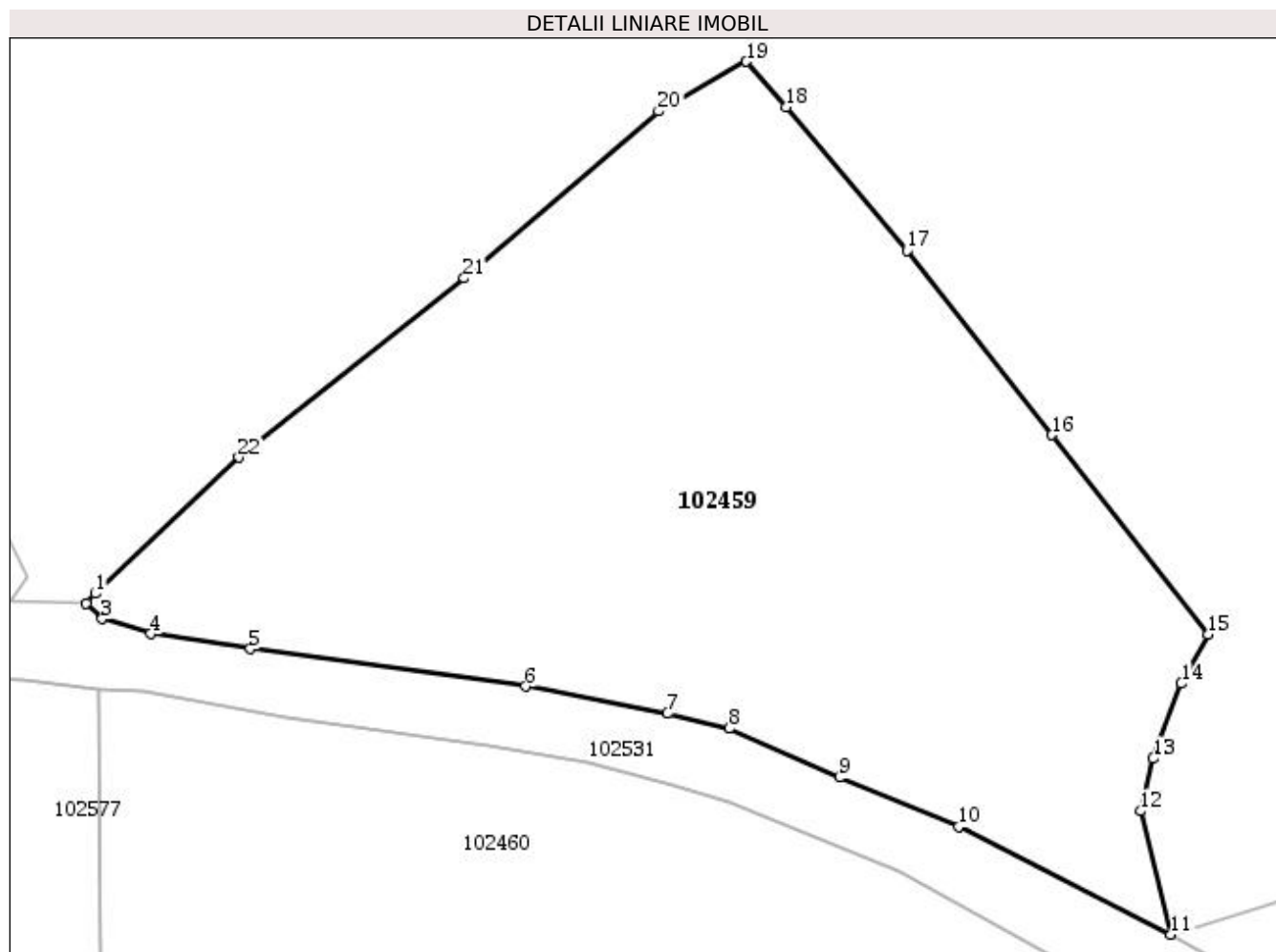
### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102459	2.112	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	2.112	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	0.9
3	4	3.502
5	6	18.999
7	8	4.347
9	10	8.775
11	12	8.702

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	1.509
4	5	6.887
6	7	9.899
8	9	8.298
10	11	16.284
12	13	3.655

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	5.505	14	15	3.818
15	16	17.309	16	17	16.049
17	18	12.833	18	19	4.135
19	20	6.904	20	21	17.525
21	22	19.709	22	1	13.537

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

06/09/2020, 22:18



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@judbrasov.ro, www.judbrasov.ro



Direcția Arhitect Șef

Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului

Nr. înregistrare: ad. 9048/.....10.08.2020



Aprobat,  
Președintele Consiliului Județean Brașov  
**Adrian-Ioan Veștea**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.** pentru **PĂDEANU DIDINA** și **PĂDEANU NICOLAE**, **CIOACĂ NICOLETA-FLORICA** și **CIOACĂ MARIAN**, cu domiciliul/sediul în **municipiul București**, satul -, sectorul **1**, cod poștal, str. **Gârlei**, nr. **70**, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0749855945**, e-mail **contact@arhbv.ro**, înregistrată la nr. **9048/05.06.2020**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 7 /31.07.2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru: **Zonă turistică – Construire case de vacanță** generat de imobilul: **teren extravilan, în suprafață de 14.349,00 mp, categoria de folosință fâneată și pășune, conform extras CF nr. 102459 - nr.cad 102459 și extras CF nr. 102460 - nr.cad. 102460, iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren agricol - extravilan.**

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform Avizului eliberat de **Primăria comunei Fundata** și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat cuprinde imobilele cu **nr.cad. 102459 și 102460, separate de un tronson din drumul comunal Pe Linie**, și este delimitat după cum urmează:

- la Nord – teren nr.top.9202/2, 9203/2, 9204/2 și 9205/2;
- la Vest – terenuri nr.cad. 102577, nr.cad.102578 și nr.cad. 102402;
- la Sud – teren nr.cad. 81876;
- la Est – teren nr.cad. 102128.

**Zona studiată se va extinde față de toate laturile, în vederea relaționării obiectivului propus cu vecinătățile.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea propusă: **zona turistică.**

**Se va delimita clar zona edificabilă și în acest sens se va propune dezmembrarea loturilor.**

3. Indicatori urbanistici propuși

**POTmaxim = 25%; CUT maxim = 1,00;**



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@judbrasov.ro, www.judbrasov.ro



**Regim de înălțime: S+P+1E+M; Hmax.streașină=7,00m; Hmax.coamă=11,00m.**

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

**Accesul la obiectivul propus de va face din drumul communal Pe linie (conform aviz emis de Primăria comunei Fundata, nr.ad.9048/24.07.2020), identificat cu nr.cad.102531. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul zonei reglementate, în afara străzilor publice.**

**Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizul Primăriei Com. Fundata nr. Ad.9048/24.07.2020 și cu avizele menționate în Certificatul de urbanism nr. 83/09.04.2020, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului PUZ.**

4. Capacitățile de transport admise

**Specifice activității propuse.**

5. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

**Conform Certificat de urbanism nr. 83/09.04.2020**

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 83/09.04.2020.

Achitat taxa de 23 lei, conform chitanței nr. 0.P. 394389824 din 05.08.2020

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 10.08.2020.

Arhitect-șef  
**Adrian Ibănescu**

Avizat: șef birou: Daniela Boțoman

Redactat.: Ligia Șerban

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. – Zonă turistică - construire case de vacanță
<b>Inițiator:</b>	Pădeanu Didina și Pădeanu Nicolae Cioacă Nicoleta-Florica și Cioacă Marian
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, com. Fundata, f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	PC1
<b>Data elaborării:</b>	04.2020

#### 1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Fundata f.n. identificate prin C.F. nr. 102459 nr. cad. 102459 și C.F. nr. 102460 nr. cad. 102460 în vederea construirii de case de vacanță.

Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>1</sup> alin. 1
- stabilirea de reglementări specifice zonei de turism – case de vacanță
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

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

#### 1.3. Surse documentare

##### • Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 15/1991, documentație prelungită cu H.C.L. nr. 51/2018.

##### • Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic

• **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**  
În vecinătate nu au fost aprobate planuri urbanistice zonale.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.L. nr. 15/1999, documentație prelungită cu HCL nr. 51/2018, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității.

Zona este în dezvoltare și ponderea cea mai mare o ocupă terenul neconstruit.

În zonă, la 15,70m de zona reglementată spre vest, se regăsește cea mai apropiată construcție.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Terenurile ce urmează a fi reglementate sunt situate în extravilanul comunei Fundata f.n..

Terenurile propuse spre reglementare prin P.U.Z. au următoarele vecinătăți:

- la nord – teren nr. top. 9202/2, 9203/2, 9204/2, 9205/2
- la vest – terenuri nr. cad. 102577, nr. cad. 102578, nr. cad. 102402
- la est – nr. cad. 102128
- la sud – nr. cad. 81876

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenurile studiate se află la o distanță de aproximativ 500 m de Râul Sbîrcioara și la 6 km m față de Peștera Dâmbovicioara.

### **2.4. Circulația**

În prezent, accesul la terenurile studiate se realizează din drumul cu nr. cad. 102531 (cu o lățime ce variază de la 4,05m la 5,77 m în dreptul zonei studiate)

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile propuse spre reglementare prin PUZ, în suprafață de 14349 mp, sunt proprietate privată conform extraselor C.F. nr. 102459 nr. cad. 102459 cu S=2112 mp și C.F. nr. 102460 nr. cad. 102460 cu S=12237 mp.

Pe terenul identificat cu nr. cad. 102460 se află o anexă neintabulată (grajd din lemn) în suprafață de 47mp.

### **2.6. Echipare edilitară**

#### • Apă

Conform avizului nr. 1152/05.05.2020 emis de Primăria Fundata, există rețea de distribuție de apă potabilă în comuna Fundata.

#### • Canalizare

Conform avizului nr. 1152/05.05.2020 emis de Primăria Fundata, nu există rețea de canalizare în comuna Fundata.

#### • Gaze naturale

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

#### • Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

### **2.7. Probleme de mediu**

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

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Prin soluțiile prezentate nu se influențează negativ regimul apelor de suprafață sau a celor subterane.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **Concluzii ale studiului geotehnic**

Perimetrul amplasamentului studiat este un platou montan cu o suprafață înclinată sudic, cu pante line de câteva grade.

Stratificația litologică este paralelă cu terenul.

Terenul amplasamentului este bun pentru construire, stabil din punct de vedere gravitațional.

În sondajele executate, nu a fost interceptat nivelul hidrostatic NH.

Conform STAS 6054 - 77 – adâncimea maximă de îngheț în terenul natural este de 100 cm

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus.

Pentru viitoarele construcții se va cere documentație geotehnică specifică categoriei geotehnice a construcției.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata aprobat cu H.C.L. nr. 15/1999, documentație prelungită cu H.C.L. nr. 51/2018, terenurile studiate sunt situate în extravilan.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

### **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la parcelele ce vor rezulta în urma dezmembrării se va realiza atât din drumul cu nr. cad. 102531, ce se va moderniza, dar și din noile drumuri propuse.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate și nou proiectate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- profil transversal tip 1 – se aplică la drumul cu nr. cad. 102531 - 8,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a 1,00 m fiecare.

- profil transversal tip 2 – se aplică la aleea de acces privată propusă - 7,00 m parte carosabilă.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum nr. cad. 102531 va fi de 10,00 m din axul drumului.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, conform H.G. nr. 525/1996.

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

#### **3.5.1. Reglementări urbanistice**

Zona studiată va avea funcțiune turistică.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție minim 30% din suprafața fiecărei parcele.

În urma dezmembrării terenului identificat cu nr. cad. 102460 vor rezulta 4 loturi construibile + alea de acces privată.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum nr. cad. 102531 va fi de 10,00 m din axul drumului.

Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3,50 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5,00 m.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Conform art. 30 din Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitare și hidrogeologică, se va respecta zona de protecție sanitară pentru rezervoare îngropate, de minim 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor.



Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort și anume 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, conform H.G. nr. 525/1996.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă de minim 30%.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- ZT – zona de turism

### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona studiata
1	Teren extravilan		100	14349	100.00
2	Zona turistică	subzona aferenta constructiilor	0.00	0	
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	0.00	0	
4		subzona aferenta circulatiilor private	0.00	0	
Total zona turistică			0.00	0	0.00
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	0.00	0	0.00
<b>Total</b>			<b>100.00</b>	<b>14349</b>	<b>100.00</b>
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona studiata
1	Teren extravilan		0.00	0	0.00
2	Zona turistică	subzona aferenta constructiilor	25.00	3364,75	
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	4037,7	
4		subzona aferenta circulatiilor private	45.00	6056,55	
Total zona turistică			100.00	13459	93,8
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	100.00	890	6,2
<b>Total</b>			<b>100.00</b>	<b>14349</b>	<b>100.00</b>

### 3.5.3. Indicatori urbanistici

- ZT – zona de turism

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

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

Propus - P.O.T.max.= 25%

### Coefficient de utilizare al terenului (C.U.T.)

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

Propus - C.U.T.max.= 1,00

### Regimul maxim de înălțime

Existent: –

Propus: max. S+P+I+M cu  $H_{\max. \text{cornișă}} = 7,00$  m față de CTA,  $H_{\max. \text{coamă}} = 11,00$  m față de CTA

## **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

### **3.6.1. Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza de la rețeaua comunei Fundata, conform avizului nr. 1152/05.05.2020 emis de Primăria Fundata.

### **3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere**

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o rețea de canalizare, cu descărcare într-un bazin vidanjabil etanș.

### **3.6.3. Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

### **3.6.4. Energie electrică**

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu avizul nr. 70102035671/2020 și avizul CTA nr. 474/09.12.2020 emis de SDEE Transilvania Sud.

### **3.6.5. Gaze naturale**

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe lemne/electrice.

## **3.7. Protecția mediului**

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

Investiția propusă nu influențează negativ factorii de mediu aer, zgomot, sol, subsol, sănătatea populației, regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal) care va fi accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

## **3.8. Obiective de utilitate publică**

- Tipul de proprietate al terenurilor

Terenurile propuse spre reglementare sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 102459 nr. cad. 102459 cu S=2112 mp și C.F. nr. 102460 nr. cad. 102460 cu S=12237 mp).

- Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumului nr. cad. 102531 care este proprietate privată va trece în domeniul public, după aprobarea prezentului P.U.Z.

## **4. Concluzii**

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

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

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

Întocmit:

Arh. Fîntîna Elena



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### **Introducere**

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Zona turistică - construire case de vacanță acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate, astfel el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, pe zone.

### **I. Dispoziții generale**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)**

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției potrivit **art. 48<sup>1</sup> alin. 5 din Legea 350/2001** și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47<sup>1</sup> alin. 2 din Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

#### **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
  - H.G. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
  - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
  - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată

- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
  - STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
  - Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- Legea administrației publice locale (nr. 215/2001) actualizată
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile studiate, înscrise în C.F. nr. 102459 nr. cad. 102459 și C.F. nr. 102460 nr. cad. 102460.

Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în extravilanul comunei Fundata f.n. și este delimitată de următoarele vecinătăți:

- la nord – teren nr. top. 9202/2, 9203/2, 9204/2, 9205/2
- la vest – terenuri nr. cad. 102577, nr. cad. 102578, nr. cad. 102402
- la est – nr. cad. 102128
- la sud – nr. cad. 81876

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### *Art. 1. Terenuri agricole în extravilan*

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### *Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice*

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

#### *Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă turistică.

### *Art. 3. Indicatori urbanistici*

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

$$a) \quad \text{P.O.T.} = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

$$b) \quad \text{C.U.T.} = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Se propune:

- P.O.T.max. = 25%
- C.U.T.max. = 1

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### *Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale*

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

### *Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice*

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

### *Art. 3. Amplasarea față de aliniament*

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum nr. cad. 102531 va fi de 10,00 m din axul drumului.

### *Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014:

- (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3,50 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5,00 m.

Retragerile minime și alinierea se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

#### *Edificabilul parcelei:*

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

#### *Amenajabilul parcelei:*

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejurimile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### *Art. 1. Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minim 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minim 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Profilele transversale ale drumurilor modernizate și nou proiectate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- profil transversal tip 1 – se aplică la drumul cu nr. cad. 102531 - 8,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a 1,00 m fiecare.
- profil transversal tip 2 – se aplică la alea de acces privată propusă - 7,00 m parte carosabilă.

### *Art. 2. Accesele pietonale*

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

## 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

### *Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

### *Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

## 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

### *Art. 1. Înălțimea construcțiilor*

- ZT - max. S+P+1+M cu  $H_{\max. \text{cornișă}} = 7,00$  m față de CTA și  $H_{\max. \text{coamă}} = 11,00$  m

#### Înălțimea minimă a construcțiilor

H<sub>minim anexe</sub> – 2m

H<sub>minim construcții principale</sub> – 3m la cornișă pentru P+Pod

### *Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor*

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

### *Art. 3. Parcelarea*

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 14237 mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul studiat va face obiectul unei parcelări din care vor rezulta 5 parcele construibile + drum de acces.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z. se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin R.L.U. aferent P.U.Z.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate (conform H.G. nr. 525/1996, art. 30);

b) suprafața minimă a parcelei de 500 mp



c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus (a, b, c).

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### *Art.1. Parcaje*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort și anume 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, conform H.G. nr. 525/1996.

### *Art. 2. Zone verzi*

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având și rol decorativ și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înnierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă de minim 30%.

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

### *Art. 3. Împrejurimi*

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejurimile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, plasă de sârmă etc.

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de gard/împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.

Modul de realizare al împrejurimilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

- va fi transparent minim 50% din suprafața gardului/împrejmuirii pe fiecare aliniament lăsând vizibile clădirile;

- înălțimea va fi de maxim 2,00 m;

b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20 m înălțime.

## **III. Zonificare funcțională**

### **11. Unități și subunități funcționale**

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZT** – zona turistica

#### Funcțiuni admise

- case de vacanță cu regim de înălțime maxim S+P+I+M, în regim de construire discontinuu, izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)

#### Funcțiuni interzise

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice

#### **IV. Dispoziții finale**

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

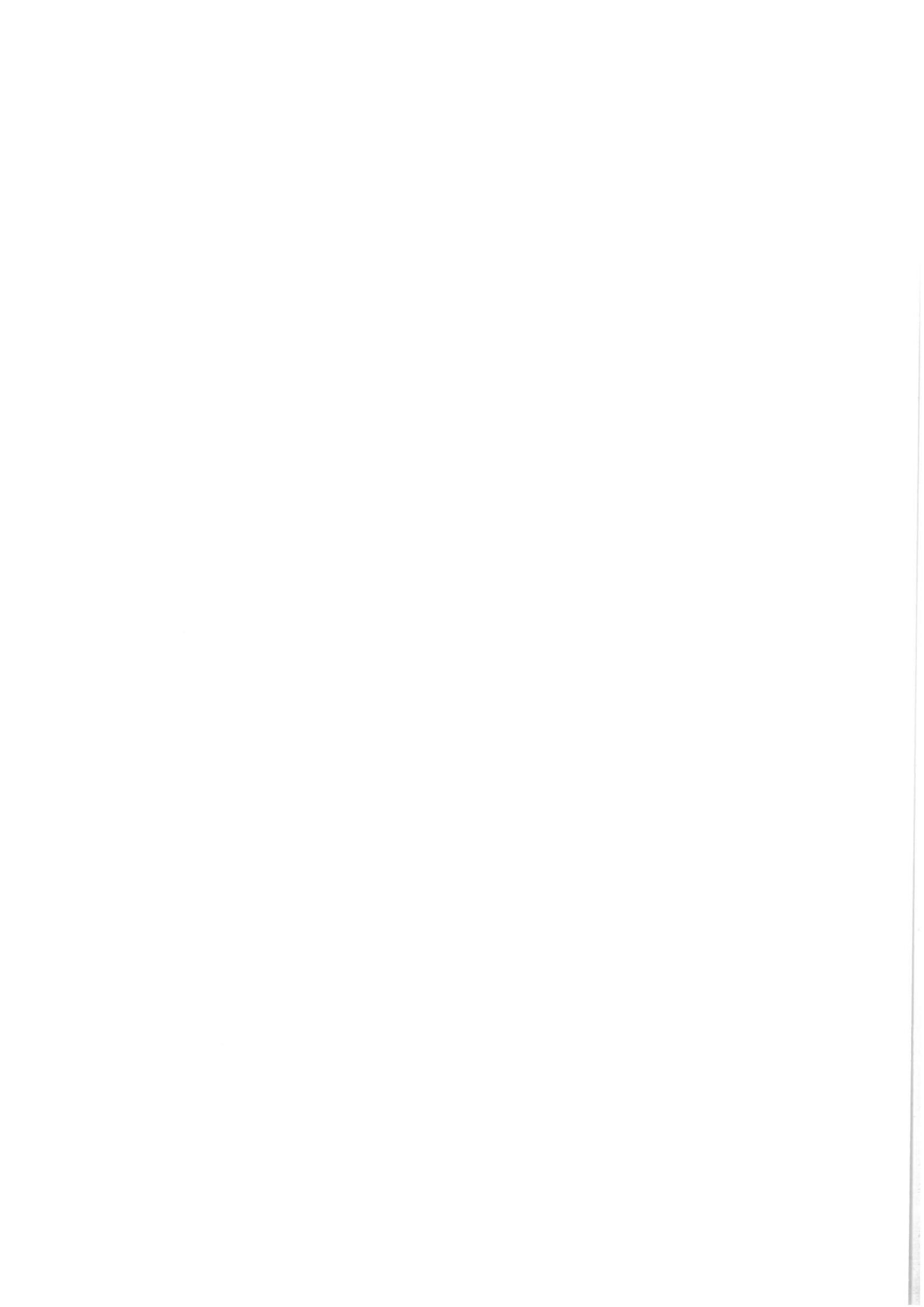
Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Fundata, precum și de Inspecția Județeană în Construcții în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

#### **V. Concluzii**

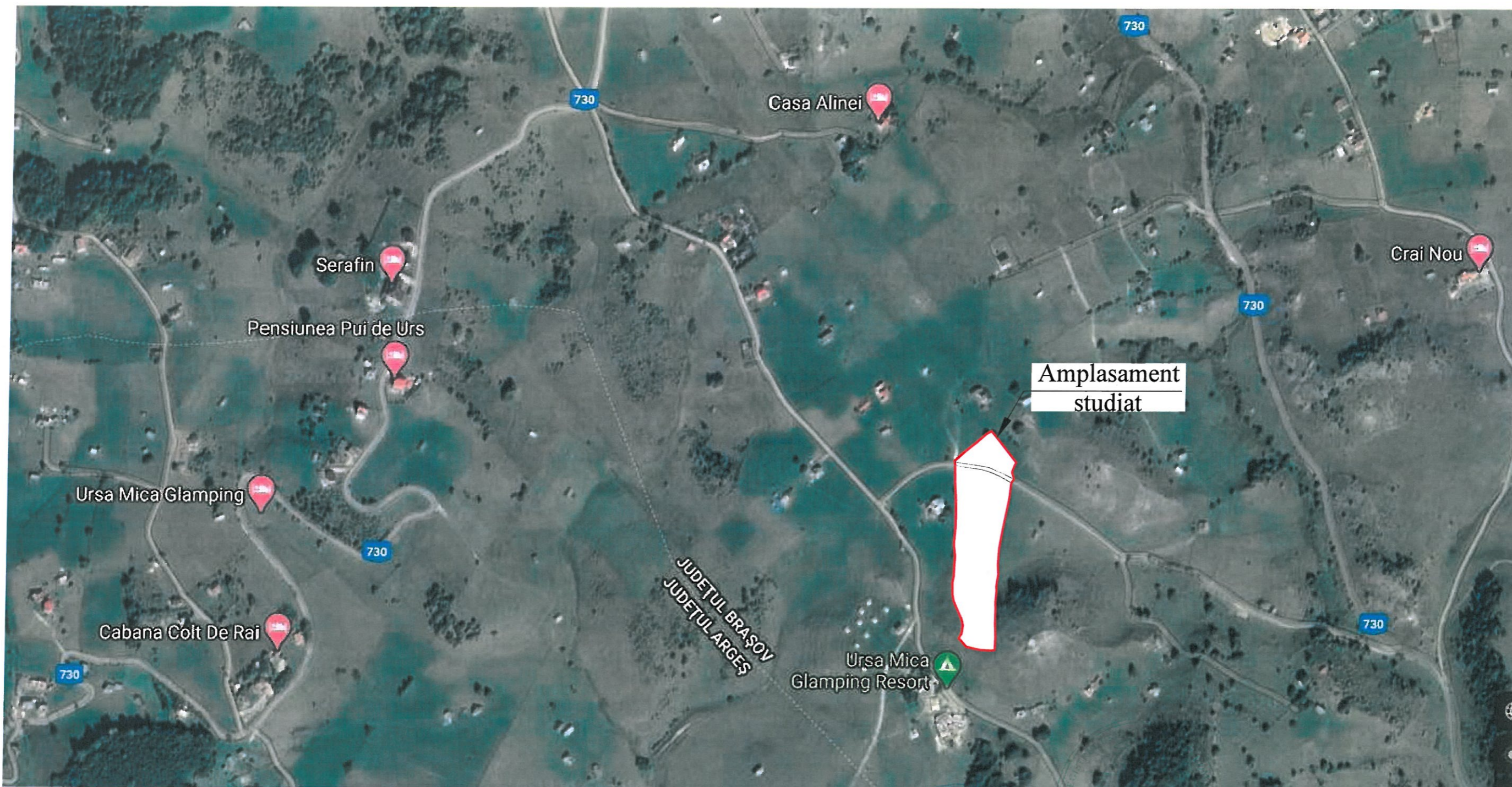
Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiilor existente în zonă.


Întocmit:  
Arh. Fîntîna Elena





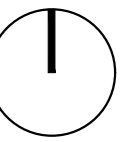
PLAN DE INCADRARE IN ZONA  
sc. 1:5000



 <b>SAS</b> SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro		Initiator:	Cioaca Nicoleta-Florica si Cioaca Marian Padeanu Didina si Padeanu Nicolae	PC1
		Investitie:	PUZ Zona turistica - construire case de vacanta	FAZA
		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA:	04.2020	PLAN DE INCADRARE IN ZONA Planşa nr. <b>U0</b>
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA	1:5000	
DESENAT	Ing. Voicu Simona			

# P.U.Z.

ZONA TURISTICA - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.  
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



Nr. cad. 102460  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Plan de referinta Marca Neagra 1975

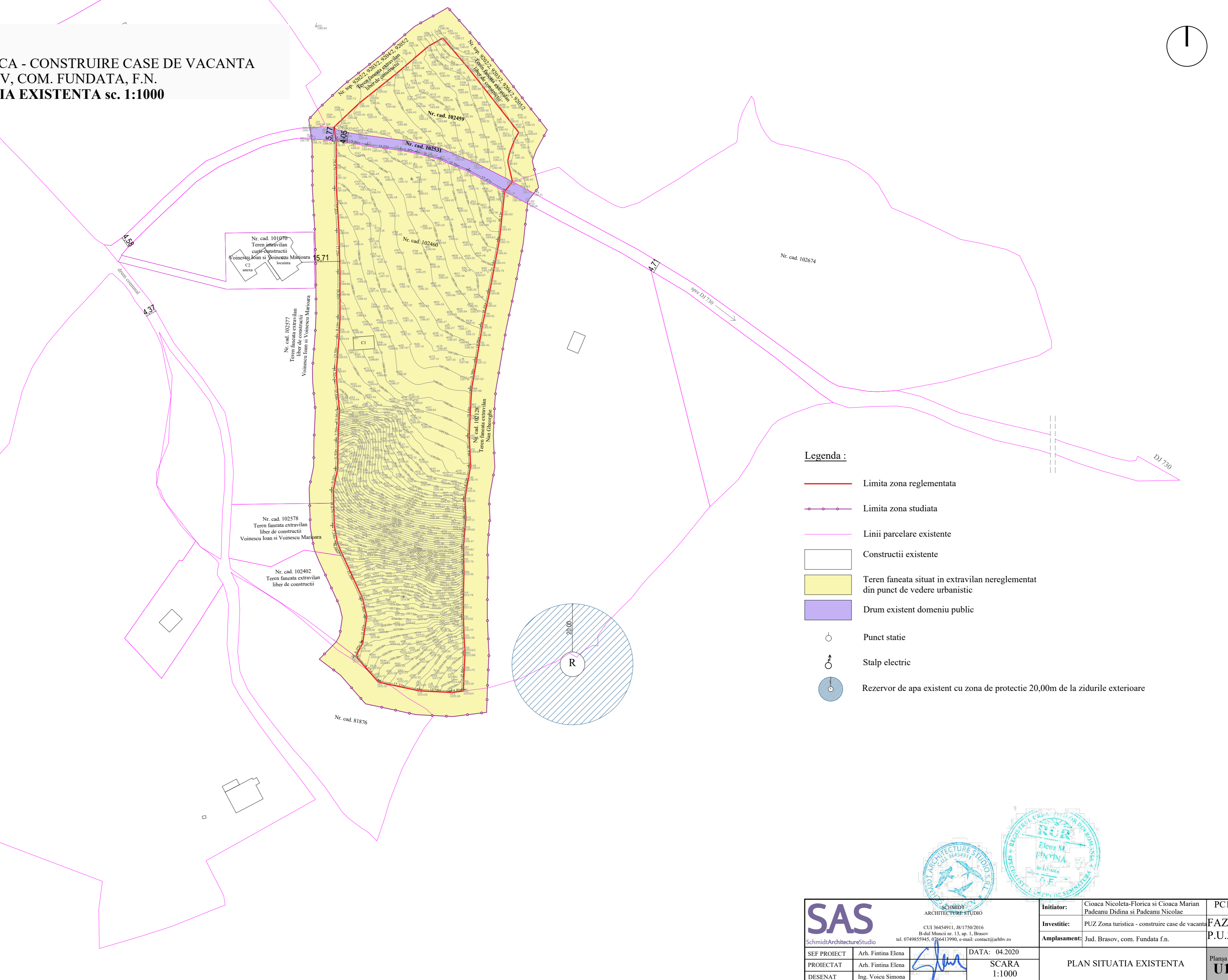
Pct.	N (m)	E (m)
100	440084.391	520094.687
104	440064.925	520094.790
753	440047.244	520095.799
113	440030.202	520096.247
118	440011.390	520096.290
121	440003.264	520095.890
124	439989.807	520094.828
125	439985.289	520094.870
127	439972.663	520096.031
129	439967.613	520095.797
132	439960.121	520095.450
138	439948.190	520095.308
142	439939.255	520093.483
150	439924.695	520093.900
154	439917.462	520095.175
156	439913.694	520096.747
167	439894.451	520105.590
172	439886.701	520107.428
178	439875.611	520105.740
181	439870.305	520102.936
182	439870.116	520102.752
183	439869.714	520103.286
188	439859.460	520112.250
230	439855.830	520129.240
223	439855.140	520142.800
205	439855.729	520147.572
206	439859.672	520147.709
885	439871.579	520148.252
212	439878.656	520147.879
216	439886.677	520147.571
219	439896.611	520147.616
886	439905.269	520147.833
887	439915.685	520147.626
472	439928.045	520148.646
475	439935.590	520148.282
478	439940.028	520148.950
648	439949.422	520150.654
651	439956.247	520150.316
655	439961.900	520150.057
889	439974.908	520150.627
888	439981.550	520151.071
891	439993.260	520153.103
702	440008.020	520155.234
892	440021.959	520158.551
893	440043.511	520162.640
720	440063.526	520164.792
732	440071.926	520169.878
736	440076.205	520173.863
737	440077.839	520174.007
739	440079.428	520178.169
741	440080.618	520171.419
744	440082.462	520107.510
746	440084.247	520097.813

Suprafata totala masurata = 12237 mp  
 Suprafata din act = 12237 mp

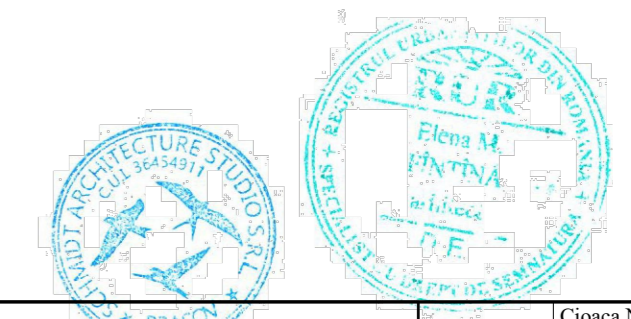
Nr. cad. 102459  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Plan de referinta Marca Neagra 1975

Pct.	N (m)	E (m)
101	440090.323	520092.847
100	440089.266	520094.924
102	440088.230	520098.269
103	440087.216	520105.081
104	440084.651	520123.906
218	440082.774	520133.625
105	440081.764	520137.853
312	440078.396	520145.437
225	440075.040	520153.545
106	440067.657	520168.059
107	440076.120	520166.033
108	440079.678	520166.869
110	440084.838	520168.786
109	440088.195	520170.605
112	440101.824	520159.935
113	440114.852	520150.030
116	440124.262	520141.757
117	440127.366	520139.025
118	440123.961	520133.019
120	440112.562	520119.708
122	440100.303	520104.275
124	440090.990	520094.451

Suprafata totala masurata = 2112 mp  
 Suprafata din act = 2112 mp



- Legenda :**
- Limita zona reglementata
  - Limita zona studiata
  - Linii parcelare existente
  - Constructii existente
  - Teren faneata situat in extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic
  - Drum existent domeniu public
  - Punct statie
  - Stalp electric
  - Rezervor de apa existent cu zona de protectie 20,00m de la zidurile exterioare

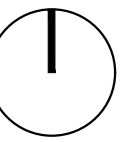


<b>SAS</b> ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro	Initiator: Cioaca Nicoleta-Florica si Cioaca Marian Padeanu Didina si Padeanu Nicolae	PC1
	Investitie: PUZ Zona turistica - construire case de vacanta	FAZA
	Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	P.U.Z.
SEF PROIECT: Arh. Fintina Elena PROIECTAT: Arh. Fintina Elena DESENAT: Ing. Voicu Simona	DATA: 04.2020 SCARA: 1:1000	PLAN SITUATIA EXISTENTA Planşa nr. <b>U1</b>

# P.U.Z.

ZONA TURISTICA - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA  
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000



Nr. cad. 102460  
INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Plan de referinta Marca Neagra 1975

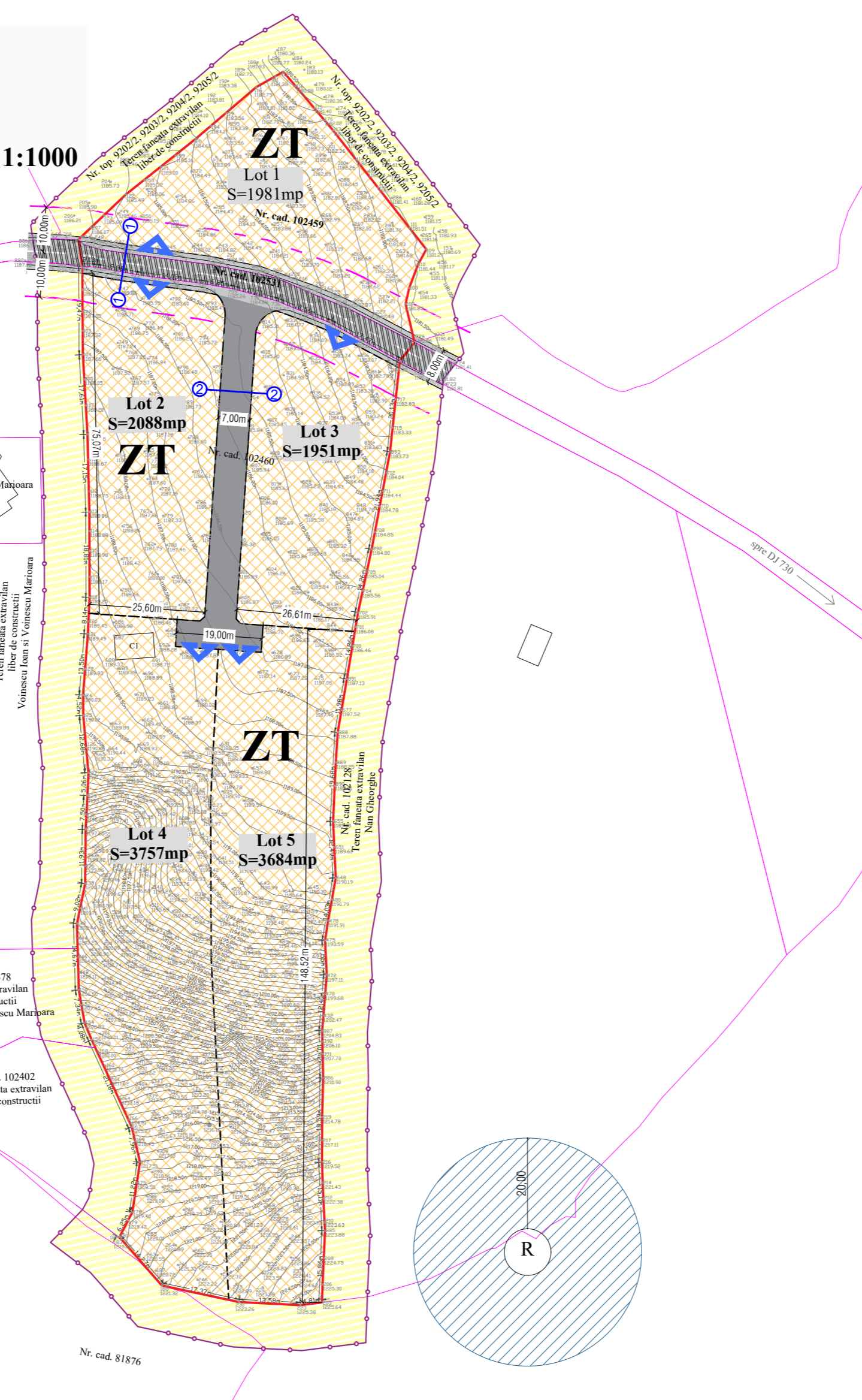
Pct.	N (m)	E (m)
100	440084.391	520094.687
104	440064.925	520094.790
753	440047.244	520095.799
113	440030.202	520096.247
118	440011.390	520096.290
121	440003.264	520095.890
124	439989.807	520094.828
125	439985.289	520094.870
127	439972.663	520096.031
129	439967.613	520095.797
132	439960.121	520095.450
138	439948.190	520095.308
142	439939.255	520093.883
150	439924.695	520093.900
154	439917.462	520095.175
156	439913.694	520096.747
167	439894.451	520105.590
172	439886.701	520107.428
178	439875.611	520105.740
181	439870.305	520102.936
182	439870.116	520102.752
183	439869.714	520103.286
188	439859.460	520112.250
230	439855.830	520129.240
223	439855.140	520142.800
205	439855.729	520147.572
206	439859.672	520147.709
885	439871.579	520148.252
212	439878.656	520147.879
216	439886.677	520147.571
219	439896.611	520147.616
886	439905.269	520147.833
887	439915.685	520147.626
472	439928.045	520148.646
475	439935.590	520148.282
478	439940.028	520148.950
648	439949.422	520150.654
651	439956.247	520150.316
655	439961.900	520150.057
889	439974.908	520150.627
888	439981.550	520151.071
891	439993.260	520153.103
702	440008.020	520155.534
892	440021.959	520158.551
893	440043.511	520162.640
770	440063.526	520164.792
732	440071.926	520169.878
736	440076.205	520173.863
737	440077.839	520174.007
739	440079.428	520178.169
741	440080.618	520171.419
744	440082.462	520107.510
746	440084.247	520097.813

Suprafata totala masurata = 12237 mp  
Suprafata din act = 12237 mp

Nr. cad. 102459  
INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Plan de referinta Marca Neagra 1975

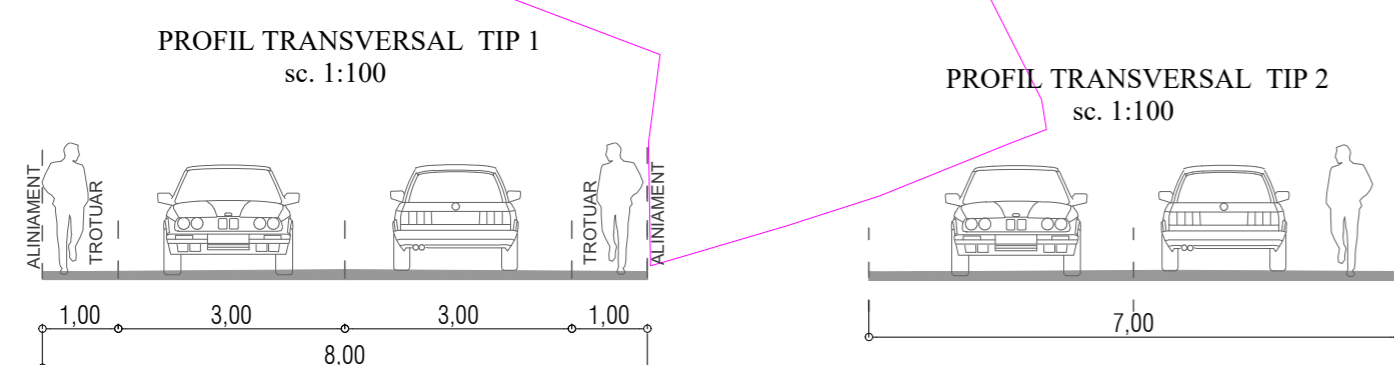
Pct.	N (m)	E (m)
101	440090.323	520092.847
100	440089.266	520094.924
102	440088.230	520098.269
103	440087.216	520105.081
104	440084.651	520123.906
218	440082.774	520133.625
105	440081.764	520137.853
312	440078.396	520145.437
225	440075.040	520153.545
106	440067.657	520168.059
107	440076.120	520166.033
108	440079.678	520166.869
110	440084.838	520168.786
109	440088.195	520170.605
112	440101.824	520159.935
113	440114.852	520150.030
116	440124.262	520141.757
117	440127.366	520139.025
118	440123.961	520133.019
120	440112.562	520119.708
122	440100.303	520104.775
124	440090.990	520094.451

Suprafata totala masurata = 2112 mp  
Suprafata din act = 2112 mp



- Legenda :**
- Limita zona reglementata
  - Parcelare propusa
  - Limita zona studiata
  - Linii parcelare existente
  - Retragere minima a constructiilor (minim 10m din axul drumului)
  - Teren faneata situat in extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic
  - Profil drum existent
  - Zona de turism (ZT)
  - Zona de circulatie publica
  - Alee de acces privata
  - ↑ Acces auto si pietonal
  - ①—① Profil transversal
  - Punct statie
  - ⚡ Stalp electric
  - ⊙ Rezervor de apa existent cu zona de protectie si amenajare exterioare

- Reglementari propuse**
- Regim maxim de inaltime propus
    - S+P+1+M ( $H_{\max}$  streasina=7,00m fata de CTA,  $H_{\max}$  coama=11m fata de CTA)
  - Indici urbanistici existenti
    - P.O.T. = 0
    - C.U.T. = 0
  - Indici urbanistici propusi
    - P.O.T. = 25%
    - C.U.T. = 1
  - Spatii verzi private amenajate pe fiecare parcela minim 30%
  - Toate constructiile vor avea acces carosabil de minim 3,50m latime dar nu mai lung de 25m dintr-o strada publica; in cazul in care lungimea accesului depaseste 25m, acesta va avea latimea de minim 5,50m si va fi prevazut cu supralargiri de depasire si suprafete pentru manevre de intoarcere.
  - Retragerea fata de limitele laterale si posterioare
    - minim 3,50 m fata de limitele laterale
    - minim 5,00m fata de limita posterioara



SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO  
SchmidtArchitectureStudio

SEF PROIECT Arh. Fintina Elena  
PROIECTAT Arh. Fintina Elena  
DESENAT Ing. Voicu Simona

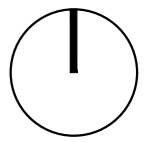
DATA: 04.2020  
SCARA: 1:1000

Initiator: Cioaca Nicoleta-Florica si Cioaca Marian Padeanu Didina si Padeanu Nicolae  
Investitie: PUZ Zona turistica - construire case de vacanta  
Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata f.n.

PC1  
FAZA P.U.Z.  
Planşa nr. U2

# P.U.Z.

ZONA TURISTICA - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.  
**PLAN REGLEMENTARI EDILITARE sc. 1:1000**



Nr. cad. 102460  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

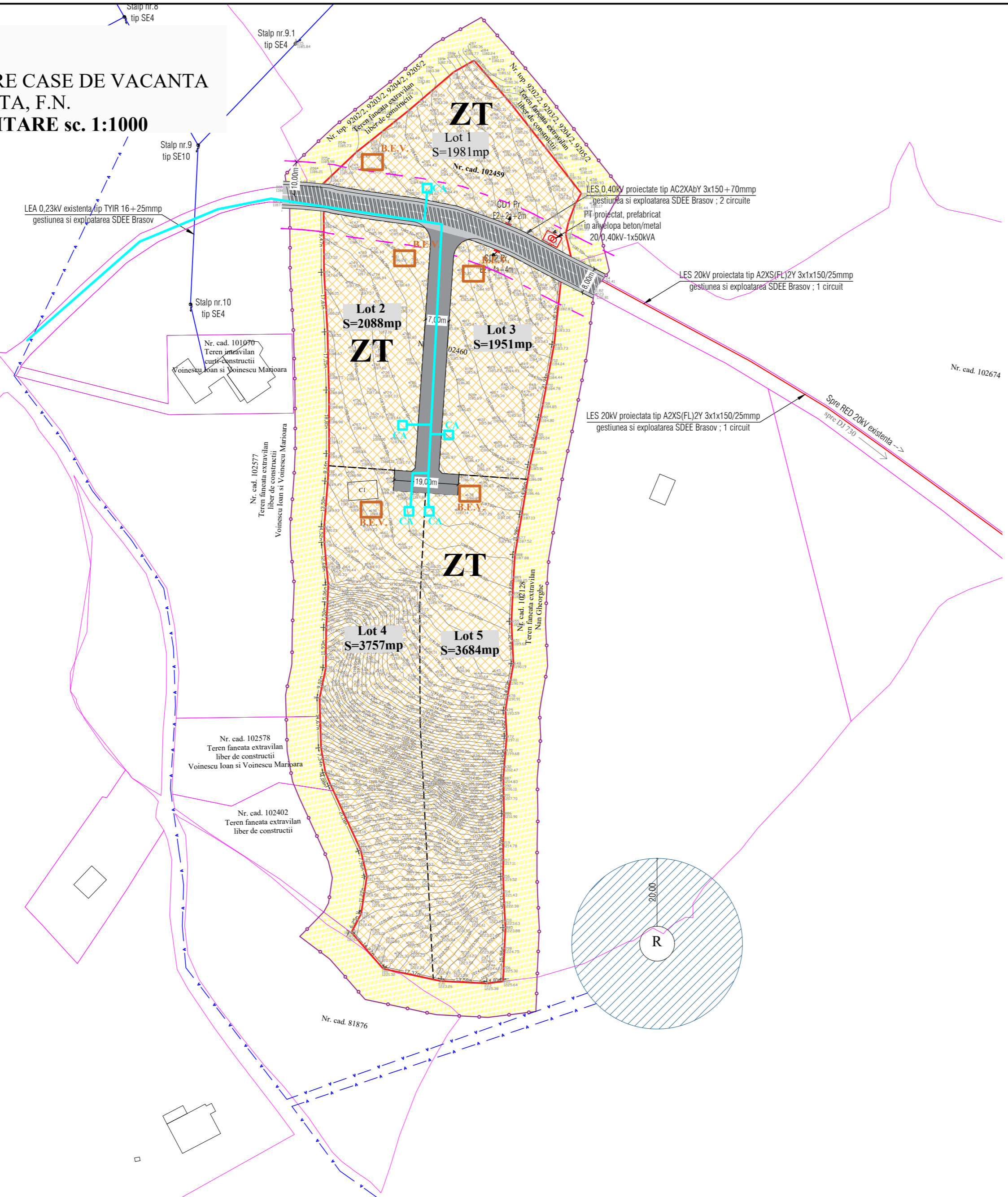
Pct.	N (m)	E (m)
100	440084.391	520094.687
104	440064.925	520094.790
753	440047.244	520095.799
113	440030.202	520096.247
118	440011.390	520096.290
121	440003.264	520095.890
124	439989.807	520094.828
125	439985.289	520094.870
127	439972.663	520096.031
129	439967.613	520095.797
132	439960.121	520095.450
138	439948.190	520095.308
142	439939.255	520093.848
150	439924.695	520093.900
154	439917.462	520095.175
156	439913.694	520096.747
167	439894.451	520105.590
172	439886.701	520107.428
178	439875.611	520105.740
181	439870.305	520102.936
182	439870.116	520102.752
183	439869.714	520103.286
188	439859.460	520112.250
230	439855.830	520129.240
223	439855.140	520142.800
205	439855.729	520147.572
206	439859.672	520147.709
885	439871.579	520148.252
212	439878.656	520147.879
216	439886.677	520147.571
219	439896.611	520147.616
886	439905.269	520147.833
887	439915.685	520147.626
472	439928.045	520148.646
475	439935.590	520148.282
478	439940.028	520148.950
648	439949.422	520150.654
651	439956.247	520150.316
655	439961.900	520150.057
889	439974.908	520150.627
888	439981.550	520151.071
891	439993.260	520153.103
702	440008.020	520155.234
892	440021.959	520158.551
893	440043.511	520162.640
770	440063.526	520164.792
732	440071.926	520169.878
736	440076.205	520173.863
737	440077.839	520174.007
739	440079.428	520178.169
741	440080.618	520171.419
744	440082.462	520107.510
746	440084.247	520097.813

Suprafata totala masurata = 12237 mp  
 Suprafata din act = 12237 mp

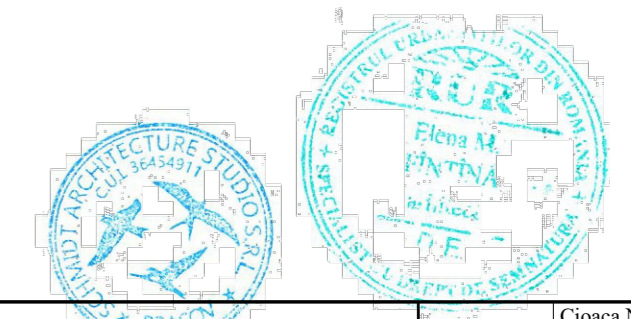
Nr. cad. 102459  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	N (m)	E (m)
101	440090.323	520093.847
100	440089.266	520094.924
102	440088.230	520098.269
103	440087.216	520105.081
104	440084.651	520123.906
218	440082.774	520133.625
105	440081.764	520137.853
312	440078.396	520145.437
225	440075.040	520153.545
106	440067.657	520168.059
107	440076.120	520166.033
108	440079.678	520166.869
110	440084.838	520168.786
109	440088.195	520170.605
112	440101.824	520159.935
113	440114.852	520150.030
116	440124.262	520141.757
117	440127.366	520139.025
118	440123.961	520133.019
120	440112.562	520119.708
122	440100.305	520104.275
124	440090.990	520094.451

Suprafata totala masurata = 2112 mp  
 Suprafata din act = 2112 mp



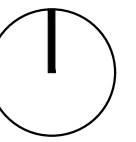
- Legenda :**
- Limita zona reglementata
  - Parcelare propusa
  - Limita zona studiata
  - Linii parcelare existente
  - Retrageri minima a constructiilor (minim 10m din axul drumului)
  - Teren faneata situat in extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic
  - Profil drum existent
  - Zona de turism (ZT)
  - Zona de circulatie publica
  - Alei de acces privata
  - Punct statie
  - Stalp electric
  - Conducta de alimentare cu apa existenta
  - Rezervor de apa existent cu zona de protectie 20,00m de la zidurile exterioare
  - Extindere retea alimentare cu apa + bransament apa
  - CA Camin apometru
  - B.E.V. Bazin etans vidanjabil
  - PT 20/0,40kV proiectat, de tip prefabricat - gestiunea SDEE Brasov
  - LES 20kV proiectata - gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
  - LEA 0,40kV existenta - gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
  - LES 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
  - Cutie de distributie 0,40kV proiectata - gestiunea SDEE Brasov



<b>SAS</b> SchmidtArchitectureStudio	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO	Initiator: Cioaca Nicoleta-Florica si Cioaca Marian Padeanu Didina si Padeanu Nicolae	PC1
	CUI 36454911, 18/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0266413990, e-mail: contact@arhbv.ro	Investitie: PUZ Zona turistica - construire case de vacanta	FAZA
SEF PROIECT Arh. Fintina Elena	DATA: 04.2020	Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	P.U.Z.
PROIECTAT Arh. Fintina Elena	SCARA 1:1000	PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	Planşa nr. U3
DESENAT Ing. Voicu Simona			

# P.U.Z.

ZONA TURISTICA - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.  
**PLAN SITUATIA JURIDICA sc. 1:1000**



Nr. cad. 102460  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	N (m)	E (m)
100	440084.391	520094.687
104	440064.925	520094.790
753	440047.244	520095.799
113	440030.202	520096.247
118	440011.390	520096.290
121	440003.264	520095.890
124	439989.807	520094.828
125	439985.289	520094.870
127	439972.663	520096.031
129	439967.613	520095.797
132	439960.121	520095.450
138	439948.190	520095.308
142	439939.255	520093.883
150	439924.695	520093.900
154	439917.462	520095.175
156	439913.694	520096.747
167	439894.451	520105.590
172	439886.701	520107.428
178	439875.611	520105.740
181	439870.305	520102.936
182	439870.116	520102.752
183	439869.714	520103.286
188	439859.460	520112.250
230	439855.830	520129.240
223	439855.140	520142.800
205	439855.729	520147.572
206	439859.672	520147.709
885	439871.579	520148.252
212	439878.656	520147.879
216	439886.677	520147.571
219	439896.611	520147.616
886	439905.269	520147.833
887	439915.685	520147.626
472	439928.045	520148.646
475	439935.590	520148.282
478	439940.028	520148.950
648	439949.422	520150.654
651	439956.247	520150.316
655	439961.900	520150.057
889	439974.908	520150.627
888	439981.550	520151.071
891	439993.260	520153.103
702	440008.020	520155.234
892	440021.959	520158.551
893	440043.511	520162.640
770	440063.526	520164.792
732	440071.926	520169.878
736	440076.205	520173.863
737	440077.839	520174.007
739	440079.428	520178.169
741	440080.618	520171.419
744	440082.462	520107.510
746	440084.247	520097.813

Suprafata totala masurata = 12237 mp  
 Suprafata din act = 12237 mp

Nr. cad. 102459  
 INVENTAR DE COORDONATE  
 Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	N (m)	E (m)
101	440090.323	520092.847
100	440089.266	520094.924
102	440088.230	520098.269
103	440087.216	520105.081
104	440084.651	520123.906
218	440082.774	520133.625
105	440081.764	520137.853
312	440078.396	520145.437
225	440075.040	520153.545
106	440067.657	520168.059
107	440076.120	520166.033
108	440079.678	520166.869
110	440084.838	520168.786
109	440088.195	520170.605
112	440101.824	520159.935
113	440114.852	520150.030
116	440124.262	520141.757
117	440127.366	520139.025
118	440123.961	520133.019
120	440112.562	520119.708
122	440100.303	520104.275
124	440090.990	520094.451

Suprafata totala masurata = 2112 mp  
 Suprafata din act = 2112 mp

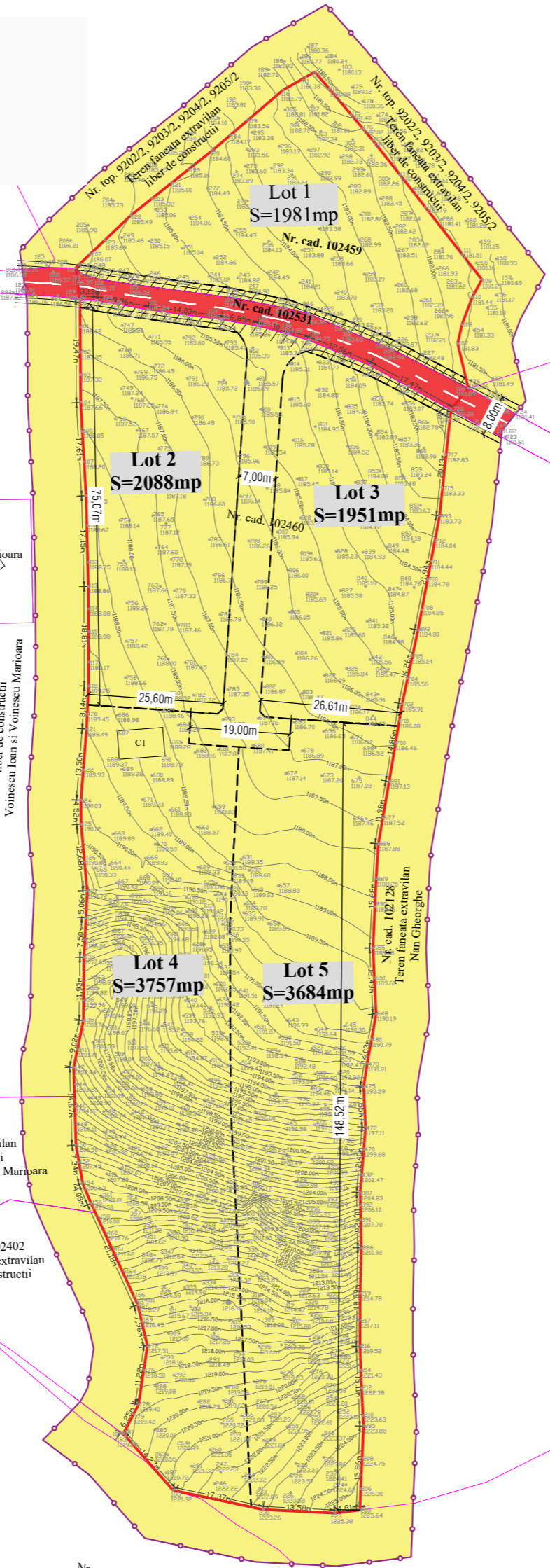
Nr. cad. 101970  
 Teren intravilan  
 curti constructii  
 Voinescu Ioan si Voinescu Mariuora

Nr. cad. 102577  
 Teren fanecata extravilan  
 liber de constructii  
 Voinescu Ioan si Voinescu Mariuora

Nr. cad. 102578  
 Teren fanecata extravilan  
 liber de constructii  
 Voinescu Ioan si Voinescu Mariuora

Nr. cad. 102402  
 Teren fanecata extravilan  
 liber de constructii

Nr. cad. 81876

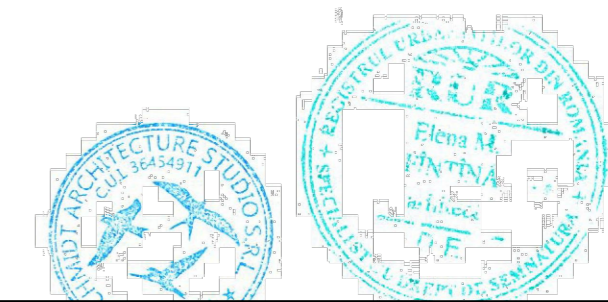


**Legenda :**

- Limita zona reglementata
- Parcelare propusa
- Limita zona studiata
- Linii parcelare existente
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public
- Punct statie
- Stalp electric

**Circulatia terenurilor**

- Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public



 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0266413990, e-mail: contact@arhbv.ro		Initiator: Cioaca Nicoleta-Florica si Cioaca Marian Padeanu Didina si Padeanu Nicolae	PC1
		Investitie: PUZ Zona turistica - construire case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT Arh. Fintina Elena PROIECTAT Arh. Fintina Elena DESENAT Ing. Voicu Simona		Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	PLAN SITUATIA JURIDICA Planşa nr. U4
DATA: 04.2020 SCARA: 1:1000			