

Primaria comunei Fundata  
Data anuntului: 13.05.2021

PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA  
INTRARE Nr. 1503  
IEȘIRE  
Ziua 13 Luna 05 Anul 2021

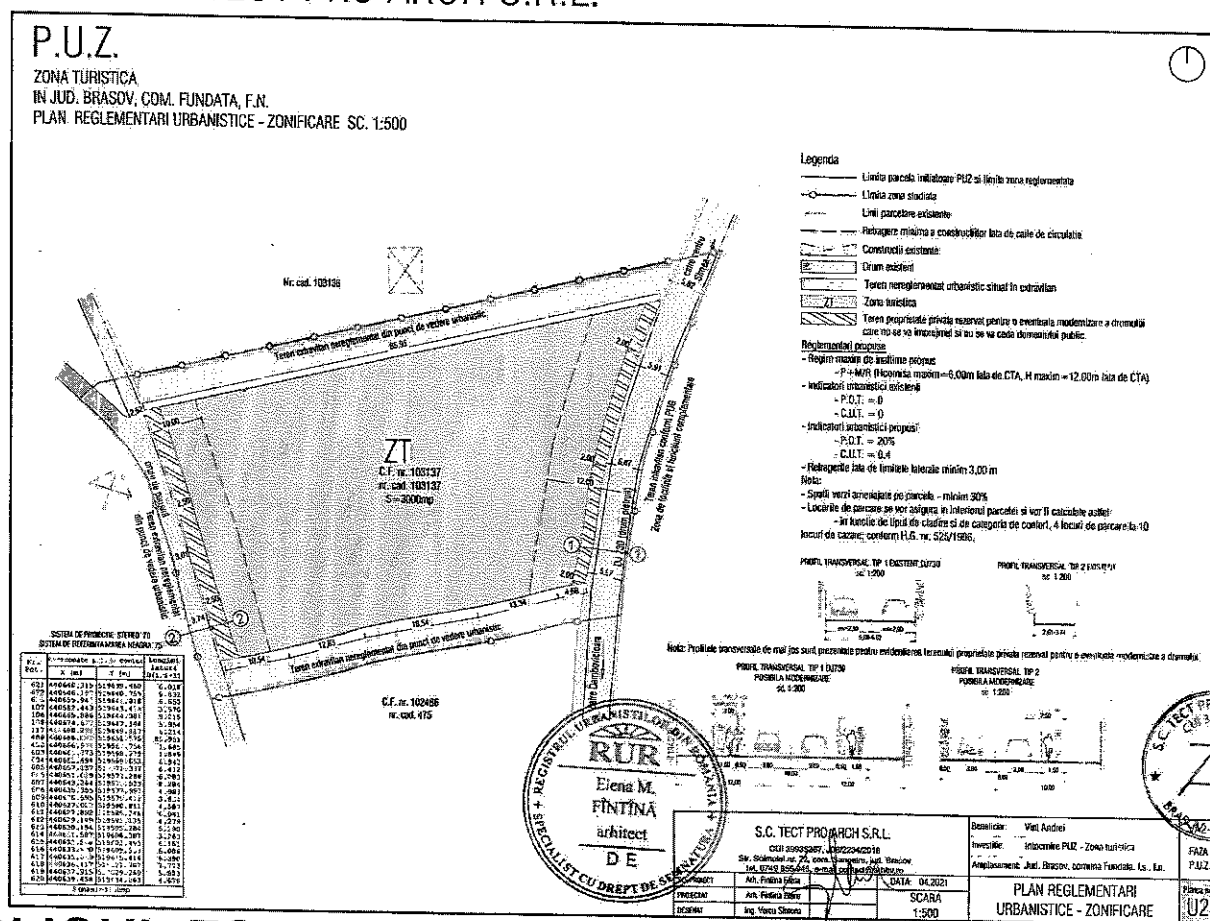
Anunt privind

# INTENTIA DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA TURISTICA,  
IN COM. FUNDATA, F.S., F.N.

Initiator: VINT ANDREI

Elaborator: S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.



## PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

in perioada 13.05.2021-28.05.2021 intre orele 8:00-16:00

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism

Adresa: str. Principala, nr. 56, com. Fundata, tel. 0268 236 651,

e-mail: primariafundata@yahoo.com

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare pe pagina de internet a institutiei



Primaria comunei Fundata

Data anuntului: 13.05.2021

## **INTENȚIE DE ELABORARE**

Denumire lucrare: PLAN URBANISTIC ZONAL-ZONA TURISTICA

Adresa: com. Fundata, f.s., f.n. nr. cad. 103137

Argumentare: Inițiatorul documentației dorește reglementarea terenului cu destinația de zonă turistică

Initiator: Vint Andrei

Elaborator: S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

Publicul este invitat sa transmita observatii si propuneri privind intentia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal in perioada 13.05.2021-28.05.2021 intre orele 8:00-16:00

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism

Adresa: str. Principala, nr. 56, com. Fundata, tel. 0268 236 651, e-mail: primariafundata@yahoo.com

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare pe pagina de internet a institutiei.

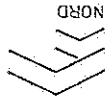
Etapele pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- a) etapa pregătitoare – anuntarea intentiei de elaborare;
- b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) elaborarea propunerii finale.



P.U.Z.

ZONA TURISTICA  
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.  
PLAN DE INCADRARE IN PUG SC. 1:20000

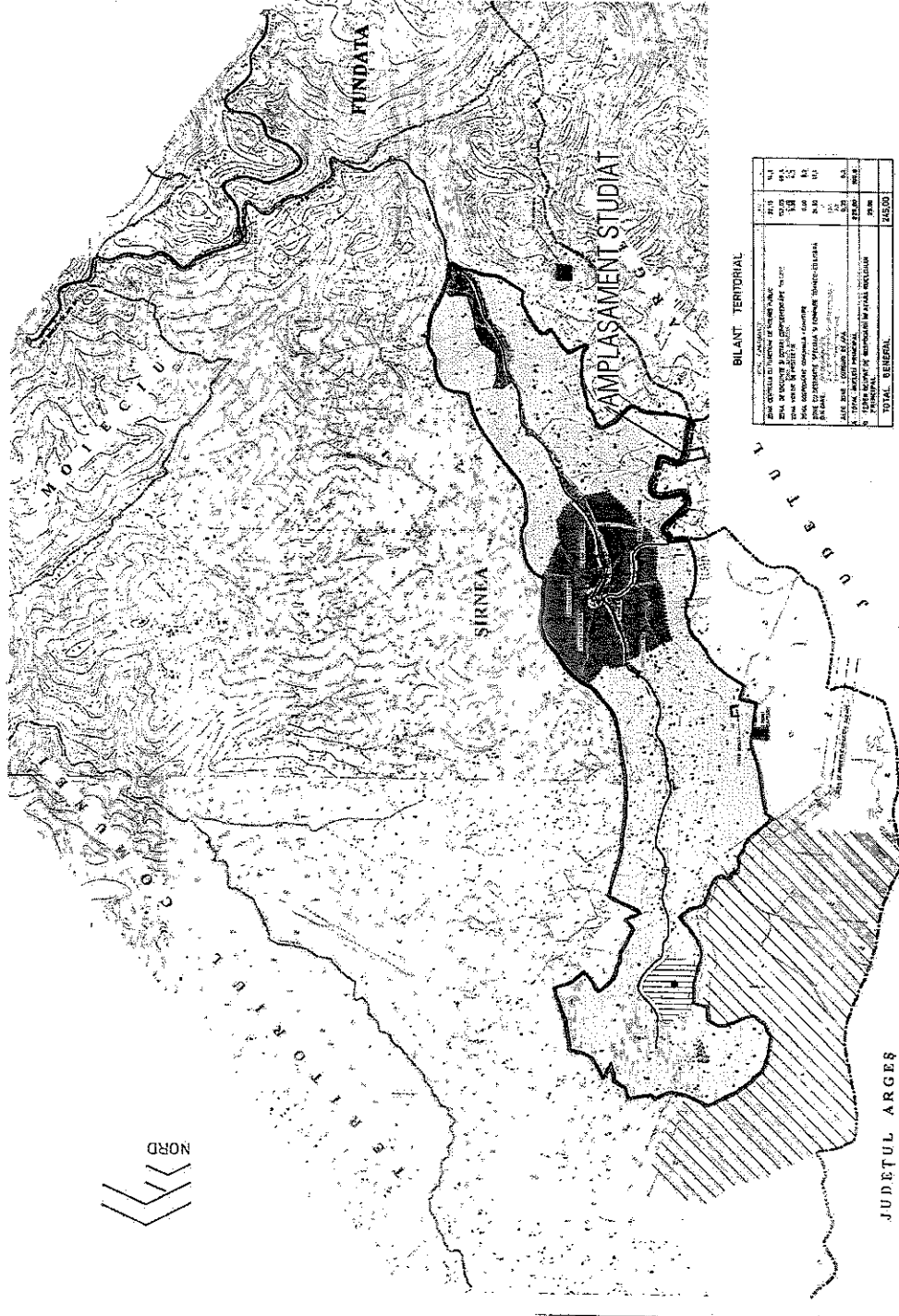


PLAN URBANISTIC  
GENERAL  
COMUNA FUNDATA  
SAUUL SIRNEA  
REGLEMENTARI

**LIMITE**  
----- LIMITA DE JUDET  
----- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI  
----- LIMITA SAUULUI  
----- LIMITA SAUULUI SATEI COMPOSITE

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**  
----- ZONA CENTRALA CU CLASIFICARE SI FUNCTII DE INTERES PUBLIC  
----- ZONA CLASIFICARE SI FUNCTII COMPLEMENTARE  
----- ZONA URBANA IBERICE  
----- ZONA COSTURALE COMPLETA - CHIPII  
----- ZONA DE DEPARTEMENTE  
----- ZONA VERZII DE PROTECTIE  
----- ZONA RURALA  
----- ZONA DE APA

**REGLEMENTARI**  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT  
----- ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT



BILANT TERITORIAL

ZONA TURISTICA		ZONA URBANA IBERICE		ZONA RURALA		ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA		ZONA DE PROTECTIE SANITARA LOCALA AD-HERENT	
Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
TOTAL TERITORIUL		TOTAL TERITORIUL		TOTAL TERITORIUL		TOTAL TERITORIUL		TOTAL TERITORIUL	

JUDETUL ARGES



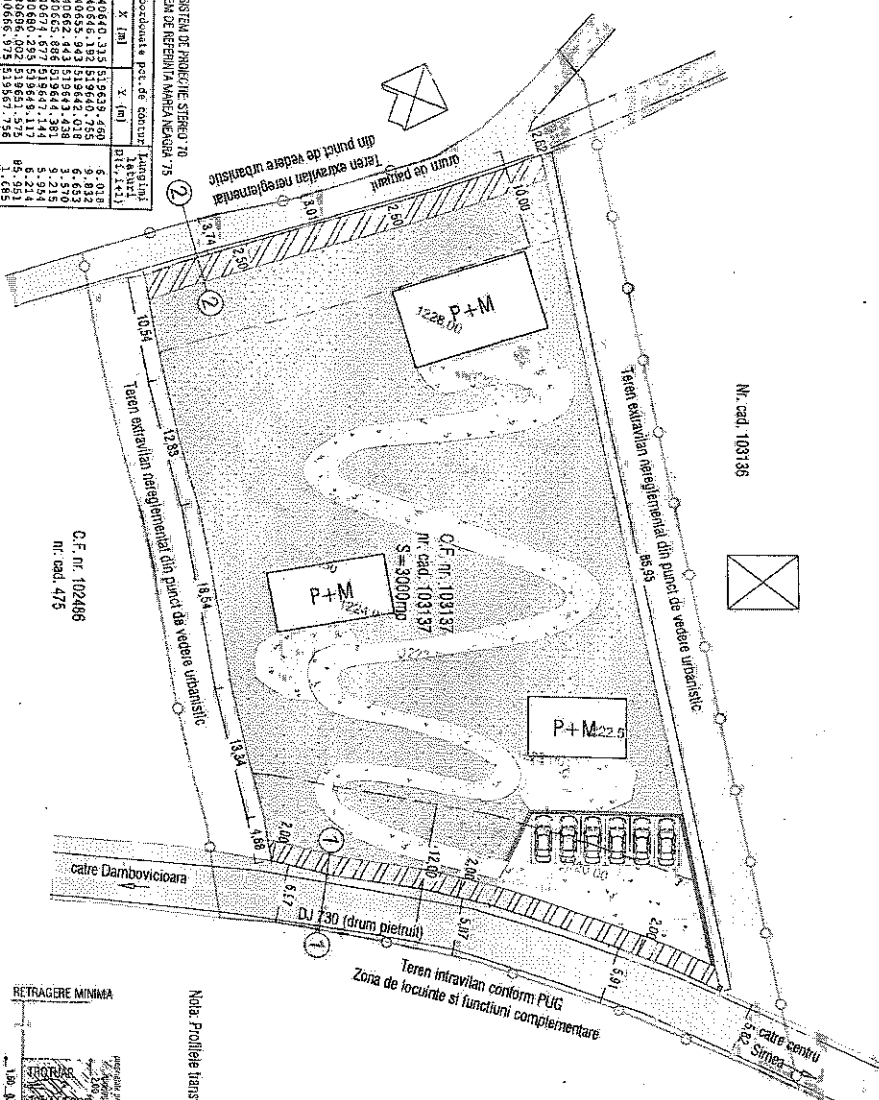
SEF PROIECT	Ing. Florina Elena	DATA:	04.2021	VAZ	Vinil Andriei
PROIECTANT	Ing. Florina Elena	SCARA	1:20000	FAZA	Intocnirea P.U.Z. - Zona turistica
REZERVAT	Ing. Violeta Simona	AMPLASAMENT	Jud. Brasov, comuna Fundata, ls., f.n.	P.U.Z.	

S.C. TECT PRO ARGE S.R.L.  
CUI 39283857, IBG 22347864 - BUCURESTI  
Str. Sclaria nr. 22, com. Sapeleu, jud. Brasov  
TEL: 0749.662.949, E-mail: contact@tectpro.ro

Planşa nr. U01

# P.U.Z.

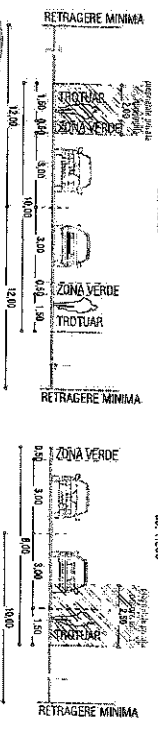
ZONA TURISTICA  
 IN JUDEȚUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, F.N.  
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA SC. 1:500



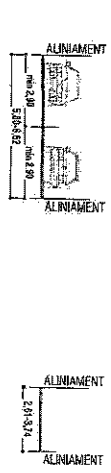
SISTEM DE REPERENȚĂ HORIZONȚALĂ 75

Nr. pct.	Coordonate x (m)	Coordonate y (m)	Altimetrie (m)
621	440640.333	519632.459	6.915
622	440640.333	519632.459	6.915
623	440655.943	519642.018	6.832
107	440652.443	519619.438	5.976
108	440672.457	519621.981	5.215
117	440686.259	518645.117	6.214
488	440686.002	518651.575	85.951
603	440665.173	519564.258	1.638
604	440665.173	519564.258	6.943
605	440659.130	519571.337	6.412
606	440641.264	519571.337	8.082
607	440641.264	519577.991	4.583
608	440635.353	519577.991	4.583
609	440635.353	519577.991	4.583
610	440635.353	519577.991	4.583
611	440627.802	519586.412	4.507
612	440629.149	519591.136	4.275
613	440630.199	519595.284	5.290
614	440632.288	519600.281	3.261
615	440633.920	519603.508	6.006
616	440635.920	519615.914	6.390
617	440635.009	519615.914	6.006
618	440637.915	519625.209	7.473
619	440637.915	519625.209	7.473
620	440639.458	519631.863	4.596

C.F. nr. 102466  
 nr. cad. 475



Nota: Profilele transversale de mai jos sunt prezentate pentru evidentiarea terenului proprietate privată rezervat pentru o eventuală modernizare a drumului  
 PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 EXISTENT  
 POSIBILĂ MODERNIZARE  
 SC. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 EXISTENT  
 SC. 1:200

- Legenda**
- Linia parcellă inițiale P.U.Z și linia zona reglementată
  - Linia zona studiată
  - Linii parcellare existente
  - Retragere minimă a construcțiilor față de calea de circulație
  - Construcții existente
  - Drum existent
  - Teren neorganizat urbanistic situat în extravilan
  - Teren proprietate privată rezervat pentru o eventuală modernizare a drumului care nu se va impune și nu se va ceda domeniului public
  - Construcții propuse - mobiliere urbană
  - Zona verde amenajată
  - Alee pietonală
  - Zid de sprijin
  - Loc de parcare amenajat



S.C. TECH PRO ARCH S.R.L.  
 CUI 39995587, JOB222420718

Sit: Scărbău nr. 22 com. Sămpetu, Județ Brașov  
 Loc. 2749 552 540, Extravilan, Scărbău

ȘEF PROIECT	Arch. Florina Elena	DATA:	04.2021	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Faza nr. U2.1
PROIECTANT	Arch. Florina Elena	SCĂRBĂU	1:500		
DESINAT	Ing. Valer Simion				

# P.U.Z.

ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.  
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:5000

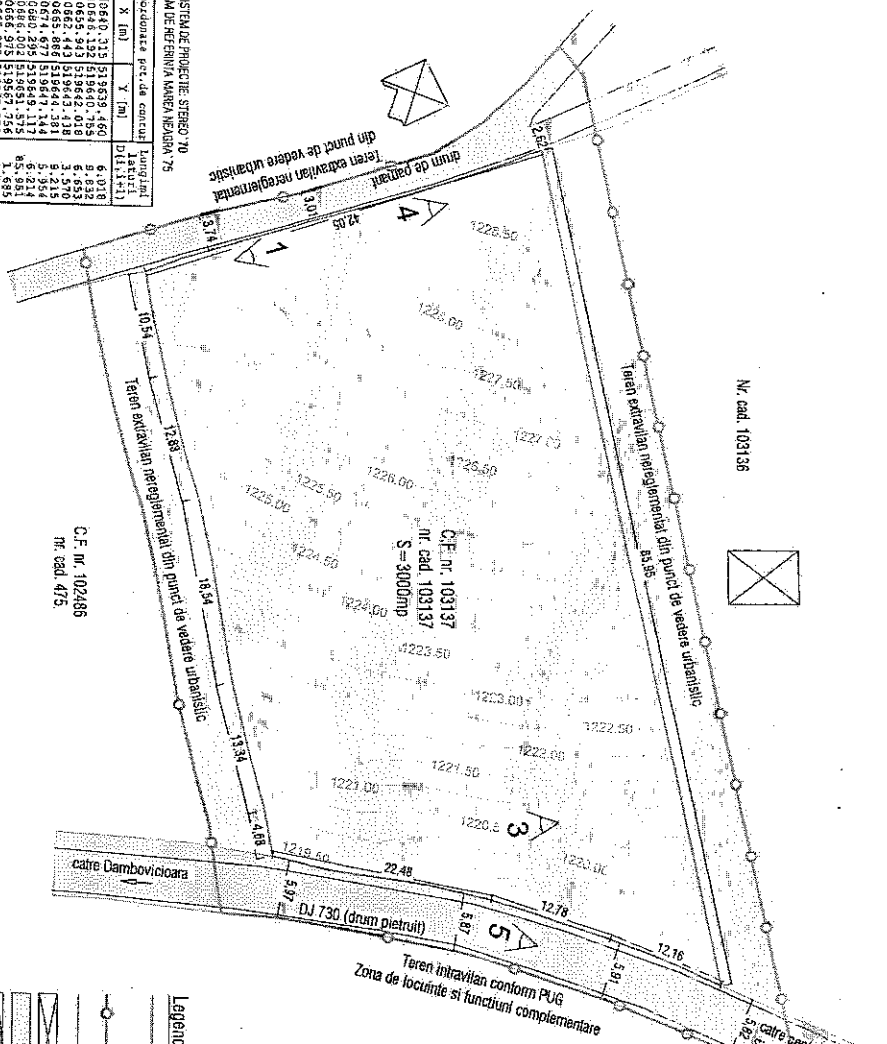
1



Beneficiar:	Vinț Andrei	VAZ
Investiție:	Infocamere P.U.Z. - Zona turistică	FAZA
Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, f.n.	P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Arh. Fritușa Elena	PLASA nr.
PROIECTAT	Arh. Fritușa Elena	U0
DESEINAT	Ing. Volter Ștircea	
DATA: 04.2021		
SCARA:		
1:5000		
PLAN DE INCADRARE IN ZONA		

**PROIECTANT**  
**Ș.C. ARCA PRO ARCA S.R.L.**  
 CUI 38935397, J08/2234/2017  
 Str. Ștircea nr. 22, com. Sămpetru, Jud. Brașov  
 Tel. 0749 856 946, E-mail: contact@arcapro.ro

**P.U.Z.**  
 ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.  
 PLAN SITUATIA EXISTENTA SC. 1:500



SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70  
 SISTEM DE MĂSURĂRI MAREE NEGRĂ 75

Nr. Ec.	X (m)	Y (m)	Longitudinal (m)
621	440840.315	519839.460	6.018
622	440840.132	519840.795	9.832
107	440862.443	519843.918	4.533
105	440865.866	519844.381	9.215
104	440874.977	519847.144	5.354
488	440884.002	519851.575	8.784
430	440886.915	519857.756	1.695
600	440889.283	519858.829	1.849
605	440887.137	519871.377	6.412
606	440891.029	519873.288	8.083
607	440891.284	519875.333	8.284
608	440891.595	519879.472	3.823
609	440891.898	519879.472	3.823
610	440892.002	519880.811	4.507
611	440892.142	519881.746	6.041
612	440892.384	519882.489	5.390
613	440893.184	519885.284	3.263
614	440893.587	519890.387	3.263
615	440893.584	519890.489	6.161
616	440893.584	519891.414	6.390
617	440893.584	519891.507	7.773
618	440893.584	519892.489	4.802
619	440893.584	519892.489	4.802
620	440893.584	519892.489	4.802
621	440893.584	519892.489	4.802

Nr. crt.	Existente	Remedieri prin P.U.Z.
1	Profilul transversal al drumurilor	Se propune remedierea prin rezervarea unei suprafețe de teren necesare unei modernizări a drumurilor existente

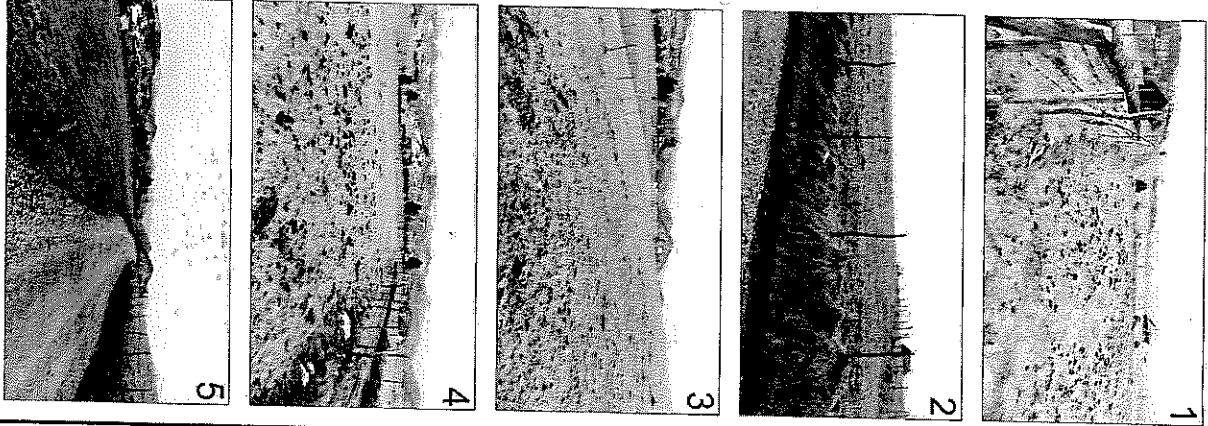
**Legenda**

- Limba parcella inițiator P.U.Z. și linia zona reglementată
- Limba zona studiată
- Linii parcellare existente
- Construcții existente
- Drumuri existente
- Teren reorganizat urbanistic în extravilan

S.C. TECT PRO ARH S.R.L.  
 CUI 8833857, J082442019  
 Str. Școlii nr. 22, com. Ștefanu, jud. Brașov  
 tel. 0745 865 845, email: contact@tectpro.ro

ȘEF PROIECT: An. Filina Elena  
 PROIECTANT: An. Filina Elena  
 ÎNREGISTRAT: Iug. Valer Simona

DATA: 04.2021  
 SCARA: 1:500

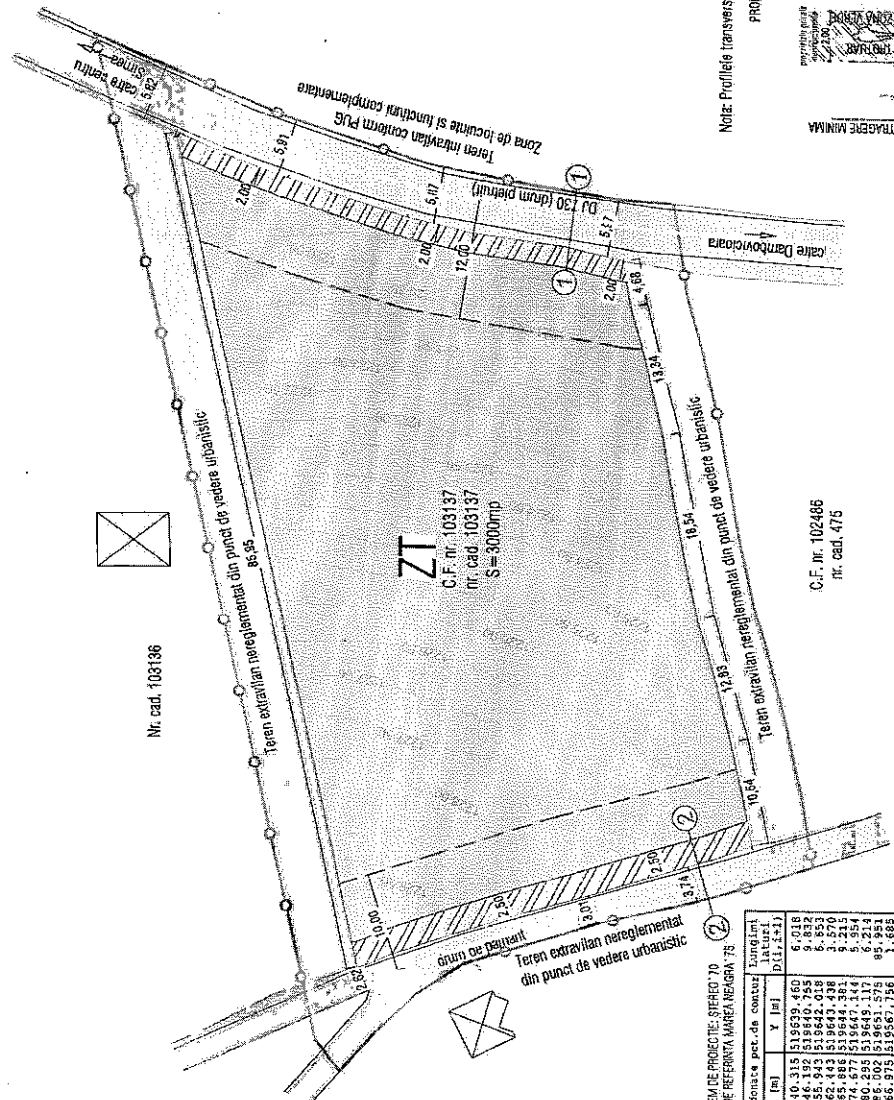


Beneficiar:	Vint Andrei	VAZ:	VAZ
Investiție:	Infrastructură - Zona turistică	Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, Ia. Ia.
PLAN SITUATIA EXISTENTA		Planșa nr.:	U1



# P.U.Z.

ZONA TURISTICA  
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.  
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE SC. 1:500



- Legenda**
- Limita parcela Inititoare PUZ si limita zona reglementata
  - Limita zona studziata
  - Linii parcelare existente
  - Retragere minima a constructiilor fata de calile de circulatie
  - Constructii existente
  - Drum existent
  - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
  - Zona turistica
  - Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului care nu se va impotrivi si nu se va cada domeniului public
- Reglementari propuse**
- Regim maxim de inaltime propus
  - P+M/R (Hornisca maxim=6,00m fata de CTA, H maxim=12,00m fata de CTA)
  - Indicatori urbanistici existenti
  - P.O.T. = 0
  - C.U.T. = 0
  - P.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0,4
  - Retragere fata de limitele laterale minim 3,00 m
- Noia:**
- Spații verzi amenajate pe parcela - minim 30%
  - Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelii si vor fi calculate astfel:  
- in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, conform H.G. nr. 525/1996.

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 EXISTENT DUT30 sc. 1:200

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 EXISTENT sc. 1:200

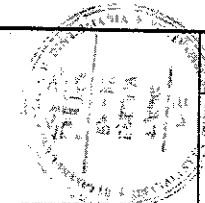
PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 EXISTENT DUT30 sc. 1:200

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 EXISTENT sc. 1:200

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 DUT30 POSIBILA MODERNIZARE sc. 1:200

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 POSIBILA MODERNIZARE sc. 1:200

Nota: Profilele transversale de mai jos sunt prezentate pentru evidentierea terenului proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului.



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.  
CUI 39633987, 09/23/2018  
Str. Școlului nr. 22, cor. Șarpele, Jud. Brașov  
Tel. 0749 855 845 / 0749 855 846  
E-mail: tect@tectpro.ro

Beneficiar: Vinț Anței  
Investiție: Intocmirea PUZ - Zona turistica  
Amplasament: Jud. Brasov, comuna Fundata, f.n. J.N.  
Data: 04.2021

PROIECTANT: Arh. Florina Elena  
DISPUNAT: Ing. Volca Stircina

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Planșă nr. U2  
SCARA 1:500

SISTEM DE PROIECTE STEREO 70  
SISTEM DE REPERNTA MARE MEGARY 75

Nr. pol.	Coordonata per. de constructii	X [m]	Y [m]	H [m]	Di (1:2.5)
621	440610.315	519539.460	6.018		
622	440616.192	519440.745	6.832		
703	440625.743	519642.018	6.853		
106	440655.886	519644.381	9.215		
108	440674.677	519647.144	5.954		
489	440682.002	519645.375	6.724		
430	440666.975	519567.756	1.688		
607	440655.373	519568.279	1.849		
608	440657.157	519571.937	6.412		
609	440657.157	519571.937	8.043		
607	440642.264	519575.533	8.284		
608	440639.595	519576.472	7.582		
610	440627.002	519580.811	4.507		
611	440627.802	519585.246	6.041		
612	440628.194	519585.246	5.290		
613	440631.587	519600.387	3.263		
615	440622.589	519603.483	6.161		
617	440635.009	519615.418	6.390		
618	440636.117	519621.707	7.773		
620	440637.313	519629.269	5.803		
623	440638.519	519639.683	4.870		



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal – Zonă turistică
- **Iniţiator:** Vinţ Andrei
- **Amplasament:** Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n.
- **Faza de proiectare:** P.U.Z.
- **Număr proiect:** VA2
- **Data elaborării:** 04.2021
- **Proiectant general:** S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.  
Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov  
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018  
Tel: 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro

#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n., identificat prin C.F. nr. 103137, nr. cad. 103137, în vederea realizării unei zone turistice.

- **Solicitări ale temei program:**
  - ◆ introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>1</sup> alin. 1;
  - ◆ stabilirea de reglementări specifice zonei de turism;
  - ◆ stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
  - ◆ stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
  - ◆ stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

Documentaţia tratează problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii, pentru zona studiată**  
Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare al localităţii.

### 1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L nr. 15/30.10.1999 prelungit cu H.C.L. nr. 51/22.11.2018.

➤ **Lista studiilor 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 imediata vecinătate nu s-au aprobat Planuri Urbanistice Zonale.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L nr. 15/30.10.1999 prelungit cu H.C.L. nr. 51/22.11.2018, terenul studiat este situat în extravilanul comunei Fundata.

### 2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la limita cu intravilanul conform P.U.G.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată nr. cad. 103136;
- la sud: teren proprietate privată C.F. nr. 102486, nr. cad. 475;
- la est: drum pietruit DJ 730;
- la vest: drum de pământ.

### 2.3. Circulația

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din drumul pietruit DJ730, drum ce are o lățime de aproximativ 6m.

### 2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul propus spre reglementare prin prezentul P.U.Z. este proprietate privată conform extrasului de Carte Funciară nr. 103137 anexat.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

### ➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lățimea drumurilor de acces.

## **2.5. Echipare edilitară**

- **Apă**

În zonă există conductă de alimentare cu apă.

- **Canalizare**

În zona studiată nu există conductă de canalizare.

- **Gaze naturale**

În zona studiată nu există rețea de distribuție gaze naturale.

- **Energie electrică**

În zona studiată există rețele de distribuție a energiei electrice.

## **2.6. Probleme de mediu**

În prezent, pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu există factori de poluare, cu excepția celor generați 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.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

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

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L nr. 15/30.10.1999 prelungit cu H.C.L. nr. 51/22.11.2018, terenul studiat este situat în extravilan.

### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Cadrele naturale și construite care există 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.

### **3.3. Circulație. Situația proiectată**

Accesul la parcelă se va realiza din DJ730, drum pietruit ce are în prezent o lățime de aproximativ 6m.

Profilele transversale ale drumurilor existente sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DJ730;
- lățime variabilă, între 5,80-6,62m (drum pietruit);

➤ **profil transversal tip 2**

- se aplică la drumul de pământ;
- lățime variabilă, între 2,61-3,74m;

Pentru o posibilă modernizare a drumului, se propune rezervarea unor suprafețe din terenul reglementat, proprietate privată, care nu se vor împrejmuji sau ceda domeniului public. Suprafețele de teren rezervate pentru o eventuală modernizare a drumurilor au fost calculate ținând cont de următoarele profile transversale:

➤ **profil transversal tip 1 (posibilă modernizare)**

- se aplica la DJ730;
- 10,00m din care 6,00m parte carosabilă încadrată de 2 zone verzi de 0,50m fiecare și două trotuare a câte 1,50m fiecare.

➤ **profil transversal tip 2 (posibilă modernizare)**

- se aplica pentru drumul de pământ din partea de vest a parcelei;
- 8,00m din care 6,00m parte carosabilă, încadrată în partea estică de trotuar de 1,50m lățime, iar în partea vestică de o zonă verde de 0,50m lățime.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

-în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, conform H.G. nr. 525/1996.

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

#### **3.4.1. Reglementări urbanistice**

Zona studiată va avea funcțiunea de zonă turistică.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața parcelei.

Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3,00m.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZT** – zona de turistică.

### 3.4.2. Indicatori urbanistici

#### ▪ ZT – zonă turistică

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

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

Propus: P.O.T.max.= 20%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

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

Propus: C.U.T.max.= 0,4

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: P+M/R cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 6,00$  m față de CTA,  $H_{\max.} = 12,00$  față de CTA

### 3.5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categoriile de costuri		
<b>A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice</b>		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
<b>B Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din conducta de apă existentă în zonă.

#### 3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

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

### 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.

Este interzisă deversarea apelor pluviale colectate în rețeaua de canalizare menajeră.

### 3.6.4. Energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația ce va fi vizată spre neschimbare de SDEE Brașov.

### 3.6.5. Gaze naturale

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

## 3.7. Protecția mediului

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

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

Terenul va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind 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 a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 103137, nr. cad. 103137, S=3.000 mp).

### ▪ Circulația terenurilor

Terenurile destinate drumurilor de acces, care sunt proprietate privată, nu vor trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

## 4. Concluzii, măsuri în continuare

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. Făfână Elena





Cod verificare



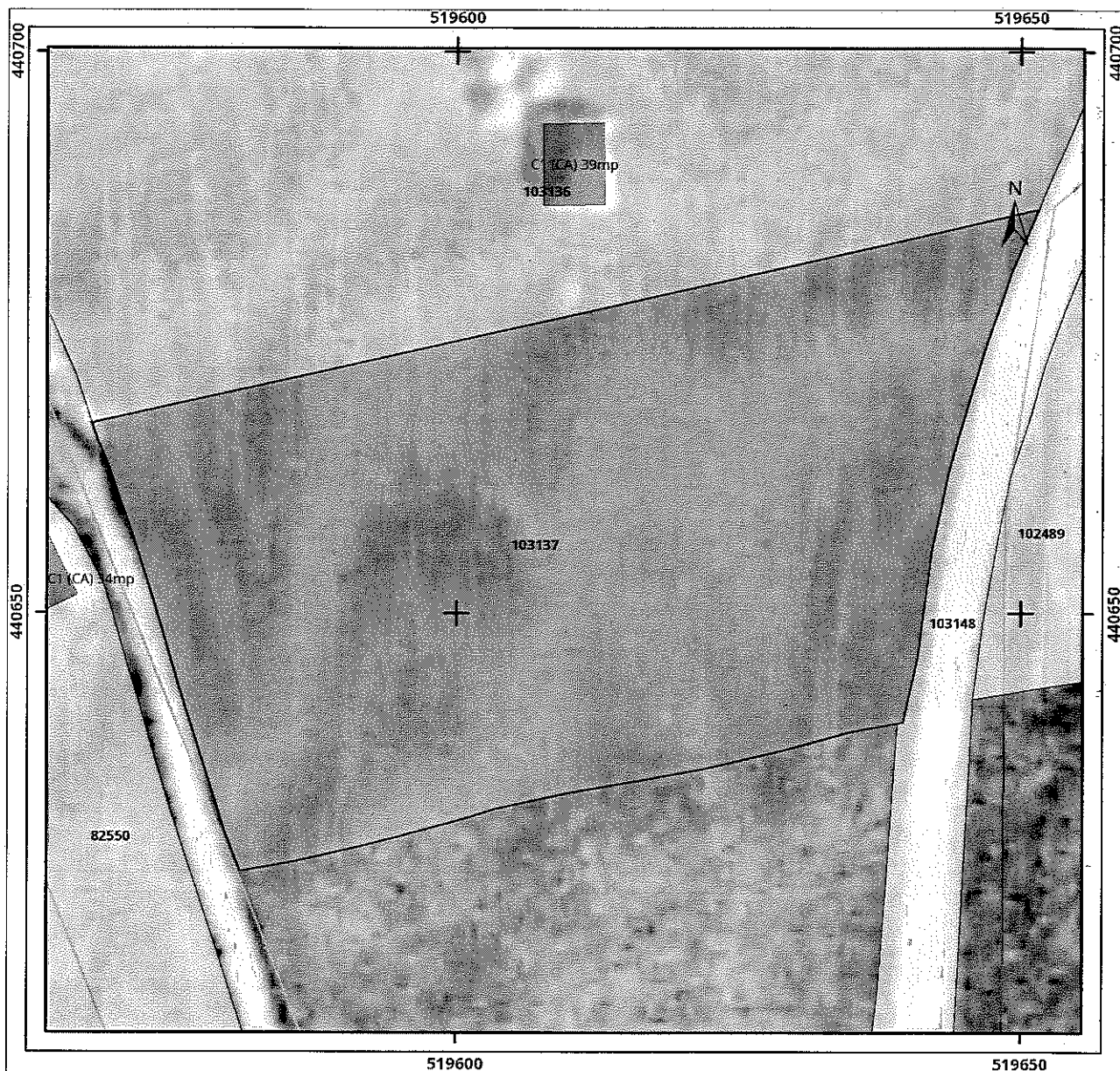
100098212615

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE **103137**, UAT Fundata / BRASOV, -

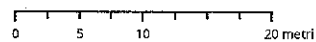
Nr.cerere	5873
Ziua	19
Luna	02
Anul	2021

**Teren:** 3.000 mp  
 Intravilan -NU; Extravilan -DA;  
**Categoria de folosinta(mp):** Faneata 3000mp  
**Plan detaliu**



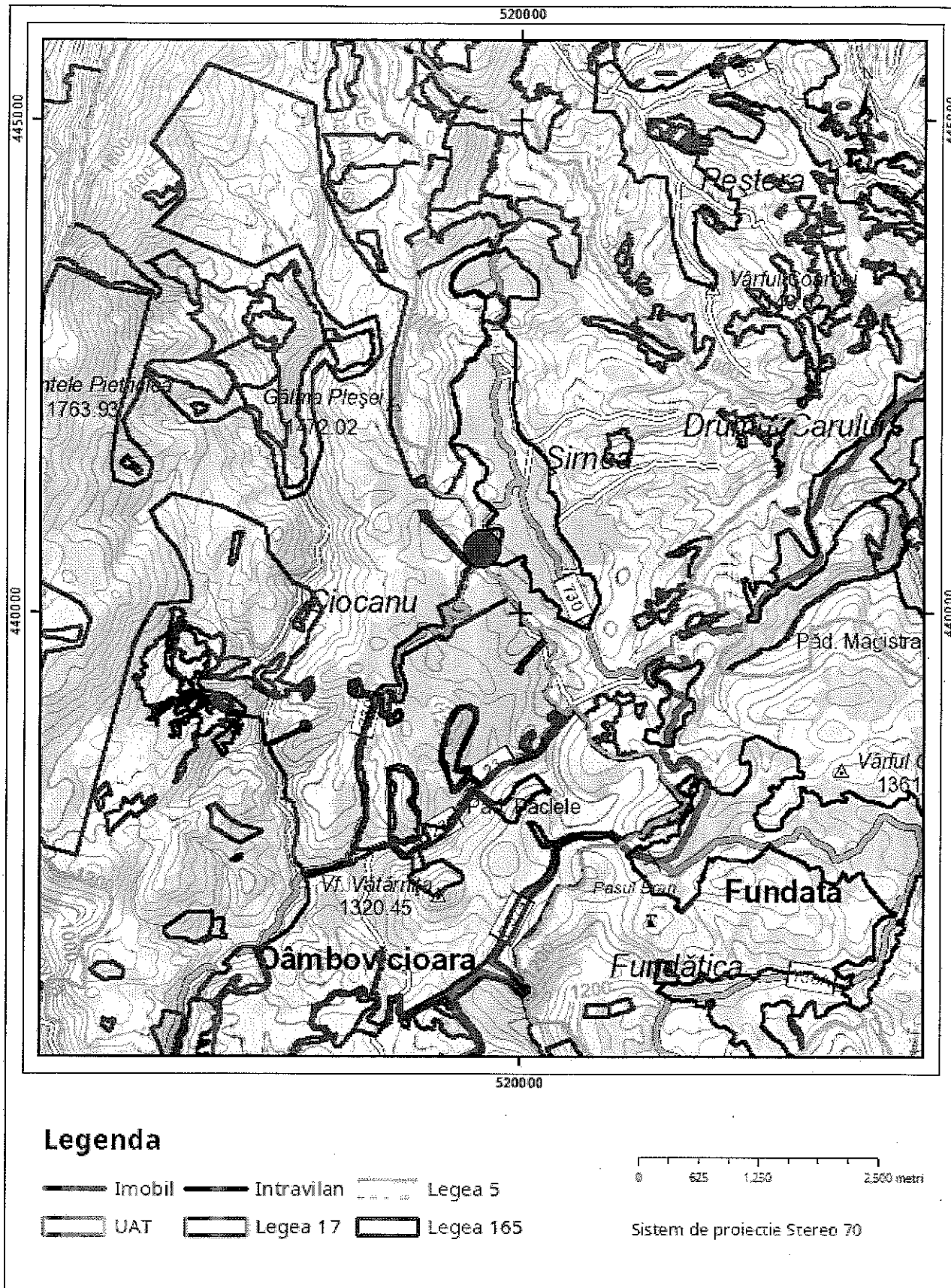
**Legenda**

- Imobil
- Intravilan
- UAT
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

**Plan de ansamblu**



**Sarcini tehnice** (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-10-2020  
Data și ora generării: 19-02-2021 16:49



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zarnesti

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103137 Fundata

Nr. cerere	13737
Ziua	21
Luna	04
Anul	2021



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103137	3.000	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>23072 / 23/10/2020</b>	
Act Notarial nr. 1393, din 23/10/2020 emis de NP Stoian Coriolan Emil Marcel - contract de vânzare cumpărare;	
B7	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) <b>VINȚ ANDREI</b> , și soția	
2) <b>VINȚ CORINA ELENA</b>	

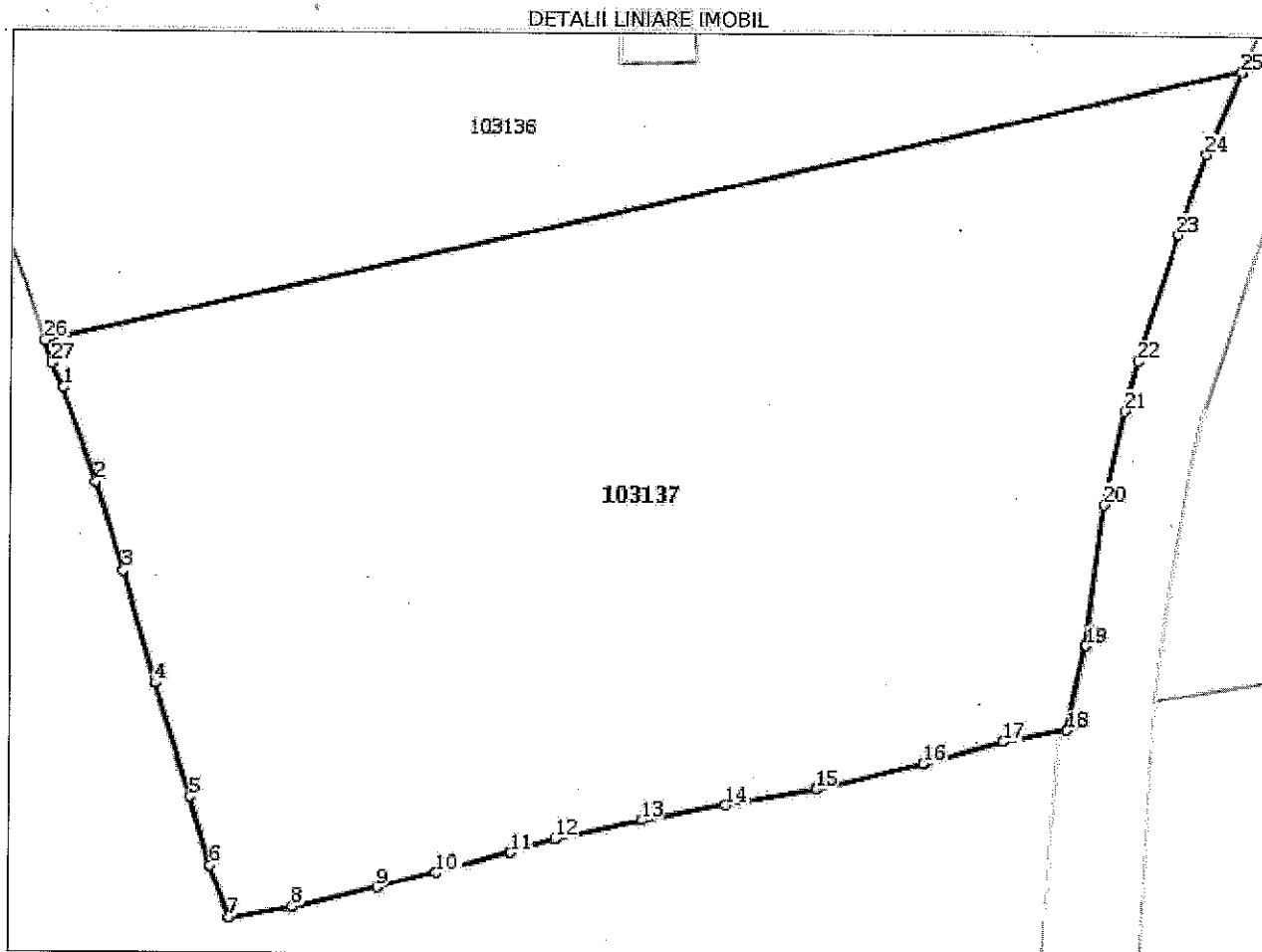
### C. Partea III. SARCINI .

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
103137	3.000	

\* 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	3.000	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.943
3	4	8.083
5	6	4.982
7	8	4.506
9	10	4.279
11	12	3.263

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	6.412
4	5	8.285
6	7	3.835
8	9	6.041
10	11	5.289
12	13	6.161

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	6.005
15	16	7.773
17	18	4.676
19	20	9.833
21	22	3.57
23	24	5.954
25	26	85.952
27	1	1.849

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	6.39
16	17	5.803
18	19	6.018
20	21	6.653
22	23	9.215
24	25	6.214
26	27	1.685

\*\* 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

21/04/2021, 16:31





Nr. 690 din 29.03.2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 107 din 29.03.2021

În scopul

**Întocmire PUZ - Zonă turistică**

Ca urmare a Cererii adresate de Vinț Andrei cu domiciliul în București, Bld. Uverturii Nr.2, bl R1,Sc.1, Et.2, ap.9, telefon/fax 0723298938, e-mail, înregistrată la nr. 690, din 2021-02-22.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata sau identificat prin Extras de Carte Funciara 103137; Extras de Plan Cadastral

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin HCL 51/22.11.2018

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: **Vinț Andrei și Vinț Corina - Elena** - conform Extras de CF mai sus amintit.
3. Restricții: -

### 2. Regimul economic:

1. Folosința actuală: fâneață - extravilan; S=3000 mp.
2. Destinația zonei conform PUG aprobat: fâneață în extravilan.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.

### 3. Regimul tehnic:

**Se solicită CU pentru Elaborare PUZ - Zona turistică.**

1. Trebuie să existe acces la un drum public și trebuie asigurată racordarea acestora la utilitățile existente în zonă. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Se pot deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale în următoarele condiții: - realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului; - beneficiarul se obligă să racordeze construcția, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza; 2. Toate construcțiile noi, amenajările, extinderile sau instalațiile propuse se vor adapta caracterului arhitectural local, tradițional. Pentru fațade se admit materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisajul de munte fără accente de tip urban. Ca învelitori se admit numai cele de tip șarpantă u învelitori din materiale durabile și cu grad estetic ridicat. nu se admit învelitori de tip azbociment, tablă zincată. ca policromie se va utiliza culoarea naturală a materialului de finisaj, iar pentru tencuieli și vopsitorii se vor folosi soluțiile tradiționale. Se recomandă folosirea nuanțelor deschise, predominant albul sau culoarea naturală a materialului folosit. 3. Se vor respecta condițiile din avizele și studiile obținute, condiții care vor fi specificate în memoriul tehnic Se vor respecta prevederile Codului Civil. 4. Se vor respecta prevederile Codului Civil, PSI și protecția mediului, Ordinul Min. Sănătății, preluarea apelor pluviale în interiorul parcelei. 5. Documentația tehnică de autorizare a construcției va fi întocmită și verificată conform legilor în vigoare. 6. Planul de situație se va întocmi pe plan topografic cu viza OCPI și plan de încadrare în zonă pe ortofotoplan emis de OCPI.

### 4. Regimul de actualizare, modificare sau detaliere a documentațiilor de urbanism:

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 propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acesteia 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. P.U.Z se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin PUZ se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii, numărul locurilor de parcare necesare funcțiunii - pe proprietate privată și nu pe domeniul public, iar volumetria să se încadreze în specificul tradițional local.

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

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

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

**Întocmire PUZ - Zonă turistică**

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 emitere 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 emitere 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

▲Alimentare cu apă; ▲Alimentare cu energie electrică;

Altele (avize amplasament)

▲Electrica SA Brașov; ▲Romtelecom;

d2) Avize și acorduri privind

▲Prevenirea și stingerea incendiilor; ▲Apărarea civilă; ▲Protecția mediului; ▲Sănătatea populației;



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

▲ Dovada titlului asupra imobilului; ▲ Gospodărirea apelor; ▲ R.A.G.C.P.S. - Fundata; ▲ O.C.P.I. Brașov; ▲ M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov; ▲ Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov; ▲ Ministerul Economiei - Autoritatea Națională pentru Turism;

**4) Studii de specialitate**

▲ Studiu geotehnic; ▲ Studiu topografic;

**Alte avize/acorduri**

▲ Primăria - Fundata; ▲ Dovada accesului la un drum public; ▲ Hotărârea Consiliului Local de aprobare P.U.Z; ▲ Aviz unic Consiliul Județean Brașov; ▲ Aviz de oportunitate;

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

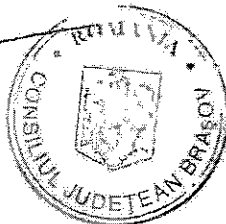
**f) dovada privind achitarea taxelor legale.**

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

Aviz Comisie de Urbanism;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **12** luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,  
Adrian-Ioan VESTEA



SECRETAR,  
Maria DUMBRAVEANU

ARHITECT ȘEF,  
Adrian IBĂNESCU

L.S.

Șef serviciu: Octavian Iureș

Întocmit: Alexandra Anghel

Achitat taxa de **30** lei, conform chitanței/OP nr. **IB0021022336...** din **23.02.2021**

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 d 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 .....

