

PRIMARIA COMUNEI FUNDATA

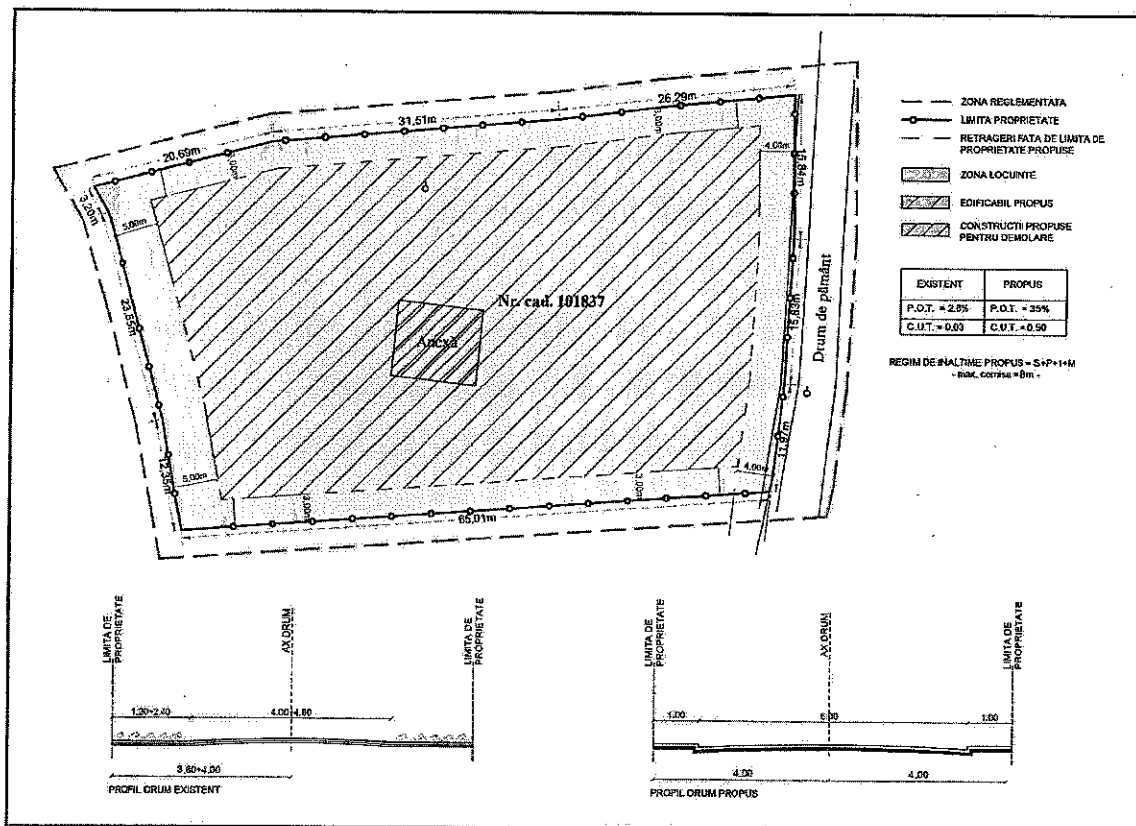
Data anuntului 14.06.2021

ANUNT PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

Amplasament : COMUNA FUNDATA, CF 101837, fara numar

Inițiator: SC MOJO APARTMENTS SRL.

Elaborator: S.C. ARHIPLUS S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL,
în perioada 14.06.2021– 29.06.2021, între orele 8:00-16:00**

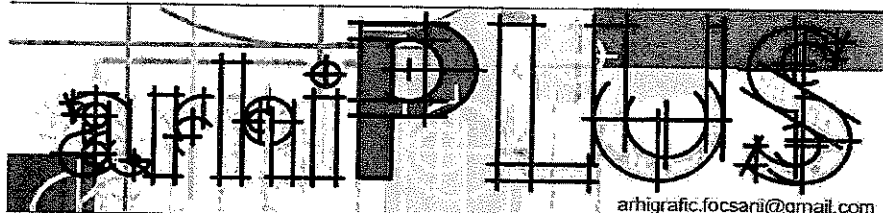
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Serviciul Urbanism

Adresa: PRIMARIA COMUNEI FUNDATA Str. Principală nr. 56, Fundata, telefon 0268 236 651, e-mail: primariafundata@yahoo.com

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare/eliberării avizului de oportunitate.

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat pe site-ul Primăriei.

PUZ "CONSTRUIRE CASA DE VACANTA" CF 101837, UAT COMUNA FUNDATA, JUDETUL BRASOV



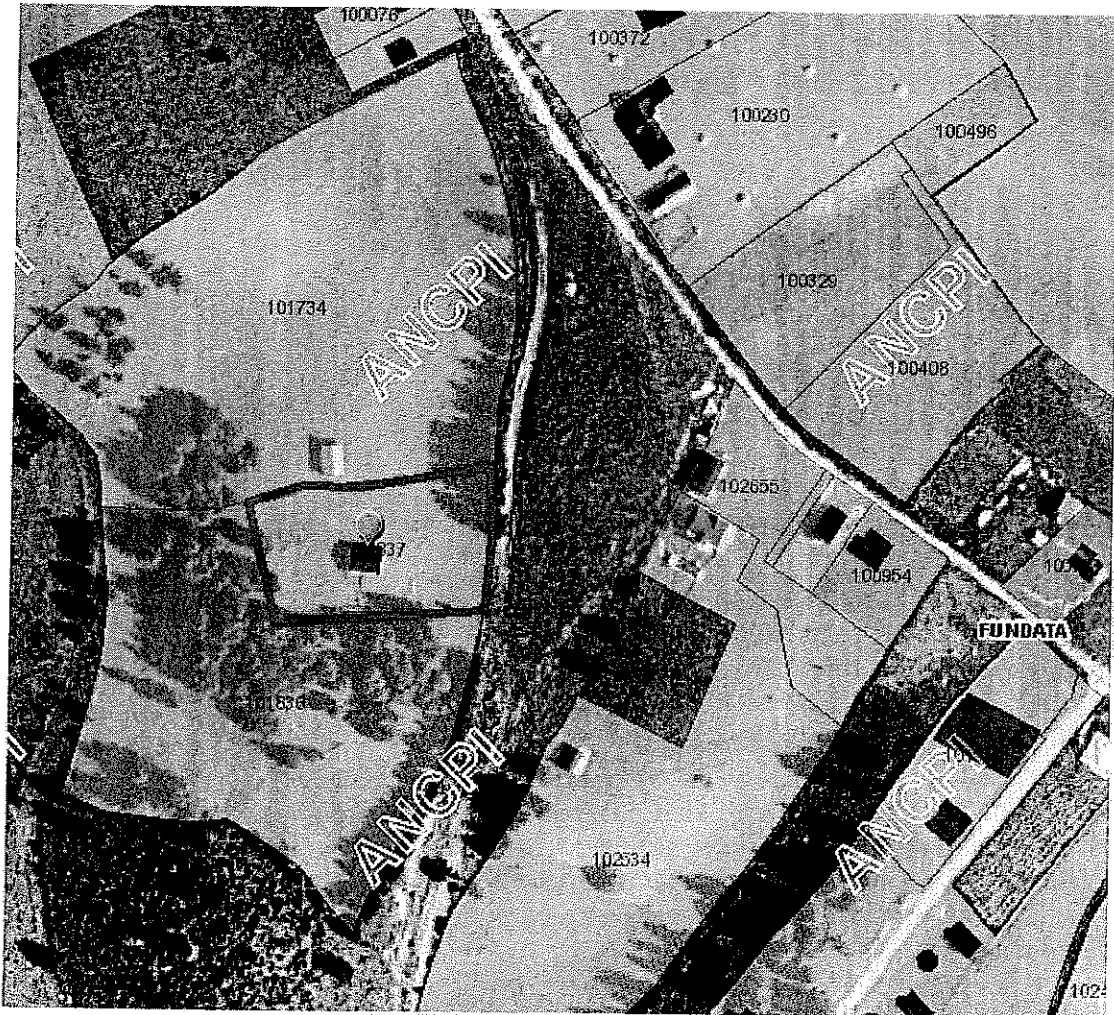
MANAGEMENT SYSTEM
CERTIFIED



arhigrafic.focsani@gmail.com

ISO 9001 ISO 14001

Focsani, Cuza Voda nr.68, tel.fax :0337402100, email :arhiplusrl@gmail.com CUI :RO 6913613, ORC J/39/1475/1994



PLAN URBANISTIC ZONAL

"CONSTRUIRE CASA DE VACANTA- atragere teren in intravilan"

CF 101837, UAT COMUNA FUNDATA , JUDETUL BRASOV

Inițiator: SC MOJO APARTMENTS SRL

PROIECTANT: ARHIPLUS SRL FOCSANI

Proiect nr. 143/2021

- Stabilirea de reglementari privind circulatia, accesele, stationarea autovehiculelor si spatiile verzi;
- Stabilirea modului de amplasare a constructiilor pe parcela, stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT;
- Echiparea terenului cu utilitatile necesare pentru o buna functionare;

2. - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. INCADRARE IN LOCALITATE - EVOLUTIA ZONEI

Terenul studiat, care generează prezenta documentație, are o suprafață de totala de 3000 mp amplasat in extravilanul localitatii Fundata. Terenul se află în zona de sud a satului Fundata, cu acces drum de exploatare, din pamant. Drumul de exploatare se intersecteaza la o distanta de cca 120m fata de terenul studiat cu drum comunal, care la randul sau se intersecteaza la cca 100m cu DJ 730A.

Terenul are ca vecinatati:

- La nord - proprietati particulare CF 101734
- La sud - proprietati particulare CF 101836
- La est - drum de pamant neintabulat
- La vest - proprietati particulare CF 101836

In imediata vecinatate, zona din intravilanul UAT are destinatia conform PUG de zona pentru locuinte individuale si dotari complementare.

2.3. STATUTUL JURIDIC AL TERENURILOR

Terenul in suprafata totala de 3000 mp apartine SC MOJO APARTMENTS SRL. Este intabulat in registrul de carte funciara a Comunei FUNDATA sub nr CF 101837.

2.4. CIRCULATIA

Accesul in zona este realizat în partea de est, prin drum de pamant.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In prezent, pe teren exista o constructie cu destinatie anexa agricola, foarte veche, pe structura de lemn, cu o suprafata de 78mp .

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiata nu echipata edilitar (apă potabilă, canalizare, electrice, telefonie). Exista conditii tehnice de rezolvare a alimentarii cu apa din rețeaua publica si colectare/eliminarea a apei uzate menajera. De asemenea, exista posibilitatea alimentarii cu energie electrica.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadru natural-cadru construit.

Propunerile de dezvoltare urbana, nu vor afecta in mod semnificativ zona, avind in vedere masurile compensatorii ce se vor aplica, prin plantari de arbori si arbusti, realizarea de spatii verzi plantate si mici perdele verzi de protectie. Aceste masuri vor fi analizate si detaliate in documentatia pentru avizul de mediu.

Terenul nu se afla in zona protejata sau zona de protectie a ariilor naturale.

Existenta unor riscuri naturale : Nu este cazul

PUZ "CONSTRUIRE CASA DE VACANTA" CF 101837, DAT COMUNA FUNDATA, JUDETUL BRASOV

La vest - proprietati particulare CF 101836

3.2.2. CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA

Se propune modernizarea drumului de pamant care are profil variabil, realizaandu-se un profil transversal de 8 m, cu parte carosabila de 6 m si trotuare de 1,0 m. Se va pastra axul existent al drumului si se va propune trecerea in domeniul public al UAT a suprafetelor de teren necesare modernizarii.

3.3. REGIM DE ALINIERE

Aliniament obligatoriu impus:

- Minim 4 m fata de aliniament (impejmuirea spre drum)
- Amplasare in parcela conform prevederilor Codului Civil.

3.4. ZONIFICARE FUNCTIONALA :

Se propune stabilirea ca zona functionala zona de locuinte individuale.

3.5. REGIM DE ÎNĂLTIME :

- Clădiri existente parter- se propune desfiintarea;
- Clădiri propuse S+P+1+M.
- H max la cornisa = 8m fata de CTA de acces din drumul comunal.

3.6. BALANTA TERENURILOR

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren extravilan ce genereaza PUZ	3000,00	100	3000,0	100
Suprafata reglementata LI	0	0	3000,0	100

3.7. BILANT TERITORIAL

1.	LI zona locuinte individuale	0	0	3000,0	100
	Subzona constructii agricole	78	2.6	0	0
	• subzona edificabil locuinte individuale (constructii)	0	0	1050,0	35
	• subzona aferenta cailor rutiere de acces, platforme pentru parcare si circulatii pietonale (maxim)	0	0	450,0	15
	• subzona spatii verzi plantate(minim)	0	0	1500,0	50
	TOTAL suprafata reglementata Li in intravilan	0	0	3000,0	100



Nr. 9285 din 02.06.2021

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 198 din 02.06.2021

În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MOJO APARTMENTS S.R.L. prin FADEL MOHAMAD cu sediul în BUCUREȘTI, sector 2, str. Corneliu Botez nr. 10, bl. corp F, ap. 10 telefon/fax , e-mail - înregistrată la nr. 9285 din 2021-05-20 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna FUNDATA, sat FUNDATA sau identificat prin Plan de încadrare în zonă; Extras de Carte Funciară nr. 101837

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. - și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/31.10.1999, HCL 43/2015 pentru prelungire valabilitate PUG

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: S.C. MOJO APARTMENTS S.R.L., întabulare drept de proprietate cu titlu de dare în plată, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1
3. Restricții/ regim special instituit: teren neconstruibil - extravilan - fără reglementări urbanistice.
4. Imobilul nu este monument istoric și nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

2. Regimul economic:

1. Folosința actuală - conform C.F. mai sus amintit: fâneață - S= 3.000 mp; anexă existentă pe teren (șură de 78 mp)
2. Destinația zonei - conform PUG: fâneață în extravilan.
3. Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local cu privire la zona în care se află imobilul conform Avizului Primăriei nr. 1597/27.05.2021
4. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.

3. Regimul tehnic:

Întrucât amplasamentul solicitat se află în extravilanul comunei, zonă pentru care nu există o reglementare urbanistică (PUG) avizată și aprobată, este obligatoriu întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

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/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 acesteia vor fi stabilite după caz;
 - c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
 - 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 PUZ 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 în raport cu imobilele învecinate, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri)**, POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese.

Prin PUZ se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.

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; ▲O.C.P.I. Brașov; ▲A.N.I.F.; ▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov; ▲Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov;

4) Studii de specialitate

▲P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal; ▲Studiu geotehnic; ▲Studiu topografic;

Alte avize/acorduri

▲Primăria - FUNDATA - REȚEA APĂ-CANAL;

e) actul administrative 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 **24** luni de la data emiterii.

PRESEDINTE
Adrian Ioan VESTEA



SECRETAR,
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

L.S.

Șef serviciu: Octavian Iureș

Întocmit: Magdalena Soare

Achitat taxa de **22 lei** lei, conform chitanței/OP nr.

din **24.05.2021**

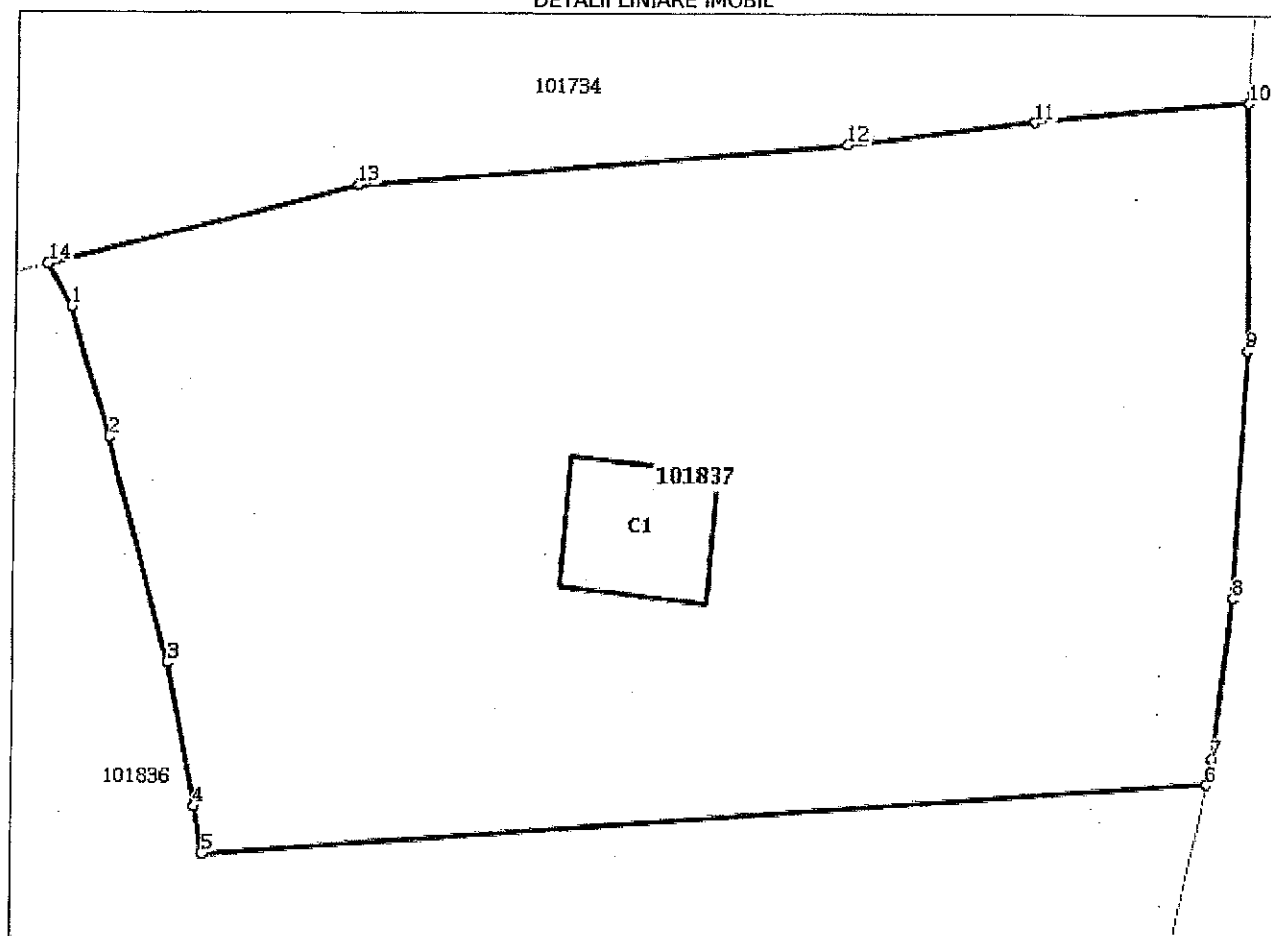
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101837	3.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	3.000	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	101837-C1	construcții anexa	78	Fara acte	S. construita la sol:78 mp; Sura neinscrisa in cf

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.686
2	3	14.87
3	4	9.266
4	5	3.082

Cod verificare



100104128983

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **101837**, UAT Fundata / BRASOV,
 Loc. Fundata

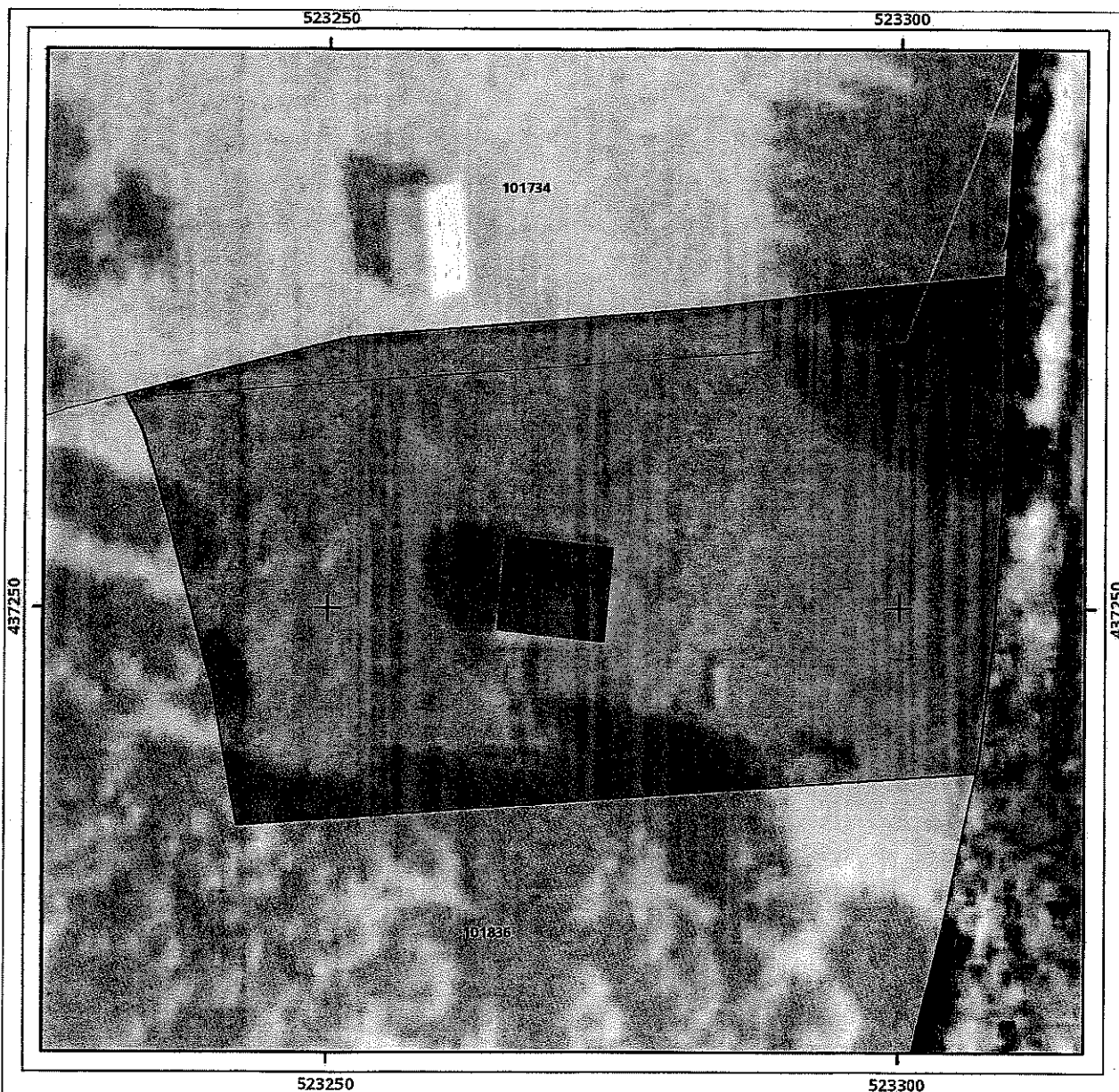
Nr.cerere	15385
Ziua	11
Luna	05
Anul	2021

Teren: 3.000 mp

Intravilan - NU; Extravilan - DA;

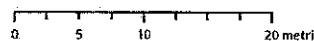
Categoria de folosinta(mp): Faneata 3000mp

Plan detaliu



Legenda

- Imobil
- Intravilan
- UAT
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
Com. Fundata, jud. Braşov
Scara 1:10000



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

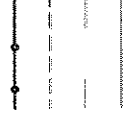
PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
- ATRAGERE TEREN IN INTRAVILAN

3.0.

REGLEMENTARI
URBANISTICE

LEGENDA

LIMITE



LIMITA DE PROPRIETATE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

LIMITA ZONA REGLEMENTATA

LIMITA ZONA STUDIATA

RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE



ZONA LOCUINTE



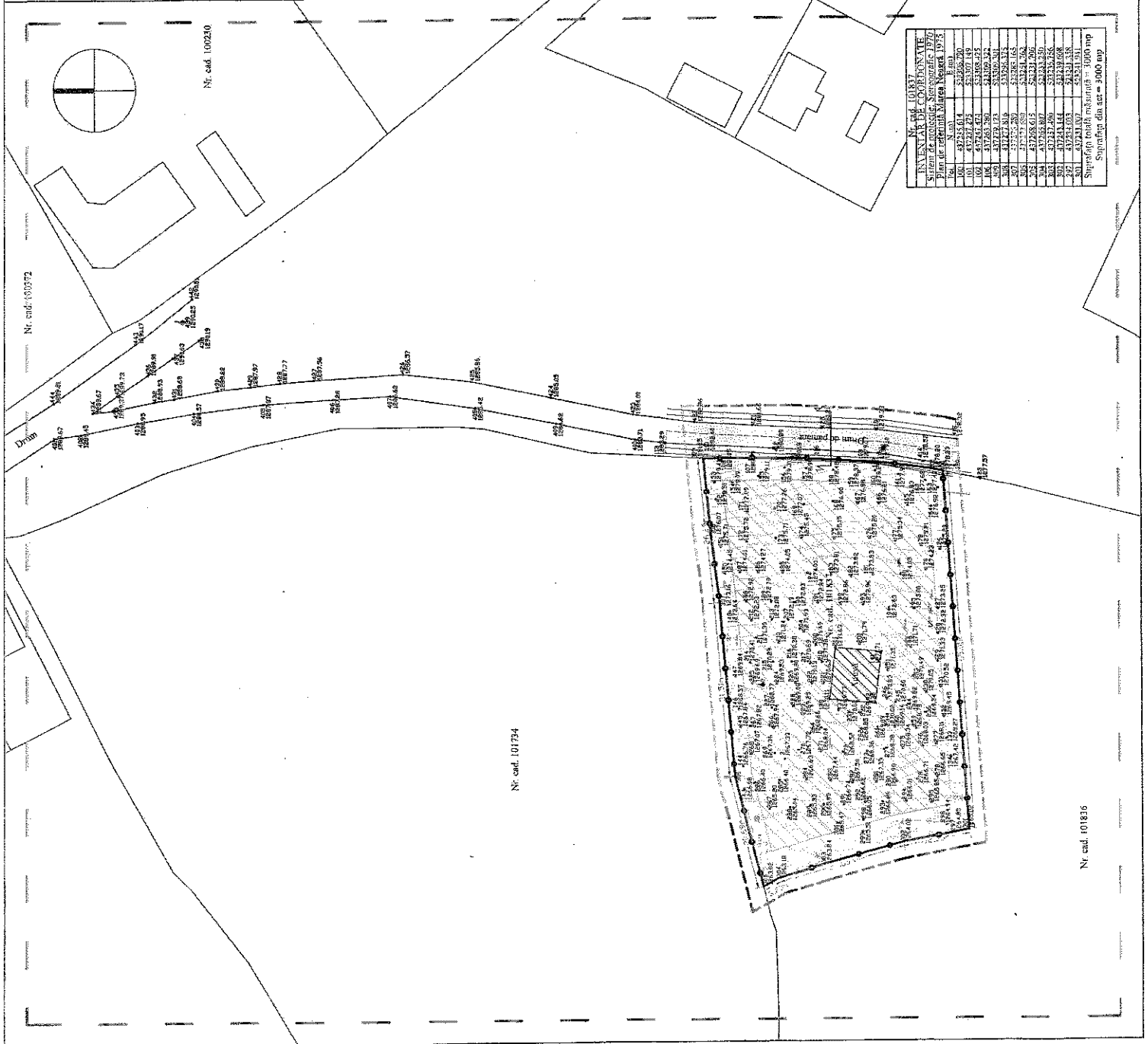
EDIFICABIL PROPUȘ



CONSTRUCTII PROPUȘE PENTRU
DEMOLARE

EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T. = 2.6%	P.O.T. = 35%
C.U.T. = 0.03	C.U.T. = 0.50

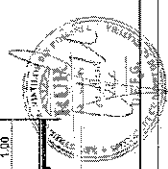
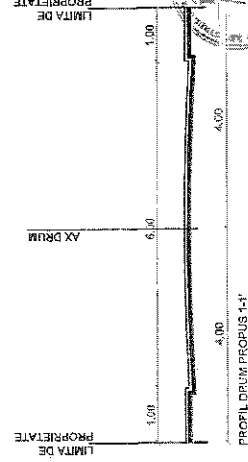
REGIM DE INALTIME PROPUȘ = S+P+1+M
- max. cornișă = 8m -



Nr. cad. 100240

Nr. cad. 101734

Nr. cad. 101835



PLANUL DE LOCALITATE	
Sistem de coordonate: Sistemul de coordonate 1970	
Plan de referință: Mărea Negură 1955	
Sta.	N. x (m)
101	43227.974
102	43227.974
103	43245.421
104	43245.421
105	43262.868
106	43262.868
107	43280.315
108	43280.315
109	43297.762
110	43297.762
111	43315.209
112	43315.209
113	43332.656
114	43332.656
115	43350.103
116	43350.103
117	43367.550
118	43367.550
119	43385.000
120	43385.000
121	43402.447
122	43402.447
123	43419.894
124	43419.894
125	43437.341
126	43437.341
127	43454.788
128	43454.788
129	43472.235
130	43472.235
131	43489.682
132	43489.682
133	43507.129
134	43507.129
135	43524.576
136	43524.576
137	43542.023
138	43542.023
139	43559.470
140	43559.470

Suprafața totală măsurată = 3000 mp
Suprafața din cat = 3000 mp

ASPECTUL	NUME	SERIALIZATA	GENITIVA	REFERINTA PENTRU DATE PERMIS
PROIECTANT	ING. DANIELA POPESCU			REG. NO. 143/2023
EXECUTANT	ING. DANIELA POPESCU			REG. NO. 143/2023
VERIFICATOR	ING. DANIELA POPESCU			REG. NO. 143/2023
PROIECTANT	ING. DANIELA POPESCU			REG. NO. 143/2023
EXECUTANT	ING. DANIELA POPESCU			REG. NO. 143/2023
VERIFICATOR	ING. DANIELA POPESCU			REG. NO. 143/2023