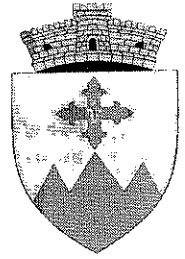


ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT HOTARARE NR. 23

din 11.06.2021

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zona turistica - construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102459-nr. cad 102459 si CF nr. 102460-nr. cad 102460, beneficiari Pădeanu Didina, Pădeanu Nicolae, Cioacă Nicoleta Florica, Cioacă Marian

Consiliul Local Fundata, judetul Brasov, intrunit in sedinta ordinara din data de -

.....
Avand in vedere :

- cererea inregistrata cu nr. 17851 din 10.06.2021, inaintata de catre numitii Pădeanu Didina, Pădeanu Nicolae, Cioacă Nicoleta Florica, Cioacă Marian, prin reprezentant SC Schmidt Architecture Studio SRL, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Zona turistica - construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, jud. Brasov;
 - Avizul nr. 24/07.06.2021, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Zona turistica - construire case de vacanta”, initiatori Pădeanu Didina, Pădeanu Nicolae, Cioacă Nicoleta Florica, Cioacă Marian ;
 - PUZ - ul - „Zona turistica - construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102459-nr. cad 102459 si CF nr. 102460-nr. cad 102460, beneficiari Pădeanu Didina, Pădeanu Nicolae, Cioacă Nicoleta Florica, Cioacă Marian, intocmit de catre SC Schmidt Architecture Studio SRL;
 - prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - proiectul de hotarare insotit de referatul de aprobare precum si raportul de specialitate nr. ...
 - avizul comisiei de specialitate nr. 1 a Consiliului Local Fundata;
 - realizând publicarea anunțului prin afisare la sediul Primariei in spatiul accesibil publicului si pe site, în contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- In temeiul art. 129, alin (6), lit. c), art 139 alin 3), lit. e) si art. 196 alin (1) lit a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTARASTE :

Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Zona turistica - construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102459-

nr. cad 102459 si CF nr. 102460-nr. cad 102460, in suprafata totala de 14.349 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul apartinand beneficiarilor Pădeanu Didina, Pădeanu Nicolae, Cioacă Nicoleta Florica, Cioacă Marian, asa cum a fost definit in articolul anterior, va face parte din intravilanul comunei Fundata, judetul Brasov incepand cu data prezentei hotarari.

Art. 3 La realizarea lucrarilor in zona se vor respecta toate prevederile PUZ-ului aprobat si toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitati publice.

Art. 4 Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Brasov, primarului comunei Fundata, beneficiarei Pădeanu Didina, Pădeanu Nicolae, Cioacă Nicoleta Florica, Cioacă Marian si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Preda Nicoleta Daniela mentioned in the text above.

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

P.U.Z. Zona turistică - construire case de vacanță
în jud. Braşov, com. Fundata f.n.
Proiect PC1

FOAIE DE IDENTIFICARE

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Inițiator | Pădeanu Didina și Pădeanu Nicolae
Cioacă Nicoleta-Florica și Cioacă Marian |
| 2. Denumirea lucrării | P.U.Z. – Zonă turistică - construire case de vacanță |
| 3. Amplasament | Jud. Braşov, com. Fundata, f.n. |
| 4. Proiect număr | PC1 |
| 5. Faza proiectare | P.U.Z. |
| 6. Proiectant | S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro |





BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de identificare
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

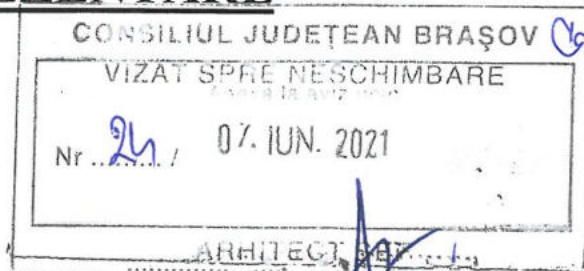
B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| - Plan încadrare în zonă | U0 |
| - Plan de încadrare în P.U.G. | U01 |
| - Plan situația existentă | U1 |
| - Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| - Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |
| - Plan reglementări – echipare edilitară | U3 |
| - Plan situația juridică | U4 |





MEMORIU DE PREZENTARE



1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

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

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește 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. 47¹ alin. 1
- stabilirea de reglementări specifice zonei de turism – case de vacanță
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile 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, la o distanță de aproximativ 80m de limita intravilanului.

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 comunal Pe linie (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.

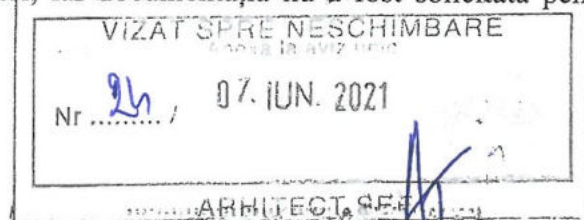
Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

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 a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform raportului informării și consultării publicului emis de Primăria comunei Fundata sub nr. 322/03.02.2021, nu au fost înregistrate observații, propuneri, iar documentația nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană.



3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

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 comunal Pe linie (nr. cad. 102531), ce se va moderniza, dar și din aleea de acces privată.

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

- profil transversal tip 1 – se aplică la drumul comunal Pe linie (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.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumul comunal Pe linie (nr. cad. 102531) va fi de 10,00 m din axul drumului (6,00m față de aliniament).

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 comunal Pe linie (nr. cad. 102531) va fi de 10,00 m din axul drumului (6,00m față de aliniament).

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 sanitară 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.

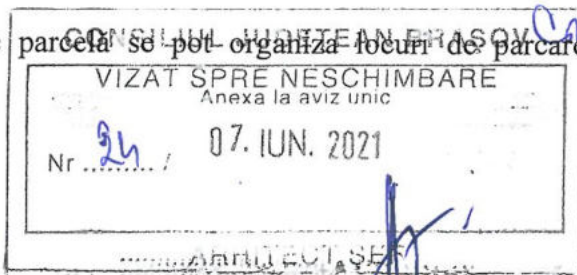
Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

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.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- ZT – zona turism



3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		100	14349	100
2	Zona turistică	subzona aferenta constructiilor	0	0	
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	0	0	
4		subzona aferenta circulatiilor private	0	0	
Total zona turistică			0	0	0
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	0	0	0
Total			100	14349	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		100	47	0.33
2	Zona turistică	subzona aferenta constructiilor	25	3353.25	23.37
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	30	4023.9	28.04
4		subzona aferenta circulatiilor private	45	6035.85	42.06
Total zona turistică			100	13413	93.48
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	100	889	6.20
Total			100	14349	100

3.5.3. Indicatori urbanistici

- ZT – zona de turism

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

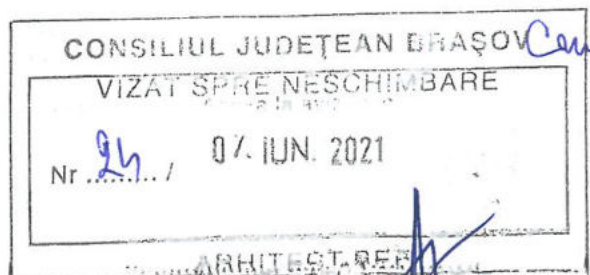
Existent - P.O.T.max.= 0%

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+1+M cu $H_{\max. \text{comișă}} = 7,00$ 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 centralizată de apă potabilă a comunei Fundata existentă în zona studiată, conform avizului nr. 1152/05.05.2020 emis de Primăria Fundata și conform avizului de gospodărire a apelor nr. 199/30.09.2020.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o rețea de canalizare, cu descărcare în bazine etanșe vidanjabile conform avizului de gospodărire a apelor nr. 199/30.09.2020.

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.

Pentru alimentarea cu energie electrică utilizator cu $P_i = 80,00$ kW, $P_{\max \text{ abs}} = 35,80$ kW (la nivel de PT) s-au prevăzut următoarele lucrări:

- realizare post de transformare PT20/0,40 kV–1x50kVA proiectat, prefabricat în anvelopă de beton sau metal amplasat pe terenul utilizatorilor, la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public
- racordare PT proiectat la RED 20 kV existentă
- realizare RED 0,4 kV la viitorii consumatori în LES 0,4 kV, rețea buclată, cu funcționare radială
- realizare bransamente individuale la viitorii consumatori

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute la faza D.T.A.C. conform planului avizat în CTA.

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 comunal Pe linie (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. Fântina 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 întărend 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. 48¹ 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. 47¹ 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, situate în extravilanul comunei Fundata, 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:

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

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

în care:

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

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

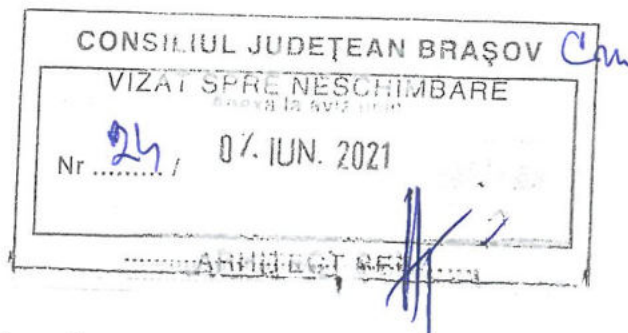
Sc = suprafața construită la sol a clădirii

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 comunal Pe linie (nr. cad. 102531) va fi de 10,00 m din axul drumului (6,00m față de aliniament).

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.

Retragera 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:

- instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- împrejmuirile parcelei;
- alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- 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 sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- profil transversal tip 1 – se aplică la drumul comunal Pe linie (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 lățime.

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+I+M cu $H_{\max. \text{cornișă}} = 7,00$ m față de CTA și $H_{\max. \text{coană}} = 11,00$ m

Înălțimea minimă a construcțiilor

H_{minim} anexe – 2m

H_{minim} construcții principale – 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 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.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 14237 mp.

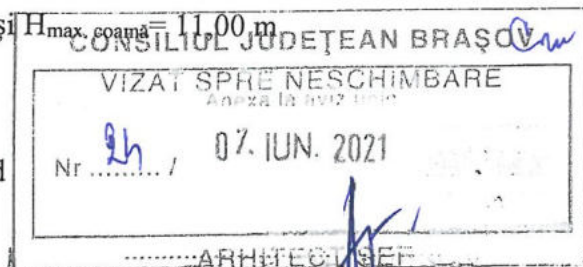
Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Terenul nr. cad. 102460 va face obiectul unei parcelări din care vor rezulta 4 parcele construibile + drum de acces.

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 1000 mp conform H.C.L.Fundata nr. 9/2008.



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 înierbează 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/împrejurire 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/împrejurirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

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

- înălțimea va fi de maxim 2,00 m;

b) Gardurile/împrejuririle 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 turism

Funcțiuni admise

- case de vacanță cu regim de înălțime maxim S+P+1+M, în regim de construire discontinuu, izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)



Funcțiuni interzise

- servicii 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
- depozități 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 funcțiunilor existente în zonă.

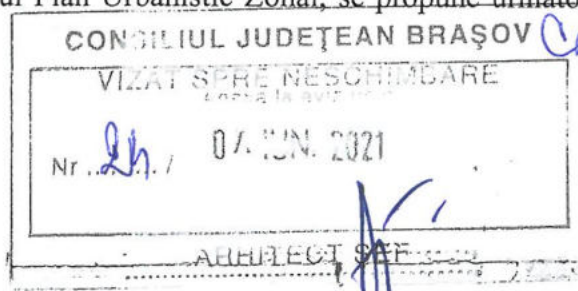


**PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN
P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 7/31.07.2020**

- **Inițiator** Pădeanu Didina și Pădeanu Nicolae
Cioacă Nicoleta-Florica și Cioacă Marian
- **Denumirea lucrării** Plan urbanistic zonal – Zona turistică – construire case de vacanță
- **Localizare** Jud. Brașov, com. Fundata f.n.
- **Proiect număr** PCI

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Parcelarea terenului conform P.U.Z.
2. Realizarea rețelelor edilitare
3. Realizarea drumurilor de acces
4. Realizarea construcțiilor



Cheltuielile privind parcelarea terenului și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații, iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelelor rezultate în urma dezmembrării.

Cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumurilor de interes public ce vor deveni proprietate U.A.T. Fundata, prin acordul comun al părților (proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații și Consiliul Local) vor fi suportate de către autoritatea publică locală pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local conform procedurilor legale.

Dacă părțile nu ajung la un acord comun (cedare-primire), proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații se angajează să suporte cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumurilor de interes public.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.



P.U.Z.

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂȘOV
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. 24 / 07. IUN. 2021
 ARHITECT SEF



<p>SAS SchmidtArchitectureStudio</p>	SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	<p>DATA: 04.2020</p>	Initiator:	Cioaca Nicoleta-Florica si Cioaca Marian Padeanu Didina si Padeanu Nicolae	PC1
	PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		Investitie:	PUZ Zona turistica - construire case de vacanta	FAZA
	DESENAT	Ing. Voicu Simona		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	P.U.Z.
<p>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</p>				<p>Planșa nr. U0</p>		

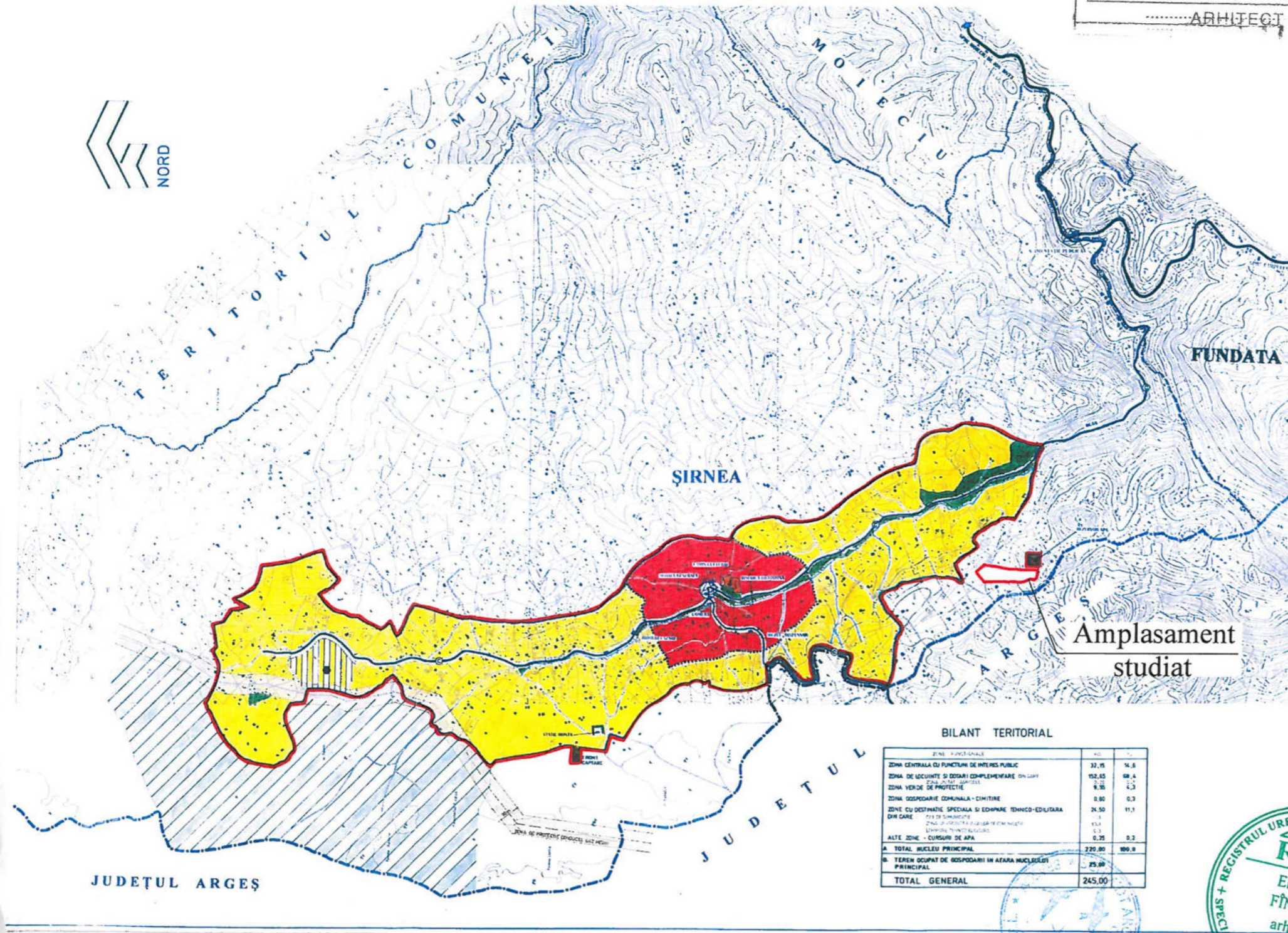
P.U.Z.

ZONA TURISTICA - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.
 PLAN DE INCADRARE IN PUG sc. 1:20000

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV
 VIZAT SPRE NESCHEMBARE
 Anexa la aviz nr. ... / ...
 Nr. 94 / 07. JUN. 2021
 ARHITECT SEF



PUG PLAN URBANISTIC
 G E N E R A L
COMUNA FUNDATA
 SATELUL - **SIRNEA**
 REGLEMENTARI



- LIMITE**
 - LIMITA DE JUDEȚ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS
 - LIMITA DINTRE SATELE COMPONENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA CENTRALA CU LOCUINTE SI FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
 - ZONA CU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA UNITATI AGRICOLE
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR
 - ZONA CU DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE
 - DRUM NATIONAL
 - DRUM COMUNAL
 - ULITE
 - CURSURI DE APA
- REGLEMENTARI**
 - ZONA DE PROTECTIE SANITARA (conf. ordin 536/97)
 - RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.
 - ZONA PROPUISA PENTRU DOTARI SPECIFICE SPORTURILOR DE IARNA (ZONA CE NECESSITA STUDI DE SPECIALIZARE)
 - INTERSECTII PROPUSE PENTRU AMENAJARE
 - DRUM COMUNAL (DC95) PROPUIS PENTRU CLASARE IN DRUM JUDEȚEAN
 - DRUM LOCAL-VICINAL (SIRNEA - LIMITA DE JUDEȚ ARGES), PROPUIS PENTRU CLASARE IN DRUM COMUNAL

Amplasament studiat

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	HA	%
ZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC	32,15	14,8
ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE (IN LAFI)	152,45	68,4
ZONA VERZI DE PROTECTIE	9,35	4,3
ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE	0,80	0,3
ZONE CU DESTINATIE SPECIALA SI EDILITARE TEHNICO-EDILITARA	24,50	11,1
DRUM NATIONALE	0	0
DRUM COMUNAL	15,1	7,0
ULITE	0,25	0,1
ALTE ZONE - CURSURI DE APA	0,25	0,1
A. TOTAL NUCLEU PRINCIPAL	220,00	100,0
B. TEREN OCUPAT DE GOSPODARII IN AFARA NUCLEULUI PRINCIPAL	25,00	
TOTAL GENERAL	245,00	

NOTA CONFORM ORDINANTEI GUVERNAMENTALE NR. 431/1997 PRIVIND SITUATA JURIDICA A DRUMURILOR, DRUMURILE PROPUSE PENTRU CLASARE SOR AVETA O ZONA DE PROTECTIE DE 20m PENTRU DRUMUL JUDEȚEAN SI 10m PENTRU DRUMUL COMUNAL, MASURATA DIN AXUL DRUMULUI (estingo-dreapta). ZONA CODICIE CU LIMITA CONSTRUCTIILOR VETEDARE



SC PROIECT BRASOV SA	PROIECTANT	PROIECTANT	PROIECTANT
...



SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO
 CUI 36454911, J8/1750/2016
 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
 tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhby.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.
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	

SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA: 04.2020
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA 1:20000
DESENAT	Ing. Voicu Simona	

PLAN DE INCADRARE IN PUG
 Planșa nr. U01

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 Marea Neagra 1975

Pct.	N (m)	E (m)
100	440084.391	520094.687
101	440064.925	520064.790
102	440047.344	520055.799
103	440030.202	520096.247
104	440011.350	520066.290
105	440003.264	520095.890
106	439989.807	520094.828
107	439985.289	520094.870
108	439972.663	520096.031
109	439967.613	520095.797
110	439960.121	520095.450
111	439948.190	520095.308
112	439939.555	520093.483
113	439924.695	520093.900
114	439917.462	520095.175
115	439913.694	520096.747
116	439904.451	520105.500
117	439896.701	520107.428
118	439875.611	520105.740
119	439870.305	520102.296
120	439870.116	520102.252
121	439869.714	520103.286
122	439859.460	520112.250
123	439855.830	520129.240
124	439855.140	520142.800
125	439855.729	520147.272
126	439859.672	520147.709
127	439871.579	520148.252
128	439878.656	520147.879
129	439886.677	520147.571
130	439899.611	520147.616
131	439905.269	520147.833
132	439915.685	520147.626
133	439928.045	520148.646
134	439935.149	520148.282
135	439940.028	520148.850
136	439949.422	520150.654
137	439956.247	520150.316
138	439961.900	520150.057
139	439974.208	520150.627
140	439981.550	520151.071
141	439993.360	520153.103
142	440008.020	520155.534
143	440021.252	520158.551
144	440043.311	520162.640
145	440063.526	520164.792
146	440071.936	520142.478
147	440076.705	520137.863
148	440077.839	520134.007
149	440079.428	520128.169
150	440080.618	520121.419
151	440082.462	520107.510
152	440084.247	520097.813

Suprafata totala măsurata - 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	440093.323	520093.847
102	440089.266	520094.924
103	440088.230	520098.269
104	440087.216	520103.081
105	440084.651	520123.906
106	440082.714	520133.625
107	440081.764	520137.853
108	440078.396	520145.437
109	440075.040	520153.545
110	440067.657	520168.059
111	440076.120	520166.033
112	440079.678	520166.869
113	440084.838	520168.786
114	440088.195	520170.695
115	440101.824	520159.235
116	440114.452	520150.030
117	440124.262	520141.757
118	440127.366	520139.025
119	440133.561	520133.019
120	440112.562	520119.708
121	440100.303	520104.275
122	440090.990	520094.451

Suprafata totala măsurata - 2112 mp
 Suprafata din act - 2112 mp



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

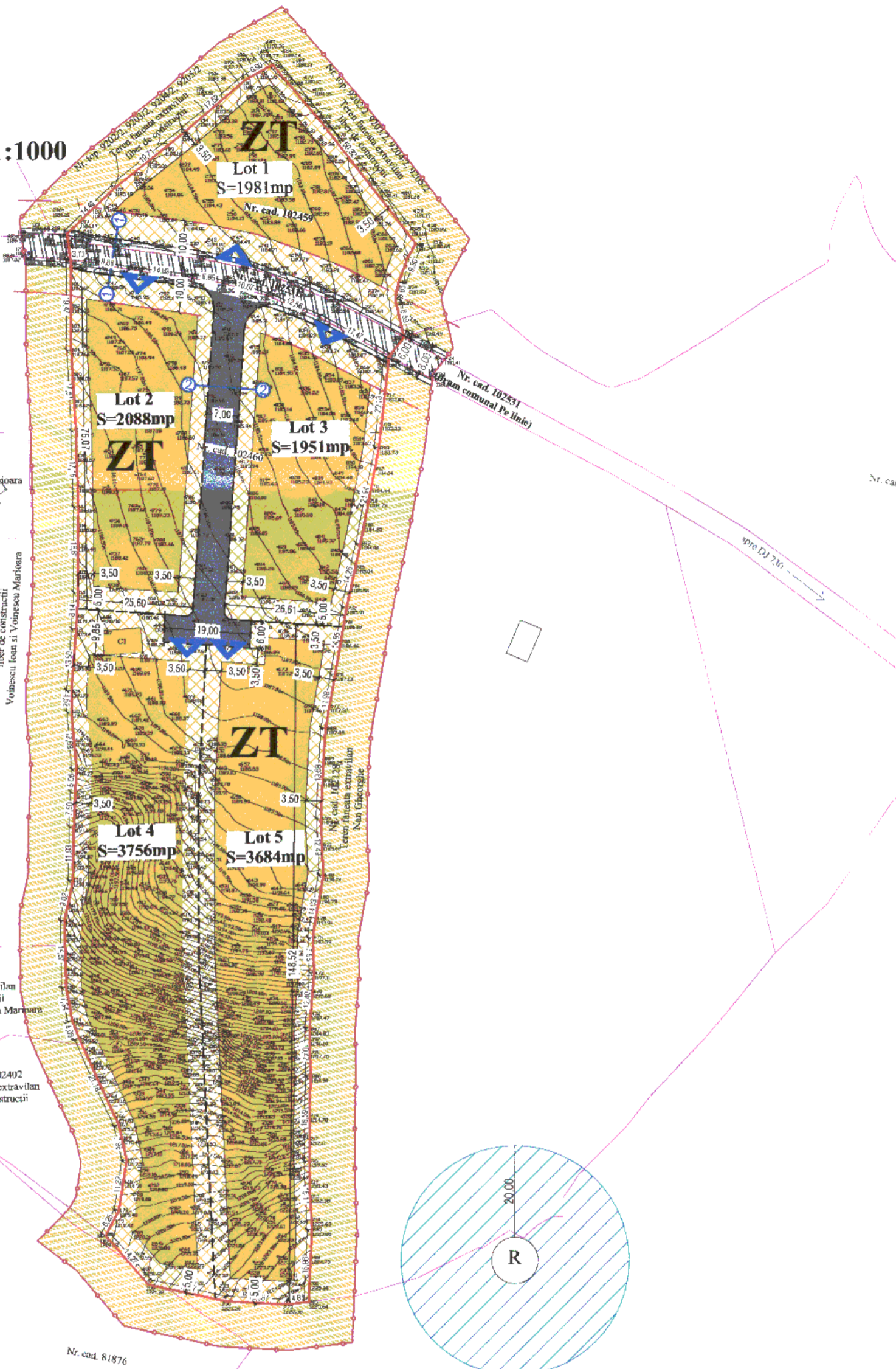
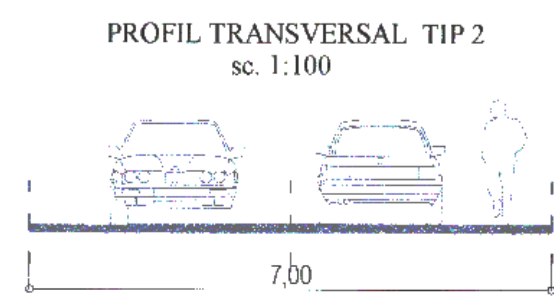
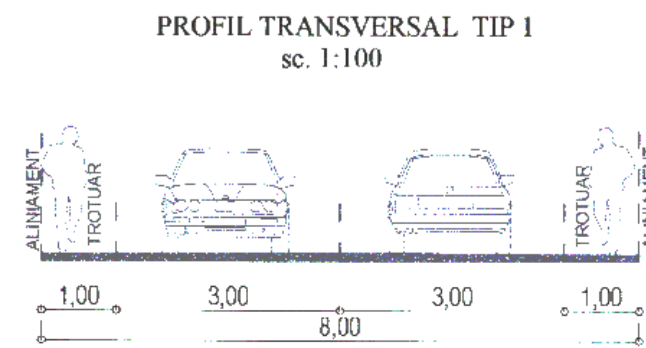
Pct.	N (m)	E (m)
100	440084.301	520094.687
104	440064.925	520094.790
753	440047.344	520095.799
113	440030.202	520096.217
118	440011.990	520096.290
121	440003.264	520095.890
124	439989.807	520094.828
125	439985.289	520094.870
127	439973.653	520094.011
129	439967.613	520095.797
132	439960.121	520095.450
138	439948.190	520095.308
142	439939.355	520093.483
150	439924.695	520092.900
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	520102.286
188	439859.660	520112.590
230	439855.830	520129.240
223	439855.140	520142.800
205	439855.729	520147.572
206	439859.672	520147.709
882	439821.529	520148.232
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	439925.590	520148.282
478	439940.028	520148.919
648	439949.422	520150.634
651	439956.247	520150.316
655	439961.900	520150.057
889	439974.908	520150.627
888	439981.550	520151.071
891	439993.360	520153.103
702	440008.020	520155.534
892	440021.959	520158.551
893	440033.111	520162.640
720	440033.526	520164.172
732	440071.936	520149.478
736	440076.705	520137.863
737	440077.839	520134.002
739	440079.428	520128.169
741	440080.618	520121.419
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	520093.847
100	440089.266	520094.524
102	440088.240	520098.269
103	440087.216	520105.081
104	440084.651	520123.906
218	440082.774	520133.625
105	440081.764	520132.853
312	440078.396	520145.437
225	440075.040	520153.545
106	440067.657	520168.059
107	440076.120	520166.053
108	440079.678	520166.969
110	440084.838	520168.786
109	440088.195	520170.605
112	440101.824	520159.935
113	440114.452	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	520101.273
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
 - ZT Zona turism (ZT)
 - CI Constructie existenta - grajd din lemn
 - Edificabilul parcelei
 - Zona de circulatie publica
 - Alee de acces privata
 - Acces auto si pietonal
 - Profil transversal
 - Punct statie
 - Rezervor de apa existent cu zona de protectie 20,00m de la zidurile exterioare

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan	100	14349	100
2				
3	Zona turistica			
4				
Total zona turistica				0
5	Zona circulatii			
Total				100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan	100	47	0.33
2				
3	Zona turistica			
4				
Total zona turistica				100
5	Zona circulatii			
Total				100

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - S+P+I+M (H_{maxim} streașina = 7,00m fata de CTA, H_{maxim} 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

Nota: Suprafata aferenta grajdului existent in suprafata de 47mp nu se va introduce in intravilan conform avizului emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale sub nr. 423/02.11.2020.

SAS
SchmidtArchitectureStudio

RUR
Elena M. FINTINA
arhitect

SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA:	04.2020
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA	1:1000
DESENAT	Ing. Voicu Simona		

Initiator:	Cioaca Nicoleta-Florica si Cioaca Marian Paduanu Didina si Paduanu Nicolae	PC1
Investitie:	PUZ Zona turistica - construire case de vacanta	FAZA
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	P.U.Z.

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
- ZONIFICARE -

Planşa nr. **U2**

P.U.Z.

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

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

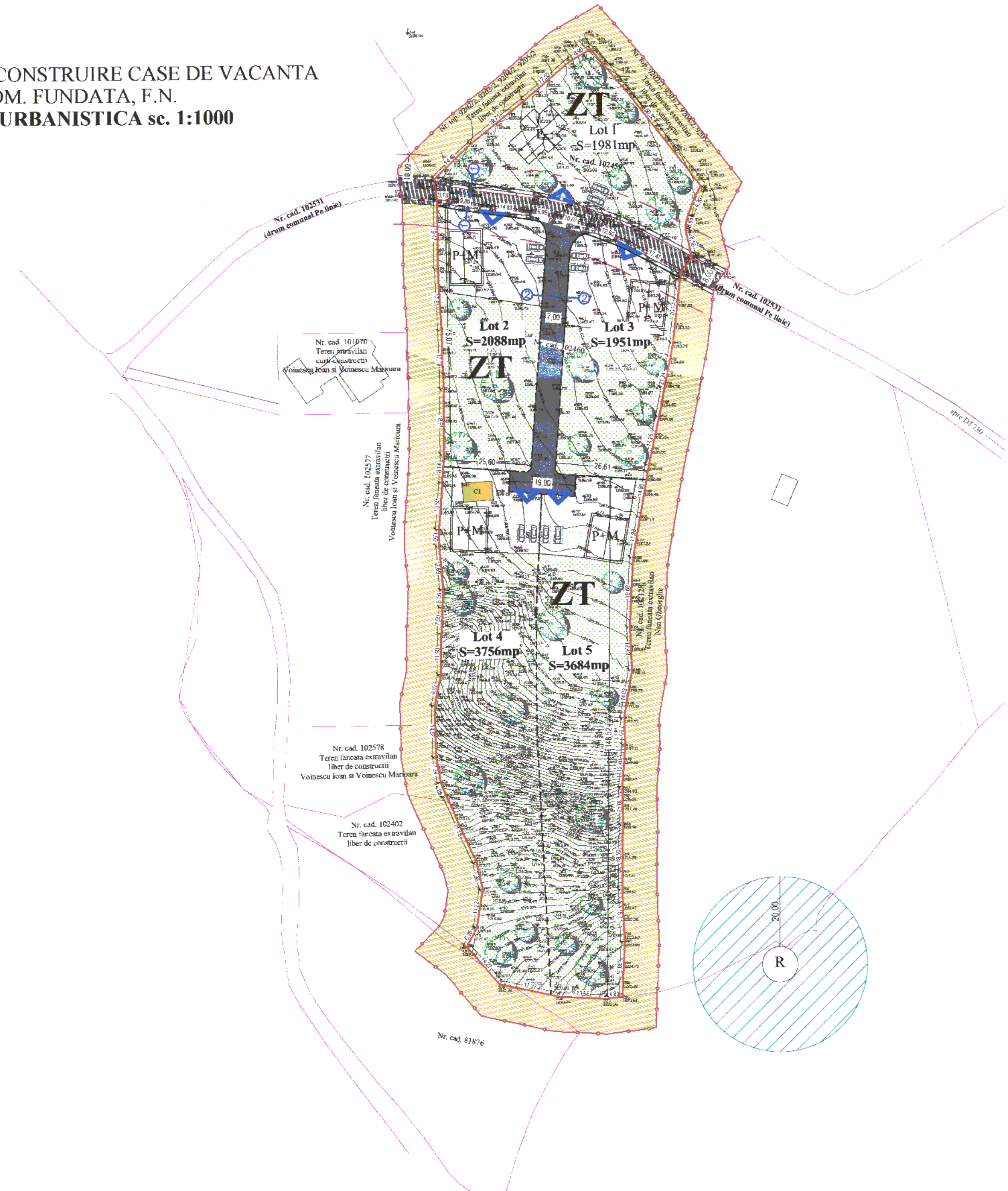
Per	N (m)	E (m)
100	440064.891	520094.687
104	440064.925	520094.750
125	440047.344	520095.799
113	440030.202	520096.247
118	440011.350	520096.290
121	440003.264	520095.899
124	439989.807	520094.828
125	439985.289	520094.870
127	439972.663	520096.031
129	439967.613	520095.797
132	439960.121	520095.450
138	439948.190	520095.308
142	439939.355	520093.483
150	439924.695	520093.900
154	439917.462	520093.173
156	439913.694	520096.747
167	439894.451	520103.590
172	439886.201	520107.428
178	439875.611	520105.740
181	439870.805	520102.256
182	439870.116	520102.252
183	439869.714	520103.286
188	439859.460	520112.230
230	439855.820	520129.240
223	439855.140	520142.880
205	439855.720	520147.572
206	439859.672	520147.709
885	439811.479	520148.252
214	439878.056	520147.879
216	439886.677	520147.911
219	439896.611	520147.616
886	439905.769	520147.833
887	439915.685	520147.626
472	439928.045	520148.644
475	439935.990	520148.282
478	439940.028	520148.950
648	439949.422	520150.654
651	439956.247	520150.316
655	439961.900	520150.017
889	439974.908	520150.627
888	439981.550	520151.071
891	439993.360	520153.103
702	440008.020	520153.534
892	440021.050	520158.551
893	440043.511	520162.640
720	440063.926	520164.792
732	440071.936	520149.478
736	440076.705	520137.863
737	440077.839	520134.007
739	440079.428	520128.169
741	440080.618	520121.419
744	440082.462	520107.510
746	440084.247	520092.813

Suprafata totala măsurată = 12237 mp
 Suprafata din act = 12237 mp

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

Per	N (m)	E (m)
101	440090.323	520093.847
100	440089.266	520094.924
102	440088.230	520098.269
103	440087.216	520103.081
104	440084.633	520123.906
218	440082.774	520133.625
105	440081.764	520137.853
312	440078.396	520145.437
225	440075.940	520151.545
106	440067.657	520168.059
107	440076.120	520166.033
108	440079.678	520166.869
110	440084.838	520168.786
109	440088.195	520170.695
112	440101.824	520159.935
113	440114.452	520150.030
116	440124.262	520141.757
117	440127.366	520139.025
118	440123.361	520133.019
120	440112.562	520119.708
122	440100.303	520104.275
124	440090.990	520094.451

Suprafata totala măsurată = 2112 mp
 Suprafata din act = 2112 mp



Legenda :

- Limita zona reglementata
- Parcelare propusa
- Limita zona studiată
- Linii parcelare existente
- C1 Constructie existenta - grajd din lemn
- Teren faneata situat in extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic
- Profil drum existent
- Zona de circulatie publica
- Alce de acces privata
- P+M Constructii propuse
- Zona verde privata
- Alei ocazional carosabile
- ▲ Acces auto si pictonal
- ⊕ Profil transversal
- Loc de parcare
- ⊙ Punct statie
- Rezervor de apa existent cu zona de protectie 20,00m de la zidurile exterioare

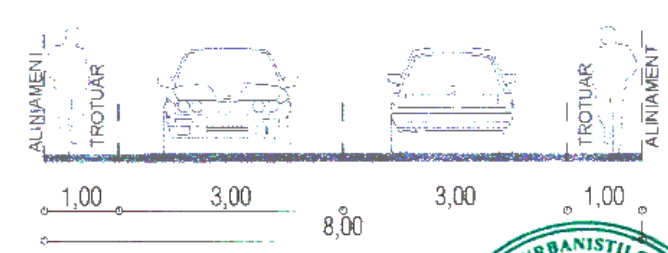


Reglementari propuse

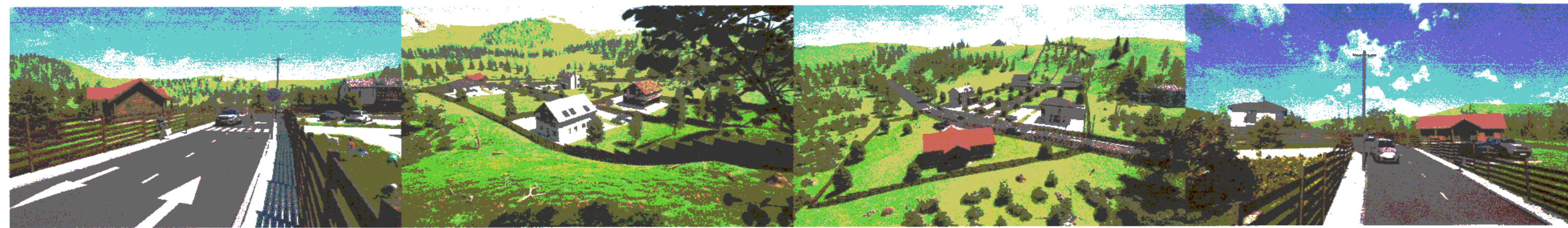
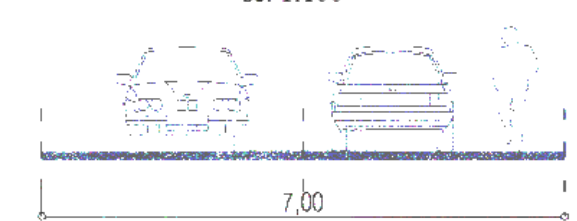
- Regim maxim de inaltime propus
 - S+P+1+M ($H_{maxim\ streasina}=7,00m$ fata de CTA, $H_{maxim\ coama}=11m$ fata de CTA)
- Indici urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0
 - C.U.T. = 0
- Indici urbanistici propusi
 - P.O.T. = 25%
 - C.U.T. = 1
- Spatii verzi private amenajate pe fiecare parcela minim 30%
- 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

Nota: Suprafata aferenta grajdului existent in suprafata de 47mp nu se va introduce in intravilan conform avizului emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale sub nr. 423/02.11.2020.

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1
 sc. 1:100



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2
 sc. 1:100



SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO
 CUI 36454911, R1750/2016
 B-dul Marci nr. 13, ap. 1, Brasov
 tel. 0749855945, 0766413950, e-mail: contact@schmidt.ro

Elena M. FINTINA
 arhitect
 DE

Initiator:	Cioaca Nicoleta-Florica si Cioaca Marian Paduanu Didima si Paduanu Nicolae	PC1
Investitie:	PUZ Zona turistica - construire case de vacanta	FAZA P.U.Z.
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA: 04.2020
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA: 1:1000
DESENAT	Ing. Voicu Simona	
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA		Planşa nr. U2.1

P.U.Z.

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

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

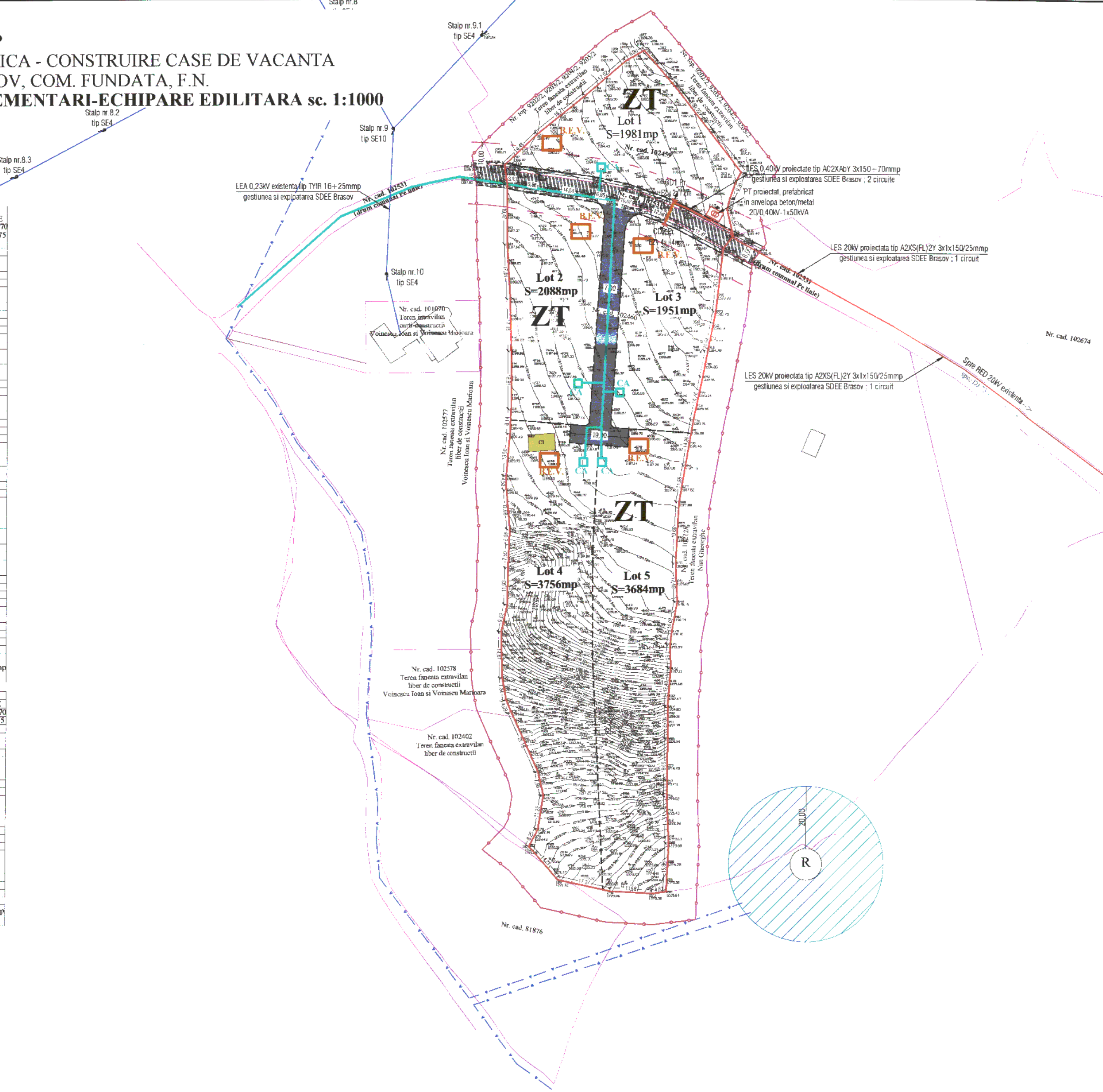
Pct.	N (m)	E (m)
100	440084.391	520094.687
104	440084.925	520094.790
113	440081.344	520093.799
113	440030.202	520096.247
118	440011.390	520096.290
121	440003.264	520095.890
124	439989.807	520094.828
125	439985.289	520094.870
127	439972.663	520096.031
129	439967.613	520095.797
132	439960.121	520095.450
138	439948.190	520095.308
142	439938.355	520093.483
150	439924.691	520093.900
154	439917.467	520095.173
156	439913.694	520096.747
167	439894.451	520103.590
172	439886.701	520107.428
178	439875.611	520105.740
181	439870.305	520102.956
182	439870.116	520102.752
183	439869.714	520103.286
188	439859.460	520112.250
230	439855.830	520129.240
223	439855.140	520112.890
225	439855.729	520117.572
206	439850.672	520147.709
885	439871.579	520148.252
212	439878.656	520147.879
216	439886.677	520147.571
219	439886.611	520147.616
886	439905.269	520147.833
887	439915.683	520147.626
472	439928.045	520148.646
475	439925.590	520148.282
478	439940.028	520148.950
648	439949.422	520150.654
651	439956.247	520150.316
655	439961.900	520150.017
882	439974.908	520150.627
888	439981.550	520151.071
891	439993.360	520153.103
702	440008.020	520155.534
892	440021.939	520158.251
893	440043.511	520167.640
720	440053.526	520164.722
732	440071.936	520149.478
736	440076.705	520152.863
737	440077.839	520151.007
739	440079.428	520128.169
741	440080.618	520121.419
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 Nicagru 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	440072.657	520168.052
107	440076.120	520166.053
108	440070.678	520166.869
110	440084.838	520168.786
109	440088.195	520170.695
112	440101.824	520159.935
113	440114.452	520150.030
116	440124.262	520141.757
117	440127.366	520139.023
118	440123.261	520113.019
120	440117.542	520119.708
122	440106.303	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 studiată
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor (minim 10m din axul drumului)
- Profil drum existent
- ZT Zona turism (ZT)
- Zona de circulatie publica
- Alee de acces privata
- CI Constructie existenta - grajd din lemn
- Punct static
- 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
- Cutic de distributie 0,40kV proiectata - gestiunea SDEE Brasov

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la aviz urban
 Nr. ... / 07. IUN. 2021
 ARHITECT SEF ...

Nota: Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute la faza D.T.A.C. conform planului avizat in CTA.

SAS Schmidt Architecture Studio
 Elena M. FINTINA
 arhitect DE PLANIFICARE URBANA
 REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA:	04.2020
PROIECTAT	Ing. Vladescu Daniel	SCARA	1:1000
DESENAI	Ing. Voicu Simona		

Initiator:	Cioaba Nicoleta-Florica si Cioaba Marian Padoanu Didina si Padoanu Nicolae	PC1
Investitie:	PUZ Zona turistica - construire case de vacanta	FAZA P.U.Z.
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	Planşa nr. U3

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: Maresa Neagra 1975

Pct.	N (m)	E (m)
100	440084.391	520094.687
104	440064.925	520094.700
105	440047.344	520095.799
113	440030.202	520096.247
118	440011.950	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	439950.121	520095.450
138	439948.190	520095.308
142	439939.355	520093.483
150	439924.693	520094.900
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	439853.729	520147.572
206	439859.672	520147.209
885	439871.579	520148.252
212	439878.656	520147.879
216	439886.677	520147.571
219	439896.611	520147.616
886	439935.269	520147.833
887	439915.683	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	520151.671
891	439993.360	520153.103
702	440008.020	520155.534
892	440021.959	520158.551
893	440043.511	520162.640
720	440063.926	520164.792
732	440071.936	520149.478
736	440076.705	520137.863
737	440077.839	520134.007
739	440079.428	520128.169
741	440080.618	520121.410
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: Maresa Neagra 1975

Pct.	N (m)	E (m)
100	440090.323	520093.847
102	440089.266	520094.924
103	440087.216	520105.081
104	440084.651	520123.906
218	440082.774	520131.625
103	440081.764	520137.853
312	440078.396	520145.437
225	440075.040	520153.545
106	440067.657	520168.019
107	440076.720	520166.033
108	440079.678	520166.809
110	440084.838	520168.786
109	440088.195	520170.605
112	440101.824	520159.955
113	440114.452	520150.080
116	440124.262	520141.757
117	440127.566	520139.025
118	440123.061	520133.019
120	440112.562	520119.708
122	440100.303	520104.275
124	440095.990	520094.451

Suprafata totala masurata - 2112 mp
 Suprafata din act - 2112 mp



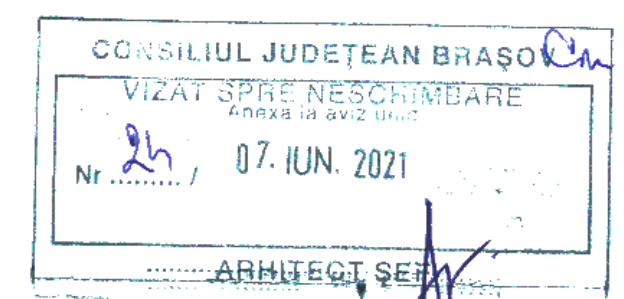
Legenda :

- Limita zona reglementata
- Parcelare propusa
- Limita zona studiată
- Linii parcelare existente
- Constructie existenta - grajd din lemn
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public
- Punct statie

Circulatia terenurilor

- Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public

Nota: Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute la faza D.T.A.C. conform planului avizat in CTA.



SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO

SchmidtArchitectureStudio

INITIATOR: Cioaca Nicoleta-Florica si Cioaca Marian Padcau Didina si Padcau Nicolae

INVESTITIE: PUZ Zona turistica - construire case de vacanta

AMPLASAMENT: Jud. Brasov, com. Fundata Gn.

SELF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA: 04.2020	PLAN SITUATIA JURIDICA Planşa nr. U4
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA 1:1000	
DESENAT	Ing. Voicu Simona		



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 zonă; 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. 31¹, 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 emiteră certificatul 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 emiteră certificatul 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

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,

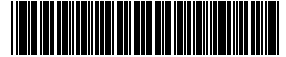
Șef serviciu: _____

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. 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
28767 / 20/12/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2070, din 19/12/2019 emis de NP Stoian Coriolan Emil Marcel;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PĂDEANU DIDINA , căsătorită cu 2) PĂDEANU NICOLAE	A1

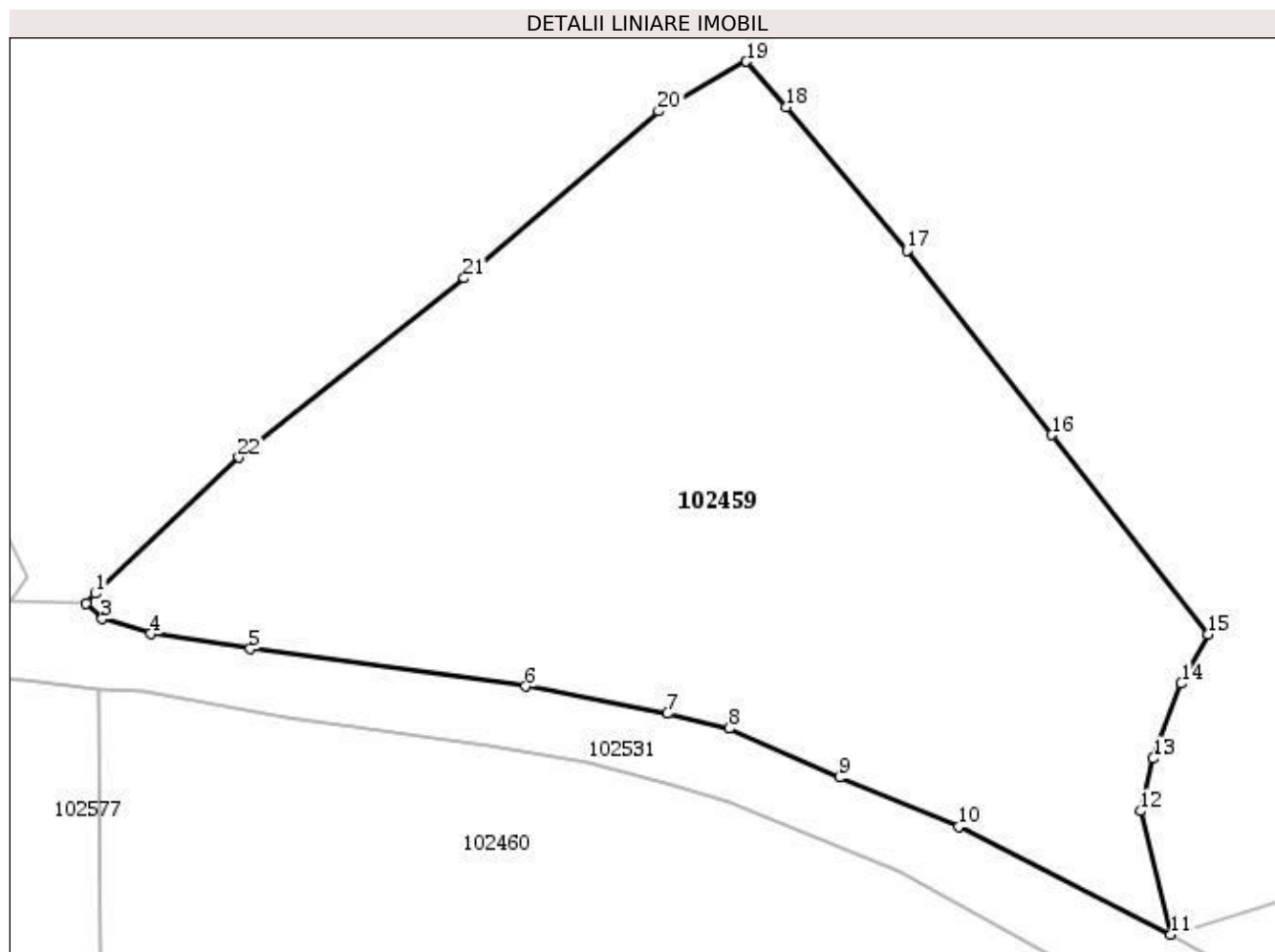
C. Partea III. SARCINI .

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
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, 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. 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
15392 / 19/07/2016 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) CIOACA NICOLETA-FLORICA , și 2) CIOACA MARIAN	A1

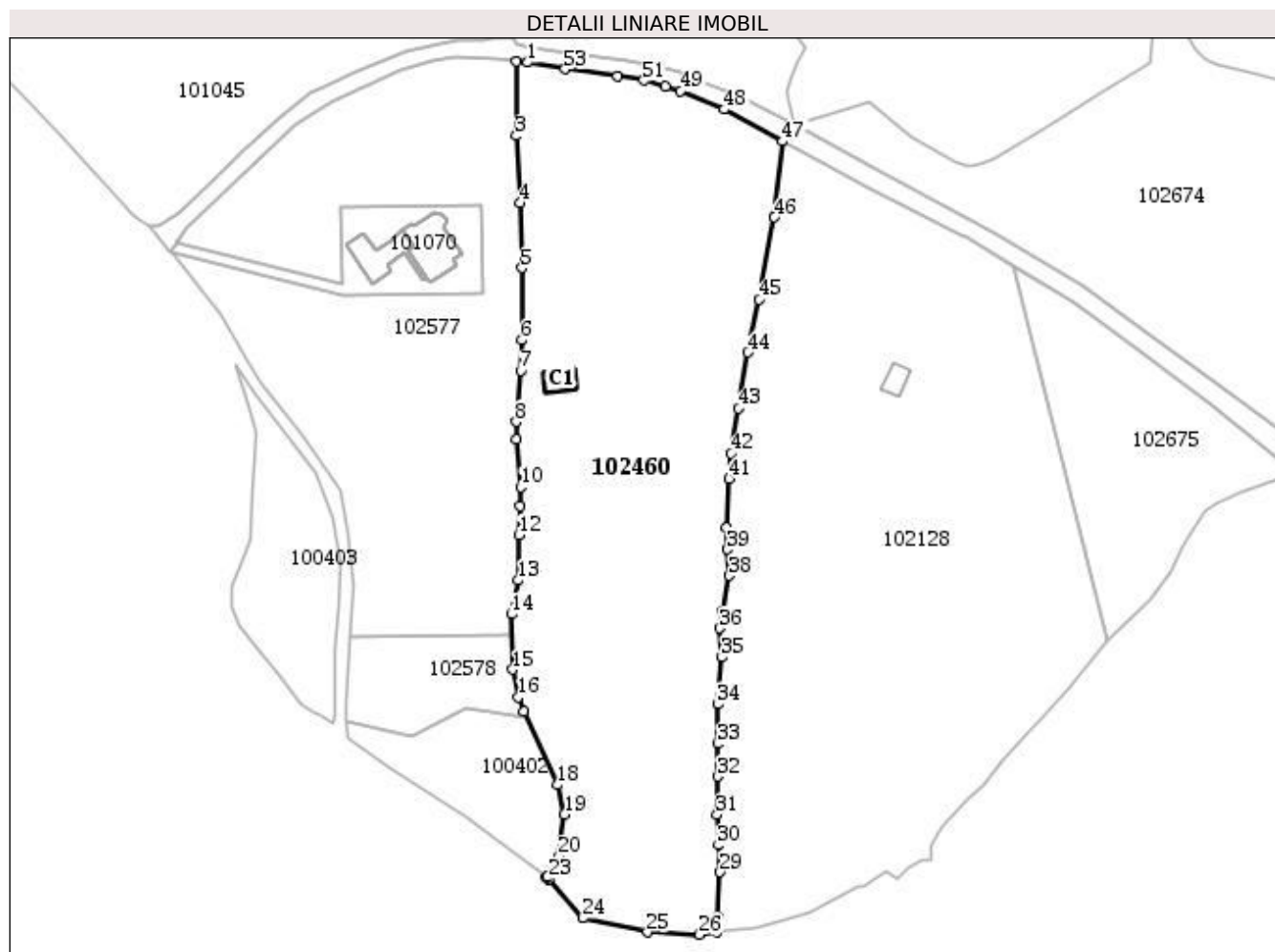
C. Partea III. SARCINI .

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.

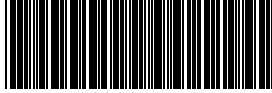
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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**, 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

Cod verificare



100088111707

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **102459**, UAT Fundata / BRASOV

Nr.cerere	18803
Ziua	13
Luna	09
Anul	2020

Teren: 2.112 mp

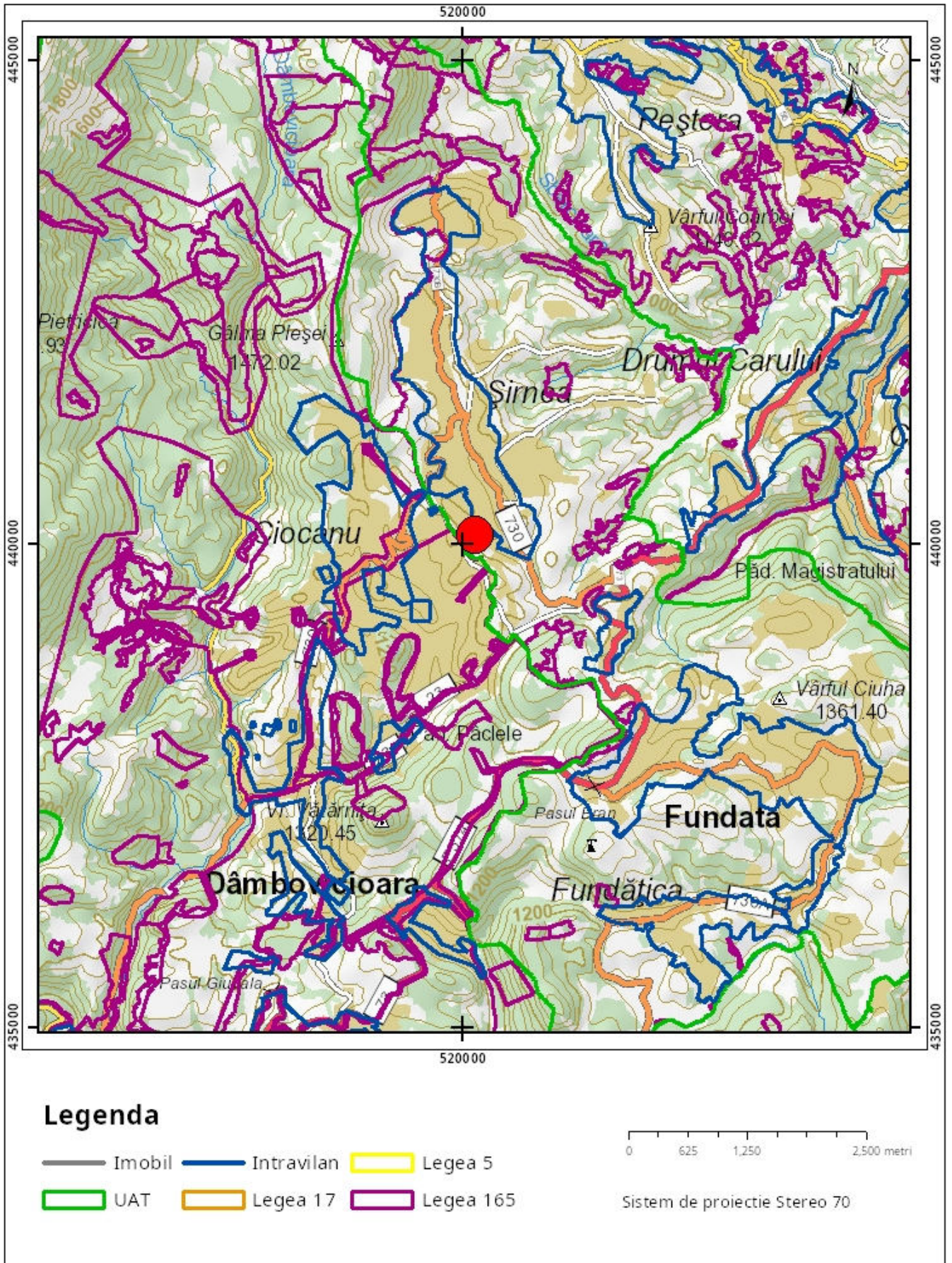
Intravilan - NU; Extravilan - DA;

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2112mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu

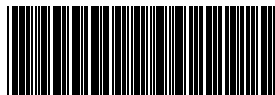


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-07-2016
Data și ora generării: 13-09-2020 15:54

Cod verificare



100088111706

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **102460**, UAT Fundata / BRASOV

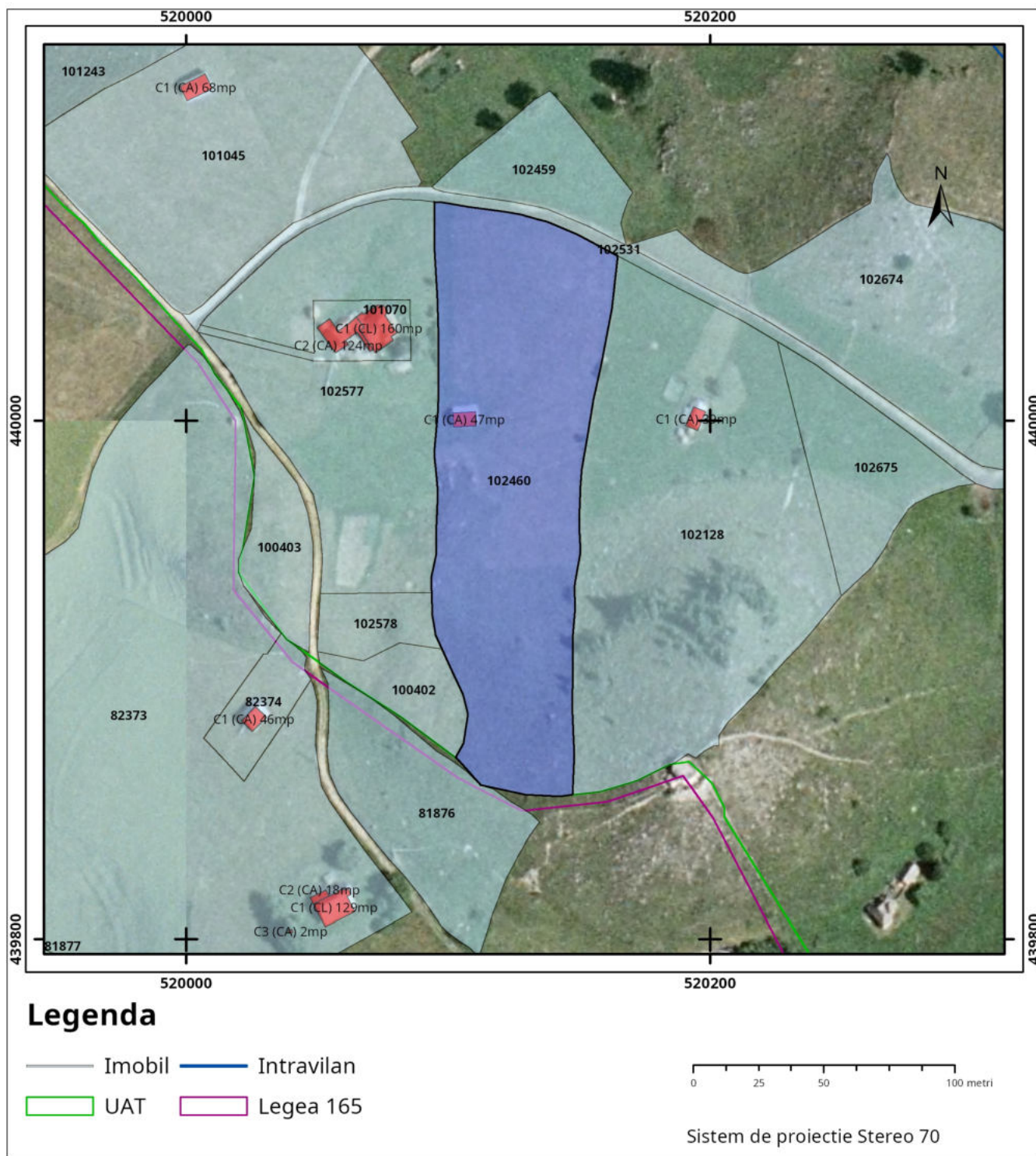
Nr.cerere	18804
Ziua	13
Luna	09
Anul	2020

Teren: 12.237 mp

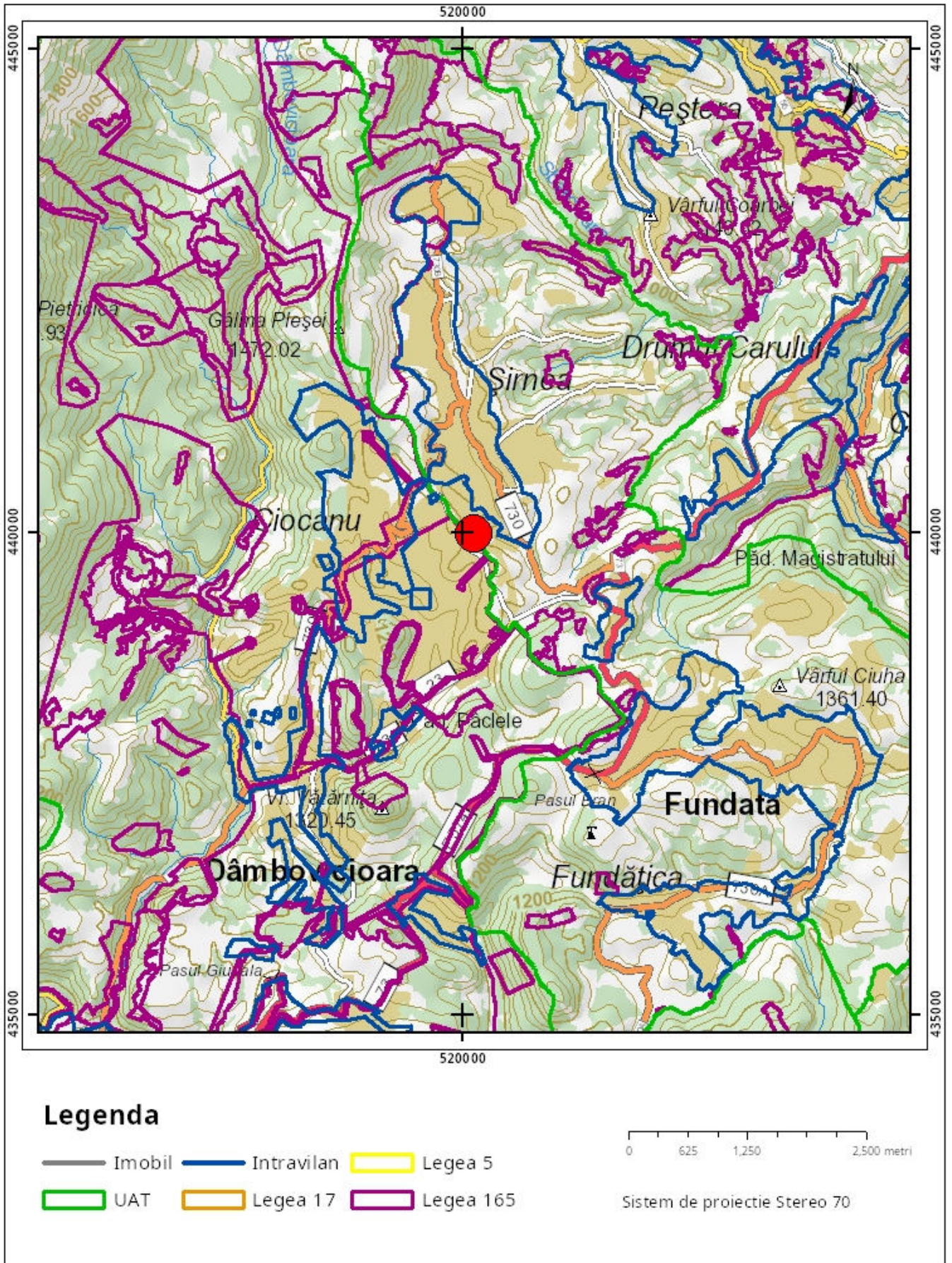
Intravilan - NU; Extravilan - DA;

Categoria de folosinta(mp): Faneata 7000mp, Pasune 5237mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-07-2016
Data și ora generării: 13-09-2020 15:48



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.

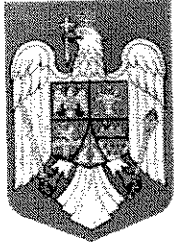
Achitat taxa de 23 lei, conform chitanței nr. 0.P. 394389824 din 05.08.2020

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



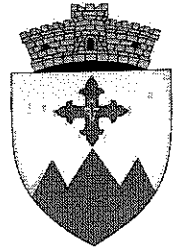
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



NR. _1716_ din 03.07.2020

Catre,

SC Schmidt Architecture Studio SRL – prin Voicu Simona Cosmina

In urma solicitarii dumneavoastra referitor la cererea de aviz amplasament retea de apa inregistrata cu nr. 1716/01.03.2020, conform certificatului de urbanism nr. 83/09.04.2020 pentru terenul situat in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, cartea funciara nr. 102460, si CF 102459, va comunicam ca in urma analizei documentatiei aferente solicitarii, se emite prezentul

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

conform schitei anexate prezentului aviz.

Va comunicam ca in comuna Fundata nu exista retea de canalizarea.

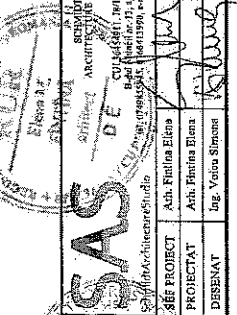
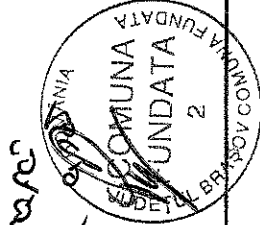
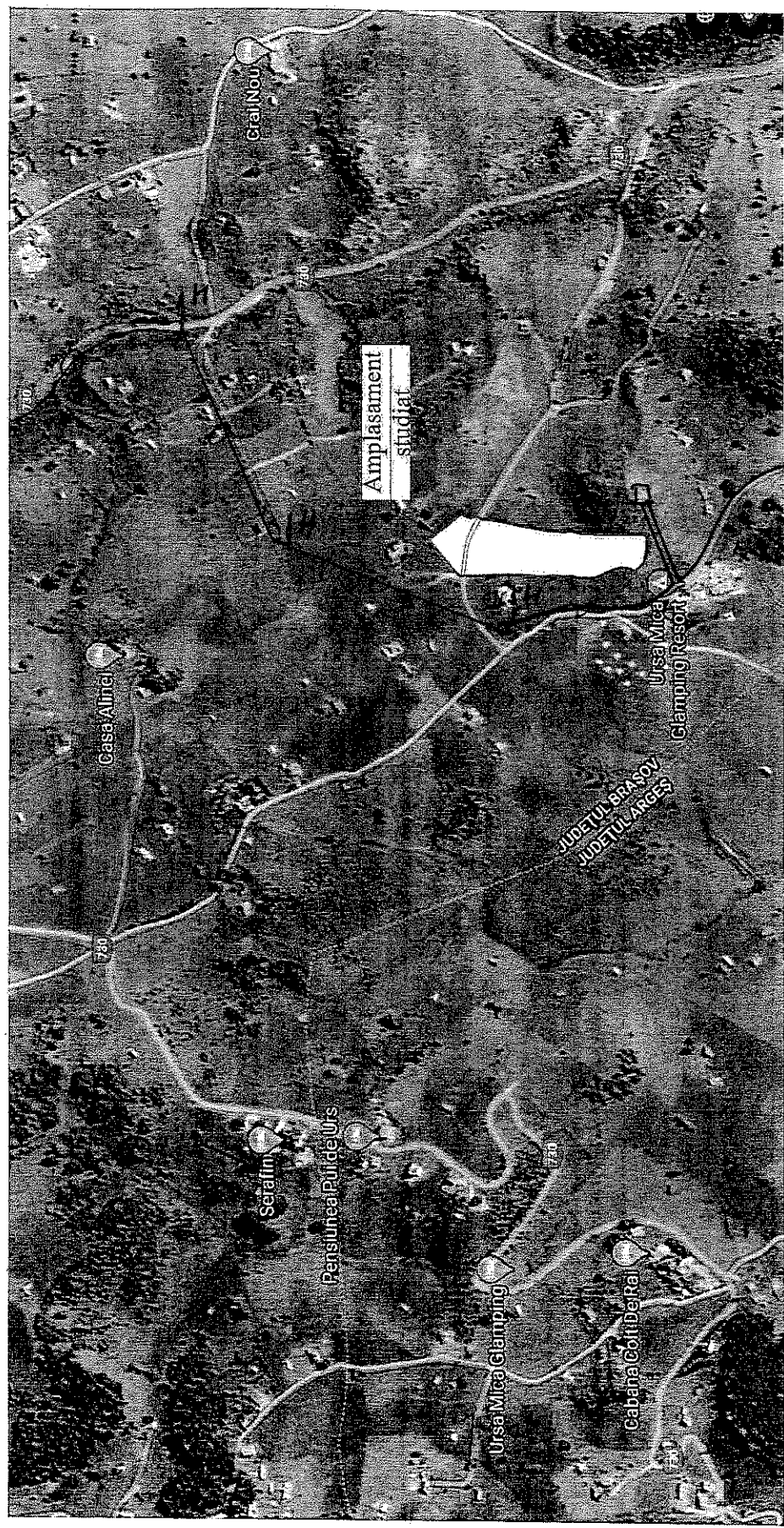
- Avizul de amplasament este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism, numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament.
- Pentru lucrarile ce vor afecta proprietatile private se va obtine acordul proprietarilor.
- Pentru lucrarile ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale se va solicita acordul administratorului.
- La finalizarea lucrarilor terenurile afectate vor fi readuse la forma initiala.

Primar,
Marian Florin PATEA



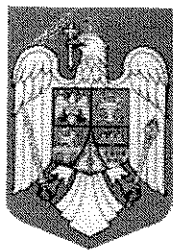
Secretar,
Nicoleta Daniela Preda

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
sc. 1:5000



Intineret:	Clăcaș Nicolae-Florica și Clăcaș Marian	PCI
Investiție:	Proiectarea și executarea lucrărilor de amenajare a terenului și amenajarea spațiilor verzi	FAZA
Ampasament:	Jud. Brașov, com. Fundata, E.N.	P.U.Z.
PLAN DE INCADRARE IN ZONA		Planșă nr. 00

R - rezervor
 CC - conducte alimentare cu apă
 CV - conducte canalizare
 H - hidrautil



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. 1152 din 05.05.2020

C a t r e,

SC SCHMIDT ARHITECTURE STUDIO SRL

pentru Padeanu Didina si Nicolae, Cioaca Nicoleta-Florica si Marian

Ca urmare a cererii formulata de dumneavoastra inregistrata la noi cu nr. 1152 din 30.04.2020, va comunicam ca vi se acorda

AVIZUL FAVORABIL

in vederea distributiei de apa potabila de la reseaua comunei Fundata, pentru imobilul situat in comuna Fundata, sat Sirnea, inscris in CF nr. 102459 proprietatea numitilor Padeanu Didina si Nicolae, precum si pentru imobilul inscris in CF nr. 102460 proprietatea numitilor Cioaca Nicoleta-Florica si Marian

- Va comunicam ca in comuna Funadata nu exista retea de canalizarea.
- Se va incheia contract de branșare / racordare și utilizare a serviciilor publice de alimentare cu apă Fundata pana la obtinerea Autorizatiei de Constructie.

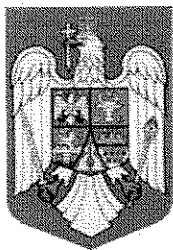
Primar,

Marian Florin PATEA



Secretar,

Nicoleta Daniela PREDA



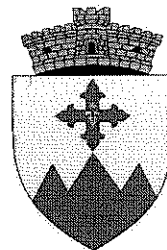
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



NR. 1264 din 14.05.2020

C a t r e,

SC SCHMIDT ARHITECTURE STUDIO SRL

pentru Padeanu Didina si Nicolae, Cioaca Nicoleta-Florica si Marian

Ca urmare a cererii formulata de dumneavoastra in baza certificatului de urbanism nr. 83/09.04.2020 va comunicam faptul ca pentru amplasarea constructiilor fata de rezervorul de apa existent in zona se va respecta prevederile HG nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobare Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica.

Primar,
Marian Florin PATEA



Secretar general,
Nicoleta Daniela Preda

Birou Acces la reţea

C Ă T R E,

PADEANU DIDINA

**judet BUCURESTI, localitate SECTOR 1 strada GARLEI nr. 70
SI PADEANU NICOLAE, CIOACA NICOLETA FLORICA SI MARIAN**

Referitor la cererea de aviz de amplasament-PUZ înregistrată cu nr 70102035671 / 18.05.2020, pentru obiectivul Intocmire PUZ-Zona turistica- Construire case de vacanta □ Fundata CF 102459,102460, amplasat în judet BRASOV, localitate FUNDATA CF 102459,102460

În urma analizării documentaţiei faza PUZ, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70102035671/21.12.2020

Utilizarea amplasamentului propus, se va face respectându-se următoarele condiţii :

In CTA a SDEE Brasov s-a avizat documentatia nr. 231/2020 □Echipare edilitara-faza PUZ□ intocmita SC 66 PRO SRL cu urmatoarele observatii :

- Se avizeaza in CTA-SDEE Brasov nr.474/2020 varianta prezentata , urmand ca la faza DTAC sa se stabileasca sursele de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva
- Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr. 231 /2020 planul nr.E231-02 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov.
- Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC.
- Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ ,se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului avizat in CTA
- Datele energetice prezentate si avizate in CTA nr.474/2020 la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic de la faza DTAC.
- Orice modificare a datelor energetice avizate, genereaza reavizarea documentatiei
- Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament vizat de CTA.

□ Pentru faza urmatoare (autorizatie de construire) se va prezenta o noua solicitare anexand si urmatoarele :

- HCJ pentru aprobare PUZ
- Plansa reglementari la faza PUZ
- Avizul CTA nr.474/2020

S-a eliberat prezentul aviz în conformitate cu certificatul de urbanism nr 83 din 09.04.2020 în vederea avizării PUZ .

Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 113.05 (inclusiv TVA) s-a achitat cu chitanţa nr. / .

Director
Ing. Eduard DAVID

Serviciu Acces la reţea
Ing. Octavian VASILE

Întocmit
Ing. Tamas Annamaria



APROBAT
PRESEDINTE
DIRECTOR SDEE BRASOV – SR BRASOV



AVIZ CTA NR 474/09.12.2020
(lucrări-tarif de racordare)

Comisia Tehnica de Avizare a SDEE Transilvania Sud SA – SDEE Brasov – SR Brasov în şedinţa din data de **09.12.2020** a examinat documentaţia:

**ECHIPARE EDILITARA - FAZA PUZ ZONA TURISTICA – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
PADEANU DIDINA SI ALTII
Jud. Brasov, loc. Fundata, str. FS nr. FN
Rețele electrice**

proiect nr. **231/2020** elaborat de **66 PRO**
Faza **SS PUZ**

şef proiect: **ing D. Vladeanu**

Prezenta documentaţie a fost analizată şi avizată în Comisia Tehnica Interna a **66 PRO** cu nr. **231/2020**.

În urma analizei, comisia CTA – SDEE Transilvania Sud SA – SDEE Brasov - SR Brasov avizează lucrarea cu următoarele observatii :

- Se avizeaza varianta din prezentul Studiu.
- In cadrul Studiului de solutie pentru eliberarea ATR urmeaza sa fie stabilite sursele de alimentare cu energie electrica ;
- Se va delimita si se va trece in domeniul public terenul care va fi ocupat de RED (sau se va incheia act notarial ptr. utilizare teren si servitute, in scris in CF cu grevare de sarcini ptr. instalatiile proiectate pe tarif de racordare), conform cu planul nr. **E231-02** din prezentul Studiu;
- Prezentul aviz CTA nu sta la baza emiterii ATR ;
- Pentru obtinerea Avizului Tehnic de Racordare, beneficiarul va depune la SDEE Brasov - SR Brasov : Cerere ATR-(Chestionar), cu documentatia insotitoare, (inclusiv Certificat de urbanism pentru faza PAC)- cu aceleasi date energetice cuprinse in prezenta documentatie.

Lucrarile se executa : pe tarif de racordare / pe fond beneficiar

Documentaţia s-a întocmit conform adresei SDEE Braşov – Serviciul Acces Reţea nr. 70102035671/2020, ca raspuns la cererea beneficiarului in vederea obtinerii avizului faza PUZ.

Terenurile studiate in prezenta documentatie sunt amplasate pe teritoriul administrativ al Comunei Fundata, in extravilanul localitatii, la distanta de cca. 520 m fata de drumul judetean DJ 730.

Terenurile studiate au destinatia actuala de teren extravilan, cu folosinta de faneata si pasune, pentru care nu exista documentatie de urbanism elaborata anterior.

Zona studiata in prezenta documentatie este delimitata de proprietati particulare si de un drum pietruit existent care asigura si accesul in zona.

Terenurile studiate au suprafata totala de 14.349,00 mp, sunt libere de constructii si sunt in proprietatea privata a beneficiarilor lucrarii (initiatori PUZ) conform extrase de carte funciara anexate la documentatie.

Pe terenurile studiate se intentioneaza edificarea unor constructii cu destinatia de case de vacanta, cu toate dotarile aferente, viitoarele constructii urmand a avea un regim maxim de inaltime S+P+1E+M.

Circulatia principala in zona se realizeaza pe drumul national DN 73, tronsonul de legatura dintre localitatile Brasov si Campulung, si pe drumul judetean DJ 730, iar accesul la terenurile studiate se realizeaza din drumul existent, identificat prin nr. cad. 102531, care este racordat la drumul judetean DJ 730.

Accesul pe terenurile studiate si la viitoarele constructii se va asigura din drumul existent, identificat prin nr. cad. 102531, propus spre modernizare.

Parcarea autoturismelor se va face in incinta terenurilor studiate, fiind prevazuta in acest sens amenajarea unor platforme supraterrane de parcare.

Pentru alimentare cu energie electrica utilizator cu $P_i=80,00kW$; $P_{max\ abs}=35,80kW$ (la nivel de PT), s-au prevazut urmatoarele lucrari:

➤ **Realizare post de transformare PT 20/0,40 kV – 1x50 kVA proiectat, de tip prefabricat in anvelopa de beton**

/ metal, amplasat pe terenul utilizatorilor Padeanu Didina si Altii (initiatori PUZ), la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public, prevazut cu urmatoarele echipamente si dotari :

- 1 Celula 20 kV de linie de tip modular;
- 1 Celula 20 kV de transformator de tip modular;
- 1 Transformator trifazat de putere 20/0,40 kV – 50 kVA de tip etans, in ulei, cu pierderi reduse; Boxa trafo se va dimensiona astfel incat sa permita montarea unui transformator de putere 20/0,40 kV – 630 kVA ;
- 1 Tablou electric de distributie 0,40 kV de tip TDRI 1-8 ;
- 1 Grup de masura pentru balanta pe transformatorul de putere aferent PT 20/0,40 kV proiectat, in montaj semidirect;
- 1 Compartiment de masura de tip nisa metalica, prevazut cu vizor montat incastrat in peretele exterior aferent PT 20/0,40 kV proiectat ;
- 1 Tablou electric de servicii interne TSI 230 V c.a. / 24 V c.c.;
- 1 Tablou electric de pregatire pentru UCMT;
- 1 Sursa auxiliara de alimentare in lipsa tensiunii operative;
- Rezerva de spatiu pentru 1 celula de linie + 1 celula tip PT+Masura, minim 500+750 = 1250 mm ;
- Priza de pamant cu $R_p < 4 \text{ ohm}$;

➤ **Racordare PT proiectat la RED 20 kV existenta – nu face obiectul prezentei documentatii – se stabileste ulterior, prin fisa sau studiu de solutie, de catre operatorul de distributie Societatea de Distributie a Energiei Electrice Transilvania Sud SA – S.D.E.E. Brasov, la emiterea avizului / avizelor tehnice de racordare.**

➤ **Realizare RED 0,40 kV la viitorii consumatori din cadrul obiectivului studiat, in LES 0,40 kV, retea buclata cu functionare radiala, cu executarea urmatoarelor lucrari :**

- Montare 2 cutii de distributie 0,40 kV proiectate, configurate si echipate corespunzator tipului si numarului de abonati deserviti, cu compartiment separat pentru grupuri de masura, amplasate la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public ;
- Montare 2 circuite noi LES 0,40 kV proiectate, realizate cu cablu de tip AC2XAbY 3x150+70 mmp, pentru racordare cutii de distributie 0,40 kV proiectate, cu alimentare in bucla din TDRI 0,40 kV aferent PT proiectat;
- RED 0,40 kV proiectata la viitorii consumatori din cadrul obiectivului studiat va consta din :
 - LES 0,40 kV de tip AC2XAbY 3x150+70 mmp, cu lungime totala de : cca. 70 m
 - Cutie de distributie 0,40 kV de tip E2+4a+4m : 1 buc
 - Cutie de distributie 0,40 kV de tip E2+2a+2m : 1 buc

➤ **Realizare bransamente individuale la viitorii consumatori din cadrul obiectivului studiat – nu fac obiectul prezentei documentatii – se realizeaza ulterior, in baza avizelor tehnice de racordare individuale obtinute de utilizatorii finali / viitorii consumatori, si vor consta in executarea urmatoarelor lucrari :**

- Montare in compartimentele de masura aferente cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate, protectii de bransament individuale;
- Montare in compartimentele de masura aferente cutiilor de distributie 0,40 kV proiectate, grupuri de masura individuale pentru decontarea energiei absorbita.

Lucrari care se vor executa pe fonduri utilizatori finali, in aval de punctul de delimitare :

➤ **Nu fac obiectul prezentei documentatii – se realizeaza ulterior, in baza avizelor tehnice de racordare individuale obtinute de utilizatorii finali / viitorii consumatori:**

- Montare coloane electrice individuale, de tip LES 0,40 kV, realizate cu cablu de tip CYAbY sau ACYAbY de sectiune corespunzatoare, de la cutiile de distributie 0,40 kV proiectate, pana la tablourile electrice individuale aferente utilizatorilor finali / viitorilor consumatori.

Suprafete de teren ocupate definitiv de instalatiile electrice proiectate conf tabel plansa nr. E231-02 avizat:

- PT pr.	11,70 mp
- CD pr.	0,70 mp
Total	12,40 mp

Urmatoarea fază de avizare a prezentei lucrări se va face la:

CONDUCĂTOR SEDINȚĂ CTA

Dragos Precu

SECRETAR

Octavian Vasile

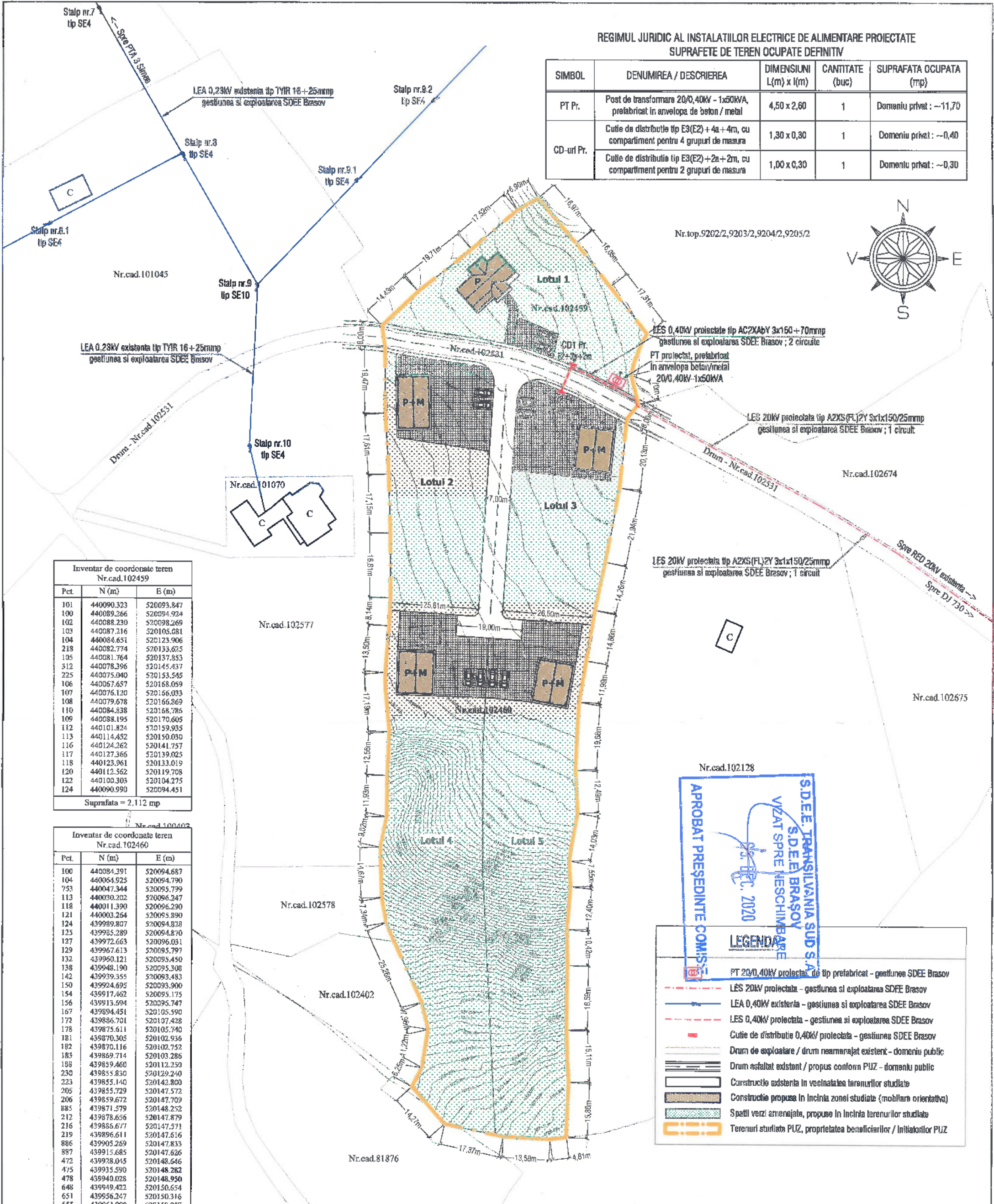
SECRETAR CTA

Rodica Iarca

Cod FTS-DR-02-09

REGIMUL JURIDIC AL INSTALATIILOR ELECTRICE DE ALIMENTARE PROIECTATE
SUPRAFETE DE TEREN OCUPATE DEFINITIV

SIMBOL	DENUMIREA / DESCRIEREA	DIMENSIUNI L(m) x l(m)	CANTITATE (buc)	SUPRAFATA OCUPATA (mp)
PT Pr.	Post de transformare 20/0,40kV - 1x50kVA, prefabricat in anvelopa de beton / metal	4,50 x 2,60	1	Domeniu privat : ~11,70
CD-uri Pr.	Cutie de distributie tip E3(E2) + 4a + 4m, cu compartiment pentru 4 grupuri de masura	1,30 x 0,30	1	Domeniu privat : ~0,40
	Cutie de distributie tip E3(E2) + 2a + 2m, cu compartiment pentru 2 grupuri de masura	1,00 x 0,30	1	Domeniu privat : ~0,30



Inventar de coordonate teren
Nr. cad. 102459

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	520133.635
105	440081.764	520137.853
312	440078.396	520145.437
225	440075.040	520153.545
106	440067.657	520168.059
107	440076.120	520156.033
108	440079.678	520166.869
110	440084.838	520168.786
109	440088.195	520170.605
112	440101.824	520159.935
113	440114.452	520150.030
116	440124.262	520141.757
117	440127.366	520139.023
118	440123.961	520133.019
120	440112.562	520119.708
122	440100.303	520104.275
124	440090.990	520094.451

Suprafata = 2,112 mp

Inventar de coordonate teren
Nr. cad. 102460

Pct.	N (m)	E (m)
100	440084.391	520094.687
104	440064.925	520094.790
753	440047.344	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	439939.355	520093.483
150	439924.695	520093.900
154	439917.462	520095.175
156	439913.594	520095.747
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	439885.677	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	439993.360	520153.103
702	440008.020	520155.534
892	440021.959	520158.551
893	440043.511	520162.640
720	440063.526	520164.792
732	440071.936	520149.478
736	440076.705	520137.863
737	440077.639	520134.007
739	440079.428	520128.169
741	440080.618	520121.419
744	440082.462	520107.510
746	440084.247	520097.813

Suprafata = 12,237 mp



Elaborator : **SC 66 PRO SRL**
 Polana Măruții, Str. Vânătorilor nr.96, Jud. Brașov
 CUI : RO8587114 ; Nr.Reg.Com. : JO8/885/1996
 Tel. : 0722-320699 ; Email : 66pro@web.de

Proiectat : ing. Dan Vlădeanu
 Desenat : ing. Dan Vlădeanu
 Verificat : ing. Ciprian Dascalu
 Aprobat : ing. Ciprian Dascalu

PUZ Zona turistica - Construire Case de vacanta
 Fundata, str. Fara strada nr. fn, judetul Brasov
 PADEANU DIDINA si Altii din Bucuresti, str. Garlei nr.70, sectorul 1

PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE REțele ELECTRICE
 SITUATIE PROIECTATA

Planșa nr. : E231-02
 Pagina nr. : 1 din 1
 Scara : 1 : 1.000
 Data : 25.11.2020
 Faza proiect : Echipare Edilitara

APPROBAT PREȘEDINTE COMISIEI
 S.D.E.E. TRANSILVANIA SUD S.A.
 S.D.E.E. BRAȘOV
 VIZAT SPRE MESCHIMBARE
 25.11.2020

LEGENDA

- 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
- Drum de exploatare / drum reamarnajat existent - domeniu public
- Drum asfaltat existent / propus conform PUZ - domeniu public
- Construcție existenta in vecinatatea terenurilor studiate
- Construcție propusa in incinta zonei studiate (mobilare orientativa)
- Spatii verzi amenajate, propuse in incinta terenurilor studiate
- Terenuri studiate PUZ, proprietatea beneficiarilor / Initiatorilor PUZ



F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Nr.199/30.09.2020

Privind proiectul: „PUZ-Zona turistica-Construire case de vacanta”

Com. Fundata, Sat Sirnea, jud. Brasov.

Cod cadastral : raul Olt, paraul Turcu, cod cadastral: VIII-1.50.4

1. Date generale :

Titularul investitiei : PADEANU NICOLAE CNP: 1520520400421.
Mun. Bucuresti, str. Garlei, nr. 70, Sector 1.

Denumire investitie: PUZ-Zona turistica-Construire case de vacanta;

Localizare obiectiv: Com. Fundata, Sat Sirnea, jud. Brasov

Proiectant general: SC Schmidt Architecture Studio SRL

Proiectant de specialitate SC Vis Proiects SRL

Bazinul hidrografic: raul Olt, paraul Turcu, cod cadastral: VIII-1.50.4

Regimul juridic al terenurilor: Terenul studiat este in suprafata de 14349 mp, proprietate Padeanu Nicolae, Padeanu Didina, Cioaca Marian si Cioaca Nicoleta-Florica, conform extrase CF nr. 102460, nr. top 102460, nr. 102459, nr. top 102459, si Certificat de urbanism nr. 83/09.04.2020, emis de Consiliul Judetean Brasov.

2. Necesitatea și oportunitatea investiției:

Beneficiarul dorește realizarea PUZ-ului în vederea organizării arhitectural - urbanistice a suprafeței de 14349 mp, pentru stabilirea noilor funcțiuni și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

Prin prezenta documentație se propune, pentru parcela de teren studiată, realizarea unei zone de turism și prestări servicii.

3. Situația existentă: Parcela studiată în suprafața totală de 14349 mp, este situată în extravilanul com. Fundata și are folosința actuală de fâneață și pasune.

Urmare a celor două mediatizări, nu au fost făcute niciun fel de observații, sesizări sau recomandări.

4. Elemente de coordonare și cooperare:

- Certificat de urbanism nr. 83/09.04.2020, emis de Consiliul Judetean Brasov.

- Aviz nr. 1152/05.05.2020 emisă de Comuna Fundata.

- Aviz de oportunitate nr. 7/31.07.2020 emis de Consiliul Judetean Brasov.

Încadrarea în clasa de importanță: în conformitate cu STAS 4273/83, investiția se încadrează în clasa a IV a de importanță a căror avariere are o influență scăzută asupra obiectivelor social-economice din zonă, categoria 4 - lucrări de interes public. Conform STAS 4273/83 construcțiile hidrotehnice privind alimentarea cu apă și canalizarea se încadrează în clasa de importanță IV, construcții permanente principale.



Administrația Bazinală de Apă OLT

Cod Fiscal: 18264803 sau R023730128

Cod IBAN: R017 TREZ 6715 0220 1X01 0664

Adresa: str. Remus Bellu nr. 6, c.p. 240156 Râmnicu Vâlcea, jud. Vâlcea

Centrala tel. +250 739 881 Fax +40 250 738 255

Dispecerat tel. +40 250 739 840, +40 350 401 738

Cabinet Director tel. +40 250 739 881/105

E-mail: dispecer@dao.rowater.ro

Sistemul de Gospodărire a Apelor BRAȘOV

Cod Fiscal: 12875506

Cod IBAN: R081 TREZ 1315 01701X 015873

Adresa: str. Major Cranța nr. 32, c.p. 500084 Brașov, jud. Brașov, ROMÂNIA

Tel. +40 268 412 277

Fax +40 268 412 277

E-mail: dispecerat.bv@dao.rowater.ro

Obiectivul se încadrează în schema directoare și de management a Bazinului Hidrografic Olt și nu influențează negativ regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață și nici alte obiective existente sau care urmează a se executa în zonă.

Urmare a solicitării și a documentației tehnice fn/24.09.2020, înregistrată la SGA Brasov cu nr. 7610/24.09.2020, în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002 modificată și completată prin O.U. nr.73/29.07.2005 privind înființarea A.N. "Apele Romane" aprobată cu Legea nr. 400/2005 și a Ordinului nr. 828/04.07.2019 al ministrului apelor și pădurilor privind procedura și competențele de emitere a avizelor de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

privind: „PUZ-Zona turistică-Construire case de vacanță” - Com. Fundata, Sat Sirnea, jud. Brasov care conform documentației prevede:

Organizarea arhitecturală urbanistică: în vederea organizării arhitectural - urbanistice a suprafeței de 14349 mp, pentru stabilirea noilor funcțiuni și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă precum și organizarea circulației carosabile pentru construirea unei zone de turism și prestări servicii.

1. Bilant teritorial:

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	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
Total			100.00	14349	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	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
Total			100.00	14349	100.00

Indicatori urbanistici

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

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

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

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

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

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

2. Ansamblu de lucrari pentru dotarea urbanistica a spațiului analizat se vor încadra în clasele de importanță corespunzătoare, conform STAS 4273/83. Pentru localitati STAS 4273/83 stabilește clasa a IV a de importanță a construcțiilor hidrotehnice de alimentare cu apa și canalizare.

3. Dotari hidroedilitare:

3.1. Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua centralizata de apa potabila a Com. Fundata existenta in zona studiata, conform aviz nr. 1152/05.05.2020 emisa de Comuna Fundata.

3.2. Apele uzate menajere de pe amplasament vor fi evacuate intr-un bazin vidanjabil etans.

3.3. Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber pe spatiu verde.

4. Apararea împotriva inundațiilor: terenul studiat nu se afla in zona inundabila.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

1. Se vor respecta prevederile din documentația tehnică înaintată spre avizare precum și condițiile din Certificatul de Urbanism.
2. Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu punerea în funcțiune a rețelelor centralizate de alimentare cu apă și de canalizare menajeră cu racordare la stația de epurare orășenească, conform legislației apelor în vigoare.
3. Orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de gospodărire a apelor, în caz contrar avizul emis este considerat nul.
4. La faza următoare de proiectare (D.T.A.C) se vor prezenta spre avizare detaliile tehnice privind alimentarea cu apa, colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, colectarea, epurarea și evacuarea apelor pluviale, printr-o documentație tehnică ce va fi întocmită de o firmă certificată MAP și va respecta normele de conținut conform Ordin nr. 828/2019;
5. Avizul de gospodărire a apelor pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistica și nu conferă dreptul de execuție a lucrărilor hidroedilitare înscrise în aviz.
6. Elaboratorul documentației tehnice își asumă responsabilitatea exactității datelor și informațiilor cuprinse în prezentul proiect, conform Ordinului 828 din 2019, anexa 1, cap. II. Procedura de emitere a avizului de gospodărire a apelor – art. 9(6).
7. Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.



8. Orice poluare accidentala produsa de beneficiar va fi anuntata in timp util la dispecerat SGA Brasov, telefon 0268/414567; se vor lua masuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o si inlaturarea efectelor acesteia.
9. Se interzice depozitarea, deseurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apa sau in albia acestora.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage raspunderea administrativa dupa caz, precum si raspunderea civila sau penala conform prevederilor Legii Apelor nr. 107 din 1996, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul aviz nu se refera la rezistenta si stabilitatea constructiilor.

Un exemplar din documentatie, stampilat si semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, impreuna cu un exemplar din aviz.

INGINER SEF,
ing. Dorin Gheorghe POMIRLEANU



SEF BIROU GRA,
ing. Ionela STANCIULESCU



DIRECTOR,
ing. Mihai UȚĂ



Intocmit,
ing. Toni BUTARU





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
BRAȘOV

Calea Feldioarei 6A
Brașov 500450 ROMANIA
CIF 29500705

Tel: 0268.440.809
Fax: 0268.440.021
E-mail: brasov@anif.ro



JAS-AN



ISO 9001:2015
Registrered
ROU/2015/JAS-C0066/TC-1006

Brașov 352 / 14.09.2020

Referitor la: Aviz A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. – ZONA TURISTICA - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, pe suprafața de 14.349 mp, situata în extravilanul localitatii Fundata, C.F. nr.102460, nr.cad. 102460 si C.F. nr.102459, nr.cad. 102459, jud. Brașov.

În urma analizării documentației depusa de doamna **PADEANU DIDINA**, cu domiciliul in Bucuresti și înregistrată la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritoriala Brașov, cu nr. 360 din 09.09.2020 si a Certificatului de Urbanism nr.83 din 09.04.2020, eliberat de Consiliul Judetean Brașov, prin care se solicita **Avizul ANIF pentru ELABORARE P.U.Z. – ZONA TURISTICA - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, pe suprafața de 14.349 mp, situata în extravilanul localitatii Fundata, C.F. nr.102460, nr.cad. 102460 si C.F. nr.102459, nr.cad. 102459, jud. Brașov**, vă comunicăm că terenul respectiv **nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială BRAȘOV.**

Prezentul Aviz A.N.I.F. la faza P.U.Z. are valabilitate 12 luni de la data emiterii și nu ține loc de Aviz Tehnic A.N.I.F. care trebuie solicitat în vederea obținerii Autorizației de Construire.

Cu stimă,

Ing. Călin HOGEA
Director Filiala Teritorială BRAȘOV,



Doamnei PADEANU DIDINA
BUCURESTI, Strada Garlei nr.70, sector 1

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
Filiala de Îmbunătățiri Funciare BRAȘOV
Calea Feldioarei, nr. 6A, Brașov, jud. Brașov, cod 500450
telefon: 0268.440 809, fax: 0268.440 021
e-mail: brasov@anif.ro

F-7.5-02



Ministerul Sănătății
 Direcția de Sănătate Publică
 a Județului BRAȘOV

500090, Brașov, Bdul Mihai Kogălniceanu, nr. 11
tel:0268-547972, 0368-001010. Fax 0268-547973
http://www.dspbv.ro E-mail: dspj.brasov@rdslink.ro



NOTIFICARE
ASISTENTA DE SPECIALITATE

Nr. 2337/A / 28-10-2020

Beneficiar:

PADEANU DIDINA SI NICOLAE, CIOANA NICOLETA-FLORICA SI MARIAN
BUCURESTI-SECTOR 1 Str.GARLEI Nr.70

Punct de lucru:

CONSTRUIRE CASE DE VACANTA - FAZA PUZ
Com.FUNDATA Str.CF. 102459, 102460

Evaluator:

AS.BALAN SIMONA - REF.NR. 671/27.11.2020

Descriere si functionare proiect:

Construire case de vacanta in regim maxim de inaltime S+P+E+M - faza PUZ conform certificat urbanism nr.83/09.04.2020 emis de Consiliul Judetean Brasov; suprafata totala teren: 14349 mp

Bilant teritorial: zona turistica cu subzona aferenta constructiilor 3364,75 mp (25%), subzona aferenta spatiilor verzi private 4037,7mp (30%), subzona aferenta circulatiilor private 6056,55 mp (45%), zona circulatii cu subzona rutiera, pietonala 890mp (6,2%), POT max=25%; CUT max=1,00. Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin extinderea retelei de apa existenta in zona conform aviz nr. 1152/05.05.2020emis de comuna Fundata, iar evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in bazin vidanjabil, conform aviz nr. 199/30.09.2020 emis de SGA Brasov.

Recomandari:

Amplasamentul va respecta normele si recomandarile Ord.119/14 cu privire la : dotari hidroedilitare, respectarea parametrilor sanitari cu privire la suprafete minime, inaltime, iluminat si ventilatie corespunzatoare. Pe toata perioada de santier se vor lua toate masurile ce se impun in vederea reducerii impactului asupra vecinilor si incadrarii in normele sanitare in ceea ce priveste zgomotul si noxele din aer.

Obligativitati:

Respectarea legislatiei sanitare in vigoare; orice modificare va fi anuntata la D.S.P.J. si se va solicita o noua Notificare.

Legislatie:

ORD.M.S 1030/2009, ORD. M.S. 119/14, H.G 857/11

Director Executiv;
Dr.Neculau Andrea-Elena





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURA JUDEȚEANĂ BRAȘOV	
Nr. intrare.....	7824 / 05 NOV 2020
Nr. ieșire.....	/
Operator de date cu caracter personal nr. 1340	

AVIZ

Nr. 423 din 02.11.2020.

În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere Cererea nr. 7429 din 15.10.2020 înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 283366 din 16.10.2020,

În baza următoarelor documente:

- 1.Certificatul de urbanism nr. 83 din 09.04.2020, emis de către Consiliul Județean Brașov;
- 2.Studiul urbanistic PUZ și Regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
- 3.Studiul pedologic și agrochimic nr. 63 din 27.07.2020 întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Brașov;
- 4.Avizul tehnic nr. 352 din 14.09.2020, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov;
- 5.Nota de calcul nr. 6981 din 30.09.2020 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Brașov;
- 6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 55/00030293 din 29.09.2020, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Brașov.

I. |x| În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ în vederea realizării obiectivului de investiții : "construire case de vacanță", de către beneficiari : CIOACĂ MARIAN, CIOACĂ NICOLETA-FLORICA (cu domiciliul în Sat Șirnea, Comuna Fundata, Județul Brașov), PĂDEANU NICOLAE și PĂDEANU DIDINA (cu domiciliul în Strada Gîrlei nr. 70, Sector 1, Municipiul București), pe terenul situat în extravilanul Comunei Fundata, Județul Brașov, în suprafață totală de 14.349,00 mp.

I. |_ În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUG de către beneficiar a terenului situat în, județul, în suprafață de

I.Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ cu suprafața de 14.302,00 mp din terenul cu suprafața totală de 14.349,00 mp solicitat de către beneficiar a se introduce în intravilan, cu categoria de folosință pajiști permanente, teren liber de construcții, clasa de calitate a III a și a IV a, situat în extravilanul Comunei Fundata, Județul Brașov, înscris în cartea funciară nr. 102460, număr cadastral 102460, cartea funciară nr. 102459, număr cadastral 102459.

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-art. 5², alin (2) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul de investiție va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul de investiție va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 83 din 09.04.2020, emis de către Consiliul Județean Brașov.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație.

II.Totodată, din documentație reiese că, pe terenul cu suprafața de **47,00 mp**, pentru care se solicită avizul privind clasa de calitate, eliberat de MADR în conformitate cu prevederile art. 47¹ alin. (1) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, sunt amplasate construcții (grajd de animale).

Potrivit art. 47¹ alin. (1) din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare* care prevede că: "Introducerea în intravilanul localităților a terenurilor agricole și a celor amenajate cu îmbunătățiri funciare se face pe bază de studii urbanistice de PUG sau PUZ pentru care în prealabil a fost obținut avizul privind clasa de calitate emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale".

Având în vedere cele menționate mai sus, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu avizează documentația transmisă de dumneavoastră pentru terenul cu suprafața de **47,00 mp**, pe care sunt amplasate construcții (grajd de animale).





MINISTERUL CULTURII

Direcția Județeană pentru Cultură Brașov
Str. Michael Weiss nr. 22, Brașov 500031 tel. 0268/473.004, fax 0268/472.835
E-mail:directiapatrimoniubrasov@yahoo.com
Website: www.patrimoniubrasov.ro

Nr. **867/08.12.2020**
Către **Pădeanu Didina și Cioacă Marian**
Adresa **Jud. Brașov, Loc. Brașov, Str. Bulevardul Muncii , Nr.
13, bl. D10, sc. B, ap. 1, Cod poștal: 500281**

APROBAT,



AVIZ
Nr. 358/Z/08.12.2020

PROIECT: **PUZ - Zonă turistică - construire case de vacanță**

OBIECTIV **extravilan comuna Fundata**
SITUAT ÎN:
REGIM DE **Extravilan**
PROTECȚIE:
ADRESA: **Localitate: Fundata, Strada: -, Nr: -**
NR.PROIECT: **PC1/2020**
FAZA: **P.U.Z.**
PROIECTANT: **Schmidt Architecture Studio S.R.L.**
BENEFICIAR: **Pădeanu Didina și Cioacă Marian**

Documentația înregistrată la *DJC Brașov* cu nr. **867 din 30.10.2020** cuprinde:

- Piese scrise: Certificat urbanism, Extras C.F. memoriu tehnic, regulament urbanism;
- Piese desenate: Plan de încadrare în zonă, Plan de situație – reglementări / Studiu Volumetric;

Documentația a fost analizată în cadrul ședinței **CZMI nr. 2 din 11.11.2020**. În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare se acordă,

AVIZ FAVORABIL

Se atrage atenția asupra nivelului înălțimii, care va respecta tipicul și volumetria caracterului contextual.

Prezentul aviz este însoțit de planșa nr. U2, semnată și ștampilată de *DJC Brașov* spre neschimbare.

Elaborat,
Arh. Horațiu Vasilescu

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 Marea Neagra 1975

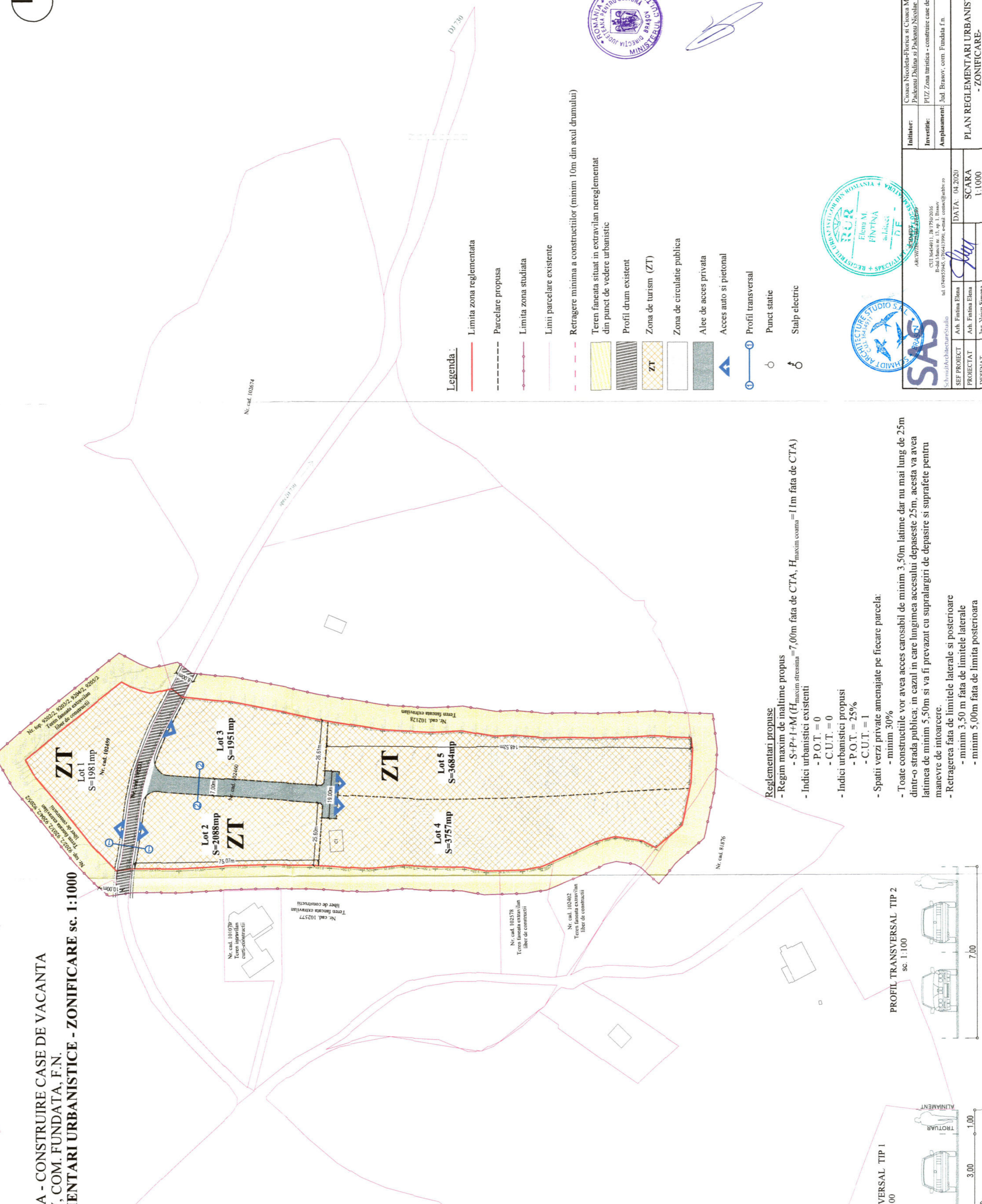
101	440090.323	520093.847
102	440090.266	520094.924
103	440088.250	520098.869
104	440084.651	520123.906
105	440082.774	520133.625
106	440081.764	520127.853
107	440078.396	520145.437
108	440076.657	520168.659
109	440076.120	520166.613
110	440075.678	520166.869
111	440084.678	520186.498
112	440101.824	520159.935
113	440114.452	520150.630
114	440124.262	520141.257
115	440124.262	520141.257
116	440124.262	520141.257
117	440124.262	520141.257
118	440124.262	520141.257
119	440124.262	520141.257
120	440124.262	520141.257
121	440124.262	520141.257
122	440124.262	520141.257
123	440124.262	520141.257
124	440090.990	520094.451

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

101	440090.323	520093.847
102	440090.266	520094.924
103	440088.250	520098.869
104	440084.651	520123.906
105	440082.774	520133.625
106	440081.764	520127.853
107	440078.396	520145.437
108	440076.657	520168.659
109	440076.120	520166.613
110	440075.678	520166.869
111	440084.678	520186.498
112	440101.824	520159.935
113	440114.452	520150.630
114	440124.262	520141.257
115	440124.262	520141.257
116	440124.262	520141.257
117	440124.262	520141.257
118	440124.262	520141.257
119	440124.262	520141.257
120	440124.262	520141.257
121	440124.262	520141.257
122	440124.262	520141.257
123	440124.262	520141.257
124	440090.990	520094.451

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



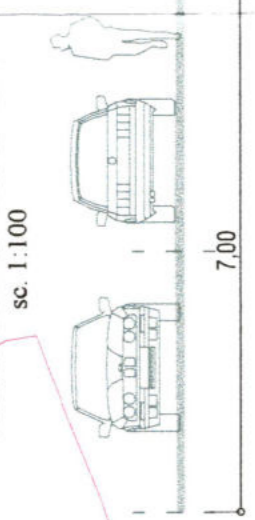
Legenda:

- Limita zona reglementata
- Parcelare propusa
- Limita zona studiata
- Limii 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
- Alei de acces privata
- Acces auto si pietonal
- Profil transversal
- Punct static
- Stalp electric

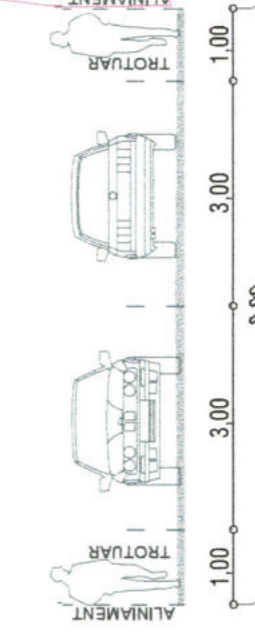
Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus = $S+P+I+M$ (H_{maxim} streasita = 7,00m fata de CTA, H_{maxim} coama = l m fata de CTA)
- Indici urbanistici existenti
- P.O.T. = 0
- C.U.T. = 0
- 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 dint-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

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2



PROFIL TRANSVERSAL TIP 1



[Signature]



Initiator:	Ciucuta Nicoleta-Flucuta si Ciocuta Marian	PCI
Investitie:	PUZ Zona turistica - construire case de vacanta	FAZA
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata f.n.	P.U.Z.
SEF PROIECT	Ach. Fintina Elena	DATA: 04.2020
PROIECTAT	Ach. Fintina Elena	SCARA
DESEINAT	Ing. Voica Simona	1:1000
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		U2
- ZONIFICARE-		



Către,

PĂDEANU DIDINA și PĂDEANU NICOLAE,
CIOACĂ NICOLETA- FLORICA ȘI CIOACĂ MARIAN
București, Sectorul 1, str. Gârlei, nr. 70, tel. 0749855945

Ca urmare a cererii de avizare, înregistrată cu nr. 1482787 din 26.08.2020, pentru **“PUZ – ZONA TURISTICĂ – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ”**, în loc. Fundata, Ext. CF nr. 102459, 102460, conform Certificatului de urbanism nr. 83 din 09.04.2020, vă comunicăm că **la această fază de proiectare nu este necesar avizul de securitate la incendiu pentru amplasare în parcelă** (nefiind construcții propuse pentru amplasare), având în vedere prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1995, cu completările și modificările ulterioare.

De asemenea, vă informăm:

- la faza P.A.C., se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența H.G.R. nr. 571/2016, conform cerințelor stabilite în Normele metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, aprobate prin OMAI nr. 129/2016;
- aveți obligația respectării prevederilor legale în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor printre care și asigurarea accesului autospecialelor pentru intervenție în caz de incendiu, la cel puțin două fațade pentru construcțiile de turism, conform prevederilor art. 4.2.123. din Normativul P118-99;
- ridicarea/depunerea documentațiilor se poate face doar în baza unei programări efectuate cu minimum 24 ore înainte la nr. de tel. 0787786503 sau la adresa de email contact@isujbv.ro.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF,
al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Țara Bârsei” al Județului Brașov





Către,

PĂDEANU DIDINA și PĂDEANU NICOLAE,
CIOACĂ NICOLETA- FLORICA ȘI CIOACĂ MARIAN
București, Sectorul 1, str. Gârlei, nr. 70, tel. 0749855945

Ca urmare a cererii de obținere a avizului de protecție civilă pentru “PUZ – ZONA TURISTICĂ – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ”, în loc. Fundata, Ext. CF nr. 102459, 102460, conform Certificatului de urbanism nr. 83 din 09.04.2020, vă comunicăm că la această fază de proiectare **nu este necesar avizul de protecție civilă.**

La faza de proiectare P.A.C., se impune proiectarea adăpostului de protecție civilă pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența prevederilor HGR nr. 862/2016 (pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă).

De asemenea, vă informăm că ridicarea/depunerea documentațiilor se poate face doar în baza unei programări efectuate cu minimum 24 ore înainte la nr. de tel. 0787786503 sau la adresa de email contact@isujbv.ro.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Țara Bârsei” al Județului Brașov
Lt. Col.

MARCIU Lucian





AVIZ Nr. 356 din 15.09.2020

Denumire: **P.U.Z. - "ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ TURISTICĂ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" - comuna Fundata, nr. extras CF 102459, nr. extras CF 10-2460, județul Brașov**

Proiectant: **SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

Beneficiar: **PĂDEANU DIDINA ȘI NICOLAE,
CIOANCĂ NICOLETA-FLORICA ȘI MARIAN**

În temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Ordinului Ministrului Turismului Nr. 270 din 12.02.2019 privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului și a Comisiei de avizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru localitățile riverane Mării Negre, modificat prin Ordinul Ministrului nr. 361 din 26.05.2020, se supune spre analiză proiectul P.U.Z. - "ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ TURISTICĂ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" - comuna Fundata, nr. extras CF 102459, nr. extras CF 10-2460, județul Brașov.

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Energiei și Mediului de Afaceri - Direcția Autorizare în Turism cu nr. 488334/31.08.2020 are la bază Certificatul de Urbanism nr. 83 din 09.04.2020 și Avizul de Oportunitate nr. 7 din 31.01.2020, emise de Consiliul Județean Brașov. Echiparea tehnico-edilitară: lucrările de alimentare cu apă, canalizare, evacuarea apei menajere, racordare la energie electrică, rețele telefonice se vor executa pe baza de documentații de specialitate avizate/aprobate conform legii.

Comisia Tehnică de Avizare
acordă:

AVIZ conform HG nr. 31/1996

privind documentația:

**P.U.Z. - "ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ TURISTICĂ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" -
comuna Fundata, nr. extras CF 102459, nr. extras CF 10-2460, județul Brașov**

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso



Denumire: P.U.Z. - "ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ TURISTICĂ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" - comuna Fundata, nr. extras CF 102459, nr. extras CF 10-2460, județul Brașov

P.O.T. maxim:	25%
C.U.T. maxim:	1
Regim de înălțime maxim:	S+P+1E+M
Înălțimea maximă* - la streșină: - la coamă:	7 m 11 m

* față de cota terenului amenajat

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor din documentațiile de urbanism aprobate și avizate conform legii;
- respectarea prevederilor Codului Civil cu privire la vecinătăți.

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

Ioan Șerban TĂNASE - D.A.T. - președinte

Andrei TUFAN - S.A.O.A. - D.A.T. - membru

Mihaela ARGATU - S.A.O.A. - D.A.T. - membru

Daniela Gabriela RUSU S.A.O.A. - D.A.T. - membru

Veronica GEORGESCU - S.A.A.N.A.C.I. - D.G.J.R.I. membru



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 16523/31.03.2021

Ca urmare a notificării adresate de **PĂDEANU DIDINA ȘI NICOLAE, CIOACĂ NICOLETA - FLORICA ȘI MARIAN** cu domiciliul în București, strada Gârlei, nr. 70, sector 1, privind planul **ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ TURISTICĂ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**, propus a fi realizat în județul Brașov, extravilanul comunei Fundata, identificat prin extras CF nr. 102459 Fundata, nr. cad. 102459 și extras CF nr. 102460 Fundata, nr. cad. 102460 (conform CU nr. 83 din 09.04.2020 emis de Consiliul Județean Brașov), înregistrată la APM Brașov cu nr. 16523 din 20.10.2020, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 19/2010 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar;
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;
- HG nr. 971/2011 pentru modificarea și completarea HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Brașov:

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 10.03.2021, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 1 alin. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

decide:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, Cod 500019

E-mail: office@apmbv.anpm.ro; Tel. 0268.419013; Fax 0268.417292

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

ELABORARE P.U.Z. - ZONĂ TURISTICĂ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ, propus a fi realizat în județul Brașov, extravilanul comunei Fundata, identificat prin extras CF nr. 102459 Fundata, nr. cad. 102459 și extras CF nr. 102460 Fundata, nr. cad. 102460 (conform CU nr. 83 din 09.04.2020 emis de Consiliul Județean Brașov), titulari PĂDEANU DIDINA ȘI NICOLAE, CIOACĂ NICOLETA - FLORICA ȘI MARIAN cu domiciliul în București, strada Gârlei, nr. 70, sector 1, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Terenul care constituie obiectul prezentului P.U.Z. în suprafață totală de 14349 mp, se află situat în extravilanul comunei Fundata, fiind proprietatea numiților PĂDEANU DIDINA și PĂDEANU NICOLAE, conform extras CF nr. 102459 Fundata, nr. cad. 102459, în suprafață de 2112 mp și proprietatea numiților CIOACĂ NICOLETA - FLORICA și CIOACĂ MARIAN, conform extras CF nr. 102460 Fundata, nr. cad. 102460, în suprafață de 12237 mp.

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Conform P.U.G. Fundata aprobat cu H.C.L. nr. 15/1999, documentație prelungită cu H.C.L. nr. 51/2018, terenurile studiate se află în extravilanul comunei Fundata. Categoria de folosință: fâneață în extravilan pentru terenul în suprafață de 2112 mp, conform extras CF nr. 102459 Fundata, nr. cad. 102459, respectiv fâneață în extravilan pentru teren în suprafață de 7000 mp și pășune în extravilan pentru teren în suprafață de 5237 mp, conform extras CF nr. 102460 Fundata, nr. cad. 102460. Pe terenul identificat cu nr. cad. 102460 se află o construcție neintabulată (grajd din lemn) în suprafață de 47 mp.

Destinația zonei conform P.U.G.: teren agricol în extravilan.

Terenurile fiind în extravilan nu există reglementări urbanistice. Totodată acestea se află în apropierea unui rezervor de apă.

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

Terenurile studiate cu nr. cad. 102459 și nr. cad. 102460, sunt separate de un tronson din drumul comunal Pe Linie și se învecinează cu:

- 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.

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Beneficiarii au solicitat elaborarea P.U.Z. - ului, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice, pentru terenul în suprafață totală de 14349 mp, situat în extravilanul comunei Fundata, identificat prin extras CF nr. 102459 Fundata, nr. cad. 102459 și extras CF nr. 102460 Fundata, nr. cad. 102460.

Zona studiată va avea funcțiunea de zonă turistică.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- introducerea în intravilan a terenurilor situate în extravilan;
- stabilirea noilor funcțiuni și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, Cod 500019

E-mail: office@apmbv.anpm.ro; Tel. 0268.419013; Fax 0268.417292

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

-organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone;
-rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare.

Terenurile propuse spre reglementare sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară (CF nr. 102459 Fundata, nr. cad. 102459, cu S = 2112 mp și CF nr. 102460 Fundata, nr. cad. 102460, cu S = 12237 mp).

Terenul destinat modernizării drumului nr. cad. 102531 conform CF nr. 102531 Fundata are ca proprietar COMUNA FUNDATA - domeniu public.

Parcelarea

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

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

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 vor fi prevăzute, după cum urmează:

-profil transversal tip 1 - se va aplica 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 va aplica la alea de acces privată propusă - 7,00 m parte carosabilă.

Accesele pietonale

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.

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.

Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea față de aliniament

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

Amplasarea construcției în interiorul parcelei

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

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

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



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, Cod 500019

E-mail: office@apmbv.anpm.ro; Tel. 0268.419013; Fax 0268.417292

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Totodată conform Adresei nr. 1264 din 14.05.2020, emisă de Comuna Fundata, pentru amplasarea construcțiilor față de rezervorul de apă existent în zonă se vor respecta prevederile HG nr. 930 din 11.08.2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică.

Rezervor de apă existent cu zona de protecție 20,00 m de la zidurile exterioare.

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 arhitectură cu clădirea principală.

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 înierbează 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.

Împrejmuiri

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

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile 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 împrejmuirilor 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.

Bilanț teritorial:



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, Cod 500019

E-mail: office@apmbv.anpm.ro; Tel. 0268.419013; Fax 0268.417292

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafața (mp)	% zona studiată
1	Teren extravilan		100	14349	100,00
2	Zonă turistică	subzona aferentă construcțiilor	0,00	0	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	0,00	0	
4		subzona aferentă circulațiilor private	0,00	0	
Total zonă turistică			0,00	0	0,00
5	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	0,00	0	0,00
Total			100,00	14349	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		%	Suprafața (mp)	% zona studiată
1	Teren extravilan		0,00	0	0,00
2	Zonă turistică	subzona aferentă construcțiilor	25,00	3364,75	
3		subzona aferentă spațiilor verzi private	30,00	4037,7	
4		subzona aferentă circulațiilor private	45,00	6056,55	
Total zonă turistică			100,00	13459	93,8
5	Zonă circulații	subzona rutieră, pietonală	100,00	890	6,2
Total			100,00	14349	100,00

Indicatori urbanistici:

ZT - zonă de turism

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

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

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, Cod 500019

E-mail: office@apmbv.anpm.ro; Tel. 0268.419013; Fax 0268.417292

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Existent: -

Propus: max. S+P+1E+M cu H_{max. cornișă} = 7,00 m față de CTA, H_{max. coamă} = 11,00 m față de CTA.

S-a obținut Aviz favorabil nr. 358/Z/08.12. 2020, emis de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, cu atragerea atenției asupra nivelului înălțimii, care va respecta tipicul și volumetria caracterului contextual.

Gestionarea deșeurilor

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 aparatură electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Pentru elaborarea P.U.Z. - ului s-a emis Avizul de oportunitate nr. 7 din 31.07.2020 emis de Consiliul Județean Brașov.

- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - nu este cazul;*
- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - nu este cazul;*
- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:*

Dotări hidroedilitare

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua centralizată de apă potabilă a comunei Fundata existentă în zona studiată, conform aviz nr. 1152 din 05.05.2020 emis de Comuna Fundata.

Apele uzate menajere de pe amplasament vor fi evacuate într-un bazin vidanjabil etanș.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiu verde.

Apărarea împotriva inundațiilor: terenul studiat nu se află în zonă inundabilă.

Pentru soluțiile de alimentare cu apă, evacuare ape uzate menajere și pluviale titularii au obținut Avizele nr. 1152 din 05.05.2020 și nr. 1716 din 03.07.2020, emise de Comuna Fundata și Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 199 din 30.09.2020 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov.

Alimentare cu energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu avizul de amplasament favorabil nr. 70102035671 din 21.12.2020 și a avizului CTA nr. 474 din 09.12.2020 emise de S.D.E.E. TRANSILVANIA SUD S.A. - S.D.E.E. BRAȘOV.

Alimentare cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de distribuție gaze naturale.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, Cod 500019

E-mail: office@apmbv.anpm.ro; Tel. 0268.419013; Fax 0268.417292

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii pe lemne/electrice.

e) *relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu* - nu este cazul;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) *probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor* - nu este cazul;

b) *natura cumulativă a efectelor* - nu este cazul;

c) *natura transfrontieră a efectelor* - nu este cazul;

d) *riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor)*; Propunerile de plan se vor încadra în normele sanitare conform Notificare Asistență de specialitate nr. 2337/A/28-10-2020 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov și Ord. M.S. nr. 119/2014, actualizat 2018.

e) *mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)* - nu este cazul;

f) *valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:*

(i) *caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural* - nu este cazul;

(ii) *depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului* - nu este cazul;

(iii) *folosirea terenului în mod intensiv* - nu este cazul;

g) *efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional* - nu este cazul.

În urma analizării planurilor de încadrare în raport cu poziția față de ariile naturale protejate s-a constatat **că amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.**

Obligațiile titularilor:

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu cu următoarele condiții:

- se va respecta planul înaintat spre avizare și condițiile impuse prin actele de reglementare anexate;
- orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de mediu;
- beneficiarii PUZ-ului au obligația respectării și realizării soluțiilor de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate (menajere și pluviale) aprobate;
- după aprobarea PUZ-ului și înainte de demararea lucrărilor de construire, aveți obligația să prezentați la APM Brașov documentația tehnică necesară, în vederea obținerii acordului de mediu (conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului), pentru construcțiile propuse, pentru soluțiile de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate menajere/pluviale;
- respectarea legislației de mediu în vigoare;
- se vor respecta condițiile impuse în Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 199 din 30.09.2020, emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov;
- se vor respecta prevederile din Aviz nr. 423 din 02.11.2020, emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE cu nr. intrare 7824 din 05.11.2020 la DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ BRAȘOV;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, Cod 500019

E-mail: office@apmbv.anpm.ro; Tel. 0268.419013; Fax 0268.417292

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- se va ține cont de informarea din Aviz nr. 383/20/SU/BV/PSI din 01.09.2020, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "ȚARA BĂRSEI", al județului Brașov, prin care la faza P.A.C., se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența H.G.R. nr. 571/2016, conform cerințelor stabilite în Normele metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, aprobate prin OMAI nr. 129/2016, cât și de obligația respectării prevederilor legale în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor printre care și asigurarea accesului autospecialelor pentru intervenție în caz de incendiu, la cel puțin două fațade pentru construcțiile de turism, conform prevederilor art. 4.2.123. din Normativul P118-99;
- se va ține cont de informarea din Aviz nr. 87/20/SU/BV/PRC din 01.09.2020, emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "ȚARA BĂRSEI", al județului Brașov, prin care la faza P.A.C., se va impune proiectarea adăpostului de protecție civilă pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența prevederilor H.G.R. nr. 862/2016 (pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă);
- se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 - actualizat 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu precădere respectarea distanțelor de protecție față de zonele de locuințe;
- în cazul înstrăinării terenului, beneficiarii PUZ - ului sunt obligați să comunice noilor proprietari obligativitatea respectării prezentului aviz și a realizării sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate;
- investițiile care se vor realiza vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate;

În conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare conform art. 21, alin. (4) **"răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularilor proiectului"**.

Pentru legalitatea și autenticitatea documentelor depuse la dosar se fac răspunzători titularii proiectului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare a mediului/procedura de evaluare adecvată:

Dovada publicării în mass-media prin grija titularilor a:

- declanșării etapei de încadrare (anunțuri în ziarul "Bună Ziua Brașov" din 06.10.2020 și "Bună Ziua Brașov" din 09.10.2020);
- deciziei etapei de încadrare (anunț în ziarul "Bună Ziua Brașov" din 15.03.2021).

**DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian BÂNCILĂ**



**ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Codruța SAUCA**

ÎNTOCMIT:

Consilier Liliana Cristina ROGOZ



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, Cod 500019

E-mail: office@apmbv.anpm.ro; Tel. 0268.419013; Fax 0268.417292

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



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



Digitally signed
Date: 2021.06.09 11:45:39
Reason: Înregistrat cu nr. 561/4409/(R25)167 din 09.06.2021
CN=JUDETUL BRASOV

Direcția Arhitect-ef
Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului
Nr. înregistrare: 4409/09.06.2021.

Ca urmare a cererii adresate de **Pădeanu Didina, Pădeanu Nicolae, Cioacă Nicoleta – Florica și Cioacă Marian**, cu domiciliul în județul **Ilfov**, mun. **București**, comuna – sectorul 1, cod poștal, str. **Garlei**, nr. **70**, bl. -, sc. -, et.,-, ap. -, tel/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **4409/31.03.2021**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 24 din 07.06.2021

pentru **Planul urbanistic zonal: Zonă turistică - Construire case de vacanță – extravilan com. Fundata**, generat de imobilele: **terenuri extravilan, identificate prin CF nr. 102459 – nr. cad. 102459 și CF nr. 102460 – nr. cad. 102460;**

Inițiatori: **Pădeanu Didina, Pădeanu Nicolae, Cioacă Nicoleta – Florica, Cioacă Marian**
Proiectant: **SC Schmidt Architecture Studio SRL**
Specialist cu drept de semnătură: **arh. Elena Fîmîină**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Imobilul, cu folosința actuală de fineață și pășune, în suprafață totală de 14.349 mp, este situat în extravilanul comunei Fundata, cu acces din drumul comunal Pe Linie, și este delimitat după cum urmează:**

- **La nord – terenuri proprietate privată cu nr. top. 9202/2, 9203/2, 9204/2 și 9205/2;**
- **La vest– teren proprietate privată cu nr. cad. 102577, nr.cad. 102578, nr. cad. 102402;**
- **La sud – teren proprietate privată cu nr. cadastral 81876;**
- **La est – teren proprietate privată cu nr. cadastral 102128;**

Prevederi P.U.G Fundata: **extravilan;**

Prevederi PUZ-RLU propuse:

- **UTR – zonă turistică;**
- **regim de construire: izolat;**
- **funcțiuni predominante: casă de vacanță;**
- **regim de înălțime: RMHmax= S+P+1E+M; Hmax streășină = 7,00m; Hmax. coamă = 11,00m**
- **procent de ocupare a terenului: POT max = 25,00%;**
- **coeficient de utilizare a terenului: CUT max = 1,00;**
- **aliniera construcțiilor față de aliniament : 10,00 m față de axa drumului - strada Padina Ursului;**
- **retrageri minime: 3,50m față de limita de limitele laterale și 5,00m față de limita de proprietate;**
- **Circulații și accesuri:**
- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;**
- **Accesul carosabil și pietonal se face din drumul comunal Pe Linie – 8,00m din care carosabil 6,00m și trotuare de 1,00m.**
- **Echipare tehnico-edilitară:**

conectx



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



- Alimentarea cu apă se va face din conducta de alimentare cu apă potabilă existentă, prin extindere cu o conductă nouă, conform avizului Nr. 1152/05.05.2020 emis de Primăriei Comunei Fundata;
- Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un bazin vidanjabil etanș în conformitate cu avizul numărul 199/30.09.2020 emis de SGA Bv;
- Alimentarea cu energie electrică se va face în conformitate cu soluția avizată de SDEE Brașov: conform avizului ELECTRICA nr. 70102035671/21.12.2020;

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarilor prezentei documentații.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **02.06.2021** se **avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.** Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **83/09.04.2020, emis de Primăria Comunei Fundata.**

ARHITECT ȘEF
Adrian Ibănescu

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC

Avizat: șef birou, Daniela Boțoman

Întocmit: Maria Cosma



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



Cosma

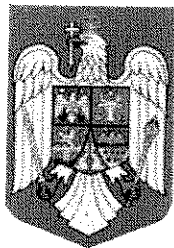
Digitally signed by / Semnat digital de:
MARIA-MAGDOLNA COSMA
Judetul Brasov
Functia: Consilier
Emitere
07.06.2021 12:15:09

D

Digitally signed by / Semnat digital de:
DANIELA BOTOMAN
Judetul Brasov
Functia: Sef Birou
Avizare
07.06.2021 12:26:44

Adrian

Digitally signed by / Semnat digital de:
ADRIAN-EMILIAN IBANESCU
Judetul Brasov
Functia: Arhitect Sef
Avizare și aprobare
09.06.2021 10:45:10



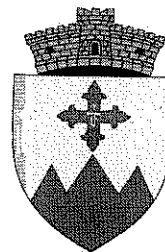
Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



Nr. 322 /03.02.2021

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

Cu privire la

ELABORARE PUZ – Zona turistica – construire case de vacanta”, comuna Fundata, jud. Brasov, CF 102459, CF 102460, initiator Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina si Padeanu Nicolae

In conformitate cu art. 36 din Legea 350.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism", in vederea aprobarii documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal: **Zona turistica – construire case de vacanta”, comuna Fundata, jud. Brasov, CF 102459, CF 102460, initiator Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina si Padeanu Nicolae**, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului atat de catre initiatorul proiectului cat si de catre Primaria Fundata, in scopul fundamentarii deciziei Consiliului Locala Fundata.

Amplasament:

Terenul in suprafata de 14.349 mp este situat in extravilanul comunei Fundata si este proprietatea numitilor **Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina**, conform extraselor de Carte Funciara nr. 102459 si CF 102460.

Beneficiar:

Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina si Padeanu Nicolae

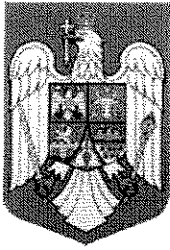
Proiectant:

SC SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO SRL

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel:

Etapa I – Implicarea publicului in etapa pregatitoare - anuntarea intentiei de elaborare in perioada 04.08.2020 – 04.09.2020.

Judetul Brasov

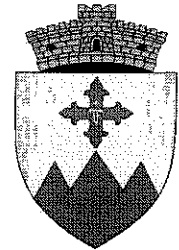


Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



Primaria Comunei Fundata a adus la cunostinta publicului intentia de elaborare a planului si obiectivele acestuia prin:

- anuntul afisat la sediul institutiei si pe site-ul propriu;
- prezentarea succinta a argumentarii de elaborare a planului si obiectivele planului;
- datele de contact si perioada in care pot fi transmise observatii, comentarii sau semnalari referitoare la initiere elaborare PUZ;

Publicul a fost invitat sa transmita observatii si propuneri privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal, Zona turistica – construire case de vacanta”, comuna Fundata, jud. Brasov, CF 102459, CF 102460, initiator Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina si Padeanu Nicolae, prin scrisori depuse pe adresa de mail : primariafundata@yahoo.com sau prin posta pe adresa institutiei.

Nu au fost inregistrate observatii, propuneri cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism PUZ propusa.

Etapa II – Implicarea publicului in etapa elaborarii documentatiilor de elaborare PUZ in perioada 15.01.2021 – 31.01.2021.

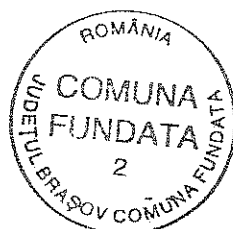
S-a intocmit anuntul privind consultarea publicului privind initierea, elaborarea, aprobarea si monitorizarea implementarii, Plan Urbanistic Zonal: Zona turistica – construire case de vacanta”, comuna Fundata, jud. Brasov, CF 102459, CF 102460, initiator Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina si Padeanu Nicolae, care a fost afisat la sediul Primariei comunei Fundata si publicat pe pagina de internet a Primariei comunei Fundata, www.primariafundata.ro in data 15.01.2021.

Anuntul privind consultarea propunerilor preliminare PUZ a fost amplasat de catre investitor pe panouri rezistente la intemperii, pe teritoriul zonei studiate. Publicul a fost invitat sa consulte documentele privind propunerile PUZ Zona turistica – construire case de vacanta”, comuna Fundata, jud. Brasov, CF 102459, CF 102460, initiator Cioaca Nicoleta Florica si Cioaca Marian, Padeanu Didina si Padeanu Nicolae si sa transmita observatii si propuneri asupra acestor documente disponibile la sediul Primariei Comunei Fundata in perioada 15.01.2021 – 31.01.2021

Documentatia disponibila pentru consultare la sediul Primariei comunei Fundata nu a fost solicitata pentru consultare de nici o persoana.

PRIMAR,

Patea Marian Florin



Secretar general al comunei,

Preda Nicoleta Daniela