

Primăria Comunei Fundata

Data anunțului: 16.08.2021 – 16.09.2021

## ETAPA DE INIȚIERE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare : **P.U.Z. – Construire case**, Fundata, jud. Brașov

### Argumentare:

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea parcelării și construirii ulterioare de locuințe.

Propunerile de dezvoltare pentru acest teren vor încerca să completeze funcțiunile cu caracter rezidențial existente în zonă, prin valorificarea unei resurse importante de teren și prin extinderea utilităților.

Inițiatori: **Mănăilă Marian și Mănăilă Maria**

Proiectant: ARHABOUT PROIECT S.R.L., BRAȘOV, urb. Ștefania Irimiea, tel. - 0741778774,  
e-mail: stefania.irimiea@gmail.com

### **PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**

privind etapa de inițiere a planului urbanistic zonal în perioada:

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Fundata.

Observațiile sunt necesare în vederea : inițierii planului urbanistic zonal.

Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin poștă.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare
- Etapa elaborării propunerilor
- Etapa aprobării P.U.Z.
- Monitorizarea implementării P.U.Z.

# ETAPA INIȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

## P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE Comuna Fundata, jud. Brașov

**Argumentare:** Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea parcelării și construirii ulterioare de locuințe

**Inițiator:** Mănăilă Marian și Mănăilă Maria  
**Proiectant:** S.C. ARHABOUT PROIECT PROIECT S.R.L.

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA DISPONIBILĂ LA SEDIUL/ PE SITE-UL PRIMĂRIEI ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind etapa inițierii P.U.Z. în perioada: 16.08.2021 - 16.09.2021**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primăria Comunei Fundata.

Adresa: Strada Principală, nr. 56, Fundata

Telefon: 0268/236651, 0726379567

Fax: 0268/238068

E-mail: primariafundata@yahoo.com

Observațiile sunt necesare în vederea : **inițierii P.U.Z.**  
Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin poștă.



Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa inițierii P.U.Z.
- Etapa elaborării propunerilor
- Etapa aprobării P.U.Z.
- Monitorizarea implementării P.U.Z.



ROMANIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV



F6.

Președinte

Nr. 20849 din 18.01.2021

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 8 din 18.01.2021

În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE

Ca urmare a cererii adresate de MĂNĂILĂ MARIAN și MĂNĂILĂ MARIA cu domiciliul în BUCUREȘTI, sect. 5, ALEEA GHIMES, nr. 1, înregistrată la nr. 20849 din 2020-12-16.

Pentru Imobilul - teren și construcții - situat în județul Brașov, comuna FUNDATA, imobil identificat prin Extras de Carte Funciara CF nr. 103107 - cu nr. cad. 103107; Extras de Carte Funciara CF nr. 103108 - cu nr. cad. 103108;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090 / 1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110 / 23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15 / 31.10.1999.

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: MĂNĂILĂ MARIAN și MĂNĂILĂ MARIA - conf. Extrasele de CF mai sus amintite.
3. Restricții: Până la introducerea terenului în intravilan - terenul este neconstruit.  
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racord la utilități și acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor.  
Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### 2. Regimul economic:

1. Folosința actuală: fâneață - extravilan; S= 10.181 mp.
2. Destinația zonei conform PUG: - extravilan - fără reglementări urbanistice.
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. 3579/28.12.2020.

#### 3. Regimul tehnic:

Întrucât, terenul se află în extravilan, pentru construire este necesar a se elabora și aproba o documentație de urbanism, PUZ, pentru reglementarea urbanistică a terenului și rezolvarea/ dimensionarea accesului corespunzător investiției și dovada posibilității racordării la utilități. La aprobarea PUZ se va respecta legislația în vigoare, inclusiv Legea spațiilor verzi.

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

- a) piese scrise, conștinând 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, conștinând 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 infrastructurilor 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 servitute;
  - d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
  - e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
  - f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
  - g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.
- Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:
- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
  - b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
  - c) etapa aprobării P.U.Z., se face conf. Legii 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare, inclusiv legea spațiilor verzi publice. **Prin PUZ se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.**

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

In vederea aplicării Legii nr. 250/2001, actualizată, în R.P.U. vor fi scrise în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

- a) existența unei noi linii de conducte, a instalației aferente sau modificarea condițiilor de salubritate (mișcări);
- b) existența unei noi linii de aer condiționat, a instalației aferente, a instalației de încălzire de sursă geotermică sau instalație de răcire prin aerul condiționat, în termenii de 5 ani de la finalizarea de către beneficiar/contractor a raportului de cercetare științifică, elaborat în urma finalizării lucrărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta legatură patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisajul valoros și recunoscut și protejat potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundare sau scuturare de teren;
- f) existența unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Documentațiile tehnice va fi depuse pe suport de hartă (3 exemplare) și în format electronic (pdf) în plasa de reglementări în format CAD (dwg, dwt) sau GIS, pe suport CD-ROM STEREO 72.

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul cererii de autorizație de construire.

**ELABORARE P.U.2 - CONSTRUIRE CASE**

Certificatul de urbanism cu planul de autorizație de construire/deșchidere și nu conține dreptul de a executa lucrări de construcții.

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea execuției lucrărilor de construcții de construire/deșchidere - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului.

Agencia pentru Protecția Mediului Bregov, str. Comunistilor nr.1, Bregov

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva BTA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directivele Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și 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/necadrarea proiectului investiției publice/private în sfera proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, participării opiniei 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 impactului a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării impactului 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 execuției lucrărilor de construcții.

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

**2. CERTIFICAT DE EMITEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘCHIDERE VA FI ÎNȘOTIT DE URMĂTOARELE DOCUMENTE**

- a) proiectul de construcție;
- b) documentația tehnică privind mediul/ul teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și înscrisul de carte funciar și de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (după reglementări);
- c) documentația tehnică (D.T.) după caz.

D.T.A.C.     D.T.A.D.     D.T.O.E.     P.U.2     P.U.1

1) **Tipul de investiție:**

a) Activități economice și activități agricole

b) Activități de servicii și activități de servicii suport

c) Activități de servicii suport și activități de servicii suport

d) Activități de servicii suport și activități de servicii suport

e) Activități de servicii suport și activități de servicii suport

f) Activități de servicii suport și activități de servicii suport

Alte activități economice și activități agricole

Alte activități economice și activități agricole

2) **Alte activități economice și activități agricole:**

a) Activități economice și activități agricole

b) Activități economice și activități agricole

c) Activități economice și activități agricole

d) Activități economice și activități agricole

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

- ▲ Dovada titlului asupra imobilului - la zi;
- ▲ Aviz Ministerul Culturii;
- ▲ Aviz Gospodărirea apelor;
- ▲ Aviz - Primăria FUNDATA - rețele apă-canal;
- ▲ Aviz O.C.P.J. Brașov; ▲ Aviz A.N.I.F.; ▲ Aviz M.A.D.R.;

4) Studii de specialitate

- ▲ Studiu geotehnic;
- ▲ Studiu topografic;

Alte avize/acorduri

- ▲ Dovada accesului la un drum public - dimensionat corespunzător;
  - ▲ Hotărârea Consiliului Local de aprobare a 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 24 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,  
Adrian-Ioan VESTEĂ

SECRETAR,  
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,  
Adrian IBĂNESCU

L.S.

Șef serviciu: Octavian IUREȘ

Întocmit: Carmen Botis

Achitat taxa de 56 lei, conform chitanței/OP nr. 435378417 din 17.12.2020

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



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

Nr. cerere **24360**  
Ziua **28**  
Luna **07**  
Anul **2021**

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103107 Fundata

Cod verificare  
100106403639



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Extravilan

**Adresa:** Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103107	8.948	Teren neimprejmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>20352 / 28/09/2020</b>	

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3078, din 24/08/2007;

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare,  
dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1

A1

1) **MANAILA MARIAN**, și sotia

2) **MANAILA MARIA**, născută TOMA

*OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 101779/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 13752 din 29/08/2007;  
(provenita din conversia CF 655 Sirnea)*

#### C. Partea III. SARCINI .

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

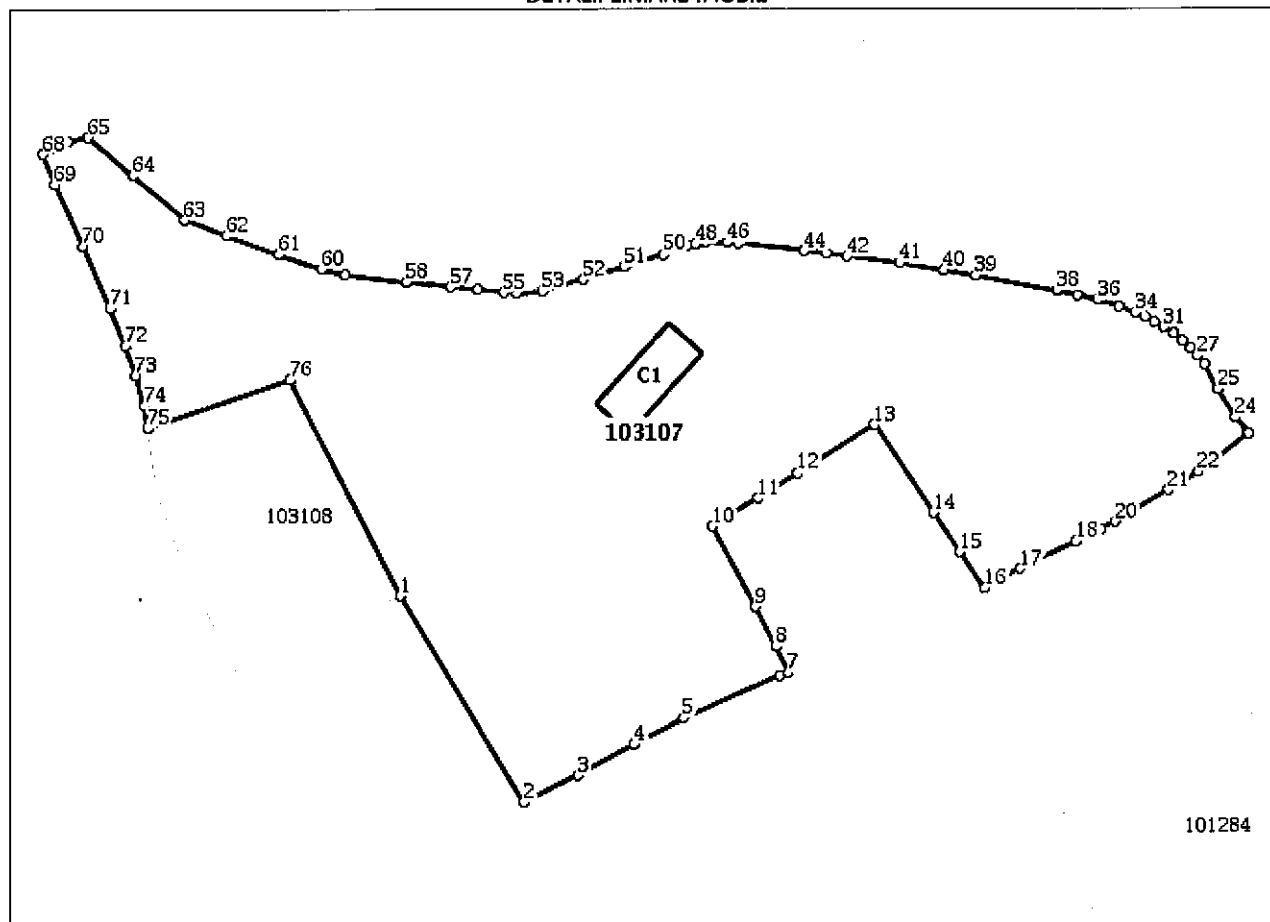
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103107	8.948	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	8.948	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103107-C1	construcții anexa	132	Fara acte	S. construita la sol:132 mp; S. construita desfasurata:132 mp; Anexă regim P cu suprafața construită la sol de 132 mp și suprafața construită desfășurată de 132 mp, fără acte

**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	40.0	2	3	10.085	3	4	10.571
4	5	9.294	5	6	17.494	6	7	1.456
7	8	4.92	8	9	7.477	9	10	15.079

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
10	11	8.813	11	12	7.759	12	13	15.089
13	14	17.527	14	15	7.828	15	16	7.288
16	17	6.736	17	18	10.35	18	19	4.502
19	20	2.751	20	21	10.279	21	22	5.856
22	23	10.365	23	24	3.405	24	25	5.557
25	26	4.728	26	27	1.811	27	28	1.711
28	29	1.746	29	30	1.975	30	31	1.915
31	32	1.815	32	33	1.816	33	34	1.673
34	35	3.018	35	36	3.523	36	37	3.551
37	38	3.551	38	39	13.717	39	40	5.245
40	41	7.467	41	42	8.771	42	43	3.466
43	44	3.765	44	45	10.921	45	46	1.852
46	47	3.514	47	48	1.744	48	49	1.434
49	50	4.115	50	51	6.823	51	52	7.149
52	53	7.08	53	54	4.226	54	55	2.271
55	56	4.329	56	57	4.508	57	58	7.313
58	59	10.302	59	60	4.028	60	61	7.563
61	62	9.271	62	63	7.474	63	64	11.126
64	65	9.816	65	66	3.392	66	67	3.153
67	68	1.521	68	69	5.429	69	70	11.202
70	71	11.268	71	72	6.76	72	73	5.155
73	74	5.249	74	75	3.668	75	76	25.009
76	1	40.221						

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

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

**Data și ora generării,**

28/07/2021, 13:19





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

Nr. cerere **24361**  
Ziua **28**  
Luna **07**  
Anul **2021**

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103108 Fundata

Cod verificare  
100106403334



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103108	1.233	Teren neimprijmuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>20352 / 28/09/2020</b>	

Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3078, din 24/08/2007;

B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1

A1

1) **MANAILA MARIAN**, si sotia

2) **MANAILA MARIA**, născută TOMA

*OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 101779/Fundata, înscrisa prin încheierea nr. 13752 din 29/08/2007; (provenita din conversia CF 655 Sirnea)*

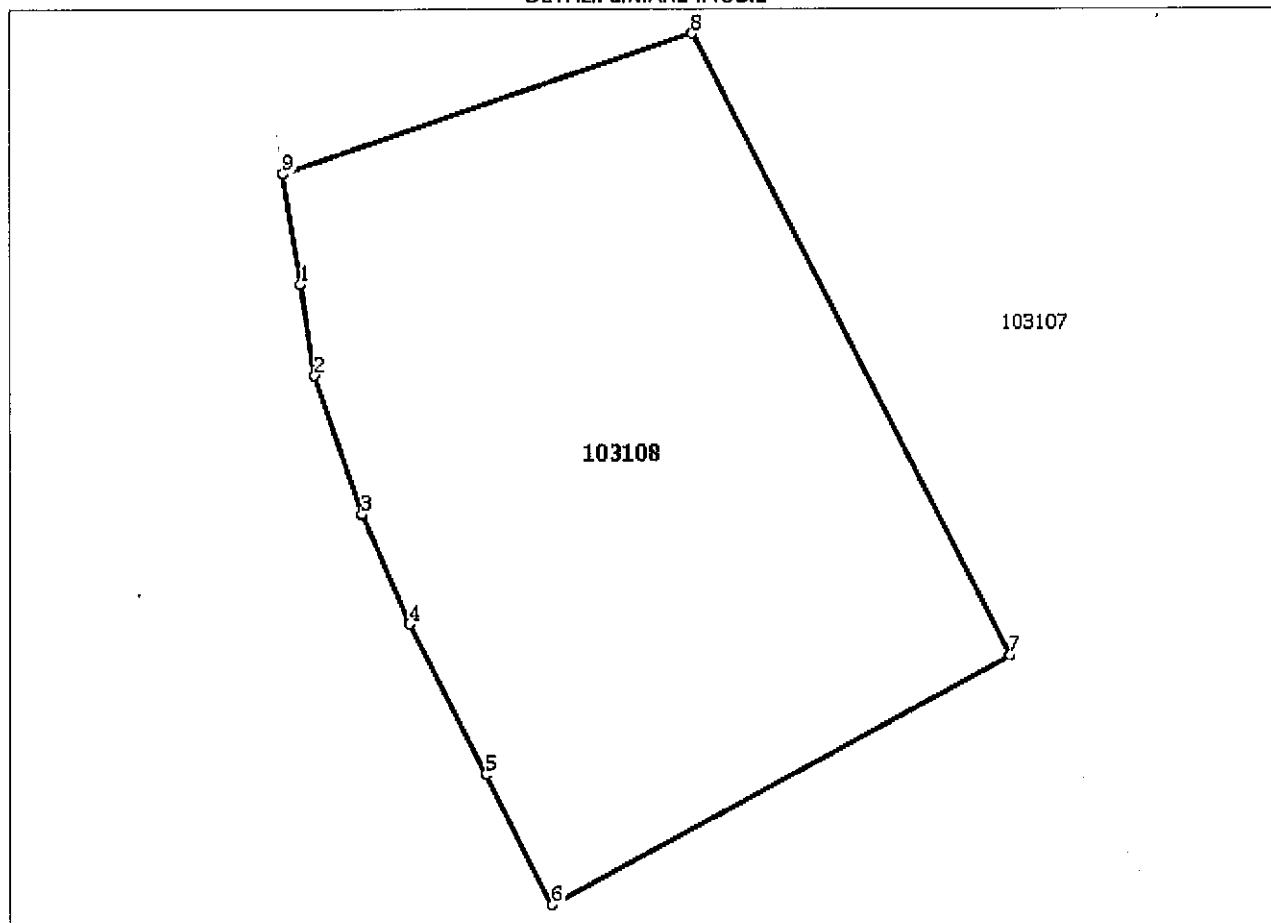
#### C. Partea III. SARCINI .

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
103108	1.233	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.233	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	5.312
2	3	8.459
3	4	6.888
4	5	9.751
5	6	8.433
6	7	29.999

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	40.221
8	9	25.009
9	1	6.476

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

**Data și ora generării,**

28/07/2021, 13:19



# **MEMORIU JUSTIFICATIV**

**Elaborare P.U.Z.**

**Construire case**

**Comuna Fundata, jud. Braşov**

**C.F. nr. 103107, nr.cad. 103107, C.F. nr. 103108, nr.cad. 103108**

**Beneficiari: Mănăilă Marian și Mănăilă Maria**

**Braşov, iulie 2021**

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### Capitolul I . INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției	: Elaborare P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE
Amplasament	: comuna Fundata, Jud. Brașov
Beneficiari	: Mănăilă Marian și Mănăilă Maria
Nr. proiect	: ...../2021
Proiectant general	: S.C. ARHABOUT PROIECT S.R.L.
Faza proiectării	: P.U.Z.
Data elaborării	: iulie 2021

#### 1.2. Obiectul proiectului

Obiectul lucrării este întocmirea documentației care va reglementa o viitoare zonă de locuințe ce se vor a fi construite pe terenurile identificate prin C.F. 103107, nr.cad. 1003107704 și C.F. 103108, nr.cad. 103108 a Comunei Fundata, în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 8 din 18.01.2021 emis de Consiliul Județean Brașov.

#### 1.3. Surse documentare

P.U.G. Comuna Fundata.

Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran.

#### Studii și proiecte de specialitate

Ridicare topografică

### Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

#### 2.1. Caracteristici ale zonei. Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul comunei Fundata și are folosința de fâneață, conform P.U.G. Comuna Fundata și extraselor C.F.

Terenul care a generat P.U.Z. are o suprafață de 10.181 mp, are acces la DJ 730 la nord și se învecinează cu:

- proprietățile identificate cu nr.top. 9236, 9237, 9238/2, la nord,
- drum de acce de importanță locală, la vest,
- proprietățile identificate cu nr.top. 9240/2/1/2, 9241, 9240/2/2, la sud.

Din punct de vedere urbanistic, zonele construite învecinate se caracterizează prin dispunerea împrăștiată, specifică așezărilor montane, construcții izolate, parcelar cu forme neregulate.

Construcțiile existente în vecinătate sunt cu precădere locuințe, case de vacanță, vile, pensiuni cu regim de înălțime care nu depășește P+E, P+E+M.

## **2.2. Circulația. Situația existentă**

Accesul pe terenul studiat se face în prezent din drumul cu care terenul se învecinează pe latura vestică, drum ce se intersectează la nord cu DJ 730.

### **2.35. Probleme de mediu**

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire într-o zonă cu un relief și un peisaj aparte, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate și prin această documentație în vederea limitării riscurilor de apariție a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat cu ajutorul O.A.R.

## **2.6. Opțiuni ale populației**

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea parcelării și construirii ulterioare de case.

Pe tot parcursul elaborării documentației P.U.Z., publicul interesat va putea consulta documentația și își va putea exprima opinia în cadrul a trei etape de consultare și informare:

- etapa pregătitoare, prin care se anunță intenția de elaborare a P.U.Z.;
- etapa de elaborare a propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa finală, de aprobare a P.U.Z.

Observațiile și propunerile publicului sunt necesare pentru stabilirea cerințelor de elaborare a propunerilor P.U.Z.

La finalul celor trei etape de consultare va fi redactat Raportul Informării și Consultării Publicului în care se vor consemna perioadele în care s-au desfășurat cele trei etape de consultare și eventualele propuneri, observații sau sesizări legate de elaborarea P.U.Z.

## **Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Valorificarea cadrului natural**

Peisajul zonei este în schimbare, dată fiind amploarea pe care o are sectorul turistic în economia zonei. Astfel peisajului cultural specific, dezvoltat de economia pastorală, i se suprapun obiecte de arhitectură contemporană care de cele mai multe ori ies în evidență prin gabarite ample, forme și materiale împrumutate din mediul urban sau mod de amplasare care nu ține cont de teren și de vecinătăți.

În vederea păstrării și valorificării specificului local, în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” sunt enumerate o serie de principii pentru dezvoltarea durabilă a așezărilor umane:

- păstrarea parcelarului existent în formatul tradițional;
- încurajarea menținerii și reconversiei fondului construit existent;

încurajarea foosirii tipologiilor de locuire tradiționale, dar adaptate nevoilor moderne prin creșterea nivelului de confort;

- folosirea tehnicilor și materialelor tradiționale ale zonei;
- încadrarea optimă în condițiile locale de relief și climă printr-o corectă așezare în pantă, bună orientare în raport cu punctele cardinale și vânturile dominante;
- încadrarea armonioasă în peisaj;
- păstrarea elementelor vegetale existente (arbori izolați, hotare).

Nu se recomandă ca viitoarele construcții și amenajări să se prezinte ca accente sau elemente de contrast în peisaj.

Se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mică de 50 % din suprafața totală a parcelei.

### **3.2. Modernizarea circulației**

Accesul spre terenul studiat se realizează din drumul de importanță locală cu care se învecinează pe latura vestică. Profilul drumului este propus spre lărgire, la 6 m carosabil, pentru a putea asigura circulația pe două sensuri.

Accesul pe parcela nr. 1 se va realiza ca și în prezent, de pe latura de nord a parcelei.

Accesul pe restul parcelelor se va face de pe un drum interior, propus cu profil carosabil de 6 m (profil C-C), având amenajate de o parte și de alta fâșii de spații verzi de câte 1 m destinate rigolelor înierbate necesare scurgerii apelor pluviale.

Conform „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”, drumurile sătești de munte sunt utilizate simultan de oameni, bicicliști, animale, căruțe, sănii și autovehicule și sunt delimitate de zone înierbate, taluzuri sau șanțuri deschise.

„Se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto, păstrarea rețelei stradale existente și a profilelor transversale ale drumurilor.

Nu se permite lărgirea drumurilor și crearea de trotuare supraînălțate de tip urban, cu rigole îngropate.

Suprafețele de circulație (drumuri sau alei publice sau private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, asfaltului și a pavelelor din beton.

Asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale și să includă o atenție rezolvare a pantelor drumului, scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului și face extrem de dificilă folosirea drumului.

Drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise, vegetalizate, care prezintă următoarele avantaje: încetinesc scurgerea apei, reduc riscul de inundații și participă la preepurarea apelor recuperate de pe drumuri (fito-epurare).



Se recomandă rezolvarea corectă a colectării și scurgerilor de ape pluviale, a taluzurilor, podețelor, sprijinirilor de pe marginile drumului, parapeților și infrastructurii drumului înaintea lucrărilor de finisare rutieră.

În cazul drumurilor de munte, pavarea cu piatră spartă este mai rezistentă în timp și mai eficientă. Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) trebuie realizate din materiale locale: zidărie de piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.

Indiferent de modul de realizare a drumurilor, acestea se întrețin periodic.

Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale – piatră cioplită de râu sau de calcar.

Ulițele și potecile nu trebuie asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor.

Pentru plantațiile menite să stabilizeze drumurile se recomandă specii locale.”

### **Parcaje și garaje**

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face obligatoriu în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație și întoarcere.

Necesarul de parcaje pentru zona de locuințe propusă va fi calculat luând în considerare un minim de două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

În amenajarea zonelor de parcare este recomandată utilizarea de materiale permeabile, ca de exemplu pavajul din piatră sau pietrișul de calcar.

### **3.3. Zonificare funcțională**

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în **zona de Locuințe, cu regim de construire izolat.**

În interiorul acestei zone se vor distinge trei subzone:

- subzona locuințelor, cuprinzând noua parcelare;
- subzona spațiilor verzi cu caracter public, care va cuprinde fâșiile verzi amenajate de-a lungul drumurilor, fâșii înierbate de câte 1 m lățime ce pot susține rigolele necesare scurgerii apei pluviale;
- subzona circulațiilor care va cuprinde circulațiile care vor deservi parcelarea propusă.

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii ulterioare de case.

Terenul cu o suprafață totală de 10.181,00 mp va fi împărțit în 7 parcele, cu suprafețe cuprinse între 1.100 și 1.626,70 mp.

Pentru case, suprafața minimă admisă a parcelei este de 1.000,00 mp.

Utilizări admise:

- locuințe în regim de construire izolat,
- circulații și platforme pentru parcaje, alei pietonale, realizate cu materiale permeabile,
- spații verzi amenajate, plantații înalte, utilizând specii locale.

Sunt interzise:

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane;
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- 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 rapidă a apelor meteorice;

Criterii de proiectare pentru situl studiat:

- amenajarea terenului se va face într-un mod unitar astfel încât activitățile propuse să beneficieze de cadrul natural, curat și liniștit;
- viitoarelor construcții și amenajări vor fi adaptate la contextul existent prin dispunere, retrageri și alinieri, volum, funcțiune, indicatori urbanistici, regim de înălțime, materiale;
- se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente, prin plantarea de specii locale și prin raportarea atentă față de liziera de pe latura sudică a terenului.

#### **Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării viitoarelor construcții se va face în condițiile respectării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., înscrise în planșa U.03.1 – „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”.

Amplasarea pe lot se va face în funcție de accesibilitate, pante, curbe de nivel, orientare, însoțire, curenți de aer, retrageri de la drum, distanțe între clădiri, siguranța la foc și peisaj.

Orientarea optimă a clădirilor este cu fațada lungă spre sud ori sud-est și cu zonele vitrate ferite de vântul dominant. În satele de pe culmi, unde sunt vânturi puternice este întilnită organizarea sub formă de ocol închis sau semideschis.

**Amplasarea față de drumuri.** Față de aliniamentele la drumurile existente și propuse, viitoarele clădiri vor respecta o retragere minimă de 5,00 m.

#### **Amplasarea față de limitele de proprietate.**

Față de limitele laterale ale parcelelor, construcțiile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea maximă propusă, respectiv 6,00 m.

Distanța dintre clădiri este importantă în special pentru calitatea locuirii, pentru ca fiecare unitate să beneficieze de lumină, intimitate și peisaj. Respectarea distanțelor este necesară și pentru a preveni propagarea incendiilor.

Conform „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”, pentru realizarea unei construcții, e preferabil ca terenul să nu aibă o pantă mai mare de 46%. Optim este terenul care are cel puțin 20% din suprafață plană sau cu pantă de maximum 15%.

Se va evita sistematizarea terenului pentru a obține o suprafață orizontală, întrucât implică un cost ridicat și are un efect negativ asupra peisajului.

Sistematizarea va fi minimă, fără terasări excesive sau ziduri mari de sprijin.

**Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru zona locuințelor:**

Regim de construire: izolat pe parcelă.

P.O.T. max. propus = 20 %,

C.U.T. max. propus = 0,5

Prin demisol (D) se înțelege un etaj parțial îngropat, perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 1/3 din înălțimea sa liberă. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism. Nu intră în calculul C.U.T. pivnița și spațiul tehnic amplasate la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateran.

O clădire poate avea un singur demisol.

În calculul C.U.T. nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau demisol.

Etajele unei clădiri pe teren în pantă parțial îngropate/parțial libere se consideră etaje supraterane întregi și se includ în calcularea coeficienților de urbanism.

Prin mansardă (M) se înțelege nivelul locuibil din spațiul șarpantei, cuprins între învelitoare și ultimul nivel al clădirii, cu înălțimea liberă minimă de 1,20 m, cu suprafața construită de maxim 60% din suprafața ultimului nivel, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort necesare locuirii.

R.H. max. = D+P+E, D+P+M, P+E+M,

H.max.propusă = 12,00 m, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului. Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până în punctul cel mai înalt al acoperișului.

S.min. spații verzi/parcelă = 50 % din suprafața totală a parcelei,

În amenajarea spațiilor verzi se va avea în vedere utilizarea de material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

S..zonă verde cu caracter public = 5% din suprafața totală a terenului inițial.

Suprafețele verzi cu caracter public sunt reprezentate de fâșiile verzi amenajate de-a lungul drumurilor propuse, fâșii înierbate de câte 1 m lățime ce pot susține rigolele înierbate necesare scurgerii apei pluviale.

Nr.min. locuri de parcare = min. 2 locuri/unitate locativă.

### **3.4. Echipare edilitară. Situația propusă**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și realizarea unei soluții de canalizare.

#### **Alimentare cu apă.**

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

### **Canalizare.**

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții se vor descărca în bazine vdanjabile hidroizolate, câte un bazin aferent fiecărei construcții.

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

### **Alimentare cu energie electrică.**

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de amplasament emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov.

### **Asigurarea energiei termice**

Încălzirea spațiilor fiecărei clădiri se face cu ajutorul unei centrale termice electrice iar pregătirea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul boilerului.

**Salubritate.** Beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.

### **Gestiunea deșeurilor rezultate**

Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor pot însemna:

- pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor pentru parcaje/înțoarcere. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea zonelor verzi.

- deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate în urma construirii vor fi depozitate provizoriu pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și ulterior vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale.

- deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi depozitate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

Deșeurile menajere, generate de utilizarea viitoarelor construcții vor fi colectate în recipiente din PVC și vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul proiectului va încheia un contract. Poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare a acestor deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere), în concordanță cu capacitatea serviciului local de salubritate.

### **3.5. Regimul juridic**

În ceea ce privește circulația terenurilor, zona studiată își va păstra, în mare, caracterul privat.

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

Costurile privind viitoarea investiție vor fi suportate în totalitate de inițiatorului P.U.Z.

Extinderea și realizarea viitoarelor rețele edilitare necesare funcționării ansamblului intră integral în sarcina inițiatorului P.U.Z.

Extinderea și realizarea viitoarelor drumuri necesare accesului spre viitoarele loturi intră în sarcina inițiatorului P.U.Z.

### 3.7. Protecția mediului

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire într-o zonă cu un relief și un peisaj aparte, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate și prin această documentație în vederea limitării riscurilor de apariție a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.

Prin prezenta documentație s-a urmărit respectarea următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității, în concordanță cu strategia de dezvoltare durabilă a zonei;
- Crearea unui sistem eficient de circulații, care să nu afecteze traficul din zonă și să se înscrie specificului local;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor limite maxime ale edificabilului pentru a limita folosirea intensivă a terenului;
- Respectarea procentului minim destinat spațiilor verzi și a amplasării de plantații de protecție.

## Capitolul IV. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare pentru acest teren vor încerca să completeze funcțiunile cu caracter rezidențial existente în zonă, prin valorificarea unei resurse importante de teren și prin extinderea utilităților.



PLAN TOPOGRAFIC  
Scara 1:500

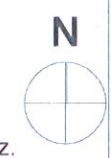
Elaborare P.U.Z. - Construire case  
Comuna Fundata, jud. Braşov

SITUAȚIA EXISTENTĂ

scara 1:500

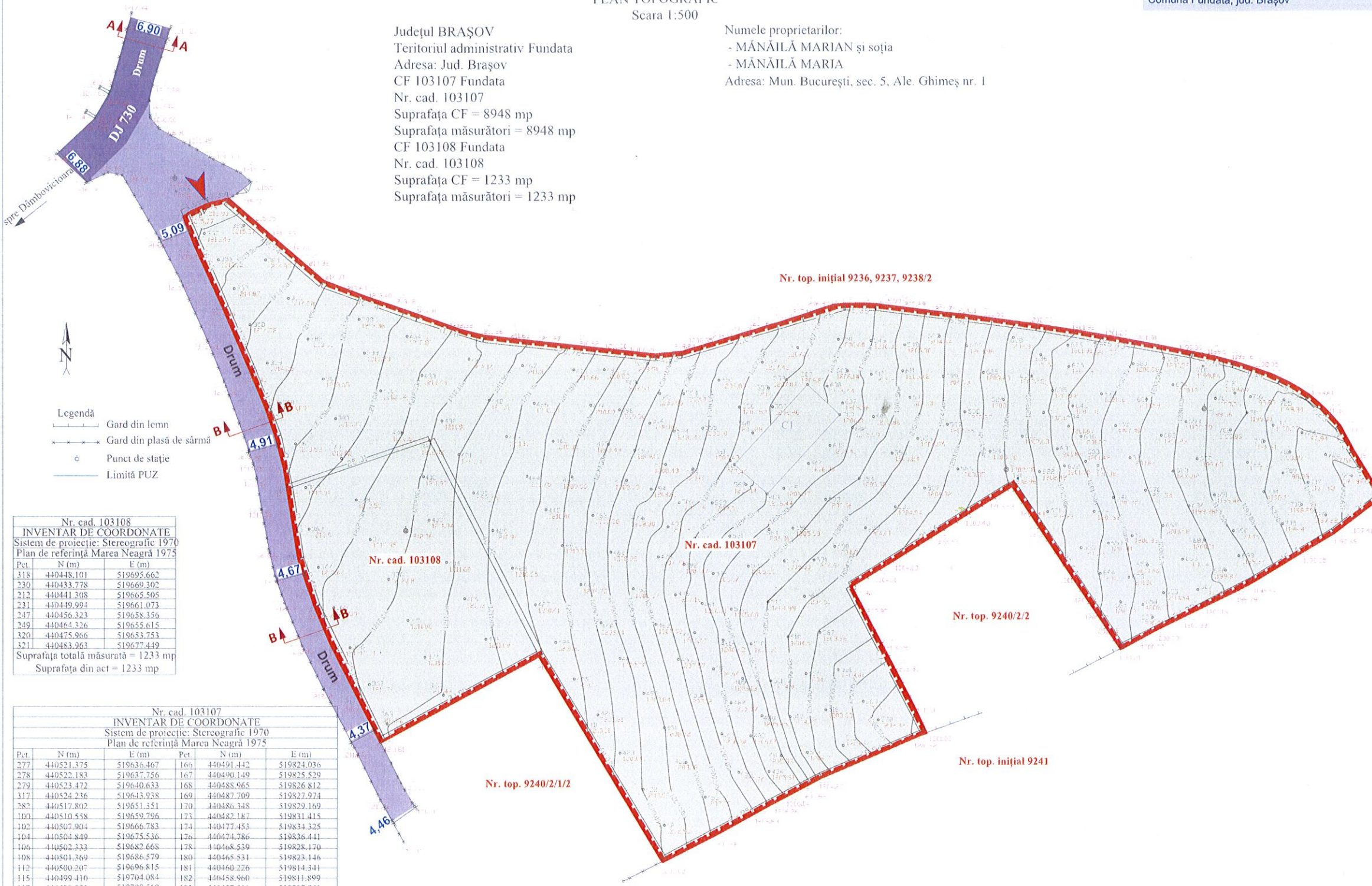
LEGENDA

- limite, reperi
- limite de proprietate existente
  - limite teren care a generat P.U.Z.
  - limite parcele propuse
- împrejmuiri existente
- construcție existentă - anexă
- circulații, accese
- drum principal existent - DJ 730
  - drum de importanță locală
  - acces existent
- funcțiuni, destinații
- fâneață, extravilan



Județul BRAȘOV  
Teritoriul administrativ Fundata  
Adresa: Jud. Braşov  
CF 103107 Fundata  
Nr. cad. 103107  
Suprafața CF = 8948 mp  
Suprafața măsurători = 8948 mp  
CF 103108 Fundata  
Nr. cad. 103108  
Suprafața CF = 1233 mp  
Suprafața măsurători = 1233 mp

Numele proprietarilor:  
- MĂNĂILĂ MARIAN și soția  
- MĂNĂILĂ MARIA  
Adresa: Mun. București, sec. 5, Ale. Ghimeș nr. 1



Legendă

- Gard din lemn
- Gard din plasă de sârmă
- Punct de stație
- Limită PUZ

Nr. cad. 103108  
INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiecție: Stereografic 1970  
Plan de referință Marea Neagră 1975

Pct.	N (m)	E (m)
318	440448.101	519695.662
230	440433.778	519669.302
212	440441.308	519665.505
231	440449.994	519661.073
247	440456.323	519658.356
249	440464.326	519655.615
320	440475.966	519653.753
321	440483.963	519677.449

Suprafața totală măsurată = 1233 mp  
Suprafața din act = 1233 mp

Nr. cad. 103107  
INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiecție: Stereografic 1970  
Plan de referință Marea Neagră 1975

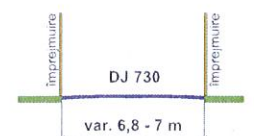
Pct.	N (m)	E (m)	Pct.	N (m)	E (m)
277	440521.375	519636.467	166	440491.442	519824.036
278	440522.183	519637.756	167	440490.149	519825.529
279	440523.472	519640.633	168	440488.965	519826.812
317	440524.236	519643.938	169	440487.709	519827.974
282	440517.802	519651.351	170	440486.348	519829.169
100	440510.538	519659.796	173	440482.187	519831.415
102	440507.904	519666.783	174	440477.453	519834.325
104	440504.849	519675.536	176	440474.786	519836.441
106	440502.333	519682.668	178	440468.539	519828.170
108	440501.369	519686.579	180	440465.531	519823.146
112	440500.207	519696.815	181	440460.226	519814.341
115	440499.410	519704.084	182	440458.960	519811.899
117	440498.952	519708.569	183	440457.011	519807.841
119	440498.444	519712.868	185	440452.482	519798.534
120	440498.244	519715.130	187	440449.263	519792.617
122	440498.640	519719.337	188	440455.303	519788.538
125	440500.606	519726.139	189	440461.804	519784.178
128	440502.671	519732.983	191	440476.395	519774.468
131	440504.698	519739.498	193	440468.386	519761.680
133	440506.040	519743.388	194	440464.258	519755.110
134	440506.438	519744.766	197	440459.641	519747.603
135	440506.620	519746.500	199	440446.301	519754.633
137	440506.640	519750.014	200	440439.655	519758.058
138	440506.553	519751.864	201	440435.214	519760.176
142	440505.211	519762.702	202	440434.766	519758.791
143	440504.812	519766.436	213	440427.821	519742.735
144	440504.295	519769.873	216	440423.454	519734.531
147	440503.217	519778.577	217	440418.363	519725.267
150	440502.048	519785.952	319	440413.815	519716.265
152	440501.152	519791.120	318	440418.101	519695.662
156	440498.614	519804.600	321	440483.963	519677.449
158	440497.897	519808.078	320	440475.966	519653.753
160	440496.981	519811.510	255	440479.588	519653.173
161	440495.806	519817.703	256	440484.604	519651.837
162	440494.881	519819.227	257	440489.523	519650.116
163	440494.191	519820.847	258	440495.766	519647.522
164	440493.371	519822.437	260	440506.121	519643.079
165	440492.495	519822.437	274	440516.323	519638.453

Suprafața totală măsurată = 8948 mp  
Suprafața din act = 8948 mp

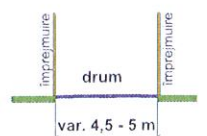
Executant:  
Ing. NENCIU ILIUȚĂ-BOGDAN  
Categorie B, C. Seria BV nr. 226

15.02.2021

PROFILE DRUMURI EXISTENTE  
scara 1:250



PROFIL A-A existent  
DJ 730



PROFIL B-B existent  
drum local

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei ARHABOUT PROIECT. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
Beneficiari:				Mănăilă Marian Mănăilă Maria
Proiect nr.:				.../2021
SPECIFICAȚIE		NUME	Scara	Titlu proiect:
șef proiect		Urb Ștefania Trimea	1:500	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE
proiectat		Urb Ștefania Trimea	Data	comuna Fundata, jud. Braşov
desenat		Urb Ștefania Trimea	august 2021	Titlu planșă:
				SITUAȚIA EXISTENTĂ
				Planșa nr. U.02

PLAN TOPOGRAFIC  
Scara 1:500

Elaborare P.U.Z. - Construire case  
Comuna Fundata, jud. Braşov

REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

scara 1:500

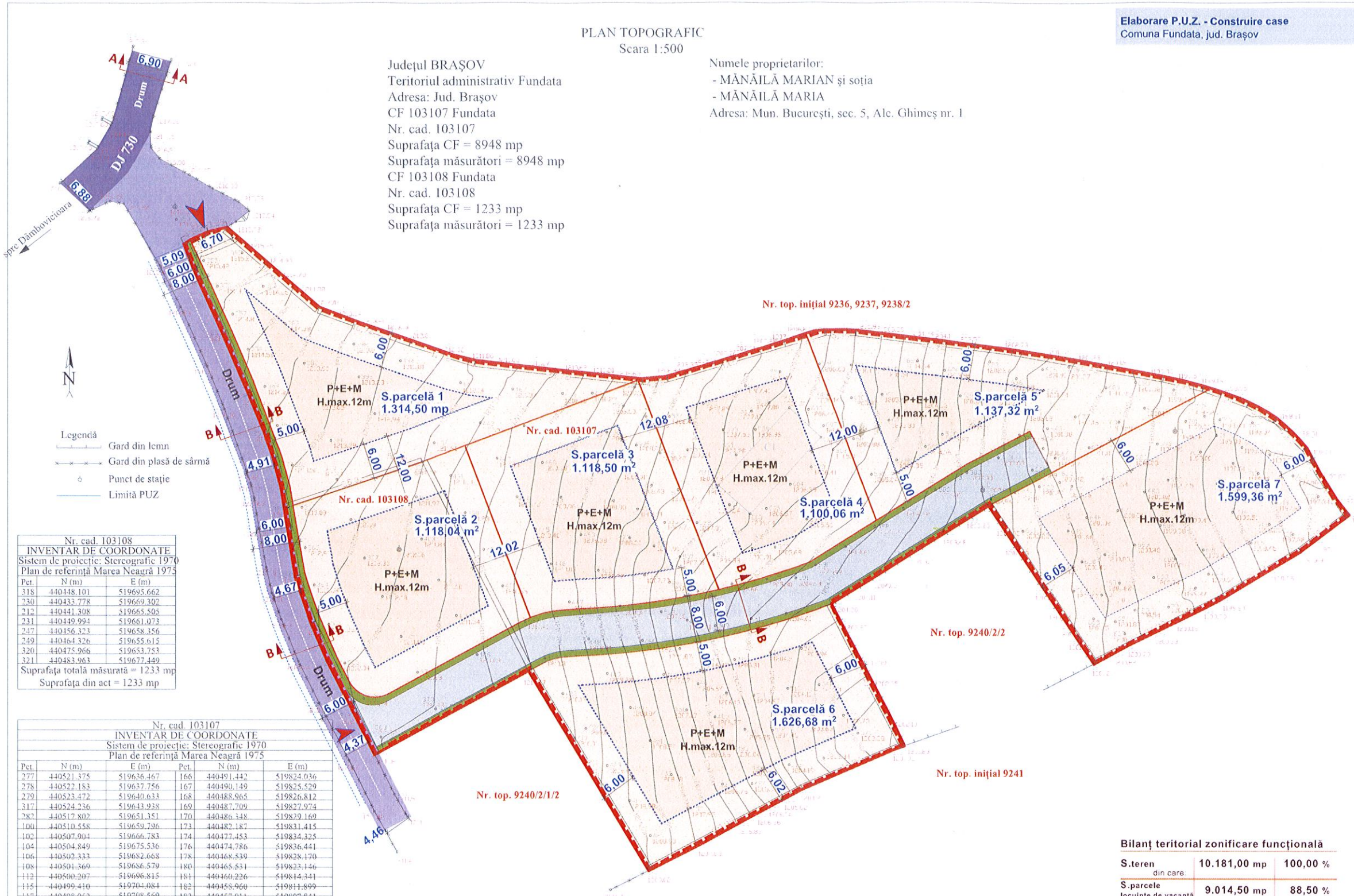
LEGENDA

- limite. repera**
- limite de proprietate existente
  - limite teren care a generat P.U.Z.
  - limite parcele propuse
- imprejmuiri existente**
- clădire existentă - anexă
- circulații. accese**
- drum principal existent - DJ 730
  - drum de importanță locală
  - accese propuse
  - drum acces parcele
- funcțiuni. destinații**
- zona locuitorilor
  - limită edificabil propus
  - zone verzi adiacente drumului de acces propus în incintă, dedicate amenajărilor de stabilizare a drumului-plantații înalte de protecție și stabilizare, rigole înverzite etc.



Județul BRAȘOV  
Teritoriul administrativ Fundata  
Adresa: Jud. Braşov  
CF 103107 Fundata  
Nr. cad. 103107  
Suprafața CF = 8948 mp  
Suprafața măsurători = 8948 mp  
CF 103108 Fundata  
Nr. cad. 103108  
Suprafața CF = 1233 mp  
Suprafața măsurători = 1233 mp

Numele proprietarilor:  
- MĂNĂILĂ MARIAN și soția  
- MĂNĂILĂ MARIA  
Adresa: Mun. București, sec. 5, Ale. Ghimes nr. 1



- Legendă
- Gard din lemn
  - Gard din plasă de sârmă
  - Punct de stație
  - Limită PUZ

Nr. cad. 103108  
INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Plan de referință Marea Neagră 1975

Pct.	N (m)	E (m)
318	440448.101	519695.662
230	440433.778	519669.302
212	440441.308	519665.505
231	440449.991	519661.073
247	440456.323	519658.356
249	440464.326	519655.615
320	440475.966	519653.753
321	440483.963	519677.449

Suprafața totală măsurată = 1233 mp  
Suprafața din act = 1233 mp

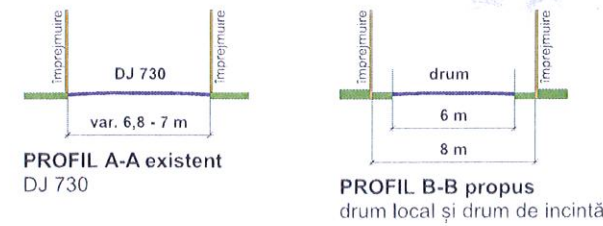
Nr. cad. 103107  
INVENTAR DE COORDONATE  
Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Plan de referință Marea Neagră 1975

Pct.	N (m)	E (m)	Pct.	N (m)	E (m)
277	440521.375	519636.467	166	440491.442	519824.036
278	440522.183	519637.756	167	440490.149	519825.529
279	440523.472	519640.633	168	440488.965	519826.812
317	440524.236	519643.938	169	440487.709	519827.974
282	440517.802	519651.351	170	440486.348	519829.169
100	440510.558	519659.796	173	440482.187	519831.415
102	440507.904	519666.783	174	440477.453	519834.325
104	440504.849	519675.536	176	440474.786	519836.441
106	440502.333	519682.668	178	440468.539	519838.170
108	440501.369	519686.579	180	440465.531	519839.146
112	440500.207	519696.815	181	440460.226	519844.341
115	440499.410	519704.081	182	440458.960	519844.899
117	440498.952	519708.569	183	440457.011	519847.841
119	440498.444	519712.868	185	440452.482	519798.534
120	440498.244	519715.130	187	440449.263	519792.617
122	440498.640	519719.337	188	440455.303	519788.538
125	440500.606	519726.139	189	440461.804	519784.178
128	440502.671	519732.983	191	440476.395	519774.468
131	440504.698	519739.498	193	440468.386	519761.680
133	440506.040	519743.388	194	440464.258	519755.110
134	440506.438	519744.766	197	440459.641	519747.603
135	440506.620	519746.500	199	440446.301	519754.633
137	440506.640	519750.014	200	440439.655	519758.058
138	440506.553	519751.864	201	440435.214	519760.176
142	440505.211	519762.702	202	440434.766	519758.791
143	440504.812	519766.446	213	440427.821	519742.735
144	440504.295	519769.873	216	440423.454	519734.531
147	440503.217	519778.577	217	440418.363	519725.267
150	440502.048	519785.952	319	440413.815	519716.265
152	440501.152	519791.120	318	440448.101	519695.662
156	440498.614	519804.609	321	440483.963	519677.449
158	440497.897	519808.078	320	440475.966	519653.753
160	440496.984	519811.510	255	440479.588	519653.173
161	440495.906	519814.864	256	440484.664	519651.837
162	440494.881	519817.703	257	440489.523	519650.416
163	440494.191	519819.227	258	440495.766	519647.522
164	440493.371	519820.847	260	440506.121	519643.079
165	440492.495	519822.437	274	440516.323	519638.453

Suprafața totală măsurată = 8948 mp  
Suprafața din act = 8948 mp

Executant,  
Ing. NENCIU ILIUȚĂ-BOGDAN  
Categorie B. C. Seria BV nr. 226  
15.02.2021

PROFILE DRUMURI EXISTENTE  
scara 1:250



Bilanț teritorial zonificare funcțională

S.teren din care:	10.181,00 mp	100,00 %
S.parcele locuințe de vacanță	9.014,50 mp	88,50 %
S.circulații	666,50 mp	6,60 %
S.spații verzi caracter public	500,00 mp	4,90 %

Indicatori urbanistici maximi propuși

P.O.T.max.	20,00 %
C.U.T.max.	0,5
R.H.max. admis	D+P+E, P+E+M, D+P+M
H.max.coamă	12 m
S.min.zonă verde	50 % din suprafața parcelei

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei ARHABOUT PROIECT. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
				Beneficiari: Mănăilă Marian, Mănăilă Maria
				Proiect nr.: .../2021
SPECIFICATIE	ȘEF DE PROIECT	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:
Șef proiect	Urb. Ștefania Irimiea		1:500	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE comuna Fundata, jud. Braşov
proiectat	Urb. Ștefania Irimiea		Data	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
desenat	Urb. Ștefania Irimiea		august 2021	Planșa nr. U.03.1

PLAN TOPOGRAFIC  
Scala 1:500

Județul BRAȘOV  
Teritoriul administrativ Fundata  
Adresa: Jud. Brașov  
CF 103107 Fundata  
Nr. cad. 103107  
Suprafața CF = 8948 mp  
Suprafața măsurători = 8948 mp  
CF 103108 Fundata  
Nr. cad. 103108  
Suprafața CF = 1233 mp  
Suprafața măsurători = 1233 mp

Numele proprietarilor:  
- MĂNĂILĂ MARIAN și soția  
- MĂNĂILĂ MARIA  
Adresa: Mun. București, sec. 5, Ale. Ghimeș nr. 1

Elaborare P.U.Z. - Construire case  
Comuna Fundata, jud. Brașov

REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
MOBILARE URBANISTICĂ

scara 1:500

LEGENDA

- limite, repere**
- limite de proprietate existente
  - limite teren care a generat P.U.Z.
  - limite parcele propuse
  - împrejurimi existente
  - amprentă clădirii existentă - anexă
- circulații, accese**
- drum principal existent - DJ 730
  - drum de importanță locală
  - accese propuse
  - drum acces parcele
  - circulații /platforme parcaje propuse în incintă
- funcțiuni, destinații**
- limită edificabil propus
  - limită construcții propuse
  - spațiu verde amenajat pe parcelă
  - zone verzi adiacente drumului de acces propus în incintă, dedicate amenajărilor de stabilizare a drumului: plantații înalte de protecție și stabilizare, rigole înverzite etc.



Legendă

- Gard din lemn
- Gard din plasă de sâmbă
- Punct de stație
- Limită PUZ

Nr. cad. 103108  
**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiecție: Stereografic 1970  
Plan de referință Marea Neagră 1975

Pct.	N (m)	E (m)
318	440448.101	519695.662
230	440433.778	519669.302
212	440441.308	519665.505
231	440449.994	519661.073
247	440456.323	519658.356
249	440464.326	519655.615
320	440475.966	519653.753
321	440483.963	519677.449

Suprafața totală măsurată = 1233 mp  
Suprafața din act = 1233 mp

Nr. cad. 103107  
**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiecție: Stereografic 1970  
Plan de referință Marea Neagră 1975

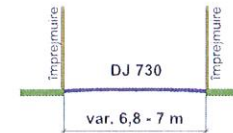
Pct.	N (m)	E (m)	Pct.	N (m)	E (m)
277	440521.375	519636.467	166	440491.442	519824.036
278	440522.183	519637.756	167	440490.149	519825.529
279	440523.472	519640.633	168	440488.965	519826.812
317	440524.236	519643.938	169	440487.709	519827.974
282	440517.802	519651.351	170	440486.348	519829.169
100	440510.558	519659.796	173	440482.187	519831.415
102	440507.904	519666.783	174	440477.453	519834.325
104	440504.849	519675.536	176	440474.786	519836.411
106	440502.333	519682.668	178	440468.539	519838.170
108	440501.369	519686.579	180	440465.831	519839.146
112	440500.207	519696.815	181	440460.226	519841.341
115	440499.410	519704.084	182	440458.960	519841.899
117	440498.952	519708.569	183	440457.011	519843.841
119	440498.444	519712.868	185	440452.482	519798.534
120	440498.244	519715.130	187	440449.263	519792.617
122	440498.640	519719.337	188	440455.303	519788.538
125	440500.606	519726.139	189	440461.804	519784.178
128	440502.671	519732.983	191	440476.395	519774.468
131	440504.698	519739.498	193	440468.386	519761.680
133	440506.040	519743.388	194	440464.258	519755.110
134	440506.438	519744.766	197	440459.641	519747.603
135	440506.620	519746.500	199	440446.301	519754.633
137	440506.640	519750.014	200	440439.655	519758.058
138	440506.553	519751.864	201	440435.214	519760.176
142	440505.211	519762.702	202	440434.766	519758.791
143	440504.812	519766.446	213	440427.821	519742.735
144	440504.295	519769.873	216	440423.454	519734.531
147	440503.217	519778.577	217	440418.363	519725.267
150	440502.048	519785.952	319	440411.815	519716.265
152	440501.152	519791.120	318	440448.101	519695.662
156	440498.614	519804.600	321	440483.963	519677.449
158	440497.897	519808.078	320	440475.966	519653.753
160	440496.984	519811.510	255	440470.588	519653.173
161	440495.906	519813.864	256	440484.664	519651.837
162	440494.881	519817.703	257	440489.523	519650.146
163	440494.194	519819.227	258	440495.766	519647.522
164	440493.371	519820.847	260	440506.121	519643.079
165	440492.495	519822.437	274	440516.323	519638.453

Suprafața totală măsurată = 8948 mp  
Suprafața din act = 8948 mp

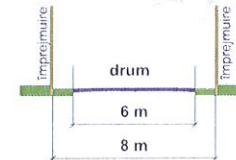
Executant,  
Ing. NENCIU ILIUȚĂ-BOGDAN  
Categorie B. C. Seria BV nr. 226

15.02.2021

PROFILE DRUMURI EXISTENTE  
scara 1:250



PROFIL A-A existent  
DJ 730



PROFIL B-B propus  
drum local și drum de incintă

Bilanț teritorial zonificare funcțională

S.teren	din care:	10.181,00 mp	100,00 %
S.parcele	locuințe de vacanță	9.014,50 mp	88,50 %
S.circulații		666,50 mp	6,60 %
S.spații verzi	caracter public	500,00 mp	4,90 %

Indicatori urbanistici maximi propuși

P.O.T.max.	20,00 %
C.U.T.max.	0,5
R.H.max. admis	D+P+E, P+E+M, D+P+M
H.max.coamă	12 m
S.min.zonă verde	50 % din suprafața parcelei

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei ARHABOUT PROIECT. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
<b>ARHABOUT PROIECT S.R.L.</b> J8/103/2021/01/2021				Beneficiar:
				<b>Mănăilă Marian Mănăilă Maria</b>
Șef proiect		Urb.Stefania Inimie	Scara	1:500
proiectat		Urb.Stefania Inimie	Data	august 2021
desenat		Urb.Stefania Inimie		

Proiect nr. .../2021  
Faza: P.U.Z.  
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE comuna Fundata, jud. Brașov  
Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE MOBILARE URBANISTICĂ  
Planșa nr. U.03.2