

Către,
Primăria Comuna FUNDATA

Nr. 703 din 29.03.2021



Referitor la:
etapa de informare și consultare a publicului privind inițierea P.U.Z.

Subsemnatii Manaila Marian și Manaila Maria, în calitate de beneficiari, cu domiciliul în București, sector 5, strada Aleea Ghimes, nr. 1,
prin ARHABOUT PROIECT S.R.L., în calitate de proiectant, cu sediul în județul Brașov, Municipiul Brașov, strada Bujorului, nr. 48, cu adresa de corespondență în Brașov, strada Dobrogeanu Gherea nr.2, ap. 08, urb. Ștefania Irimiea, tel. 0741778774, email stefania.irimiea@gmail.com, prin prezenta

solicit anunțarea etapei de informare a publicului privind inițierea „ P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE ” în Fundata, județul Brașov pe terenurile identificate prin CF nr. 103107, nr.cad. 103107, CF nr. 103108, nr.cad. 103108, jud. Brașov.

Data: 29.03.2021

Semnătura,



- Anexăm la prezenta cerere:
- a) Certificat de urbanism nr. 8 din 18.01.2021, emis de Consiliul Județean Brașov (copie);
 - b) Extrase de carte funciară (copii);
 - c) C.I. – copie;
 - d) Avizul de oportunitate
 - e) Memoriul de prezentare și regulamentul local de urbanism
 - f) Încadrarea în teritoriu
 - g) Încadrare în PUG COMUNA FUNDATA
 - h) Situația existentă
 - i) Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională
 - j) Reglementări urbanistice – Mobilare urbanistică
 - k) Plan rețele

Date de contact:

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

ETAPA APROBĂRII 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 aprobării P.U.Z. în perioada:

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 : **stabilirii propunerilor 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.

TE. TE
PEN
IGRE
PEI
A
TIC



ROMANIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

Președinte

Nr. 20849 din 18.01.2021



F6.

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. Extraselor de CF mai sus amintite.
3. Restricții: Până la introducerea terenului în intravilan - terenul este neconstruibil. 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, P.U.Z, pentru reglementarea urbanistică a terenului și rezolvarea/ dimensionarea accesului corespunzător investiției și dovada posibilității racordării la utilități. La aprobarea P.U.Z 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 deșenate, 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 infrastructurile de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestora 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 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, inclusiv legea spațiilor verzi publice. **Prin P.U.Z 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.

d) Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale prestatorilor:

- ▲ Dovada titlului asupra imobilului - la zi;
- ▲ Aviz Ministerul Culturii;
- ▲ Aviz Gospodărirea apelor;
- ▲ Aviz - Primăria FURDATA - 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 era valabil până la data emiterii.

PREȘEDINTE,
Adrian-Ioan VESTER

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 nr. [] din []
Prezentul solicitantului la data de [] direct/prin poștă

Nr. cerere	37311
Ziua	22
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109839225



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103107 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103107	8.948	Imobil inregistrat cu suprapunere reala cu imobilul cu nr. cadastral 103323 inscris in Cartea Funciara nr. 103323 Fundata

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20352 / 28/09/2020		
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 1) MANAILA MARIAN, si sotia 2) MANAILA MARIA, născută TOMA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101779/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 13752 din 29/08/2007; (provenita din conversia CF 655 Sirnea)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

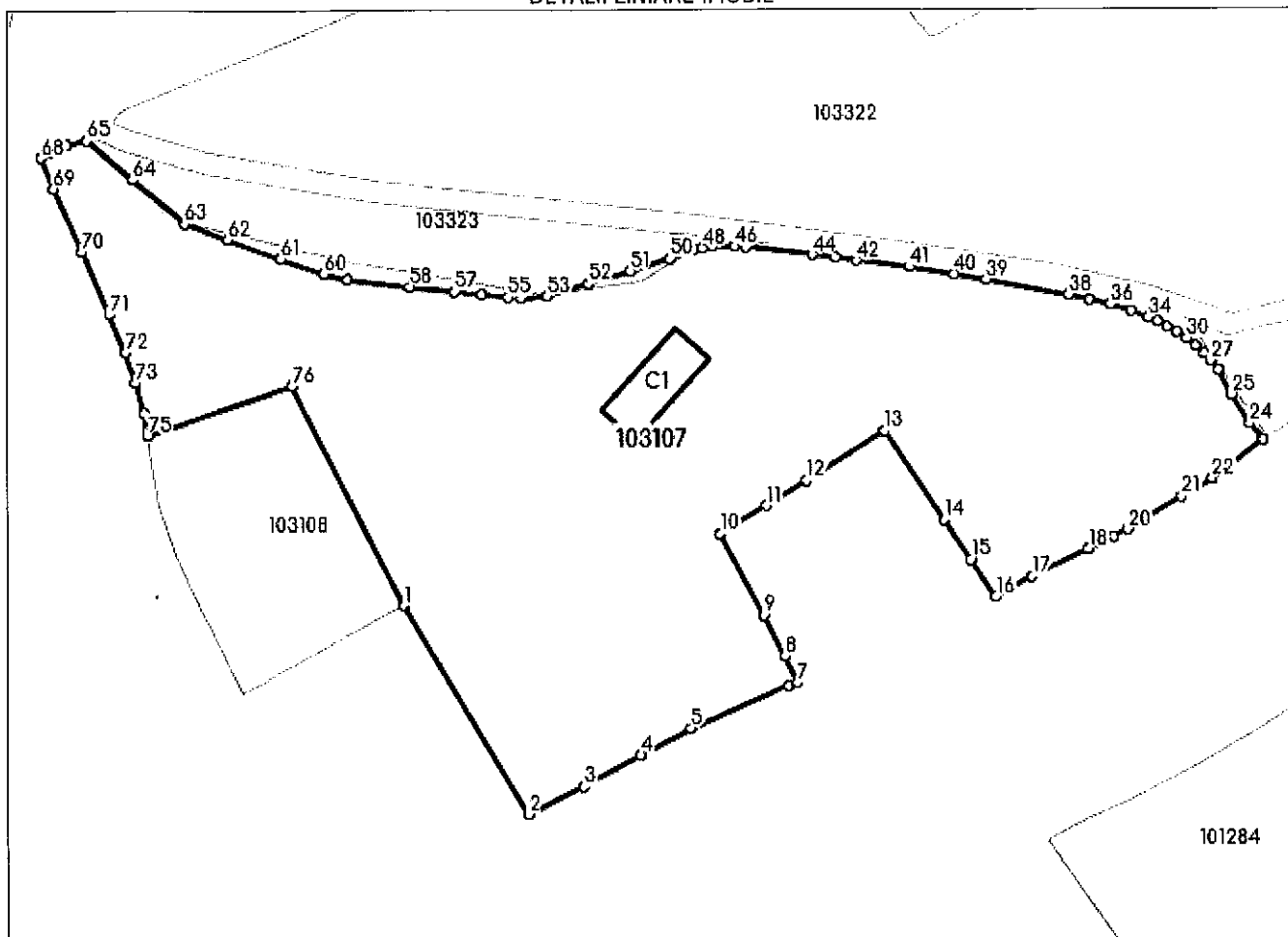
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103107	8.948	Imobil înregistrat cu suprapunere reală cu imobilul cu nr. cadastral 103323 înscris în Cartea Funciara nr. 103323 Fundata

* 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. construită la sol: 132 mp; S. construită desfășurată: 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

Nr. cerere	37310
Ziua	22
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109839110



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103108 Fundata

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 neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20352 / 28/09/2020		
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 1) MANAILA MARIAN, si sotia 2) MANAILA MARIA, născută TOMA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101779/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 13752 din 29/08/2007; (provenita din conversia CF 655 Sirnea)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

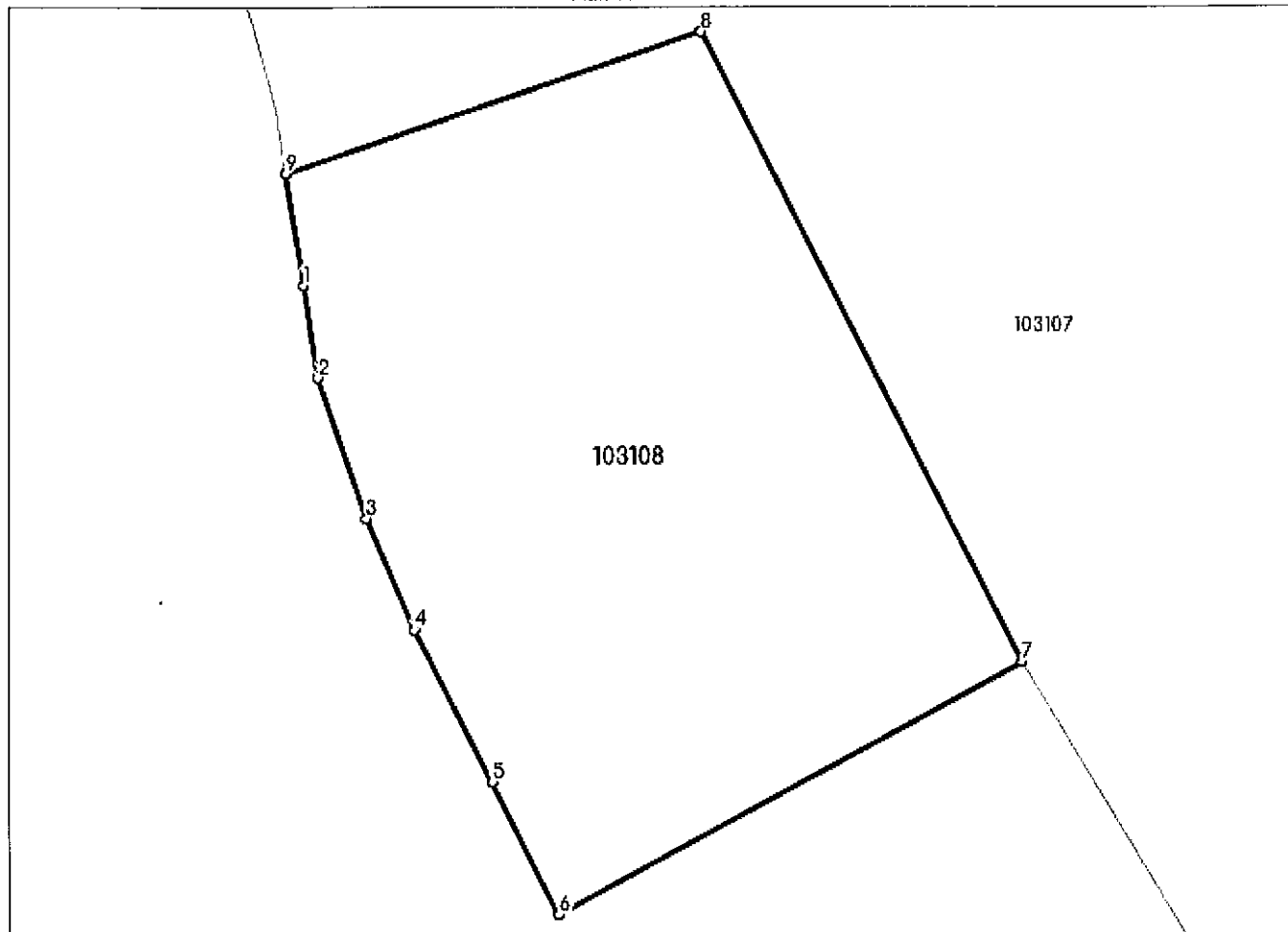
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
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



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



Directia Arhitect Șef
Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului

Digitally signed
Date: 2021.10.07 10:44:53
Reason: Înregistrat cu nr. 561/25218/(R25)354 din 07.10.2021
CN=JUDETUL BRASOV

Ca urmare a cererii adresate de **Mănăilă Marian**, cu domiciliul/sediul în județul Ilfov, or. București, satul -, sectorul 5, cod postal -, str. Aleea Ghimeș, nr. 1, bl. -, sc. -, et. -, ap.-, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 18838/11.08.2021,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 12 / 29.09.2021

Pentru elaborarea Planului urbanistic zonal: **Construire case**, generat de imobilul: **teren extravilan, cu suprafața de 10181,00 mp, categoria de folosință fâneată, conform extrasului CF nr. 103107 - nr.cad 103107, extrasului CF nr. 103108 - nr.cad 103108 și certificatului de urbanism nr. 8/18.01.2021.**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform avizului emis de Primăria Comunei Fundata și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat cuprinde imobilele cu nr. cad. 103107 și nr. cad. 103108 și este delimitat după cum urmează:

- la nord – proprietăți private identificate cu nr. top 9236, nr. top 9237, nr. top 9238/2;
- la sud și est – proprietăți private identificate cu nr. top 9240/2/1/2, nr. top 9241, nr. top 9240/2/2;
- la vest – drum public Pe Linie;

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Funcțiunea propusă: **zonă de locuințe.**

3. Indicatori urbanistici propuși

- POTmaxim = 20%; CUT maxim = 0,50;
- Regim de înălțime: D+P+M; D+P+E, P+E+M; Hmax coamă = 12,00m

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

Conform avizului nr. 2514/21.09.2021 emis de Primăria Comunei Fundata, accesul la obiectivul propus se va face din drumul public Pe Linie, realizarea profilului de drum prous se va face pe terenul beneficiarului PUZ.

Figurarea liniei UAT pe planșa situație existentă și reglementări urbanistice.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizul Primăriei Com. Fundata nr. 2514/21.09.2021 și cu avizele menționate în Certificatul de urbanism nr. 8/18.01.2021, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; Extinderea rețelelor edilitare se va realiza pe cheltuiala 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 Certificatului de urbanism nr. 8/18.01.2021.

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:

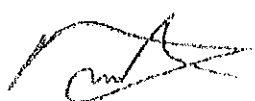



- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite 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. 8/18.01.2021.

Achitat taxa de 23 lei, conform chitanței nr. din

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

CONECT

<p>Președinte</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: ADRIAN-IOAN VESTEA Judetul Brasov Funcția: Președinte Aprobare 07.10.2021 10:42:44 (GMT+03:00)</p>	<p>Arhitect Șef</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Judetul Brasov Funcția: Arhitect Șef Avizare și aprobare 05.10.2021 13:48:36 (GMT+03:00)</p>
<p>Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Judetul Brasov Funcția: Șef Birou Avizare 01.10.2021 11:14:13 (GMT+03:00)</p>	<p>Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: MARIA-MAGDOLNA COSMA Judetul Brasov Funcția: Consilier Emitere 01.10.2021 10:42:45 (GMT+03:00)</p>

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC

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, martie 2022

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 : **68/11/2021**
Proiectant general : **S.C. ARHABOUT PROIECT S.R.L.**
Faza proiectării : **P.U.Z.**
Data elaborării : **martie 2022**

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 ale Comunei Fundata, în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 8 din 18.01.2021 și prin Avizul de Oportunitate nr. 12 din 29.09.2021, emise 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 întocmită de ing. Nenciu Iliuță-Bogdan, februarie 2021, recepționată O.C.P.I. cf. P.V. nr. 1093/2021.

Studiu geotehnic întocmit de ing.geolog Crăciun Ioan Petru, S.C. Studii Geo Margarit S.R.L., nov. 2021.

Documentație tehnică pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor, elaborat de S.C. BBN Design S.R.L., ing. Boghian Costel, feb. 2022.

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 și se învecinează cu:

- proprietățile private identificate cu nr.top. 9236, 9237, 9238/2, la nord,
- drumul public de importanță locală „Pe Linie”, la vest,
- proprietățile private 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 public „Pe Linie” cu care terenul se învecinează pe latura vestică, drum ce se intersectează la nord cu DJ 730.

2.3. Echipare edilitară. Situația existentă.

Alimentarea cu apă

Conform schiței anexate Avizului nr. 2409 din 26.08.2021 emis de Primăria Comunei Fundata, există în vecinătățile de nord și de est rețele de apă și rezervoare de apă.

Pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale se va solicita acordul administratorului.

Canalizare

Conform Avizului nr. 2409 din 26.08.2021 emis de Primăria Comunei Fundata, în comună nu există rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică

Conform Avizului nr. 7010210909261 din 17.09.2021, emis de D.E.E. Romania – Sucursala Brașov, în zonă nu există rețea electrică de distribuție iar obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Extinderea rețelelor edilitare se va face pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

2.4. 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.

2.5. 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 public „Pe Linie” cu care se învecinează pe latura vestică. Profilul acestui drum este propus spre lărgire astfel: 6 m carosabil, pentru a putea asigura circulația pe două sensuri și o fâșie de 1,5 m pe latura estică pentru a se putea executa o posibă plantăție de protecție față de circulație. Lărgirea profilului drumului este propusă pe terenul beneficiarului conform Avizului de Oportunitate.

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 1,5 m destinate rigolelor înierbate necesare scurgerii apelor pluviale sau plantațiilor de protecție față de circulație.

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 atență 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, parapetilor 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 minim două locuri de parcare pentru fiecare locuință.

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 publice și a celor care asigură accesul pe parcele, fâșii înierbate de câte 1,5 m lățime ce pot susține rigolele necesare scurgerii apei pluviale sau plantații de protecție;
- 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 1.080 și 1.610 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, 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.

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, însorire, 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 întâlnită organizarea sub formă de ocol închis sau semideschis.

Amplasarea față de drumuri. Față de aliniamentele la drumurile 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.

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.

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 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 (1,3% reprezentând fâșia plantată aferentă profilului lărgit al drumului public „Pe Linie” la care se adaugă 3,7% însemnând fâșiile plantate aferente drumului care asigură accesurile pe parcelele propuse).

Suprafețele verzi cu caracter public sunt reprezentate de fâșiile verzi amenajate de-a lungul drumurilor propuse, fâșii înierbate, plantate de câte 1,5 m lățime ce pot susține rigolele înierbate necesare scurgerii apei pluviale sau plantații de protecție.

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

Bilanț teritorial zonificare funcțională

S.teren inițial din care:	10.181,00 mp	100,00 %
S. propusă spre transfer către domeniul public pt. lărgire drum public existent din care:	260,00 mp	2,55 %
S.spații verzi cu caracter public - fâșii plantate cu rol de protecție drum	130,00 mp	1,28 %
S.parcele locuințe	8.834,60 mp	86,77 %
S.circulații carosabile aferente accesului spre parcele, drum incintă - profil propus C-C	711,40 mp	7,00 %
S.spații verzi cu caracter public - fâșii plantate cu rol de protecție drum incintă	375,00 mp	3,68 %

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 rețelele existente în proximitate.

Canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții se vor descărca în bazine vidanjabile 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 favorabil nr. 7010210909261 din 17.09.2021, 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.

O suprafață de aproximativ 260 mp va fi transferată domeniului public în vederea realizării profilului B-B propus pentru drumul public „Pe Linie”.

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.

Întocmit :
urb. Ștefania Irimiea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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, noiembrie 2021

Capitolul I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat, amplasat în comuna Fundata și identificat prin C.F. 103107, nr.cad. 1003107704 și C.F. 103108, nr.cad. 103108 ale Comunei Fundata.

1.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare, a Certificatului de Urbanism nr. 8 din 18.01.2021 și a Avizul de Oportunitate nr. 12 din 29.09.2021, emise de Consiliul Județean Brașov.

Reglementarea tehnică a fost elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

Odata aprobat, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

La baza elaborării R.L.U. stau :

Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, modificată și completată cu Legea 261- 2009 și OG – 214-2008;

Legea fondului funciar – nr. 18-1991 republicată;

Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7-1996;

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994;

Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995;

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;

Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Legea apelor nr. 107-1996;

Legea privind zonele protejate nr.5-2000;

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213- 1998;

Codul Civil;

Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Regulament General de Urbanism aprobat în H.G. 525 - 27 iun. 1996;

Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;

Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM - 007 – 2000;

Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

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;

Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

1.3. Domeniu de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe terenul situat în comuna Fundata și identificat prin C.F. 103107, nr.cad. 1003107704 și C.F. 103108, nr.cad. 103108 ale Comunei Fundata.

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul comunei Fundata, are folosința de fâneață, conform P.U.G. Comuna Fundata și extraselor C.F., o suprafață de 10.181 mp și ca proprietari pe Mănăilă Marian și Mănăilă Maria.

Terenul care a generat P.U.Z. se învecinează cu:

- proprietățile private identificate cu nr.top. 9236, 9237, 9238/2, la nord,
- drumul public de importanță locală „Pe Linie”, la vest,
- proprietățile private 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.

Capitolul II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Secțiunea 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art.1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Art.2. Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. și în această documentație, cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament. Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

Art.3. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

Zona studiată nu se află în vecinătatea unor corpuri de apă.

Alimentarea cu apă este propusă a se realiza în sistem centralizat, pentru a reduce impactul asupra mediului prin racordarea la rețelele existente în proximitate.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele case se vor descărca în bazine vidanjabile 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.

Activitatea pe amplasamentul P.U.Z. este cea de locuire. Construcțiile realizate vor fi efectuate în baza proiectelor de arhitectură și a studiilor geologice care se impun în aceste situații.

Investițiile propuse prin proiect vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și a soluției de canalizare ape uzate.

Art.4. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

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 parcellarului existent în formatul tradițional;
- încurajarea menținerii și reconversiei fondului construit existent;
- încurajarea folosirii 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.

Se va respecta caracterul funcțiunii propuse, respectiv locuire și regimul de construire izolat.

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.

Diminuarea efectelor negative asupra peisajului ce se vor produce odată cu realizarea viitoarelor obiective/construcții se va face prin refacerea elementelor de vegetație (spații verzi ample, plantații de protecție etc.).

Art.5. Zone construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Secțiunea 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Viitoarele construcții vor respecta recomandările studiilor geologice care se impun.

Art.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, cu excepția acelor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, 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.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Nu se cunosc zone expuse la riscuri tehnologice în apropiere.

Art.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Pe terenul studiat nu se propun construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Funcțiunea propusă este de locuire.

Art.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Lucrările de șantier vor începe după asigurarea utilităților astfel încât apa pentru organizarea de șantier să fie asigurată din rețeaua de apă a localității.

Asigurarea executării construcțiilor care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați, care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

Alimentarea cu apă este propusă a se realiza în sistem centralizat, pentru a reduce impactul asupra mediului prin racordarea la rețelele existente în proximitate.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele case se vor descărca în bazine vidanjabile 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.

Se vor respecta condițiile impuse prin Avizul de amplasament favorabil nr. 7010210909261 din 17.09.2021, emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov.

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

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

Art.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism, cea de locuire.

Art.6. Procentul maxim de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) să nu depășească limita superioară stabilită pentru zona funcțională propusă:

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

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100.

Art.7. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

C.U.T. max. propus = 0,50

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața terenului.

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.

O clădire poate avea un singur 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.

P.O.T.-ul se completează cu C.U.T.-ul, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Art.8. Lucrări de utilitate publică

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.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

Secțiunea 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației și în STAS 6221 - Iluminatul natural al încăperilor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime de însorire, pentru încăperile de locuit, de minim o ora și jumătate la solstițiul de iarnă, potrivit Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Amplasarea pe lot se va face în funcție de accesibilitate, pante, curbe de nivel, orientare, însorire, 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 întâlnită organizarea sub formă de ocol închis sau semideschis.

Art.2. Amplasarea față de drumurile publice

Față de aliniamentele la drumurile propuse, viitoarele clădiri vor respecta o retragere minimă de 5,00 m.

Art.3. 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.

Secțiunea 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1. Accese carosabile și pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin intermediul servituților de trecere.

Accesul spre terenul studiat se realizează din drumul public „Pe Linie” cu care se învecinează pe latura vestică. Profilul acestui drum este propus spre lărgire astfel: 6 m carosabil, pentru a putea asigura circulația pe două sensuri și o fâșie de 1,5 m pe latura estică pentru a se putea executa o posibișă plantație de protecție față de circulație. Lărgirea profilului drumului este propusă pe terenul beneficiarului conform Avizului de Oportunitate.

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 1,5 m destinate rigolelor înierbate necesare scurgerii apelor pluviale sau plantațiilor de protecție față de circulație.

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, șanii 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 atență 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, parapetilor 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 îniebarea lor.

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

Secțiunea 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.1. Racordarea la rețelele de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Lucrările de șantier vor începe după asigurarea utilităților astfel încât apa pentru organizarea de șantier să fie asigurată din rețeaua de apă a localității.

Alimentare cu apă

Conform schiței anexate Avizului nr. 2409 din 26.08.2021 emis de Primăria Comunei Fundata, există în vecinătățile de nord și de est rețele de apă și rezervoare de apă.

Viitoarele construcții se vor racorda la rețelele existente în proximitate.

Pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale se va solicita acordul administratorului.

Canalizare

Conform Avizului nr. 2409 din 26.08.2021 emis de Primăria Comunei Fundata, în comună nu există rețea de canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții se vor descărca în bazine vidanjabile 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 favorabil nr. 7010210909261 din 17.09.2021, 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.

Art.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderea rețelelor edilitare se va face pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

Investițiile propuse prin proiect vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și a soluției de canalizare ape uzate.

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaz, cablu TV, alimentare cu energie electrică etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Art.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

Secțiunea 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1. Parcelarea

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- suprafața minimă a unei parcele construibile este de 1.000,00 mp.

Art.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime a clădirilor va fi D+P+E, D+P+M, P+E+M,

H.max.propusă = 12,00 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până în punctul cel mai înalt al acoperișului.

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. O clădire poate avea un singur 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.

Art.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora 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.

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.

Se vor urmări recomandările privind amplasarea, dimensionarea și materialele din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.

Secțiunea 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art.1. Parcaje

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, încărcare și întoarcere.

Necesarul de parcaje pentru zona de locuințe propusă va fi calculat luând în considerare două locuri de parcare pentru fiecare locuință.

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.

Art.2. Zone verzi

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.

Este obligatorie menținerea unui minim de **50 %** din suprafața fiecărei parcele ca spațiu verde, amenajat peisagistic sau natural în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent.

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 (1,3% reprezentând fâșia plantată aferentă profilului lărgit al drumului public „Pe Linie” la care se adaugă 3,7% însemnând fâșiile plantate aferente drumului care asigură accesurile pe parcelele propuse).

Suprafețele verzi cu caracter public sunt reprezentate de fâșiile verzi amenajate de-a lungul drumurilor propuse, fâșii înierbate, plantate de câte 1,5 m lățime ce pot susține rigolele înierbate necesare scurgerii apei pluviale sau plantații de protecție.

Art.3. Împrejmui

Se vor urmări recomandările privind amplasarea, dimensionarea și materialele împrejmuirilor din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.

Capitolul III. 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 publice și a celor care asigură accesul pe parcele, fâșii înierbate de câte 1,5 m lățime ce pot susține rigolele necesare scurgerii apei pluviale sau plantații de protecție;
- subzona circulațiilor care va cuprinde circulațiile care vor deservi parcelarea propusă.

Capitolul IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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 1.080 și 1.610 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, 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.

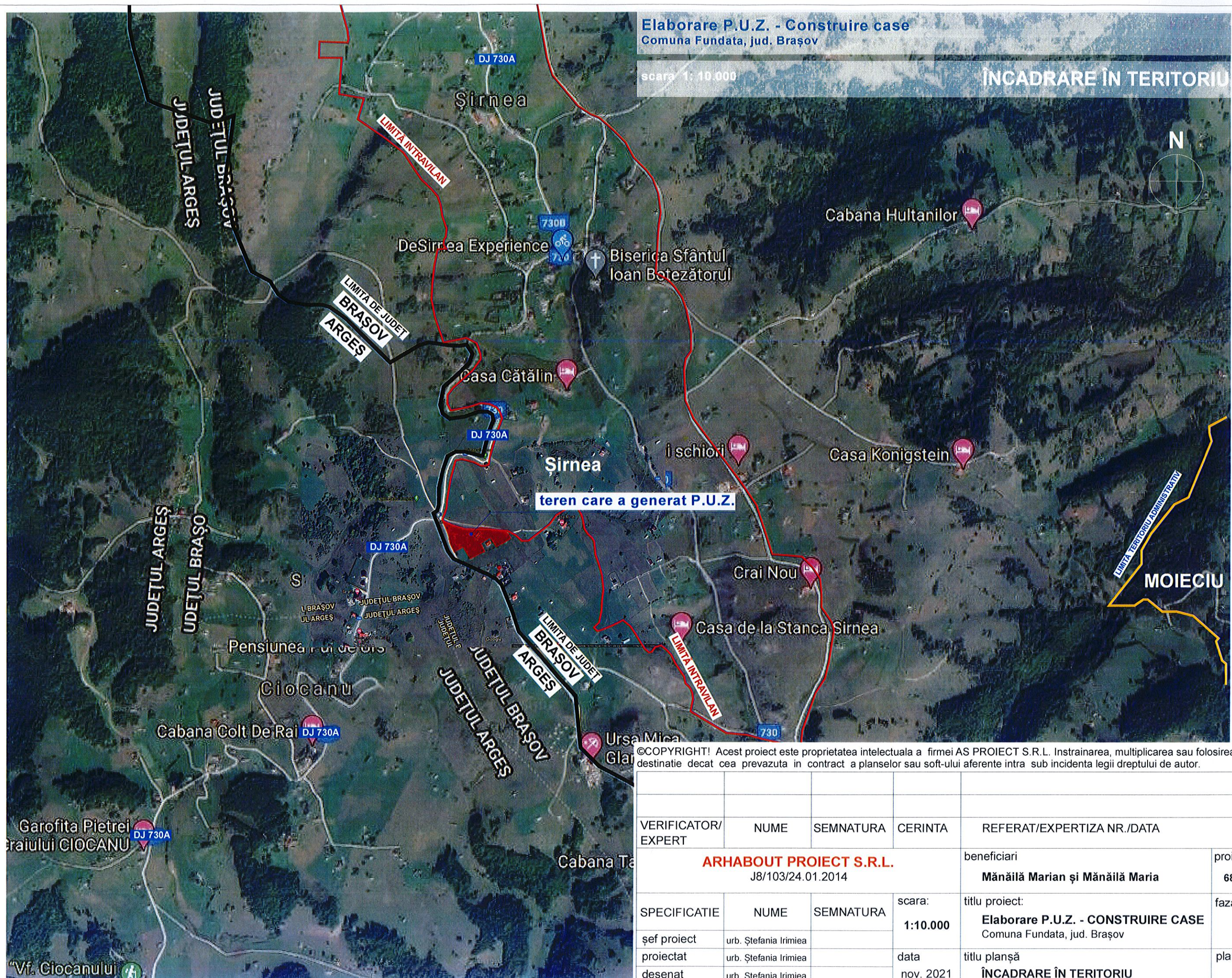
Întocmit :
urb. Ștefania Irimiea

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

scara 1:10.000

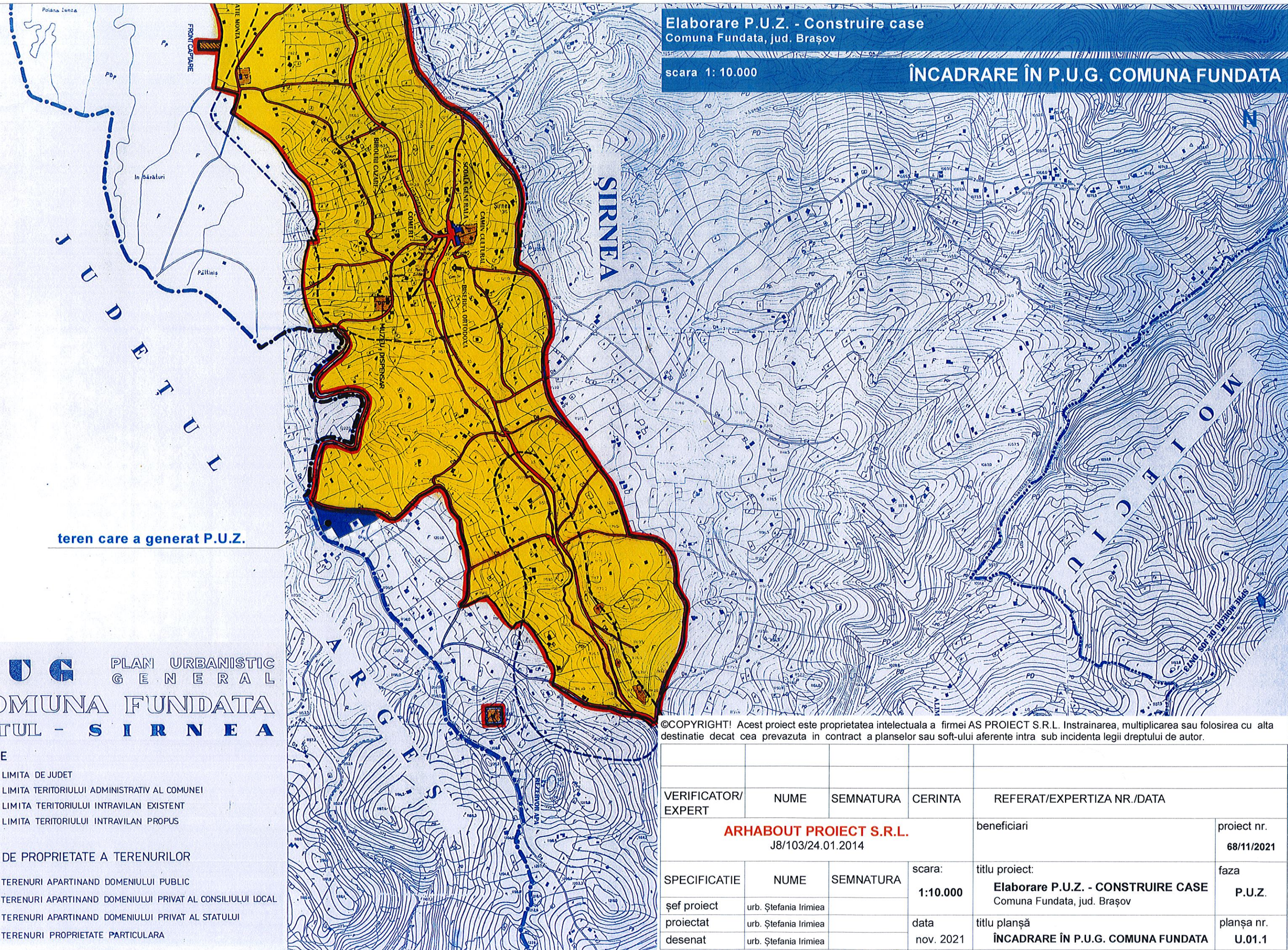
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

N



©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei AS PROIECT S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
				beneficiari Mănăilă Marian și Mănăilă Maria
				proiect nr. 68/11/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara: 1:10.000	titlu proiect: Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE Comuna Fundata, jud. Braşov
şef proiect	urb. Ştefania Irimiea			faza P.U.Z.
proiectat	urb. Ştefania Irimiea		data	planşa nr.
desenat	urb. Ştefania Irimiea		nov. 2021	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU U.01



teren care a generat P.U.Z.

PUG PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA FUNDATA
SATUL - SIRNEA

- LIMITE**
- LIMITA DE JUDET
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUŞ

- TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR**
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL CONSILIULUI LOCAL
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI
 - TERENURI PROPRIETATE PARTICULARA

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei AS PROIECT S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
	ARHABOUT PROIECT S.R.L. J8/103/24.01.2014			beneficiari	proiect nr. 68/11/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara: 1:10.000	titlu proiect: Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE Comuna Fundata, jud. Braşov	faza P.U.Z.
şef proiect	urb. Ştefania Irimiea			titlu planşă ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA FUNDATA	planşa nr. U.01.1
proiectat	urb. Ştefania Irimiea		data		
desenat	urb. Ştefania Irimiea		nov. 2021		

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

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

Judeţul BRAŞOV
Teritoriul administrativ Fundata
Adresa: Jud. Braşov
CF 103107 Fundata
Nr. cad. 103107
Suprafaţa CF = 8948 mp
Suprafaţa măsuratori = 8948 mp
CF 103108 Fundata
Nr. cad. 103108
Suprafaţa CF = 1233 mp
Suprafaţa măsuratori = 1233 mp

Numele proprietarilor:
- MĂNĂILĂ MARIAN şi soţia
- MĂNĂILĂ MARIA
Adresa: Mun. Bucureşti, sec. 5, Ale. Ghimeş nr. 1

SITUAŢIA EXISTENTĂ

scara 1:500

LEGENDA

- limite. repere
- limite de judeţ
- limită intravilan existent
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- împrejmuiri existente
- construcţie existentă - anexă
- circulaţii . accese
- drum principal existent - DJ 730
- drum public „Pe Linie”
- acces existent
- funcţiuni . destinaţii
- fâneaţă, extravilan



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

Nr. cad. 103108
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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

Suprafaţa totală măsurată = 1233 mp
Suprafaţa din act = 1233 mp

Nr. cad. 103107
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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	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	440458.260	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	519766.446	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	519804.600	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	519650.116
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

Suprafaţa totală măsurată = 8948 mp
Suprafaţa din act = 8948 mp

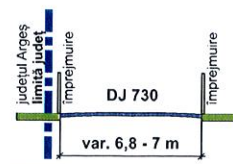
Prezentul document este valabil însoţit de
procesul verbal de recepţie nr.1093/2021

Raluca-Maria Bratosin
Semnat digital de Raluca-Maria Bratosin
Data: 2021.03.19
10:33:25 +02'00'

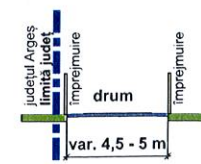
Executant,
Ing. NENCIU ILIUŢĂ-BOGDAN
Categorie B, C, Seria BV nr. 226
Iliuta-Bogdan Nenciu
Semnat digital de Iliuta-Bogdan Nenciu
Data: 2021.03.12
10:08:13 +02'00'

15.02.2021

PROFIL DRUMURI EXISTENTE
scara 1:250

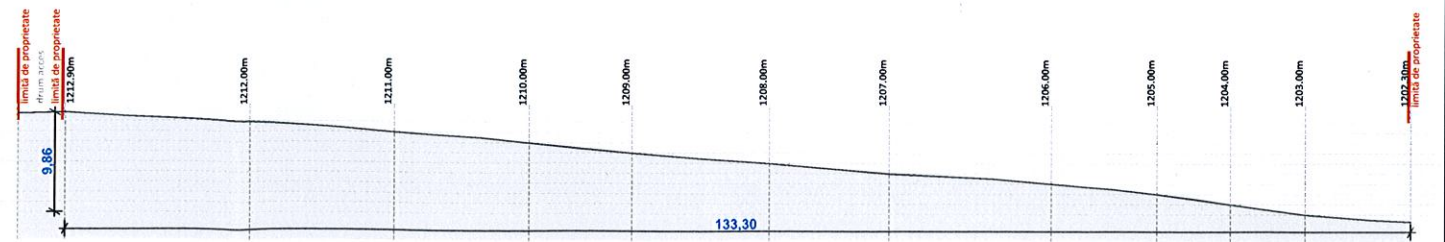


PROFIL A-A existent
DJ 730



PROFIL B-B existent
drum public local „Pe Linie”

SECŢIUNE LONGITUDINALĂ 1 - 1
scara 1:500



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

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
ARHABOUT PROIECT S.R.L. J8/103/24.01.2014				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
				Proiect nr: .../2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:
şef proiect	Urb.Ştefania Irimiea		1:500	ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE
proiectat	Urb.Ştefania Irimiea		Data	comuna Fundata, jud. Braşov
desenat	Urb.Ştefania Irimiea		nov. 2021	Titlu planşa:
				SITUAŢIA EXISTENTĂ
				Faza: P.U.Z.
				Planşa nr. U.02

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

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

URBANISTICE
FUNCTIONALA

Judeţul BRAŞOV
Teritoriul administrativ Fundata
Adresa: Jud. Braşov
CF 103107 Fundata
Nr. cad. 103107
Suprafaţa CF = 8948 mp
Suprafaţa măsurători = 8948 mp
CF 103108 Fundata
Nr. cad. 103108
Suprafaţa CF = 1233 mp
Suprafaţa măsurători = 1233 mp

Numele proprietarilor:
- MĂNĂILĂ MARIAN şi soţia
- MĂNĂILĂ MARIA
Adresa: Mun. Bucureşti, sec. 5, Ale. Ghimeş nr. 1

scara 1:500

LEGENDA

limite. repere

limite de judeţ

limită intravilan existent

limite de proprietate existente

limite teren care a generat P.U.Z.

limite parcele propuse

împrejmuiri existente

circulaţii . accese

drum principal existent - DJ 730

drum public „Pe Linie”

suprafaţă propusă transferului către domeniul public

accese propuse

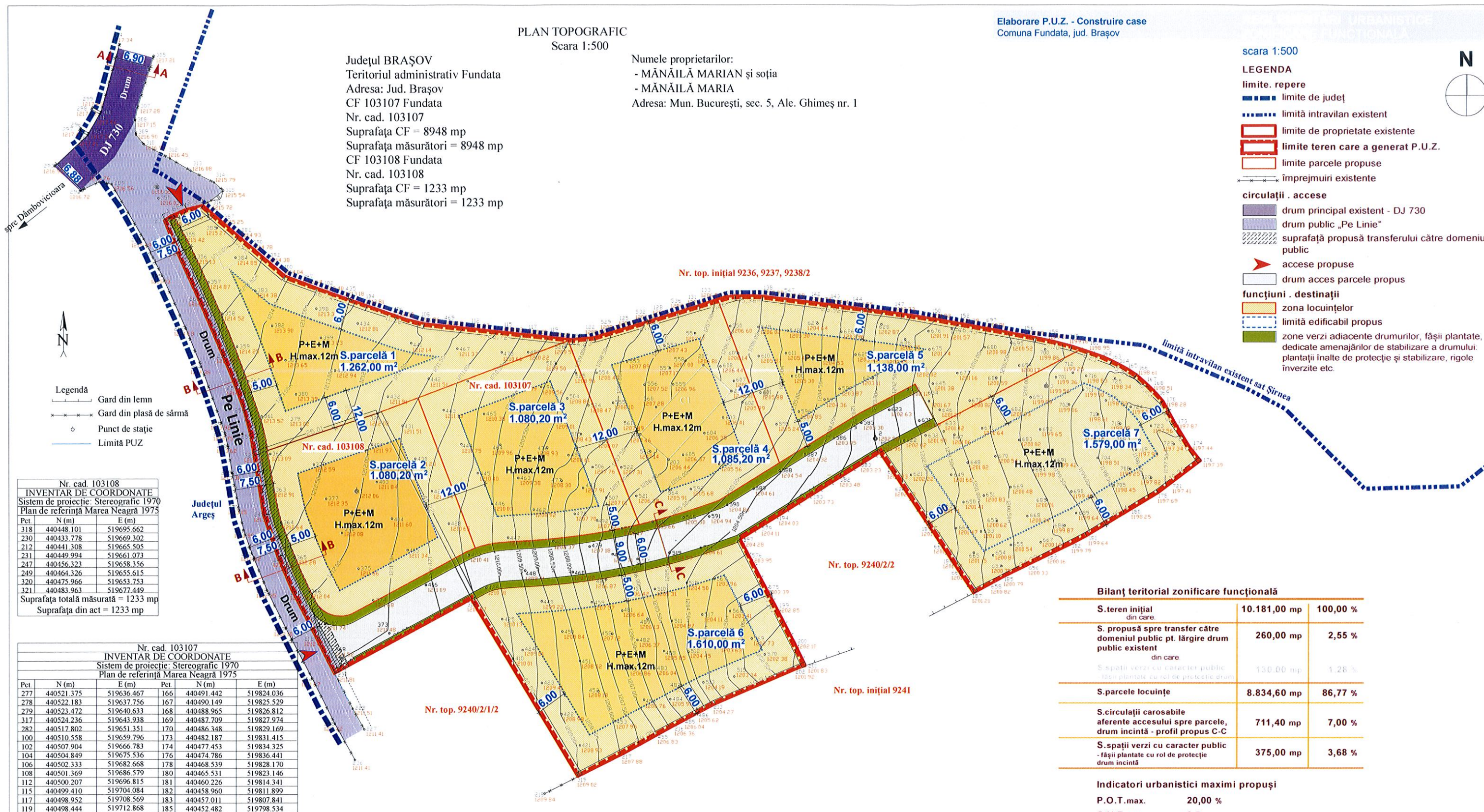
drum acces parcele propus

funcţiuni . destinaţii

zona locuinţelor

limită edificabil propus

zone verzi adiacente drumurilor, fâşii plantate, dedicate amenajărilor de stabilizare a drumului, plantaţii înalte de protecţie şi stabilizare, rigole înverzite etc.



Nr. cad. 103108
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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

Suprafaţa totală măsurată = 1233 mp
Suprafaţa din act = 1233 mp

Nr. cad. 103107
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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	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	519766.446	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	519804.600	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	519650.516
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

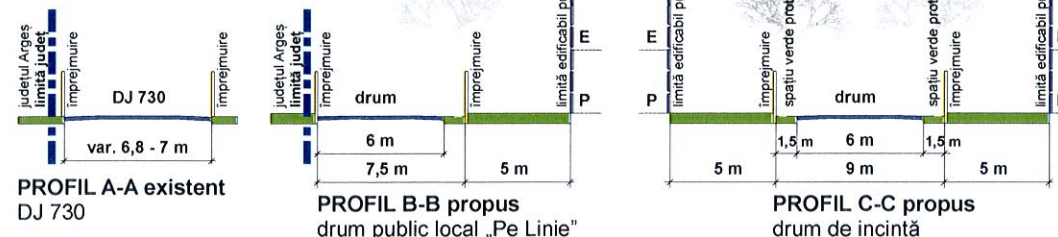
Prezentul document este valabil însoţit de procesul verbal de recepţie nr.1093/2021

Raluca-Maria Bratosin
Semnat digital de Raluca-Maria Bratosin
Data: 2021.03.19 10:33:25 +02'00'

Executant,
Ing. NENCIU ILIUŢĂ-BOGDAN
Categorii B, C, Seria BV nr. 226
Semnat digital de Iliuţa-Bogdan Nenciu
Data: 2021.03.12 10:08:13 +02'00'

15.02.2021

PROFIL DRUMURI EXISTENTE ŞI PROPUSE
scara 1:250



Bilanţ teritorial zonificare funcţională

S.teren iniţial din care	10.181,00 mp	100,00 %
S. propusă spre transfer către domeniul public pt. lărgire drum public existent	260,00 mp	2,55 %
S. spaţii verzi cu caracter public - fâşii plantate cu rol de protecţie drum	130,00 mp	1,28 %
S. parcele locuinţe	8.834,60 mp	86,77 %
S. circulaţii carosabile aferente accesului spre parcele, drum incintă - profil propus C-C	711,40 mp	7,00 %
S. spaţii verzi cu caracter public - fâşii plantate cu rol de protecţie drum incintă	375,00 mp	3,68 %

Indicatori urbanistici maximi propuşi

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 suprafaţa parcelei

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

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
Beneficiari:				Proiect nr.:
Mănăilă Marian				68/11/2021
Mănăilă Maria				
Faza:				
ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE comuna Fundata, jud. Braşov				P.U.Z.
Titlu planşa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ				Planşa nr. U.03.1
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	
Şef proiect	Urb.Ştefania Irimiea		1:500	
proiectat	Urb.Ştefania Irimiea		Data	
desenat	Urb.Ştefania Irimiea		nov. 2021	

Suprafaţa totală măsurată = 8948 mp
Suprafaţa din act = 8948 mp

Judeţul BRAŞOV
Teritoriul administrativ Fundata
Adresa: Jud. Braşov
CF 103107 Fundata
Nr. cad. 103107
Suprafaţa CF = 8948 mp
Suprafaţa măsurători = 8948 mp
CF 103108 Fundata
Nr. cad. 103108
Suprafaţa CF = 1233 mp
Suprafaţa măsurători = 1233 mp

Numele proprietarilor:
- MĂNĂILĂ MARIAN şi soţia
- MĂNĂILĂ MARIA
Adresa: Mun. Bucureşti, sec. 5, Ale. Ghimeş nr. 1

scara 1:500

LEGENDA

limite. reperi

- limite de judeţ
- limită intravilan existent
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- limite parcele propuse

împrejmuiri existente

circulaţii . accese

- drum principal existent - DJ 730
- drum public „Pe Linie”
- accese propuse
- drum acces parcele propus
- circulaţii /platforme parcaje propuse în incinte suprafaţă propusă transferului către domeniul public

funcţiuni . destinaţii

- limită edificabil propus
- limită construcţii propuse
- spaţiu verde amenajat pe parcelă
- zone verzi adiacente drumurilor, fâşii plantate, dedicate amenajării de stabilizare a drumului: plantaţii înalte de protecţie şi stabilizare, rigole inverzite etc.



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

Nr. cad. 103108
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecţie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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

Suprafaţa totală măsurată = 1233 mp
Suprafaţa din act = 1233 mp

Nr. cad. 103107
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecţie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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	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	519766.446	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	219	440413.815	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	440479.588	519653.173
161	440495.906	519814.864	256	440484.664	519651.837
162	440494.881	519817.703	257	440489.523	519650.116
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

Suprafaţa totală măsurată = 8948 mp
Suprafaţa din act = 8948 mp

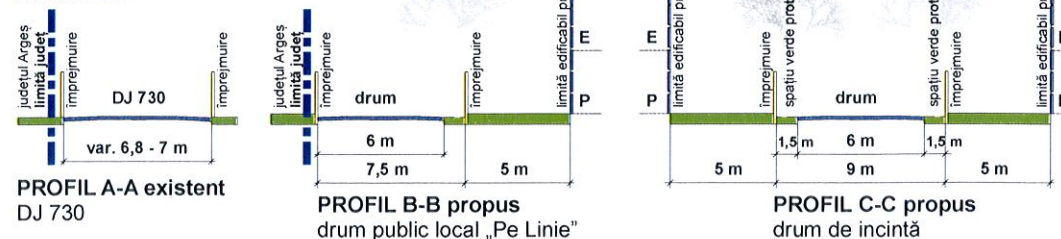
Prezentul document este valabil însoţit de
procesul verbal de recepţie nr.1093/2021

Raluca-Maria Bratosin
Semnat digital de Raluca-Maria Bratosin
Data: 2021.03.19
10:33:25 +02'00'

Executant,
Ing. NENCIU ILIUŢĂ-BOGDAN
Categorია B, C, Seria BV nr. 226
Iliuţa-Bogdan Nenciu
Semnat digital de Iliuţa-Bogdan Nenciu
Data: 2021.03.12
10:08:13 +02'00'

15.02.2021

PROFILE DRUMURI EXISTENTE ŞI PROPUSE
scara 1:250



Bilanţ teritorial zonificare funcţională

S.teren iniţial din care	10.181,00 mp	100,00 %
S. propusă spre transfer către domeniul public pt. lărgire drum public existent din care	260,00 mp	2,55 %
S. spaţiu verde cu caracter public - fâşii plantate cu rol de protecţie drum	130,00 mp	1,28 %
S. parcele locuinţe	8.834,60 mp	86,77 %
S. circulaţii carosabile aferente accesului spre parcele, drum incintă - profil propus C-C	711,40 mp	7,00 %
S. spaţii verzi cu caracter public - fâşii plantate cu rol de protecţie drum incintă	375,00 mp	3,68 %

Indicatori urbanistici maximi propuşi

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 suprafaţa parcelei

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

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
ARHABOUT PROIECT S.R.L. J8/103/24.01.2014				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTURA	Scara
Şef proiect		Urb Ştefania Irimiea		1:500
proiectat		Urb Ştefania Irimiea		Data
desenat		Urb Ştefania Irimiea		nov. 2021
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE comuna Fundata, jud. Braşov				Proiect nr: 68/11/2021
Titlu planşa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE MOBILARE URBANISTICĂ				Faza: P.U.Z.
				Planşa nr. U.03.2

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

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

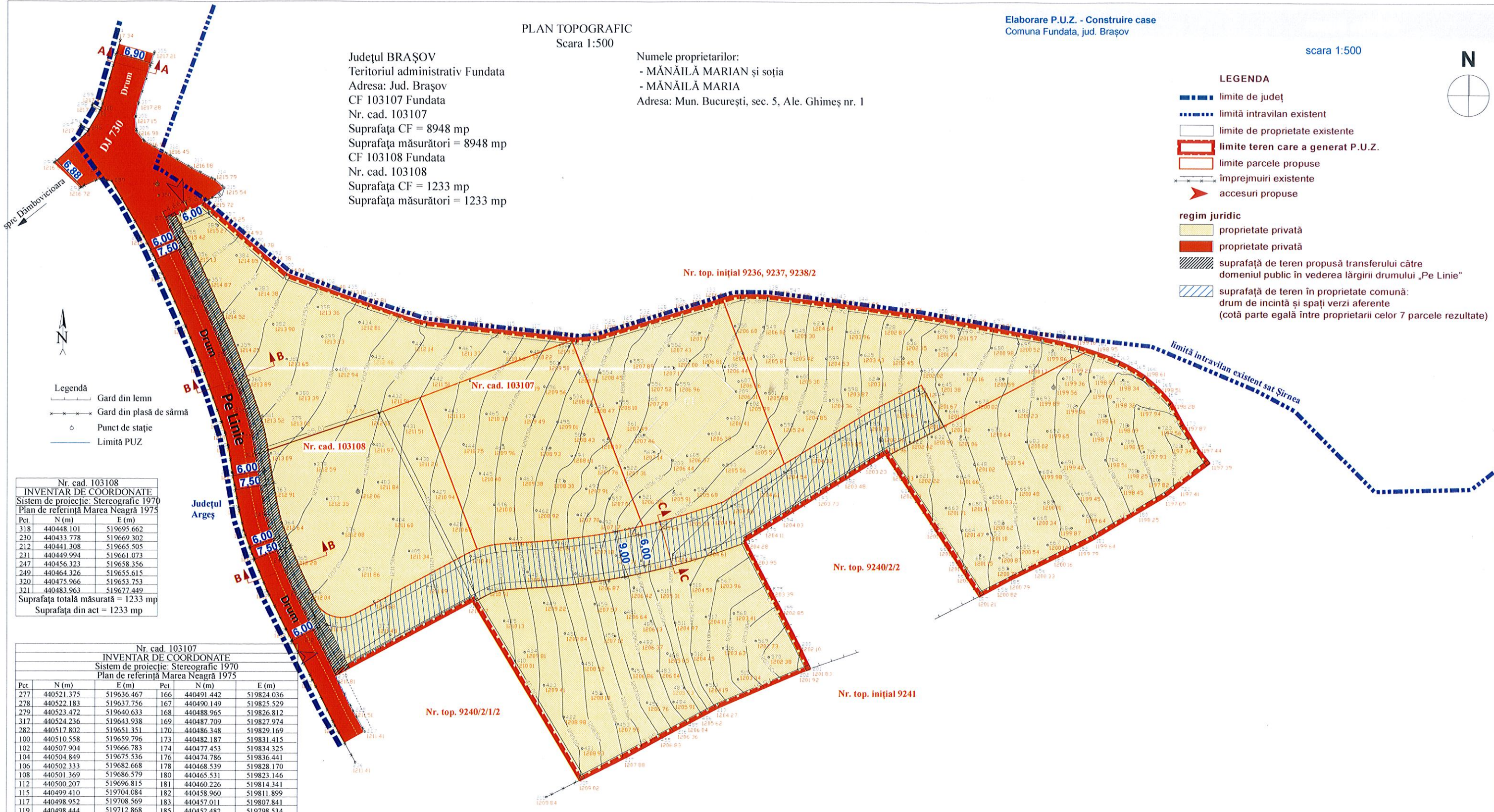
scara 1:500

Judeţul BRAŞOV
Teritoriul administrativ Fundata
Adresa: Jud. Braşov
CF 103107 Fundata
Nr. cad. 103107
Suprafaţa CF = 8948 mp
Suprafaţa măsurători = 8948 mp
CF 103108 Fundata
Nr. cad. 103108
Suprafaţa CF = 1233 mp
Suprafaţa măsurători = 1233 mp

Numele proprietarilor:
- MĂNĂILĂ MARIAN şi soţia
- MĂNĂILĂ MARIA
Adresa: Mun. Bucureşti, sec. 5, Ale. Ghimeş nr. 1



- LEGENDA**
- limite de judeţ
 - limită intravilan existent
 - limite de proprietate existente
 - ▭ limite teren care a generat P.U.Z.
 - limite parcele propuse
 - împrejuriri existente
 - accesuri propuse
- regim juridic**
- proprietate privată
 - ▭ proprietate privată
 - ▨ suprafaţa de teren propusă transferului către domeniul public în vederea lărgirii drumului „Pe Linie”
 - ▩ suprafaţa de teren în proprietate comună: drum de incintă şi spaţi verzi aferente (cotă parte egală între proprietarii celor 7 parcele rezultate)



- Legendă**
- Gard din lemn
 - Gard din plasă de sârmă
 - Punct de staţie
 - Limită PUZ

Nr. cad. 103108
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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

Suprafaţa totală măsurată = 1233 mp
Suprafaţa din act = 1233 mp

Nr. cad. 103107
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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	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	519766.446	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	519804.600	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	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

Prezentul document este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr.1093/2021

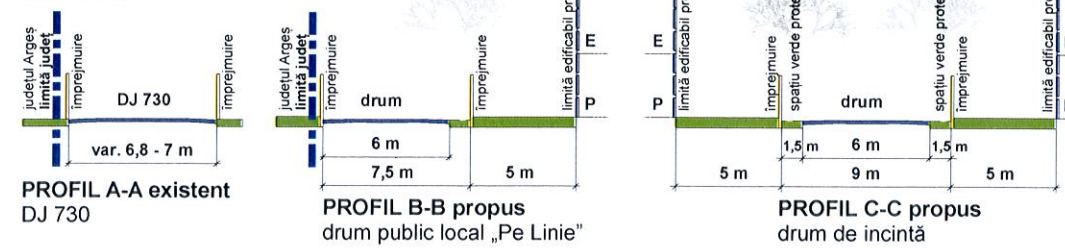
Semnat digital de Raluca-Maria Bratosin
Data: 2021.03.19
10:33:25 +02'00'

Executant,
Ing. NENCIU ILIUŢĂ-BOGDAN
Categorია B, C, Seria BV nr. 226

Semnat digital de Iliuta-Bogdan Nenciu
Data: 2021.03.12
10:08:13 +02'00'

15.02.2021

PROFILE DRUMURI EXISTENTE ŞI PROPUSE
scara 1:250



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

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
ARHABOUT PROIECT S.R.L. J8/103/24.01.2014				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500
Şef proiect		Urb Ştefania Irimiea		Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE comuna Fundata, jud. Braşov
proiectat		Urb Ştefania Irimiea	Data: martie 2022	Titlu planşa: REGIM JURIDIC
desenat		Urb Ştefania Irimiea		Proiect nr.: 68/11/2021
				Faza: P.U.Z.
				Planşa nr. U.04

Suprafaţa totală măsurată = 8948 mp
Suprafaţa din act = 8948 mp

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

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

scara 1:500

Judeţul BRAŞOV
Teritoriul administrativ Fundata
Adresa: Jud. Braşov
CF 103107 Fundata
Nr. cad. 103107
Suprafaţa CF = 8948 mp
Suprafaţa măsurători = 8948 mp
CF 103108 Fundata
Nr. cad. 103108
Suprafaţa CF = 1233 mp
Suprafaţa măsurători = 1233 mp

Numele proprietarilor:
- MĂNĂILĂ MARIAN şi soţia
- MĂNĂILĂ MARIA
Adresa: Mun. Bucureşti, sec. 5, Ale. Ghimeş nr. 1

- LEGENDA**
- limite. repere**
- limite de judeţ
 - limită intravilan existent
 - limite de proprietate existente
 - limite teren care a generat P.U.Z.
 - limite parcele propuse
- circulaţii. accese**
- drum principal existent - DJ 730
 - drum public „Pe Linie”
 - accese propuse
 - drumuri şi accesuri interioare
- funcţiuni. destinaţii**
- limită edificabil propus
 - limită construcţii propuse prin mobilarea urbanistică
 - zone verzi adiacente drumurilor, fâşii plantate
- reţele edilitare propuse**
- reţea de apă propusă
 - Les 20 KV propus
 - Les 0,4 KV propus
 - PTZ propus
 - CD propus
 - bazin vidanjabil propus

Nr. cad. 103108
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecţie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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

Suprafaţa totală măsurată = 1233 mp
Suprafaţa din act = 1233 mp

Nr. cad. 103107
INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecţie: Stereografic 1970
Plan de referinţă 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	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	519766.446	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	440408.101	519695.662
156	440498.614	519804.600	321	440403.963	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	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	519824.377	274	440516.323	519638.453

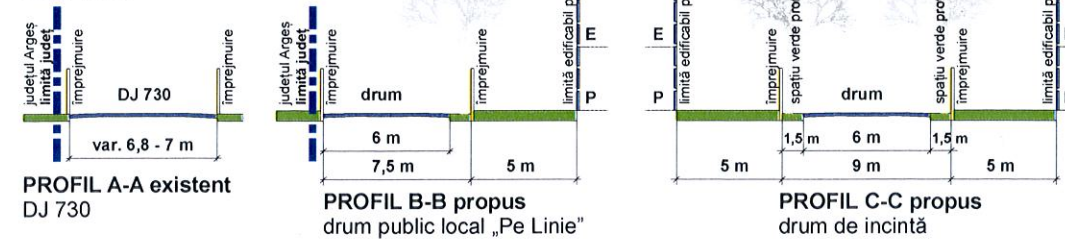
Prezentul document este valabil însoţit de procesul verbal de recepţie nr.1093/2021

Raluca-Maria Bratosin
Semnat digital de Raluca-Maria Bratosin
Data: 2021.03.19
10:33:25 +02'00'

Executant,
Ing. NENCIU ILIUŢĂ-BOGDAN
Categorii B, C, Seria BV nr. 226
Semnat digital de Iliuţa-Bogdan Nenciu
Data: 2021.03.12
10:08:13 +02'00'

15.02.2021

PROFILE DRUMURI EXISTENTE ŞI PROPUSE
scara 1:250



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

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
				Proiect nr.: 68/11/2021
				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
				Proiect nr.: 68/11/2021
				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
				Proiect nr.: 68/11/2021
				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
				Proiect nr.: 68/11/2021
				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
				Proiect nr.: 68/11/2021

Suprafaţa totală măsurată = 8948 mp
Suprafaţa din act = 8948 mp