

Primaria comunei Fundata  
 Data anuntului: 10.05.2022

# INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA,  
 FOISOR DIN LEMN SI IMPREJMUIRE  
 IN COM. FUNDATA, SAT FUNDATA F.N.  
 Initiator: S.C. EKOMAX INTERNATIONAL S.R.L.

PRIMARIA COMUNEI FUNDATA  
 INTRARE Nr. 1140  
 IESIRE  
 Ziua 10 Luna 05 Anul 2022

**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
 CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, FOISOR DE LEMN SI IMPREJMUIRE  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT FUNDATA F.N.  
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500

**Legenda**

- Limita zona rezidentiala
- Limita zona agricola
- Limita parcelare existente
- Gard de lemn existent
- Retragere minima a constructiilor
- Drum existent
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z. cu intentie de constructie pana la intrarea F.U. Z.P.U.D.
- Zona casa de vacanta (ZCV)
- Edificabilul parcelar pentru casa de vacanta (ZCV)
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Alteza existent

**Reglementari speciale**

- Regimul rasad de rasadul propriu
  - S/O + M + P (faza maxima = 7.00 m fata de CTA)
  - Alteaza maxima = 11.00 m fata de CTA)
- Indicatii urbanistice: existente
  - F.O.T. = 0
  - C.U.T. = 0
- Indicatii urbanistice: propuse
  - F.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0.6
- Retragerea minima a constructiilor la 4.00 m fata de drum.
- Retragerea fata de linia de lemn existent minim 3.50 m.
- Retragerea fata de linia de postanara minim 3.00 m.
- Zona verde pentru amenajare de parcare - minim 30%
- Locurile de parcare se vor amplasa in interiorul parcelei si vor fi dotate cu in functie de constructia si/sau de vacanta si/sau de constructie pentru a suprasita limita maxima sau egala cu: 100 mp si doua locuri de parcare pentru o suprafata chila mai mare de 100 mp.

Exemplu	Nr.	Descriere	Suprafata (mp)	Valoare (lei)
1	1	Proiectare urbanistica	1000	10000
2	2	Proiectare arhitecturala	1000	10000
3	3	Proiectare tehnica	1000	10000
Total servicii proiectare				30000
Total taxa de autorizatie				10000
Total				40000

**SAS** SCHWARTZ ARCHITECTURE STUDIO  
 ARHITECTURA  
 PROIECTARE  
 PROIECTARE  
 PROIECTARE

Proiectant: S.C. EKOMAX INTERNATIONAL S.R.L.  
 Anul: 2022  
 Data: 04.2022  
 Plan: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII  
 SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE  
 ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL  
 in perioada 10.05.2022-25.05.2022

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism  
 Adresa: str. Principala, nr. 56, com. Fundata, tel. 0268 236 651,  
 e-mail: primariafundata@yahoo.com  
 Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate  
 Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare pe pagina de internet a institutiei



Nr. 9125 din 06.04.2022

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 106 din 06.04.2022  
În scopul

### ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ D+P+M, FOIȘOR DIN LEMN, IMPREJMUIRE ȘI BRANȘAMENTE APĂ, INTERNET, ENERGIE ELECTRICĂ

Ca urmare a Căcerii adresate de SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL prin MARIN LUCICA VICTORIA cu sediul în Oraș Bragadiru, str. Diamantului, nr. 31, cod postal 077025, jud. Ilfov, telefon/fax 0723589564, e-mail georgel.marin@ekomax.ro, înregistrată la nr. 9125, din 2022-03-23.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Fundata sau identificat prin Extras de Carte Funciara nr. 103775 Fundata, Plan de Situație

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

## SE CERTIFICĂ

### 1. Regimul juridic:

- o Imobilul este situat în intravilanul comunei Fundata, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, PUD - conform P.U.G.
- o Drept de proprietate asupra imobilului: SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL - conform extrasului de C.F.nr. 103775 Fundata;
- o **Restricții/regim special instituit:** Terenul este amplasat în intravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, PUD.  
Conform HCL nr. 9 din 23.04.2008 și aviz primărie nr. 689 din 28.03.2022, suprafața minimă pentru construire este de 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.

### 2. Regimul economic:

- o Folosința actuală: fânață - S=2000mp - conform C.F. nr. 103775;
- o Destinația zonei - conform PUG: zonă cu interdicție de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism PUZ, PUD;
- o Reglementări fiscale conform Codului Fiscal.

### 3. Regimul tehnic:

Întrucât terenul studiat se află într-o zonă cu interdicție de construire până la întocmirea unei documentații de urbanism, conform PUG Fundata se va elabora un PUZ pentru ridicarea interdicției și reglementarea zonei.

**Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la un drum public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform HG nr. 525/1996.**

Prin PUZ se va reglementa **situația juridică a accesului** dintr-un drum public (str. Padina Lungă, conf. aviz primărie nr. 689 din 28.03.2022) până la parcela înscrisă în CF nr. 103775. Se va aduce fie dovada dreptului de trecere pe un drum privat până la str. Padina Lungă, fie servitutea de trecere înscrisă în CF.

**Pentru respectarea arhitecturii tradiționale recomandăm studiul "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.**

P.U.Z. se va elabora și aproba - **în baza unui aviz de oportunitate** - întocmit cf. Lg. 350/2001 modificată și completată, respectându-se Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996.

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propunerii privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal; b) piese desenate, constând în plan de încadrare 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:

- teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
- pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz; categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- datele de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului

suplimentar generat de vitezarea investitiei;  
• operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.  
Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

**Prin documentația de urbanism să se prevadă 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conf. Legii 24/2007.**

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

În Regulamentul local de urbanism aferent PUZ vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

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

**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ D+P+M, FOIȘOR DIN LEMN, IMPREJMUIRE ȘI BRANSAMENTE APĂ, INTERNET, ENERGIE ELECTRICĂ**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

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

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

Agentia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENT

- a) certificatul de urbanism;  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată);  
c) documentația tehnică - D.T., după caz

D.T.A.C

D.T.A.D

D.T.O.E

PUZ

PUD

▲ Avize solicitate pentru proiect autorizație - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

▲ Alimentare cu energie electrică;

Altele (avize amplasament)

▲ Electrica SA Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

▲ PSI

▲ Apărarea civilă;

▲ Protecția mediului;

▲ Sănătatea populației;

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

▲ Dovada titlului asupra imobilului;

▲ Gospodărirea apelor;

▲ R.A.G.C.P.S. - FUNDATA;

▲ O.C.P.I. Brașov;

▲ A.N.I.F.;

▲ Primăria Fundata - cu privire la amplasarea clădirilor față de rezervorul de apă;

4) Studii de specialitate

▲ P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal;

▲ Studiu geotehnic;

▲ Studiu topografic - vizat OCPI;

Alte avize/acorduri

▲ Avizul Arhitectului Șef CJ-BV;

▲ HCL aprobare PUZ;

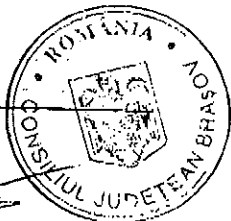
e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

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

PREȘEDINTE,  
Adrian-Ioan VESTEA



SECRETAR,  
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,  
Adrian IBĂNESCU

L.S.

Șef serviciu: Octavian IUREȘ

Întocmit: Alexandra Săliștean

Achitat taxa de 16 lei, conform chitanței/OP nr. 14 din 28.03.2022

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



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103775 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fundata, Nr. fn, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103775	2.000	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7830 / 11/03/2022</b>	
Act Notarial nr. 320, din 15/02/2022 emis de NP GEORGESCU MADALINA ELENA- contract de vanzare;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE - cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) <b>EKOMAX INTERNATIONAL SRL</b> , CIF:39391940, cu sediul in Bragadiu, judetul Ilfov	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100632/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 5256 din 18/02/2022; pozitie transcrisa din CF 100633/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 5257 din 18/02/2022;</i>	

### C. Partea III. SARCINI .

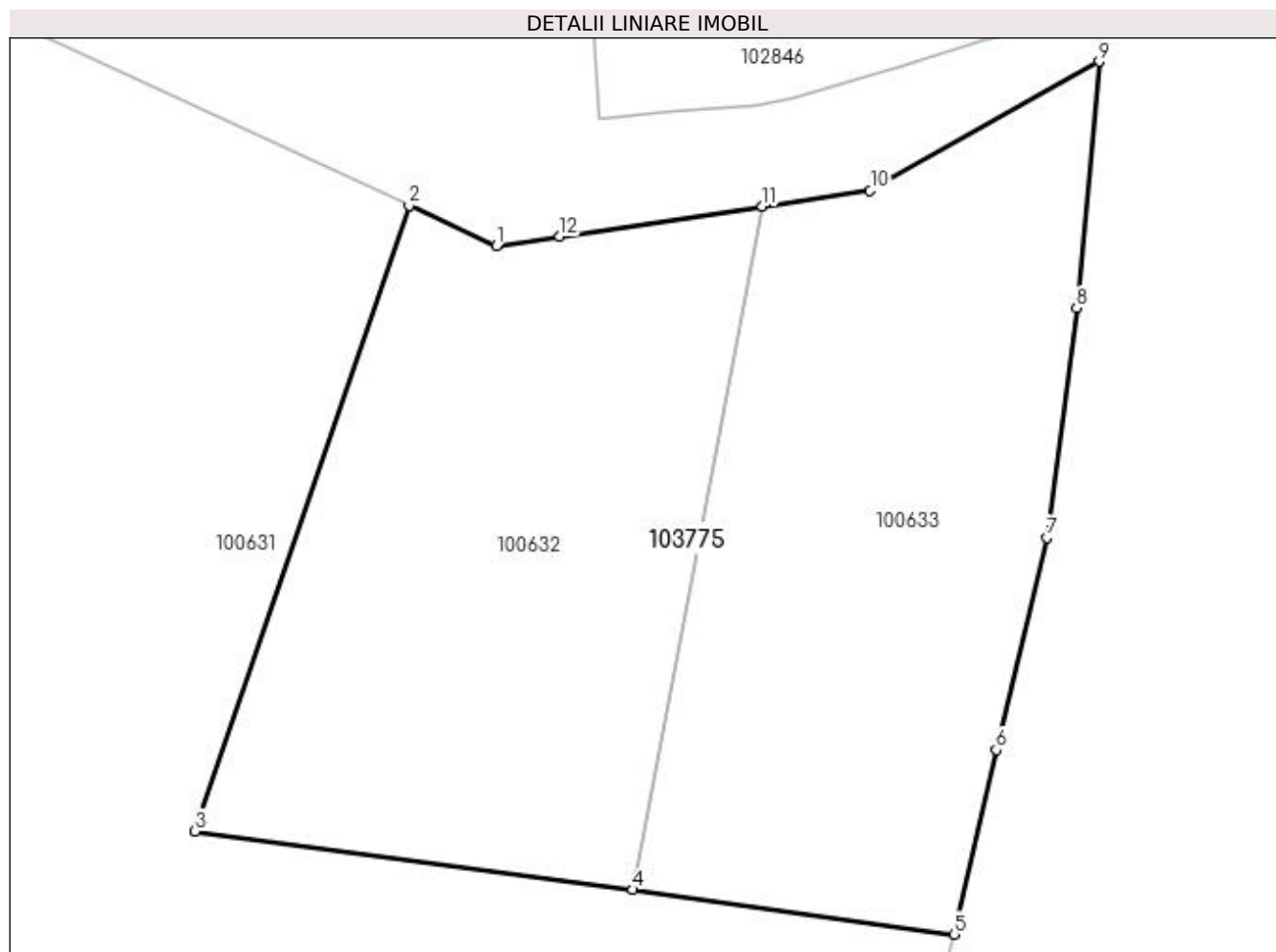
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103775	2.000	

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	2.000	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.0
2	3	41.252
3	4	27.55
4	5	20.25
5	6	11.829
6	7	13.608



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	14.451
8	9	15.439
9	10	16.408
10	11	6.8
11	12	12.8
12	1	4.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Bon fiscal nr.15/11-03-2022 in suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
14-03-2022

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
DIANA TROFIN

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)



## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

- **Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal – Construire casă de vacanță, foișor din lemn și împrejmuire
- **Inițiator:** S.C. Ekomax Internațional S.R.L.
- **Amplasament:** Jud. Braşov, com. Fundata, sat Fundata, f.n.
- **Faza de proiectare:** P.U.Z.
- **Număr proiect:** 3-24-32
- **Data elaborării:** 04.2022
- **Proiectant general:** S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.  
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov  
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016  
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în intravilanul comunei Fundata, sat Fundata f.n., identificat prin C.F. nr. 103775 nr. cad. 103775 în vederea construirii unei case de vacanță cu foișor și împrejmuire.

- **Solicitări ale temei program:**
  - ◆ stabilirea de reglementări specifice zonei de case de vacanță;
  - ◆ stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
  - ◆ stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
  - ◆ stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.



### 1.3. Surse documentare

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

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

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic

Inițiatorul prezentului Plan Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone pentru casă de vacanță.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999 prelungit prin H.C.L. nr. 51/22.11.2018, terenul studiat este situat în intravilanul localității.

Terenul studiat este liber de construcții și are o suprafață de 2000 mp.

În zonă, la o distanță de 20m la nord față de terenul studiat, există o pensiune în regim de înălțime D+P+E+2M.

### 2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul ce face obiectul prezentei documentației este situat în intravilanul comunei Fundata, situat relativ central, la o distanță de aproximativ 400 m față de Școala Gimnazială Fundata.

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

- la nord: teren proprietate privată nr. top. 8929/2/1/3, 8930/2/1/3 (drum de acces);
- la sud: teren proprietate privată nr. cad. 100631;
- la est: terenuri proprietate privată nr. top. 8930/2/1/1/1 și nr. top. 8929/2/1/1/2, 8930/2/1/1/2;
- la vest: teren proprietate privată nr. cad. 100631;

➤ **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenul este situat în partea central nordică a comunei Fundata și se află la o distanță de aproximativ 400 m de Școala Gimnazială Fundata și la 1,8 km față de Primăria Fundata.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

În apropiere sunt elemente ale cadrului natural care, prin respectarea reglementărilor propuse prin prezenta documentație de urbanism, nu vor fi afectate semnificativ de investiția propusă.

### **2.4. Circulația**

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z.-ului, circulația principală în zonă se desfășoară pe DJ 730A. Accesul la terenul ce urmează a fi reglementat se realizează dintr-un drum de acces privat (nr. top. 8929/2/1/3, 8930/2/1/3) cu lățimea variabilă cuprinsă între 3,94-7,30 m racordat la un drum pietruit – domeniu public (str. Padina Lungă) care se racordează la drumul județean.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Conform P.U.G. zona în care se află terenul studiat este prevăzută cu restricție temporară de construire până la întocmire P.U.Z./P.U.D.

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunea propusă este în deplină concordanță cu funcțiunile existente în vecinătate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în dezvoltare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, în zonă se regăsesc structuri de cazare turistică, locuințe, case de vacanță, la o distanță de aproximativ 400 m se află Școala Gimnazială Fundata și la 1,8 km Primăria Fundata.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principala disfuncționalitate o reprezintă lipsa rețelelor de canalizare și gaze naturale.

### **2.6. Echipare edilitară**

- **Apă**

Conform avizului nr. 1008/20.04.2022, emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există conductă de alimentare cu apă potabilă.

→ **Canalizare**

Conform avizului nr. 1008/20.04.2022, emis de Primaria com. Fundata, în zonă nu există conductă de canalizare.

→ **Gaze naturale**

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

→ **Energie electrică**

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice.

## **2.7. Probleme de mediu**

➤ **Relația cadrul natural-cadrul construit**

În apropiere sunt elemente ale cadrului natural care, prin respectarea reglementărilor propuse prin prezenta documentație de urbanism, nu vor fi afectate semnificativ de investiția propusă.

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

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

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

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

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

#### **Concluzii ale studiului geotehnic**

##### **Date geomorfologice**

În terenul ce se va reglementa, se prezintă în pantă de la nord către sud, aflându-se în perfect echilibru litostatic, declanșarea fenomenelor destructive din categoria alunecări, prăbușiri, curgeri, fiind exclusă dacă se respectă următoarele prescripții:

- Prin soluția de arhitectură să nu se execute excavații în urma cărora să rezulte taluze mai înalte de 2,00 m.

- Taluzele executate vor fi protejate cu ziduri de sprijin corespunzator dimensionate pentru a prelua greutatea volumului de pamant depus în spatele lor.
- Excavarea și betonarea acestora se va efectua cu maximum de operativitate.
- Apele pluviale vor fi colectate și scoase prin rigole deschise.
- În spatele zidurilor de sprijin se vor executa rețele de drenaj, iar în cazul acestora barbacane.
- Excesul de pamânt rezultat din excavații, nu se va depozita pe versant, fără să se prevadă măsuri corespunzătoare ca prin înmuiere excesivă să se declanșeze alunecări.

#### **Date hidrologice-hidrogeologice**

Pantele slab și moderat înclinate sunt caracterizate prin spălare și șiroire excesivă. Apa subterană în versanți, apare sub forma de infiltrații de pantă, după perioade de exces de umiditate. Acestea se scurg, spre baza versantului, pe suprafața stratelor coezive.

#### **Zonarea seismică**

Conform "Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi pentru clădiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerație:

- accelerația terenului pentru proiectare  $a_g=0,20g$ .
- perioada de control (colt)  $T_c=0,7s$ .

**Adâncimea maximă de îngheț** a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de 1.00 m, raportată de la cota terenului amenajat exterior.

#### **Condiții de fundare**

Avându-se în vedere litologia terenului se recomandă presiuni convenționale de calcul mai mici de 350 kpa la o adâncime de îngheț de 1,10 m cu formațiuni din bolovanis și grohotis cu praf argilos nisipos.

Se recomandă fundarea directă sub adâncimea de îngheț în stratul de bolovanis și grohotis cu praf argilos nisipos.

Se recomandă amenajarea unui dren la partea superioară a imobilului și pe flancuri.

Conform NP 112-14, valoarea de baza a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpilor  $B= 1,00$  m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat  $D_f= 2,00$  m.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform NP 112-14.

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

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999 prelungit prin H.C.L. nr. 51/22.11.2018, terenul studiat este situat în intravilanul localității în zonă cu restricție temporară de construire până la întocmire P.U.Z./P.U.D.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

### 3.4. Modernizarea circulației

În prezent, la data demarării P.U.Z.-ului, circulația principală în zonă se desfășoară pe DJ 730A. Accesul la terenul ce urmează a fi reglementat se realizează printr-un drum de acces privat (nr. top. 8929/2/1/3, 8930/2/1/3) cu lățimea variabilă cuprinsă între 3,94-7,30m racordat la un drum pietruit (str. Padina Lungă) care se racordează la drumul județean.

Profilul transversal al drumului de acces privat (nr. top. 8929/2/1/3, 8930/2/1/3) este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

#### ➤ profil transversal tip 1

- se aplică la drumul de acces privat în dreptul zonei reglementate;
- min 3,94 m – max 7,30 m din care 3,94 m parte carosabilă și min 3,60 m supralărgire;

Retragerea construcțiilor față de limitele parcelei este de:

- minim 3,50 m față de limitele laterale.
- minim 5,50 m față de limita posterioară.
- minim 4,00 m față de drum.

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

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

#### 3.5.1. Reglementări urbanistice

Zona studiată va avea funcțiunea de casă de vacanță.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața parcelei, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV** – zona casă de vacanță.

### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren intravilan cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.	subzona aferenta constructiilor	100.00	2000	100.00
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	0.00	0	
3		subzona aferenta circulatiilor private	0.00	0	
Total teren intravilan cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.			100.00	2000	100.00
Total			100.00	2000	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona casa de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20.00	400	100.00
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30.00	600	
3		subzona aferenta circulatiilor private	50.00	1000	
Total casa de vacanta			100.00	2000	100.00
Total			100.00	2000	100.00

### 3.5.3. Indicatori urbanistici

- **ZCV – zona casă de vacanță**

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

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

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

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S/D+P+M

$H_{max. comișă}=7,00m$  față de CTA,  $H_{max. coamă} = 11,00 m$  față de CTA

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### 3.6.1. Alimentare cu apă

Conform avizului nr. 1008/20.04.2022, emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există conductă de alimentare cu apă potabilă.

Construcția propusă se va racorda la rețeaua de alimentare cu apă.

#### 3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului nr. 1008/20.04.2022, emis de Primăria comunei Fundata, în zonă nu există conductă de canalizare. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un bazin etanș vidanjabil.



### 3.6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

### 3.6.4. Energie electrică

În zonă există rețele de distribuție a energiei electrice la care construcția propusă se va racorda.

### 3.6.5. Gaze naturale

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

**Notă:** Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

## 3.7. Protecția mediului

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

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

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal).

Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

## 3.8. Obiective de utilitate publică

### ▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul ce se va reglementa este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 103775 nr. cad. 103775 S=2000 mp).

### ▪ Circulația terenurilor

Nu este cazul

## 4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:  
Arh. Fîntîna Elena





# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, FOISOR DIN LEMN SI IMPREJMUIRE  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT. FUNDATA, F.S., F.N.  
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:5000



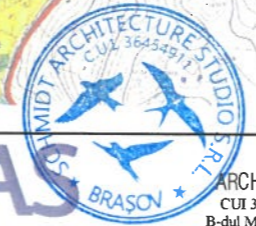
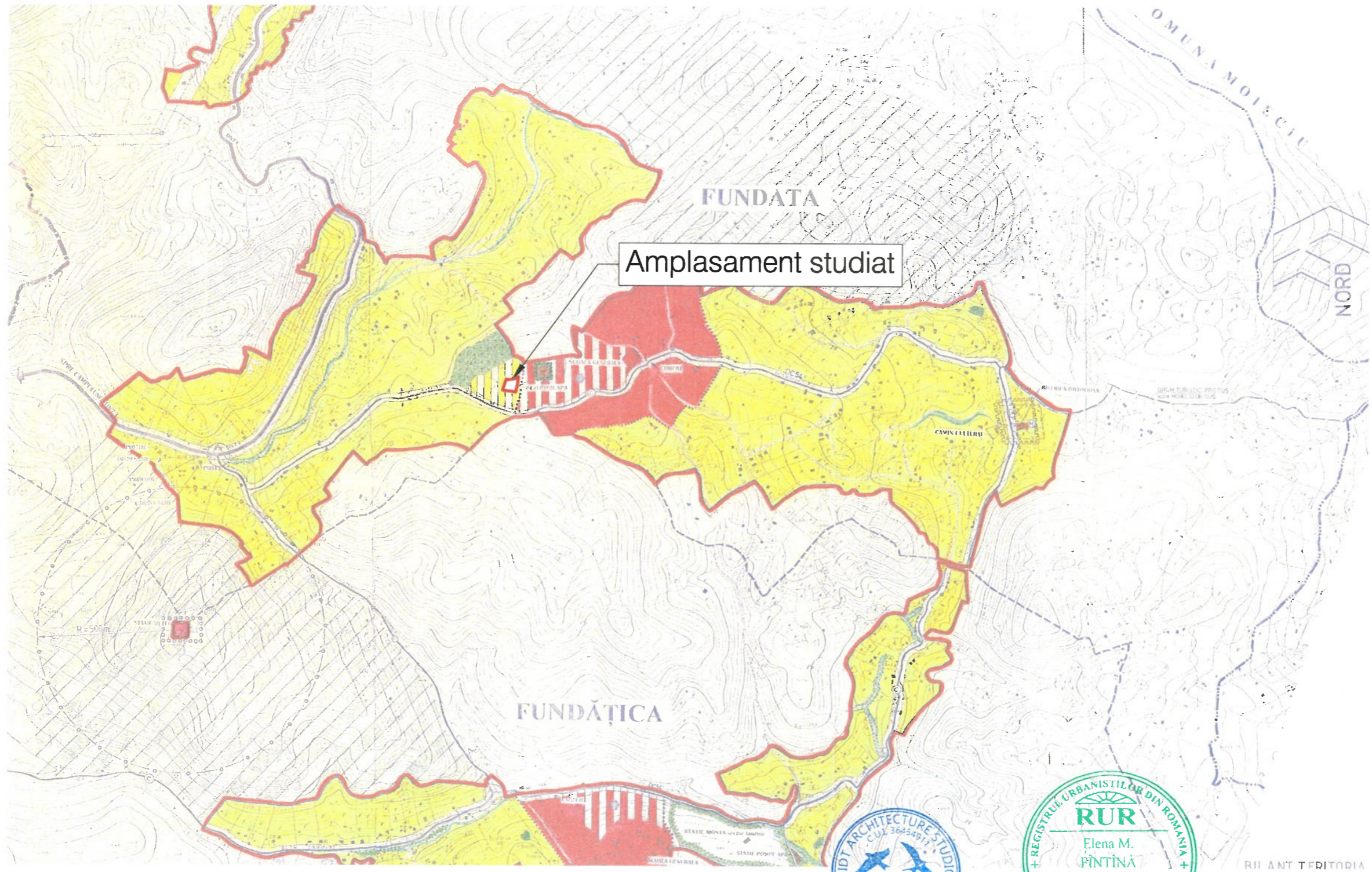
		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro		Initiator: S.C. Ekomax International S.R.L.	Proiect nr. 3-24-32
specificatie: SEF PROIECT		nume: Arh. Fintina Elena	semnatura:	SCARA: 1:5000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire
PROIECTAT		nume: Arh. Fintina Elena	semnatura:	DATA: 04.2022	FAZA P.U.Z.
DESENAT		nume: Ing. Simona Voicu	semnatura:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Planşa nr. U01

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, FOISOR DIN LEMN SI IMPREJMUIRE  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT. FUNDATA, F.S., F.N.  
 PLAN DE INCADRARE IN PUG sc. 1:20000



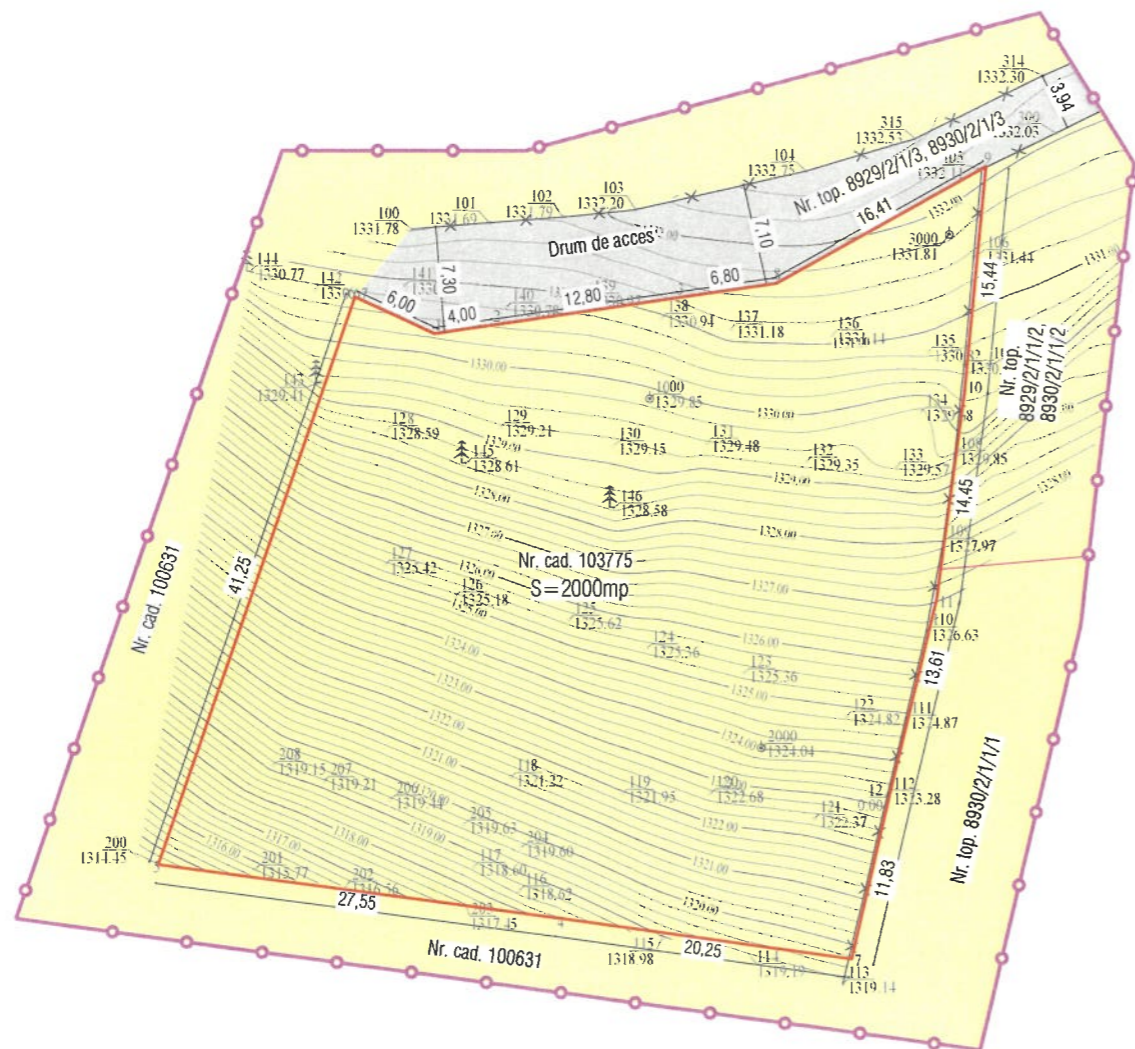
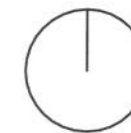
		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro		Initiator: S.C. Ekomax International S.R.L.	Proiect nr. 3-24-32
specificatie: SEF PROIECT	nume: Arh. Fintina Elena	semnatura 	SCARA 1:20000	Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, sat Fundata fn	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT DESENAT	Arh. Fintina Elena Ing. Simona Voicu		DATA: 04.2022	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire PLAN DE INCADRARE IN PUG	Planşa nr. U02

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, FOISOR DE LEMN SI IMPREJMUIRE  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT FUNDATA F.N.  
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



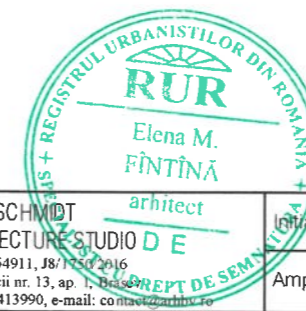
### Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare
- × × Gard de lemn
- Drum
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.
- 🌳 Arbore

Calcul suprafata imobil Nr.cad. 103775

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latimi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	437758.374	522439.034	6.000
1	437755.854	522444.479	4.000
2	437756.441	522448.436	12.800
3	437758.322	522461.097	6.800
8	437759.321	522467.823	16.408
9	437767.372	522482.120	15.439
10	437751.996	522480.724	14.451
11	437737.667	522478.848	13.608
12	437724.428	522475.700	11.829
7	437712.901	522473.046	20.250
4	437715.692	522452.989	27.550
5	437719.343	522425.682	41.252

S(Nr.cad.103775)=2000.01mp P=190.387m



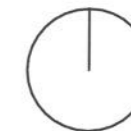
SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. CUI 36454911 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro		Initiator : S.C. Ekomax International S.R.L. Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, sat Fundata fn	Proiect nr. 3-24-32
specificatie: SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	nume: Arh. Fintina Elena Arh. Fintina Elena Ing. Simona Voicu	semnatura SCARA 1:500 DATA: 04.2022	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire PLAN SITUATIA EXISTENTA FAZA P.U.Z. Planşa nr. U1

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

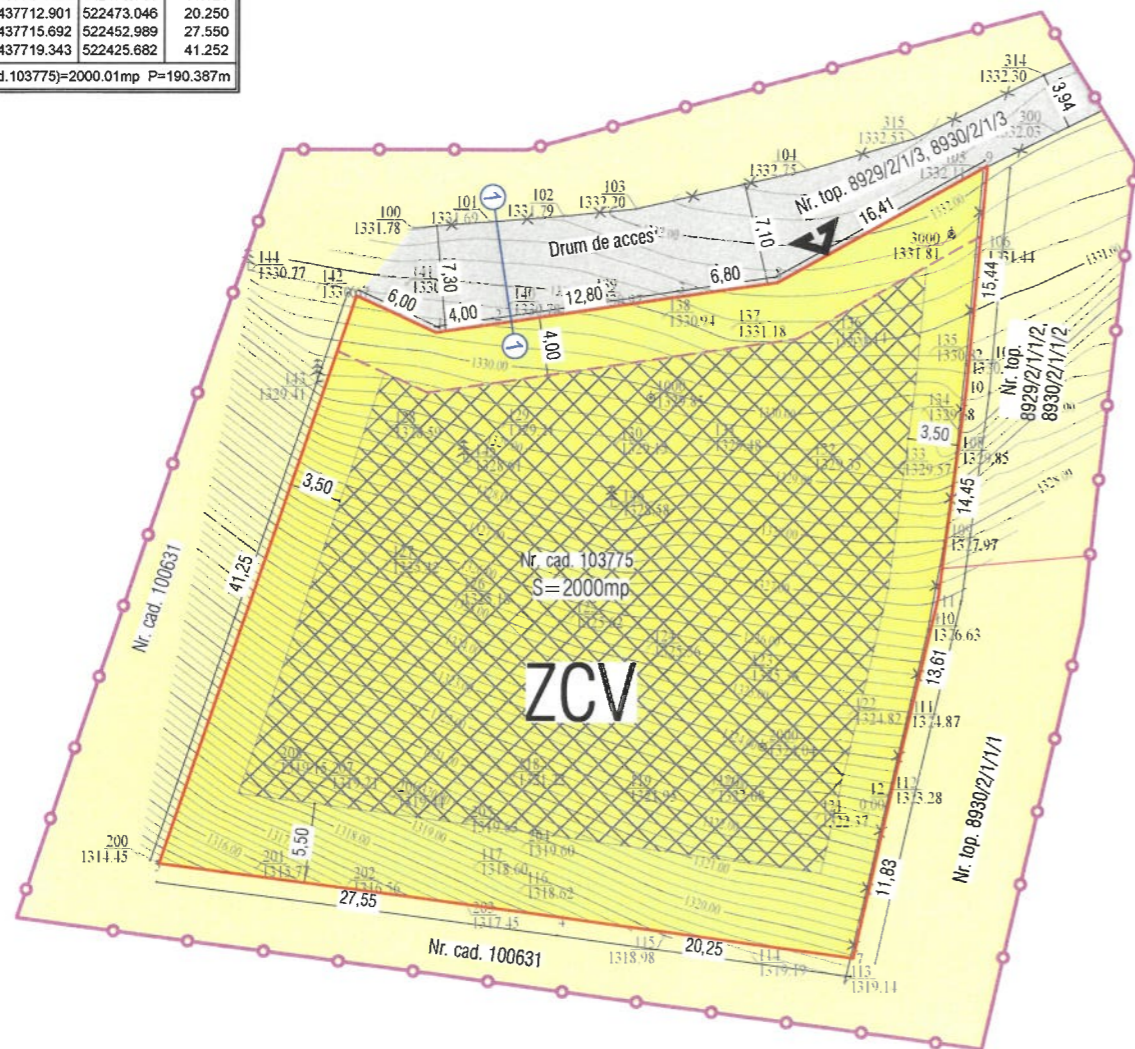
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, FOISOR DE LEMN SI IMPREJMUIRE  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT FUNDATA F.N.  
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500



Calcul suprafata imobil Nr.cad. 103775

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	437758.374	522439.034	6.000
1	437755.854	522444.479	4.000
2	437756.441	522448.436	12.800
3	437758.322	522461.097	6.800
8	437759.321	522467.823	16.408
9	437767.372	522482.120	15.439
10	437751.996	522480.724	14.451
11	437737.667	522476.648	13.608
12	437724.428	522475.700	11.829
7	437712.901	522473.046	20.250
4	437715.692	522452.989	27.550
5	437719.343	522425.682	41.252

S(Nr.cad.103775)=2000.01mp P=190.387m



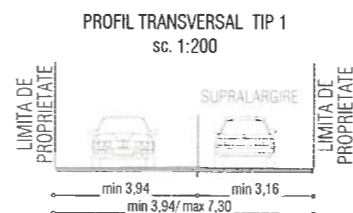
### Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Gard de lemn existent
- Retragerie minima a constructiilor, fata de drum
- Drum existent
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.
- ZCV
- Edificabilul parcelei pentru casa de vacanta (ZCV)
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Arbore existent

### Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
  - S/D+P+M (Hcornisa maxim=7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim=11,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici existenti
  - P.O.T. = 0
  - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
  - P.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0,6
- Retrageria minima a constructiilor la 4,00 m fata de drum.
- Retragerile fata de limitele laterale minim 3,50 m.
- Retrageria fata de limita posterioara minim 5,50 m.
- Zone verzi private amenajate pe parcela - minim 30%
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate in functie de suprafata utila a casei de vacanta (1 loc de parcare pentru o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp si doua locuri de parcare pentru o suprafata utila mai mare de 100 mp).

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren intravilan, cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.	subzona aferenta constructiilor	100,00	2000	100,00
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	0,00	0	
3		subzona aferenta circulatiilor private	0,00	0	
Total teren intravilan, cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.			100,00	2000	100,00
Total			100,00	2000	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Zona casa de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20,00	400	100,00
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	600	
3		subzona aferenta circulatiilor private	50,00	1000	
Total zona casa de vacanta			100,00	2000	100,00
Total			100,00	2000	100,00



SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO  
 S.R.L. CUIJ 36454917  
 BRASOV

REGISTRUL URBANISTIC SI DE PLANIFICARE  
 Elenă M. FINTINA  
 REPT DE PLANIFICARE

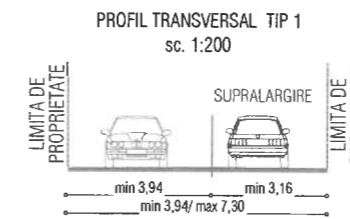
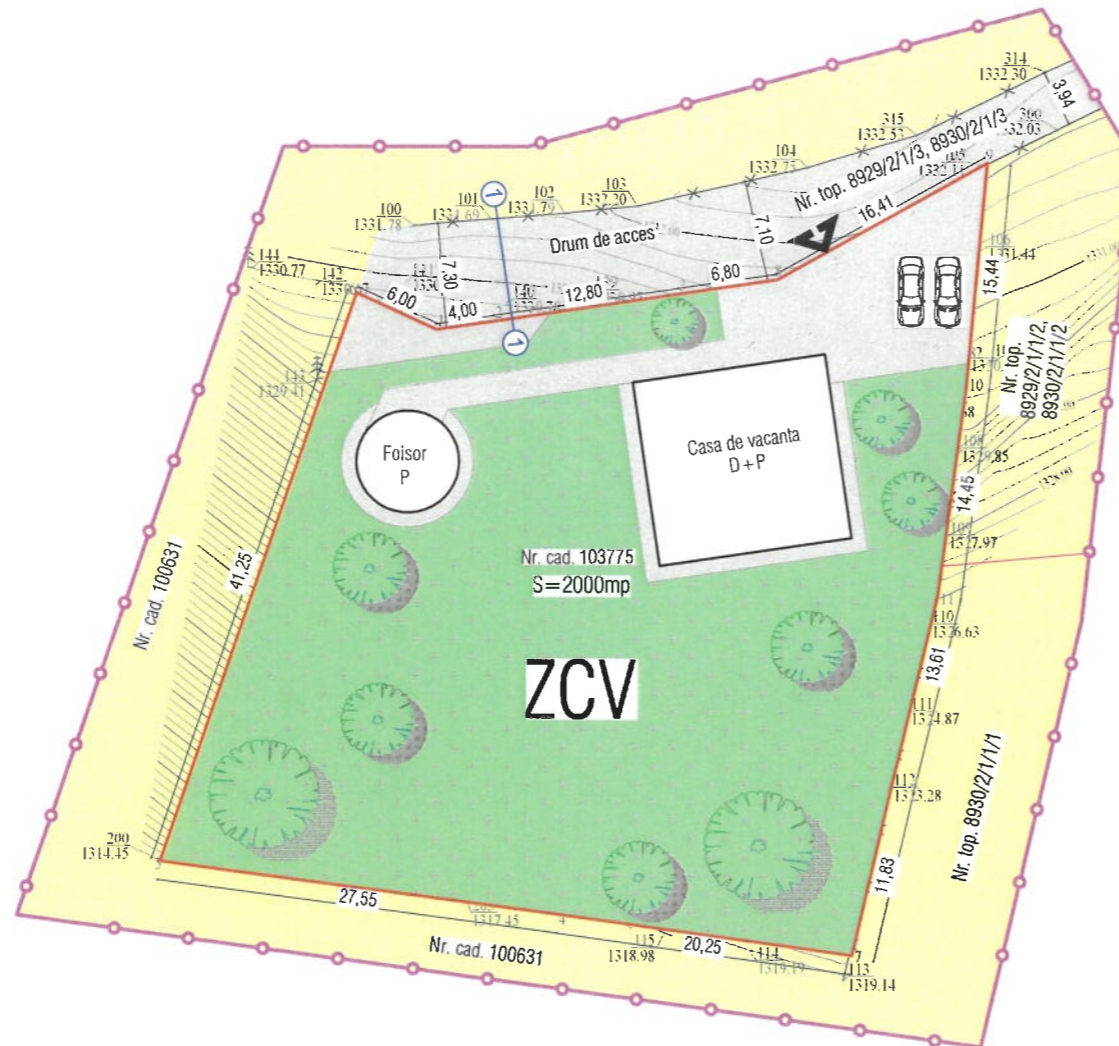
SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUT 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator : S.C. Ekomax International S.R.L.	Proiect nr. 3-24-32
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 04.2022
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		
DESENAT	Ing. Simona Voicu		
Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire			FAZA P.U.Z.
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE			Planşa nr. U2

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, FOISOR DE LEMN SI IMPREJMUIRE  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT FUNDATA F.N.  
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500



Calcul suprafata imobil Nr.cad. 103775

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi latari D(i,i+1)
6	437758.374	522439.034	6.000
1	437755.854	522444.479	4.000
2	437756.441	522448.436	12.800
3	437758.322	522461.097	6.800
8	437759.321	522467.823	16.408
9	437767.372	522482.120	15.439
10	437751.996	522480.724	14.451
11	437737.667	522478.848	13.608
12	437724.428	522475.700	11.829
7	437712.901	522473.046	20.250
4	437715.692	522452.989	27.550
5	437719.343	522425.682	41.252

S(Nr.cad.103775)=2000.01mp P=190.387m

## Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- x x Gard de lemn existent
- Drum existent
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.
- D+P Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata
- P Loc de parcare
- ①—① Profil transversal
- ↑ Acces auto si pietonal
- ↑ Arbore existent

## Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
  - S/D+P+M (Hcornisa maxim=7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim=11,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici existenti
  - P.O.T. = 0
  - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
  - P.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0,6
- Retragerea minima a constructiilor la 4,00 m fata de drum.
- Retragerea fata de limitele laterale minim 3,50 m.
- Retragerea fata de limita posterioara minim 5,50 m.
- Zone verzi private amenajate pe parcela - minim 30%
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate in functie de suprafata utila a casei de vacanta (1 loc de parcare pentru o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp si doua locuri de parcare pentru o suprafata utila mai mare de 100 mp)

Existent							
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata		
1	Teren intravilan. cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.	subzona aferenta constructiilor	100,00	2000	100,00		
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	0,00	0			
3		subzona aferenta circulatiilor private	0,00	0			
Total teren intravilan. cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.			100,00	2000	100,00		
<b>Total</b>					<b>100,00</b>	<b>2000</b>	<b>100,00</b>
Propus							
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata		
1	Zona casa de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20,00	400			
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	30,00	600			
3		subzona aferenta circulatiilor private	50,00	1000			
Total zona casa de vacanta			100,00	2000	100,00		
<b>Total</b>					<b>100,00</b>	<b>2000</b>	<b>100,00</b>



SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO  
 CUI 36454911, J8/1750/2016  
 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov  
 tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arbbr.ro



Elena M. FINTINA  
 arhite +

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Initiator:	S.C. Ekomax International S.R.L.	Proiect nr. 3-24-32
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, sat Fundata fn	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			Denumire proiect:	Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire	FAZA P.U.Z.
DESENAT	Ing. Simona Voicu		DATA: 04.2022		PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Planşa nr. U2.1

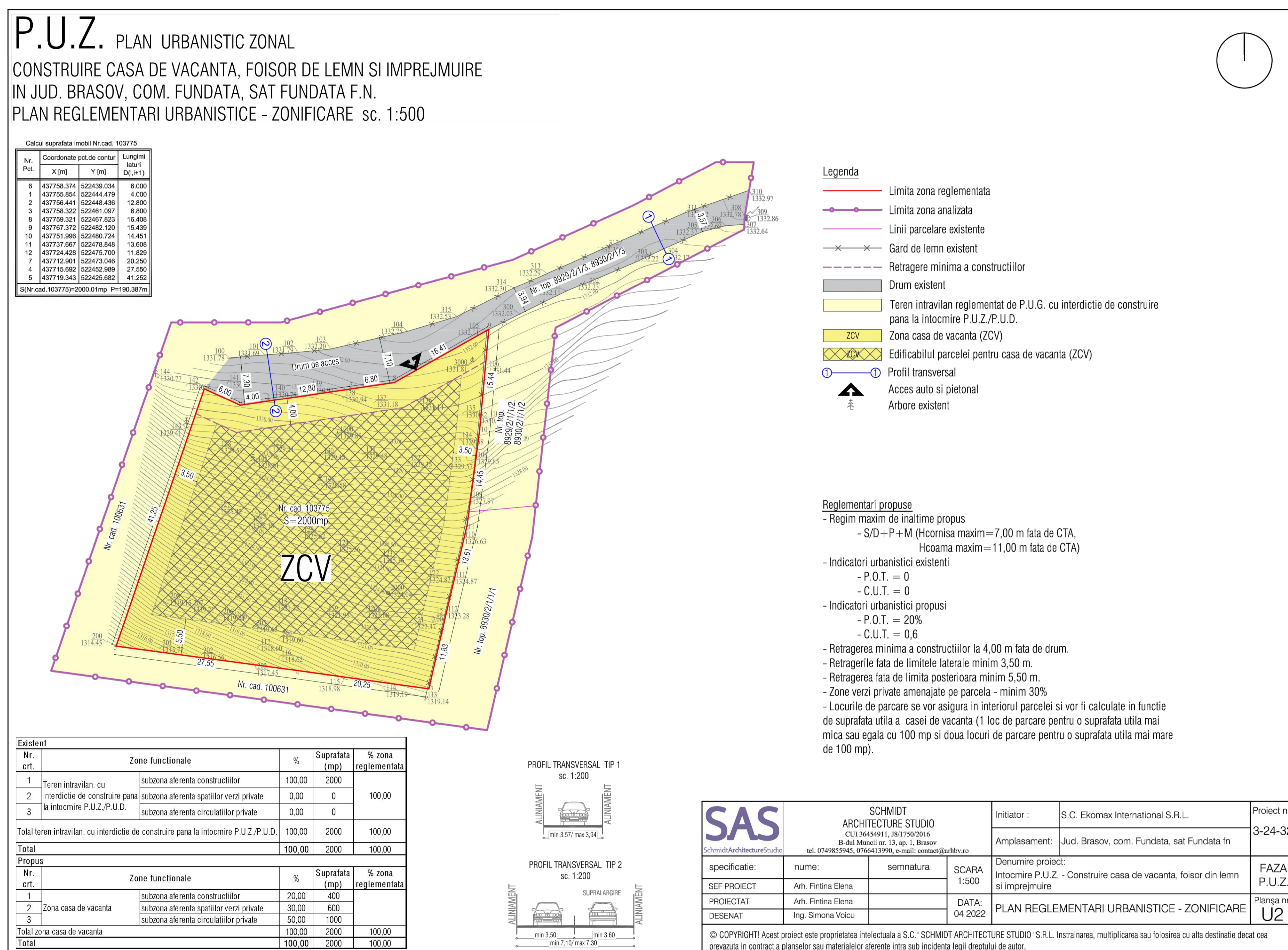
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



# INTENTIE DE ELABORARE

## PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, FOISOR DIN LEMN SI IMPREJMUIRE IN COM. FUNDATA, SAT FUNDATA F.N.

Initiator: S.C. EKOMAX INTERNATIONAL S.R.L.



# PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL in perioada 10.05.2022-25.05.2022

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism  
Adresa: str. Principala, nr. 56, com. Fundata, tel. 0268 236 651,  
e-mail: [primariafundata@yahoo.com](mailto:primariafundata@yahoo.com)

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate

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