



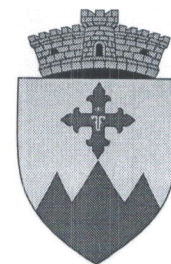
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 1778/26.07.2022

**ANUNȚ
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

In conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare, se aduce la cunostinta publica:

Primarul comunei Fundata, dl. Marian Florin PÂTEA, initiaza urmatorul proiect de hotarare:

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107-nr. cad 103107, si CF nr. 103108-nr. cad 103108, beneficiar Mănăilă Marian si Mănăilă Maria

Prezentul anunt este insotit de textul complet al proiectului de hotarare.

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucrare - termen 07.09.2022

Proiectul de hotarare va fi afisat la sediul Primariei comunei Fundata, din comuna Fundata, sat. Fundata nr. 56, jud. Brasov, si publicat pe site-ul Primariei comunei Fundata - <http://primariafundata.ro/> .

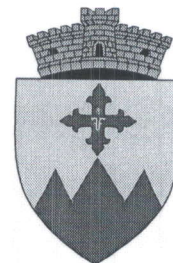
Cei interesati pot transmite in scris propuneri sau opinii cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com, pana la data de 07.09.2022.

Primar,
Patea Marian Florin



Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT HOTARARE NR. 36

din 26.07.2022

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107-nr. cad 103107, si CF nr. 103108-nr. cad 103108, beneficiar Mănăilă Marian si Mănăilă Maria

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

1.Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 1774 din 26.07.2022, inaintata de catre numitul Manaila Marian prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 29/22.07.2022, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire case”, initiator Manaila Marian si Manaila Maria;
- PUZ - ul - „Construire case” , teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107 - nr. cad 103107 si CF 103108- nr. cad 103108, beneficiari Mănăilă Marian si Mănăilă Maria;

2.Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. 1775/26.07.2022;
- raportul de specialitate nr. 1776/26.07.2022;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

3.Vazand prevederile :

- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- realizând publicarea anunțului prin afisare la sediul Primariei in spatiul accesibil publicului si pe site, în contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

In temeiul art. 129, alin (6), lit. c), art 139 alin 3), lit. e) si art. 196 alin (1) lit a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTARASTE :

Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.)- „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107 - nr. cad 103107 si CF nr. 103108 - nr. cad 103108, in suprafata totala de 10.181 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul apartinand beneficiarilor Mănăilă Marian si Mănăilă Maria, asa cum a fost definit in articolul anterior, va face parte din intravilanul comunei Fundata, judetul Brasov incepand cu data prezentei hotarari.

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

Art. 4 Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Brasov, primarului comunei Fundata, beneficiarilor Mănăilă Marian si Mănăilă Maria si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



REFERAT DE APROBARE

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107-nr. cad 103107, si CF nr. 103108-nr. cad 103108, beneficiar Mănăilă Marian si Mănăilă Maria

Nr. 1775 din 26.07.2022

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 29 alin. (1) lit. c) și alin. (3) și art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului *Hotărârii Consiliului Local – privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107-nr. cad 103107, si CF nr. 103108-nr. cad 103108, beneficiar Mănăilă Marian si Mănăilă Maria.*

Motivul emiterii proiectului de hotărâre:

- cererea inregistrata cu nr. 1774 din 26.07.2022, inaintata de catre numitul Manaila Marian prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;

- Avizul nr. 29/22.07.2022, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire case”, initiator Manaila Marian si Manaila Maria;

- PUZ - ul - „Construire case” , teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107 - nr. cad 103107 si CF 103108- nr. cad 103108, beneficiari Mănăilă Marian si Mănăilă Maria;

- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Măsuri de implementare

Documentatia fiind completa, se înainteaza spre analiza si aprobare Consiliului Local.

Punerea în aplicare a hotărârii va avea loc imediat, fără a fi necesară o perioadă suplimentară.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de hotărâre anexat, pe care îl supun spre aprobare.

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, vă rog să analizați și să hotărâți asupra proiectului *Hotărârii Consiliului Local - privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107-nr. cad 103107, si CF nr. 103108-nr. cad 103108, beneficiar Mănăilă Marian si Mănăilă Maria*

Anticipând solicitudinea dumneavoastră, vă mulțumesc și vă rog să primiți stimați consilieri locali, expresia considerației mele,

PRIMARUL COMUNEI,
Marian Florin PATEA



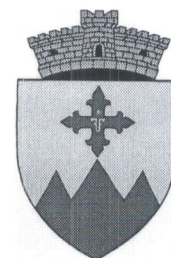
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107-nr. cad 103107, si CF nr. 103108-nr. cad 103108, beneficiar Mănăilă Marian si Mănăilă Maria

Nr. 1776 din 26.07.2022

Conform art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru fiecare proiect de hotarare se intocmesc rapoarte de specialitate de catre compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, astfel s-a procedat la intocmirea prezentului raport dupa cum urmeaza:

Având în vedere urmatoarele:

- cererea inregistrata cu nr. 1774 din 26.07.2022, inaintata de catre numitul Manaila Marian prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 29/22.07.2022, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire case”, initiator Manaila Marian si Manaila Maria;
- PUZ - ul - „Construire case” , teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107 - nr. cad 103107 si CF 103108- nr. cad 103108, beneficiari Mănăilă Marian si Mănăilă Maria;
- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :

"ART. 25

(1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

(2) Consiliul local cooperează cu consiliul județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

ART. 47

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

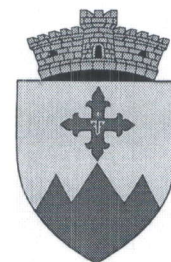
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora"

- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local - privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103107-nr. cad 103107, si CF nr. 103108-nr. cad 103108, beneficiar Mănăilă Marian si Mănăilă Maria

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, se emite prezentul **RAPORT FAVORABIL**.

Intocmit,
Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA



MEMORIU JUSTIFICATIV

Elaborare P.U.Z.

Construire case

Comuna Fundata, jud. Braşov

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

Beneficiari: Mănăilă Marian și Mănăilă Maria

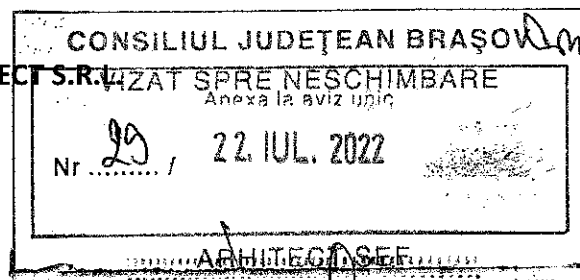
Braşov, iulie 2022

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 : **iulie 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. 103107 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 a 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, în vecinătățile de nord, est și sud rețele de apă iar la sud de terenul studiat se găsește un rezervor de apă.

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.

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.

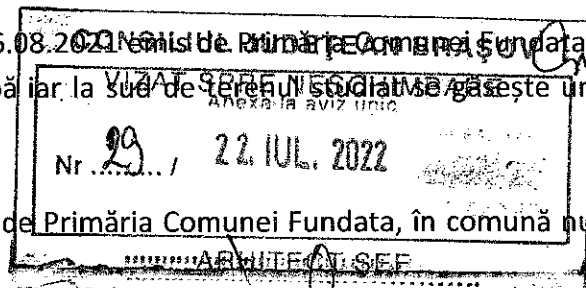
2.5. Opțiuni ale populației

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

Elaborarea documentației P.U.Z. s-a realizat cu respectarea prevederilor 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, în cadrul etapelor de consultare și informare:

- etapa pregătitoare, prin care s-a anunțat intenția de elaborare a P.U.Z.;
- etapa de elaborare a propunerilor 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, în cadrul Raportului Informării și Consultării Publicului sunt consemnate perioadele în care s-au desfășurat etapele de consultare, eventualele propuneri, observații sau sesizări legate de elaborarea P.U.Z și modul în care acestea au fost rezolvate/preluate în documentație.

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 Etichetare 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 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).

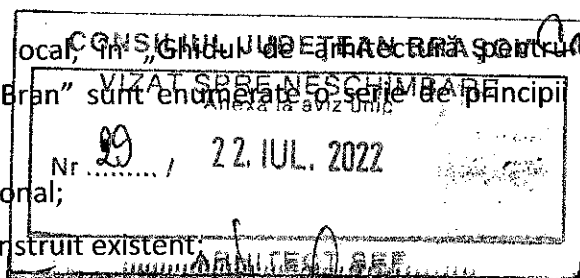
Nu se recomandă ca viitoarele construcții și amenajări să se prezinte ca accente sau elemente de contrast în peisaj.

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, prezenta documentație impune 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 posibilă 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, sănii și autovehicule și sunt delimitate de zone înierbate, taluzuri sau șanțuri deschise.

De asemenea, se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto.

Nu se permite 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 se acorde o atenție rezolvare a pantelor drumului, scurgerii apelor pluviale, a verasamentelor. Înaintea 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 preenunarea 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.”

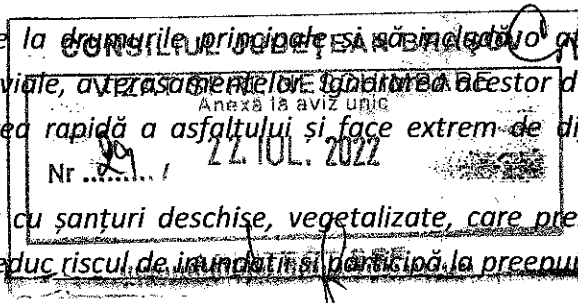
Parcaje și garaje

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 individuale, cu regim de construire izolat.**

În interiorul acestei zone se vor distinge trei subzone:

- subzona locuințelor individuale, cuprinzând noua parcelare;
- subzona spațiilor verzi cuprinzând: fâșiile verzi publice, amenajate de-a lungul drumului public „Pe Linie”, la care se adaugă fâșiile verzi adiacente drumului propus în incintă, amenajate în regim comun de proprietate, 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 suprafața necesară lărgirii drumului public „Pe Linie” și circulația din incintă, care va deservi parcelele propuse.

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:

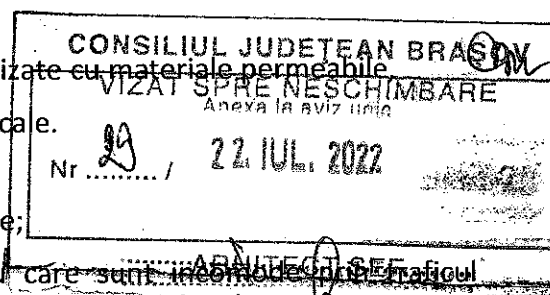
- funcțiuni care generează un trafic important de persoane;
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt însoțite de trafic generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile 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 și 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.

Pentru orice lucrare de construire sau amenajare se vor respecta cerințele și recomandările Studiului Geotehnic.

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.

Față de limita posterioară a parcelei, 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 individuale:

Regim de construire: izolat pe parcelă.

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

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

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

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.

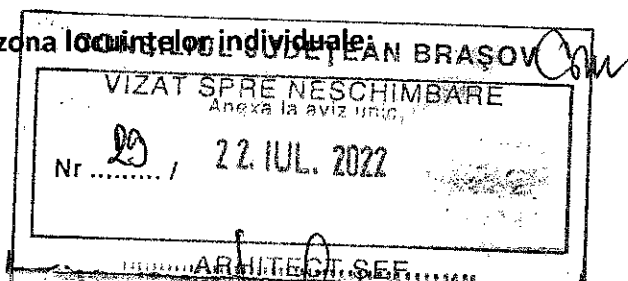
Etajele unei clădiri pe teren în pantă parțial îngropate/parțial libere se consideră etaje supraterane întregi și se includ în calcularea coeficienților de urbanism.

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.

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

H.max.cornișă = 8,00 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral.

Este acceptat subsolul în limitele cerințelor și recomandărilor Studiului Geotehnic și cu respectarea indicilor și indicatorilor urbanistici propuși.



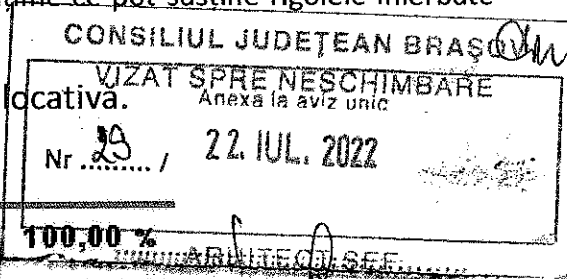
S.min. spații verzi/parcelă = 50 % din suprafața totală a parcelei,

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 = aprox. 5% din suprafața totală a terenului inițial (1,3% reprezentând fâșia plantată aferentă profilului lărgit al drumului public „Pe Linie”, propusă transferului către domeniul public, la care se adaugă 3,7% însemnând fâșiile plantate aferente drumului propus în incintă, care asigură accesurile pe parcelele propuse, și care sunt în proprietatea comună a proprietarilor viitoarelor parcele).

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 sustine rigolele înierbate necesare scurgerii apei pluviale sau plantații de protecție.

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



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.

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va realiza prin racordarea la rețelele de apă existente în proximitate, figurate în schița anexată Avizului nr. 2409 din 26.08.2021 emis de Primăria Comunei Fundata, mai precis la rețeaua și la rezervorul existente la sud de terenul studiat (conform planșei U.05-1 „Identificare rețele în teritoriu”).

Extinderea rețelei spre rețeaua existentă se va realiza pe domeniul public, de-a lungul drumului public „Pe Linie”, pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

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

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.

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

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:

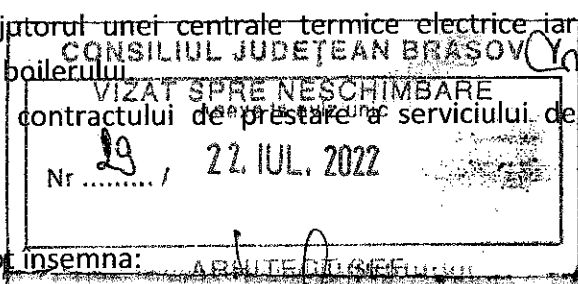
- pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor pentru parcaje/întoarcere. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea zonelor verzi.
- deșeurile nevalorificabile și nepericuloase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

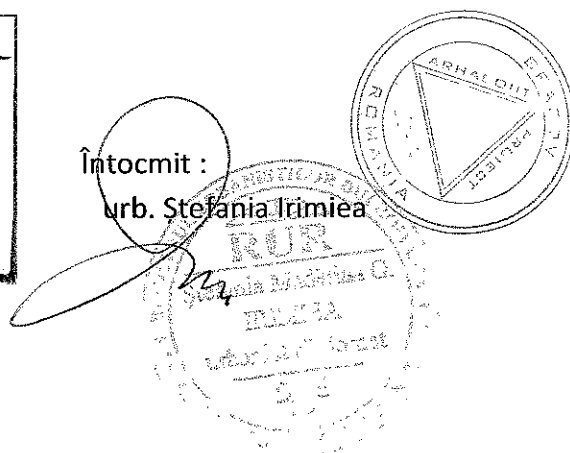
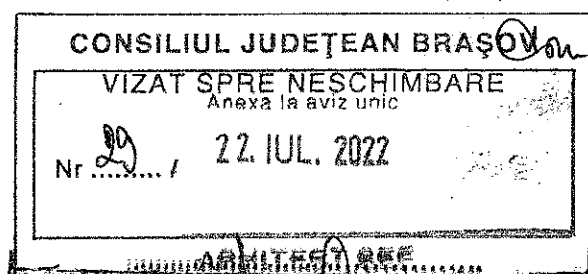
Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.

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.



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, iulie 2022

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. 103107 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 Avizului 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;

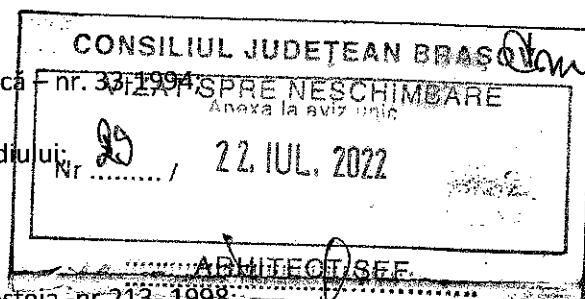
Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;

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. 103107 și C.F. 103108, nr.cad. 103108 ale Comunei Fundata.

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul comunei Fundata, are folosința de fâneată, 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.

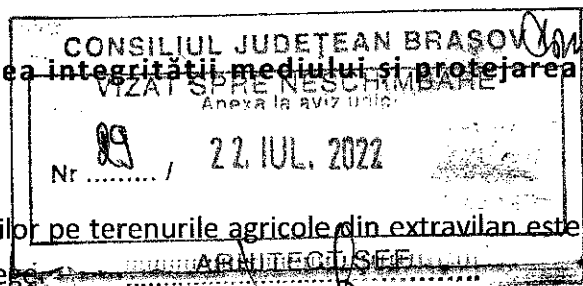
Art.2. Terenuri agricole în intravilan

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.

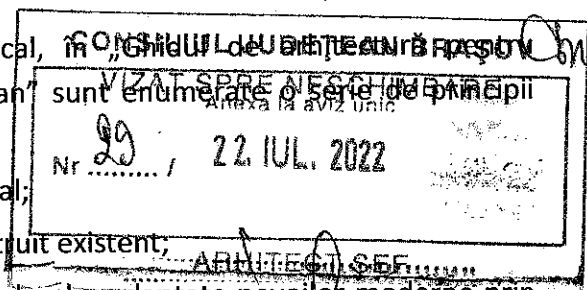
Peisajul zonei este în schimbare, dată fiind amploarea pe care o are sectorul turistic în economia zonei. Astfel peisajului cultural specific, dezvoltat de economia pastorală, i se suprapun obiecte de arhitectură contemporană care de cele mai multe ori ies în evidență prin gabarite ample, forme și materiale 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 încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran pentru dezvoltarea durabilă a așezărilor umane:

- păstrarea parcelarului 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 individuală 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 condițiile și 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.

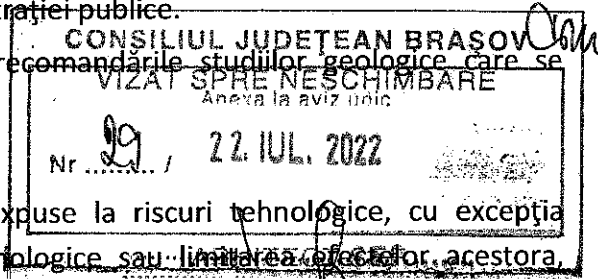
Nu se cunosc zone expuse la riscuri tehnologice în apropiere.

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 individuală în regim de construire izolat.



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 de apă existente în proximitate, figura nr. 10 anexată Avizului nr. 2409 din 26.08.2021 emis de Primăria Comunei Fundata, mapă predisă la rețeaua și la rezervorul existente la sud de terenul studiat (conform planșei U.05-1, Identificare rețele în teritoriu”).

Extinderea rețelei spre rețeaua existentă se va realiza pe domeniul public, de-a lungul drumului public „Pe Linie”, pe cheltuiala inițiatorului P.U.

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

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 funcțiilor

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 individuală.

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.

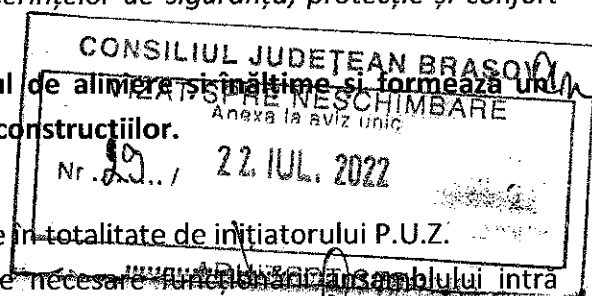
P.O.T.-ul se completează cu C.U.T.-ul, cu regimul de înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

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.

Pentru orice lucrare de construire sau amenajare se vor respecta cerințele și recomandările Studiului Geotehnic.

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

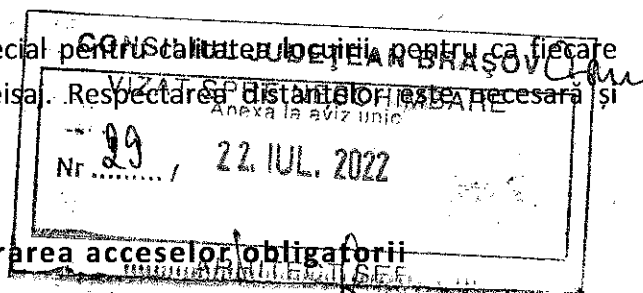
Față de aliniamentele la drumurile propuse, viitoarele clădiri vor respecta o retragere minimă de 5,00 m.

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.

Față de limita posterioară a parcelei, 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 posibilă 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, sănii și autovehicule și sunt delimitate de zone înierbate, taluzuri sau șanțuri deschise.

De asemenea, se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto.

Nu se permite 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 pavelor din beton.

Asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale și să includă o atentă 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).

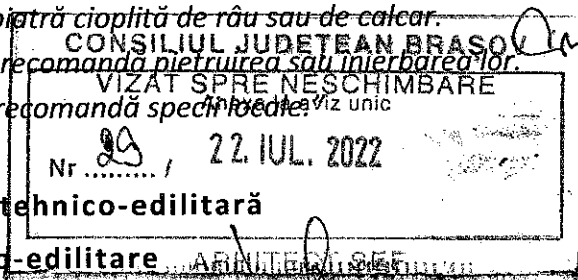
Se recomandă rezolvarea corectă a colectării și scurgerilor de ape pluviale, a taluzurilor, podețelor, sprijinirilor de pe marginile drumului, parapetilor și infrastructurii drumului înaintea lucrărilor de finisare rutieră.

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 interbarea 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

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va realiza prin racordarea la rețelele de apă existente în proximitate, figurate în schița anexată Avizului nr. 2409 din 26.08.2021 emis de Primăria Comunei Fundata, mai precis la rețeaua și la rezervorul existente la sud de terenul studiat (conform planșei U.05-1 „Identificare rețele în teritoriu”).

Extinderea rețelei spre rețeaua existentă se va realiza pe domeniul public, de-a lungul drumului public „Pe Linie”, pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

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

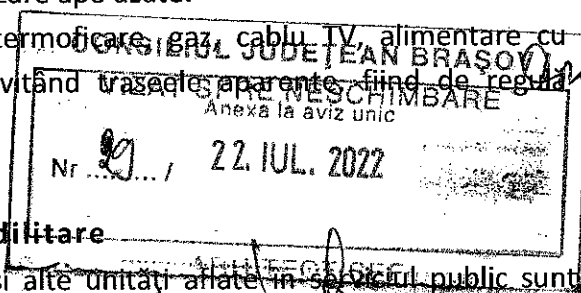
Beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.

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 putea fi: D+P+E, D+P+M, P+E+M.

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

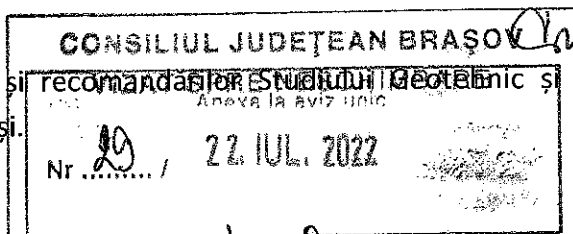
H.max.cornișă = 8,00 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral.

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.

Este acceptat subsolul în limitele cerințelor și respectarea indicilor și indicatorilor urbanistici propuși.



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.

Materiale și finisaje

Se recomandă ca finisarea pereților să se facă utilizând materiale de proveniență locală: tencuieli pe bază de pământ argilos, pe bază de var pastă, placări cu scândură, șindrilă și șită etc.

Se vor folosi culori neutre, de pământ sau pastelate, la finisarea fațadelor, specifice tencuielilor și zugrăvelilor tradiționale (pigmenți minerali).

Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din polimeri.

Este interzisă utilizarea unei cromatici stridente.

Se va evita amplasarea antenelor pe fațadele principale.

Se recomandă ca învelitoarea să se realizeze din materiale tradiționale: șită, șindrilă sau țiglă ceramică executată manual.

Se recomandă evitarea învelitorilor din tablă.

Se interzic acoperișurile tip terasă.

Culorile învelitorilor vor fi cele specifice materialelor tradiționale și nu se admit culori stridente.

Se recomandă folosirea tâmplăriei din lemn masiv sau din lemn stratificat, băițuit sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.

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

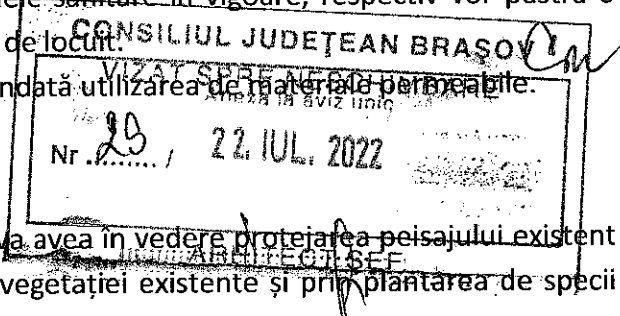
Art.1. Parcaje

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 material permeabil.



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 = aprox. 5% din suprafața totală a terenului inițial (1,3% reprezentând fâșia plantată aferentă profilului lărgit al drumului public „Pe Linie”, propusă transferului către domeniul public, la care se adaugă 3,7% însemnând fâșiile plantate aferente drumului propus în incintă, care asigură accesurile pe parcelele propuse, și care sunt în proprietatea comună a proprietarilor viitoarelor parcele).

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. Împrejuriri

Sunt permise împrejuririle transparente din fier forjat, sau semiopace, din lemn, cu socluri din piatră care să permită o minimă comunicare între spațiul drumului și cel al incintei.

Înălțimea maximă a împrejuririi nu va depăși 1,80 m.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Lemnul se poate bățui sau vopsi.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile din tablă vopsită, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată.

Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație.

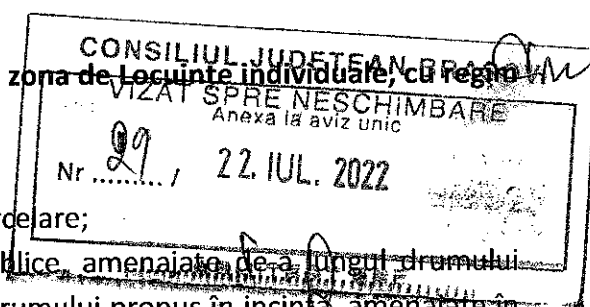
Gardurile pot fi dublate cu gard viu. Se interzice însă gardul viu monospecific de tuia, deoarece acesta creează perdele opace care maschează peisajul. Se va lua în considerare utilizarea de arbuști și plantații specifice zonei.

Capitolul III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

În interiorul acestei zone se vor distinge trei subzone:

- subzona locuințelor individuale, cuprinzând noua parcelare;
- subzona spațiilor verzi cuprinzând: fâșiile verzi publice, amenajate de-a lungul drumului public „Pe Linie”, la care se adaugă fâșiile verzi adiacente drumului propus în incintă, amenajate în regim comun de proprietate, 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 suprafața necesară lărgirii drumului public „Pe Linie” și circulația din incintă, care va deservi parcelele propuse.



Capitolul IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

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

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 locuințele individuale, suprafața minimă admisă a parcelei este de 1.000,00 mp.

Utilizări admise:

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

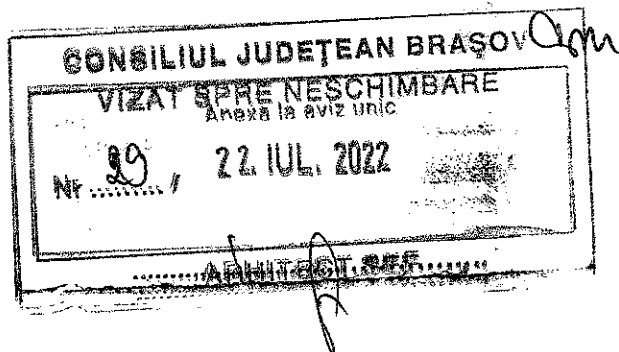
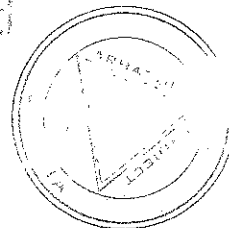
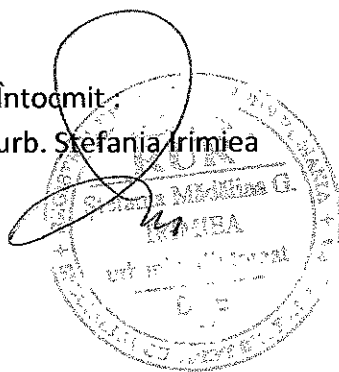
Sunt interzise:

- 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:

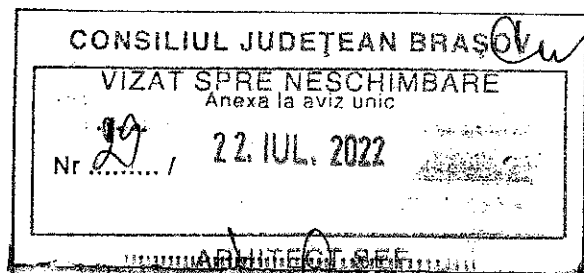
- amenajarea terenului se va face într-un mod unitar astfel încât activitățile propuse să beneficieze de cadrul natural, curat și liniștit;
- viitoarelor construcții și amenajări vor fi adaptate la contextul existent prin dispunere, retrageri și alinieri, volum, funcțiune, indicatori urbanistici, regim 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. Stefania Trimiea



Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z.

Denumirea investiției : **Elaborare P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE**
Amplasament : **comuna Fundata, Jud. Brașov**
Beneficiar : **Mănăilă Marian și Mănăilă Maria**
Proiectant general : **S.C. ARHABOUT PROIECT S.R.L.**
Număr proiect : **68/11.2021**
Faza de proiectare : **P.U.Z.**
Data elaborării : **mai 2022**



Etapizarea investițiilor propuse prin P.U.Z.:

1. Aprobarea P.U.Z.

Timp estimat finalizare: iunie 2022

2. Avizarea de către O.C.P.I. a documentațiilor de cadastru privind dezmembrarea terenului conform P.U.Z.

Timp estimat finalizare: iulie 2022

3. Obținerea Certificatelor de Urbanism pentru viitoarele investiții.

Categorii de lucrări aferente viitoarelor investiții:

- realizare drum acces și racordarea la drumul existent;
- construcții noi;
- racorduri la rețelele tehnico edilitare existente;
- organizare de șantier;
- realizare parcajelor;
- amenajare spațiu verde/neconstruit.

Timp estimat finalizare: august 2022

4. Obținerea autorizațiilor de construire.

Timp estimat finalizare: august 2022 – august 2023

5. Racordarea la drumurile publice și asigurarea acceselor

Timp estimat finalizare: august 2023 - august 2024

6. Extindere și racordare la rețelele tehnico edilitare

Timp estimat finalizare: august 2023 - august 2024

7. Edificare clădiri propuse

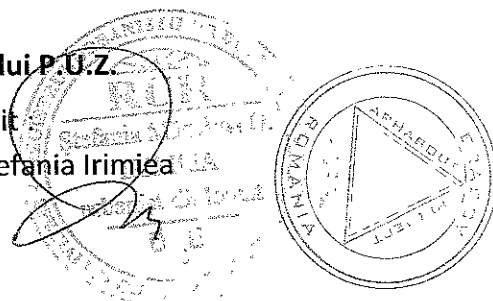
Timp estimat finalizare: august 2023 - august 2025

8. Amenajarea spațiilor verzi

Timp estimat finalizare: august 2023 - august 2025

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fondurile inițiatorului P.U.Z.

Întocmit
urb. Ștefania Irimiea





CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



JUDEȚUL BRAȘOV

Arhitect-șef

Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului

Digitally signed

Date: 2022.07.22 14:17:50

Reason: Inreg. cu nr. 6302/23088/(R25)321 - 22.07.2022
CN=JUDETUL BRAȘOV

Ca urmare a cererii adresate de **Mănăilă Marian și Mănăilă Maria**, cu adresa de corespondență în județul **Ilfov**, mun. **București**, cod poștal -, str. **Aleea Ghimeș**, nr. **1**, bl.-, sc. -, et. -, ap.-, **sect. 5**, telefon/fax **0724526287**, e-mail -, înregistrată la nr. **16438/26.05.2022**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 29 din 22.07.2022

pentru **Planul urbanistic zonal**: Construire case – extravilan comuna Fundata, generat de imobilul: teren extravilan, situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, identificat prin extras C.F. nr. 103107 - nr. cad. 103107 și extras C.F. nr. 103108 - nr. cad. 103108;

Inițiator: **Mănăilă Marian și Mănăilă Maria**

Proiectant: **Arhabout Proiect SRI**

Specialist cu drept de semnătură: **arh. Ștefania Irimiea**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Imobilul, teren fâneață în extravilan, cu suprafața de 10.181 mp, identificat prin extras C.F. nr. 103107 - nr. cad. 103107 și extras C.F. nr. 103108 - nr. cad. 103108, este situat în comuna Fundata, sat Fundata, DC 54B, fiind delimitat după cum urmează:**

- **la nord: teren proprietăți private identificate cu nr. top 9236, nr. top. 9237, nr. top 9238/2;**
- **la sud și est: teren proprietăți private identificate cu nr. top 9240/2/1/2, nr. top9241, nr. top 9240/2/2;**
- **la vest: drum public Pe Linie;**

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: **teren extravilan, fără reglementări urbanistice;**

Prevederi PUZ-RLU propuse:

- **UTR – zonă de locuințe;**
- Regim de construire – **discontinuu;**
- Funcțiuni predominante: **locuințe;**
- Regim de înălțime:
- **D+P+E, D+P+M, P+E+M cu Hmax. cornișă = 8,00 m, Hmax. coamă = 12,00m;**
- Procent de ocupare a terenului: **POT maxim = 20%;**
- Coeficient de utilizare a terenului: **CUT maxim = 0,50;**
- Retrageri față de limitele de proprietate: **H/2, minim 6,00 m;**
- Regim de aliniere:
- **5,00 m față de aliniament;**
- Circulații și accesuri:
- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;**
- **Accesurile, auto și pietonal, la zona de locuințe se vor face din drumul public Pe Linie;**
- Echipare tehnico-edilitară:



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



JUDEȚUL BRAȘOV

- Alimentare cu apă a obiectivelor propuse se va realiza din rețeaua centralizată a comunei conform avizului nr. 2409/26.08.2021 emis de Primăria comunei Fundata;
- Evacuarea apelor uzate menajere: conform avizului emis de S.G.A. Brașov sub nr. 57/11.03.2022 apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate în câte un bazin de stocare, etanș, vidanjabil;
- Energie electrică:

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul E257-02 vizat spre neschimbare de SDEE Brașov; Se va monta un post de transformare PT 20/0,40 kV – 1x40 kVA de tip prefabricat, în anvelopă de beton, amplasat pe terenul inițiatorului P.U.Z., conform aviz DEER – Sucursala Brașov Nr. 7010210909261/17.09.2021.

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu executarea lucrărilor de infrastructură menționate mai sus, necesare funcționării.

Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.




În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.07.2022 se **avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.** Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

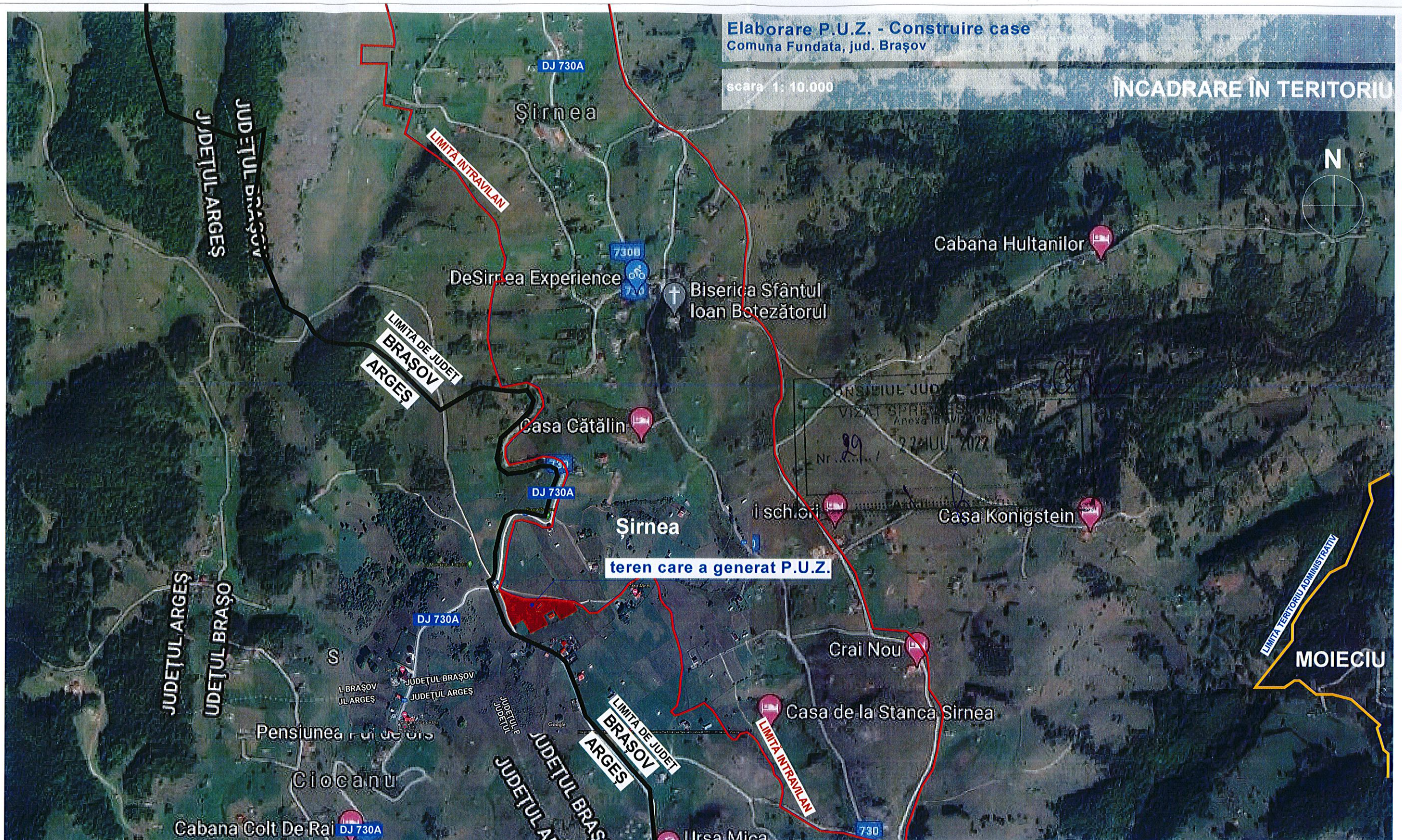
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 8/18.01.2021, emis de **președintele Consiliului Județean Brașov.**

<p>P Arhitect-șef</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: OCTAVIAN-AUGUSTIN IURES Judetul Brasov Functia: Consilier Aprobare 22.07.2022 14:17:05 (GMT+03:00)</p>	<p>Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Judetul Brasov Functia: Sef Birou Avizare 22.07.2022 13:29:17 (GMT+03:00)</p>
<p>Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: MARIA-MAGDOLNA COSMA Judetul Brasov Functia: Consilier Intocmit 22.07.2022 13:21:57 (GMT+03:00)</p>	<p>CONFORM CU DOCUMENTUL ORIGINAL ELECTRONIC</p>

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

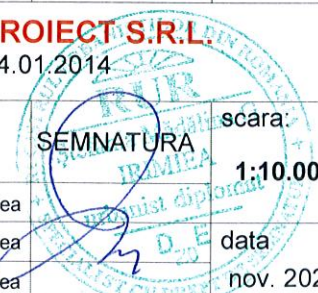
scara 1: 10.000

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei AS PROIECT S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA	
				beneficiari	proiect nr.
				Mănăilă Marian și Mănăilă Maria	68/11/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara:	titlu proiect:	faza
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea		1:10.000	Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE	P.U.Z.
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		data	titlu planșă	planșa nr.
desenat	urb. Ștefania Irimiea		nov. 2021	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	U.01



PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

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

SITUAȚIA EXISTENTĂ

scara 1:500

LEGENDA

- limite, repere
 - limită zonă studiată
 - limită de județ
 - limită intravilan existent cf. P.U.G. Comuna Fundata în vigoare
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- împrejmuiri existente
- construcție existentă - anexă
- circulații, accesuri
 - drum principal existent - DJ 730
 - drum public „Pe Linie”
 - acces existent
- funcțiuni, utilizări
 - fâneață, extravilan
 - fâneață, intravilan



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

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

Nr. top. inițial 9236, 9237, 9238/2

Nr. cad. 103107

Nr. cad. 103108

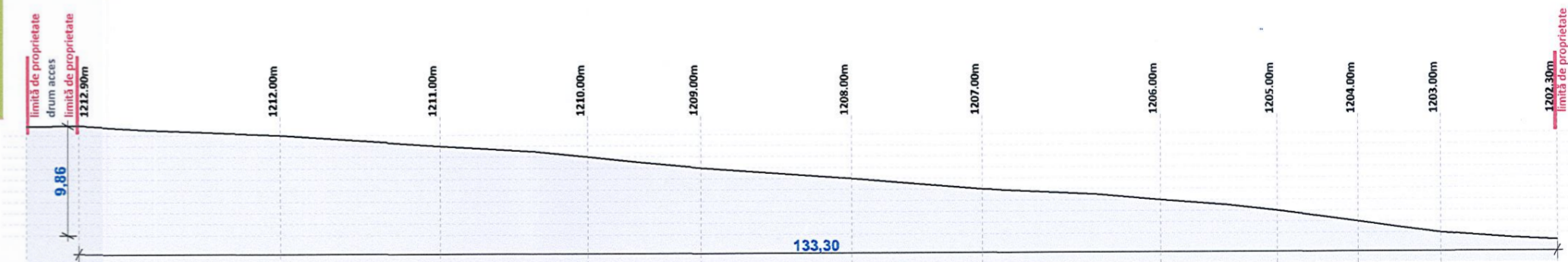
Nr. top. 9240/2/2

Nr. top. 9240/2/1/2

Nr. top. inițial 9241



SECȚIUNE LONGITUDINALĂ 1 - 1
scara 1:500

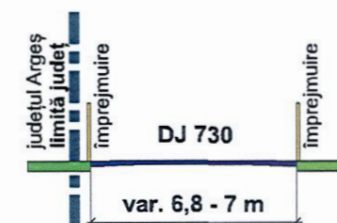


Prezentul document este valabil însoțit de
procesul verbal de recepție nr.1093/2021

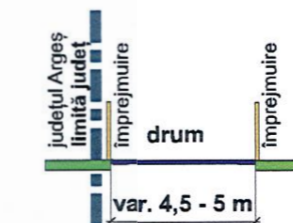
Raluca-Maria
Bratosin

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

PROFILE DRUMURI EXISTENTE
scara 1:250



PROFIL A-A existent
DJ 730



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

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

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

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

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

Pct.	N (m)	E (m)	Pct.	N (m)	E (m)
277	440521.375	519636.467	166	440491.442	519824.036
278	440522.183	519637.756	167	440490.149	519825.529
279	440523.472	519640.633	168	440488.965	519826.812
317	440524.236	519643.938	169	440487.709	519827.974
282	440517.802	519651.351	170	440486.348	519829.169
100	440510.558	519659.796	173	440482.187	519831.415
102	440507.904	519666.783	174	440477.453	519834.325
104	440504.849	519675.536	176	440474.786	519836.441
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	519728.267
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

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

15.02.2021

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

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

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

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
				Beneficiar: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
				Proiect nr.: 68/11/2021
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:500	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 Iulie 2022	Titlu planşa: SITUAȚIA EXISTENTĂ
desenat	Urb.Ştefania Irimiea			Planşa nr. U.02

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

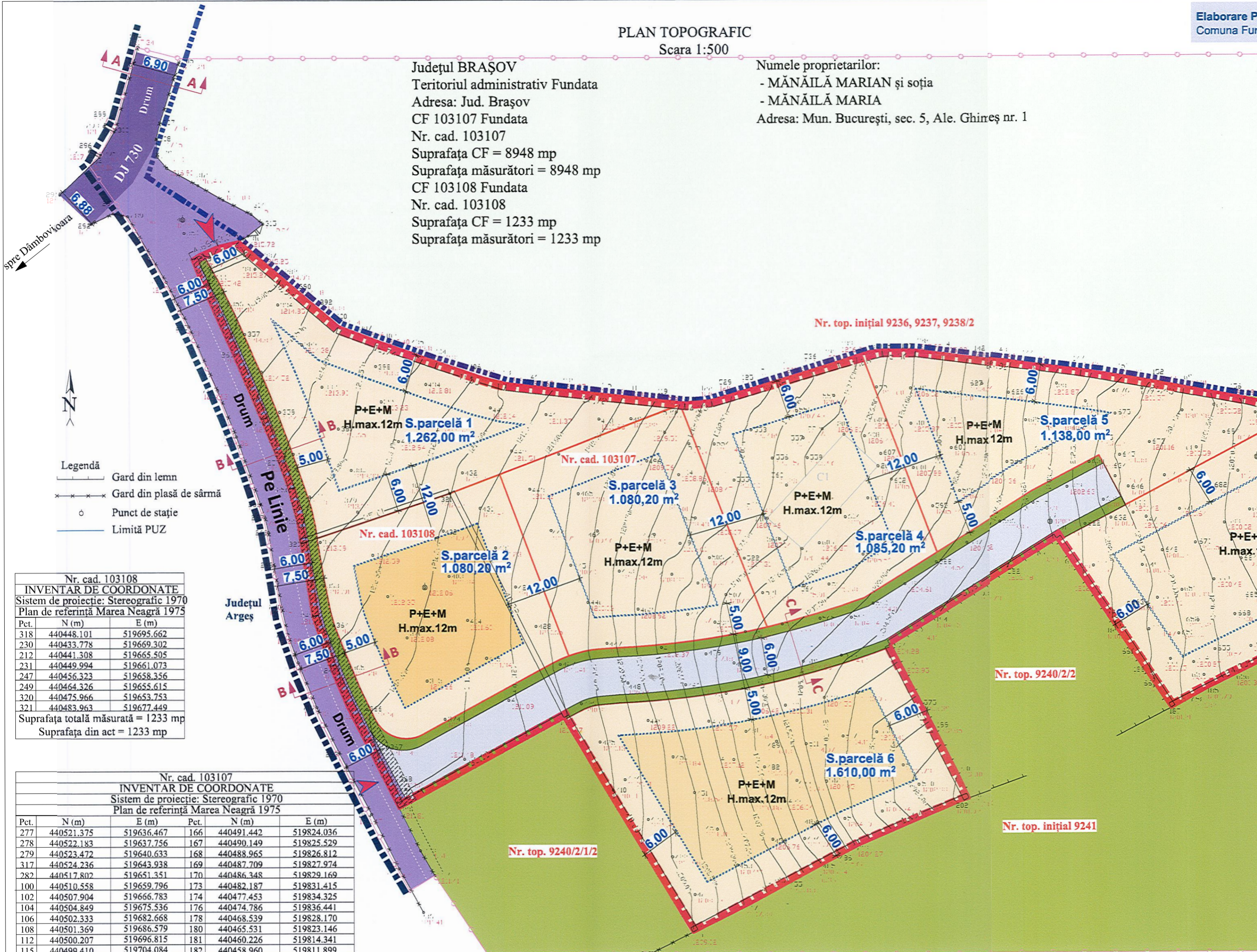
Județul BRAȘOV
Teritoriul administrativ Fundata
Adresa: Jud. Braşov
CF 103107 Fundata
Nr. cad. 103107
Suprafața CF = 8948 mp
Suprafața măsurători = 8948 mp
CF 103108 Fundata
Nr. cad. 103108
Suprafața CF = 1233 mp
Suprafața măsurători = 1233 mp

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

scara 1:500

LEGENDA

- limite. reperi**
- limită zonă studiată
 - limită de județ
 - limită intravilan existent cf. P.U.G. Comuna Fundata în vigoare
 - limite de proprietate existente
 - limite teren care a generat P.U.Z.
 - limite parcele propuse
 - împrejurimi existente
 - construcție existentă, propusă spre demolare
- circulații . accesuri**
- drum principal existent - DJ 730
 - drum public „Pe Linie”
 - suprafață propusă transferului către domeniul public
 - accesuri propuse
 - drum de incintă propus - acces parcele
- funcțiuni**
- zona locuințelor individuale
 - limită edificabil propus
 - zone verzi adiacente drumurilor, fâșii plantate, dedicate amenajării de stabilizare a drumului: plantații înalte de protecție și stabilizare, rigole înverzite etc.
 - fâneață, extravilan
 - fâneață, intravilan



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

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

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

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

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

Pct.	N (m)	E (m)	Pct.	N (m)	E (m)
277	440521.375	519636.467	166	440491.442	519824.036
278	440522.183	519637.756	167	440490.149	519825.529
279	440523.472	519640.633	168	440488.965	519826.812
317	440524.236	519643.938	169	440487.709	519827.974
282	440517.802	519651.351	170	440486.348	519829.169
100	440510.558	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	519650.116
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

Prezentul document este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.1093/2021

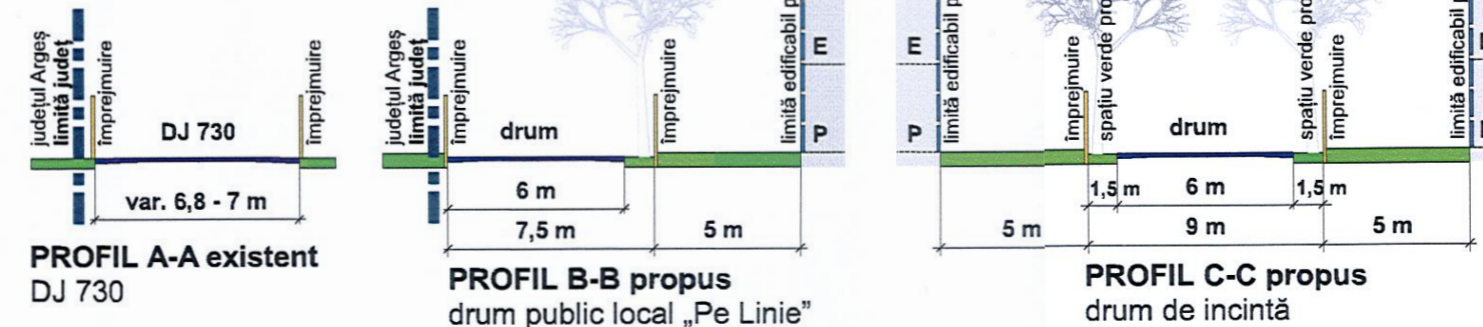
Raluca-Maria Bratosin
Semnat digital de Raluca-Maria Bratosin
Data: 2021.03.19
10:33:25 +02'00'

Executant,
Ing. NENCIU ILIUTA-BOGDAN
Categorii B, C, Seria BV nr. 226

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

15.02.2021

PROFIL DRUMURI EXISTENTE ȘI PROPUSE
scara 1:250



Zona locuințelor individuale
Bilanț teritorial zonificare funcțională propusă

S.teren inițial 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. 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 comune, aferente drumului din incintă - fâșii plantate cu rol de protecție drum incintă	375,00 mp	3,68 %

Indici și indicatori urbanistici maximi propuși

- P.O.T.max. 20,00 %
- C.U.T.max. 0,5
- R.H.max. admis D+P+E, P+E+M, D+P+M
- H.max.coamă 12 m
- H.max.cornișă 8 m
- S.min.zonă verde 50 % din suprafața parcelei

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

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria Proiect nr: 68/11/2021
				Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:
proiectat	Urb. Ștefania Irimiea		1:500	ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE comuna Fundata, jud. Braşov
desenat	Urb. Ștefania Irimiea		Data iunie 2022	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
				Planșa nr. U.03.1

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

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
MOBILARE URBANISTICĂ

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. Grimeş nr. 1

scara 1:500

LEGENDA

limite. repere

- limită zonă studiată
 - limite de judeţ
 - limite intravilan existent cf. P.U.G. Comuna Fundata în vigoare
 - limite de proprietate existente
 - limite teren care a generat P.U.Z.
 - limite parcele propuse
 - împrejurimi existente
 - construcţie existentă, propusă spre demolare
- circulaţii . accesuri
- drum principal existent - DJ 730
 - drum public „Pe Linie”
 - accesuri propuse
 - drum de incintă propus
 - circulaţii /platforme parcaje propuse în incintă
 - suprafaţă propusă transferului către domeniul public
- funcţiuni
- limită edificabil propus
 - amprente construcţii propuse
 - spaţiu verde amenajat pe parcelă
 - zone verzi adiacente drumurilor, fâşii plantate, dedicate amenajărilor de stabilizare a drumului: plantaţii înalte de protecţie şi stabilizare, rigole înverzite etc.
 - fâneaţă, extravilan
 - fâneaţă, intravilan



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	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

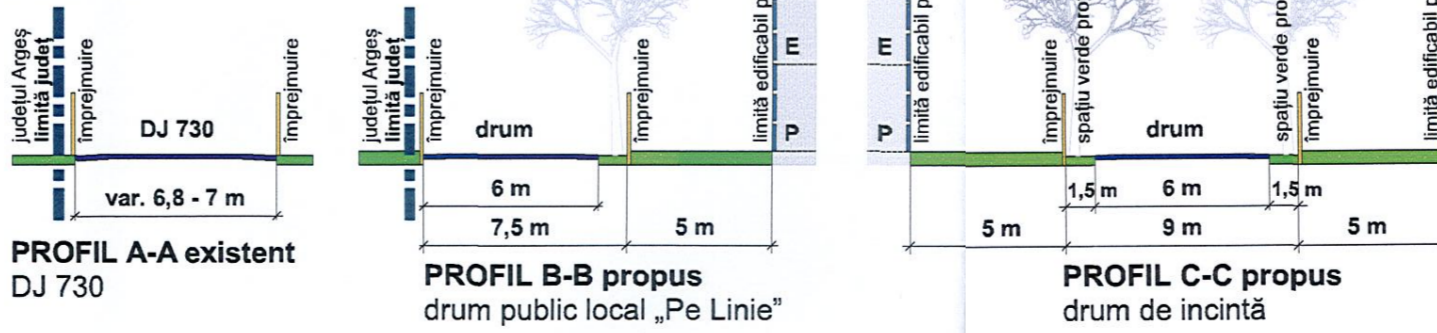
Suprafaţa totală măsurată = 8948 mp
Suprafaţa din act = 8948 mp

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

PROFIL DRUMURI EXISTENTE ŞI PROPUSE
scara 1:250



Zona locuinţelor individuale
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 comune, aferente drumului din incintă - fâşii plantate cu rol de protecţie drum incintă	375,00 mp	3,68 %

Indici şi 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
- H.max.cornişă 8 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
ARHABOUT PROIECT S.R.L. J8/103/24.01.2014				Beneficiari: Mănăilă Marian Mănăilă Maria
Scara: 1:500 Data: iunie 2022				Proiect nr: 68/11/2021
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE comuna Fundata, jud. Braşov				Faza: P.U.Z.
Titlu planşa: REGLEMENTĂRI URBANISTICE MOBILARE URBANISTICĂ				Planşa nr. U.03.2