

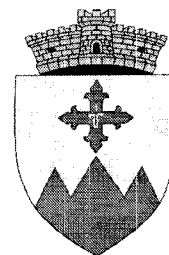
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 2723/19.10.2022

**ANUNT
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 casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775-nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucrare - termen 29.11.2022

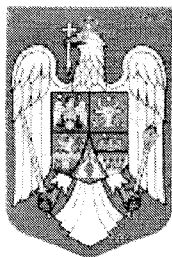
Proiectul de hotarare va fi afisat la sediul Primariei comunei Fundata, din comuna Fundata, sat. Fundata nr. 56, jud. Brasov, si publicat pe site-ul Primariei comunei Fundata - <http://primariafundata.ro/> .

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 29.11.2022.

Primar,
Patea Marian Florin

L.S.

Secretar,
Preda Nicoleta Daniela



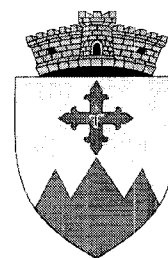
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



Nr. _2724_ din 19.10.2022

Proces-verbal

Incheiat astazi 19.10.2022, in vederea afisarii la avizierul Primariei Comunei Fundata si publicat pe site-ul Primariei comunei Fundata - <http://primariafundata.ro/>, a *Anuntului privind elaborarea unui proiect de hotarare privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire ”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775 - nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL*

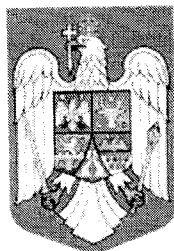
Primar,
Patea Marian Florin

L.S.

Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

Judetul Brasov

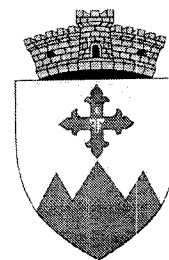
Comuna FUNDATA



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 casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775-nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL

Nr. 2722 din 19.10.2022

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. 2711 din 18.10.2022, inaintata de catre numita SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 40/13.10.2022, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire”, initiator SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL;
- PUZ - ul - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775 - nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL ;
- 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:

a) organizarea rețelei stradale;

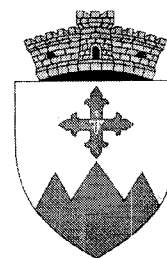
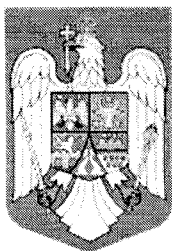
Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



-
- 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"*

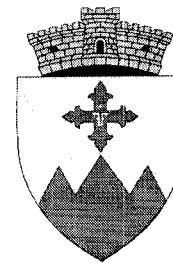
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local - privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire ”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775-nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL

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

Intocmit,
Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT HOTARARE NR. 47

din 19.10.2022

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775-nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL

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

1. Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 2711 din 18.10.2022, inaintata de catre numita SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 40/13.10.2022, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire”, initiator SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL;
- PUZ - ul - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775 - nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL ;

2. Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. 2721 /19.10.2022;
- raportul de specialitate nr. 2722/19.10.2022;
- 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 casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775 - nr. cad 103775, in suprafata totala de 2.000 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 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. 3 Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Brasov, primarului comunei Fundata, beneficiarei SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

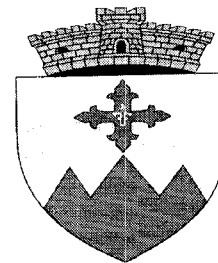
Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



REFERAT DE APROBARE

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire ”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775-nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL

Nr. 2721 din 19.10.2022

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 casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire ”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775-nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL*

Motivul emiterii proiectului de hotărâre:

- cererea înregistrată cu nr. 2711 din 18.10.2022, înaintată de către numita SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL prin care solicită aprobarea documentației tehnice PUZ - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire ” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 40/13.10.2022, emis de Consiliul Județean Brasov, pentru aprobare documentației PUZ - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire ”, initiator SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL;
- PUZ - ul - „Construire casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire ”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775 - nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL ;
- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Măsuri de implementare

Documentația fiind completă, se înaintează spre analiză și 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 casa de vacanta, foisor din lemn si imprejmuire ”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103775-nr. cad 103775, beneficiar SC EKOMAX INTERNATIONAL SRL*

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

PRIMARUL COMUNEI,
Marian Florin PATEA

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

P.U.Z. Construire casă de vacanță
foișor din lemn și împrejmuire
în com. Fundata, sat Fundata, f.n.
Proiect nr. 3-24-32

FOAIE DE GARDĂ

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena



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

P.U.Z. Construire casă de vacanță
foișor din lemn și împrejmuire
în com. Fundata, sat Fundata, f.n.
Proiect nr. 3-24-32

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă | U01 |
| ➤ Plan de încadrare în P.U.G. | U02 |
| ➤ Plan încadrare în zonă - acces | U03 |
| ➤ Plan încadrare în zonă - rețele | U04 |
| ➤ Plan situația existentă | U1 |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |
| ➤ Plan reglementări – echipare edilitară | U3 |
| ➤ Plan situația juridică | U4 |

Întocmit:
Arh. Fintîna Elena



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

P.U.Z. Construire casă de vacanță
foișor din lemn și împrejmuire
în com. Fundata, sat Fundata, f.n.
Proiect nr. 3-24-32

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

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

1.2. Obiectul lucrării

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

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

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

1.3. Surse documentare

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

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

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999 prelungit prin H.C.L. nr. 51/22.11.2018, terenul studiat este situat în intravilanul localității, într-o zonă cu interdicție de construire până la întocmire documentație de urbanism.

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

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

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

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

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

Terenul este situat la o distanță de aprox. 56m față de zona de protecție sanitară a rezervorului de apă.

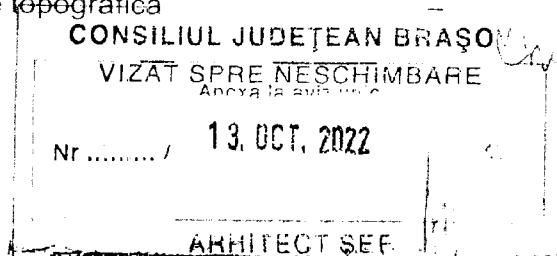
➤ **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă.



2.4. Circulația

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

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

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

Terenul studiat este liber de construcții.

➤ Relaționări între funcțiuni

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

În apropiere, au fost edificate construcții cu destinație turistică și case de vacanță.

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

➤ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

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

➤ Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

➤ Principalele disfuncționalități

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

2.6. Echipare edilitară

→ Apă

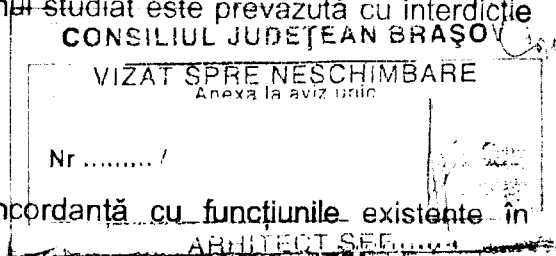
Conform avizului nr. 1360/06.06.2022, emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există conductă de alimentare cu apă potabilă.

→ Canalizare

Conform avizului nr. 1379/06.06.2022, emis de Primaria com. Fundata, în zonă nu există conductă de canalizare.

→ Gaze naturale

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.



→ **Energie electrică**

Conform avizului nr. 7010220821965/12.08.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă nu există rețea electrică de distribuție.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Relația cadrul natural-cadrul construit**

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

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

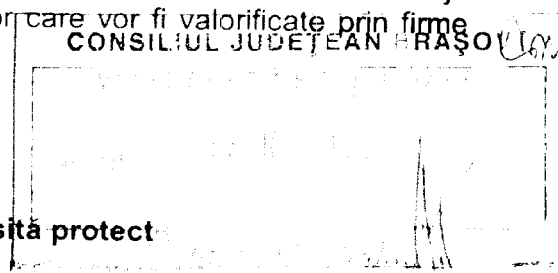
Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

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

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate. Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**
Nu este cazul

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**
Nu este cazul



2.8. Opțiuni ale populației

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

Conform raportului informării și consultării publicului emis de Primăria comunei Fundata sub nr. 1972/16.08.2022, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism propusă, iar documentația disponibilă pentru consultare la sediul Primăriei comunei Fundata nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Date geomorfologice

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

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

- Taluzele executate vor fi protejate cu ziduri de sprijin corespunzător dimensionate pentru a prelua greutatea volumului de pământ depus în spatele lor.

- Excavarea și betonarea acestora se va efectua cu maximum de operativitate.

- Apele pluviale vor fi colectate și scoase prin rigole deschise.

- În spatele zidurilor de sprijin se vor executa rețele de drenaj, iar în cazul acestora barbacane.

- Excesul de pământ rezultat din excavații, nu se va depozita pe versant, fără să se prevadă măsuri corespunzătoare ca prin înmuiere excesivă să se declanșeze alunecări.

Date hidrologice-hidrogeologice

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

Zonarea seismică

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

- accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

- perioada de control (colt) $T_c=0,7s$.

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

Condiții de fundare

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

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

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

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

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

3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

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

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

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la drumul de acces privat în dreptul zonei reglementate;
- min 3,94 m – max 7,30 m din care 3,94 m parte carosabilă și min 3,10 m supralărgire;

Retragerea construcțiilor față de drum este de minim 4,00 m.

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

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

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

Zona studiată va avea funcțiunea de casă de vacanță (ZCV).

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața parcelei.

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

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

3.5.3. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – zona casă de vacanță

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

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

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

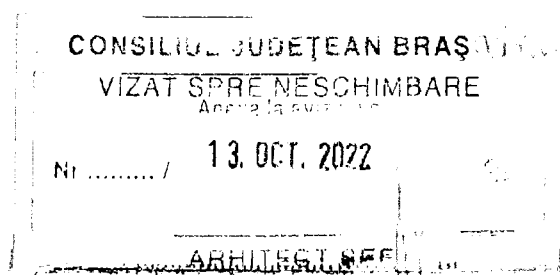
Propus: max. S/D+P+M Hmax. cornișă=7,00m față de CTA

Hmax. coamă=11,00m față de CTA

Retragerea construcțiilor față de limitele parcelei este de:

→ minim 3,50 m față de limitele laterale.

→ minim 5,50 m față de limita posterioară.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Conform avizului nr. 1360/06.06.2022, emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există conductă de alimentare cu apă potabilă.

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 140/29.06.2022, alimentarea cu apă potabilă se va face din conducta de distribuție a apei existentă în zonă, realizată din țevi PIED, ce pleacă de la rezervoarele de apă ale localității și se leagă la rețeaua de distribuție a localității.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului nr. 1379/06.06.2022, emis de Primăria comunei Fundata, în zonă nu există conductă de canalizare.

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 140/29.06.2022, apele uzate menajere se vor descărca într-un bazin etanș vidanjabil prin intermediul unui racord de canalizare din țevi PVC în lungime de cca 4,0ml.

3.6.3. Evacuarea apelor pluviale

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

3.6.4. Energie electrică

Conform avizului nr. 7010220821965/12.08.2022 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă nu există rețea electrică de distribuție.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. 2 (întocmit de S.C. ELECTROENERGETIC DESIGN S.R.L.) din lucrarea nr. 48/2022 – Echipare edilitară faza PUZ vizat spre neschimbare de SDEE Braşov și COR mt jt Țara Bârsei.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

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

3.6.5. Gaze naturale

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor cu ajutorul unei pompe de căldură/centrale electrice.

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

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate a terenurilor

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

- Circulația terenurilor

Nu este cazul

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

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

P.U.Z. Construire casă de vacanță
foișor din lemn și împrejmuire
în com. Fundata, sat Fundata, f.n.
Proiect nr. 3-24-32

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – "Construire casă de vacanță, foișor din lemn și împrejmuire" acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48¹ alin. 5** din **Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

2. Baza legală a elaborării

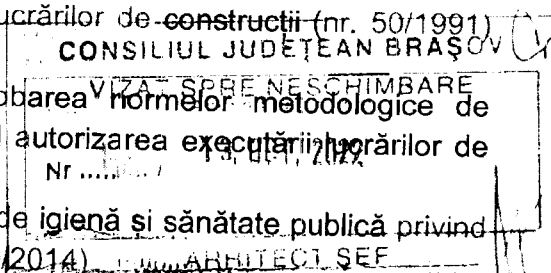
Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
 - H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
 - ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 - Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997
 - STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
 - Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată



3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat și reglementat, înscris în C.F. nr. 103775 nr. cad. 103775 în suprafață de 2000 mp, situat în intravilanul comunei Fundata.

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

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

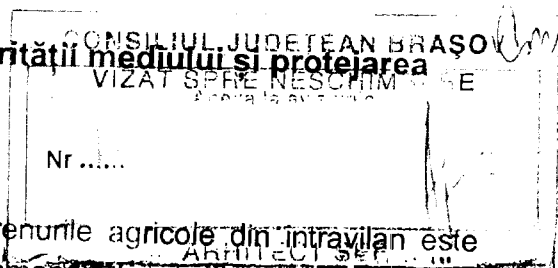
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Conform avizului nr. 1361/06.06.2022 emis de Primăria comunei Fundata, zona de protecție sanitară pentru rezervoare de apă îngropate este de minim 20m de la zidurile exterioare ale clădirilor.

Terenul este situat la o distanță de aprox. 56m față de zona de protecție sanitară a rezervorului de apă.



Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă casă de vacanță.

Art. 3. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

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

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

în care:

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

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

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

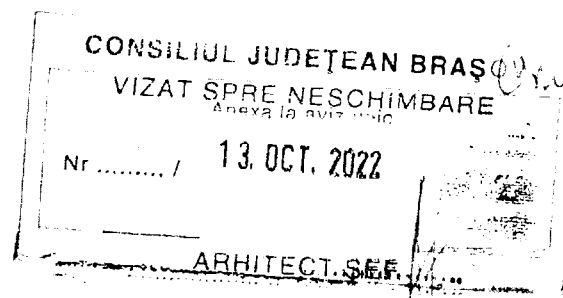
Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Se propune:

→ P.O.T.max. = 20%

→ C.U.T.max. = 0,6



6. 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 (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) Amplasarea clădirilor destinate caselor de vacanță trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3 Amplasarea față de aliniament

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de 4,00 m.

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire;

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea art. 3, alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuirii trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3.50 m.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim 5.50 m.

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

Edificabilul parcelei:

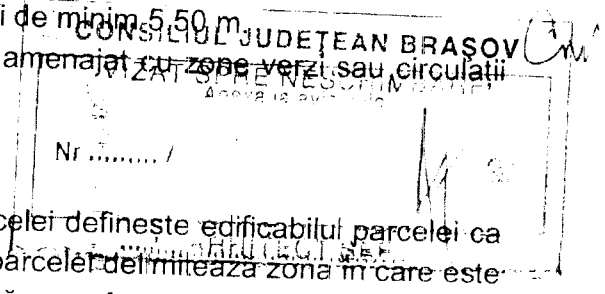
Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;



e) zone plantate;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Construcția va avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

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

➤ profil transversal tip 1

- se aplică la drumul de acces privat în dreptul zonei reglementate;
- min 3,94 m – max 7,30 m din care 3,94 m parte carosabilă și min 3,10 m supralărgire;

Art. 2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se va asigura un acces pietonal, dimensionat ca lățime, în conformitate cu destinația construcției. Accesul pietonal va fi astfel conformat încât să permită circulația lejeră către intrările și ieșirile din clădire și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

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

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

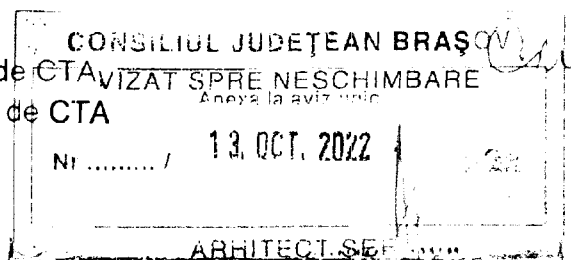
Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- max. S/D+P+M cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 7,00 \text{ m}$ față de CTA
 $H_{\max. \text{ coamă}} = 11,00 \text{ m}$ față de CTA

Înălțimea minimă a construcției

H minim anexe – 2 m

H minim casă de vacanță – 4 m la cornișă pentru P+Pod



Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

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

Acoperișul va fi tip șarpantă.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente (roșu, albastru, verde și galben), ci se recomandă folosirea culorilor neutre, de pământ sau pastelate la finisarea fațadelor. Se recomandă pentru finisaje utilizarea materialelor durabile, naturale/ecologice (parchet și pardoseli din lemn, tâmplării din lemn etc).

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul este în suprafață de 2000mp și nu se propune parcelarea terenului.

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

Art. 1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

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

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

Art. 2. Zone verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe parcelă minimum 30%.

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

Art. 3. Împrejmuiri

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

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, etc.

La autorizarea construirii pe parcelă, proiectul de gard/împrejmuire va fi componenta obligatorie pentru D.T.A.C.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

- va fi transparentă minimum 50% din suprafața gardului/împrejmuirii pe fiecare aliniament, lăsând vizibile clădirile;
- înălțimea va fi de maximum 1,80 m;

b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maximum 2,00 m înălțime.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevede următoarea zonă funcțională:

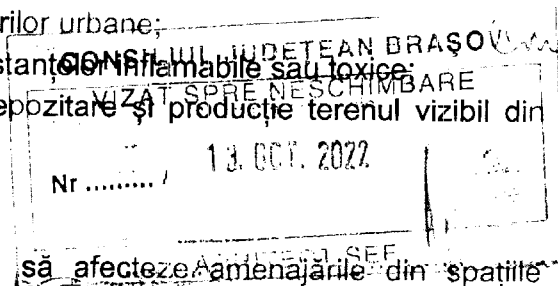
- **ZCV** – zona casă de vacanță

Funcțiuni admise

- case de vacanță
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii, etc);

Funcțiuni interzise

- locuințe colective
- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- ferme zootehnice;



IV. Dispoziții finale

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Fundata, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

V. Concluzii

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiilor existente în zonă.

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA
INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI
DE OPORTUNITATE NR. 8/10.06.2022

Inițiator	S.C. Ekomax International S.R.L.
Denumirea lucrării	Plan urbanistic zonal – Construire casă de vacanță, foșor din lemn și împrejmuire
Localizare	Jud. Brașov, com. Fundata, sat Fundata f.n.
Proiect număr	3-24-32

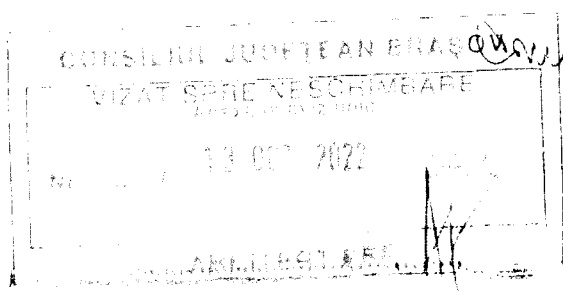
Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Realizarea rețelelor edilitare
2. Realizarea drumului de acces
3. Realizarea construcțiilor

Cheltuielile privind realizarea rețelelor edilitare, amenajarea drumului privat cât și construcțiile propuse vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

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

Întocmit:
Arh. Fântină Elena





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

ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103775 Fundata

Nr. cerere 21051
Ziua 01
Luna 07
Anul 2022

Cod verificare
100116954376



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

01/07/2022, 09:30



JUDEȚUL BRAȘOV

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



Arhitect-șef
Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului

Digitally signed
Date: 2022.10.14 10:38:04
Reason: Inreg. cu nr. 6302/25932/(R25)370 - 14.10.2022
CN=JUDEȚUL BRAȘOV

Ca urmare a cererii adresate de **SC Schmidt Architecture Studio SRL pentru SC Ekamax International SRL**, cu adresa de corespondență în județul Brașov, mun. Brașov, cod poștal -, str. **Bulevardul Muncii, nr. 13, bl. D10-**, sc. **B**, et. -, ap.1, sect. 5, telefon/fax **0749855945**, e-mail -, înregistrată la nr. **25932/18.08.2022**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ **Nr. 40 din 13.10.2022**

pentru Planul urbanistic zonal: Construire casă de vacanță D+P+M, foișor din lemn, împrejmuire – intravilan comuna Fundata,
generat de imobilul: **teren intravilan, situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, identificat prin extras C.F. nr. 103775 - nr. cad. 103775;**

Inițiator: **Ekamax International SRL**
Proiectant: **Schmidt Architecture Studio SRL**
Specialist cu drept de semnătură: **arh. Elena Fîntîna**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Imobilul, teren fâneață în intravilan, cu suprafața de 2000 mp, identificat prin extras C.F. nr. 103775 - nr. cad. 103775 , este situat în comuna Fundata, sat Fundata, fiind delimitat după cum urmează:**

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

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: **teren intravilan în zonă cu interdicție de construire până la întocmire PUZ/PUD;**

Prevederi PUZ-RLU propuse:

- **UTR – zonă casă de vacanță;**
- Regim de construire – **discontinuu;**
- Funcțiuni predominante: **casă de vacanță;**
- Regim de înălțime:
 - **max S/D+P+M cu Hmax. cornișă = 7,00 m, Hmax. coamă = 11,00m;**
 - **min P+Pod cu Hmin casă de vacanță= 4,00m la cornișă și Hmin= 2,00m la anexe**
- Procent de ocupare a terenului: **POT maxim = 20%;**
- Coeficient de utilizare a terenului: **CUT maxim = 0,60;**
- Retrageri față de limitele de proprietate: **min 3,50m;**
- Retrageri față de limita posterioară: **min 5,50m;**

- Regim de aliniere:

- **4,00 m față de aliniament;**



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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

3D



Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 175/27.05.2022, emis de preşedintele Consiliului Judeţean Braşov.

<p>Arhitect-şef</p> <p>Digitally signed by / Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Judetul Brasov Funcția: Arhitect Sef Aprobare 14.10.2022 10:36:05 (GMT+03:00)</p>	<p>Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului</p> <p>Digitally signed by / Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Judetul Brasov Funcția: Sef Birou Avizare 13.10.2022 16:04:46 (GMT+03:00)</p>
<p>Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului</p> <p>Digitally signed by / Semnat digital de: MARIA-MAGDOLNA COSMA Judetul Brasov Funcția: Consilier Intocmit 13.10.2022 15:58:42 (GMT+03:00)</p>	<p>(Scrieți aici textul avizului)</p>