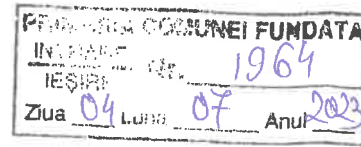


PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA, JUDEȚUL BRAȘOV
DATA ANUNȚULUI: 06.07.2023



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"

Amplasament:

Comuna Fundata, jud. Brașov (extravilan) – nr. cad. 101725

Inițiator:

Cocan Ioan și Cocan Dafinița

Proiectant:

s.c. DANINA STAR s.r.l.

Argumentare:

Informare în vederea elaborării și aprobării P.U.Z.

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
PRIVIND ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA
06 IULIE 2023 – 20 IULIE 2023**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

Primăria comunei Fundata.

Adresa: Str. Principală, nr. 56; tel. 0268236651, fax 0268238068

e-mail: primariafundata@yahoo.com

în perioada 05.07.2023 – 19.07.2023, interval orar 09:00 – 15:00

Observațiile sunt necesare în vederea elaborării planului urbanistic zonal (P.U.Z.).

Răspunsul la observațiile transmise va fi făcut în scris sau afișat pe site-ul Primăriei Comunei Fundata.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Primirea observațiilor publicului privind elaborarea P.U.Z.
- Stabilirea rezoluției CATU în ce privește soluția tehnico-urbanistică a documentației de urbanism analizată
- Elaboarea propunerii finale care include observațiile avizatorilor.



ÎNCADRARE ÎN COMUNA FUNDATA



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 231 din 23.06.2021

În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Ca urmare a Cererii adresate de COCAN IOAN cu domiciliul în jud. BRAȘOV, com. FUNDATA, nr. 8, telefon/fax , e-mail -, înregistrată la nr. 10848, din 2021-06-04

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna FUNDATA, sat FUNDATA sau identificat prin Plan de încadrare în zonă; Extras de Carte Funciară nr. 101725, nr. cad. 101725

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. - și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate PUG cu HCL 51/2018

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

1. Imobilul este situat în extravilanul comunei FUNDATA.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: Cocan Ioan și soția Cocan Alina Dafinița, conform extras C.F.
3. Restricții/ regim special instituit:
-teren neconstruibil - extravilan - fără reglementări urbanistice.
4. Imobilul nu este monument istoric și nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

2. Regimul economic:

1. Folosința actuală - conform C.F.: fâneață - S= 11.420 mp
2. Destinația zonei - conform PUG: teren arabil situat în extravilan
3. Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local cu privire la zona în care se află imobilul conform Avizului Primăriei nr. 1816/15.06.2021
4. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.

3. Regimul tehnic:

Întrucât amplasamentul solicitat se află în extravilanul comunei, zonă pentru care nu există o reglementare urbanistică (PUG) avizată și aprobată, este obligatoriu întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

4. Regimul de actualizare, modificare sau detaliere a documentațiilor de urbanism:

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

- a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;
 - b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.
Prin **avizul de oportunitate** a elaborării planului urbanistic zonal, autoritatea publică competentă stabilește următoarele:
 - a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.
 - b) pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;
 - c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
 - d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
 - e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
 - f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
 - g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.
- Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:
- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
 - b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
 - c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

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

Prin PUZ se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.

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

În vederea aplicării art. 31¹, pct. (4) din Legea nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

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

Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hartie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar plansa de reglementări în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.
Autorizația de construire pentru lucrările de bază se va elibera numai după asigurarea accesului și utilităților (conform PUZ aprobat) sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

D.T.A.C D.T.A.D D.T.O.E PUZ PUD

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC ▲ Avize solicitate pentru PUZ

- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**
- d1) **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura**

▲ Alimentare cu apă; ▲ Canalizare; ▲ Alimentare cu energie electrică;

Altele (avize amplasament)

▲ Electrica SA Brașov;

- d2) **Avize și acorduri privind**

▲ Protecția mediului; ▲ Sănătatea populației;

d3) Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
▲Dovada titlului asupra imobilului; ▲Gospodărirea apelor; ▲O.C.P.I. Brașov; ▲A.N.I.F.; ▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov; ▲Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov;

4) Studii de specialitate

▲Studiu geotehnic; ▲Studiu topografic;

Alte avize/acorduri

▲Primăria - FUNDATA - REȚEA APĂ-CANAL;
▲Hotărârea Consiliului Local de aprobare, P.U.Z.;
▲Aviz Unic Consiliul Județean Brașov;

e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **24** luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,
Adrian-Ioan VEȘTEA



SECRETAR,
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU



L.S.

Șef serviciu: **Octavian Iureș**

Întocmit: **Magdalena Soare**



Achitat taxa de **64 lei** lei, conform chitanței/OP nr.

din 07.06.2021

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



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101725 Fundata

Nr. cerere **13644**
Ziua **21**
Luna **04**
Anul **2021**

Cod verificare
100103601963



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:118
Nr. topografic:8751/2

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101725	11.420	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17018 / 19/10/2007 Certificat De Mostenitor nr. 94 din anul 2007 din dosar nr.127 din anul 2007 emis de BNP CRACIUN NICUSOR;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/32 1) COCAN ALINA DAFINITA , fiică <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 118)</i>	A1
17019 / 19/10/2007 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2672, din 18/10/2007 emis de BNP CRACIUN NICUSOR;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 29/32 1) COCAN IOAN , si sotia 2) COCAN ALINA DAFINITA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 118)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

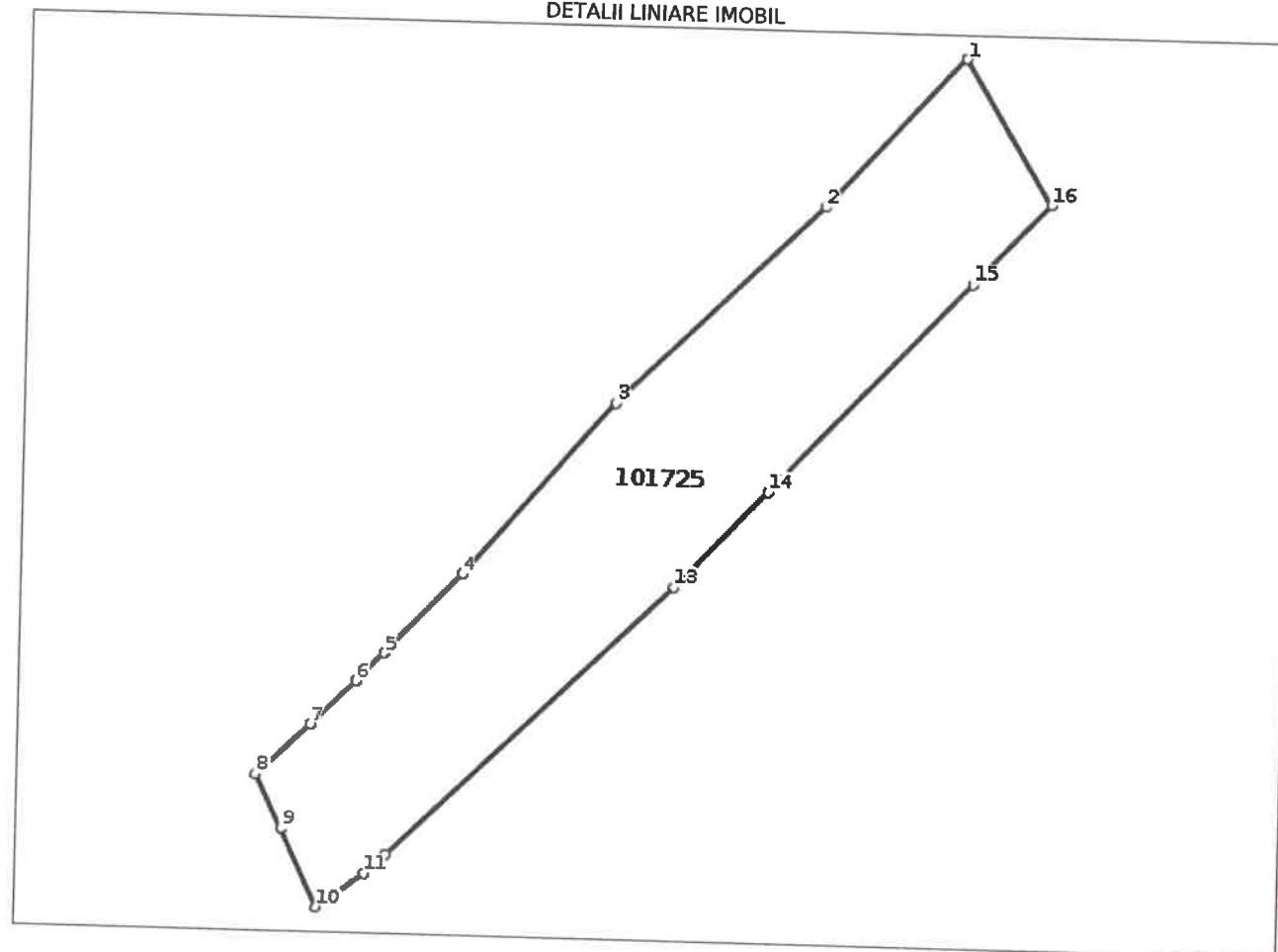
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101725	11.420	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	11.420	-	-	8751/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	54.605
2	3	76.803
3	4	62.009
4	5	29.594
5	6	10.637
6	7	16.777

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	19.358
8	9	16.17
9	10	22.867
10	11	15.299
11	12	8.24
12	13	105.042
13	14	35.678
14	15	78.144
15	16	29.597
16	1	44.841

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

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 120 RON, -Dovada plata card online nr.511/21-04-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
18-05-2021

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,

ANA BANUCU

Ana
 Banucu
Digitally signed by Ana Banucu
 DN: c=RO, o=OFICIUL DE
 CADASTRU SI PUBLICITATE
 IMOBILIARA, ou=Ana Banucu,
 cn=Ana Banucu, email=ana.banucu@ancpl.ro,
 2.5.4.97-9870320
 Date: 2021.05.18 15:12:41 +0300

(parafa și semnătura)

Referent,

 (parafa și semnătura)



PROIECTARE
CONSULTANTA:
ARHITECTURA SI DESIGN:

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE
RIDICARI TOPOGRAFICE:
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PLINERI IN POSESIE:

EXPERTIZE | EVALUARI
PROPERTATI MOBILIARE:
BUNURI MOBILE:

REZISTENTA SI INSTALATI:
URBANISTICA P.L.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.:

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI:
DETERMINARI PUNCTE OPS:

ACTIVE CORPORALE:
ACTIVE NECORPORALE:

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE:
STUDII DE FEZABILITATE:

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITURI DE HOTARE:
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE:

SOCIETATI COMERCIALE:
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICARE:



STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-547168 | 0040-268-547168
OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. JB8/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

PUZ

Construire Casa de vacanta, CF si nr cad. 101725, comuna
Fundata, jud. BRASOV
Proiect 8359/22/07.2021

Beneficiar – Cocan Ioan

Proiectant Urbanism – SC Danina Star SRL

Colectiv proiectare

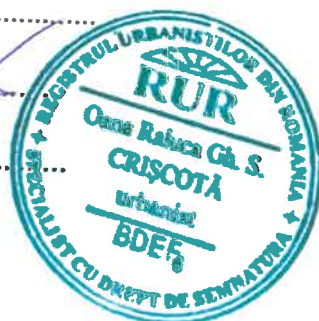
Șef proiect :

urb. arh. Danina ZUBCOV

Proiectare specialitate urbanism:

urb. Raluca Criscota

urb. Andrei Popescu



PUZ

Construire Casa de vacanta, CF si nr cad. 101725, comuna
Fundata, jud. BRASOV
Proiect 8359/22/07.2021

CONȚINUTUL PROIECTULUI

A. Borderou piese scrise

- I. Memoriu general urbanism
- II. Regulament local de urbanism

B. Borderou piese desenate

- | | | |
|---|-----|-----------|
| 01. Încadrare în teritoriu | sc | 1: 10.000 |
| 02. Încadrare în P.U.G. | sc. | 1: 10.000 |
| 03. Analiză situației existente | sc. | 1: 1.000 |
| 04. Reglementări urbanistice - zonificare | sc. | 1: 1.000 |
| 04.1. Reglementări urbanistice - mobilare | sc. | 1: 1.000 |
| 05. Regimul juridic al terenurilor | sc. | 1: 1.000 |
| 06. Rețele edilitare | sc. | 1: 1.000 |
| 07. Circulații propunere | sc. | 1: 1.000 |

C. Avize

D. Studii preliminare

PUZ
Memoriu general de urbanism

CUPRINS

1 Introducere

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul documentației PUZ
- 1.3 Surse documentare

2 Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Regim juridic al terenurilor

5. Concluzii, măsuri în continuare

- 5.1. Strategie de dezvoltare urbană

MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

5.2. Prognostice de compoziție urbană:P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

5.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

5.4. Categoriile de costuri

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

Amplasament/ date identificare: Extras CF nr 101725 nr. Cad. 101725, comuna FUNDATA, jud. Brasov

Beneficiar: COCAN IOAN

Proiectant de specialitate: SC Danina Star SRL

Faza: PUZ

Data: mai 2021.

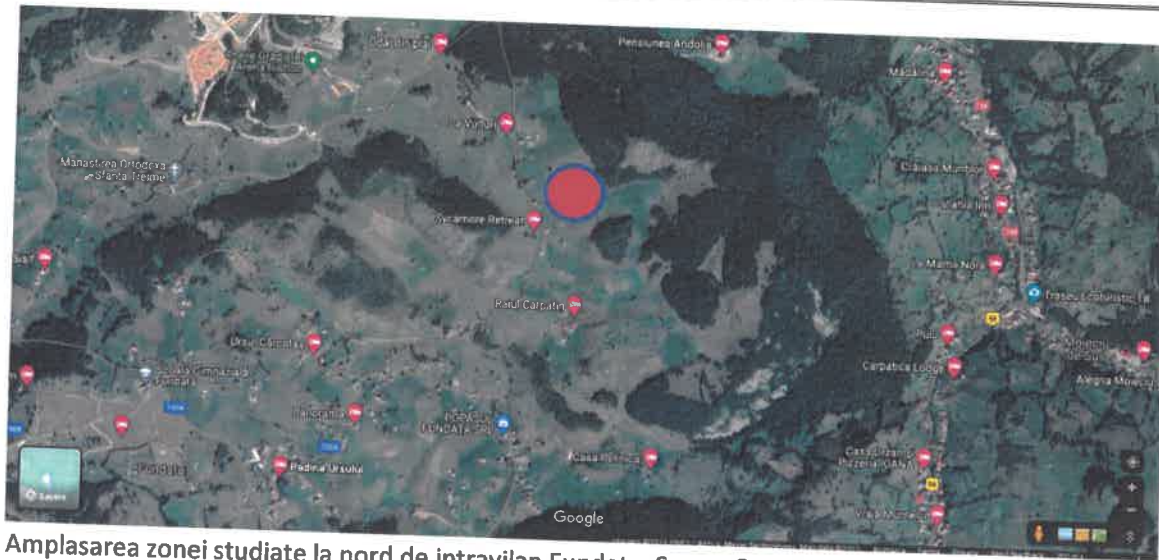
Amplasarea terenului

Terenul studiat se află poziționat în extravilanul comunei Fundata, jud Brasov, în partea de N-NE a intravilanului acestuia, cu acces din drumul de pamant nr topo 8755. Este compus dintr-un corp de proprietate, aflat în proprietatea lui Cocan Ioan si sotia sa Cocan Alina Dafinita (cf CVC nr 2672 din 18/10.2007 si cf extras CF nr 101725) cu o suprafata de 11.420 mp (cf nr. cadastral 101725), având urmatoarele vecinătăți:

- Nord – teren cu nr topo 8260/a/1 (vezi plan ridicare topo), teren aflat în extravilanul localitatii, folosinta padure
- Sud – drumul de pamant, drum de acces nr topo 8755 (vezi plan ridicare topo)
- Est – nr topo 8741, 8742, 8743, 8744, 8745, 8746 si 8740
- Vest – nr topo 8751/1/1/5 (teren aflat în intravilan – folosinta constructii, avand o constructie pe teren de S+P+E) si nr topo 9751/1/1.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe teritoriul în suprafață totală de 11.420 mp.

MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ



Amplasarea zonei studiate la nord de intravilan Fundata. Sursa: GoogleMaps

Configurarea terenului. Proprietatea terenului.

Terenul studiat, amplasat în extravilanul comunei Fundata, jud. Brasov este format dintr-un corp de proprietate cu o suprafață de 11.420 mp (nr cad. 101725) și se află în proprietatea privată a dlui Cocan Ioan și a soției sale dna Cocan Alina Dafinita (cf CVC nr 2672 din 18/10.2007 și cf extras CF nr 101725).

Terenul are o formă aproape regulată, trapezoidală, cu acces din drumul de pământ cu nr topo 8755.

Categoria de folosință a terenurilor

Terenul studiat de prezenta documentație se află în extravilanul comunei Fundata, iar folosința actuală a terenului este de faneeată, conform CF nr. 101725 și CU 231/29.06.2021.

Terenul învecinat la vest față de proprietatea ce face obiectul prezentei documentații este în acest moment în intravilanul comunei Fundata, cf plan de situație anexat, având pe el o construcție S+P+E.

1.2 Obiectul documentației PUZ

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea condițiilor de realizare a investiției private cu obiectivul "Construire Casa de Vacanță".

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria Comunei Fundata a solicitat inițiatorului, prin **Certificatul de Urbanism 231/29.06.2021** și prin **avizul de oportunitate nr 1/18.02.2022**, realizarea unei documentații PUZ în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării Consiliului Local Fundata.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea

MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

accesului atât pietonal cât și carosabil din drumul cu nr topo 8755).
În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați, în zona existând o tendință de dezvoltare pentru zona turistică și pentru case de vacanță.

1.3 Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, studii geotehnice, studii topografice etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente. Principalele documentații care au fost analizate în vederea întocmirii prezentului PUZ sunt *Planul Urbanistic General Comuna Fundata* aprobat prin HCL nr. 15/31.10.1999 cu prelungire HCL 51/2018.

De asemenea, în elaborarea documentației se va respecta legislația în vigoare, și anume:

- Codul civil;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 52/2003 privind transparența decizională a Legii 544/2001

2 Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Zona studiată (amplasată la N-NE fata de intravilanul comunei Fundata) se evidențiază ca un areal rural, dar aflat în plină dezvoltare turistică, atât datorită condițiilor naturale, ale reliefului cât și datorită accesibilității, comuna Fundata fiind pe una din cele mai vechi cai de acces între cele două provincii istorice românești: Ardealul și Țara Românească, unind depresiunea Țara Barsei cu Rucar-Dragoslavele. Satul Fundata, având o structură risipită în teritoriu, se află la o altitudine cuprinsă între 1200-1400 m și este considerată cea mai înaltă așezare cu locuire permanentă din țară. Teritoriul comunei se încadrează în zona forestieră.

Funcțiunea predominantă a zonei deservite drumul de pământ cu nr topo 8755 este de teren agricol, cu zone cu destinație turistică. Terenul studiat de reprezentanții documentației se află pe partea dreaptă a drumului 8755, între pensiunea La Vulturi și Sincamore Retreat.

Lucrarea cuprinde documentația preliminară elaborării proiectului de investiție pentru echiparea zonei cu infrastructura necesară funcțiunii de locuire de vacanță.

Necesitatea și oportunitatea acestui tip de investiție a fost confirmată prin Avize de Oportunitate similare obținute de investitori în cadrul procesului de elaborare a altor P.U.Z.-uri, pe amplasamente similare din zonă, conform anunțurilor listate pe pagina de internet a Primăriei Fundata.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat este poziționat la nord de intravilanul comunei Fundata.



Amplasarea zonei studiate la nord de intravilan Fundata. Sursa: GoogleMaps

2.3. Elemente ale cadrului natural

Având în vedere altitudinea și poziția teritoriului, comuna Fundata se încadrează în climatul de munte mijlociu, caracterizat prin temperaturi medii anuale situate între 3-4 grade C și amplitudine anuală de 18-20 grade C.

Terenul studiat nu pune probleme de fundare conform studiului geotehnic. Adâncimea de fundare minimă este adâncimea de îngheț 1,1m.

2.4. Circulația

Accesul pe teren se face direct din drumul de pamant cu nr topo 8755, al carui profil va fi reglementat prin prezenta documentatie, astfel: de la 3.55 m la 9 m (7 m carosabil si 2 trotuare a 1m fiecare), corform planselor desenate anexate.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este delimitată pe latura estică de către drumul de pamant 8755, strada propusa prin HCL de categoria a treia, cu importanță la nivel local, făcând legătura cu artera principală DJ730A.

Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt: construcțiile de locuințe de vacanta sau mici pensiuni.

2.6. Echipare edilitară

Terenul studiat nu beneficiază în prezent de rețele de canalizare.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

Se vor respecta prevederile din aviz. Imobilul se va lega la rețeaua publica de apa DE110 - ce trece pe drumul de pamant nr topo 8755.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE

Se vor respecta prevederile din aviz. In prezent nu exista în com Fundata rețea de canalizarea.

DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

Se vor respecta prevederile din aviz.

POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se vor respecta prevederile din aviz.

2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu, fiind reprezentata de locuinte de vacanta si mici pensiuni de vacanta. Zona nu este afectata nici de riscuri naturale si nici de alunecari de teren.

De asemenea, nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Barometrul opiniei publice este instrumentul prin care se măsoară reactivitatea populației la problemele cu care se confruntă aceasta la un moment dat. Înaintea inițierii documentației prezentului PUZ pentru realizarea obiectivului CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, s-a aprobat „Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”. Această metodologie a impus autorităților responsabile cu aprobarea planului (CL Fundata) dar și inițiatorului planului (în cazul de fata proprietarii tereterenului) diverse obligații în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- ANUNT DE INTENTIE;

MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z;
4. Implicarea publicului în etapa implementării P.U.Z.

În cadrul întocmirii PUZ-ului se va respecta Ordinul nr. 2701/2010 și se va ține cont de opțiunea publicului cu privire la dezvoltarea investiției dar și la dezvoltarea urbanistică a zonei aferente (se vor atașa ulterior acestei faze toate documentele doveditoare privind Informarea și Consultarea publicului).

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară realizării PUZ-ului au fost realizate ca studii de fundamentare: actualizare topografică, studiu de amplasament, studiu rețele edilitare etc. ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția atât în teroriu cât și față de intravilanul comunei;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale comunei – DC 54 și DJ 730A
- necesitățile funcționale ale zonei;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse odata cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru cei existenți.

3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate

Documentația prezentă se va corela cu toate documentațiile aprobate din zona studiată și adiacente acesteia.

Conform P.U.G. Fundata aprobat cu HCL nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate PUG cu HCL 51/2018 imobilul care face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul localității. Destinația din prezent a zonei este de teren arabil în extravilan. Folosința actuală cf CF este de faneeată. Alte documente tip PUZ aprobate în zona și care să afecteze terenul studiat nu există.

Terenul pentru care se propune construirea unei case de vacanță va putea fi încadrat în **subzona L din PUG, subzone de locuințe individuale și funcțiuni complementare, pentru care indicatorii urbanistici aprobati sunt:**

RMI: P+1E+M

Hmax=10m

POT max =30%

CUT max =0,6

Având în vedere că pentru comuna Fundata dezvoltarea turismului este o prioritate, funcțiunea propusă este o funcțiune complementară locuirii și este în această direcție.

3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată terenul prezintă o topografie specifică zonei, cu diferențe de nivel de aproximativ 10 m. Se vor exploata posibilitățile de îmbunătățire a spațiilor verzi prin încurajarea amenajărilor unor astfel de spații în cadrul noilor investiții, orientate către nevoile din zonă și valorificând potențialul zonei.

Terenul nu dispune de instaurarea unei zone de protecție.

3.4. Modernizarea circulației

Se modernizează circulația conform documentației întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal.

Accesul auto și pietonal pe teren se va face pe latura vestică a imobilului prin strada propusă a fi de categoria a III-a, identificată în acest moment cu nr topo 8755. Profilul propus este de 9 m (7 carosabil, cu câte 1 bandă pe sens a 3,5 m și câte un trotuar de 1m).

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcela proprie, în incintă, la nivelul solului.

3.5. Zonificarea funcțională

Pe terenul studiat se va reglementa din punct de vedere al zonificării funcționale conform temei program a beneficiarului:

- O zonă destinată locuinței cu funcțiuni complementare: reprezentată de aproximativ 11315 mp și reprezentând cca 99,08% din suprafața terenului.
- O zonă destinată circulațiilor carosabile și pietonale, reprezentând zona rezervată extinderii drumului de pământ cu nr topo 8755 de la un profil de 3.55 m la unul de 9m. Această suprafață este de aproximativ 105 mp și reprezintă aproximativ 0.92% din totalul suprafeței.

Zonificarea funcțională produsă prin prezenta documentație va respecta și va detalia documentația aprobată PUG Comuna Fundata.

De asemenea toți indicatorii urbanistici propuși vor fi conform aviz oportunitate pentru subzona L- locuințe și funcțiuni complementare, astfel:

POT max.=15%

CUT max.= 0,5

RMI: P+1+M.

H max=10m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluția propusă respectă legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare.

3.7. Protecția mediului

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, nu există riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor pe acest teren să apară surse de poluare a mediului.

MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. În acest sens vor fi reglementate spațiile verzi optime.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt evidențiate obiective de utilitate publică.

4. Regim juridic al terenurilor (Planșa U05)

Regimul juridic asupra terenului studiat de prezenta documentație este după cum urmează:

- proprietatea domeniului public (străzi și trotuare), în suprafață totală aprox 3.72%
- proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, cca 96.28% din zona studiată.

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este afectat de lărgirea drumului cu nr topo 8755 de la un profil de 3.55 m la unul de 9m. Aceasta suprafața este de aproximativ 105 mp și reprezintă aprox 0.92% din suprafața terenului ce a generat PUZ.

Această suprafață de teren își schimbă statutul juridic din proprietate privată în domeniul public.

5. Concluzii, măsuri în continuare

5.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.Z se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional, jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

Prin propunere se urmărește refuncționalizarea terenului prin trecere lui din extravilan în subzona actuală de folosire -locuire, în conformitate cu PUG-ul actual aprobat cu HCL nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate PUG cu HCL 51/2018, în prezent teren liber de construcții - astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și de valorificare a potențialului natural al zonei.

5.2. Prognoza de compoziție urbană:P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată și din studiile și analizele P.U.G, cât și de tipologia

MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare;

- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de 11.420mp;
- Valorificarea punctelor tari, competențelor distinctive și oportunităților terenului;
- Schimbarea funcțiunii din zonă din faneata în zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare- casa de vacanță;

- Statutul juridic al terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Se propun următorii indicatori urbanistici:

Subzona L – locuire cu funcțiuni complementare

POT max.=15%

CUT max.= 0.5

RH max.= P+1+M

H max.= 10m

- zona destinată construcțiilor se va încadra într-o bandă de construibilitate lată de 80.00m măsurată de la aliniament, iar suprafața destinată construcțiilor din această bandă va fi una fragmentată, evitându-se fronturile continuee și volumele dens construite, în conformitate cu specificul local.

Alinierea cladirilor va respecta urmatoarele retrageri minime obligatorii:

- **10.00 m** fata de axul drumului (si 5,5 m fata de aliniament - viitoarea limita de proprietate rezultata in urma modernizarii si extinderii drumului de pamant 8755).
- **4.00 m** fata de limitele laterale ale parcelei
- **Restul retragerilor intre cladirile pe acelasi lot vor fi in conformitate cu reglementarile din Codul Civil.**

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

5.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

Imaginea publică a zonei este o descriere atât a modului în care instituțiile publice, ansamblurile de locuit și peisajul sunt percepute de către cetățeni, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), cât și prin amenajările unor spații plantate pe zonele rămase libere de pe lot. Acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent și mai sigur pentru pietoni (prin dezvoltarea și modernizarea drumului de pamant 8755) și separarea circulațiilor carosabile de cele pietonale.

5.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investitorul ce dorește dezvoltarea terenului ce face obiectul prezentei lucrări, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

- Realizarea unei dezvoltări coerente;
- Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 11.420 mp;
- Lucrări de amenajare a terenului, respectiv
 - realizarea de accese;
 - împrejmuiri dacă este cazul;
 - amenajarea ca spații plantate în incintă a spațiilor rămase neconstruite;
 - plantarea cu vegetație medie și joasă conform normelor în vigoare;
 - realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
 - realizarea construcțiilor;
 - măsuri de protecție a mediului;

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- orice amenajare ce va decurge din reorganizarea domeniului public – drumul de pământ nr topo 8755.
- orice expropriere ce decurge din modernizarea tramei stradale- domeniu public (pentru profilul propus pentru drumul 8755 se va ceda domeniului public o suprafață de teren în vederea extinderii drumului. Suprafața exactă afectată de extinderea drumului se va stabili exact ulterior acestei faze prin măsuratori specifice.
- orice amenajare ce ține de reamenajarea peisagistică a spațiilor domeniului public, a aliniamentelor străzilor etc.



Intocmit,
Raluca Criscota



PROIECTARE
CONSULTANTA;
ARHITECTURA SI DESIGN;

REZISTENTA SI INSTALATIE
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.;

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;
STUDII DE FEZABILITATE.

CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE

PROIECTARI TOPOGRAFICE;
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PLINERI IN POSESIE;

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI;
DETERMINARI PUNCTE GPS.

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITURI DE HOTARE;
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE.

EXPERTIZE | EVALUARI

PROPRIETATI MOBILIARE;
BUNURI MOBILE;

ACTIVE CORPORALE;
ACTIVE NECORPORALE;

SOCIETATI COMERCIALE;
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.



STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV
TEL: 0040-268-647169 | 0040-268-647168
OFFICE@DANINASTAR.RO
WWW.DANINASTAR.RO
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ

**Construire Casa de vacanta, CF si nr cad. 101725,
comuna Fundata, jud. BRASOV**
Proiect 8359/22/07.2021

Beneficiar – Cocan Ioan

Proiectant Urbanism – SC Danina Star SRL

Colectiv proiectare

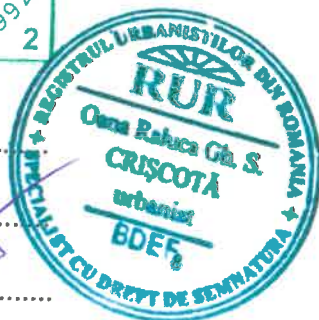
Șef proiect :

urb. arh. Danina ZUBCOV

Proiectare specialitate urbanism:

urb. Raluca Criscota

urb. Andrei Popescu



CUPRINS

I. PRESCRIPTII GENERALE

**II. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDARI GENERALE LA
NIVELUL ZONEI STUDIATE**

**III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

I. PRESCRIPTII GENERALE

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

Amplasament/ date identificare: Extras CF nr 101725 nr. Cad. 101725, comuna FUNDATA, jud. Brasov

Beneficiar: COCAN IOAN

Proiectant de specialitate: SC Danina Star SRL

Faza: PUZ

Data: mai 2022

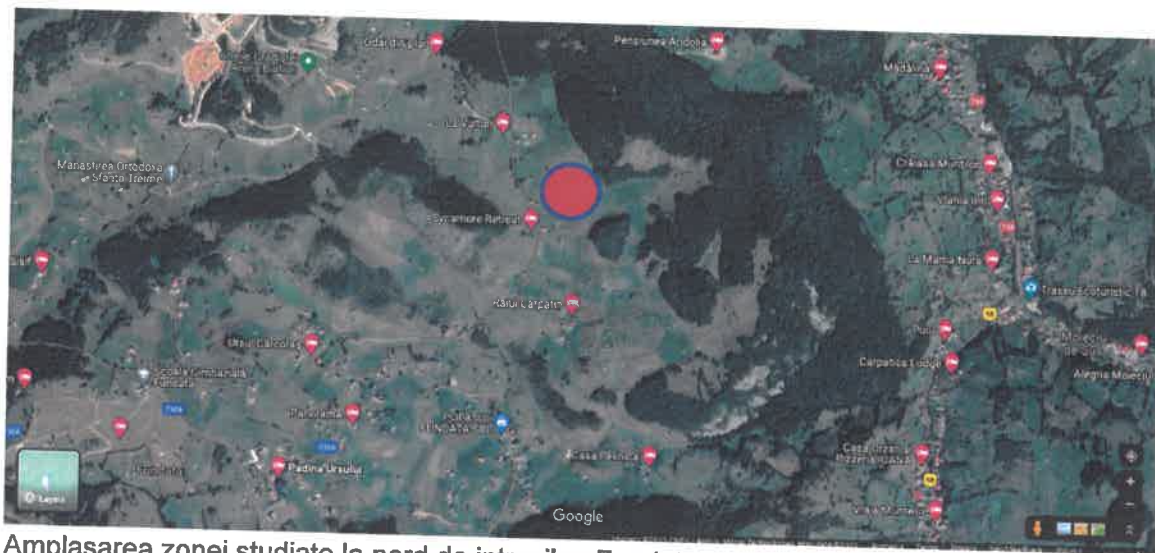
Amplasarea terenului

Terenul studiat se află poziționat în extravilanul comunei Fundata, jud Brasov, în partea de N-NE a intravilanului acestuia, cu acces din drumul de pamant nr topo 8755. Este compus dintr-un corp de proprietate, aflat în proprietatea lui Cocan Ioan și soția sa Cocan Alina Dafinita (cf CVC nr 2672 din 18/10.2007 și cf extras CF nr 101725) cu o suprafață de 11.420 mp (cf nr. cadastral 101725), având următoarele vecinătăți:

- Nord – teren cu nr topo 8260/a/1 (vezi plan ridicare topo), teren aflat în extravilanul localității, folosința pădure
- Sud – drumul de pamant, drum de acces nr topo 8755 (vezi plan ridicare topo)
- Est – nr topo 8741, 8742, 8743, 8744, 8745, 8746 și 8740
- Vest – nr topo 8751/1/1/5 (teren aflat în intravilan – folosința construcții, având o construcție pe teren de S+P+E) și nr topo 9751/1/1.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe teritoriul în suprafață totală de **11.420 mp**.

RLU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ



Amplasarea zonei studiate la nord de intravilan Fundata. Sursa: GoogleMaps

Configurarea terenului. Proprietatea terenului.

Terenul studiat, amplasat în extravilanul comunei Fundata, jud. Brasov este format dintr-un corp de proprietate cu o suprafata de 11.420mp mp (nr cad. 101725) și se află în proprietatea privată a dlui Cocan Ioan si a sotiei sale dna Cocan Alina Dafinita (cf CVC nr 2672 din 18/10.2007 si cf extras CF nr 101725).

Terenul are o forma aproape regulata, trapezoidala, cu acces din din drumul de pamant cu nr topo 8755.

Categoria de folosintă a terenurilor

Terenul studiat de prezenta documentație se află în extravilanul comunei Fundata, iar folosinta actuala a terenului este de faneata, conform CF nr. 101725 si CU 231/29.06.2021. Terenul invecinat la vest fata de proprietatea ce face obiectul prezentei documentatii este in acest moment in intravilanul comunei Fundata, cf plan de situatie anexat, avand pe el o constructie S+P+E.

1.2 Obiectul documentației PUZ

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea condițiilor de realizare a investitiei private cu obiectivul "Construire Casa de Vacanta".

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Comunei Fundata a solicitat inițiatorului, prin **Certificatul de Urbanism 231/29.06.2021 si prin Avizul de oportunitate nr 1/18.02.2022**, realizarea unei documentații PUZ în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 si Legea nr. 350/2001(modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării Consiliului Local Fundata.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea accesului atât pietonal cât și carosabil din drumul cu nr topo 8755).

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în

special investitori privati, in zona existand o tendinta de dezvoltare pentru zona turistica si pentru case de vacanta.

1.3 Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, studii geotehnice, studiu topografic etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente.

Principalele documentatii care au fost analizate în vederea întocmirii prezentului PUZ sunt *Planul Urbanistic General Comuna Fundata* aprobat prin HCL nr. 15/31.10.1999 cu prelungire HCL 51/2018.

De asemenea, în elaborarea documentației se va respecta legislația în vigoare, și anume:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- O.G. nr. 60/2000 privind achizițiile publice;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 (publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 52/2003 privind transparenta decizionala a Legii 544/2001

2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate

Documentația prezentă se va corela cu toate documentațiile aprobate din zona studiată și adiacente acesteia.

Conform P.U.G. Fundata aprobat cu HCL nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate PUG cu HCL 51/2018 imobilul care face obiectul prezentei documentatii este situat în extravilanul

RLU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

localitatii. Destinatia din prezent a zonei este de teren arabil in extravilan. Folosinta actuala cf CF este de faneata.

Alte documente tip PUZ aprobate in zona si care sa afecteze terenul studiat nu exista.

Terenul pentru care se propune construirea unei case de vacanta va putea fi incadrat in **subzona L din PUG, subzone de locuinte individuale si functiuni complementare, pentru care indicatorii urbanistici aprobati sunt:**

RMI: P+1E+M

Hmax=10m

POT max =15%

CUT max =0,5

Având în vedere ca pentru comuna Fundata dezvoltarea turismului este o prioritate, funcțiunea propusa este o functiune complementara locuirii si este in aceasta directie.

II. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

2.1 Prescripții și recomandări generale

Regulamentul aferent PUZ cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local

- stabilirea destinației zonei studiate, în zonă locuire de vacanță
- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor obiectivelor prevăzute a se realiza și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu
- organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu localitatea Fundata
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare
- construirea locuinței de vacanță având regimul de înălțime P+1+M
- amenajarea de locuri de parcare
- amenajarea unor spații verzi
- se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, cf PUZ
- se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc

RLU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

- respectarea regimului de aliniere propus, regimului de înălțime, funcțiune
- amenajarea complexă funcțional-arhitecturală a spațiilor verzi

2.2 Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural - urbanistică a zonei

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul PUZ pentru zona studiată cu destinația: construcție pentru locuință de vacanță

2.3 Recomandări privind organizarea circulației

- Lucrările privind circulația vor respecta PUG atât de alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, etc
- De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrările de străzi nr 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor
- Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și explicarea lor să se facă cu un efort cât mai mic
- amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zona trebuie să respecte profilurile caracteristice și regimul de aliniere propus (vezi pl U04)
- Execuția aleilor carosabile și pietonale și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectând-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde

2.4 Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

- amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate și a autorizațiilor de construire eliberate cf legii 50/1991 și 453/2001.

**III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Data fiind suprafața de teren studiată și funcțiunea unică de zona destinată locuințelor de vacanță (Z.L.), se vor face următoarele prescripții și recomandări:

ZL, zona locuințe de vacanță propusă cuprinde:

1. Utilizări admise

- locuință de vacanță cu regim max de înălțime P+1+M, în regim izolat
- anexe gospodărești
- garaje

2. Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat
- realizarea unor false mansarde
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor

3. Amplasarea construcțiilor pe parcelă

- între 2 construcții amplasate pe teren, distanța dintre acestea va fi egală cu min h (înălțimea) clădirii celei mai înaltă
- amenajarea circulației carosabile și pietonale

4. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare

- perimetrul constructibil (edificabilul maxim admis) este definit de o bandă de constructibilitate lată de 80.00m măsurată de la aliniament, iar suprafața destinată construcțiilor din această bandă va fi una fragmentată, evitându-se fronturile continuee și volumele dens construite, in conformitate cu specificul local.

Retragerile minime obligatorii:

- 4.00 m fata de limitele laterale ale parcelei
- Regimul de aliniere: 10.00 m fata de axul drumului (si 5,5 m fata de aliniament - viitoarea limita de proprietate rezultata in urma modernizarii si extinderii drumului de pamant 8755).

5. Regim de înălțime

- max P+1+M, Hmax= 10m

6. Indici privind utilizarea terenului

Ocuparea la sol cu construcții va trebui sa se incadreze între următorii indicatori:

RLU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

- POT max = 15%
- CUT max = 0,5

7. Categoriile de materiale de construcție

- organizarea fiecărui șantier în parte va fi făcută cu mare grijă în sensul neperturbării vecinătății și urmării operativității execuției
- materialele de construcție vor fi din gama celor durabile: cărămidă, piatră naturală sau artificială, lemn, acoperiș cu șarpantă din țiglă sau tablă

8. Plantatii și împrejuriri

- Împrejuririle vor fi la limita terenului. Se recomandă ca înălțimea acestora să fie h max 2.00 m



Intocmit,
Orb. Raluca Criscota

MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. În acest sens vor fi reglementate spațiile verzi optime.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt evidențiate obiective de utilitate publică.

4. Regim juridic al terenurilor (Planșa U05)

Regimul juridic asupra terenului studiat de prezenta documentație este după cum urmează:

- proprietatea domeniului public (străzi și trotuare), în suprafață totală aprox 3.72%
- proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, cca 96.28% din zona studiată.

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este afectat de lărgirea drumului cu nr topo 8755 de la un profil de 3.55 m la unul de 9m. Aceasta suprafață este de aproximativ 105 mp și reprezintă aprox 0.92% din suprafața terenului ce a generat PUZ. Aceasta suprafață de teren își schimbă statutul juridic din proprietate privată în domeniul public.

5. Concluzii, măsuri în continuare

5.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.Z se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional, jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

Prin propunere se urmărește refuncționalizarea terenului prin trecere lui din extravilan în subzona actuală de folosire -locuire, în conformitate cu PUG-ul actual aprobat cu HCL nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate PUG cu HCL 51/2018, în prezent teren liber de construcții - astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și de valorificare a potențialului natural al zonei.

5.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată și din studiile și analizele P.U.G, cât și de tipologia

MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de 11.420mp;
- Valorificarea punctelor tari, competențelor distinctive și oportunităților terenului;
- Schimbarea funcțiunii din zonă din faneata în zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare- casa de vacanță;
- Statutul juridic al terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Se propun următorii indicatori urbanistici:

Subzona L – locuire cu funcțiuni complementare

POT max.=15%

CUT max.= 0.5

RH max.= P+1+M

H max.= 10m

- zona destinată construcțiilor se va încadra într-o bandă de construibilitate lată de 80.00m măsurată de la aliniament, iar suprafața destinată construcțiilor din această bandă va fi una fragmentată, evitându-se fronturile continuee și volumele dens construite, în conformitate cu specificul local.

Alinierea cladirilor va respecta urmatoarele retrageri minime obligatorii:

- **10.00 m** fata de axul drumului (si 5,5 m fata de aliniament - viitoarea limita de proprietate rezultata in urma modernizarii si extinderii drumului de pamant 8755).
- **4.00 m** fata de limitele laterale ale parcelei
- **Restul retragerilor intre cladirile pe acelasi lot vor fi in conformitate cu reglementarile din Codul Civil.**

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

5.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

Imaginea publică a zonei este o descriere atât a modului în care instituțiile publice, ansamblurile de locuit și peisajul sunt percepute de către cetățeni, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), cât și prin amenajările unor spații plantate pe zonele rămase libere de pe lot. Acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent și mai sigur pentru pietoni (prin dezvoltarea și modernizarea drumului de pamant 8755) și separarea circulațiilor carosabile de cele pietonale.

5.4. Categoriile de costuri

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investitorul ce dorește dezvoltarea terenului ce face obiectul prezentei lucrări, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

- Realizarea unei dezvoltări coerente;
- Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 11.420 mp;
- Lucrări de amenajare a terenului, respectiv
 - realizarea de accese;
 - împrejmuiri dacă este cazul;
 - amenajarea ca spații plantate în incintă a spațiilor rămase neconstruite;
 - plantarea cu vegetație medie și joasă conform normelor în vigoare;
 - realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
 - realizarea construcțiilor;
 - măsuri de protecție a mediului;

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- orice amenajare ce va decurge din reorganizarea domeniului public – drumul de pământ nr topo 8755.
- orice expropriere ce decurge din modernizarea tramei stradale- domeniu public (pentru profilul propus pentru drumul 8755 se va ceda domeniului public o suprafață de teren în vederea extinderii drumului. Suprafața exactă afectată de extinderea drumului se va stabili exact ulterior acestei faze prin măsuratori specifice.
- orice amenajare ce ține de reamenajarea peisagistică a spațiilor domeniului public, a aliniamentelor străzilor etc.

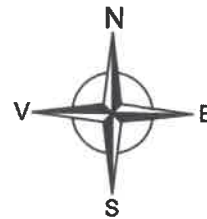


Intocmit,
Raicu Criscota

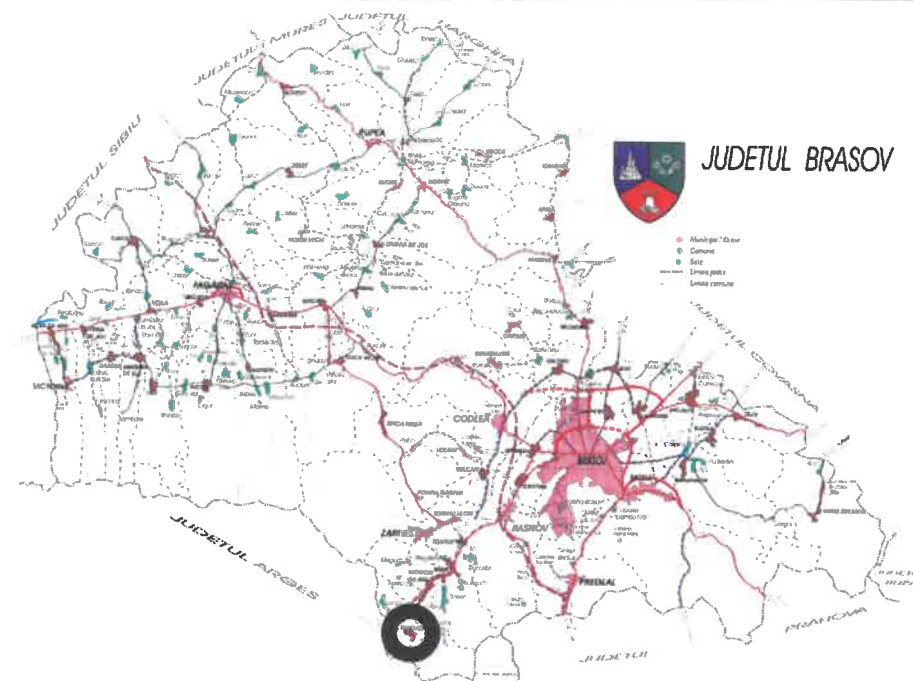
PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brasov



ÎNCADRARE ÎN COMUNA FUNDATA



ÎNCADRARE ÎN JUDEȚUL BRAȘOV

Sistem de proiecție: Stereografic 1970
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975
 Loc. Fundata, Jud. Brașov
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551
S= 11420 mp		

Suprafața studiată pentru P.U.Z. = 11420 mp

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN COMUNA FUNDATA
- TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.



REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

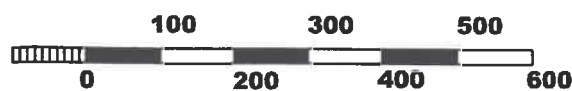
	EXISTENT
SUBZONĂ	extravilan
P.O.T.	0%
C.U.T.	0.0
Regim de înălțime	-

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT
		SUPRAFAȚA (mp)
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0,00
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00

DN ST	S.C. DANINA STAR S.R.L.		Beneficiar:	COCAN IOAN	Proiect Nr. 8359/ 22/07.2021
	J-08/3836/92				
Specificatie	Nume: DANINA ZUBCOV, Semnatura: [Signature]		Titlu proiect:	P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brasov	FAZA PUZ
SEF PROIECT	urb. arh. DANINA ZUBCOV	SCARA: 1: 10000	Titlu planșă:	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	Planșa nr. U01
PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU	[Signature]	DATA	05.2022	Revizia nr. 00
DESENAT	urb. ANDREI POPESCU	[Signature]			Ediția nr. 01
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA	[Signature]			

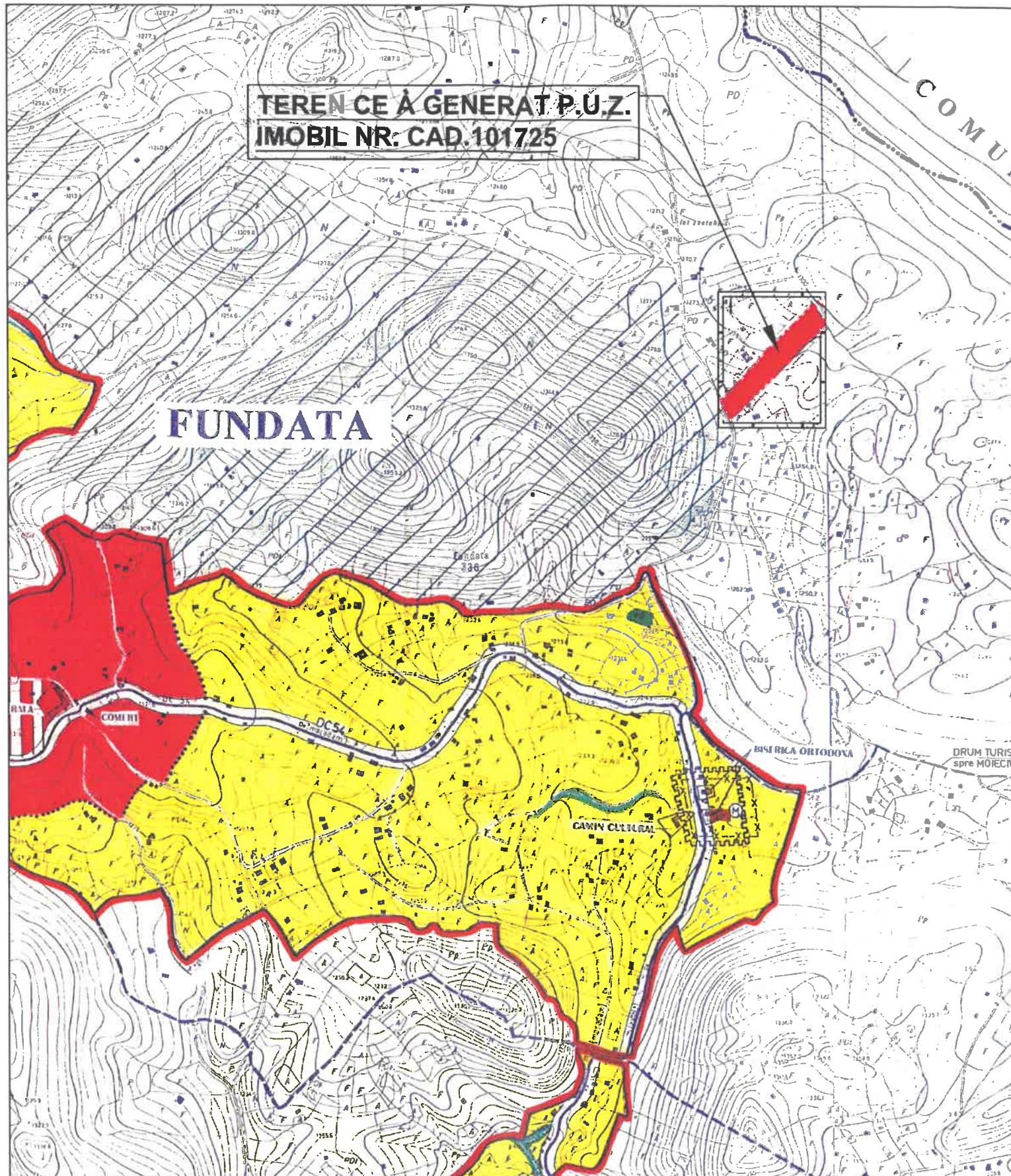
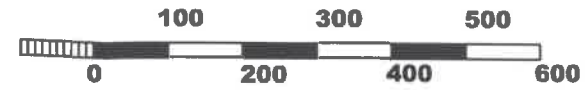
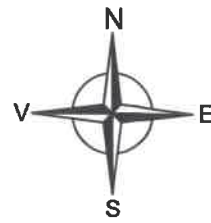
©COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. " DANINA STAR " S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brasov



Sistem de proiecție: Stereografic 1970
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975
 Loc. Fundata, Jud. Brasov
 Nr. Top. 8751/2 inregistrat în CF 101725 Fundata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551
S= 11420 mp		

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp

LEGENDA

- LIMITA INTRAVILAN COMUNA FUNDATA
- TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITE**
 - LIMITA DE JUDET
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
 - LIMITA DINTRE SATELE COMPONENTE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
 - ZONE CENTRALE CU FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
 - ZONE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - ZONE LIMITATE AGRICOLE
 - ZONE VERZI DE PROTECȚIE
 - ZONE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CĂȘTIRE
 - ZONE CU DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - STĂRIE DE TEORIE LOGICĂ
- REGLEMENTĂRI**
 - RESTRIȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PANA LA ÎNȚĂRIREA DE P.U.Z. SI P.U.D.
 - ZONA PROPUȘĂ PT. DOTĂRI SPECIFICE SPORTURILOR DE ARNĂ (BANIȘI SAU SARE DRUM DE ÎNȚĂRIRE SAU...)
 - ZONA CU VALOARE ISTORICĂ NECESARĂ A FI PROTEJATĂ (CĂȘTIRE SAU DE ÎNȚĂRIRE...)
 - ZONA DE PROTECȚIE SĂRĂTURĂ
 - ZONA DE PROTECȚIE SEVERĂ - Stăruie Paleontologică
 - ZONA DE PROTECȚIE ÎN CARE SE ACCESĂ CONSTRUCȚII (Că. 1 leg. 1977/96)
 - DRUM TURISTIC PROPUȘ - FUNDATA - MOIECIU DE SUS
 - INTERSECȚIE NECESITĂ AMENAJĂRI
 - DN PROPUȘ PENTRU LĂRGIRE - 4 BENZI - drum expres
 - DRUM COMUNAL (DC54) PROPUȘ PENTRU CLASARE ÎN DRUM JUDEȚEAN
 - DRUM LOCAL - VICINAL (FUNDATA - LIMITA DE JUDET ARGES) PROPUȘ PENTRU CLASARE ÎN DRUM COMUNAL (cont. Notărilor Consiliului Județean Brasov)
 - INTERDICTIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE SUB L.E.A. 400Kv

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

	EXISTENT
SUBZONĂ	extravilan
P.O.T.	0%
C.U.T.	0,0
Regim de înălțime	-

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT SUPRAFAȚĂ (mp)
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0,00
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00

DN ST	S.C. DANINA STAR S.R.L. J-08 / 3836 / 92		Beneficiar:	COCAN IOAN		Proiect Nr. 8359/ 22/07.2021
	Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA	Titlu proiect:	FAZA PUZ
SEF PROIECT	urb. arh. DANINA ZUBCOV	[Signature]	1:10000		P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brasov	
PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU	[Signature]				Plansa nr. U02
DESENAT	urb. ANDREI POPESCU	[Signature]		DATA 05.2022	INCADRARE ÎN PUG FUNDATA	
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA	[Signature]				Revizia nr. 00
						Editia nr. 01

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

Sistem de proiecție: Stereografic 1970
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975
 Loc. Fundata, Jud. Brașov
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

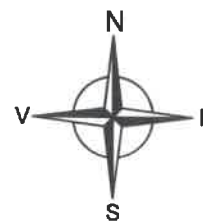
S= 11420 mp

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brașov



LEGENDA

- - - - LIMITA ZONEI STUDIATE
- · - · - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE (EDIFICABIL)
- CIRCULAȚII PUBLICE
CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
- ZONA L
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- EXTRAVILAN COM. FUNDATA
- ◀ ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ



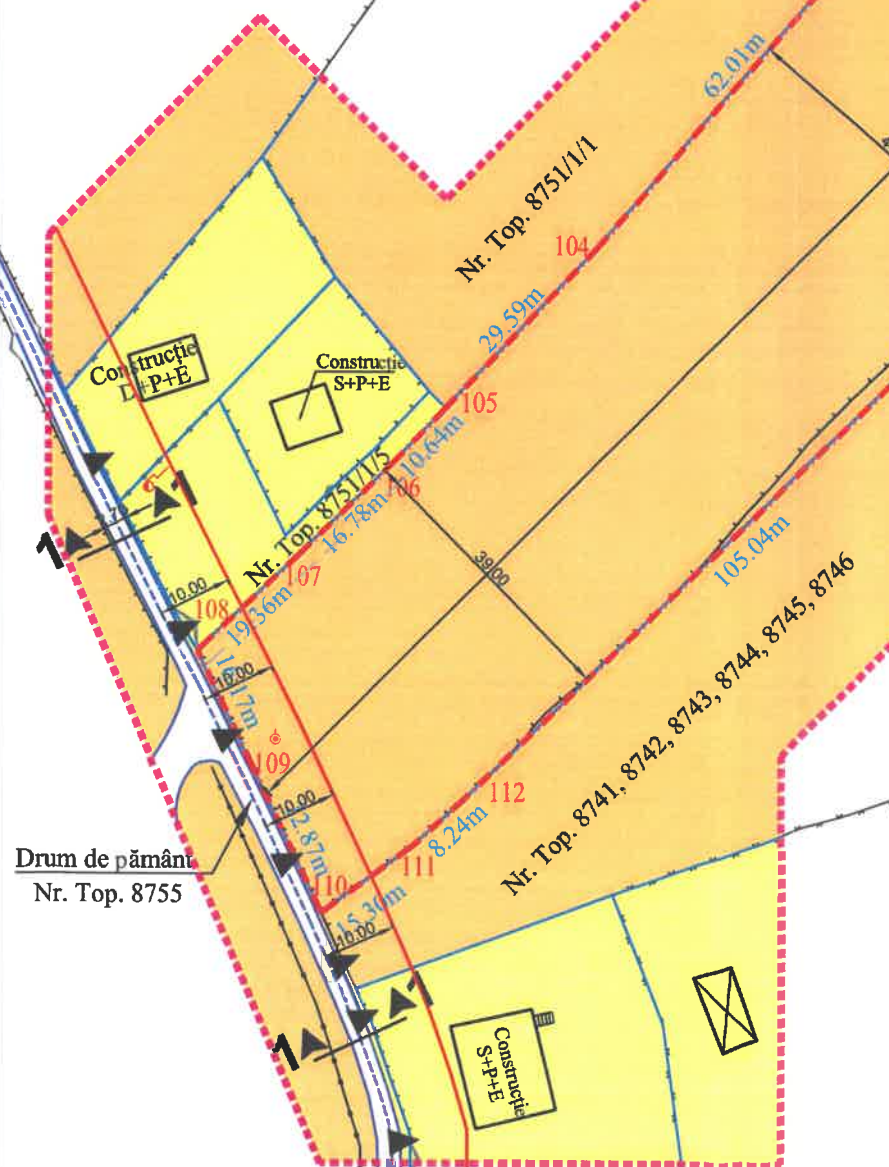
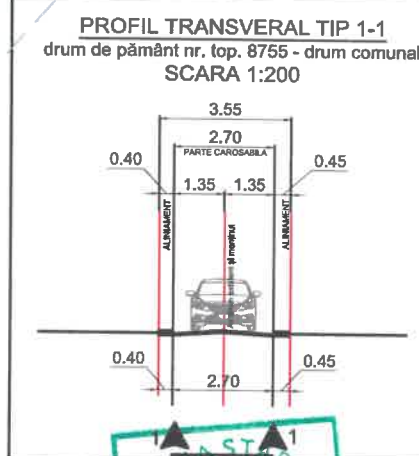
Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

	EXISTENT
SUBZONĂ	extravilan
P.O.T.	0%
C.U.T.	0.0
Regim de înălțime	-

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT SUPRAFAȚĂ (mp)
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00



LEGENDA

- - - - Limita zona studiată
- · - · - Limită Imobil
- Puncte radiate
- Puncte de stație
- ⊙ Stâlp
- Gard de lemn
- Gard de plasă
- Gard de metal
- Drum

DN ST	S.C. DANINA STAR S.R.L. J-08/3836/92		Beneficiar:	COCAN IOAN	Proiect Nr. 8359/ 22/07.2021
	Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA	Titlu proiect:
SEF PROIECT	urb. arh. DANINA ZUBCOV			1000	P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brașov
PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU			DATA	FAZA PUZ
DESENAT	urb. ANDREI POPESCU			05.2022	Titlu plansa: ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE REGLEMENTĂRI
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA				Plansa nr. U03
				Revizia nr. 00	Ediția nr. 01

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

Sistem de proiecție: Stereografic 1970
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975
 Loc. Fundata, Jud. Brașov
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

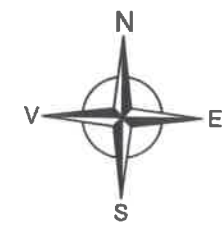
S = 11420 mp

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brasov



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE (EDIFICABIL)
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- CIRCULAȚII PUBLICE
- CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
- ZONA L
- LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- EXTRAVILAN COM. FUNDATA
- ZONA AFECTATĂ DE EXTINDEREA DRUM DE PĂMÂNT
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan
 SUBZONA L - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, indicatorii urbanistici maxim propuși pentru parcelă vor fi:

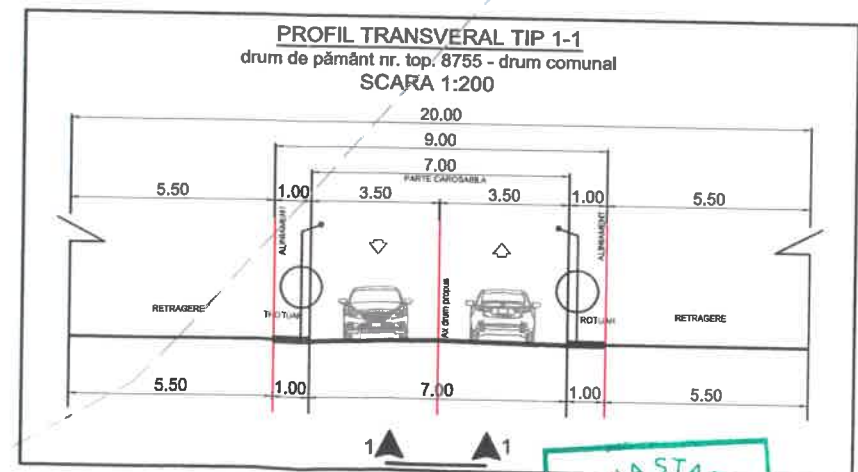
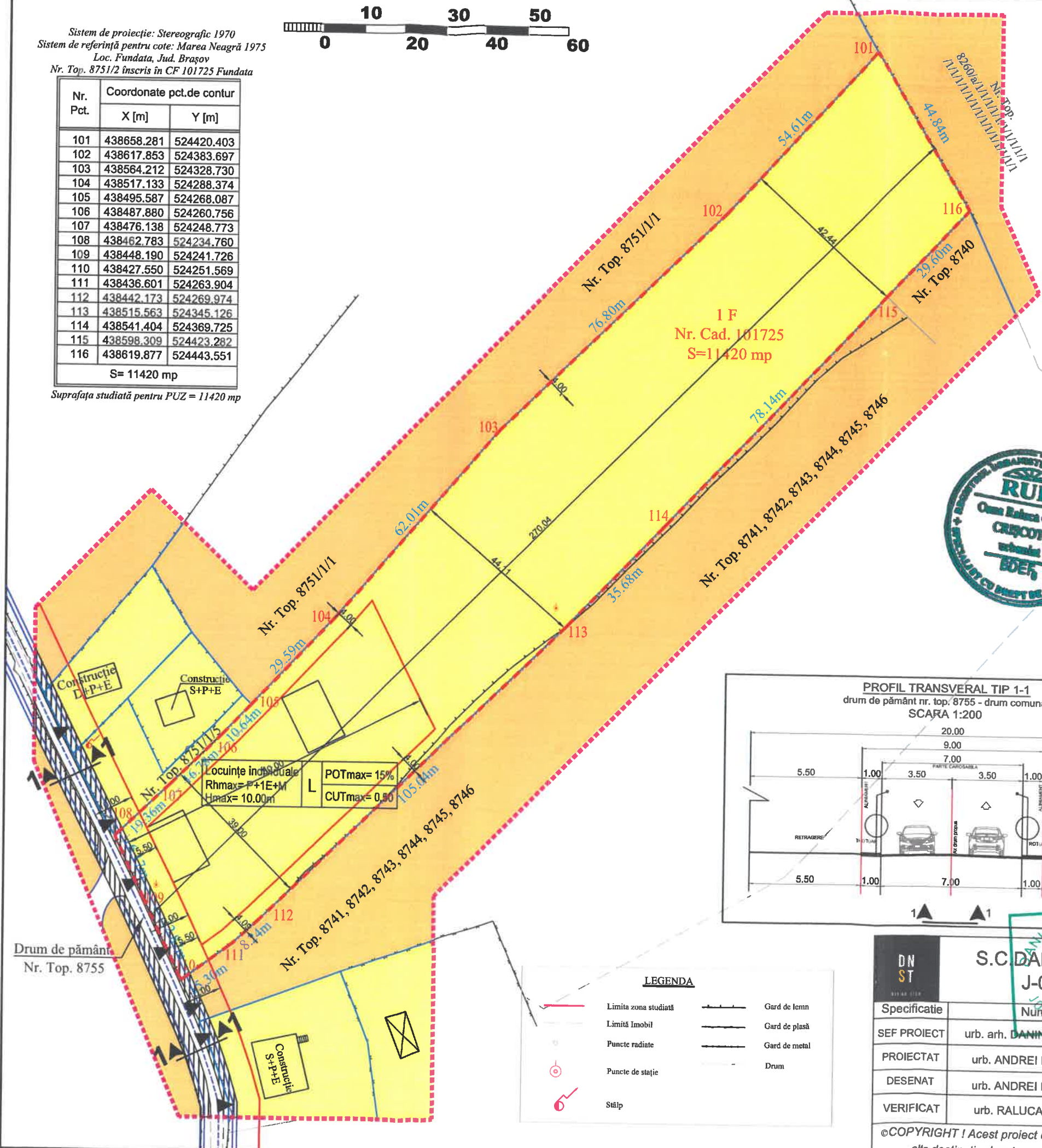
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.50
- Regim de înălțime P+1E+M
- Hmax = 10.00m

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

SUBZONĂ	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	extravilan	L
P.O.T.	0%	15%
C.U.T.	0,0	0,50
Regim de înălțime	-	P+1E+M
Hmax	-	10,00m

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUȘ	Pondere rezultată %
		SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚA (mp)	
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00	11420,00	100,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00	105,00	0,92
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	11315,00	99,08



LEGENDA

	Limita zona studiată		Gard de lemn
	Limită Imobil		Gard de plasă
	Puncte radiate		Gard de metal
	Puncte de stație		Drum
	Stâlp		

S.C. DANINA STAR S.R.L. J-08/3836/92 Nume: DANINA ZUBCOV Semnatura: [Signature]		Beneficiar:		Proiect Nr. 8359/ 22/07.2021
		COCAN IOAN		
Specificatie	SCARA 1:400	Titlu proiect:		FAZA PUZ
SEF PROIECT	urb. arh. DANINA ZUBCOV	P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brasov		
PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU	DATA	Titlu plansa:	Plansa nr. U04.1
DESENAT	urb. ANDREI POPESCU	05.2022	REGLEMENTĂRI PROPUNERE / MOBILARE	
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA			Revizia nr. 00
				Ediția nr. 01

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

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975
Loc. Fundata, Jud. Brașov
Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

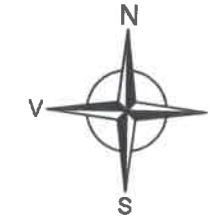
S= 11420 mp

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brașov



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE (EDIFICABIL)
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- CIRCULAȚII PUBLICE
CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
- ZONA L
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- EXTRAVILAN COM. FUNDATA
- ZONA AFECTATĂ DE EXTINDEREA DRUM DE PĂMÂNT
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan
SUBZONA L - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, indicatorii urbanistici maxim propuși pentru parcelă vor fi:

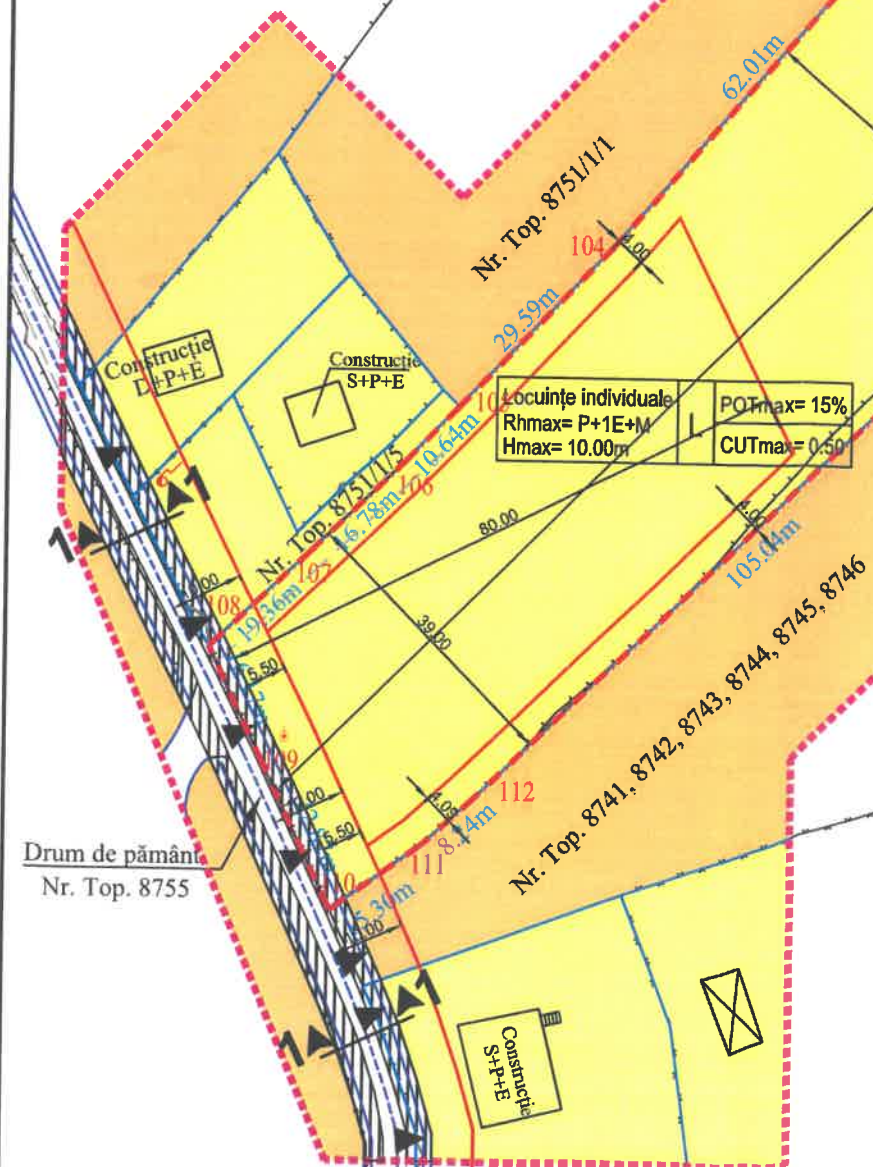
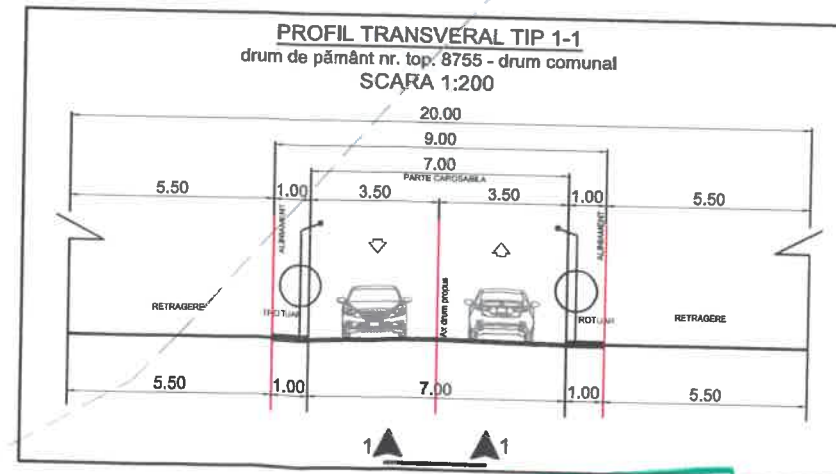
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.50
- Regim de înălțime P+1E+M
- Hmax = 10.00m

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

SUBZONĂ	EXISTENT	PROPUȘ
	extravilan	L
P.O.T.	0%	15%
C.U.T.	0.0	0.50
Regim de înălțime	-	P+1E+M
Hmax	-	10.00m

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUȘ	Pondere rezultată %
		SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚA (mp)	
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00	11420,00	100,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00	105,00	0,92
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	11315,00	99,08



LEGENDA

- Limita zona studiată
- Limită Imobil
- Puncte radiate
- Puncte de stație
- Stâlp
- Gard de lemn
- Gard de plasă
- Gard de metal
- Drum



DN ST S.C. DANINA STAR S.R.L. J-08 / 3836 / 92	Beneficiar:	COCAN IOAN	Proiect Nr. 8359/22/07.2021
	Titlu proiect:	P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brașov	
SEF PROIECT	urb. am. DANINA ZUBCOV	SCARA 1:1000	FAZA PUZ
PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU	DATA 05.2022	Titlu plansa: REGLEMENTĂRI ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
DESENAT	urb. ANDREI POPESCU		Plansa nr. U04
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA		Revizia nr. 00
			Ediția nr. 01

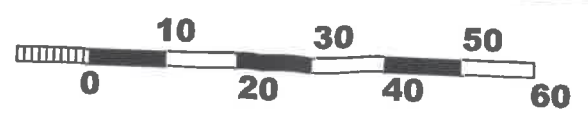
©COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. " DANINA STAR " S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brasov

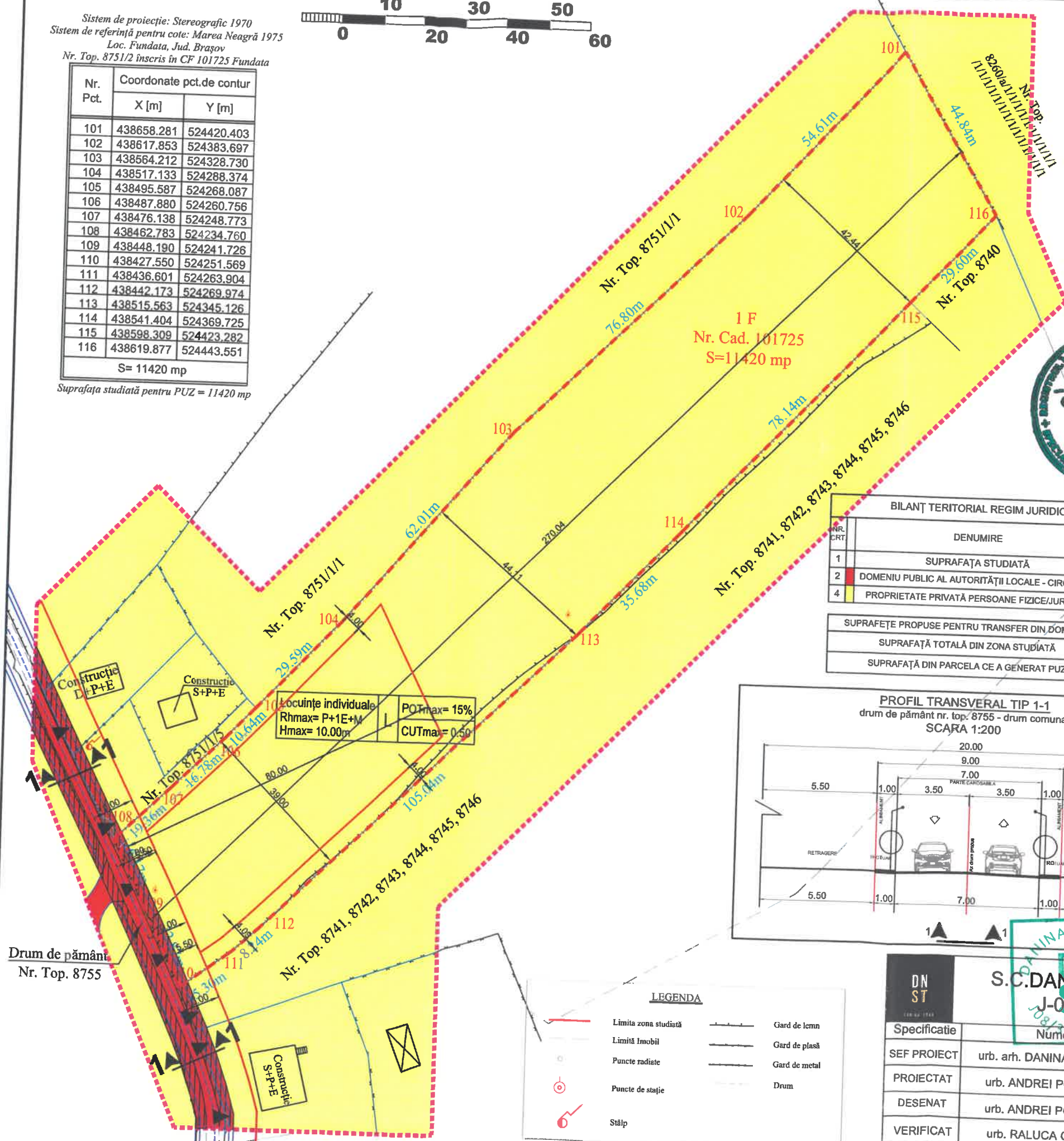
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975
 Loc. Fundata, Jud. Braşov
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

S= 11420 mp

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- - - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE (EDIFICABIL)
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- DOMENIU PUBLIC AL AUTORITĂȚII LOCALE - CIRCULAȚII
- PROPRIETATE PRIVATĂ PERSOANE FIZICE/JURIDICE
- ▨ SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ PENTRU TRECERE DIN DOMENIU PRIVAT ÎN CEL PUBLIC (EXTINDERE DRUM DE PĂMÂNT)
- ◀ ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ

BILANȚ TERITORIAL REGIM JURIDIC ZONA STUDIATĂ

NR. CRT	DENUMIRE	PROPUȘ	PONDERE
		SUPRAFAȚĂ (mp)	%
1	SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ	28921,00	100,00
2	DOMENIU PUBLIC AL AUTORITĂȚII LOCALE - CIRCULAȚII	1076,00	3,72
4	PROPRIETATE PRIVATĂ PERSOANE FIZICE/JURIDICE	27845,00	96,28

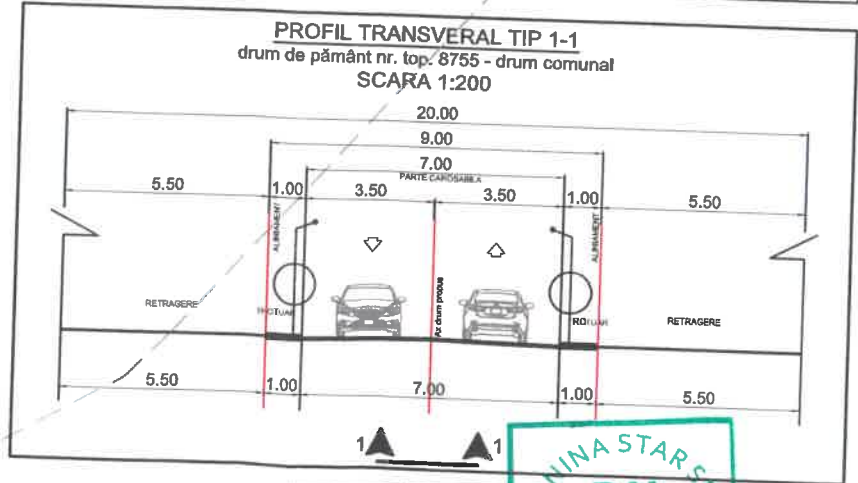
SUPRAFEȚE PROPUSE PENTRU TRANSFER DIN DOMENIUL PRIVAT ÎN CEL PUBLIC

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DIN ZONA STUDIATĂ	717,22 mp
SUPRAFAȚĂ DIN PARCELA CE A GENERAT PUZ	105,00 mp

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan
 SUBZONA L - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, indicatorii urbanistici maxim propuși pentru parcelă vor fi:

- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.50
- Regim de înălțime P+1E+M
- Hmax = 10.00m



REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

SUBZONĂ	EXISTENT	PROPUȘ
SUBZONĂ	extravilan	L
P.O.T.	0%	15%
C.U.T.	0.0	0.50
Regim de înălțime	-	P+1E+M
Hmax	-	10.00m

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUȘ	PONDERE REZULTATĂ %
		SUPRAFAȚĂ (mp)	SUPRAFAȚĂ (mp)	
1	SUPRAFAȚĂ TEREN	11420,00	11420,00	100,00
2	SUPRAFAȚĂ TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂII DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00	105,00	0,92
3	SUPRAFAȚĂ TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	11315,00	99,08

Drum de pământ
 Nr. Top. 8755

LEGENDA

—	Limita zona studiată	—	Gard de lemn
—	Limită Imobil	—	Gard de plasă
•	Puncte radiate	—	Gard de metal
•	Puncte de stație	—	Drum
•	Stâlp		

DN ST S.C. DANINA STAR S.R.L. J-08 / 3836 / 92	Beneficiar:		Proiect Nr. 8359/ 22/07.2021
	COCAN IOAN		
Specificatie Nume SCARA 1:1000	Semnatura [Signature]	Titlu proiect: P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brasov	FAZA PUZ
SEF PROIECT urb. arh. DANINA ZUBCOV	PROIECTAT urb. ANDREI POPESCU	DATA 05.2022	Titlu plansa: REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC
DESEMAT urb. ANDREI POPESCU	VERIFICAT urb. RALUCA CRISCOTA	Revizia nr. 00	Editia nr. 01

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

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975
 Loc. Fundata, Jud. Brasov
 Nr. Top. 8751/2 inregistrat în CF 101725 Fundata



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

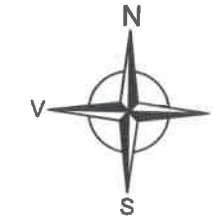
S = 11420 mp

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brasov



LEGENDA

- - - - - LIMITA ZONEI STUDIATE
- · - · - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE (EDIFICABIL)
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- CIRCULAȚII PUBLICE
CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
- ZONA AFECTATĂ DE EXTINDEREA DRUM DE PĂMÂNT
- ◀ ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ
- REȚEA DISTRIBUȚIE APĂ DE 110
- REȚEA DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan
 SUBZONA L - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, indicatorii urbanistici maxim propuși pentru parcelă vor fi:

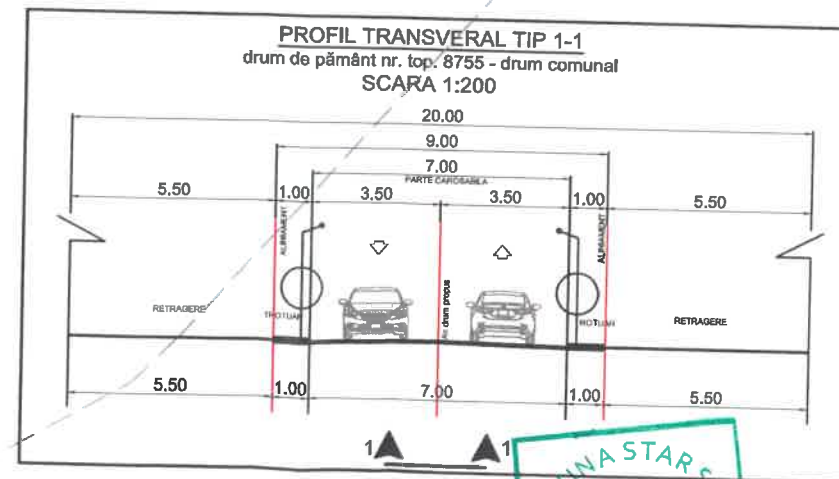
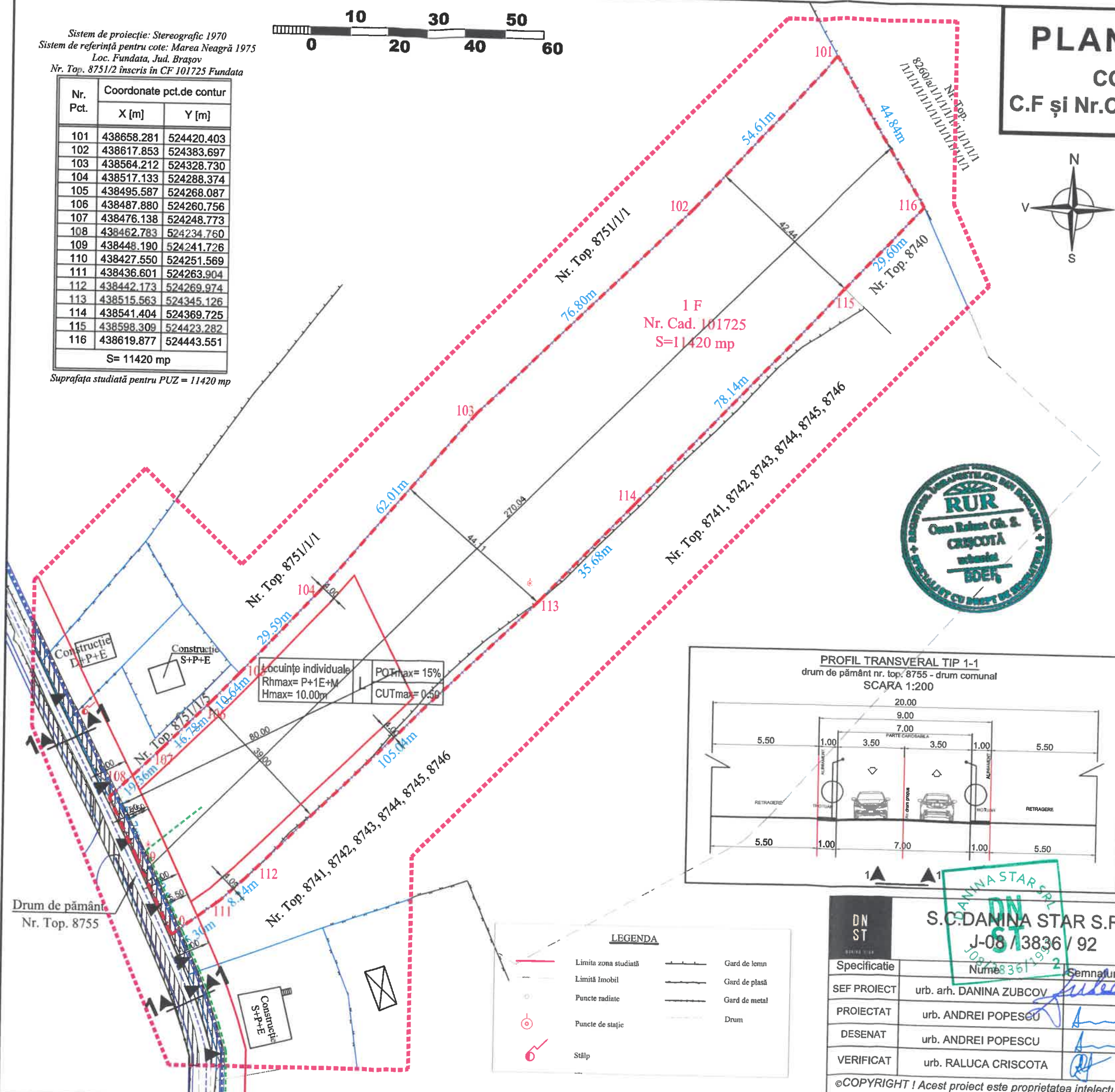
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.50
- Regim de înălțime P+1E+M
- Hmax = 10.00m

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

SUBZONĂ	EXISTENT	PROPUȘ
	extravilan	L
P.O.T.	0%	15%
C.U.T.	0.0	0.50
Regim de înălțime	-	P+1E+M
Hmax	-	10.00m

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUȘ	Pondere rezultată %
		SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚA (mp)	
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00	11420,00	100,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00	105,00	0,92
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	11315,00	99,08



LEGENDA

- - - - - Limita zona studiată	 Gard de lemn
 Limită Imobil	 Gard de plasă
● Puncte radiale	 Gard de metal
○ Puncte de stație	 Drum
● Stâlp	

DN ST S.C. DANINA STAR S.R.L. J-08/13836/92 Nume: 1383619/2	Beneficiar:	COCAN IOAN	Proiect Nr. 8359/22/07.2021
	Specificație: urb. arh. DANINA ZUBCOV SEF PROIECT: urb. ANDREI POPESCU PROIECTAT: urb. ANDREI POPESCU DESENAT: urb. ANDREI POPESCU VERIFICAT: urb. RALUCA CRISCOTA	Titlu proiect: P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf și cad 101725 Fundata, Brasov Titlu planșă: REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ	SCARA: 1:1000 DATA: 05.2022

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "DANINA STAR" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

Sistem de proiecție: Stereografic 1970
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975
 Loc. Fundata, Jud. Brașov
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata



PLAN URBANISTIC ZONAL

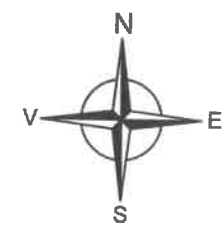
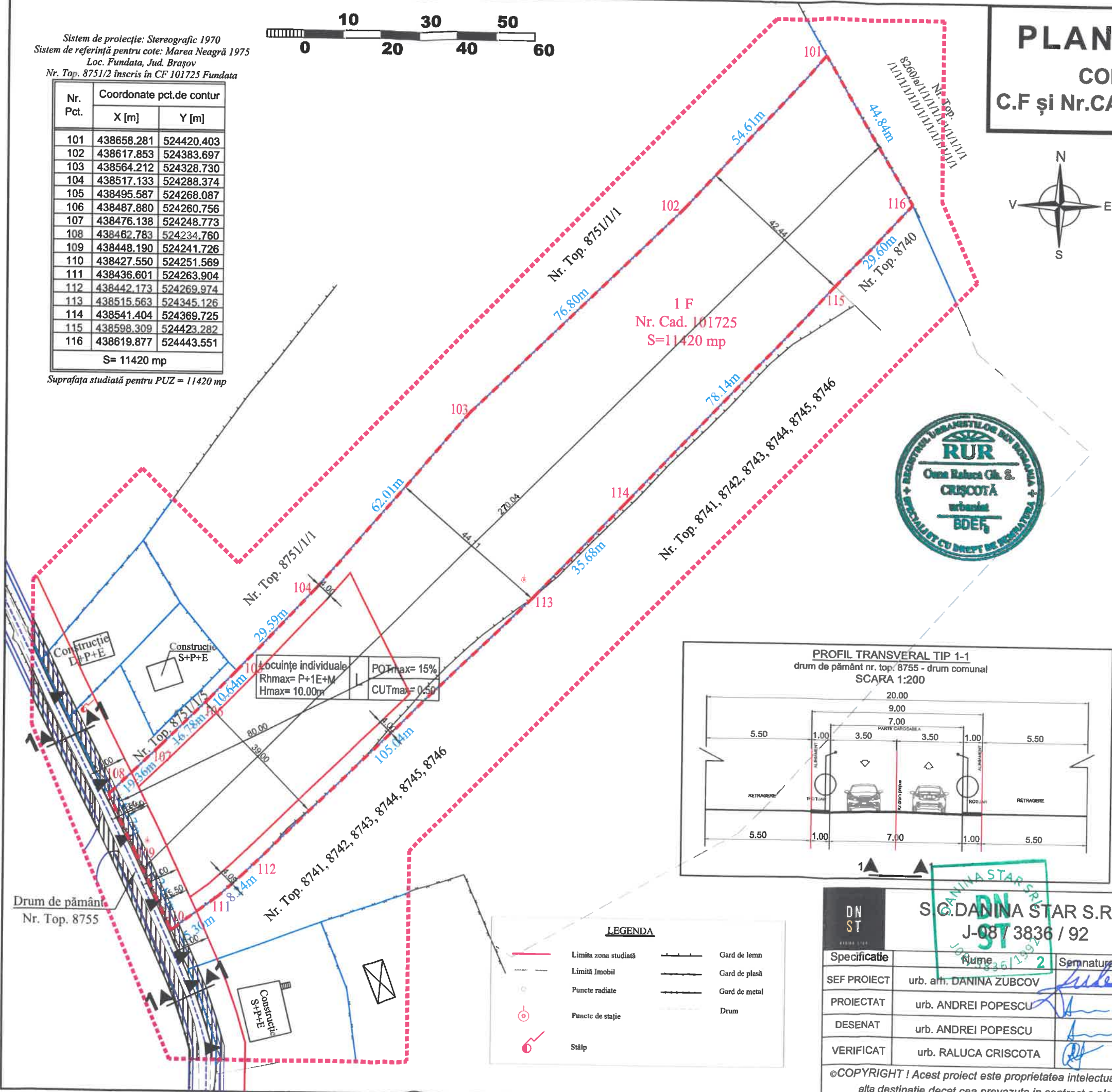
CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brașov

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

S= 11420 mp

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- - - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE (EDIFICABIL)
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- ▭ CIRCULAȚII PUBLICE CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
- ▨ ZONA AFECTATĂ DE EXTINDEREA DRUM DE PĂMÂNT
- ◀ ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

SUBZONA L - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, indicatorii urbanistici maxim propuși pentru parcelă vor fi:

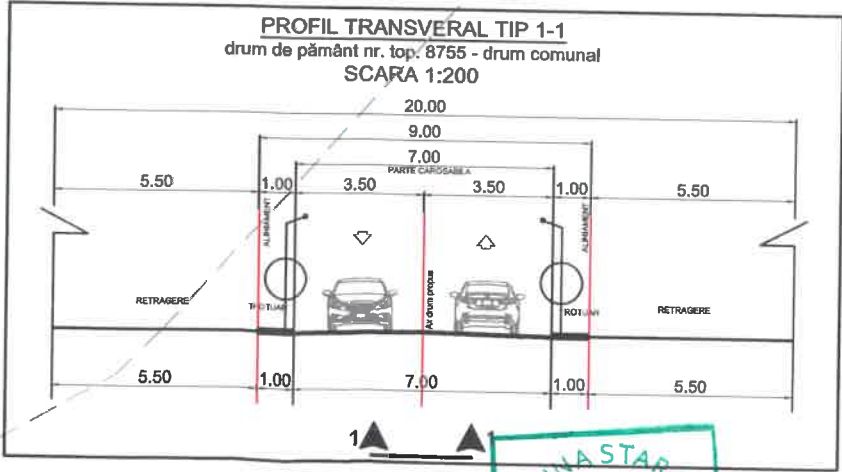
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.50
- Regim de înălțime P+1E+M
- Hmax = 10.00m

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

SUBZONĂ	EXISTENT	PROPUS
	extravilan	L
P.O.T.	0%	15%
C.U.T.	0.0	0.50
Regim de înălțime	-	P+1E+M
Hmax	-	10.00m

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUS	PONDERE REZULTATĂ %
		SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚA (mp)	
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00	11420,00	100,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00	105,00	0,92
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	11315,00	99,08



LEGENDA

- Limita zona studiată
- - - Limită Imobil
- Puncte radiate
- Puncte de stație
- ⊙ Stâlp
- Gard de lemn
- Gard de plasă
- Gard de metal
- Drum

DN ST S.C. DANINA STAR S.R.L.
 J-087 3836 / 92

SEF PROIECT	urb. art. DANINA ZUBCOV	SEMNTURA	SCARA 1:1000	Beneficiar:	COCAN IOAN	Proiect Nr.	8359/ 22/07.2021
PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU	DATA	05.2022	Titlu proiect:	P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brașov	FAZA	PUZ
DESENAT	urb. ANDREI POPESCU	Titlu planșă:	REGLEMENTĂRI CIRCULAȚII	Planșă nr.	U07	Revizia nr.	00
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA	Ediția nr.	01	©COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. " DANINA STAR " S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			