

INTENTIE DE ELABORARE

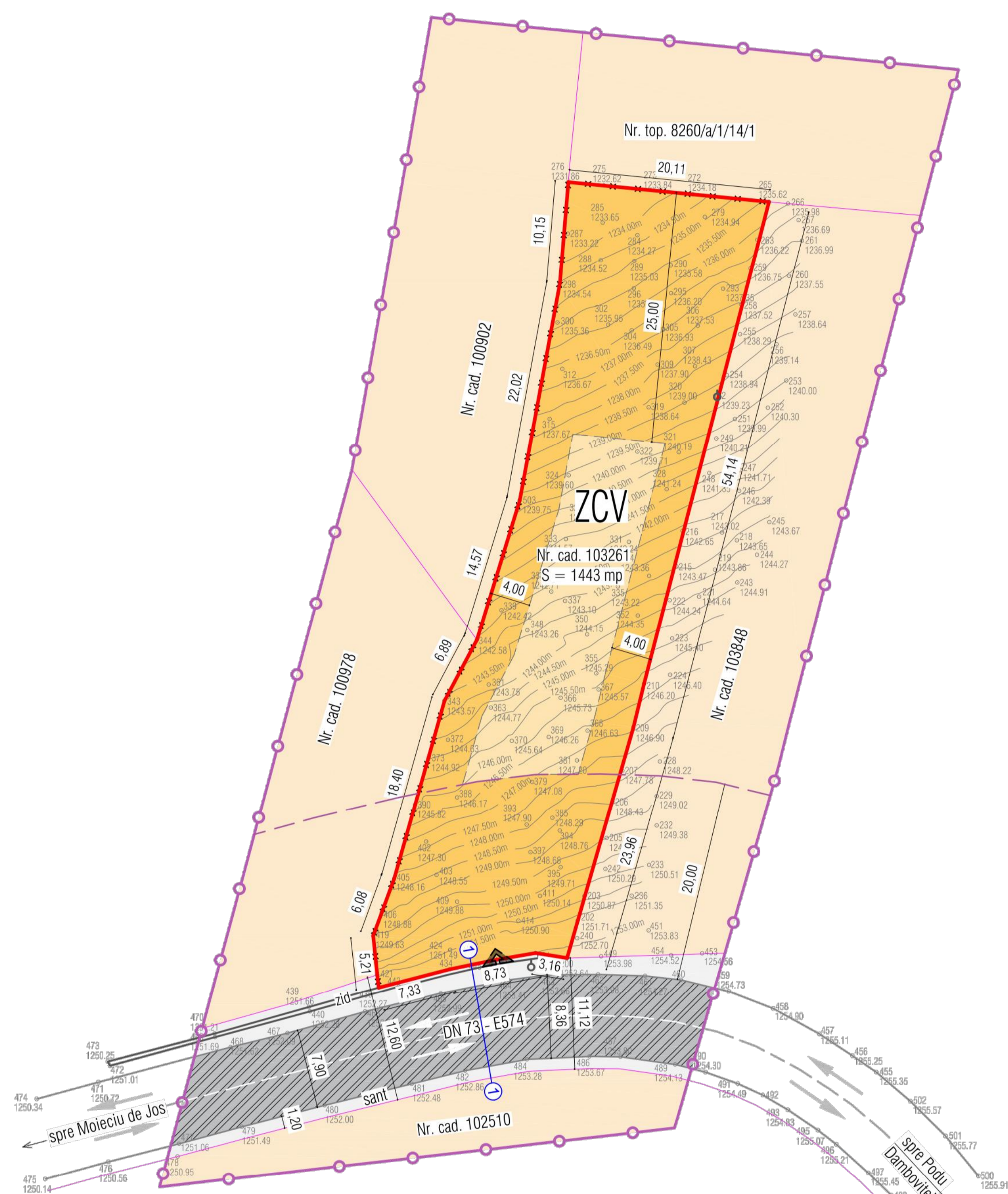
PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, IN JUDETUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, DN73, F.N.

Initiator: ALEXANDRU ROBERT-ANDREI

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N.
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500

Nr. cad. 103261	
INVENTAR DE COORDONATE	
Sistem de proiectie: Stereografic 1970	
Plan de referinta: Marea Neagra 1975	
Pct.	N (m)
436	438520.502
434	438522.341
433	438523.208
431	438523.965
200	438523.455
209	438546.480
210	438550.787
265	438598.901
276	438600.878
298	438590.761
503	438569.106
344	438555.179
343	438549.090
405	438531.386
419	438525.681
421	438521.785

Suprafata totala masurata = 1.443 mp
Suprafata din act = 1.443 mp



- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Drum public existent asfaltat
 - Ampriza drumului existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - ZCV - Zona casa de vacanta (ZCV)
 - ZCV - Edificabilul parcelei pentru casa de vacanta (ZCV)
 - Profil transversal
 - Acces auto si pietonal

- Reglementari propuse**
- Regim maxim de inaltime propus
- S+D+P+M (Hcornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)
 - Indicatori urbanistici existenti
- P.O.T. = 0%
 - Indicatori urbanistici propusi
- P.O.T. = 15%

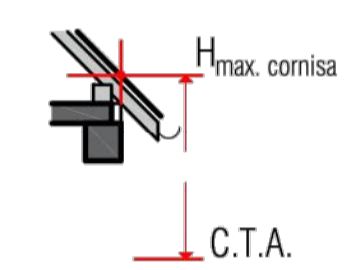
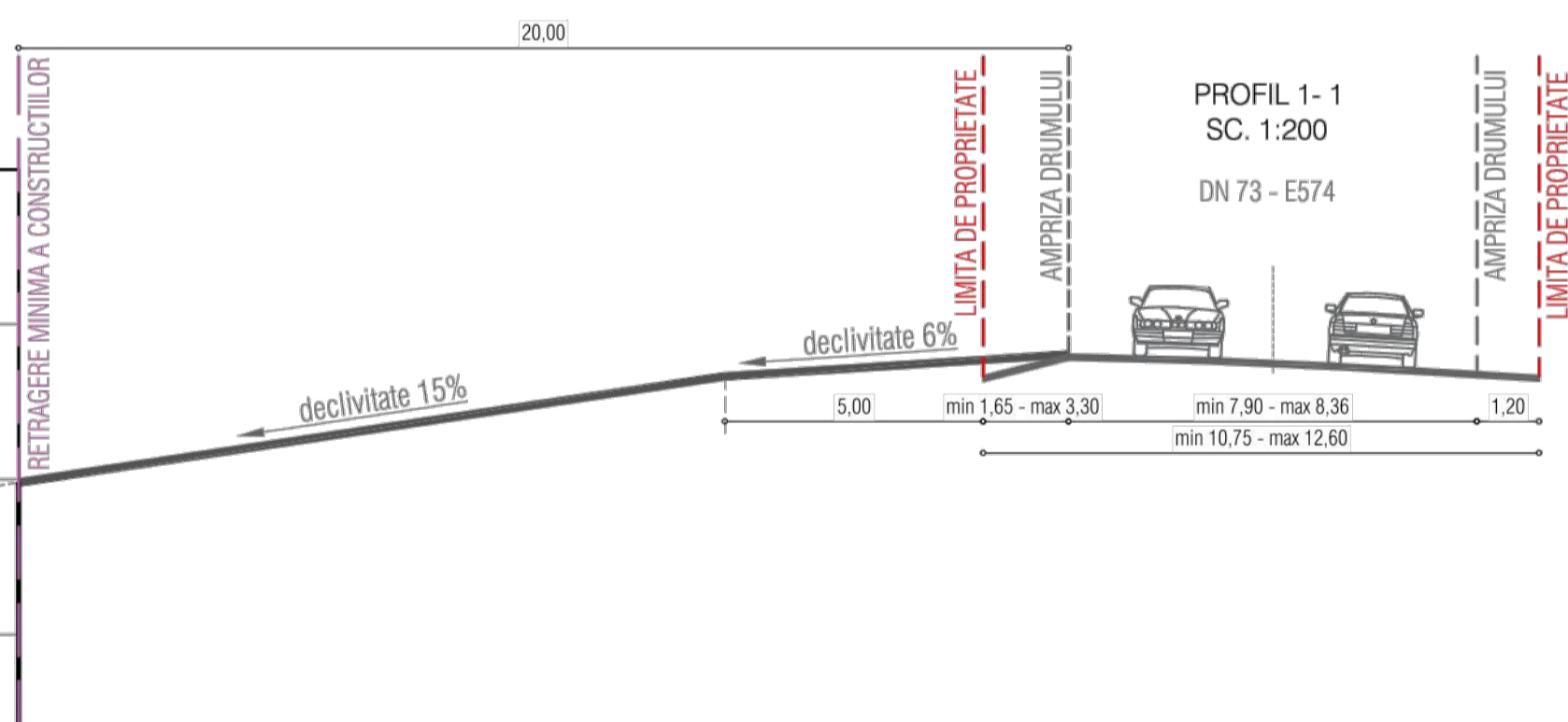
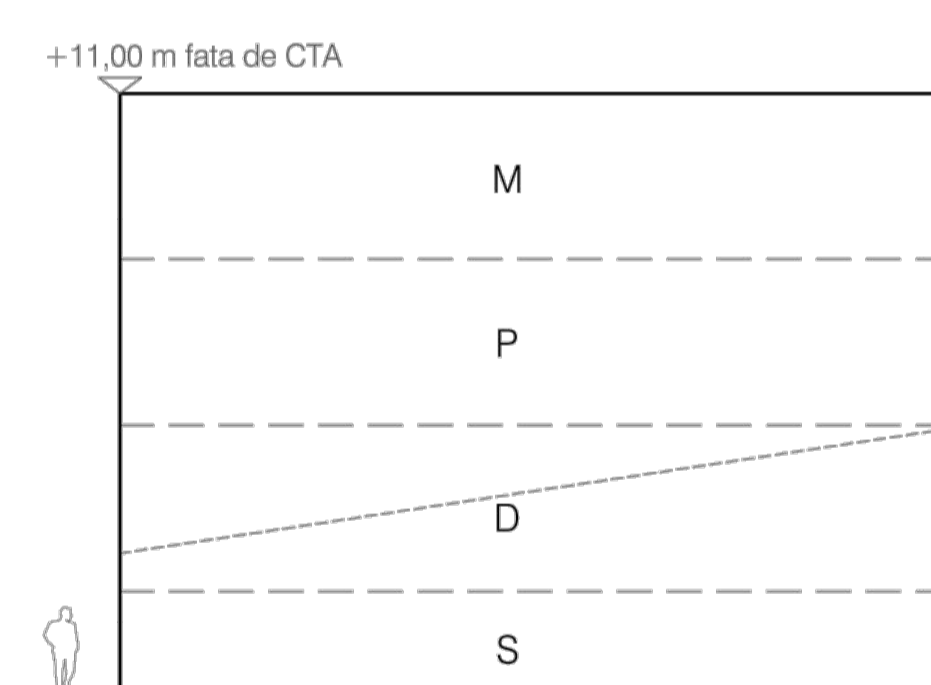


Fig. 2 - Calcul H_{max, cornisa}

- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 20,00 m;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 4,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 25,00 m;
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori
- Se pot amenaja in atara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
- suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 5% din suprafata parcelei;
- sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
- sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
- sa respecte Codul Cvil;

Existent			
Nr. crt.	Zona functionala	% zona functionala	Suprafata (mp)
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100,00	1443
Total		100,00	1443
Propus			
Nr. crt.	Zona functionala	% zona functionala	Suprafata (mp)
1	Zona casa de vacanta	100,00	1443
2	Zona casa de vacanta	100,00	1443
3	Zona casa de vacanta	100,00	1443
Total		100,00	1443



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.			Initiator:	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr.	3-30-33
CUI 3865067, J16/22/2016 Str. Sarmila nr. 22, com. Sarbu, Jud. Brasov Tel: 0740 652 945, e-mail: contact@tectpro.ro			Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261		
specificatie:	nume:	semnatura:	SCARA	Denumire proiect:		
SFF PROIECT	An. Felina Elena		1:500	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta		
PROIECTAT	An. Felina Elena			FAZA P.U.Z.		
DESENAT	Ing. Valica Simona		DATA:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		
			03.2024	Pianşa nr. U2		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instalarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor alinate intra sub incidența legii dreptului de autor.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

in perioada 16.05.2024-31.05.2024

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

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare



Nr. 5594 din 09.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 107 din 09.04.2024
În scopul

Întocmire PUZ - Construire casă de vacanță

Ca urmare a Cererii adresate de Alexandru Robert - Andrei cu domiciliul în București. Str. Calea Floreasca Nr.242C, Sect.1, telefon/fax 0749855945, e-mail , înregistrată la nr. 5594, din 2024-03-06 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Fundata sau identificat prin Extras de Carte Funciară nr.103261 Fundata; Plan de amplasament și delimitare; Extras de Plan Cadastral

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 58/23.11.2023

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 localității.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: **Alexandru Robert Andrei.**
3. Restricții: -.

2. Regimul economic:

1. Folosița actuală: pășune; S=1443 mp - conform Extras CF.
2. Destinația zonei conform PUG aprobat: - extravilan fără reglementări urbanistice.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Zone protejate:

3. Regimul tehnic:

Se solicită CU pentru Întocmire PUZ - Construire casă de vacanță

Se va prezenta desfășurata volumetrică prin care se va arăta modul de încadrare a construcției noi în peisajul caracteristic și în relație cu vecinătățile imediate, pentru a nu se altera caracteristicile tradiționale și silueta fiecărei așezări.

Se va respecta caracterul risipit al așezărilor rurale de munte, precum și legislația în vigoare referitoare la protecția împotriva incendiilor, regimul de însorire, vizibilitate, etc precum și respectarea prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran.

P.U.Z. se va elabora și aproba - **în baza unui aviz de oportunitate** - întocmit cf. Lg. 350/2001 modificată și completată, respectându-se Regulamentul General de Urbanism nr. 525 / 1996, Legea 350/2001. **Se va face dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător.**

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

1. 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;
2. piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, 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:

1. teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
2. pentru lucrări de amplasare a construcțiilor inginerești 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;
3. categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
4. indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
5. dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
6. capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
7. 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:

1. etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
2. etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
3. 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. - ul se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.**

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

În vederea aplicării Legii nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. **vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (in vederea emiterii autorizației de construire):**

1. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
2. 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;
3. existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
4. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
5. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
6. 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 planșa de reglementari în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

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

Întocmire PUZ - 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 acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune astfel(copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz

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

■ Avize solicitate pentru proiect 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; ▲CNADNR DRDP Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

▲Prevenirea și stingerea incendiilor; ▲Apărarea civilă; ▲Protecția mediului; ▲Sănătatea populației;

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

▲Dovada titlului asupra imobilului; ▲Gospodărirea apelor; ▲R.A.G.C.P.S. - Fundata; ▲O.C.P.I. Brașov; ▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov; ▲Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov; ▲Hotărârea Consiliului Local Fundata; ▲Avizul Consiliului Județean Brașov - Birou Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

4) Studii de specialitate

▲Studiu geotehnic; ▲Studiu topografic;

Alte avize/acorduri

▲Primăria - Fundata; ▲Orange; ▲Avis Oportunitate;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**f) dovada privind achitarea taxelor legale.****Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):**Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **12** luni de la data emiterii.**PREȘEDINTE,**

Todorică - Constantin ȘERBAN

SECRETAR,

Claudia CRĂCIUN

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Adrian IBĂNESCU

Șef serviciu:

Întocmit:

Achitat taxa de **13** lei, conform chitanței/OP nr. _____ din _____.

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. _____ DIN _____

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, **o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă**, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.**PREȘEDINTE,****SECRETAR,**

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Șef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____, conform chitanței/OP _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă .

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103261 Fundata

Cod verificare
100166969238



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:488 N Fundata
Nr. cadastral vechi:116
Nr. topografic:8260/a/1/1/4/3

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, Loc. Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103261	1.443	Marcat parțial cu zid din piatră, parțial cu gard din sârmă ghimpată, parțial cu țaruși din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3754 / 04/07/2005		
Act De Dezmembrare Cu Contract De Vanzare Cumparare nr. 491/2005; act cf nr.3754, din 04/07/2005 emis de .;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ALEXANDRU ROBERT ANDREI, necăsătorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

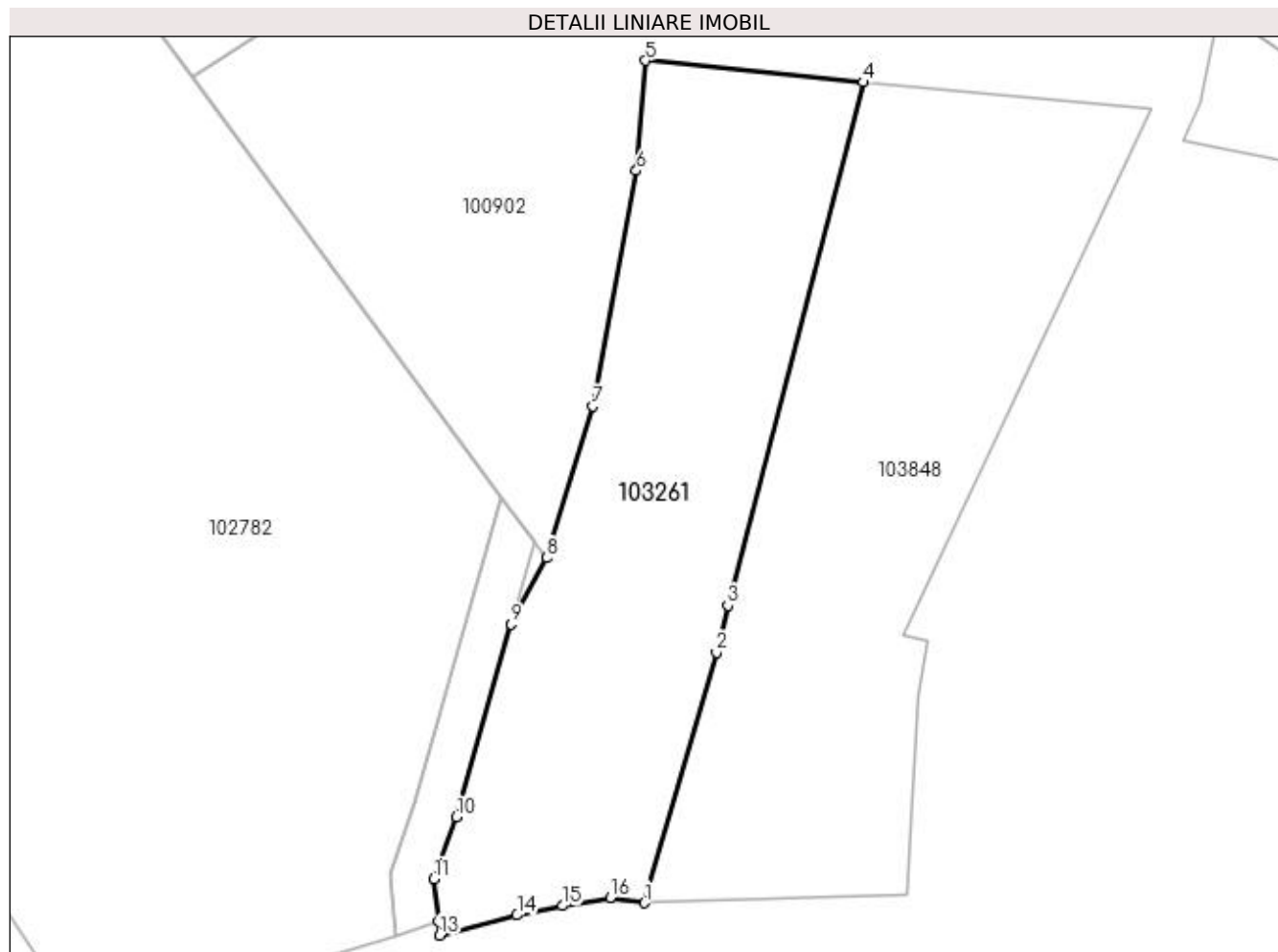
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103261	1.443	Marcat parțial cu zid din piatră, parțial cu gard din sârmă ghimpată, parțial cu țărugi din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	1.443	-	-	8260/a/1/1/4/3	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.961
2	3	4.438
3	4	49.699
4	5	20.113
5	6	10.153
6	7	22.02

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	14.571
8	9	6.893
9	10	18.402
10	11	6.076
11	12	3.917
12	13	1.29
13	14	7.328
14	15	4.262
15	16	4.474
16	1	3.161

** 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.

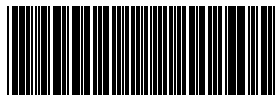
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

09/05/2024, 08:44

Cod verificare



100166969273

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103261**, UAT Fundata / BRASOV, -

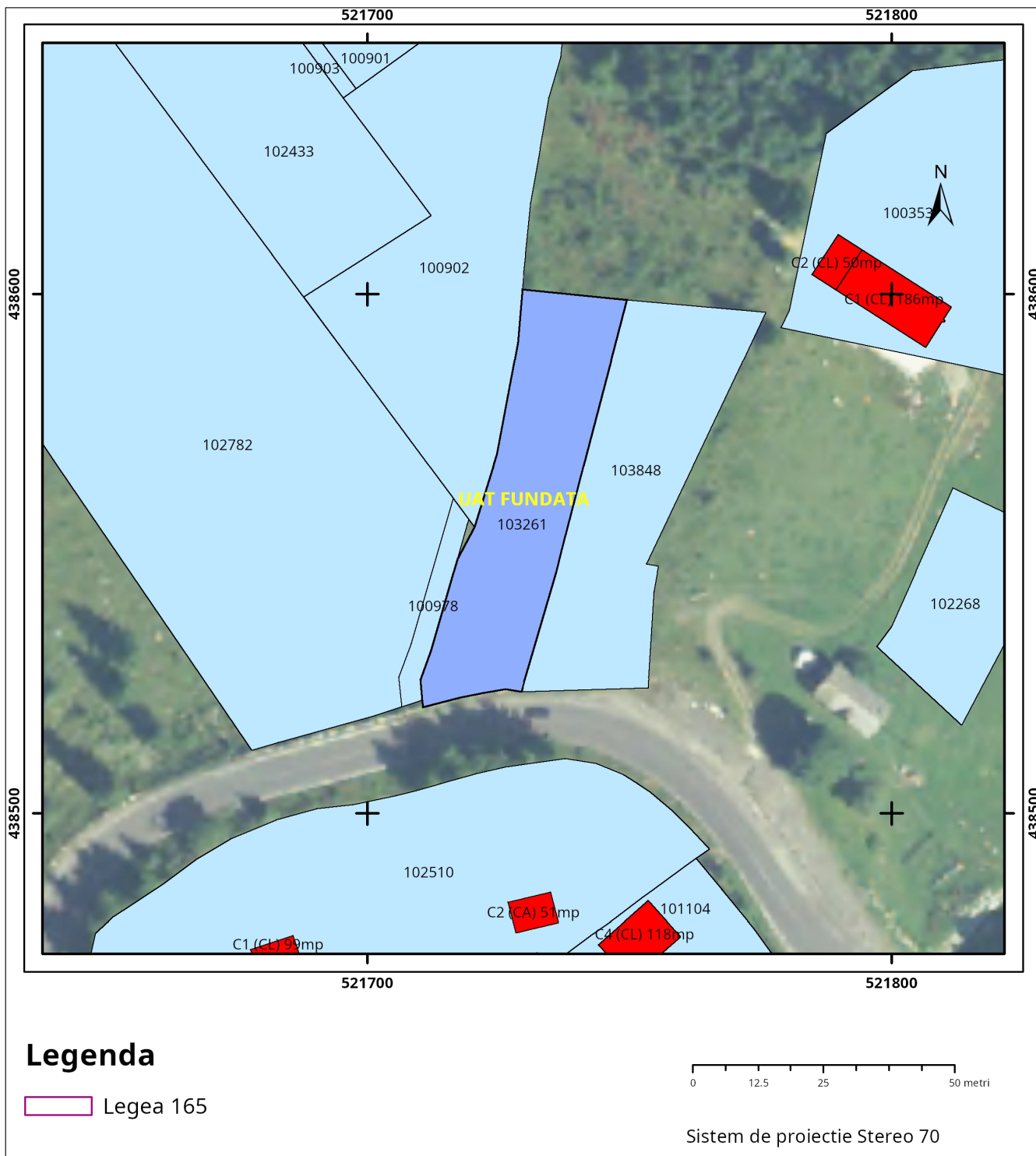
Nr.cerere	15938
Ziua	09
Luna	05
Anul	2024

Teren: 1.443 mp

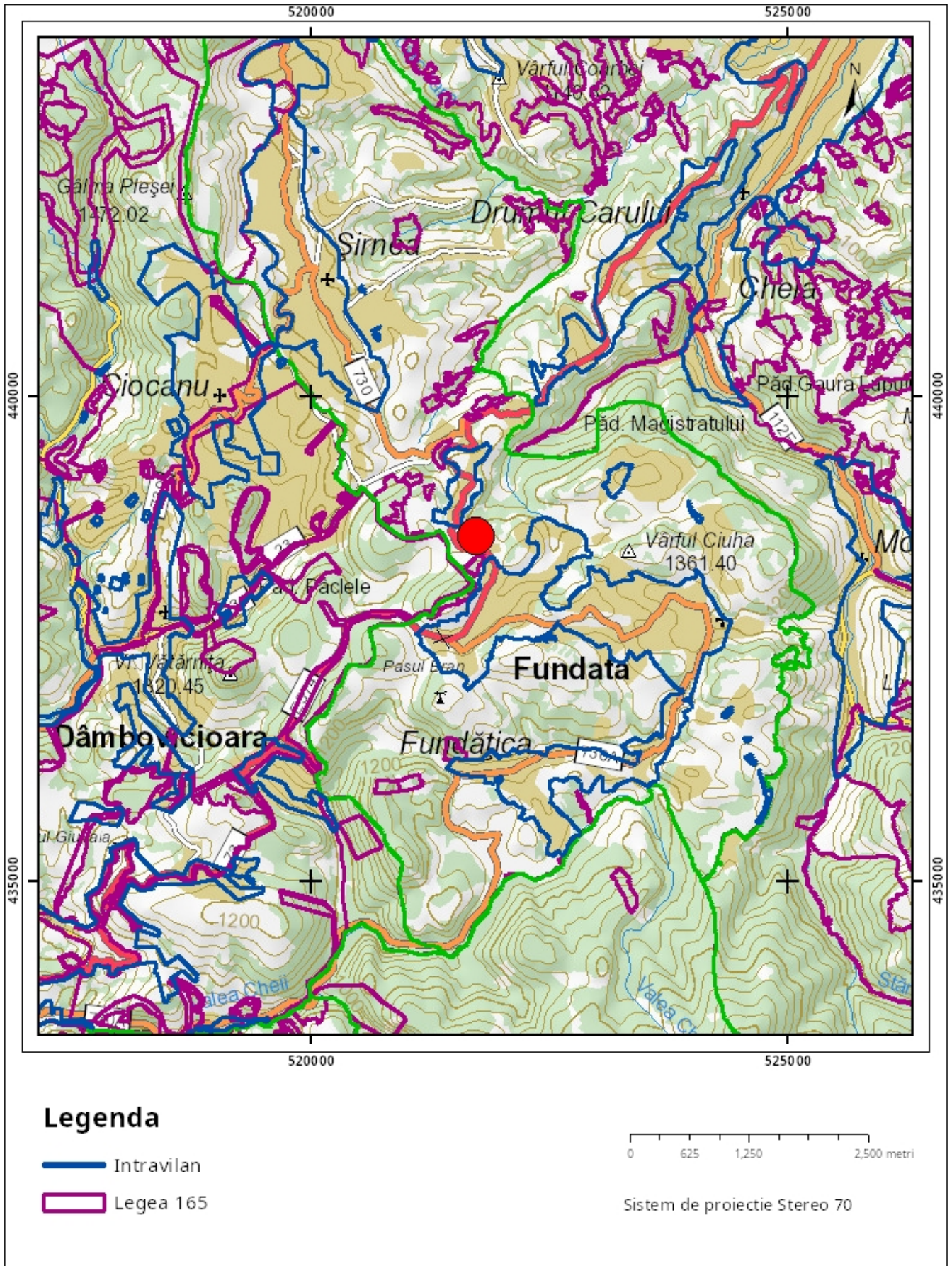
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Pasune 1443mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-02-2024
Data și ora generării: 09-05-2024 08:45

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire casă de vacanță
Inițiator:	Alexandru Robert-Andrei
Amplasament:	jud. Brașov, com. Fundata DN73 f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	3-30-33
Data elaborării:	03.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, sat Fundata, DN73-E574, f.n., identificat prin C.F. nr. 103261 nr. cad. 103261 în vederea construirii unei case de vacanță.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- 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.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

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. 58/23.11.2023.

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică
- studiu pedologic

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În imediata vecinătate nu au fost aprobate planuri de urbanism zonale.

În partea de nord-est, la o distanță de aprox. 27m de terenul studiat, se află casa de vacanță "Cota 1243" în regim de înălțime D+P+E+M, iar la sud-est, peste drumul național, la o distanță de aprox. 42m, se află pensiunea "Edera" în regim de înălțime S+P+E+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei case de vacanță cu anexe.

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. 58/23.11.2023, terenul este situat în extravilanul localității.

În apropierea terenului ce face obiectul P.U.Z. se află atât construcții cu destinație turistică executate în ultimii 10 ani, cât și construcții vechi aflate în stare de degradare.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 228m față de intravilanul localității conform P.U.G.

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

- la nord: teren nr. top. 8260/a/1/14/1 nereglementat din punct de vedere urbanistic, situat în extravilan;

- la est: teren proprietate privată nr. cad. 103848 nereglementat din punct de vedere urbanistic, situat în extravilan;
- la vest: terenuri proprietate privată nr. cad. 100978 și 100902 nereglementate din punct de vedere urbanistic, situate în extravilan;
- la sud: DN73-E574.

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

Terenul este situat în partea de nord-vest a satului, la o distanță de aproximativ 1,4km față de Primărie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

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

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din DN73-E574 (drum cu lățimea părții carosabile asfaltate cuprinsă între 7,90m – 8,36 m în dreptul terenului studiat).

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost construite case de vacanță și pensiuni, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de casă de vacanță, este situată la o distanță de aproximativ 27m.

Terenul reglementat, în suprafață de 1443 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 103261 nr. cad. 103261) și este liber de construcții.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă reglementată vor avea destinația de casă de vacanță și anexe, fiind astfel compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate.

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

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

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

În apropierea terenului ce face obiectul P.U.Z. se află atât construcții executate relativ recent, în ultimii 10 ani, cât și construcții aflate în stare de degradare.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi existente sunt cele private amenajate în interiorul proprietăților.

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

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor necesare edificării construcțiilor pe parcela ce face obiectul P.U.Z.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Soluțiile de alimentare cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate menajere, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, etc. se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

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

Nu este cazul

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

Terenul studiat se află într-o zonă turistică, astfel că în proximitate se regăsesc mai multe imobile cu destinație turistică, cea mai apropiată fiind situată la aproximativ 27m.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. 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. 58/23.11.2023, terenul este situat în extravilanul localității, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrelor 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.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcela reglementată se va realiza din DN73-E574 conform avizului ce se va elibera de către CNAIR-DRDP.

Profilul transversal al drumului național este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DN73–E574;
- minim 10,75m – maxim 12,60m din care minim 7,90m – maxim 8,36m parte carosabilă încadrată de două acostamente cu dimensiuni variabile;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de:

- 20,00 m de la marginea îmbrăcăminteii asfaltice a DN73-E574;

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 100mp,
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de casă de vacanță.

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 50% din suprafața parcelei.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV** – zona casă de vacanță

3.4.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zonă reglementată
1	Teren nereglementat urbanistic situat în extravilan		100,00	1443	100,00
Total			100,00	1443	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zonă reglementată
1	ZCV - Zonă casă de vacanță	subzonă aferentă construcțiilor	15,00	216,45	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	50,00	721,5	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	35,00	505,05	

Total ZCV - Zonă casă de vacanță	100,00	1443	100,00
Total	100,00	1443	100,00

3.4.3. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categoriile de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.4.4. 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.= 15%

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,4

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S+D+P+M ($H_{\text{cornisa maxim}} = 8,00$ m fata de CTA, $H_{\text{coama maxim}} = 11,00$ m fata de CTA)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,00m

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 25,00 m

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Soluțiile de alimentare cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate menajere, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, etc. se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de realizare/extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

3.6. 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), aceasta fiind accesibilă din drumul public. 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.

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.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații, este obligat să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 103261 nr. cad. 103261 S=1443 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

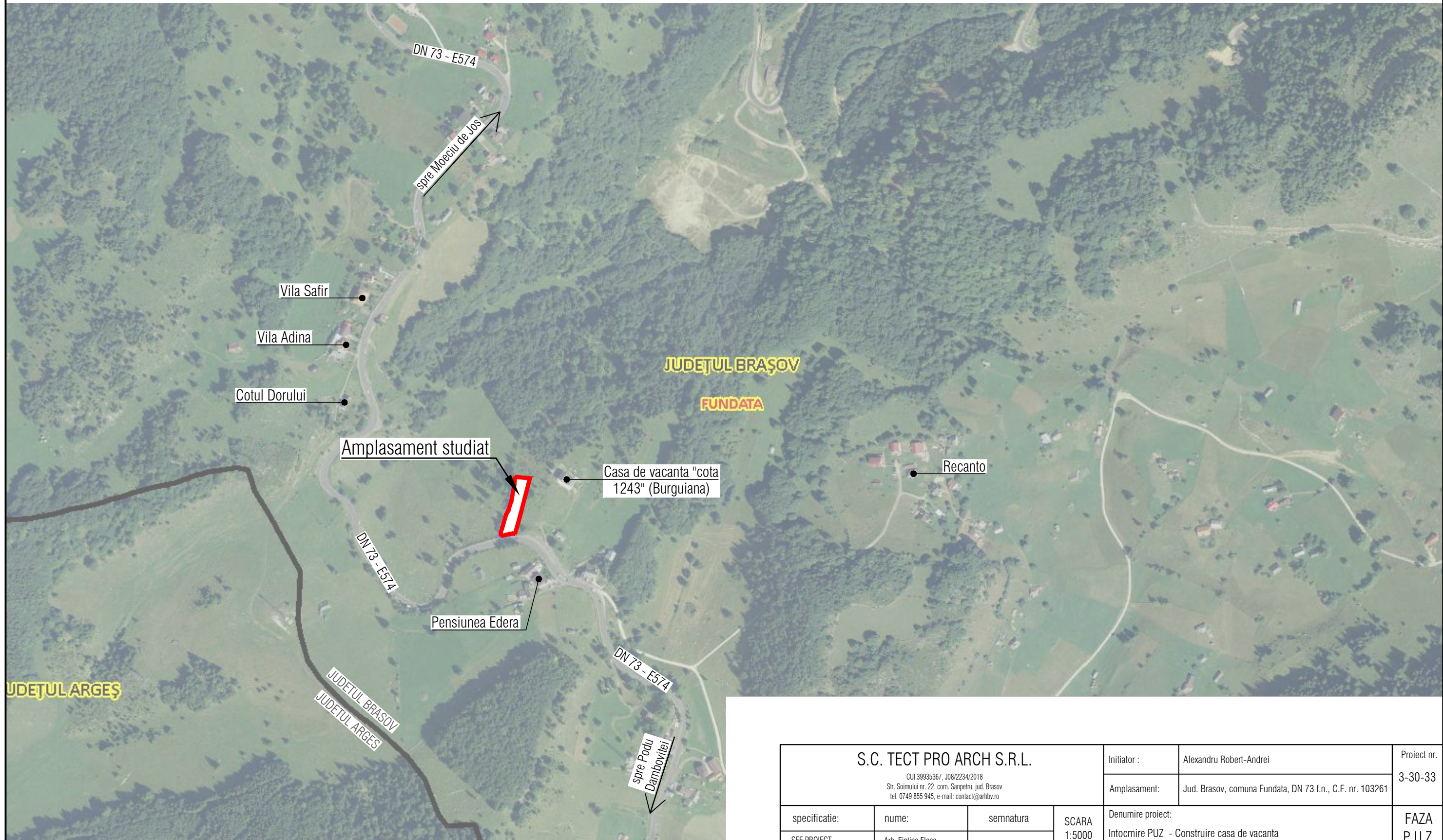
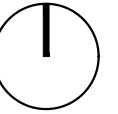
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
 JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103261
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:5000

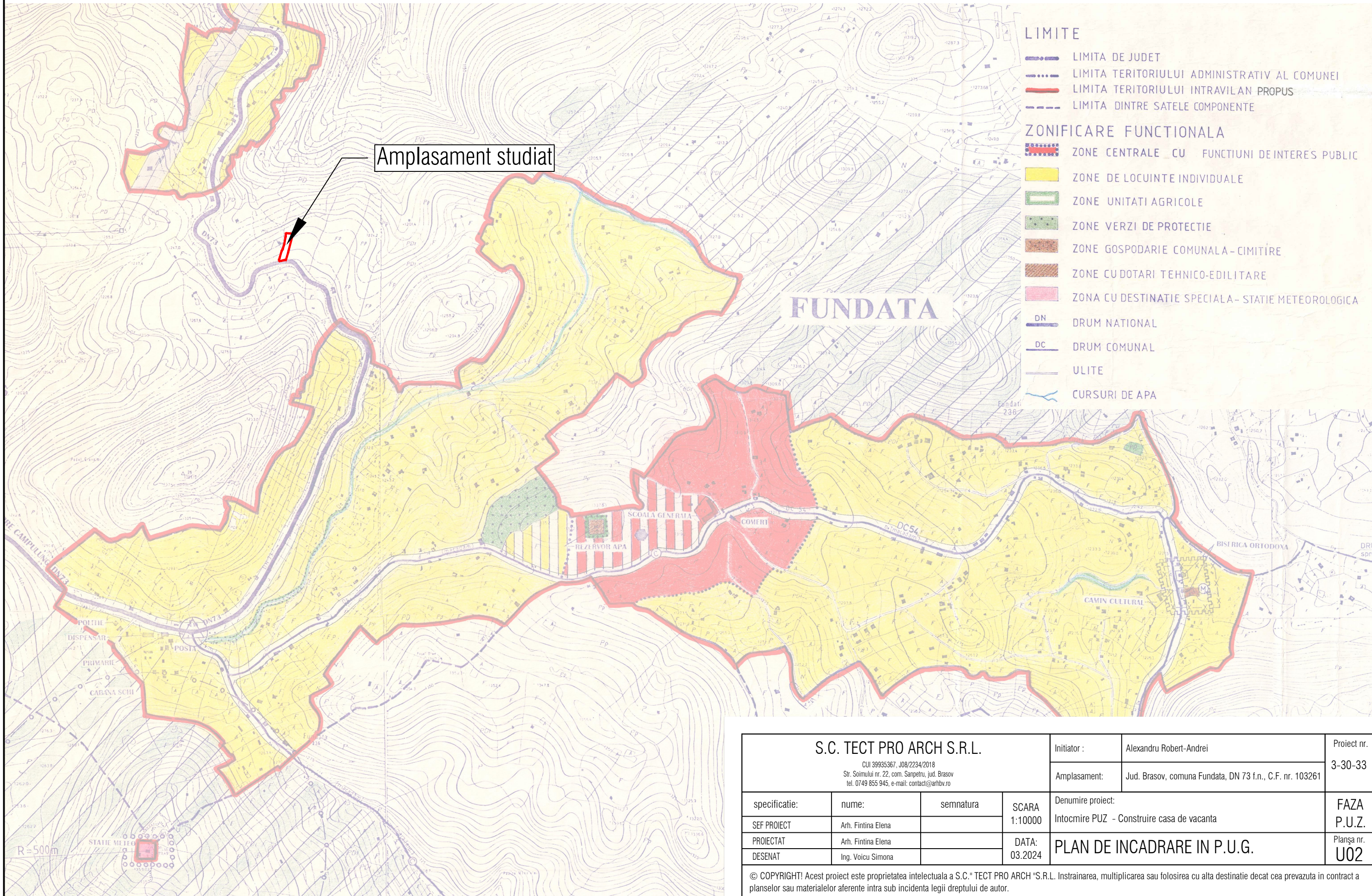
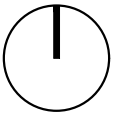


S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. <small>CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sarpeltru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro</small>				Initiator :	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr. 3-30-33
				Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:5000	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z. Planșa nr. U01
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			DATA:		
DESENAT	Ing. Voicu Simona			03.2024		
PLAN DE INCADRARE IN ZONA						

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

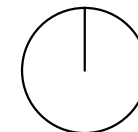
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
 JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103261
 PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:10000



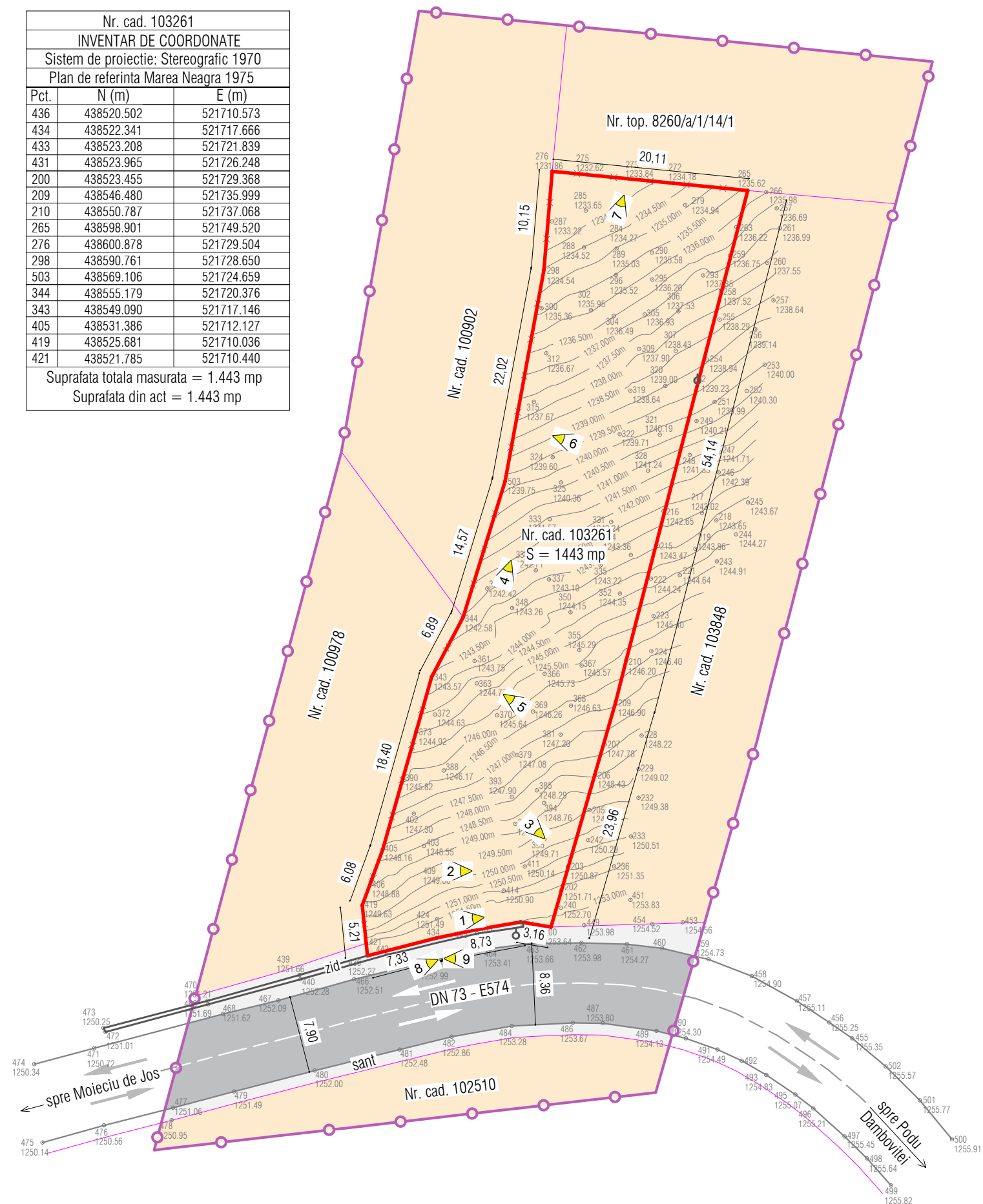
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUII 39935367, J08/2234/2018 Str. Solimului nr. 22, com. Sarpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@ambv.ro				Initiator :	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr. 3-30-33
				Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z. Planşa nr. U02
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.		
DESENAT	Ing. Voicu Simona			DATA: 03.2024		

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N.
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500

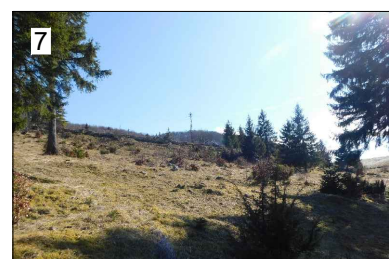
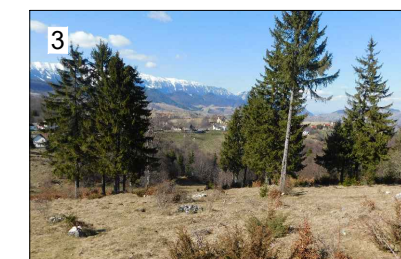
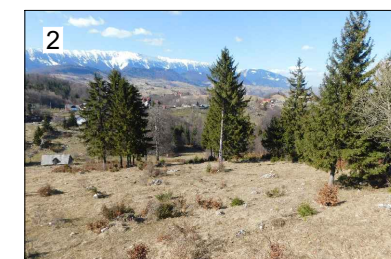


Nr. cad. 103261		
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Plan de referinta Marea Neagra 1975		
Pct.	N (m)	E (m)
436	438520.502	521710.573
434	438522.341	521717.666
433	438523.208	521721.839
431	438523.965	521726.248
200	438523.455	521729.368
209	438546.480	521735.999
210	438550.787	521737.068
265	438598.901	521749.520
276	438600.878	521729.504
298	438590.761	521728.650
503	438569.106	521724.659
344	438555.179	521720.376
343	438549.090	521717.146
405	438531.386	521712.127
419	438525.681	521710.036
421	438521.785	521710.440
Suprafata totala masurata = 1.443 mp		
Suprafata din act = 1.443 mp		



Legenda

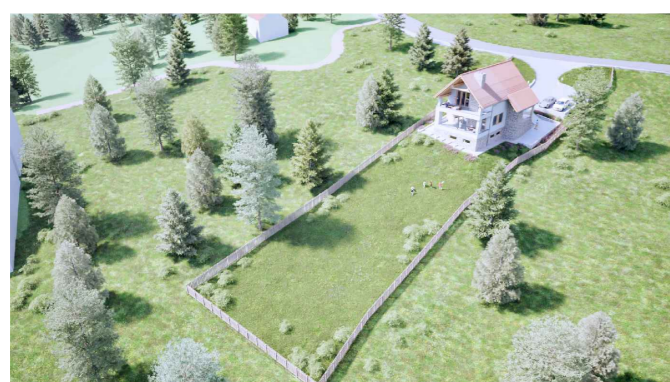
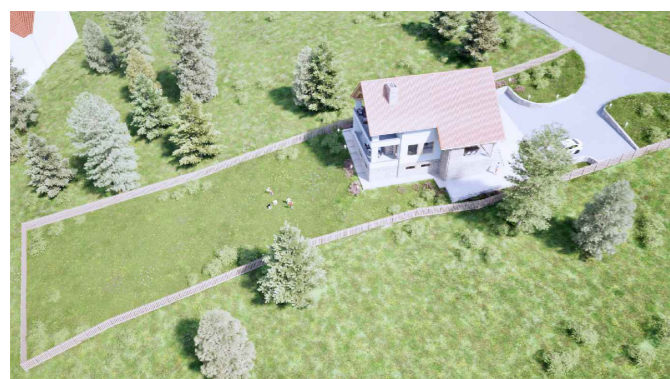
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Drum public existent asfaltat
- Ampriza drumului existent
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- x x Gard din sarma ghimpata
- Zid din piatra



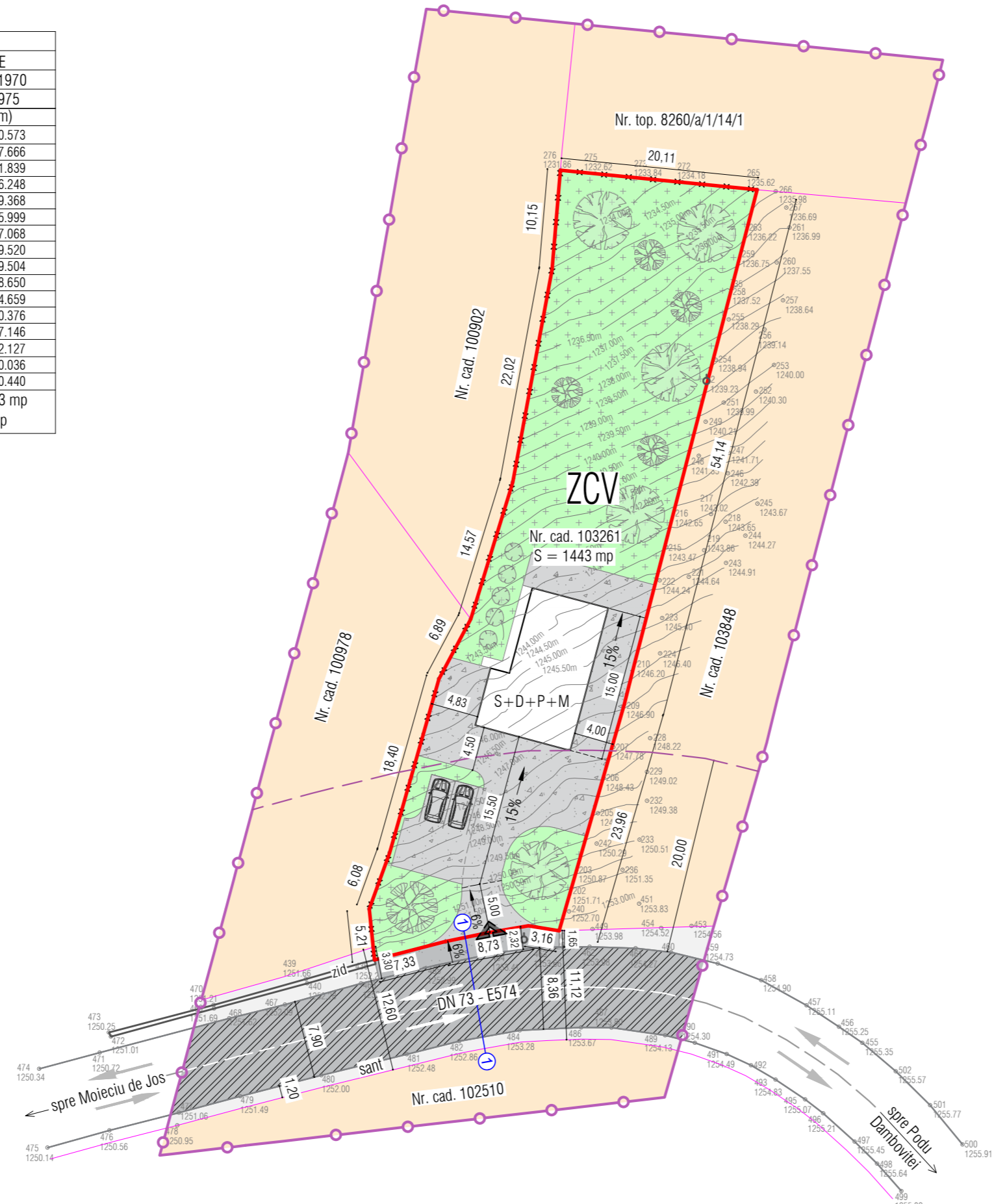
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. <small>CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Solimului nr. 22, com. Sarpelui, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro</small>				Initiator :	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr.	3-30-33
				Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:			FAZA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:500	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta			P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN SITUATIA EXISTENTA			Plansa nr.
DESENAT	Ing. Voicu Simona		03.2024				U1

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N.
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500



Nr. cad. 103261		
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Plan de referinta Marea Neagra 1975		
Pct.	N (m)	E (m)
436	438520.502	521710.573
434	438522.341	521717.666
433	438523.208	521721.839
431	438523.965	521726.248
200	438523.455	521729.368
209	438546.480	521735.999
210	438550.787	521737.068
265	438598.901	521749.520
276	438600.878	521729.504
298	438590.761	521728.650
503	438569.106	521724.659
344	438555.179	521720.376
343	438549.090	521717.146
405	438531.386	521712.127
419	438525.681	521710.036
421	438521.785	521710.440
Suprafata totala masurata = 1.443 mp		
Suprafata din act = 1.443 mp		

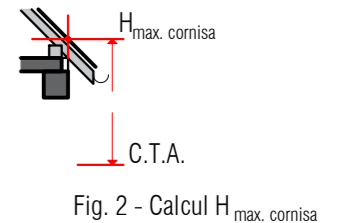


Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- - - Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Drum public existent asfaltat
- Ampriza drumului existent
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata (trafic greu)
- S+D+P+M Constructie propusa - mobilare orientativa
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Loc de parcare
- 15% Declivitate teren

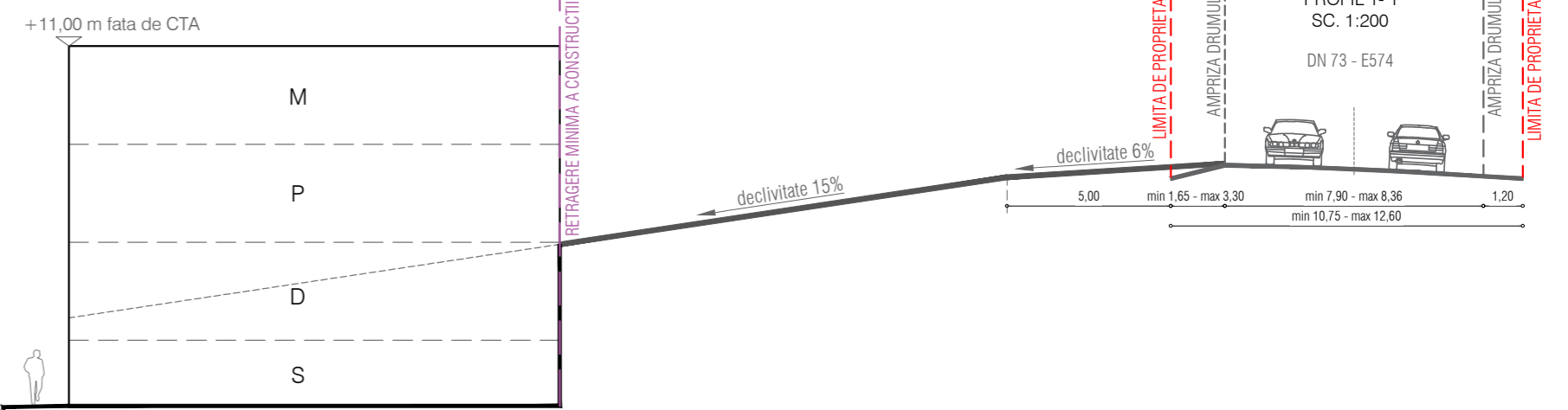
Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - S+D+P+M (Hcornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4



- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 20,00 m;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 4,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 25,00 m;
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori
 - Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 5% din suprafata parcelei;
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil;

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan		100,00	1443	100,00
Total			100,00	1443	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	subzona aferenta constructiilor		15,00	216,45	
2	ZCV - Zona casa de vacanta subzona aferenta spatiilor verzi private		50,00	721,5	
3	subzona aferenta circulatiilor private		35,00	505,05	
Total ZCV - Zona casa de vacanta			100,00	1443	100,00
Total			100,00	1443	100,00



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 38935367, J08/2234/2018 Str. Soinului nr. 22, com. Sangeptu, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@sarh.ro			Initiator:	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr. 3-30-33
			Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261	
specificatie:	nume:	semnatura:	SCARA	Denumire proiect:	FAZA P.U.Z. Planşa nr. U2.1
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:500	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	
DESENAT	Ing. Voicu Simona		03.2024		

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103261 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:488 N Fundata
Nr. cadastral vechi:116
Nr. topografic:8260/a/1/1/4/3

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, Loc. Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103261	1.443	Marcat parțial cu zid din piatră, parțial cu gard din sârmă ghimpată, parțial cu țaruși din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3754 / 04/07/2005		
Act De Dezmembrare Cu Contract De Vanzare Cumparare nr. 491/2005; act cf nr.3754, din 04/07/2005 emis de .;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ALEXANDRU ROBERT ANDREI, necăsătorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

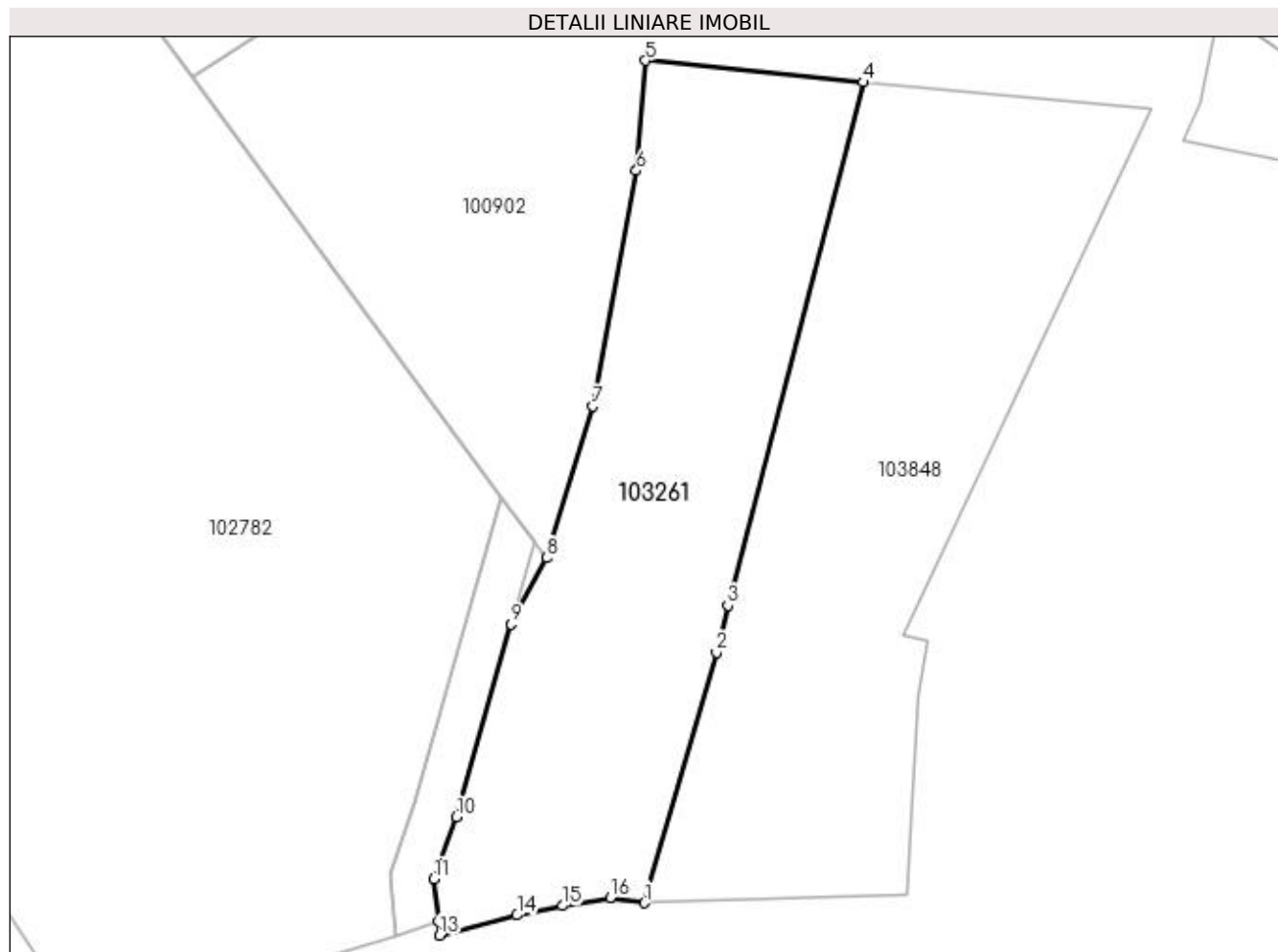
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103261	1.443	Marcat parțial cu zid din piatră, parțial cu gard din sârmă ghimpată, parțial cu țărugi din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	1.443	-	-	8260/a/1/1/4/3	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.961
2	3	4.438
3	4	49.699
4	5	20.113
5	6	10.153
6	7	22.02

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	14.571
8	9	6.893
9	10	18.402
10	11	6.076
11	12	3.917
12	13	1.29
13	14	7.328
14	15	4.262
15	16	4.474
16	1	3.161

** 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 ANCPI 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,

09/05/2024, 08:44



Nr. 5594 din 09.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 107 din 09.04.2024
În scopul

Întocmire PUZ - Construire casă de vacanță

Ca urmare a Cererii adresate de Alexandru Robert - Andrei cu domiciliul în București. Str. Calea Floreasca Nr.242C, Sect.1, telefon/fax 0749855945, e-mail , înregistrată la nr. 5594, din 2024-03-06 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Fundata sau identificat prin Extras de Carte Funciară nr.103261 Fundata; Plan de amplasament și delimitare; Extras de Plan Cadastral

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 58/23.11.2023

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 localității.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: **Alexandru Robert Andrei.**
3. Restricții: -.

2. Regimul economic:

1. Folosița actuală: pășune; S=1443 mp - conform Extras CF.
2. Destinația zonei conform PUG aprobat: - extravilan fără reglementări urbanistice.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Zone protejate:

3. Regimul tehnic:

Se solicită CU pentru Întocmire PUZ - Construire casă de vacanță

Se va prezenta desfășurata volumetrică prin care se va arăta modul de încadrare a construcției noi în peisajul caracteristic și în relație cu vecinătățile imediate, pentru a nu se altera caracteristicile tradiționale și silueta fiecărei așezări.

Se va respecta caracterul risipit al așezărilor rurale de munte, precum și legislația în vigoare referitoare la protecția împotriva incendiilor, regimul de însorire, vizibilitate, etc precum și respectarea prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran.

P.U.Z. se va elabora și aproba - **în baza unui aviz de oportunitate** - întocmit cf. Lg. 350/2001 modificată și completată, respectându-se Regulamentul General de Urbanism nr. 525 / 1996, Legea 350/2001. **Se va face dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător.**

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

1. 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;
2. piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, 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:

1. teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
2. 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;
3. categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
4. indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
5. dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
6. capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
7. 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:

1. etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
2. etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
3. 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. - ul se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.**

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

În vederea aplicării Legii nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. **vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (in vederea emiterii autorizației de construire):**

1. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
2. 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;
3. existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
4. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
5. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
6. 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 planșa de reglementari în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

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

Întocmire PUZ - 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 emiteră certificatul de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

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

În aceste condiții:

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

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

În situația în care, după emiteră certificatul 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; ▲CNADNR DRDP Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

▲Prevenirea și stingerea incendiilor; ▲Apărarea civilă; ▲Protecția mediului; ▲Sănătatea populației;

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

▲Dovada titlului asupra imobilului; ▲Gospodărirea apelor; ▲R.A.G.C.P.S. - Fundata; ▲O.C.P.I. Brașov; ▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov; ▲Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov; ▲Hotărârea Consiliului Local Fundata; ▲Avizul Consiliului Județean Brașov - Birou Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

4) Studii de specialitate

▲Studiu geotehnic; ▲Studiu topografic;

Alte avize/acorduri

▲Primăria - Fundata; ▲Orange; ▲Avis Oportunitate;

e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

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

PREȘEDINTE,

Todorică - Constantin ȘERBAN

SECRETAR,

Claudia CRĂCIUN

L.S.

Șef serviciu:

Întocmit:



ARHITECT ȘEF,

Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de **13** lei, conform chitanței/OP nr. _____ din _____.

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. _____ DIN _____

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, **o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă**, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Șef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de _____, conform chitanței/OP _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă .

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire casă de vacanță
Inițiator:	Alexandru Robert-Andrei
Amplasament:	jud. Brașov, com. Fundata DN73 f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	3-30-33
Data elaborării:	03.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, sat Fundata, DN73-E574, f.n., identificat prin C.F. nr. 103261 nr. cad. 103261 în vederea construirii unei case de vacanță.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- 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.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

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. 58/23.11.2023.

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică
- studiu pedologic

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În imediata vecinătate nu au fost aprobate planuri de urbanism zonale.

În partea de nord-est, la o distanță de aprox. 27m de terenul studiat, se află casa de vacanță "Cota 1243" în regim de înălțime D+P+E+M, iar la sud-est, peste drumul național, la o distanță de aprox. 42m, se află pensiunea "Edera" în regim de înălțime S+P+E+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei case de vacanță cu anexe.

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. 58/23.11.2023, terenul este situat în extravilanul localității.

În apropierea terenului ce face obiectul P.U.Z. se află atât construcții cu destinație turistică executate în ultimii 10 ani, cât și construcții vechi aflate în stare de degradare.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 228m față de intravilanul localității conform P.U.G.

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

- la nord: teren nr. top. 8260/a/1/14/1 nereglementat din punct de vedere urbanistic, situat în extravilan;

- la est: teren proprietate privată nr. cad. 103848 nereglementat din punct de vedere urbanistic, situat în extravilan;
- la vest: terenuri proprietate privată nr. cad. 100978 și 100902 nereglementate din punct de vedere urbanistic, situate în extravilan;
- la sud: DN73-E574.

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

Terenul este situat în partea de nord-vest a satului, la o distanță de aproximativ 1,4km față de Primărie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

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

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din DN73-E574 (drum cu lățimea părții carosabile asfaltate cuprinsă între 7,90m – 8,36 m în dreptul terenului studiat).

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost construite case de vacanță și pensiuni, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de casă de vacanță, este situată la o distanță de aproximativ 27m.

Terenul reglementat, în suprafață de 1443 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 103261 nr. cad. 103261) și este liber de construcții.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă reglementată vor avea destinația de casă de vacanță și anexe, fiind astfel compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate.

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

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

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

În apropierea terenului ce face obiectul P.U.Z. se află atât construcții executate relativ recent, în ultimii 10 ani, cât și construcții aflate în stare de degradare.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi existente sunt cele private amenajate în interiorul proprietăților.

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

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor necesare edificării construcțiilor pe parcela ce face obiectul P.U.Z.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

Soluțiile de alimentare cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate menajere, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, etc. se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

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

Nu este cazul

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

Terenul studiat se află într-o zonă turistică, astfel că în proximitate se regăsesc mai multe imobile cu destinație turistică, cea mai apropiată fiind situată la aproximativ 27m.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. 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. 58/23.11.2023, terenul este situat în extravilanul localității, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrelor 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.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcela reglementată se va realiza din DN73-E574 conform avizului ce se va elibera de către CNAIR-DRDP.

Profilul transversal al drumului național este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DN73–E574;
- minim 10,75m – maxim 12,60m din care minim 7,90m – maxim 8,36m parte carosabilă încadrată de două acostamente cu dimensiuni variabile;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de:

- 20,00 m de la marginea îmbrăcăminteii asfaltice a DN73-E574;

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 100mp,
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de casă de vacanță.

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 50% din suprafața parcelei.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV** – zona casă de vacanță

3.4.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zonă reglementată
1	Teren nereglementat urbanistic situat în extravilan		100,00	1443	100,00
Total			100,00	1443	100,00
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zonă reglementată
1	ZCV - Zonă casă de vacanță	subzonă aferentă construcțiilor	15,00	216,45	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	50,00	721,5	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	35,00	505,05	

Total ZCV - Zonă casă de vacanță	100,00	1443	100,00
Total	100,00	1443	100,00

3.4.3. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categoriile de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.4.4. 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.= 15%

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,4

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S+D+P+M ($H_{\text{cornisa maxim}} = 8,00 \text{ m}$ fata de CTA, $H_{\text{coama maxim}} = 11,00 \text{ m}$ fata de CTA)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,00m

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 25,00 m

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Soluțiile de alimentare cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate menajere, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, etc. se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de realizare/extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

3.6. 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), aceasta fiind accesibilă din drumul public. 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.

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.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații, este obligat să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 103261 nr. cad. 103261 S=1443 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

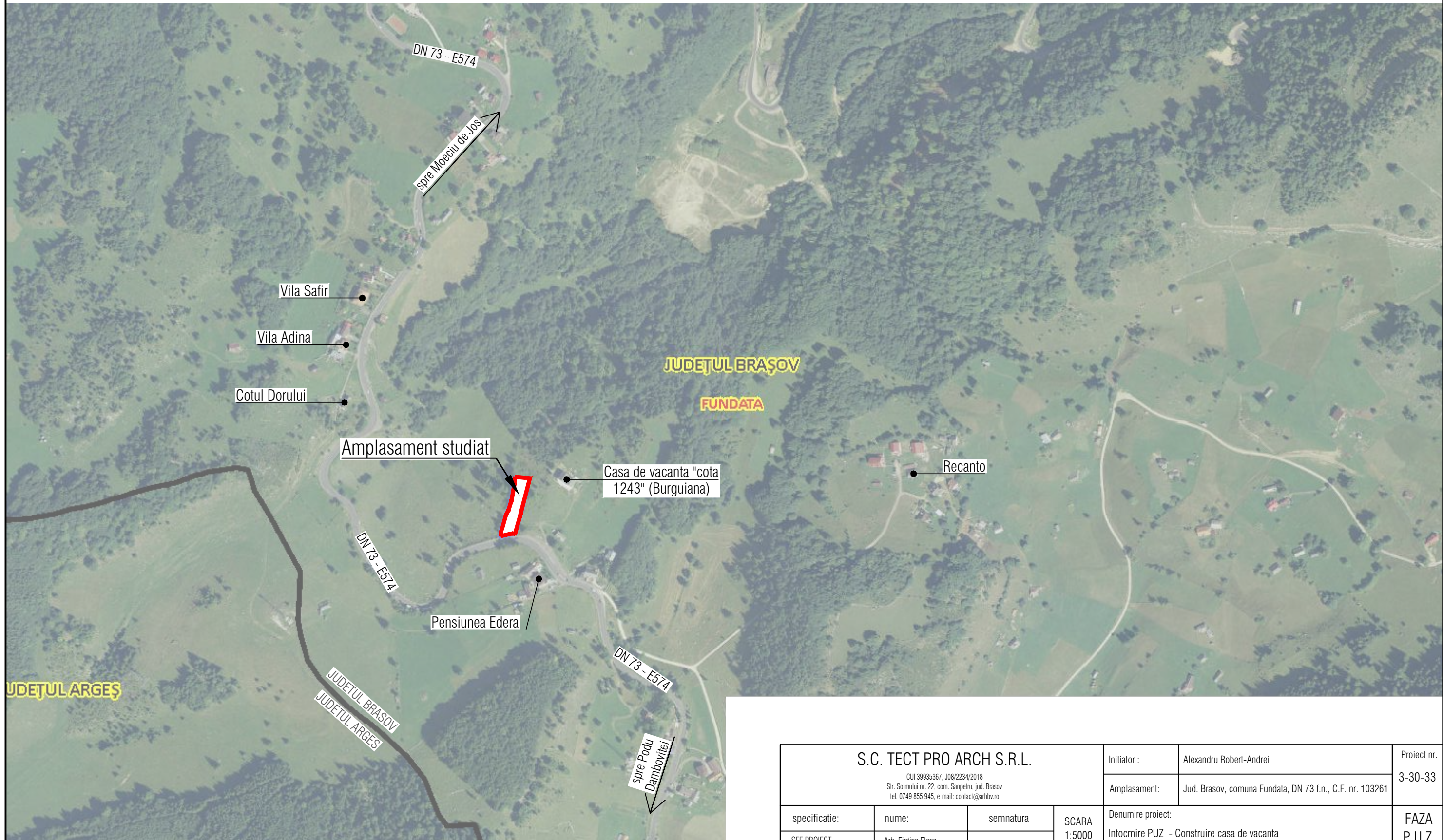
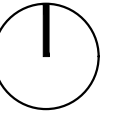
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

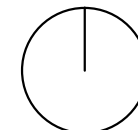
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
 JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103261
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:5000



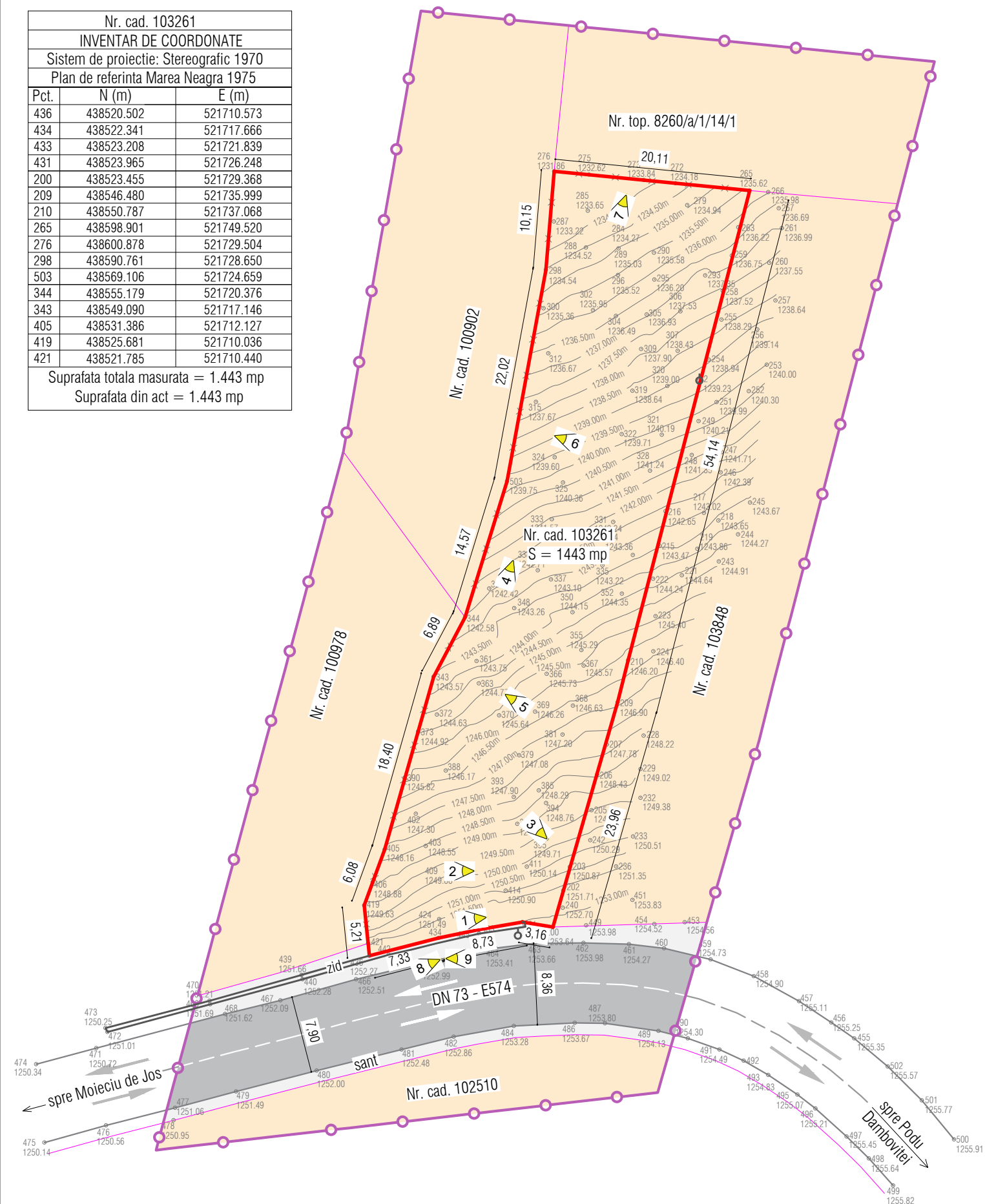
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. <small>CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sarpeltru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro</small>				Initiator :	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr. 3-30-33
				Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:5000	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z. Planșa nr. U01
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			DATA:		
DESENAT	Ing. Voicu Simona			03.2024		
PLAN DE INCADRARE IN ZONA						

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N.
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500

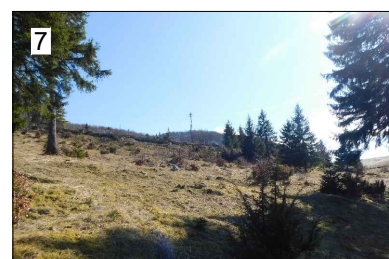
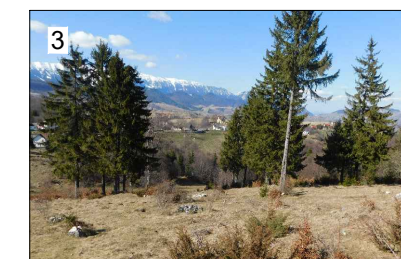
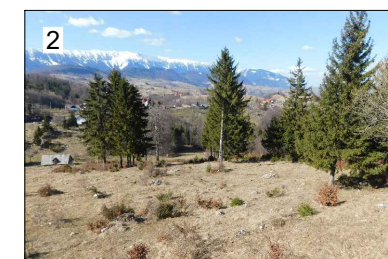


Nr. cad. 103261		
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Plan de referinta Marea Neagra 1975		
Pct.	N (m)	E (m)
436	438520.502	521710.573
434	438522.341	521717.666
433	438523.208	521721.839
431	438523.965	521726.248
200	438523.455	521729.368
209	438546.480	521735.999
210	438550.787	521737.068
265	438598.901	521749.520
276	438600.878	521729.504
298	438590.761	521728.650
503	438569.106	521724.659
344	438555.179	521720.376
343	438549.090	521717.146
405	438531.386	521712.127
419	438525.681	521710.036
421	438521.785	521710.440
Suprafata totala masurata = 1.443 mp		
Suprafata din act = 1.443 mp		



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Drum public existent asfaltat
- Ampriza drumului existent
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- x x Gard din sarma ghimpata
- Zid din piatra



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Solimului nr. 22, com. Sarpelui, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro				Initiator :	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr.	3-30-33
				Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500 DATA: 03.2024	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z. Planşa nr. U1	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			PLAN SITUATIA EXISTENTA			
DESENAT	Ing. Voicu Simona						

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

INTENTIE DE ELABORARE

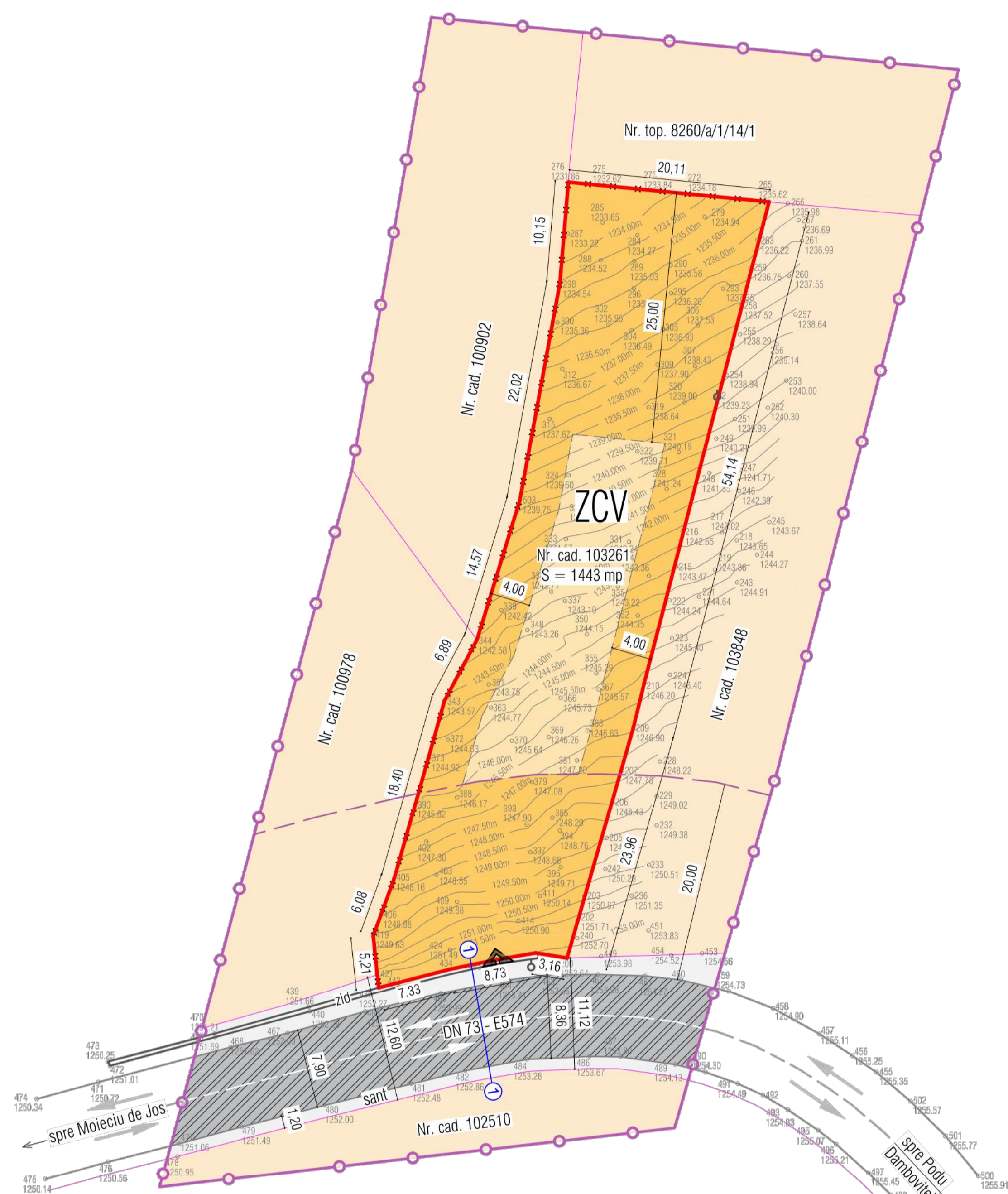
PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, IN JUDETUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, DN73, F.N.

Initiator: ALEXANDRU ROBERT-ANDREI

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N.
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500

Nr. cad. 103261	
INVENTAR DE COORDONATE	
Sistem de proiectie: Stereografic 1970	
Plan de referinta: Marea Neagra 1975	
Pct.	N (m)
436	438520.502
434	438522.341
433	438523.208
431	438523.965
200	438523.455
209	438546.480
210	438550.787
265	438598.901
276	438600.878
298	438590.761
503	438569.106
344	438555.179
343	438549.090
405	438531.386
419	438525.681
421	438521.785

Suprafata totala masurata = 1.443 mp
Suprafata din act = 1.443 mp



- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Drum public existent asfaltat
 - Ampriza drumului existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - ZCV - Zona casa de vacanta (ZCV)
 - ZCV - Edificabilul parcelei pentru casa de vacanta (ZCV)
 - Profil transversal
 - Acces auto si pietonal

Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus
- S+D+P+M (Hcornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)

- Indicatori urbanistici existenti

- P.O.T. = 0%

- C.U.T. = 0

- Indicatori urbanistici propusi

- P.O.T. = 15%

- C.U.T. = 0.4

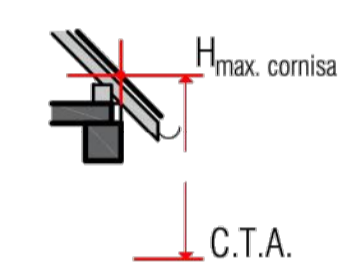


Fig. 2 - Calcul H_{max, cornisa}

- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 20,00 m;

- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 4,00 m;

- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 25,00 m;

- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%;

- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori

- Se pot amenaja in atara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:

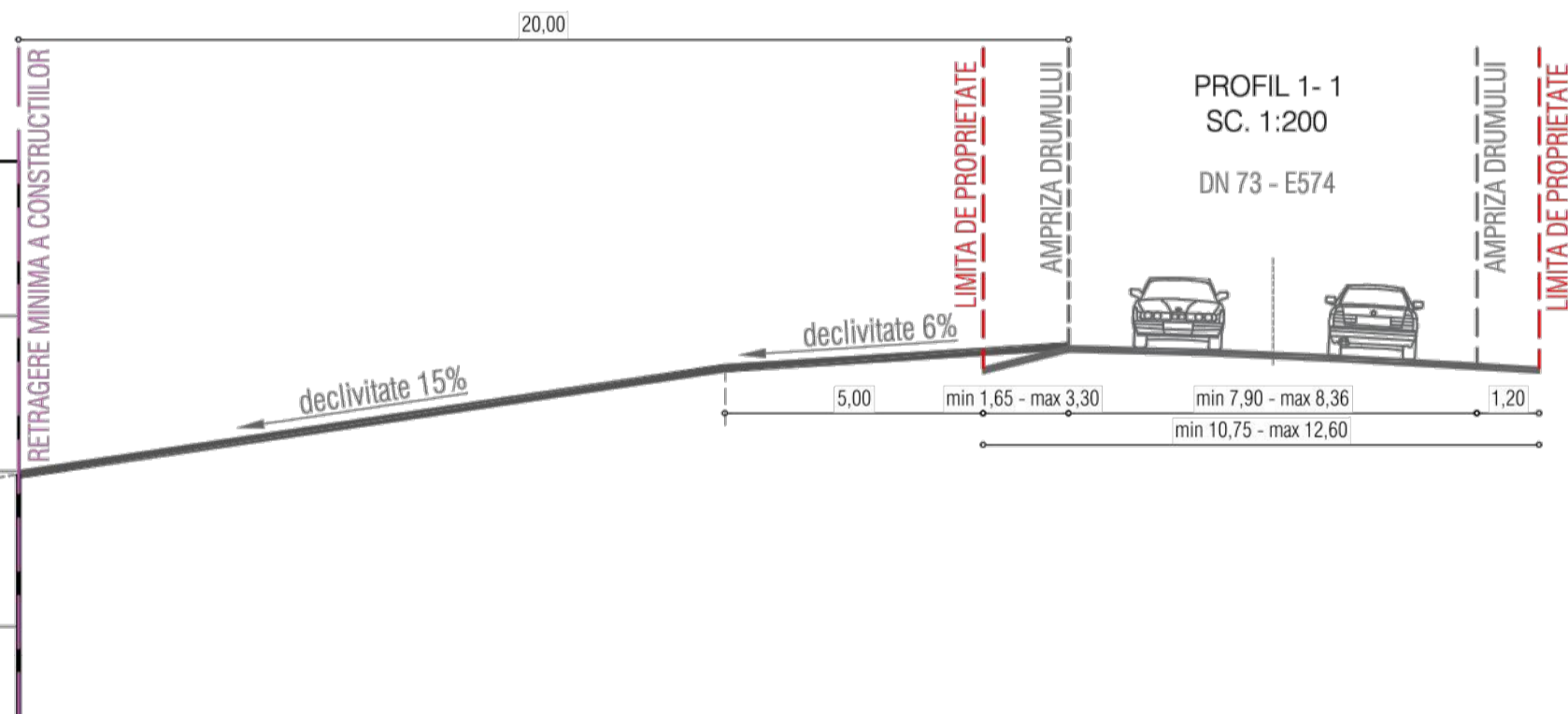
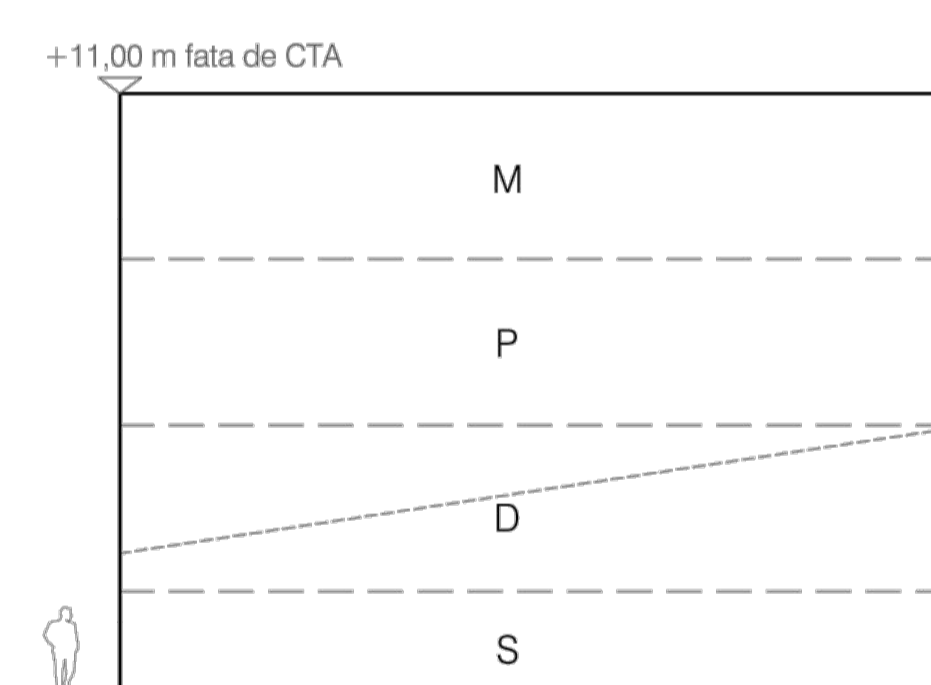
- suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 5% din suprafata parcelei;

- sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;

- sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);

- sa respecte Codul Cvil;

Existent			
Nr. crt.	Zona functionala	% zona functionala	Suprafata (mp)
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100,00	1443
Total		100,00	1443
Propus			
Nr. crt.	Zona functionala	% zona functionala	Suprafata (mp)
1	Zona casa de vacanta	100,00	1443
Total		100,00	1443



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.		Initiator:	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr.	3-30-33
CUI 3865067, AN2224/2014 Str. Sarmalei nr. 22, com. Sarautu, Jud. Brasov Tel: 0740 652 945, e-mail: contact@tectpro.ro		Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261	Denumire proiect:	FAZA P.U.Z.
specificatie:	nume:	semnatura:	SCARA 1:500	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	Piansa nr. U2
SEF PROIECT	An. Felina Elena				
PROIECTAT	An. Felina Elena				
DESENAT	Inp. Valcu Simona				
			DATA: 03.2024	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Inregistrarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau materialelor alinate intra sub incidenta legii dreptului de autor.

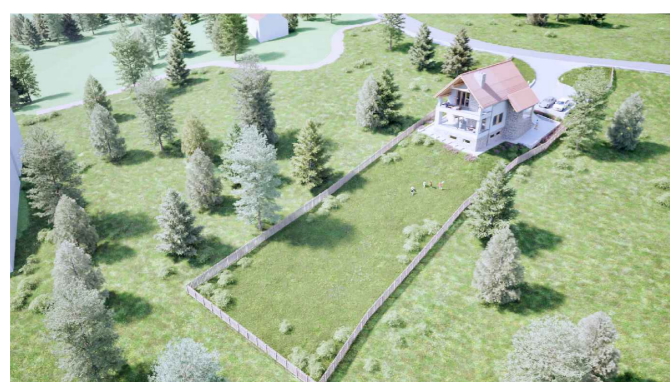
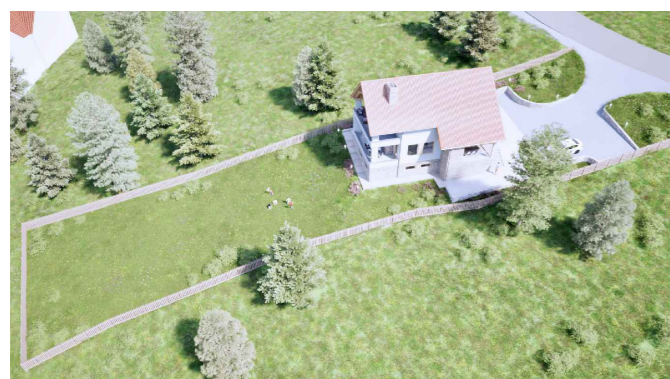
PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE SI PROPUNERILE PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

in perioada 16.05.2024-31.05.2024

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

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate

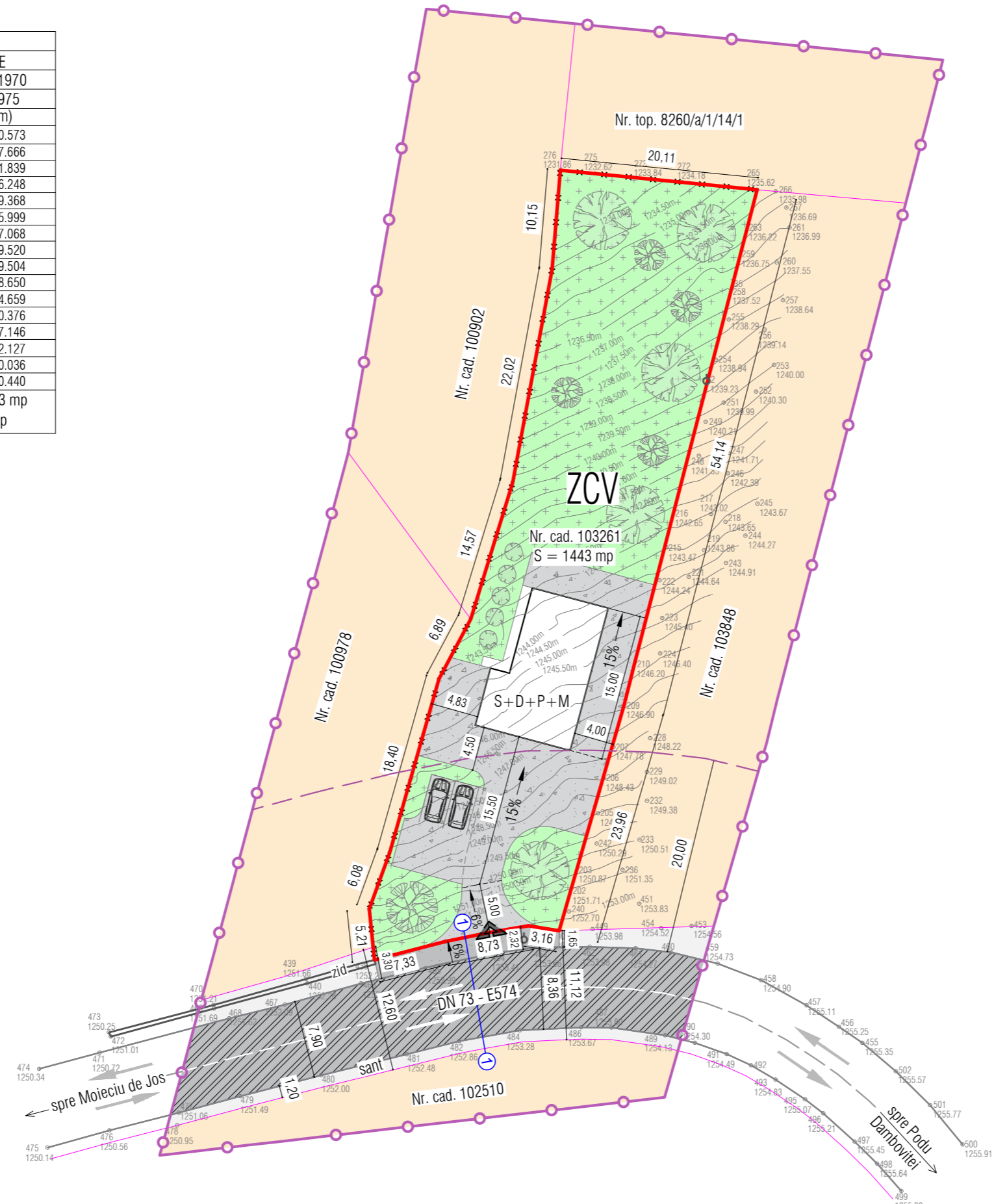
Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N.
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500

Nr. cad. 103261		
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Plan de referinta Marea Neagra 1975		
Pct.	N (m)	E (m)
436	438520.502	521710.573
434	438522.341	521717.666
433	438523.208	521721.839
431	438523.965	521726.248
200	438523.455	521729.368
209	438546.480	521735.999
210	438550.787	521737.068
265	438598.901	521749.520
276	438600.878	521729.504
298	438590.761	521728.650
503	438569.106	521724.659
344	438555.179	521720.376
343	438549.090	521717.146
405	438531.386	521712.127
419	438525.681	521710.036
421	438521.785	521710.440

Suprafata totala masurata = 1.443 mp
 Suprafata din act = 1.443 mp

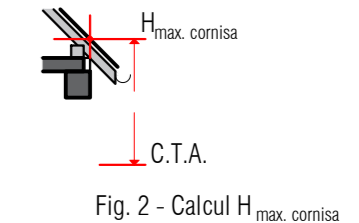


Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- - - Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Drum public existent asfaltat
- Ampriza drumului existent
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata (trafic greu)
- Constructie propusa - mobilare orientativa
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Loc de parcare
- 15% Declivitate teren

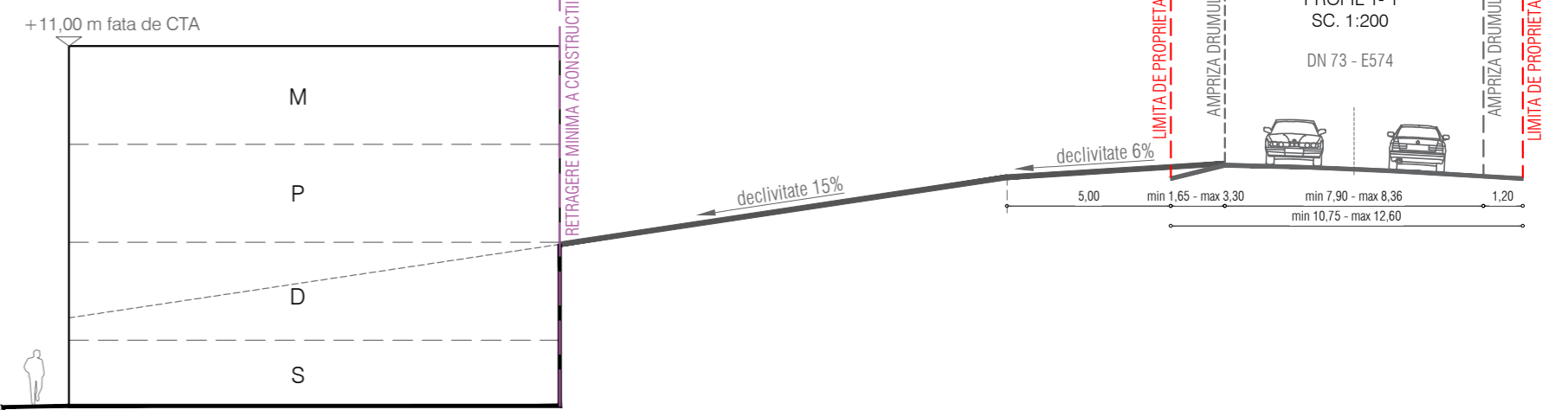
Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - S+D+P+M (Hcornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4



- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 20,00 m;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 4,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 25,00 m;
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori
 - Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 5% din suprafata parcelei;
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil;

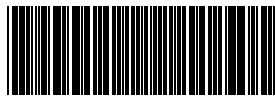
Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan	100,00	1443	100,00
Total		100,00	1443	100,00
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	subzona aferenta constructiilor	15,00	216,45	
2	ZCV - Zona casa de vacanta subzona aferenta spatiilor verzi private	50,00	721,5	
3	subzona aferenta circulatiilor private	35,00	505,05	
Total ZCV - Zona casa de vacanta		100,00	1443	100,00
Total		100,00	1443	100,00



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. <small>CUI 38935367, J08/2234/2018 Str. Soinului nr. 22, com. Sangeptu, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@sarh.ro</small>			Initiator :	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr. 3-30-33
			Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261	
specificatie:	nume:	semnatura:	SCARA	Denumire proiect:	FAZA P.U.Z. Planşa nr. U2.1
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:500	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	
DESENAT	Ing. Voicu Simona		03.2024		

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

Cod verificare



100166969273

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 103261, UAT Fundata / BRASOV, -

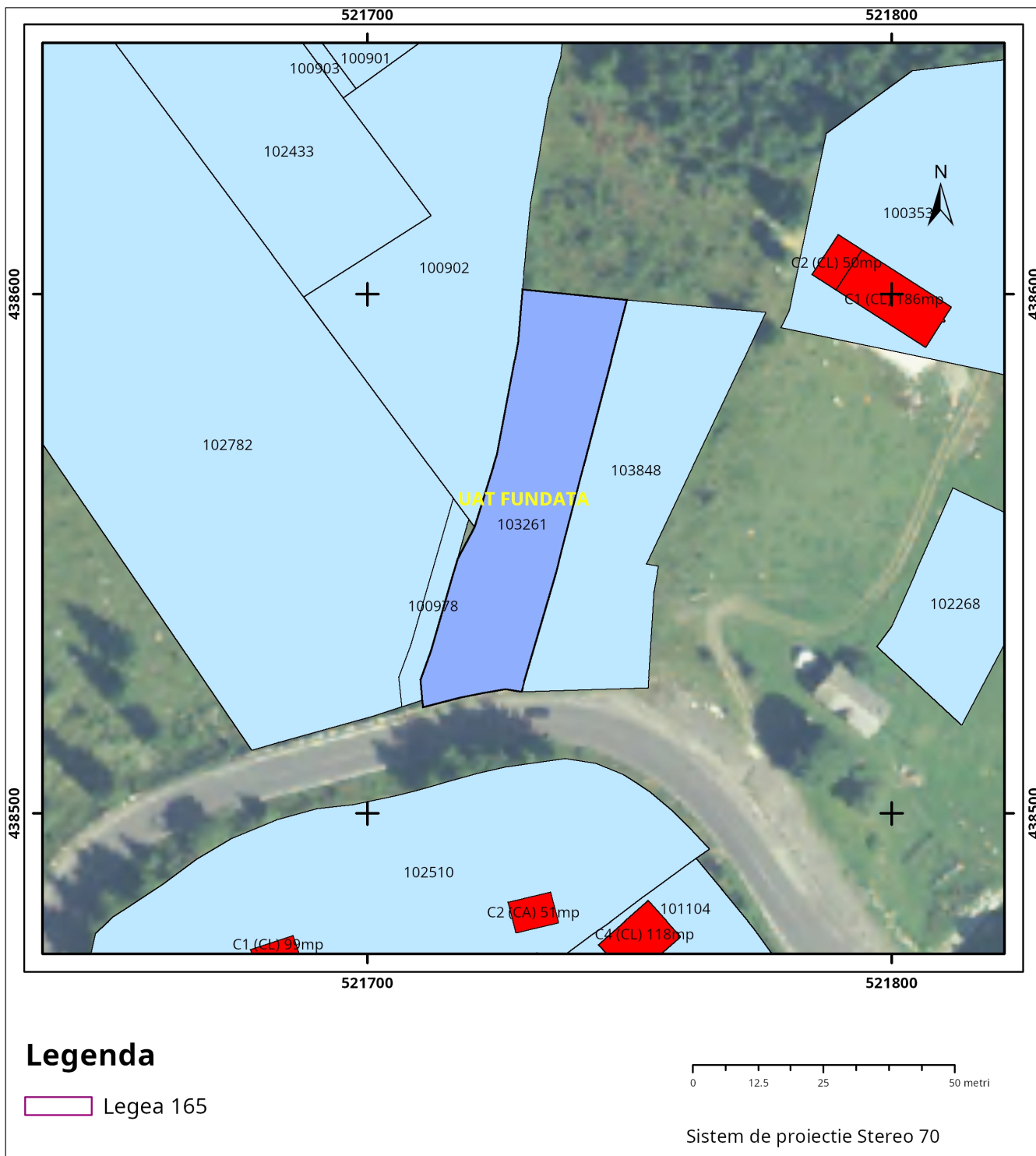
Nr.cerere	15938
Ziua	09
Luna	05
Anul	2024

Teren: 1.443 mp

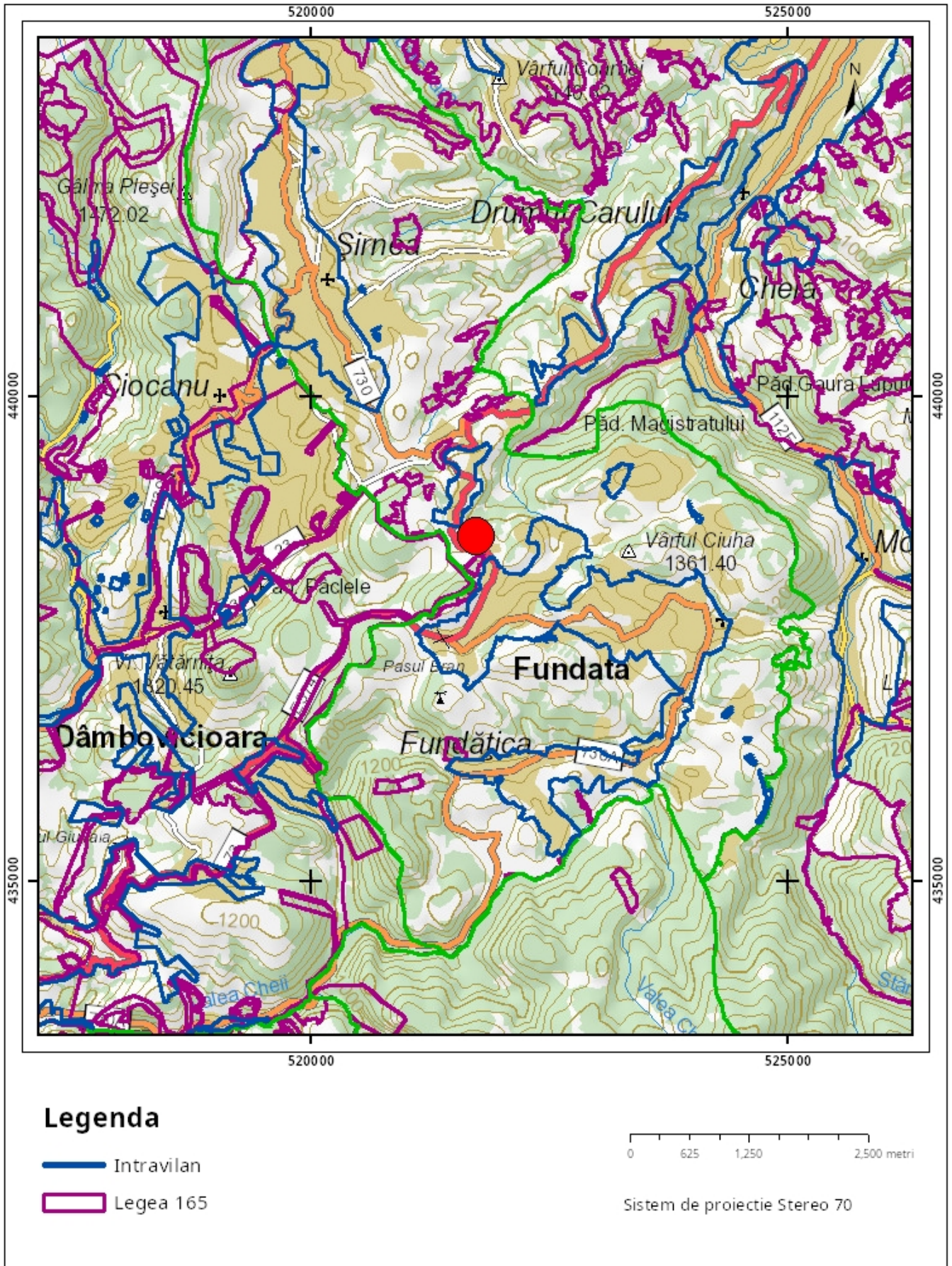
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Pasune 1443mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



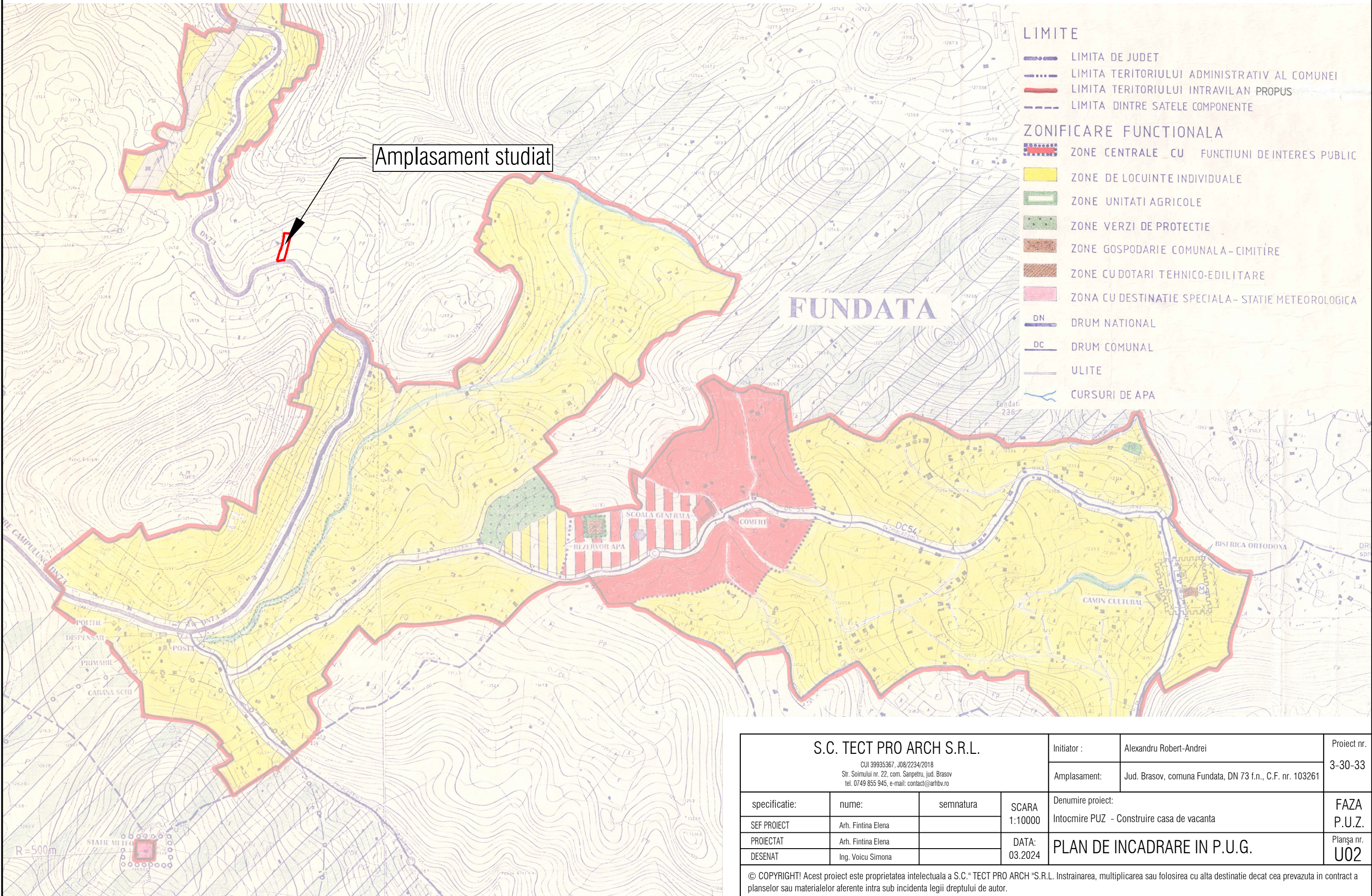
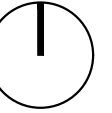
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-02-2024
Data și ora generării: 09-05-2024 08:45

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
 JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103261
 PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:10000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUII 39935367, J08/2234/2018 Str. Solimului nr. 22, com. Sarpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@ambv.ro				Initiator:	Alexandru Robert-Andrei	Proiect nr. 3-30-33
				Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, DN 73 f.n., C.F. nr. 103261	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z. Planşa nr. U02
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.		
DESENAT	Ing. Voicu Simona			DATA: 03.2024		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH 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.