



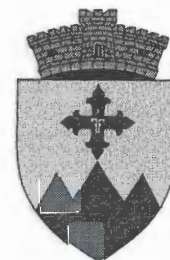
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 1890 /30.05.2024

**ANUNȚ
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

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

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

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 101292 si CF 103178 beneficiari Pedestru Elena si Avasiloeai Petru si Rosina

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucratoare - termen 11.07.2024

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

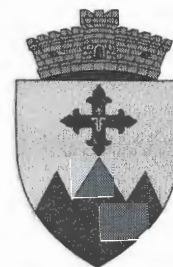
Cei interesati pot transmite in scris propuneri sau opinii cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com, pana la data de 11.07.2024.

Primar,
Pate a Marian Florin



Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT de HOTARARE NR. 38

din 30.05.2024

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 101292 si CF 103178 beneficiari Pedestru Elena si Avasiloaei Petru si Rosina

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

1.Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 1883 din 29.05.2024, inaintata de catre Pedestru Elena, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 17/15.05.2024, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire case de vacanta”, initiatori Pedestru Elena si Avasiloaei Petru si Rosina ;
- PUZ - ul - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 101292 si CF 103178, beneficiari Pedestru Elena si Avasiloaei Petru si Rosina ;

2.Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. 1888 /30.05.2024;
- raportul de specialitate nr. 1889/30.05.2024;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

3.Vazand prevederile :

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 101292 in suprafata de 4471 mp si CF 103178 in suprafata de 1000,00 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul apartinand beneficiarilor Pedestru Elena si Avasiloaei Petru si Rosina, asa cum a fost definit in articolul anterior, va face parte din intravilanul comunei Fundata, judetul Brasov incepand cu data prezentei hotarari.

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

Art. 4 Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Brasov, primarului comunei Fundata, beneficiarilor Pedestru Elena si Avasiloaei Petru si Rosina si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ,
EXTRAVILAN COMUNA FUNDATA,
SATUL ȘIRNEA
JUDEȚUL BRAȘOV

**Beneficiar: PEDESTRU ELENA ȘI AVASILOAIE
PETRU ȘI ROSINA**

Nr. proiect: U03/2021

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectanți: Arh. Radu Nica
Ing. Rozorea Gheorghe
Ing. Dan Vlădeanu

Data: octombrie 2021

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ,
Amplasament:	EXTRAVILAN COM. FUNDATA, SATUL ȘIRNEA JUD. BRAȘOV
Beneficiari:	PEDESTRU ELENA ȘI AVASILOAIE PETRU ȘI ROSINA
Faza de proiectare:	P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)
Proiectanți:	Arh. Radu Nica Ing. Rozorea Gheorghe Ing. Dan Vlădeanu
Nr. proiect:	U03/2021
Data elaborării:	octombrie 2021

Documentații pe baza cărora s-a întocmit proiectul faza P.U.Z.:

- Comanda beneficiarilor;
- Extras C.F. nr. 101292 – Fundata și Extras C.F nr. 103178-Fundata;
- Certificatele de urbanism nr. 138 din 21.04.2022 emis de Consiliul Județean Brașov.
- PUG com. Fundata aprobat cu HCL nr. 15/31.10.1999, prelungit cu HCL nr. 51/2018 și HCL nr. 58/23.11.2023.

1.2. Obiectul lucrării

Pentru amplasamentul menționat mai sus, situat în partea de nord-est a satului Șirnea , în extravilan, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbansim cu numărul de mai sus pentru a stabili reglementările conform cărora se vor construi trei case de vacanță, zona studiată va avea funcțiunea de zonă rezidențială și în același timp pentru introducerea în intravilan a terenului aferent.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone;
- rezolvarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.3. Surse documentare

Studii și documentații elaborate anterior P.U.Z.-ului:

Deoarece terenul studiat este situat în extravilanul com. Fundata, satul Șirnea , pentru această zonă nu există reglementări specifice pentru edificarea de construcții, fapt pentru care s-a solicitat întocmirea prezentului P.U.Z..

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.-ul:

- ridicare topografică la scara 1:500
- studiu geotehnic
- studiu pedologic
- studio arheologic

Ridicare topografică la scara 1:1000.

- Ridicarea topografică a fost întocmită în sistem digital, planul topographic în format dxf cu prezentarea informațiilor pe straturi tematice , precum și inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune, limita terenului studiat fiind drumurile comunale Dealul Buteștilor și Pe Deal, respective terenurile cu nr. cad. 102857, nr. cad. 101918, 404 și 405.

- Studiu geotehnic.

Conform studiului geotehnic pentru cele 4 foraje executate- F1 și F2

stratificația terenului este de: 0,00 - 0,30 m -sol vegetal; între 0,20-2,90, 3,00 m praf argilos nisipos cu elemente de grohotiș și pietriș din rocă și între 3,00 m și 6,00 m – praf argilos nisipos cu elemente de grohotiș și bolovăniș, blocuri masive de conglomerate și/sau calcare. Adâncimea de îngheț este de 1,0 m de la cota terenului amenajat exterior, iar presiunea convențională la adâncimea Df-1,10 m este cuprinsă între 200-300 Kpa, terenul nu prezintă riscuri de alunecări de teren. Pânza de apă nu a fost întâlnită, terenul studiat se încadrează conform normativului NP 074/2014 în categoria de teren cu risc geotehnic scăzut.

- Studiu de alimentare cu energie electrică.

Societatea Distribuție Energie Electrică România SA- Sucursala Brașov, are deține pe amplasamentul studiat capacități energetice care afectează terenul, după cum urmează:

LEA 20 KV SD223 RV- Șirnea și LEA 20KV SD224- PT 23 Ciocan Șirnea aferente distribuitorului L 20 KV Stația Tohani- PT 7 Tohanu Nou, care traversează terenul cu nr. cad. 101292 în deschiderile cuprinse între stâlpii nr. 32.61 și nr. 32.63 existenți și în deschiderile cuprinse între stâlpii nr. 32.62 și 32.62.2 existenți pentru care se impun /sunt necesare lucrări de reglementare în vederea eliberării amplasamentului/asigurării condițiilor de coexistență. Dimensiunea zonei de protecție și de siguranță a unei linii de medie tensiune (LEA 20 KV) este de 24 m (12 m stg-dr. din axul liniei).

- Studiu pedologic

Prin studiul pedologic și agrochimic nr. 765 din 11.08.2022 întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Brașov, s-a stabilit pentru terenul cu suprafața de 5.471 mp, teren fâneată extravilan, înscris în cărțile funciare 101292 și 103178 Fundata, terenurile sunt situate în sectorul Nordic al culoarului Rucăr- Bran se încadrează în clasa a- III- a de calitate pentru teren categoria de folosință pajiște permanentă.

-Studiul arheologic

Pe amplasamentul studiat au fost efectuate 5 sondaje pe care nu au fost identificate vestigii cu specific arheologic nici la suprafața solului nici la adâncimea la care sau efectuat sondajele (0,6- 0,85) m. Se recomandă anunțarea autorităților locale de specialitate în cazul în care la efectuarea săpăturilor la fundațiile viitoarelor construcții vor fi descoperite vestigii arheologice.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea

urbanistică a zonei:

Pentru zona studiată nu s-a întocmit nici un proiect de investiție.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul în studiu se află în extravilanul localității Șirnea, în partea de nord-est cu acces din drumul Vârful Micului continuat cu drumurile Pe Deal și Drumul Buteștilor într-o zonă cu construcții având destinația de case de vacanță și pensiuni turistice, amplasate risipit.

Folosința actuală a terenurilor este de fâneață în extravilan (conform C.F.), având suprafața totală de 5.471 mp. Destinația zonei conform "P.U.G. – com. Fundata" este de teren agricol-fâneață.

Zona studiată este compusă 2 terenuri :

- Teren nr. cad 101292, conform extras C.F. nr. 101292 Fundata, S=4.471 mp.
- Teren nr. cad. 103178 conform extras C.F nr. 101292-Fundata, S= 1.000 mp.

Potențialul de dezvoltare al zonei

Deoarece acest teren aparține unor proprietari particulari și de asemenea având în vedere zona turistică a satului Șirnea, există un important potențial de dezvoltare.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul în studiu se află în extravilanul comunei Fundata, satul Șirnea-cu acces din drumul comunal Vârful Micului și Drumul Pe Deal. Terenurile sunt amplasate în partea de nord-est a satului Șirnea.

Vecinătăți:

- La nord-est - drum public Dealul Buteștilor;
- La sud- est - terenuri private identificate cu nr. cad. 102857 și nr. cad. 101918;
- La nord- vest – drum public Pe Deal;
- La sud-vest – terenuri private, identificate cu nr. cad. 404 și nr. cad. 405;

2.3. Elemente ale cadrului natural

În zonă există elemente ale cadrului natural deosebite care să fie puse în valoare, zona turistică Fundata, Șirnea, Munții Piatra Craiului.

2.4. Circulația

În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe DN 73, DJ 730 și pe drumul comunal Vîrful Micului.

Accesul la terenurile studiate se face din drumul comunal Vîrful Micului continuat cu drumul Pe Deal și Dealul Buteștilor drumuri de pământ de cca. 4,00-5,00 m lățime.

2.5. Echiparea tehnico-edilitară existentă

Datorită poziției amplasamentului, situația rețelelor edilitare din zona studiată este următoarea:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă, în zona studiată există rețeaua de apă aparținând comunei Fundata, care traversează terenul studiat, conform avizului Primăriei Fundata nr. 2139/08.09.2023. Pentru racordarea noilor construcții la rețeaua existentă se propune extinderea rețelei de apă.

Canalizare:

În zona amplasamentului studiat nu există rețeaua de canalizare.

Alimentare cu energie electrică:

În zonă există instalații electrice de medie și de joasă tensiune, în apropierea terenului studiat. Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va proiecta o linie electrică subterană LES 20 KV, până la un post de transformare PT 20/0,4 KV proiectat, amplasat pe terenul proprietatea investitorilor la limita de proprietate. Din postul de transformare printr-o linie electrică LEA 0,4 KV nou proiectată se va asigura alimentarea fiecărui consumator, conform avizului DEER nr. 7010230330792/01.03.2023.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există conducte de gaze naturale.

2.6. Probleme de mediu

În prezent, pe terenul studiat nu există probleme deosebite legate de mediu, acesta nefiind amenajat.

2.7. Opțiuni ale populației

Beneficiarii au solicitat întocmirea prezentei documentații P.U.Z. pentru introducerea în intravilan a terenului aflat în proprietatea lui și în vederea stabilirii condițiilor legale necesare pentru construirea a 3 case de vacanță.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Întrucât terenurile sunt situate în extravilanul com. Fundata - nu există prevederi specifice pentru această zonă. Acestea se vor enunța prin prezenta documentație P.U.Z..

3.2. Zonificarea funcțională – reglementări, indici urbanistici, bilanț teritorial

Prin prezentul P.U.Z. se propune pentru amplasamentul studiat funcțiunea de zonă rezidențială- case de vacanță.

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

Indicii maximi propuși pentru construcții turistice în această zonă sunt următorii:

P.O.T. = 15 % și

C.U.T. = 0,45.

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții este de **P+E+M.H max la cornișă- 7,50, H max la coamă- 10,00 m.**

Regimul de înălțime min- **P, H min-6,00 m- la coamă.**

Regimul de aliniere va fi stabilit pentru cele două loturi L1 și L2 după cum urmează:

Lot 1- Față de aliniamentul propus la drumul Pe Deal , alinierea propusă va fi la limita zonei de protecție a LEA 20 KV.

- Față de drumul Dealul Butenilor , alinierea va fi parțial la

limita zonei de protecție a LEA 20 KV, parțial la 6,0 m față de aliniamentul propus, iar retragerile laterale, posterioară și față de Lot-ul 2 vor fi de 4,0 m.

Lot 2- Față de drumul Dealul Butenilor alinierea va fi de minim 6,00 m față de aliniamentul propus, iar retragerile față de limitele laterale și limita posterioară vor fi de 4,0 m.

Suprafața edificabilă va fi de 670 mp pentru Lot 1 și de 150 mp pentru Lot 2.

În zona afectată de LEA se va respecta zona de protecție de 12,0 m de ambele părți ale rețelei.

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zonă case de vacanță din care :	0,00	0,00	2522	46,10
-Teren construcții case de vacanță	0,00	0,00	813	32,55
- Circulații pe parcelă	0,00	0,00	400	15,8
- Spații verzi	0,00	0,00	1309	51,58
Zonă circulații	0	0,00	452	8,30
Zonă spații verzi și plantate	0	0,00	2497	45,60
Teren extravilan - fâneață	5.471	100	-	-
TOTAL TEREN STUDIAT	5.471	100,00	5.471	100,00

Descrierea soluției

Prezentul P.U.Z. cuprinde în zona studiată 2 terenuri:

- Teren nr. cad 101292, conform extras C.F. nr. 101292 Fundata, S=4.471 mp – proprietate.
- Teren nr. cad. 103178 conform extras C.F nr. 101292-Fundata, S= 1.000 mp.

Pe terenurile mai sus menționate, cu suprafața de 5.471 mp, se propune amplasarea a două case de vacanță pe terenul cu nr. cad. 101293 și o casă de vacanță pe terenul cu nr. cad. 103178, de asemenea sunt propuse amenajare de terenuri de sport, agrement anexe -(magazie, foișor, loc de joacă etc.) Propunerea pentru suprafața construită este de 820 mp cu condiția respectării

aliniamentului și a retragerilor stabilite prin prezenta documentație de urbanism și a Hotărârii Guvernului nr. 525/1996, republicată, O.G 119/2014, privind regimul de însoțire, etc.

Pentru acestea se propune autorizarea directă.

Terenul cu nr. cad. 101292 se poate parcela în 2 loturi, câte unul pentru fiecare casă de vacanță, fiecare lot rezultat va avea acces din drum public și va respecta prevederile stabilite prin prezenta documentație:- POT, CUT, retragerile, alinierea construcțiilor, suprafața construită maximă de 670 mp.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune introducerea în intravilan a terenului cu suprafața totală de 5.471 mp conform propunerilor urbanistice prezentate.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, construcții sau amenajări industriale etc.

3.3. Protecția mediului

Deoarece zona studiată este propusă pentru construcții aferente funcțiunii de locuire temporară, nu se impun măsuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare. Alimentarea cu apă se va face prin extindere de rețele și nu vor afecta factorii de mediu. Având în funcțiunea propusă de casă de vacanță nu va fi afectată sănătatea populației, nici factorii de zgomot, vibrații etc. În apropierea obiectivului s-au dezvoltat tot investiții cu destinația-turism, agrement și case de vacanță. Factorii de mediu pot fi afectați în faza de construire, drept pentru care se vor lua măsurile necesare pentru limitarea impactului asupra mediului. Zona studiată prin PUZ nu este afectată de eventuale calamități naturale. Alți factori de risc nu sau semnalat în zona studiată.

Depozitarea și colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul parcelei, pe o platformă betonată cu acces limitat-împrejmuire, respectându-se și normele sanitare.

La proiectare s-au respectat normele și STAS-urile aflate în vigoare la data întocmirii proiectului. Activitățile desfășurate în construcțiile ce vor fi propuse în fazele următoare de proiectare nu sunt în măsură să polueze mediul înconjurător.

Pentru asigurarea pazei împotriva incendiilor, prin

dimensionarea corespunzătoare a drumurilor, este posibilă circulația și intervenția mașinilor de pompieri în caz de incendiu, conform normativelor aflate în vigoare.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată.

În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe DN 73, drum national, drumul județean DJ 703. și pe drumurile Vîrful Micului, Pe Deal și Dealul Buteștilor.

Accesul la terenurile studiate se face din drumul comunal Virful Micului, pe drumurile Pe Deal și Dealul Buteștilor drumuri de pământ de cca. 4.00- 5.00 m lățime.

Aceste drumuri se va moderniza astfel : carosabil de 6,00 m și trotuare bilaterale de 1,00 m fiecare, în total profilul transversal propus va avea 7,00 m.

Locurile necesare de parcare se vor prevedea în interiorul proprietății.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Având în vedere utilitățile necesare obiectivelor propuse, propunerile de dezvoltare a echipării edilitare se vor face prin extinderea rețelelor existente în zonă, după cum urmează:

Alimentarea cu apă- in zona studiată exista retea de apa aparținând comunei Fundata, care traversează terenul studiat, conform avizului Primăriei Fundata nr. 2139/08.09.2023. Pentru racordarea noilor construcții la rețeaua existentă se propune extinderea rețelei de apă.

Canalizare:

În zona amplasamentului studiat nu există rețea de canalizare. Evacuarea apelor menajere se va face printr-o rețea de canalizare exterioară și racord de canalizare din țevi PVC- KG cu evacuare în bazin etanș vidanjabil.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul construcțiilor se vor descărca liber la nivelul solului pe spațiile verzi, conform avizului SGA Brașov nr. 99/20.06.2023.

Alimentare cu energie electrică:

În zonă există instalații electrice de medie și de joasă tensiune, în

apropierea terenului studiat. Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va proiecta o linie electrică subterană LES 20 KV, până la un post de transformare PT 20/0,4 KV proiectat, amplasat pe terenul proprietatea investitorilor la limita de proprietate. Din postul de transformare printr-o linie electrică LEA 0,4 KV nou proiectată, se va asigura alimentarea fiecărui consumator, conform avizului DEER nr. 7010230330792/01.03.2023.

În zona studiată nu există conducte de gaze naturale.

3.6. Obiective de utilitate publică

Tipul de proprietate a terenurilor

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri domeniu public (DE 1307).

Circulația terenurilor

Pentru realizarea propunerilor legate de modernizarea drumului DE 13407, conform cap. 3.4 – Modernizarea circulației, este necesară trecerea unor suprafețe de teren din proprietatea privată a beneficiarilor în domeniul public. Pentru transferul suprafeței de teren pentru modernizarea străzii se va efectua o operație de dezlipire.

4. CONCLUZII

Următoarea fază de proiectare este obținerea autorizațiilor de construire conform legislației în vigoare, pentru cladirile care vor fi proiectate.

Conform Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, Legii nr. 350/2001, Ordinului 233/2016, Legii nr. 10/1995 privind autorizarea fazelor de proiectare, s-au obținut toate avizele și acordurile solicitate prin Certificatele de urbanism emise de Primaria orasului Rasnov pentru faza P.U.Z..

Întocmit,
Arh. Radu Nica



PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PROIECTULUI PROPUȘ PRIN PUZ- CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**

Amplasament: **str.- nr. F.N,
Extravilan Com. Fundata ,Sat. Șirnea
Jud. Brașov
S teren = 5.471 mp**

Beneficiar: **Pedestru Elena și Avasiloaei Petru și Rosina**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

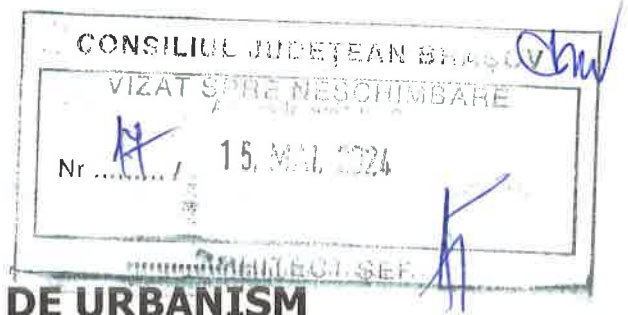
Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a investițiilor:

1. Dezlipirea terenului reglementat prin PUZ, pentru trecerea în domeniul public a terenului necesar pentru modernizarea drumurilor Dealul Buteștilor și Pe Deal.
2. Trecerea terenului aferent modernizării stradale către Primăria com.Fundata.
3. Realizarea extinderii și bransamentelor la rețelele edilitare(apă și energie electrică) conform HG nr. 714/22.05.2022.
4. Autorizarea și realizarea construcțiilor (case de vacanță).
5. Costurile aferente dezlipirii terenului, trecerii terenului în patrimoniul primăriei Fundata și cele pentru extinderea și bransamentele la rețele vor fi suportate de inițiatorul PUZ.

Întocmit

Arh. Radu Nica





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.Z.**

Date de identificare :

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**

Amplasament: **EXTRAVILAN SAT ȘIRNEA, COM. MOIECIU
JUD. BRAȘOV**

Beneficiari: **PEDESTRU ELENA ȘI AVASILOAIE PETRU**

Faza de proiectare: **P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

Proiectanți: **Arh. Radu Nica
Ing. Rozorea Gheorghe
Ing. Dan Vlădeanu**

Nr. proiect: **U03/2021**

Data elaborării: **octombrie 2021**

1. Prescripții și recomandări generale

Prezentul Regulament de urbanism explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări "Planul Urbanistic Zonal – CASE DE VACANȚĂ, Extravilan satul Șirnea, comuna Fundata, nr. F.N, jud. Braşov" în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

Precizările cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z..

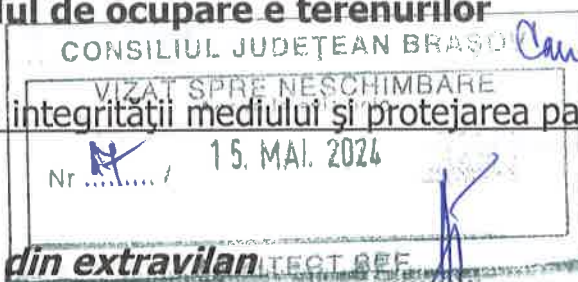
2. Baza legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism are la bază reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996, rep., Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și

regulamentele cuprinse în prezentul P.U.Z., datorită faptului că terenul este amplasat în extravilan.

3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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



Art. 1. Terenuri agricole din extravilan

Pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții este necesară introducerea terenului în intravilanul localității cu avizul M.A.D.R., în condițiile stabilite de prezentul regulament cu funcțiunea – **zonă rezidențială-case de vacanță**.

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

Art. 2. Asigurarea echipării edilitare

1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

2) Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de stabilirea în prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă de către investitorii interesați.

3) Autorizarea executării construcțiilor de case de vacanță pentru acest teritoriu studiat este condiționată de :

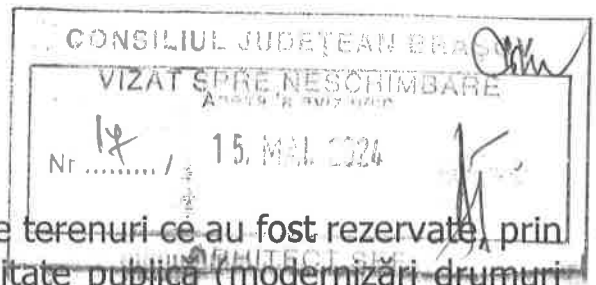
(Cap. 3.2, art. 2, alin. 3) A) obținerea autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilităților la terenul respectiv.

(Cap. 3.2, art. 2, alin. 3) B) cedarea terenului necesar pentru modernizarea drumului de acces.

Art. 3. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament, după cum urmează: **P.O.T.= 15%, C.U.T.= 0,45.**

- Suprafața maximă construită 670 mp/2 case de vacanță, pentru LOT 1.
- Suprafața maximă construită 150 mp/1 casă de vacanță, pentru LOT 2.



Art. 4. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri ce au fost rezervate, prin prezenta documentație, pentru lucrări de utilitate publică (modernizări drumuri existente) este interzisă.

4. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

4.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii conform reglementărilor stabilite prin prezenta documentație.

Art. 5. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform legislației și normativelor aflate în vigoare la data elaborării prezentului regulament.

Art. 6. Amplasarea față de drumuri publice

1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor se face cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor publice.

2) În acest sens, se vor respecta următoarele retrageri :

- Construcțiile se vor retrage minim la 6,0 m de la aliniamentul propus la Drumul Butenilor și față de drumul Pe Deal și deasemeni se vor retrage la limita zonei de protecție a LEA 20 KV.

Art. 7. Amplasarea față zone protejate

În zona afectată de LEA se va respecta zona de protecție LEA 20 KV de este de 24 m (12 m stg- 12 m dr. din axul liniei).

Art. 8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

1. Retragerile față de limitele proprietate sunt de minim 4,0 m față de limita laterală sudică, minim 4,0 m față de limita laterală estică pentru Lot 1 și minim 4,0 m față de limitele laterale și limita posterioară pentru Lot 2.

2. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

3. regimul de construire : discontinuu, izolat

4.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 9. Accese carosabile

1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute,

conform destinației construcției.

2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

3) În acest sens, accesul la terenurile studiate se va face din drumul comunal vârful Micului și apoi pe drumurile Dealul Buteștilor și Pe Deal.

4) **Drumurile de acces** sunt drumuri de exploatare existente cu lățimea de cca 5,00 m, iar acestea se vor moderniza după cum urmează : carosabil de min. 6,00 m, cu trotuare de 1,0 m.

5) Parcajele se vor asigura în incinta proprietății.

Art. 10. Accese pietonale

1) Se va folosi trotuarul propus.

Art. 11. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Art. 12. Realizarea de rețele edilitare

1) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de realizarea de soluții de echipare în sistem centralizat, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului- alimentarea cu apă și canalizare

2) Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile, potrivit regulilor impuse de administratorul la rețelei publice centralizate, după caz, până la darea în folosință a construcțiilor.

3) Soluțiile de echipare edilitară se realizează de către investitor sau beneficiar in baza avizelor de extindere a rețelelor si de racordare si a proiectelor tehnice.

4) Lucrările de racordare și de extindere la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

5) În zona studiată exista rețea de apă aparținând comunei Fundata, care traversează terenul studiat, pentru racordarea noilor construcții la rețeaua existentă se va extinde rețeaua de apă.

În zona amplasamentului studiat nu există rețea de canalizare. Evacuarea apelor menajere se va face printr-o rețea de canalizare exterioară și racord de canalizare din țevi PVC- KG cu evacuare în bazin etanș vidanjabil.

În zonă există instalații electrice de medie și de joasă tensiune, în apropierea terenului studiat. Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se va proiecta o linie electrică subterană LES 20 KV, până la un post



de transformare PT 20/0,4 KV proiectat, amplasat pe terenul proprietatea investitorilor la limita de proprietate, de unde se va alimenta noi consumatori.

Art. 13. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1) Rețelele de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localitatii, dacă legea nu dispune altfel.

2) Lucrările prevăzute la alin. 1) indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică a localitatii.

3) Lucrările prevăzute la alin. 1), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea deținătorilor respectivi de rețele edilitare.

4.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

1) Planul urbanistic zonal studiază 2 terenuri – un teren cu suprafața de 4471 mp cu nr. cad. 101292 Lot 1 și un teren de 1.000 mp cu nr. cad. 103178-Lot 2.

2) Parcelarea este permisă numai pentru cedarea suprafețelor de teren necesare modernizării drumurilor și pentru terenul cu nr. cad. 101292-Lot 1, care se poate parcela în 2 loturi, câte unul pentru fiecare casă de vacanță, fiecare lot rezultat va avea acces din drum public și va respecta prevederile stabilite prin prezenta documentație:- POT, CUT, retragerile, alinierea construcțiilor și suprafața construită maximă de 670 mp.

Art. 14. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime maxim stabilit – **P+E+M**

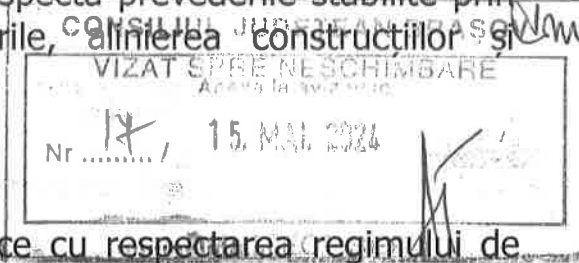
- **înălțimea maximă la coamă este de 10 m.**
- **înălțimea max. la cornișă este de 7,50 m.**
- **înălțimea minimă- P, pentru care H max= 6,0 m.**

Art. 15. Aspectul exterior al construcțiilor

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Este permisă folosirea materialelor durabile și a celor naturale- lemn, piatră, țigle ceramice, tencuieli exterioare cu materiale naturale.

Acoperișul va fi tip șarpantă în două sau patru ape, învelitoarea din țiglă sau șindrilă.



La zugrăvirea fațadei se vor folosi culori pastelate și se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:

-Dimensiunea fațadei -în cazul suprafețelor mari se vor alege culori în tonuri cât mai deschise.

-Vecinătățile -alegerea culorii se va face în armonie cu clădirile învecinate.

-Lumina naturală – pentru fațadele clădirilor expuse luminii naturale intense se pot folosi culori saturate.

- Mediu natural- spațiile verzi sunt considerate culori cromatice și se va ține cont de acestea în alegerea culorilor.

-Conținut- propunerea de zugrăvire a fațadei trebuie să fie corelată cu geometria fațadei.

4.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art. 16. Parcajele

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea amplasării acestora în interiorul proprietății, sub formă de garaje sau platforme de parcare.

În incintă se vor amenaja minim două locuri 2 de locuri de parcare la fiecare casă de vacanță.

Art. 17. Spații verzi și plantate

1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de zone verzi și plantate.

2) Procentul minim de spații verzi va fi de 45,60% (cca. 2497 mp).

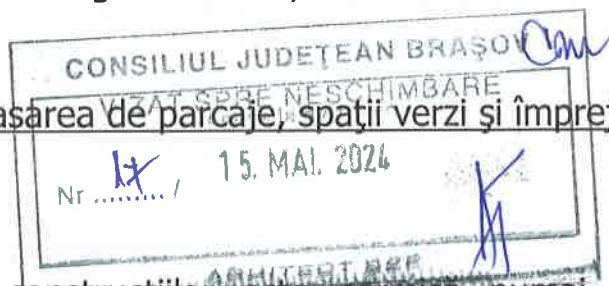
Art. 18. Împrejurimi

1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea împrejurimilor, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale și asigurarea protecției vizuale.

2) Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3) Împrejmuirea la stradă este obligatorie ca înălțime și materiale specifice așezării (zidărie cărămidă, nuiele, scândură,piatră), cu înălțime de max. 1,50m - 1,60 m care poate fi dublată cu gard viu.

4) Împrejmuirea pe celelalte laturi va respecta aceleași materiale și înălțimea celei de la stradă, se interzice împrejmuirea cu plăci din beton, metalice sau din materiale plastice.



Art. 19. Funcțiunea zonei

1) În condițiile prezentului regulament, funcțiunea zonei este de **zonă rezidențială**

2) Funcțiuni permise :

- case de vacanță, anexe ale acestora.
- construcții pentru sport, agrement.
- locuri de joacă, garaje, foisoare.

3) Funcțiuni interzise :

- funcțiuni care prin natura lor produc poluare de orice fel, cum ar fi: benzinării, spălătorii auto, ateliere de reparații mecanice, alte construcții sau amenajări industriale și ferme de animale.

5. Dispoziții finale

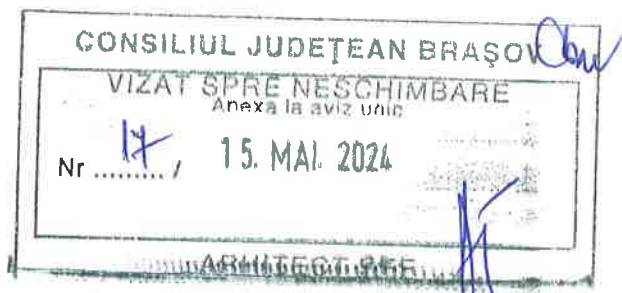
Art. 20. Autorizarea directă

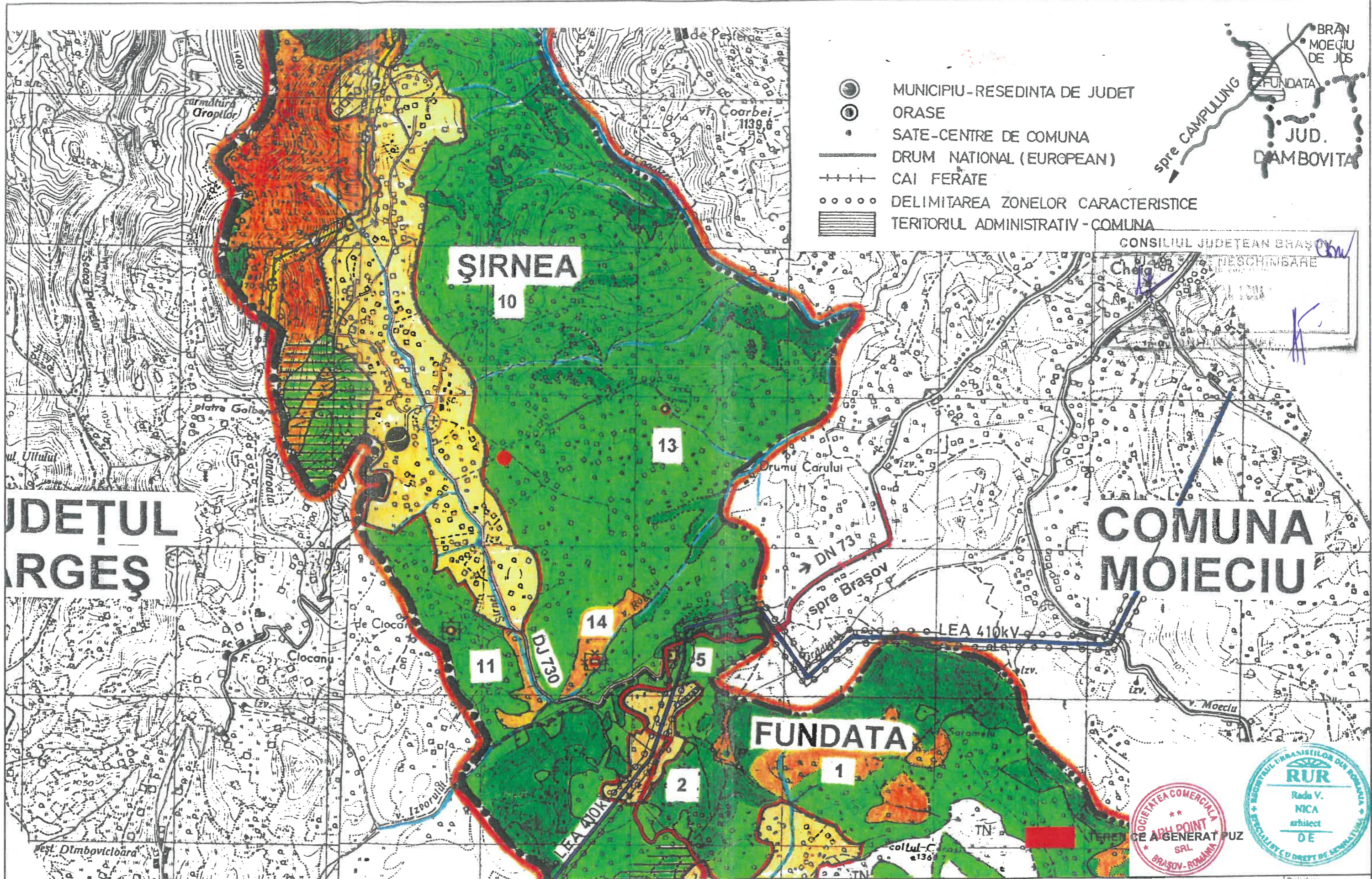
Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. se propune eliberarea autorizației de construire.

Art. 21. Litigiile

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

Întocmit,
Arh. Radu Nica





JUDEȚUL
ARGEȘ

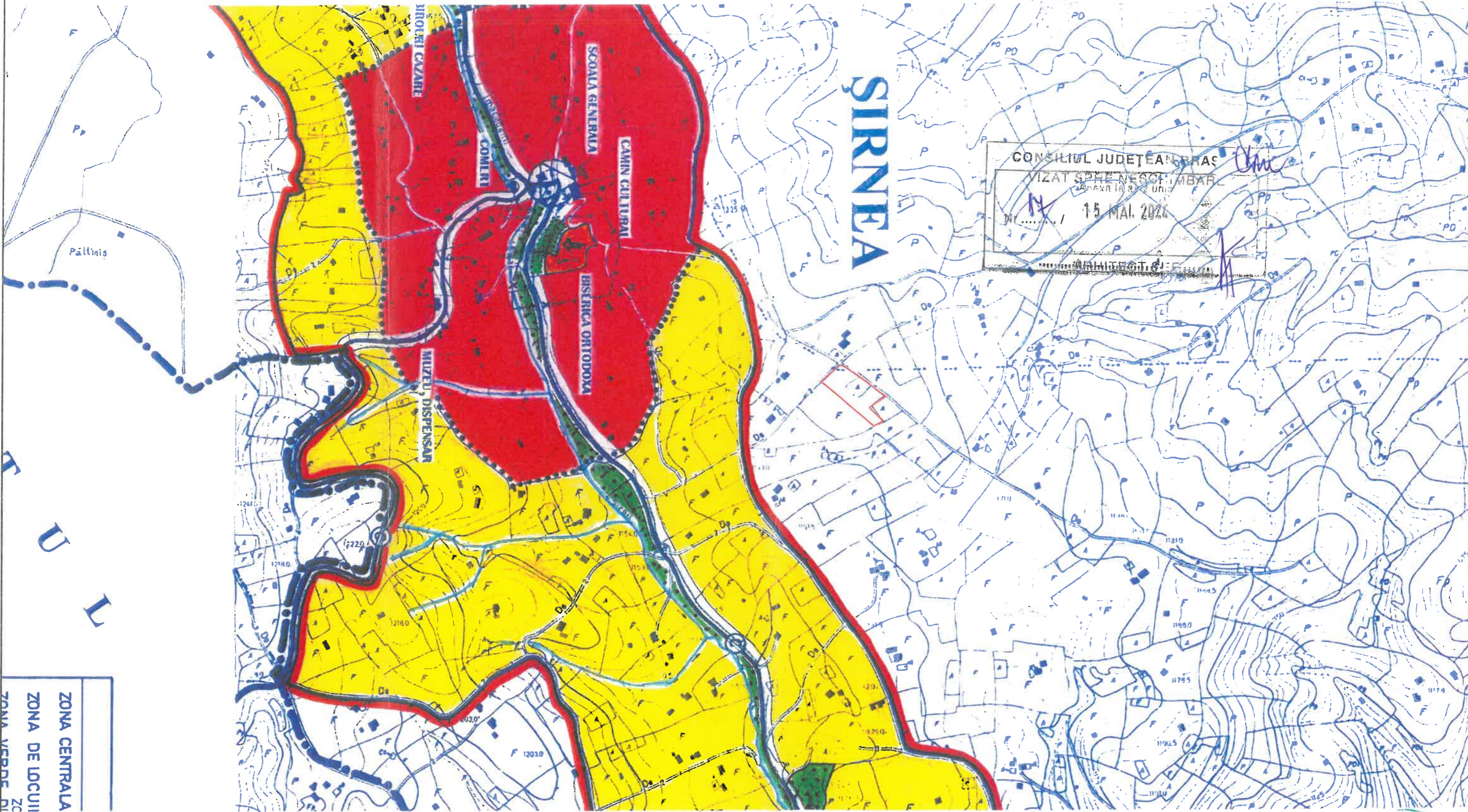
COMUNA
MOIECIU

ȘIRNEA

FUNDATA



Proiectant : s.c. ARH POINT S.R.L. J-08 / 1740 / 2007		Beneficiar : PEDESTRU ELENA		Proiect nr. : U03 / 2021	
Sef proiect : Radu Nica		Titlu proiect : ELABORARE P.U.Z. - Construire Casa de vacanta		Faza : P.U.Z.	
Proiectat : Alina Rudei		Titlu plansei : PLAN DE INCADRARE IN ZONA		Nr. plansa : A. 01	
Desenat : Alina Rudei		Sc.1/ 500		Data : 10 / 2021	



ZONA CENTRALĂ
 ZONA DE LOCUINȚI
 ZONA VERDE DE ÎNCADRARE

TEREN CE A GENERAT PUZ



Proiectant :	s.c. ARH POINT S.R.L. J-08 / 1740 / 2007		Beneficiar :	PEDESTRU ELENA	
Sef proiect :	Radu Nica	Sc.1/ 500	Titlu proiect :	ELABORARE P.U.Z. - Construire Casa de vacanta	
Proiectat :	Alina Rudei	Data :	Titlu plansei :	PLAN DE ÎNCADRARE IN P.U.G.	
Desenat :	Alina Rudei	10 / 2021	Nr. planșa :	A. 02	

Proiect nr. :
U03 / 2021

Planșa :
P.U.Z.

Nr. planșa :
A. 02

Plan topografic

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101292, 103178	5471	Fundata, jud. Braşov
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
101292, 103178		Fundata

INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
11	440987.384	520605.267
12	440975.538	520617.024
13	440969.666	520622.442
8	440952.775	520595.771
7	440949.344	520590.353
6	440949.092	520589.954
5	440946.164	520584.308
4	440944.314	520580.741
3	440949.107	520575.161
2	440969.277	520551.680
1	441017.541	520495.493
134	441024.397	520503.256
135	441034.099	520513.775
119	441041.772	520521.651
118	441043.542	520524.106
117	441044.746	520526.749
116	441043.943	520530.248
115	441042.279	520533.266
114	441032.931	520546.458
111	441015.787	520569.907
110	441001.236	520588.311
10	440992.135	520599.069
S=5471mp		



CF nr 101292 Fundata
Nr Top 9751/1/1/1, 9752/1/1/1
S = 4471 mp

CF nr 103178 Fundata
Nr Cad 103178
S = 1000 mp

LEGENDA	
	gard sirma ghimpata
	gard metalic
	limită PUZ, limită nr cad
	limită zonă studiată
	camin de vizitare apa
	copac izolat
	linie electrica pe stalp

- sistem de proiectie Stereografic 1970
- plan de referinta „ O ” MAREA NEAGRĂ-1975

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 17 / 15. MAI. 2024

Executant: SC TOPCON SRL
Aut. RO-B-J 1395 clasa III
Executant: Iordache Razvan Adrian
Aut. RO-B-F 1858 categ. A

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila

LEGENDA :	
	LIMITA ZONEI STUDIATE Data:09.07.2021
	LIMITA DE PROPRIETATE TEREN CE A GENERAT PUZ; S= 5471 mp
	TEREN AGRICOL EXTRAVILAN CONF. P.U.G.
	DRUMURI COMUNALE EXISTENTE
	ZONA DE PROTECTIE LEA 20kV
	RETEA PUBLICA ALIMENTARE CU APA PEHD De 63
	LEA 20 kV



Proiectant :	S.C. ARH POINT S.R.L. J-08 / 1740 / 2007	Beneficiar :	PEDESTRU ELENA	Proiect nr.:	U03 / 2021
Sef proiect :	Radu Nica	Titlu proiect :	ELABORARE P.U.Z. - Construire Casa de vacanta	Faza :	P.U.Z.
Proiectat :	Alina Rudei	Titlu planșei :	PLAN CU SITUATIA EXISTENTA	Nr. planșă :	A. 03
Desenat :	Alina Rudei	Data :	10 / 2021		

Plan topografic

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101292, 103178	5471	Fundata, jud. Braşov
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
101292, 103178	Fundata	

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
11	440987.384	520605.267
12	440975.538	520617.024
13	440969.666	520622.442
8	440952.775	520595.771
7	440949.344	520590.353
6	440949.092	520589.954
5	440946.164	520584.308
4	440944.314	520580.741
3	440949.107	520575.161
2	440969.277	520551.680
1	441017.541	520495.493
134	441024.397	520503.256
135	441034.099	520513.775
119	441041.772	520521.651
118	441043.542	520524.106
117	441044.746	520526.749
116	441043.943	520530.248
115	441042.279	520533.266
114	441032.931	520546.458
111	441015.787	520569.907
110	441001.236	520588.311
10	440992.135	520599.069
S=5471mp		

retea publica de distributie
apa PEHD De 65

CF nr 101292 Fundata
Nr Top 9751/1/1/1, 9752/1/1/1
S = 4471 mp

CF nr 103178 Fundata
Nr Cad 103178
S = 1000 mp

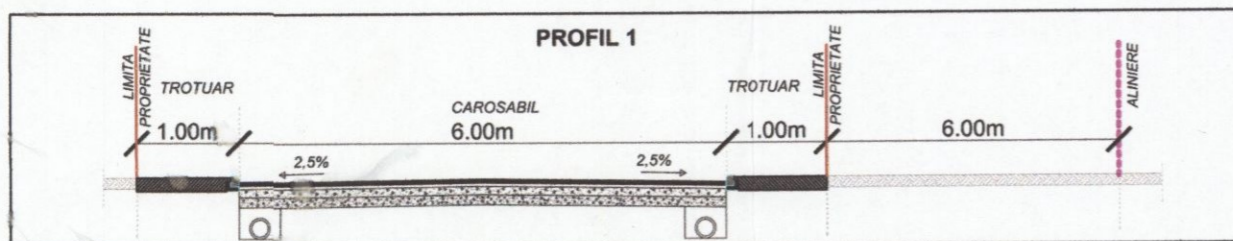
LOT1
S = 4471mp
Suprafata edificabila
cumulata - 670mp

LOT2
S = 1000mp
Suprafata edificabila - 150mp

LEGENDA

- gard sirma ghimpata
- gard metalic
- limita PUZ, limita nr cad
- limita zonă studiată
- camin de vizitare apa
- copac izolat
- linie electrica pe stalp

- sistem de proiectie Stereografic 1970
- plan de referinta „ O ” MAREA NEAGRĂ-1975



BILANT TERITORIAL

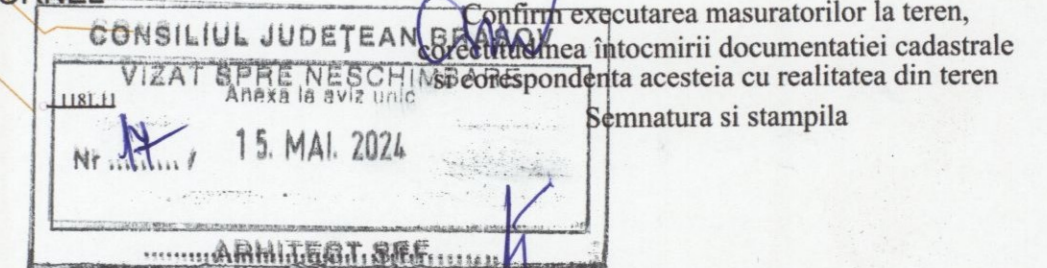
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona case de vacanta	0	0,0	813	46.1
teren constructii case de vacanta			400	15.8
circulatii pe parcela			1309	51.58
spatii verzi			452	8.3
Zona circulatii	0	0,0	2497	45.6
Zona spatii verzi si plantate	0	0,0	-	-
Teren extravilan - faneata	5471	100,0	-	-
TOTAL TEREN STUDIAT	5471	100,0	5471	100,0

INDICI DE TEREN PROPU SI : P.O.T. max. = 15 %, C.U.T.max. = 0,45

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI CE AU GENERAT PUZ; S= 5471 mp
- TEREN EXTRAVILAN - PASUNI
- ALINIAMENT PROPUS
- ALINIEMENTUL MINIMA A CLADIRILOR - drum acces
- RETRAGEREA CLADIRILOR - limita spate si laterale - h/2, nu mai putin de 4m
- LEA 20kV
- ZONA DE PROTECTIE LEA 20kV

- CAROSABIL PROPUS
- TROTUAR PROPUS
- DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT
- ZONA REZIDENTIALA - CASE DE VACANTA; S = 820.0 mp

In aceasta zona se vor construi case cu volumetria specifica locului P+E+M, h.max. 10m, h.cornisa 7.5m



LEGENDA :

Data: 09.07.2021

Proiectant :	s.c. ARH POINT S.R.L. J-08 / 1740 / 2007	Beneficiar :	PEDESTRU ELENA	Proiect nr.:	U03 / 2021
Sef proiect :	Radu Nica	Titlu proiect :	ELABORARE P.U.Z. - Construire Casa de vacanta	Faza :	P.U.Z.
Proiectat :	Alina Rudei	Data :	10 / 2021	Nr. planşa :	A. 04
Desenat :	Alina Rudei		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		



Plan topografic

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101292, 103178	5471	Fundata, jud. Braşov

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
101292, 103178	Fundata

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
11	440987.384	520605.267
12	440975.538	520617.024
13	440969.666	520622.442
8	440952.775	520595.771
7	440949.344	520590.353
6	440949.092	520589.954
5	440946.164	520584.308
4	440944.314	520580.741
3	440949.107	520575.161
2	440969.277	520551.680
1	441017.541	520495.493
134	441024.397	520503.256
135	441034.099	520513.775
119	441041.772	520521.651
118	441043.542	520524.106
117	441044.746	520526.749
116	441043.943	520530.248
115	441042.279	520533.266
114	441032.931	520546.458
111	441015.787	520569.907
110	441001.236	520588.311
10	440992.135	520599.069
S=5471mp		

retea publica de distributie
apa PEHD De 65

CF nr 101292 Fundata
Nr Top 9751/1/1/1, 9752/1/1/1
S = 4471 mp

CF nr 103178 Fundata
Nr Cad 103178
S = 1000 mp

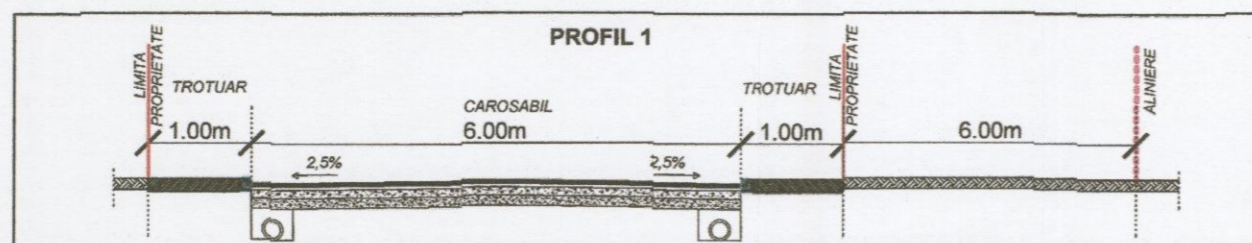
LOT1
S = 4471mp
Suprafata edificabila
cumulata - 670mp

LOT2
S = 1000mp
Suprafata edificabila - 160mp

LEGENDA

	gard sirna ghimpata
	gard metalic
	limită PUZ, limită nr cad
	limită zonă studiată
	camion de vizitare apa
	copac izolat
	linie electrica pe stalp

- sistem de proiectie Stereografic 1970
- plan de referinta „ O ” MAREA NEAGRĂ-1975



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona case de vacanta	0	0,0	2522	46,1
teren constructii case de vacanta			813	32,55
circulatii pe parcela			400	15,8
spatii verzi			1309	51,58
Zona circulatii	0	0,0	452	8,3
Zona spatii verzi si plantate	0	0,0	2497	45,6
Teran extravilan - faneata	5471	100,0	-	-
TOTAL TEREN STUDIAT	5471	100,0	5471	100,0

INDICI DE TEREN PROPUSI : P.O.T. max. = 15 % , C.U.T. max. = 0,45

LEGENDA :

Data: 09.07.2021

	LIMITA ZONEI STUDIATE		ZONA VERDE PE TERENUL CE A GENERAT PUZ
	LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI CE AU GENERAT PUZ; S = 5471 mp		CAROSABIL PROPUȘ; S = 292 mp
	TEREN EXTRAVILAN - PASUNI		TROTUAR PROPUȘ; S = 160 mp
	ALINIAMENT PROPUȘ		DRUM DE EXPLOATARE EXISTENT
	ALINIERIA MINIMA A CLADIRILOR - drum acces		CONSTRUCTII PROPUSE regim de inaltime : P+E+M - 7,5m cornisa, 10m coama
	RETRAGEREA CLADIRILOR - limita spate si laterale - h/2, nu mai puțin de 4m		ZONA REZIDENTIALA - CASE DE VACANTA; S = 820,0 mp
	LEA 20kV		In aceasta zona se vor construi case cu volumetria specifica locului
	ZONA DE PROTECTIE LEA 20kV		



Proiectant :	s.c. ARH POINT S.R.L.	Beneficiar :	PEDESTRU ELENA	Proiect nr.:	U03 / 2021		
	J-08 / 1740 / 2007						
Sel proiect :	Radu Nica	Sc.1/ 500	Titlu proiect :	ELABORARE P.U.Z. - Construire Casa de vacanta	Faza :	P.U.Z.	
Proiectat :	Alina Rudei	Data :	10 / 2021	Titlu planșe :	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Nr. planșe :	A. 05
Desenat :	Alina Rudei						

Plan topografic

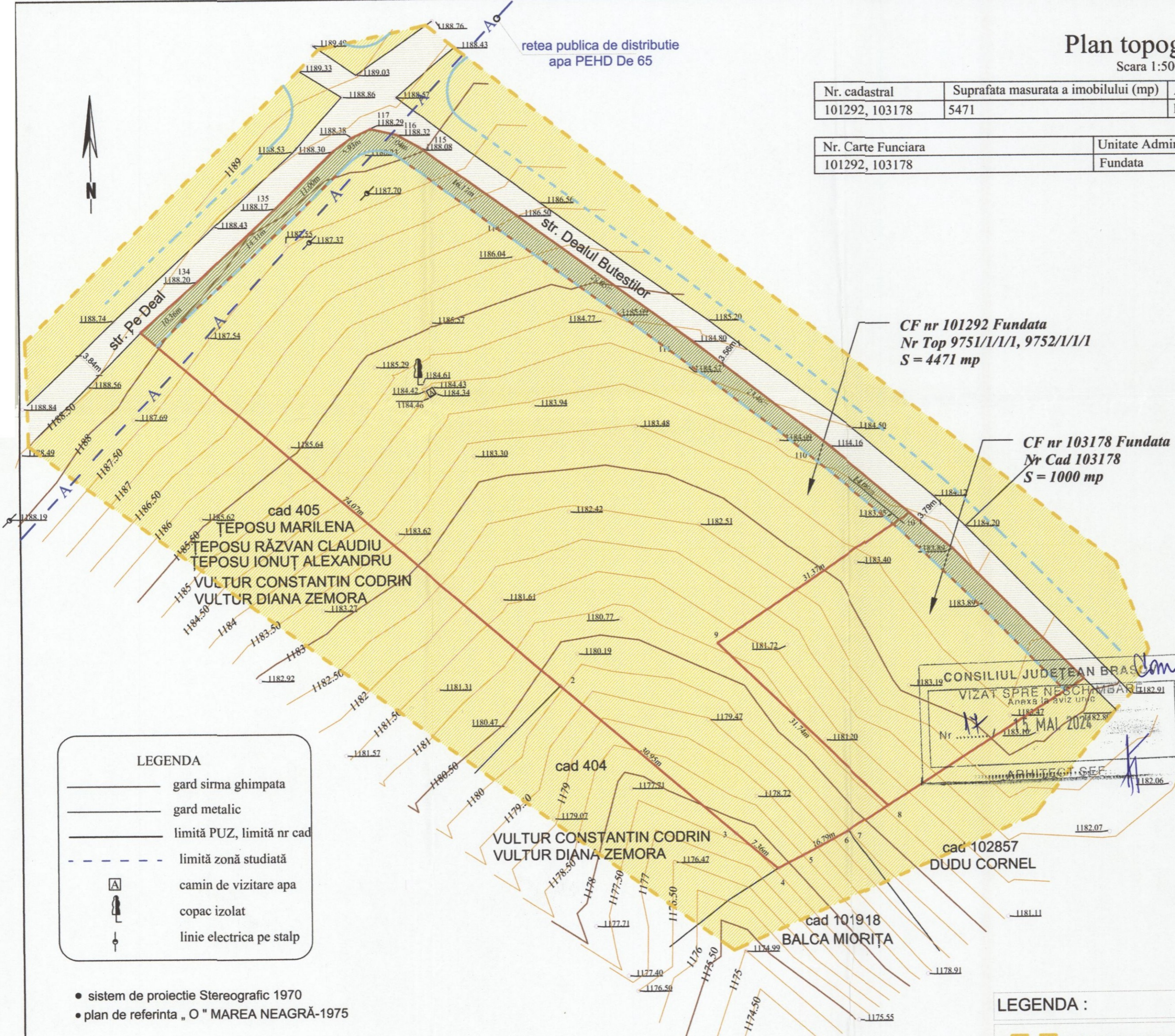
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101292, 103178	5471	Fundata, jud. Braşov
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
101292, 103178		Fundata

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
11	440987.384	520605.267
12	440975.538	520617.024
13	440969.666	520622.442
8	440952.775	520595.771
7	440949.344	520590.353
6	440949.092	520589.954
5	440946.164	520584.308
4	440944.314	520580.741
3	440949.107	520575.161
2	440969.277	520551.680
1	441017.541	520495.493
134	441024.397	520503.256
135	441034.099	520513.775
119	441041.772	520521.651
118	441043.542	520524.106
117	441044.746	520526.749
116	441043.943	520530.248
115	441042.279	520533.266
114	441032.931	520546.458
111	441015.787	520569.907
110	441001.236	520588.311
10	440992.135	520599.069
S=5471mp		

retea publica de distributie
apa PEHD De 65



CF nr 101292 Fundata
Nr Top 9751/1/1/1, 9752/1/1/1
S = 4471 mp

CF nr 103178 Fundata
Nr Cad 103178
S = 1000 mp

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 103178/10/2021
15 MAI 2021
ARHITECT ȘEF

LEGENDA

	gard sirma ghimpata
	gard metalic
	limită PUZ, limită nr cad
	limită zonă studiată
	camin de vizitare apa
	copac izolat
	linie electrica pe stalp

- sistem de proiectie Stereografic 1970
- plan de referinta „O” MAREA NEAGRĂ-1975

LEGENDA :

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA DE PROPRIETATE TEREN CE A GENERAT PUZ
	ALINIAMENT PROPUȘ
	TERENURI DOMENIU PRIVAT
	TERENURI DOMENIUL PUBLIC
	TERENURI DOMENIU PRIVAT CE VOR TRECE IN DOMENIUL PUBLIC

Data: 09.07.2021

Executant: SC TOPCON SRL
Aut. RO-B-J 1395 clasa III
Executant: Iordache Razvan Adrian
Aut. RO-B-F 1858 categ. A

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila



Proiectant :	s.c. ARH POINT S.R.L. J-08 / 1740 / 2007	Beneficiar :	PEDESTRU ELENA	Proiect nr.:	U03 / 2021	
Sef proiect :	Radu Nica	Sc.1/ 500	Titlu proiect :	ELABORARE P.U.Z. - Construire Casa de vacanta	Faza :	P.U.Z.
Proiectat :	Alina Rudei	Data :	Titlu plansa :	PLAN CU SITUATIA JURIDICA A TERENURILOR	Nr. plansa :	A. 06
Desenat :	Alina Rudei					

Plan topografic

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
101292, 103178	5471	Fundata, jud. Braşov
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
101292, 103178	Fundata	

INVENTAR DE COORDONATE

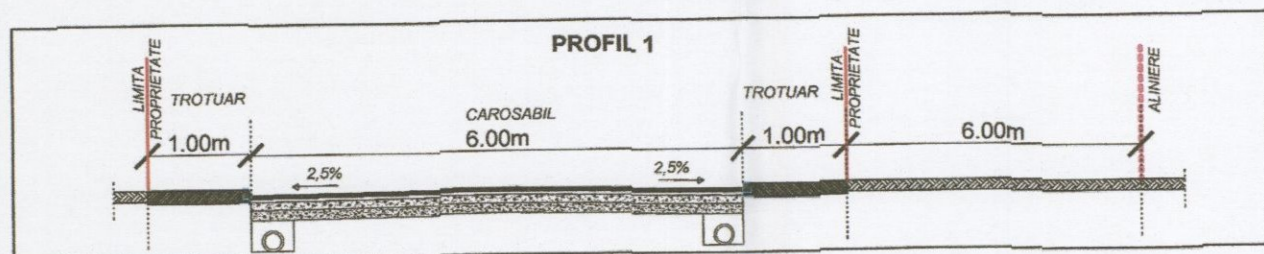
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
11	440987.384	520605.267
12	440975.538	520617.024
13	440969.666	520622.442
8	440952.775	520595.771
7	440949.344	520590.353
6	440949.092	520589.954
5	440946.164	520584.308
4	440944.314	520580.741
3	440949.107	520575.161
2	440969.277	520551.680
1	441017.541	520495.493
134	441024.397	520503.256
135	441034.099	520513.775
119	441041.772	520521.651
118	441043.542	520524.106
117	441044.746	520526.749
116	441043.943	520530.248
115	441042.279	520533.266
114	441032.931	520546.458
111	441015.787	520569.907
110	441001.236	520588.311
10	440992.135	520599.069

S=5471mp

LEGENDA

	gard sirma ghimpata
	gard metalic
	limită PUZ, limită nr cad
	limită zonă studiată
	camion de vizitare apa
	copac izolat
	linie electrica pe stalp

- sistem de proiectie Stereografic 1970
- plan de referinta „O” MAREA NEAGRĂ-1975



-
-
-
-
-
-
-

-
-
-
-
-

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
 VIZAT SPRE ÎNREGISTRARE
 Anexa la 3072/2024
 cad 102857
 DUDU CORNEL 15. MAI. 2024
 ARHITECT SEE

Executant: SC TOPCON SRL
 Aut. RO-B-J 1395 clasa III
 Executant: Iordache Razvan Adrian
 Aut. RO-B-F 1858 categ. A

Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale
 si corespondenta acestuia cu realitatea din teren
 Semnatura si stampila

LEGENDA :

Data: 09.07.2021

Proiectant:	s.c. ARH POINT SRL J-08 / 1740 / 2007	Beneficiar:	PEDESTRU ELENA	Proiect nr.:	U03 / 2021
Sef proiect:	Radu Nica	Titlu proiect:	ELABORARE P.U.Z. - Construire Casa de vacanta	Faza:	P.U.Z.
Proiectat:	Alina Rudei	Titlu plansa:	PLAN REȚELE EDILITARE	Nr. plansa:	A. 07
Desenat:	Alina Rudei				

