

ANUNȚ DE INTENȚIE

Privind documentația **ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

Adresa: Jud. Brașov, Comuna Fundata, Nr. cad. 102731

Inițiator:

Denumire: LEONTE DARIE și LEONTE MARIA-MIRABELA

Adresa: str. Lavandei nr. 23, oraș Ghimbav, jud. Brașov.

Elaborator:

Denumire : S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.;

Adresa: str. Poarta Câmpului, nr.50, comuna Sânpetru, jud. Brașov.

Perioadă anunț: 12.08.2024 – 05.09.2024

Argumentare: Se dorește reglementarea zonei studiate, în vederea introducerii în intravilan și a construirii unei case de vacanță.

Accesul principal în teren se va realiza din drumul aflat în sudul terenului ce are legatura cu DJ 730.

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Responsabilitatea informării și consultării revine PRIMĂRIEI COMUNEI FUNDATA, JUDEȚUL BRAȘOV.

Observațiile și Propunerile pot fi transmise în termen de 25 de zile calendaristice prin poștă pe str. Poarta Câmpului, nr.50, comuna Sânpetru, jud. Brașov, telefon 0749 750 000, sau la Primăria Fundata pe Str Principală, nr. 50, comuna Fundata, jud. Brașov, telefon 0268 236 651 sau la adresa de e-mail: primariafundata@yahoo.com

Data

12.08.2024

PRIMARIA COMUNEI FUNDATA

ANUNT DE INFORMARE A PUBLICULUI IN LEGATURĂ CU INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL "ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"



Etapa: INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Adresa: Jud. Brașov, Com. Fundata, nr.cad. 102731

<https://www.uberhause.ro/>

DATA ANUNTULUI: 12.08.2024

Argumentare:

Pe terenul identificat prin nr. cad. 102731, se propune reglementarea acestuia în vederea construirii unei case de vacanță.

Initiator: LEONTE DARIE și LEONTE MARIA-MIRABELA

Elaborator: S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.

Adresa: Str. Poarta Câmpului, nr. 50, com. Sânpetru, jud. Brașov

Telefon: 0749 750 000

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal în perioada 12.08.2024 - 05.09.2024 (25 zile)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

Adresa: Comuna Fundata, judetul Brașov, Str. Principala nr. 56,

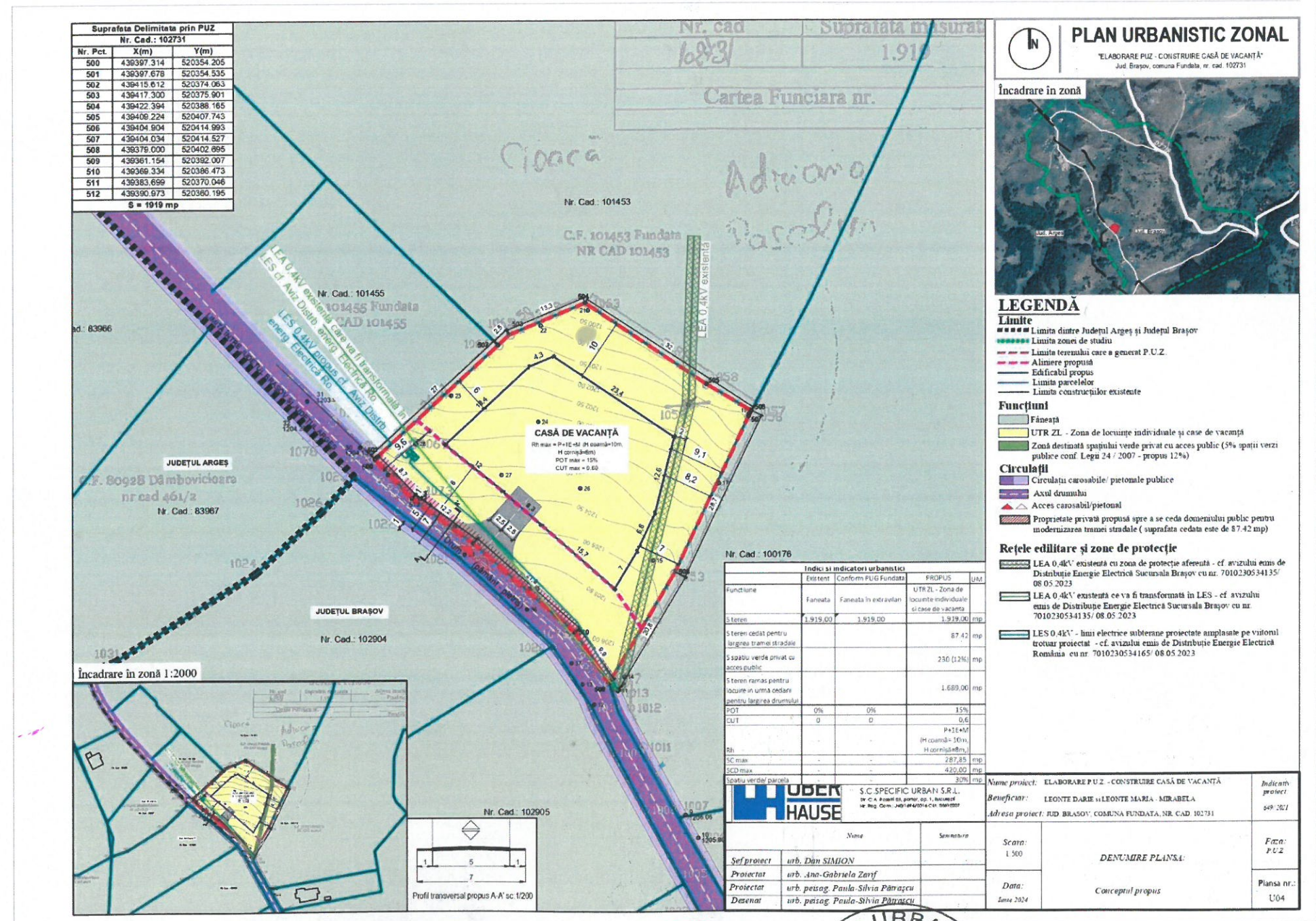
Telefon: 0268 236 651

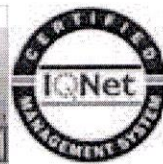
Email: primariafundata@yahoo.com

Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL

PERIOADA:

25 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICĂRII





Președinte

Nr. **34414** din *16.12.2022*

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. *394* din *16.12.2022*

În scopul

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Ca urmare a cererii adresate de LEONTE DARIE și LEONTE MARIA-MIRABELA cu domiciliul în jud. DOLJ, comuna CARCEA, str. MUNTENILOR, nr. 6, înregistrată la nr. 34414 din 2022-11-10.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brasov, comuna FUNDATA, imobil identificat prin Plan de situație; Plan de încadrare în Zonă; Extras de Carte Funciară nr. 102731;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/1999 și aprobată Hotărârea Consiliului Local nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate cu HCL 51/2018.

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

1. Imobilul cu nr. cadatral 102731 - în suprafață de 1.919 mp - este situat în extravilanul comunei FUNDATA.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: LEONTE DARIE și LEONTE MARIA-MIRABELA - conform extras C.F.
3. Restricții/ regim special instituit: **Terenul - fiind în extravilan - nu este construibil - decât după introducerea acestuia în intravilan. Se va face dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător.**
4. **Sarcini: -.**
5. **Imobilul nu se află în arie protejată.**

2. Regimul economic:

1. Folosița actuală - conform C.F.: fâneață - S=1.919 mp
2. Destinația zonei : teren agricol - extravilan.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. **Conform Hotărârii Consiliului Local Fundata nr. 9/2008 suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.**

3. Regimul tehnic:

Se solicită certificat de urbanism pentru: **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ.**

Conform Legii 50/1991 - pentru construire locuințe - terenul trebuie introdus în intravilan în baza unei documentații de urbanism, respectiv P.U.Z.

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

Conform Legii 350/2001 - actualizată, PUZ se elaborează în baza unui **aviz de oportunitate** care se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;
- b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

Prin **avizul de oportunitate** a elaborării planului urbanistic zonal, autoritatea publică competentă stabilește următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.
- b) pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;
- c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- e) **dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;**
- f) **capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;**

- g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

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

Se va avea în vedere menținerea structurii risipite a zonei și respectarea caracteristicilor arhitecturale locale, respectiv încadrarea în specificul local, se recomandă studierea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - zona BRAN - întocmit de O.A.R.

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

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

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

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- 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;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hartie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar plansa de reglementari în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

Avizele obținute prin Certificatul de urbanism 170/2021 rămân valabile dacă sunt în perioada de valabilitate.

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

ELABORARE 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

- certificatul de urbanism;
- 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*);
- 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
Altele (avize amplasament)

▲ Electrica SA Brașov; ▲ Aviz rețele apă-canal + distanța față de rezervorul existent de apă;

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 - la zi;
▲ Gospodărirea apelor - dacă nu există canalizare;
▲ O.C.P.I. Brașov; ▲ A.N.I.F.; ▲ M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ;
▲ Direcția Județeană pentru Cultură Brașov;
▲ Avizul Arhitectului Șef - CJ Bv;

4) Studii de specialitate

▲ Studiu geotehnic;
▲ Studiu topografic;

Alte avize/acorduri

▲ Aviz Oportunitate ;
▲ HCL Fundata - aprobare PUZ;

e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

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

PREȘEDINTE,
Adrian-Ioan VEȘTEA

SECRETAR,
Maria DUMBRĂVEANU

L.S.

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

Șef serviciu:

Octavian Iureș 05.12.22

Întocmit:

Carmen Botiș 28.XI.2022

Achitat taxa de **15** lei, conform chitanței/OP nr. _____ din **16.12.2022**.

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 PRELUNGEȘTE 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. 102731 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Loc. Fundata, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102731	1.919	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17461 / 01/08/2019	
Act Notarial nr. 3051, din 31/07/2019 emis de NP CRACIUN NICUSOR, contract de vânzare cumpărare;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) LEONTE DARIE, și soția	
2) LEONTE MARIA-MIRABELA	

C. Partea III. SARCINI .

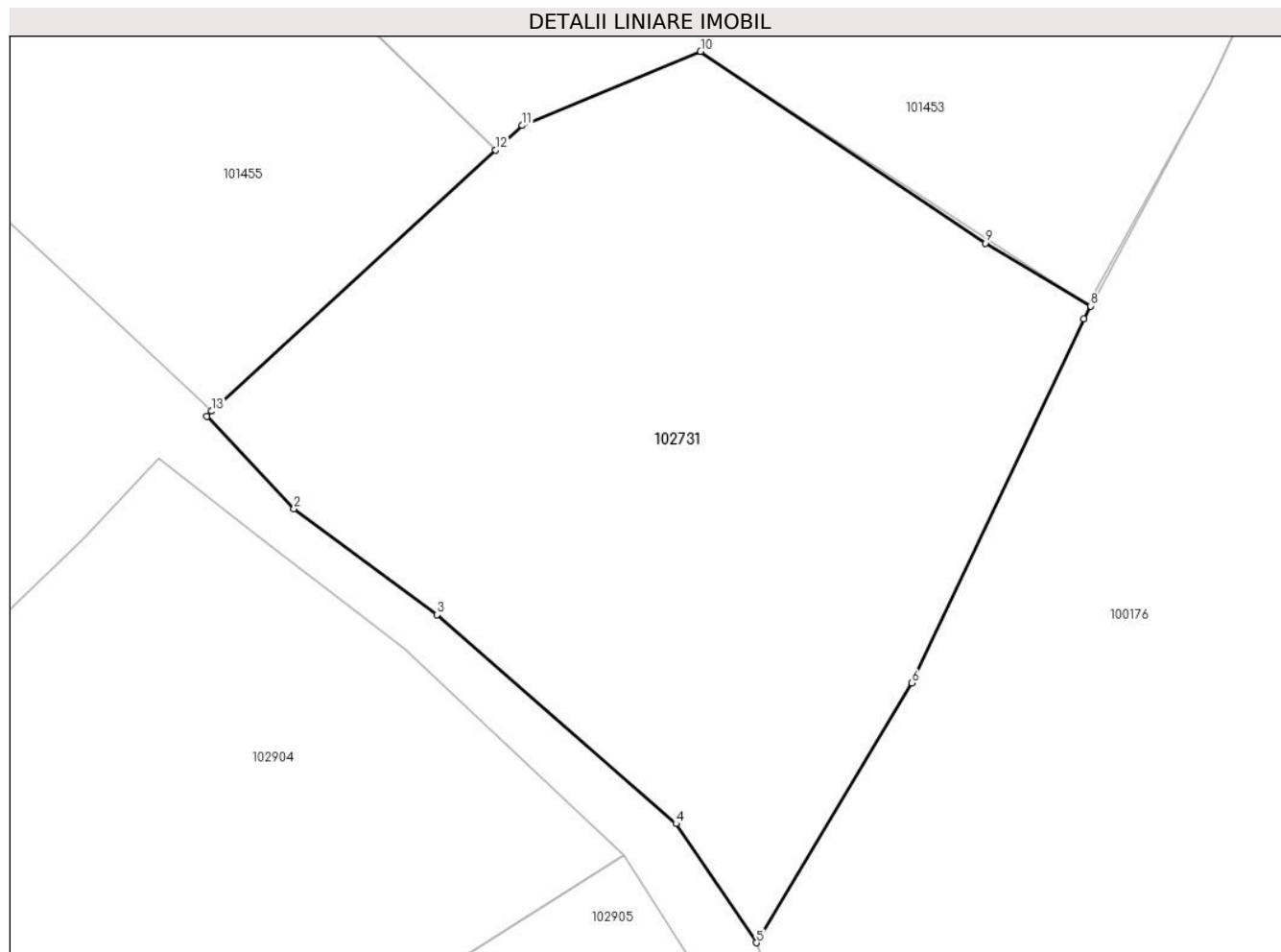
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102731	1.919	

* 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	faneata	NU	1.919	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.723
2	3	12.246
3	4	21.822
4	5	9.876
5	6	20.802
6	7	27.689

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.987
8	9	8.44
9	10	23.595
10	11	13.28
11	12	2.496
12	13	26.514
13	1	0.491

** 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,

05/08/2024, 15:47

Cod verificare



100172848485

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 102731, UAT Fundata / BRASOV, Loc.
Fundata

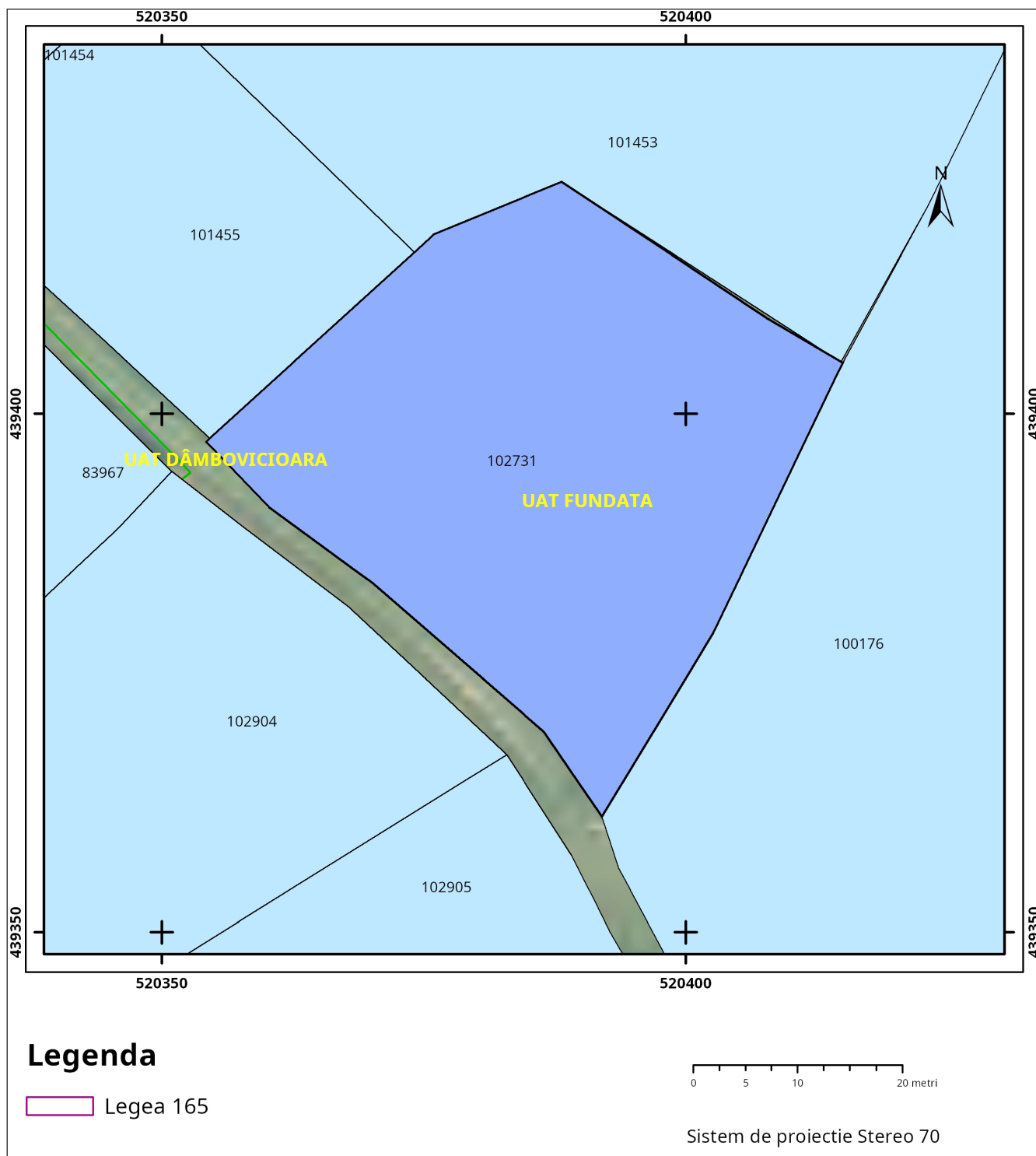
Nr.cerere	26280
Ziua	05
Luna	08
Anul	2024

Teren: 1.919 mp

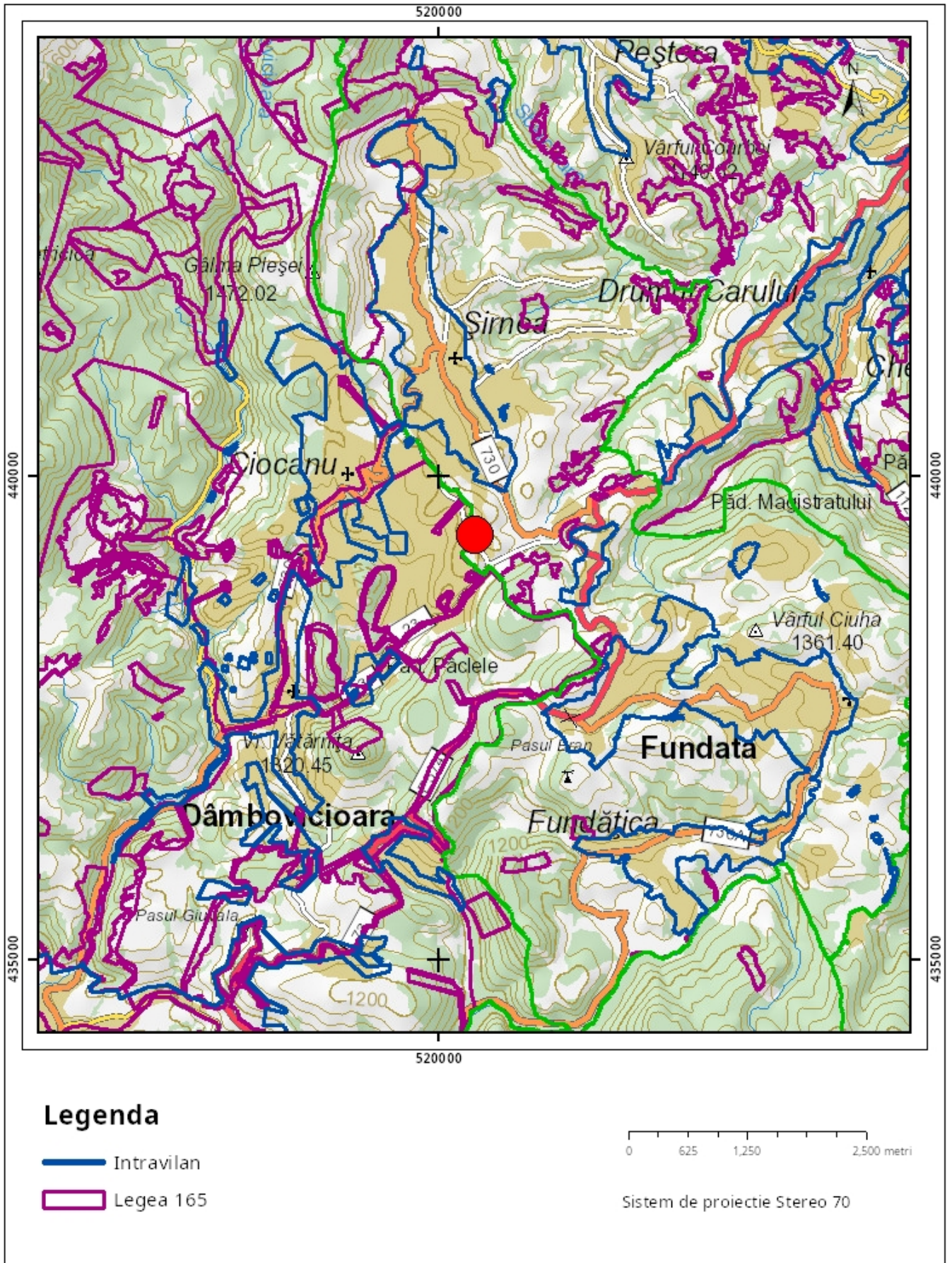
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 1919mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-12-2018
Data și ora generării: 05-08-2024 15:50

LEGENDĂ
 Localizarea terenului care a generat P.U.Z. situat în extravilanul comunei Fundata, Brașov

LIMITE

- LIMITA JUDEȚULUI
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
- - - LIMITA ORIENTATIVĂ DINTRE SATELE COMUNEI
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT

FOLOSINTA, DESTINATIA TERENULUI

- A TEREN ARABIL
- F FANETE
- Pa PASUNI

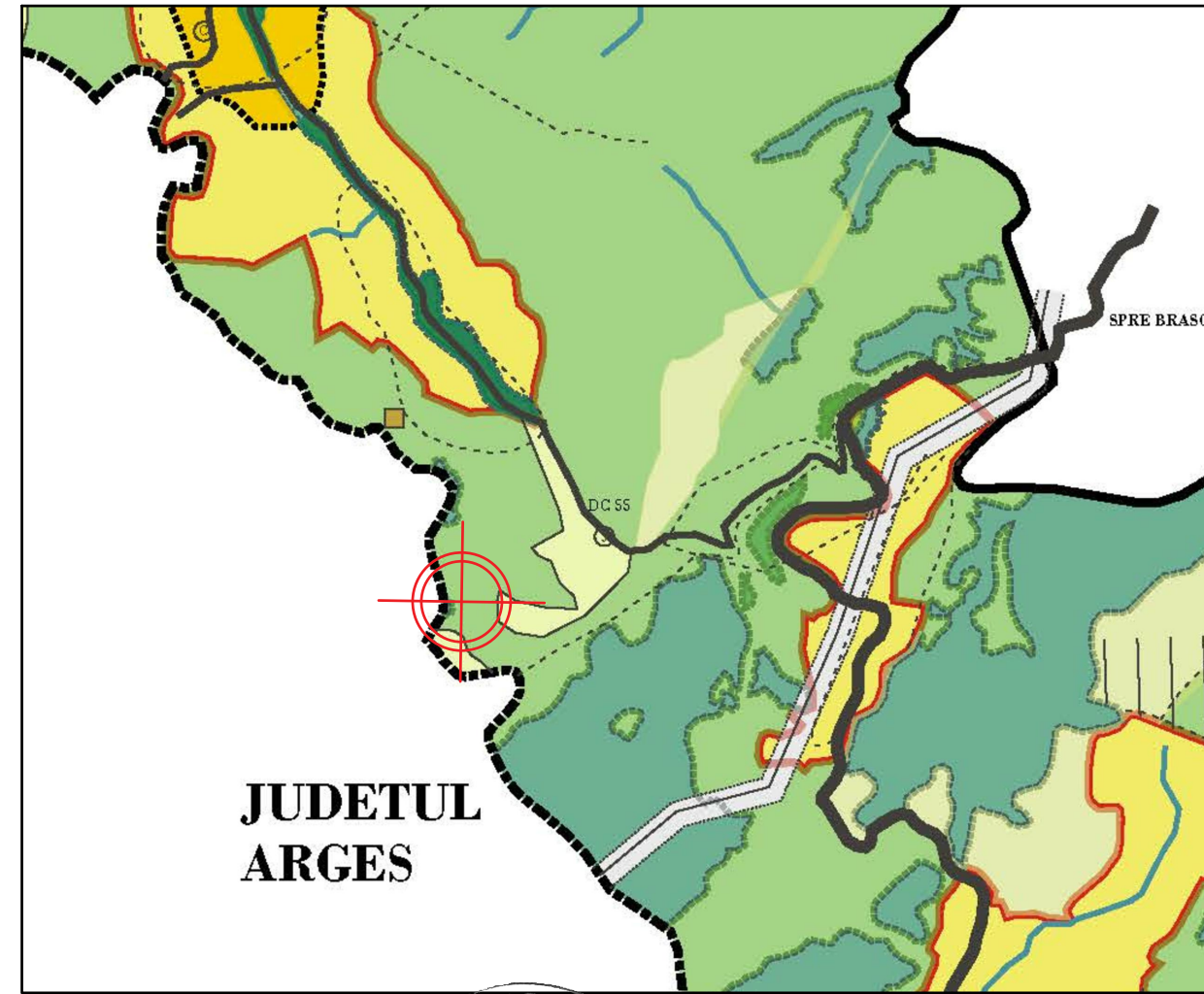
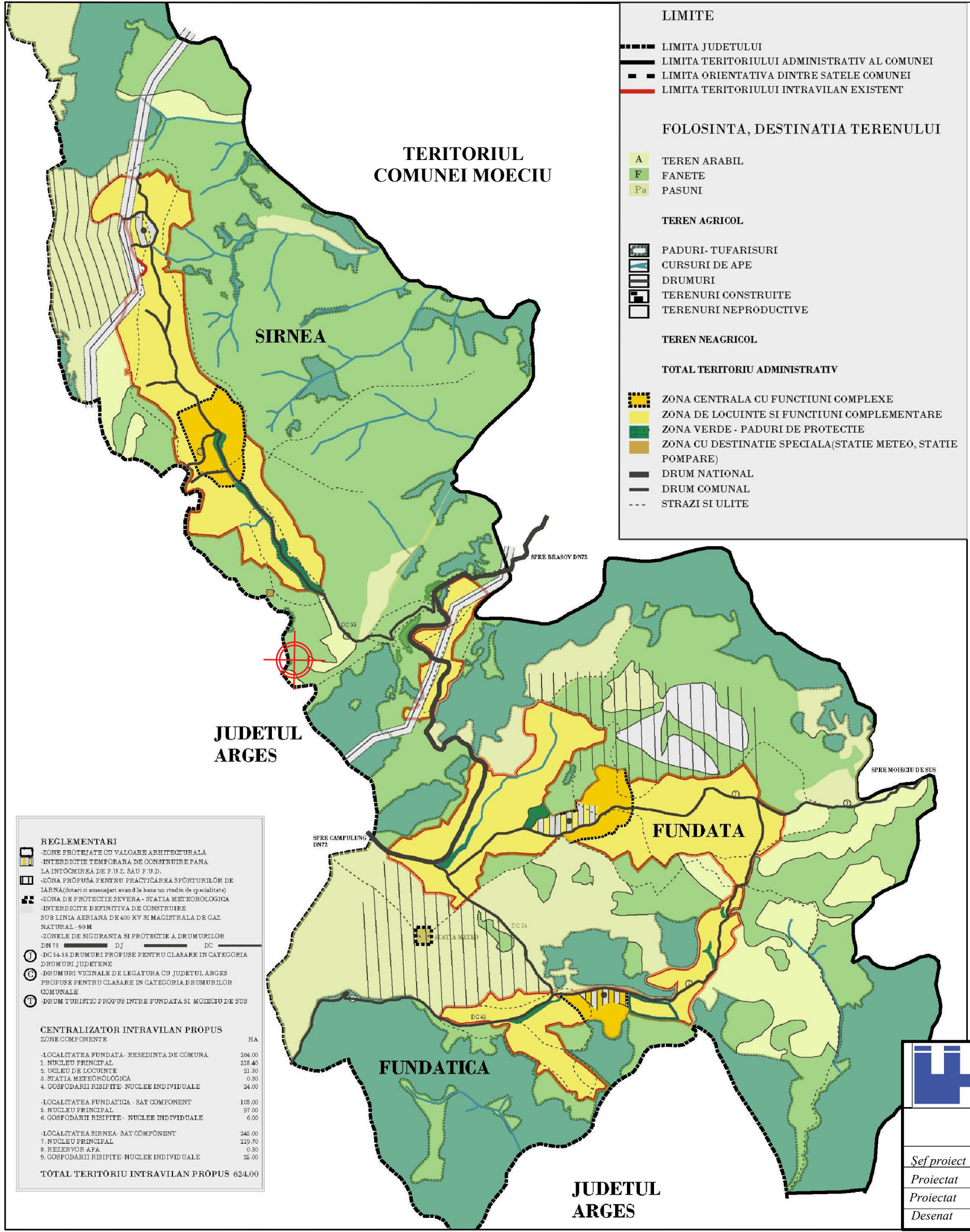
TEREN AGRICOL

- PADURI-TUFARISURI
- CURSURI DE APE
- DRUMURI
- TERENURI CONSTRUITE
- TERENURI NEPRODUCTIVE

TEREN NEAGRICOL

TOTAL TERITORIU ADMINISTRATIV

- ZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI COMPLEXE
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA VERDE - PADURI DE PROTECTIE
- ZONA CU DESTINATIE SPECIALA (STATIE METEO, STATIE POMPARE)
- DRUM NATIONAL
- DRUM COMUNAL
- STRAZI SI ULITE

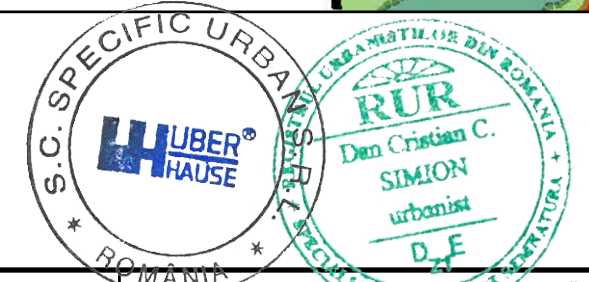


RECELEMENTARI

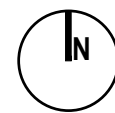
- ZONE PROTEJATE CU VALOARE ARHITECTURALA
- INTERDICȚIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.
- ZONA PROPUȘĂ PENTRU PRACTICAREA SPORȚURILOR DE IARNĂ (dotari si amenajari avand la baza un studiu de rezilianta)
- ZONA DE PROTECTIE SEVERA - STATIA METEOROLOGICA
- INTERDICȚIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE SUB LINIA AERIANA DE 400 KV SI MAGISTRALA DE GAZ NATURAL - 90 M
- ZONELE DE SICURANTA SI PROTECTIE A DRUMURILOR
- DN 73 DJ DC
- DC 54-55 DRUMURI PROPUSE PENTRU CLASARE IN CATEGORIA DRUMURI JUDEȚENE
- DRUMURI VICINALE DE LEGATURA CU JUDEȚUL ARGES
- PROPUSE PENTRU CLASARE IN CATEGORIA DRUMURILOR COMUNALE
- DRUM TURISTIC PROPUȘ INȚRE FUNDATA SI MOECIU DE SUS

CENTRALIZATOR INTRAVILAN PROPUȘ

ZONE COMPONENTE	HA
-LOCALITATEA FUNDATA- RESEDINTA DE COMUNA	264,00
1. NUCLEU PRINCIPAL	218,40
2. UCLEU DE LOCUINTE	21,30
3. STATIA METEOROLOGICA	0,30
4. GOSFODĂRII RISIPITE- NUCLEE INDIVIDUALE	24,00
-LOCALITATEA FUNDATICA- SAT COMPONENT	103,00
5. NUCLEU PRINCIPAL	97,00
6. GOSFODĂRII RISIPITE- NUCLEE INDIVIDUALE	6,00
-LOCALITATEA SIRNEA- SAT COMPONENT	245,00
7. NUCLEU PRINCIPAL	219,70
8. REZERVOR APA	0,30
9. GOSFODĂRII RISIPITE- NUCLEE INDIVIDUALE	25,00
TOTAL TERITORIU INTRAVILAN PROPUȘ	624,00

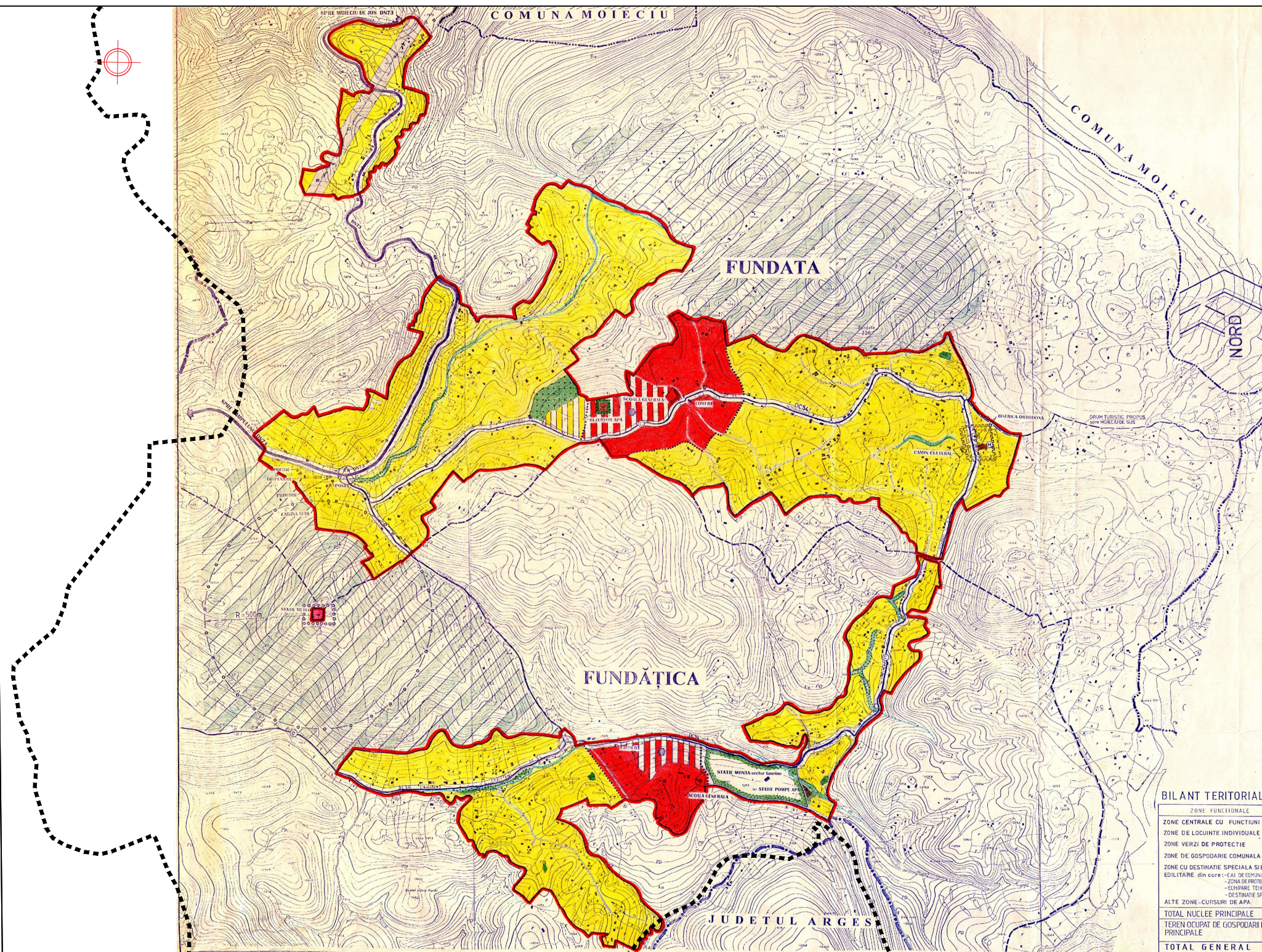


		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ		Indicativ proiect: 649/2021	
				Beneficiar: LEONTE DARIE și LEONTE MARIA - MIRABELA			
				Adresa proiect: JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102731			
				Scara:		DENUMIRE PLANSĂ: Încadrare în PUG Fundata, Brașov	
Șef proiect		urb. Dan SIMION		Data:			
Proiectat		urb. Ana-Gabriela Zarif		August 2024		Plansa nr.: U01.1	
Proiectat		urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu					
Desenat		urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu					



PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731



PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA FUNDATA SAT - FUNDATA FUNDĂȚICA REGLEMENTARI

LIMITE

- LIMITA DE JUDEȚ
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILANULUI PROPUȘ
- LIMITA DINTRE SATELE COMPONENTE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONE CENTRALE CU FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
- ZONE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
- ZONE UNITĂȚI AGRICOLE
- ZONE VERZI DE PROTECȚIE
- ZONE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE
- ZONE CU DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE
- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - STAȚIE METEOROLOGICĂ

- DN - DRUM NAȚIONAL
- DC - DRUM COMUNAL
- ULITE
- CURSURI DE APA

REGLEMENTARI

- RESTRICTIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNȚOCMIREA DE P.U.Z. ȘI P.U.D.
- ZONA PROPUȘĂ PT. DOTĂRI SPECIFICE SPORTURILOR DE IARNĂ (SUNT NECESSARE ÎNTOCMIREA DE SPECIALITATE)
- ZONA CU VALOARE ISTORICĂ NECESARĂ A FI PROTEJATĂ (MONUMENT DE ARHITECTURĂ)
- ZONA DE PROTECȚIE SANITARĂ
- ZONA DE PROTECȚIE SEVERĂ - Stație meteorologică
- ZONA DE PROTECȚIE ÎN CARE SE ACCEPTĂ CONSTRUCȚII (conf. Legea 107/96)
- DRUM TURISTIC PROPUȘ - FUNDATA - MOIECIU DE SUS
- INTERSECȚII CE NECESITĂ AMENAJĂRI: DN PROPUȘ PENTRU LĂRGIRE - 4 BENZI - drum expres
- DRUM COMUNAL (DC SA) PROPUȘ PENTRU CLASARE ÎN DRUM JUDEȚEAN
- DRUM LOCAL - VICINAL (FUNDĂȚICA - LIMITA DE JUDEȚ ARGEȘ) PROPUȘ PENTRU CLASARE ÎN DRUM COMUNAL (conf. Hotărârii Consiliului Județean Brașov)
- INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE SUB L.E. A 400 Kw

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	FUNDATA	FUNDĂȚICA	FUNDATA	FUNDĂȚICA
ZONE CENTRALE CU FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC	26,40	11,0	12,60	13,0
ZONE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE	180,30	75,1	60,95	62,9
ZONE VERZI DE PROTECȚIE	3,40	1,4	5,8	6,5
ZONE DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE	0,15	0,1	1,80	1,8
ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE (din care):	28,95	12,1	15,70	16,2
- CAI DE COMUNICĂȚIE	12,75	5,80	5,80	5,80
- ZONA DE PROTECȚIE A CALOR DE COMUNICĂȚIE	16,20	6,30	9,90	10,40
- ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	2,10	0,20	0,20	0,20
- DESTINAȚIE SPECIALĂ - STAȚIE METEO	0,10	0,10	0,10	0,10
ALTE ZONE - CURSURI DE APA	0,80	0,3	0,35	0,3
TOTAL NUCLEE PRINCIPALE	240,0	97,0	97,0	97,0
TEREN OCUPAT DE GOSPODĂRIE ÎN AFARA NUCLEELOR PRINCIPALE	24,0	6,0		
TOTAL GENERAL	264,0	100,0	103,0	100,0

NOTĂ: CONFORM ORDONANȚEI GUVERNAMENTALE NR.43/1997 PRIVIND SITUAȚIA JURIDICĂ A DRUMURILOR, DRUMURILE PROPUȘE PENTRU CLASARE VOR AVEA O ZONĂ DE PROTECȚIE ÎN ARII DRUMULUI LOCAL, JUDEȚEAN ȘI NAȚIONAL PENTRU DRUMUL COMUNAL, MASURĂTA DIN AXUL DRUMULUI LA 10m (după caz).

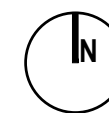
S.C. PROIECT BRAȘOV S.A.	PROIECT P.U.Z. LOCALITATE ÎN JUDEȚUL BRAȘOV
Șef proiect: Ștefan ȘARBU	Comuna FUNDATA
Proiectat: Ana-Gabriela ZARIF	Județul BRAȘOV
Proiectat: Paula-Silvia PĂTRAȘCU	Comuna FUNDATA
Desenat: Paula-Silvia PĂTRAȘCU	SAT - FUNDATA FUNDĂȚICA



LEGENDĂ

- Localizarea terenului care a generat P.U.Z. situat în extravilanul comunei Fundata, Brașov

		S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, op. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207	Nume proiect: ELABORARE P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ	Indicativ proiect: 649/2021
			Beneficiar: LEONTE DĂRIE și LEONTE MARIA - MIRABELA	
			Adresa proiect: JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102731	
Nume	Semnatura	Scara:	DENUMIRE PLANSA: Încadrare în PUG Fundata-Fundățica, Brașov	
Șef proiect	urb. Dan SIMION			
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif			
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	Data: August 2024		
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Faza: P.U.Z.	Plansa nr.: U01.2

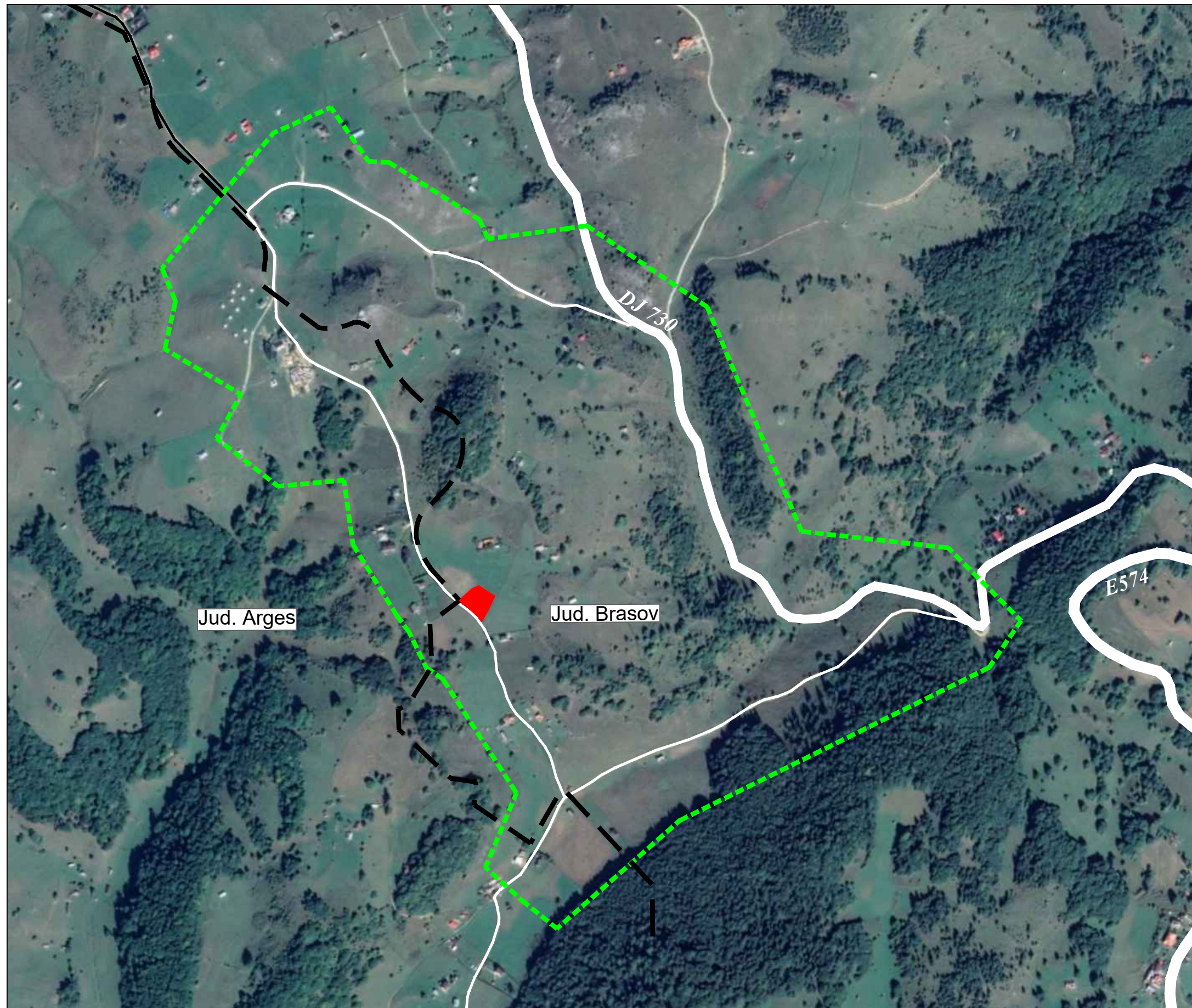


PLAN URBANISTIC ZONAL

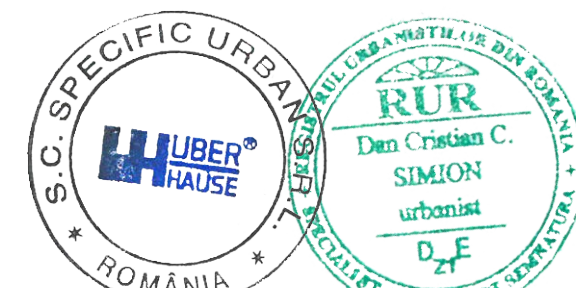
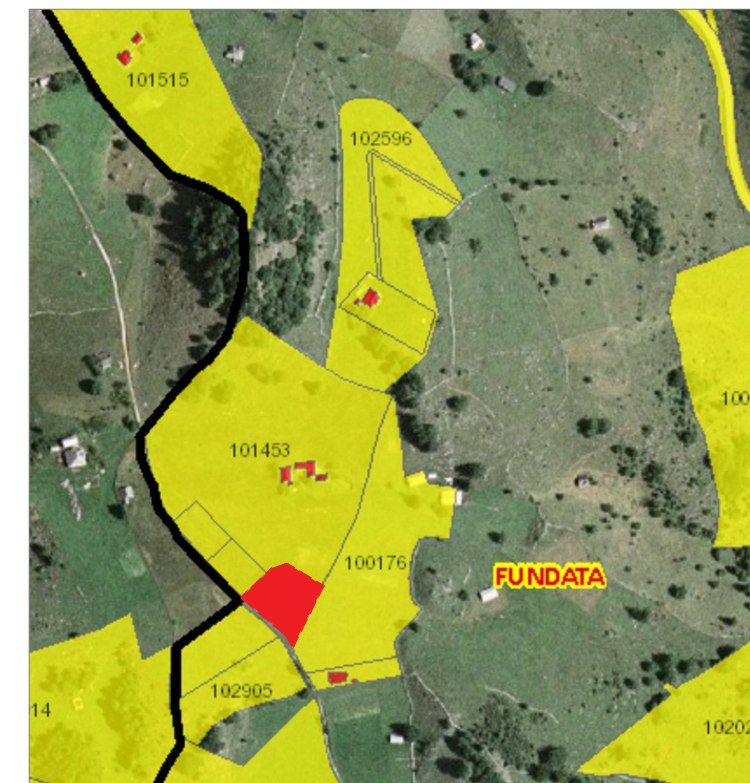
"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731

LEGENDA

- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Zona studiată în cadrul P.U.Z.
- Limita dintre județele Argeș și Brașov
- DJ 730
- Drum de acces către terenul studiat



Încadrare în zonă - eterra

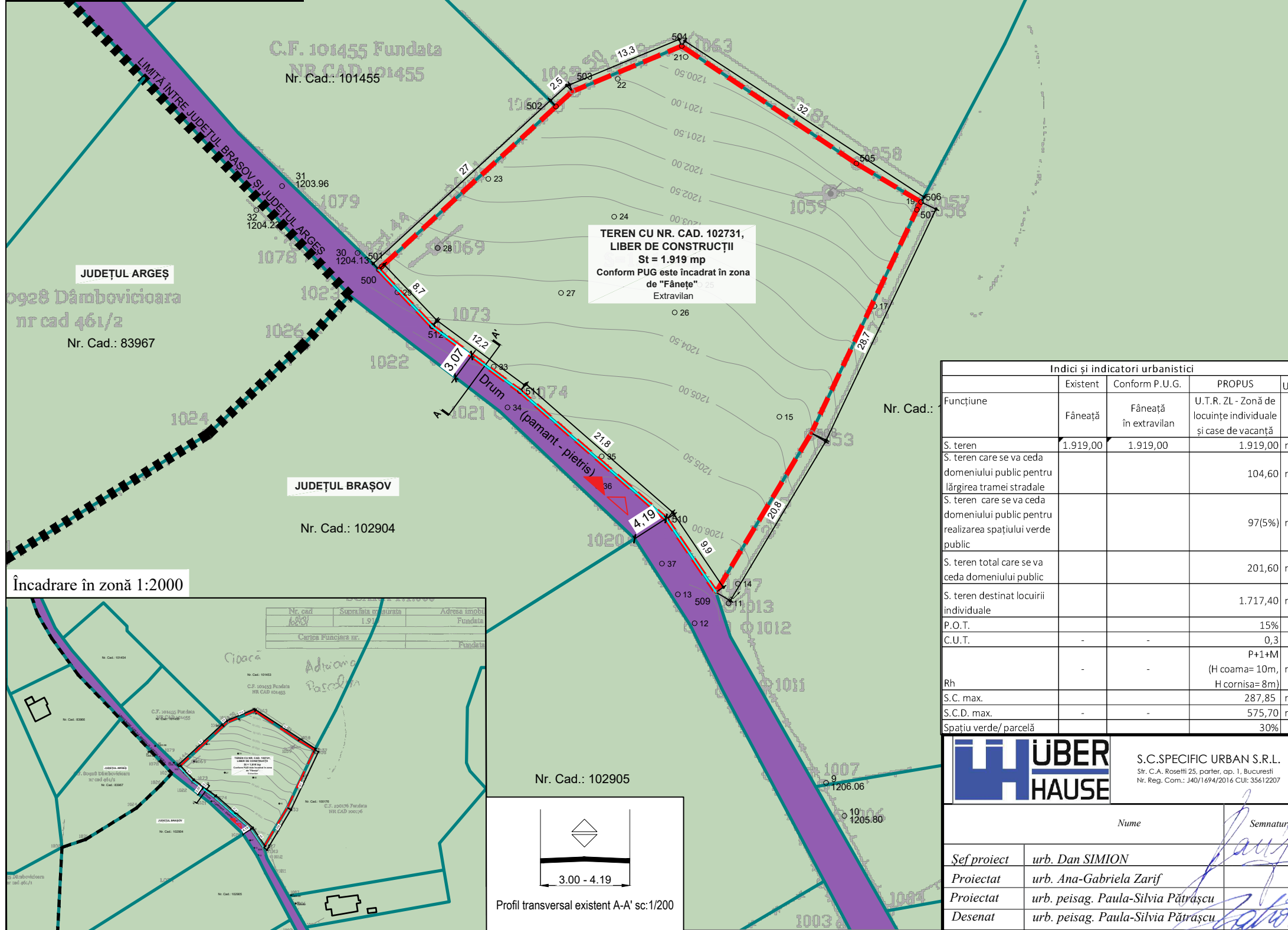


		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ		Indicativ proiect: 649/2021	
				Beneficiar: LEONTE DARIE și LEONTE MARIA - MIRABELA			
				Adresa proiect: JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102731			
				Scara:		Faza: P.U.Z.	
				Data:		Plansa nr.: U02	
Șef proiect		urb. Dan SIMION		Data:		Faza: P.U.Z.	
Proiectat		urb. Ana-Gabriela Zarif		August 2024		Plansa nr.: U02	
Proiectat		urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu					
Desenat		urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu					

DENUMIRE PLANSA:

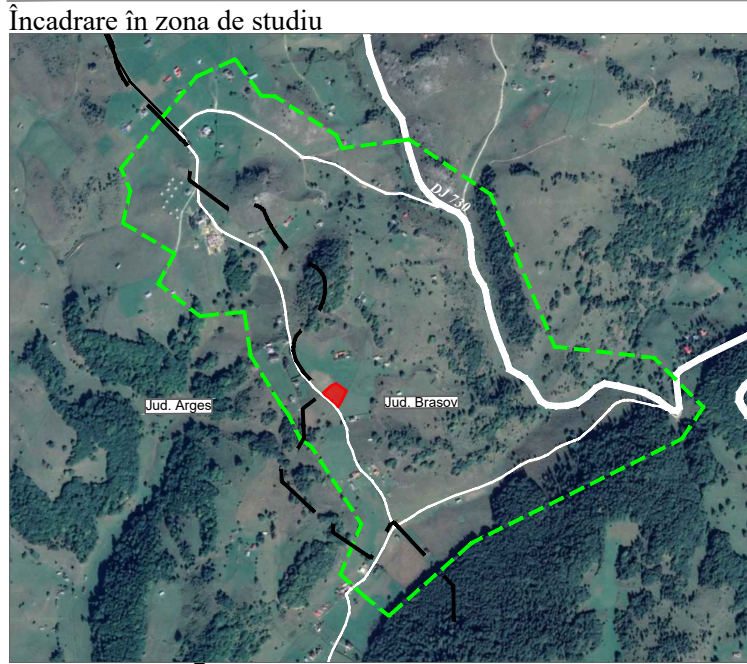
Încadrare în zonă

Suprafata Delimitata prin PUZ		
Nr. Cad.: 102731		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
500	439397.314	520354.205
501	439397.678	520354.535
502	439415.612	520374.063
503	439417.300	520375.901
504	439422.394	520388.165
505	439409.224	520407.743
506	439404.904	520414.993
507	439404.034	520414.527
508	439379.000	520402.695
509	439361.154	520392.007
510	439369.334	520386.473
511	439383.699	520370.046
512	439390.973	520360.195
S = 1919 mp		



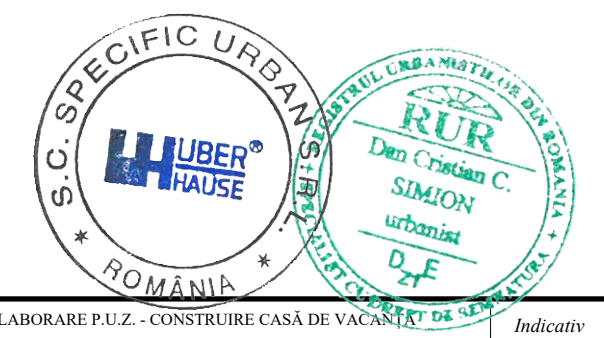
PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731



- ### LEGENDA
- Limite**
- Limita dintre Județul Argeș și Județul Brașov
 - Limita zonei de studiu
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Limita parcelelor
 - Limita construcțiilor existente
 - Aliniament existent
- Funcțiuni**
- Fâneță
- Circulații**
- Circulații carosabile/ pietonale publice
 - ▲▲ Acces carosabil/pietonal

Funcțiune	Indici și indicatori urbanistici			UM
	Existent	Conform P.U.G.	PROPOS	
S. teren	Fâneță	Fâneță în extravilan	U.T.R. ZL - Zonă de locuințe individuale și case de vacanță	1.919,00 mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru lărgirea tramei stradale				104,60 mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru realizarea spațiului verde public				97(5%) mp
S. teren total care se va ceda domeniului public				201,60 mp
S. teren destinat locuirii individuale				1.717,40 mp
P.O.T.				15%
C.U.T.				0,3
Rh			P+1+M (H coama= 10m, H cornisa= 8m)	mp
S.C. max.				287,85 mp
S.C.D. max.				575,70 mp
Spațiu verde/ parcelă				30%



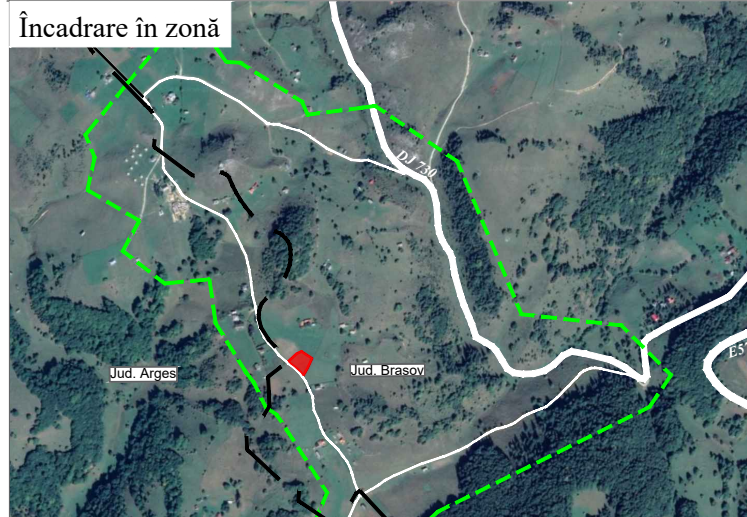
HUBER HAUSE		S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Roseff 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ	Indicativ proiect: 649/2021
Beneficiar: LEONTE DARIE și LEONTE MARIA - MIRABELA		Adresa proiect: JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102731		Faza: P.U.Z.	
Nume: <i>Dan Simion</i>		Semnatura: <i>Dan Simion</i>		Scara: 1:500	DENUMIRE PLANSĂ: Situatie existentă
Șef proiect: urb. Dan SIMION	Proiectat: urb. Ana-Gabriela Zarif	Proiectat: urb. peisag. Paula-Silvia Pătrășcu	Desenat: urb. peisag. Paula-Silvia Pătrășcu	Data: August 2024	

Suprafata Delimitata prin PUZ		
Nr. Cad.: 102731		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
500	439397.314	520354.205
501	439397.678	520354.535
502	439415.612	520374.063
503	439417.300	520375.901
504	439422.394	520388.165
505	439409.224	520407.743
506	439404.904	520414.993
507	439404.034	520414.527
508	439379.000	520402.695
509	439361.154	520392.007
510	439369.334	520386.473
511	439383.699	520370.046
512	439390.973	520360.195
S = 1919 mp		

Nr. cad	Suprafata masurata
102731	1.919

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731



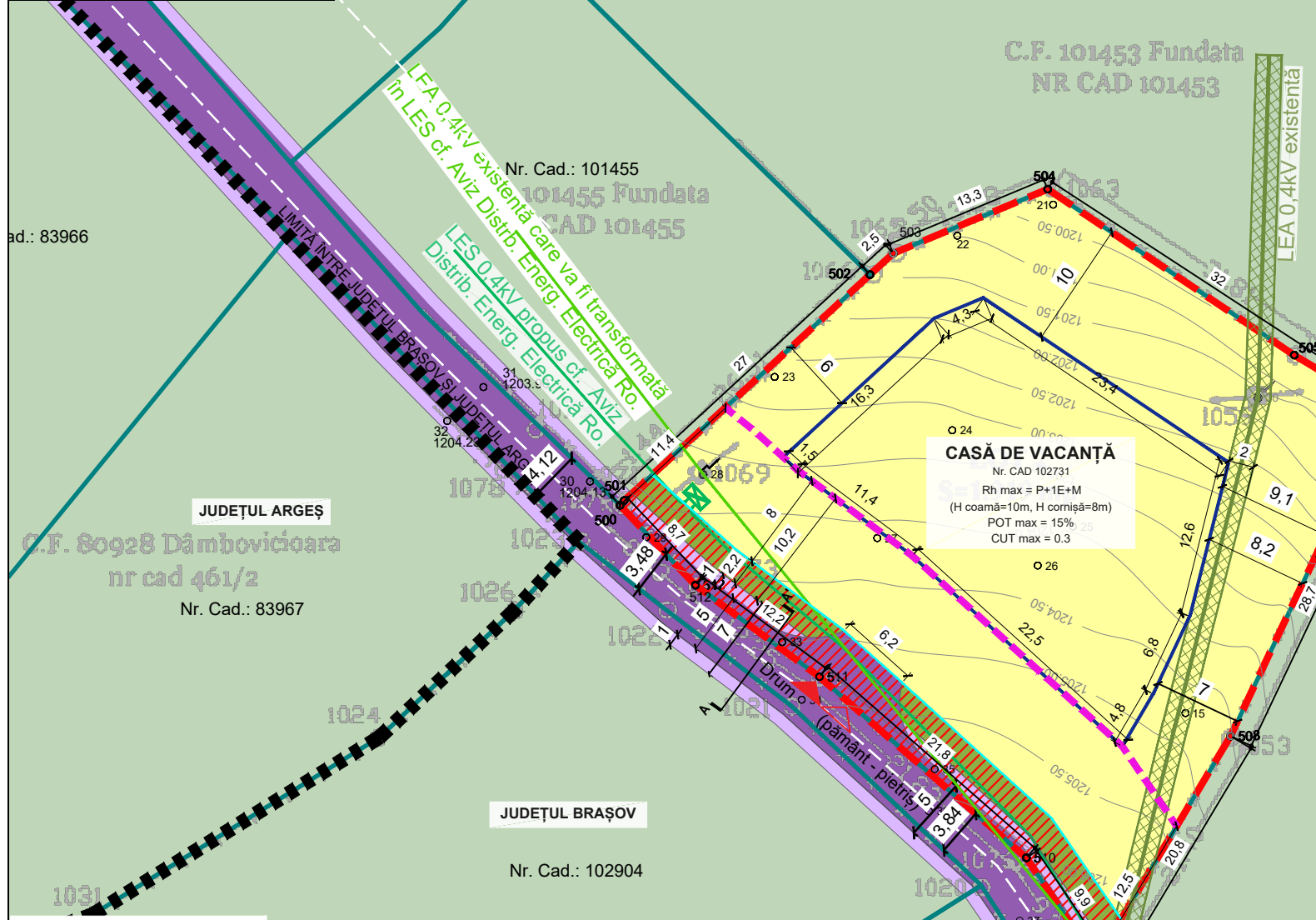
LEGENDĂ

- Limite**
- Limita dintre Județul Argeș și Județul Brașov
 - Limita zonei de studiu
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Aliniere propusă
 - Edificabil propus
 - Limita parcelelor
 - Limita construcțiilor existente
 - Aliniament propus

- Funcțiuni**
- Fâneață
 - UTR ZL - Zona de locuințe individuale și case de vacanță
 - S teren care va fi cedat pentru realizarea spațiului verde public (5% spații verzi publice conf. Legii 24 / 2007)

- Circulații**
- Circulații carosabile/ pietonale publice
 - Axul drumului
 - Acces carosabil/pietonal
 - Proprietate privată propusă spre a se ceda domeniului public (suprafața cedată este de 201,8 mp)

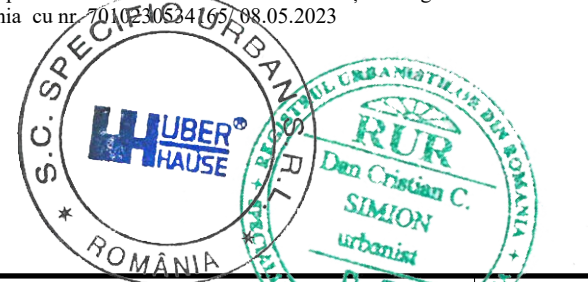
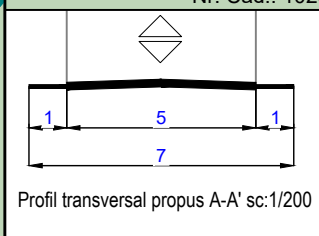
- Rețele edilitare și zone de protecție**
- LEA 0,4kV existentă cu zona de protecție aferentă - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/ 08.05.2023
 - LEA 0,4kV existentă ce va fi transformată în LES - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/ 08.05.2023
 - LES 0,4kV - linii electrice subterane proiectate amplasate pe viitorul trotuar proiectat - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică România cu nr. 7010230534135/ 08.05.2023



CASĂ DE VACANȚĂ
Nr. CAD 102731
Rh max = P+1E+M
(H coamă=10m, H cornișă=8m)
POT max = 15%
CUT max = 0.3

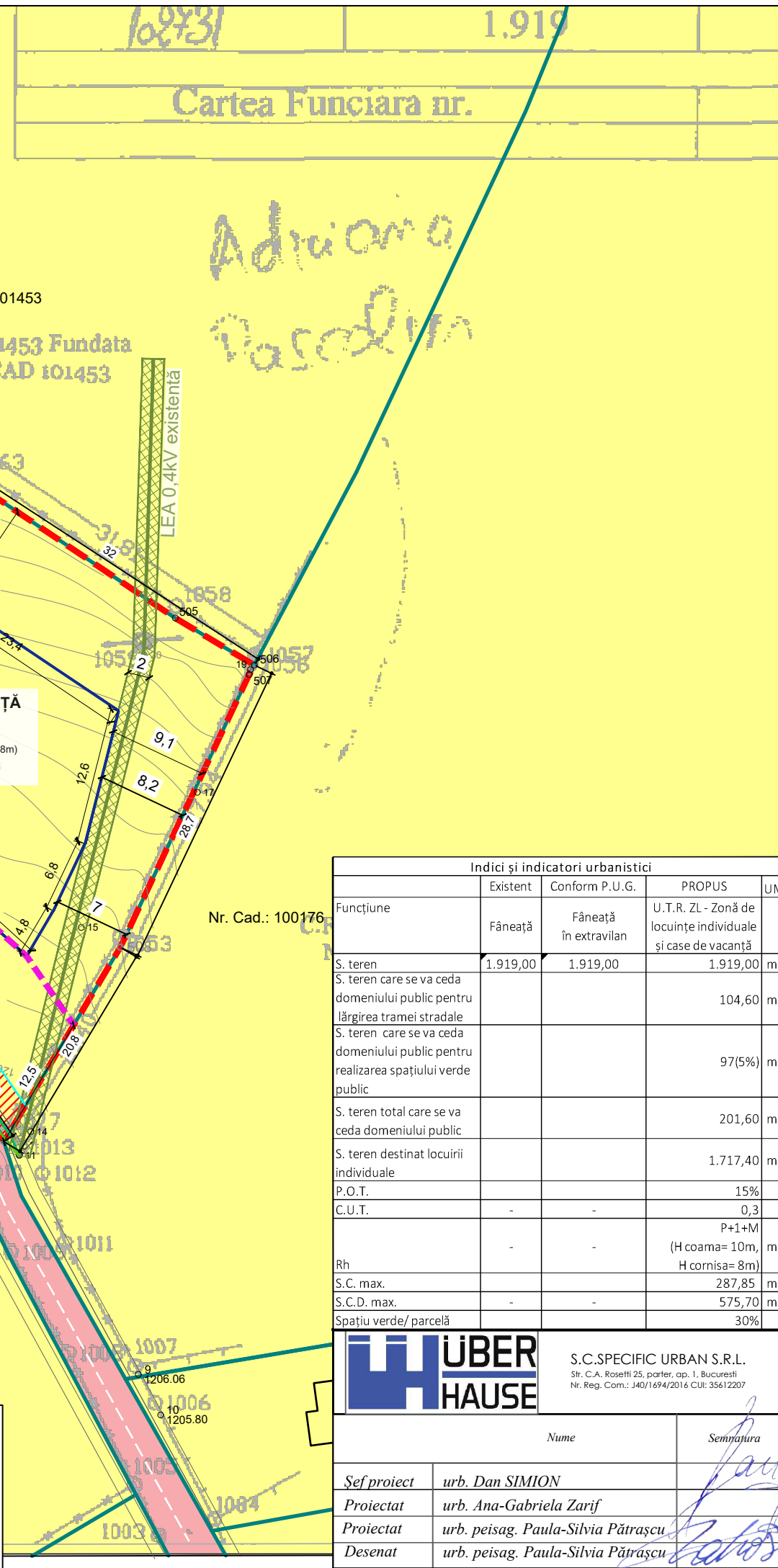
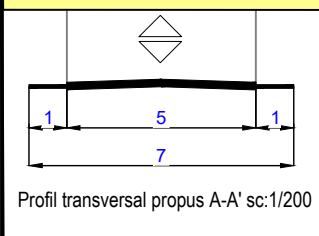
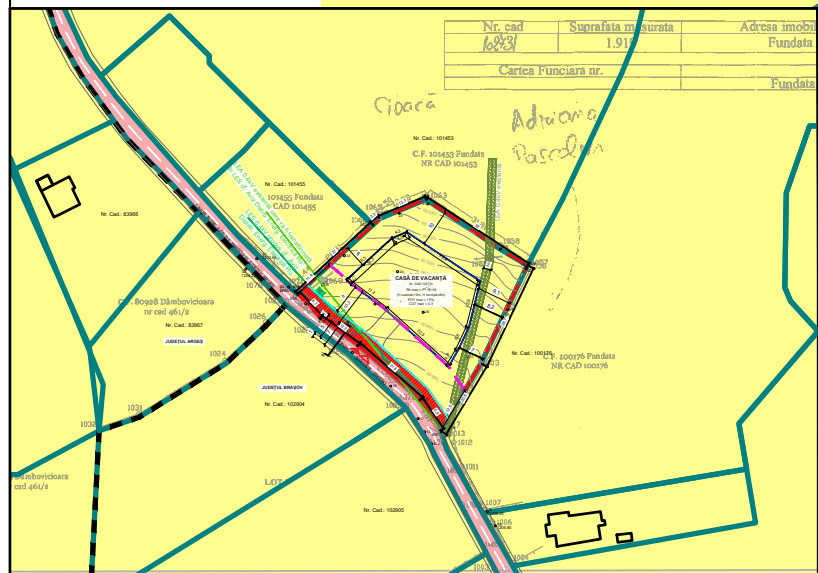
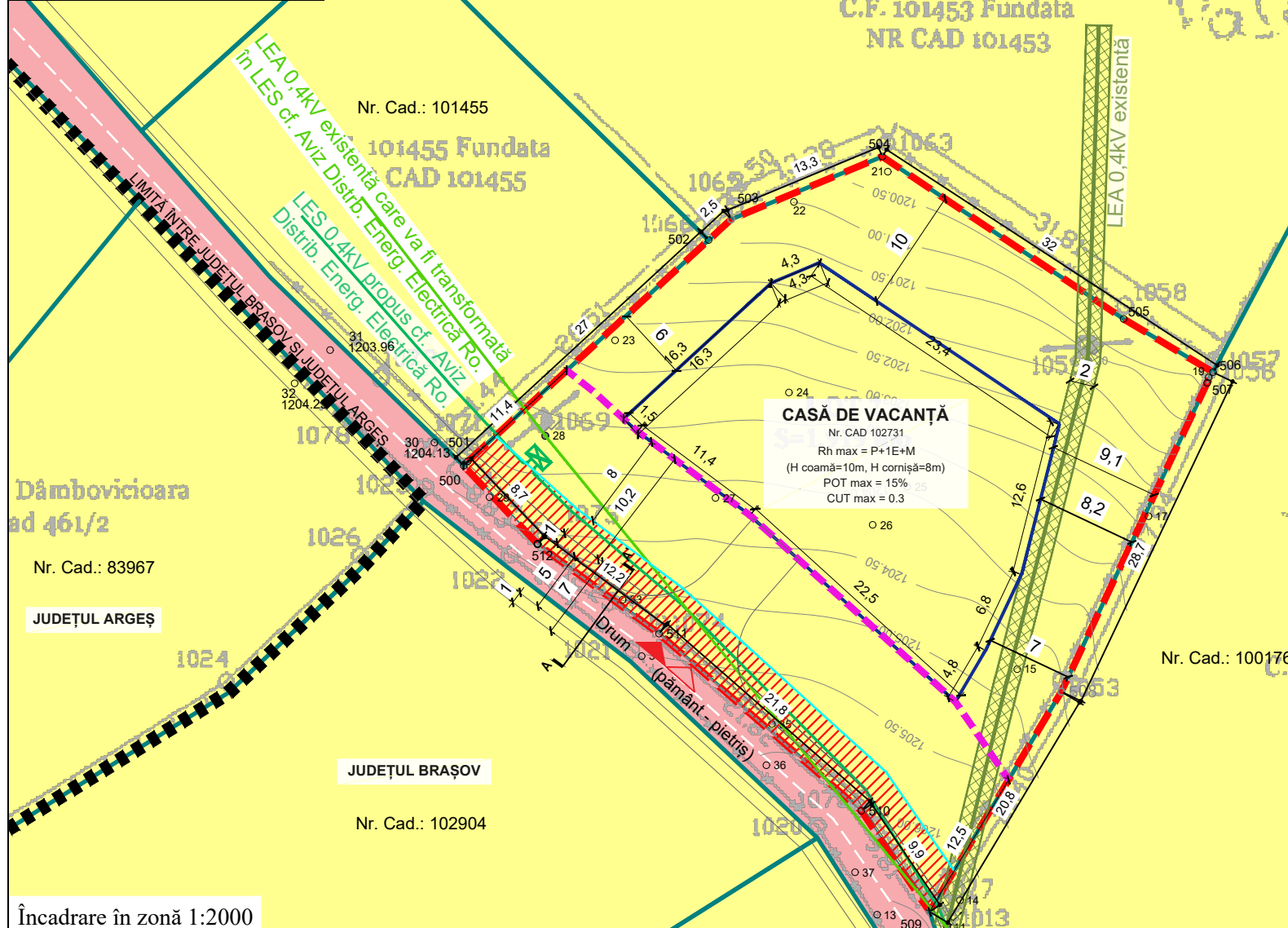
Funcțiune	Indici și indicatori urbanistici			UM
	Existent	Conform P.U.G.	PROPUȘ	
Fâneață		Fâneață în extravilan	U.T.R. ZL - Zonă de locuințe individuale și case de vacanță	
S. teren	1.919,00	1.919,00	1.919,00	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru lărgirea tramei stradale			104,60	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru realizarea spațiului verde public			97(5%)	mp
S. teren total care se va ceda domeniului public			201,60	mp
S. teren destinat locuirii individuale			1.717,40	mp
P.O.T.			15%	
C.U.T.			0,3	
Rh			P+1+M (H coama= 10m, H cornișă= 8m)	mp
S.C. max.			287,85	mp
S.C.D. max.			575,70	mp
Spațiu verde/ parcelă			30%	

Încadrare în zonă 1:2000



HÜBER HAUSE		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207	Nume proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ	Indicativ proiect: 649/2021
			Beneficiar: LEONTE DARIE și LEONTE MARIA - MIRABELLA	
			Adresa proiect: JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102731	
Șef proiect	urb. Dan SIMION	 	Scara: 1:500	Faza: P.U.Z.
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif		Data: August 2024	DENUMIRE PLANSA: Conceptul propus
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu			
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Planșa nr.: U04	

Suprafata Delimitata prin PUZ		
Nr. Cad.: 102731		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
500	439397.314	520354.205
501	439397.678	520354.535
502	439415.612	520374.063
503	439417.300	520375.901
504	439422.394	520388.165
505	439409.224	520407.743
506	439404.904	520414.993
507	439404.034	520414.527
508	439379.000	520402.695
509	439361.154	520392.007
510	439369.334	520386.473
511	439383.699	520370.046
512	439390.973	520360.195
S = 1919 mp		



Funcțiune	Indici și indicatori urbanistici			UM
	Existent	Conform P.U.G.	PROPUȘ	
S. teren	1.919,00	1.919,00	1.919,00	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru lărgirea tramei stradale			104,60	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru realizarea spațiului verde public			97(5%)	mp
S. teren total care se va ceda domeniului public			201,60	mp
S. teren destinat locuirii individuale			1.717,40	mp
P.O.T.			15%	
C.U.T.			0,3	
Rh			P+1+M (H coamă= 10m, H cornișă= 8m)	mp
S.C. max.			287,85	mp
S.C.D. max.			575,70	mp
Spațiu verde/ parcelă			30%	

	S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L.	
	Str. C.A. Roseții 25, parter, ap. 1, București	
	Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207	
Nume	Sef proiect	
urb. Dan SIMION	Proiectat	
urb. Ana-Gabriela Zarif	Proiectat	
urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	Desenat	
urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731

Încadrare în zona de studiu

LEGENDA

Limite

- Limita dintre Județul Argeș și Județul Brașov
- Limita zonei de studiu
- Limita terenului care a generat P.U.Z.
- Aliniere propusă
- Edificabil propus
- Limita parcelelor
- Limita construcțiilor existente
- Aliniament propus

Regim juridic

- Proprietate privata a persoanele fizice sau juridice
- Proprietate publica de interes local
- Proprietate privată propusă spre a se ceda domeniului public (suprafața cedată este de 201,8 mp)

Circulații

- ▲▲ Acces carosabil/pietonal
- ▲▲ Axul drumului

Rețele edilitare și zone de protecție

- LEA 0,4kV existentă cu zona de protecție aferentă - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/ 08.05.2023
- LEA 0,4kV existentă ce va fi transformată în LES - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/ 08.05.2023
- LES 0,4kV - linii electrice subterane proiectate amplasate pe viitorul trotuar proiectat - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică România cu nr. 7010230534165/ 08.05.2023

Nume proiect:	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ	Indicativ proiect:	
Beneficiar:	LEONTE DARIE și LEONTE MARIA - MIRABELA		649/2021
Adresa proiect:	JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102731		
Scara:	1:500	Faza:	P.U.Z.
Data:	August 2024	Proprietatea asupra terenurilor	Plansa nr.: U05

Suprafața Delimitată prin PUZ		
Nr. Cad.: 102731		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
500	439397.314	520354.205
501	439397.678	520354.535
502	439415.612	520374.063
503	439417.300	520375.901
504	439422.394	520388.165
505	439409.224	520407.743
506	439404.904	520414.993
507	439404.034	520414.527
508	439379.000	520402.695
509	439361.154	520392.007
510	439369.334	520386.473
511	439383.699	520370.046
512	439390.973	520360.195
S = 1919 mp		

PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731

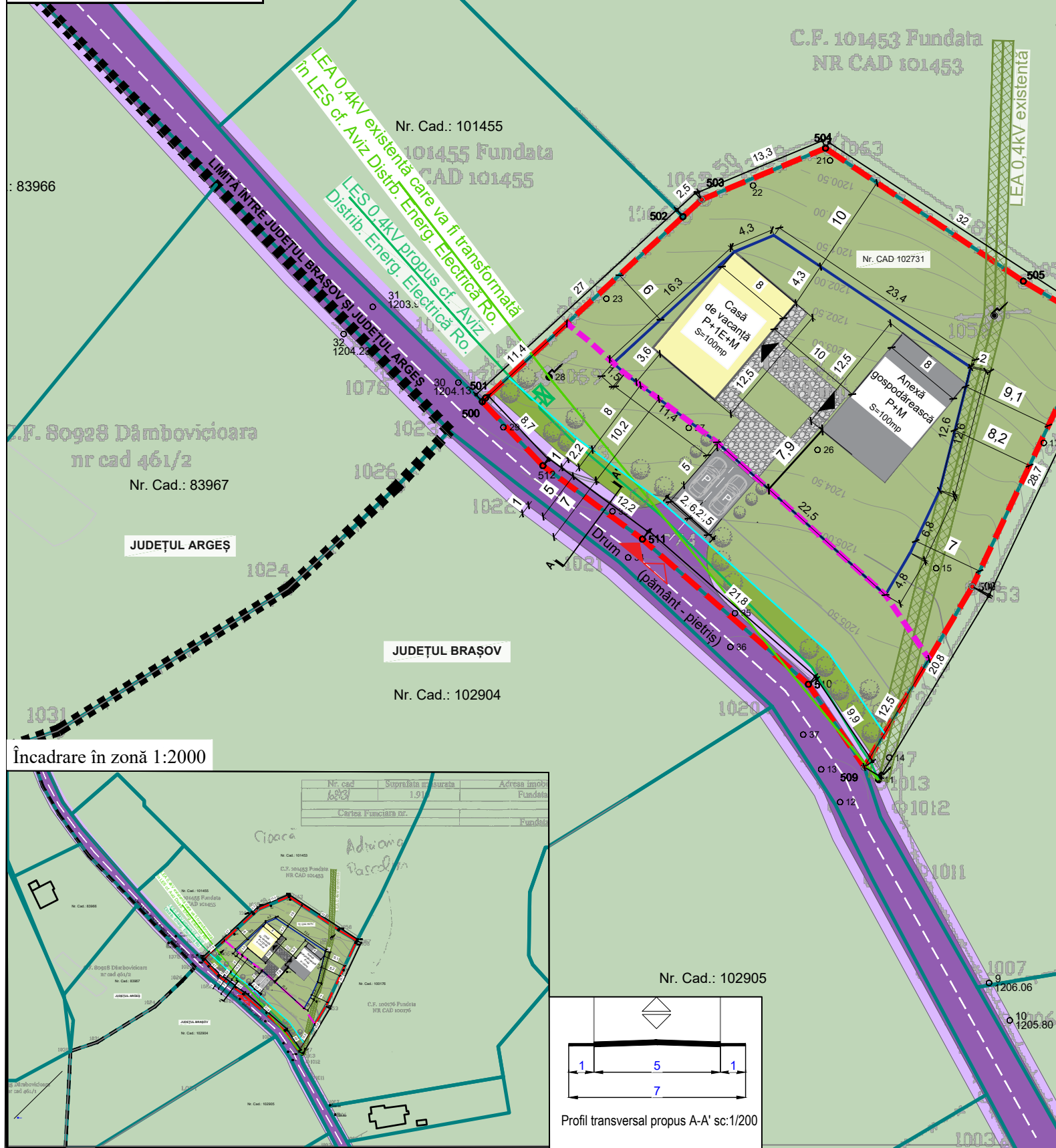
- ### LEGENDĂ
- Limite**
- ■ ■ ■ ■ Limita dintre Județul Argeș și Județul Brașov
 - ■ ■ ■ ■ Limita zonei de studiu
 - — — — — Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - — — — — Aliniere propusă
 - — — — — Edificabil propus
 - — — — — Limita parcelelor
 - — — — — Limita construcțiilor existente
 - — — — — Aliniament propus

- Funcțiuni**
- Fâneață
 - Casă de vacanță P+1+M
 - Anexă gospodărească P+M
 - S teren care va fi cedat pentru realizarea spațiului verde public (5% spații verzi publice conf. Legii 24 / 2007)

- Circulații**
- Circulații carosabile/pietonale pe parcelă
 - Circulații carosabile/ pietonale publice
 - Axul drumului
 - ▲ Acces carosabil/pietonal
 - ▲ Acces clădire
 - Spațiu verde pe parcela care a generat PUZ

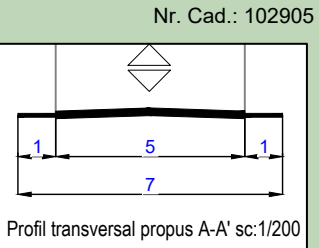
- Elemente de ilustrare**
- P Parcare - se propun 2 locuri de parcare
 - Pietonal pe parcela care a generat PUZ
 - Arbori

- Rețele edilitare și zone de protecție**
- LEA 0,4kV existentă cu zona de protecție aferentă - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/ 08.05.2023
 - LES 0,4kV - linii electrice subterane proiectate amplasate pe viitorul trotuar proiectat - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică România cu nr. 7010230534165/ 08.05.2023
 - LEA 0,4kV existentă ce va fi transformată în LES - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/ 08.05.2023



Funcțiune	Indici și indicatori urbanistici			UM
	Existent	Conform P.U.G.	PROPUȘ	
Fâneață	Fâneață	Fâneață în extravilan	U.T.R. ZL - Zonă de locuințe individuale și case de vacanță	
S. teren	1.919,00	1.919,00	1.919,00	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru lărgirea tramei stradale			104,60	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru realizarea spațiului verde public			97(5%)	mp
S. teren total care se va ceda domeniului public			201,60	mp
S. teren destinat locuirii individuale			1.717,40	mp
P.O.T.			15%	
C.U.T.			0,3	
Rh			P+1+M (H coama= 10m, H cornisa= 8m)	mp
S.C. max.			287,85	mp
S.C.D. max.			575,70	mp
Spațiu verde/ parcelă			30%	

Încadrare în zonă 1:2000



S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L.
Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, București
Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207

Nume	Semnatura
Șef proiect	urb. Dan SIMION
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu

Nume proiect: ELABORARE P.U.Z. - PENTRU CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Beneficiari: LEONTE DARIE și LEONTE MARIA - MIRABELA

Adresa proiect: JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102731

Indicativ proiect: 649/2021

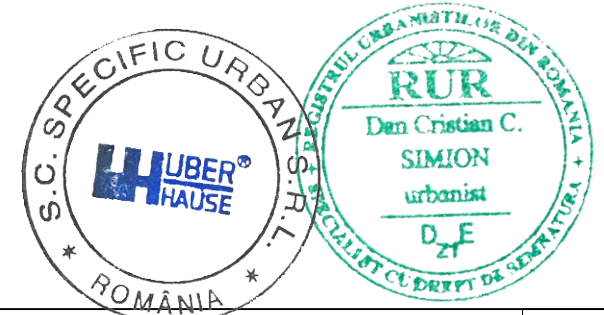
Faza: P.U.Z.

Plansa nr.: U06

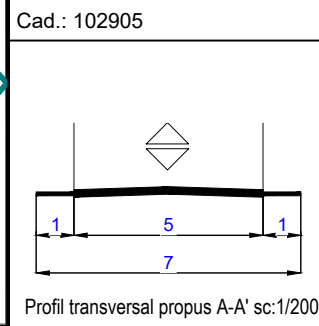
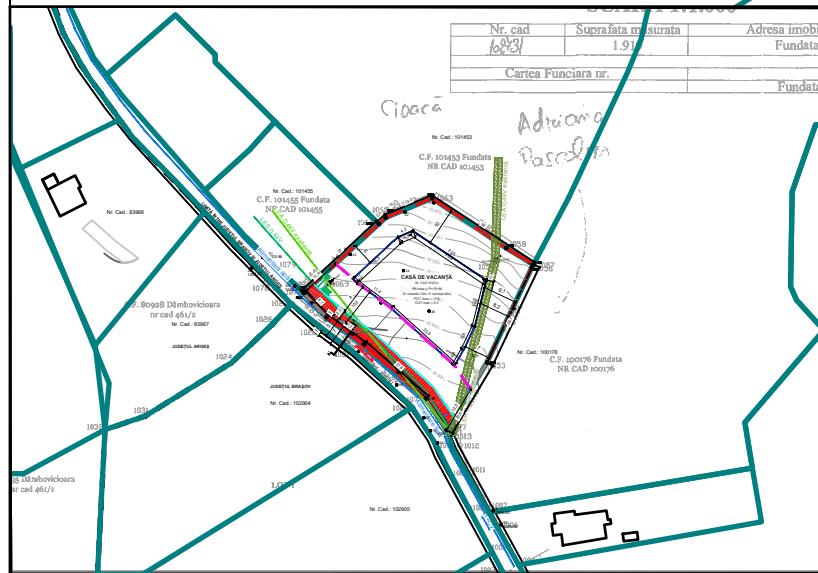
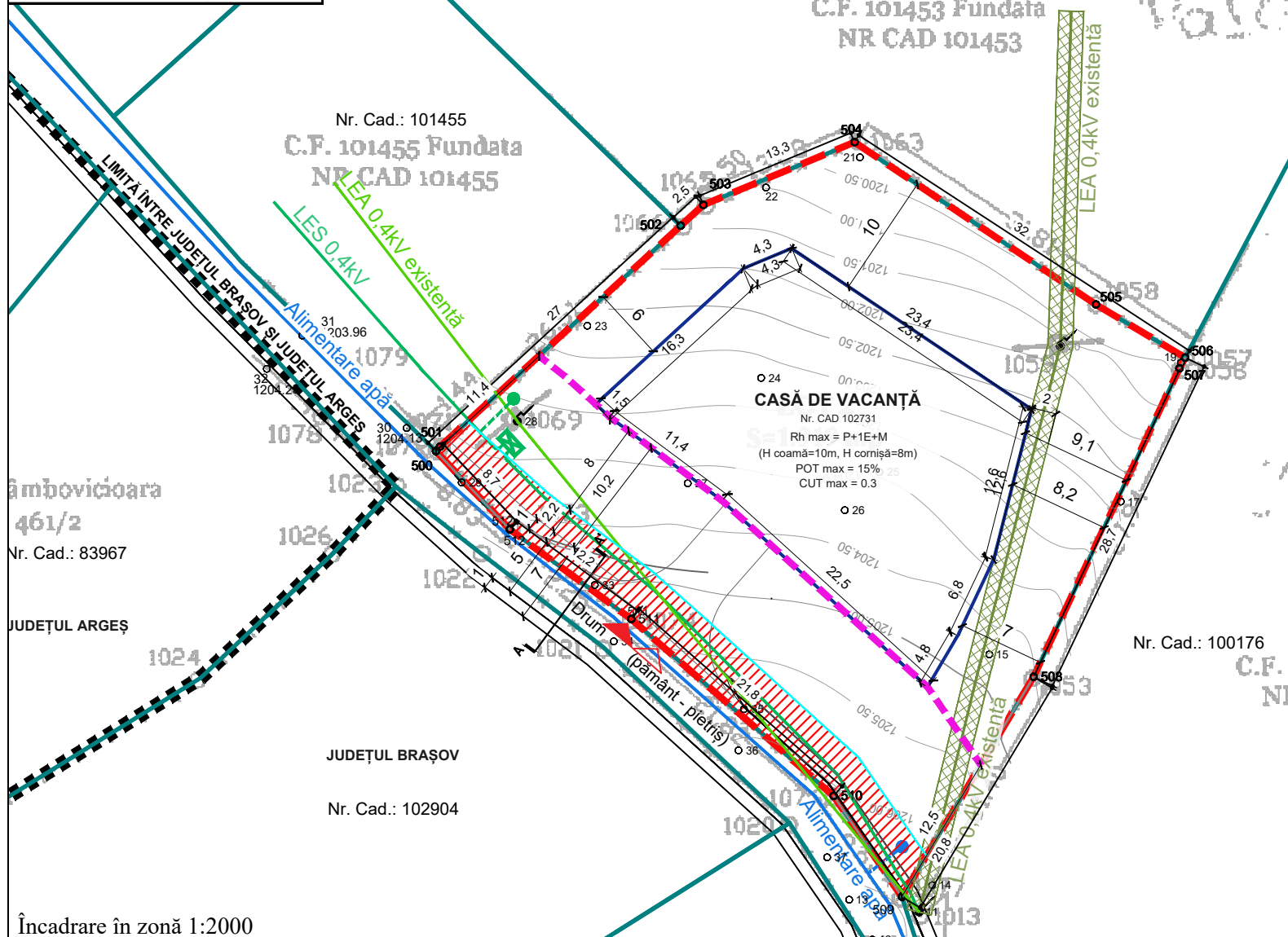
Scara: 1:500

Data: Iunie 2024

DENUMIRE PLANSA: Ilustrare urbanistică



Suprafata Delimitata prin PUZ		
Nr. Cad.: 102731		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
500	439397.314	520354.205
501	439397.678	520354.535
502	439415.612	520374.063
503	439417.300	520375.901
504	439422.394	520388.165
505	439409.224	520407.743
506	439404.904	520414.993
507	439404.034	520414.527
508	439379.000	520402.695
509	439361.154	520392.007
510	439369.334	520386.473
511	439383.699	520370.046
512	439390.973	520360.195
S = 1919 mp		



102731 1.919
Cartea Funciara nr.

PLAN URBANISTIC ZONAL

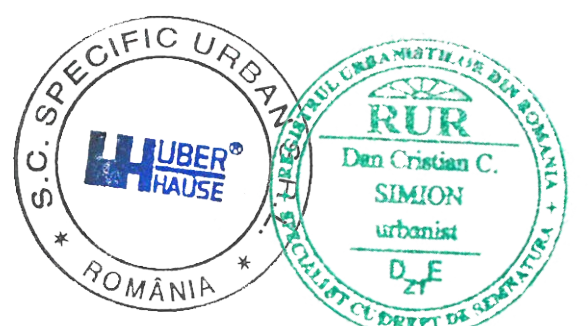
"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731

- ### LEGENDĂ
- Limite**
- Limita dintre Județul Argeș și Județul Brașov
 - Limita zonei de studiu
 - Limita terenului care a generat P.U.Z.
 - Aliniere propusă
 - Edificabil propus
 - Limita parcelelor
 - Limita construcțiilor existente
 - Aliniament propus

- Rețele edilitare și zone de protecție**
- Conductă alimentare cu apă - cf. avizului emis de Primăria Fundata cu nr. 1640/07.07.2022
 - Hidrant subteran DN 80 și cămin vane - cf. avizului emis de Primăria Fundata cu nr. 1640/07.07.2022
 - Branșament apă propus pentru alimentarea investiției propuse
 - LEA 0,4kV existentă - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/ 08.05.2023
 - Zona de protecție LEA 0,4kV - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică România cu nr. 7010230534165/08.05.2023
 - LEA 0,4kV existentă ce va fi transformată în LES - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/ 08.05.2023
 - LES 0,4kV - linii electrice subterane proiectate amplasate pe viitorul trotuar proiectat - cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică România cu nr. 7010230534165/ 08.05.2023
 - Cutie de distribuție proiectată amplasată pe domeniul privat al beneficiarului CD E2a+4a+4M, intră în gestiunea DEER SA - Sucursala Brașov- cf. avizului emis de Distribuție Energie Electrică România cu nr. 7010230534165/ 08.05.2023
 - Branșament electric propus pentru alimentarea investiției propuse

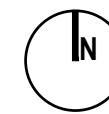
- Circulații**
- Acces carosabil/pietonal
 - Proprietate privată propusă spre a se ceda domeniului (suprafața cedată este de 201,8 mp)

Funcțiune	Indici și indicatori urbanistici			UM
	Existent	Conform P.U.G.	PROPUȘ	
S. teren	1.919,00	1.919,00	1.919,00	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru lărgirea tramei stradale			104,60	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru realizarea spațiului verde public			97(5%)	mp
S. teren total care se va ceda domeniului public			201,60	mp
S. teren destinat locuirii individuale			1.717,40	mp
P.O.T.			15%	
C.U.T.			0,3	
Rh			P+1+M (H coama= 10m, H cornisa= 8m)	mp
S.C. max.			287,85	mp
S.C.D. max.			575,70	mp
Spațiu verde/ parcelă			30%	



HUBER HAUSE		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Roseff 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207
Nume	Paul	
Semnatura	[Signature]	
Șef proiect	urb. Dan SIMION	
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif	
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	
Data:	August 2024	

Nume proiect:	ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ		Indicativ proiect:	649/2021
Beneficiar:	LEONTE DARIE și LEONTE MARIA - MIRABELA		Faza:	P.U.Z.
Adresa proiect:	JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102731		Planșa nr.:	U07
Scara:	DENUMIRE PLANSA:		Reglementări - echipare edilitară	



PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731



Quad Camera
Galaxy A21s



Quad Camera
Galaxy A21s



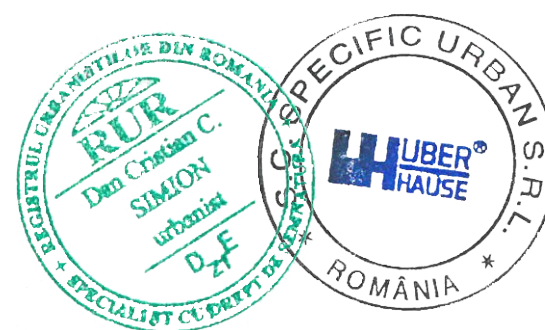
Samsung Quad Camera
Shot with my Galaxy A21s



Samsung Quad Camera
Shot with my Galaxy A21s

LEGENDĂ

Limita terenului care a generat P.U.Z.



		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ	Indicativ proiect: 649/ 2021
				Beneficiar: LEONTE DARIE și LEONTE MARIA - MIRABELA	
				Adresa proiect: JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102731	
Nume	Semnatura	Scara: %	DENUMIRE PLANSA: Documentație fotografică		Faza: P.U.Z.
Șef proiect	urb. Dan SIMION				Plansa nr.: U08
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif				
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	Data: August 2024			
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu				

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Elaborare P.U.Z. - Construire casa de vacanță”

jud. Brasov, comuna Fundata, nr. cad. 102731

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

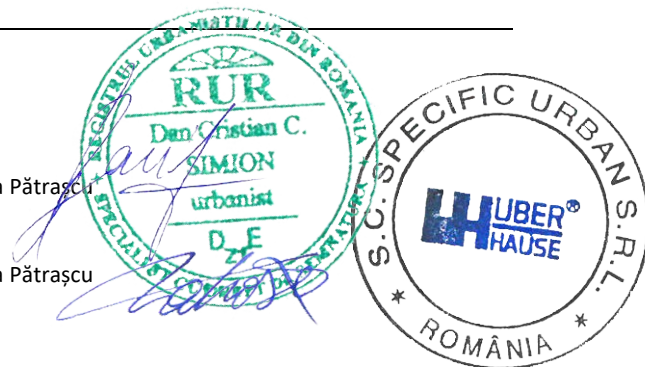
Memoriu general	– 9 pag.
Regulament general de urbanism	– 6 pag.

B. PIESE DESENATE

1.0 Încadrare în P.U.G. Fundata Braşov	– U01.1
1.1 Încadrare în PUG Fundata – Fundăţica, Braşov	– U01.2
2. Încadrarea în zonă	– U02
3. Situaţia existentă	– U03
4. Reglementări urbanistice	– U04
5. Proprietatea terenurilor	– U05
6. Mobilare urbanistică	– U06
7. Reglementări – echipare edilitară	– U07
8. Documentare fotografică	– U08

COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect:	urb. Dan Simion
Proiectat:	urb. Ana-Gabriela Zarif
Proiectat:	urb. Peisag. Paula - Silvia Pătraşcu
Desenat :	urb. Ana-Gabriela Zarif
Desenat:	urb. Peisag. Paula - Silvia Pătraşcu



PLAN URBANISTIC ZONAL

„Elaborare P.U.Z. - Construire casa de vacanță”

jud. Brasov, comuna Fundata, nr. cad. 102731

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „Elaborare P.U.Z. - Construire casa de vacanta”
Amplasament:	jud. Brasov, comuna Fundata, nr. cad. 102731
Suprafata teren:	1.919 mp
Beneficiar:	LEONTE DARIE și LEONTE MARIA-MIRABELA
Proiectant:	SC Specific Urban SRL
Proiect Nr. :	649/2021
Data:	August 2024



1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect realizarea unui PLAN URBANISTIC ZONAL, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.394 din 16.12.2022 emis de Consiliul Județean Brașov, județul Brașov, care servește la reglementarea obiectului de investiție „Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță”, pe terenul din jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731, în suprafață de 1.919,00 mp proprietatea privată a domnilor LEONTE DARIE si LEONTE MARIA-MIRABELA, identificat prin Contractul de Vânzare Cumparare nr. 3051/31.07.2019, emis de Birou Individual Notarial Craciun Nicusor.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona

Investiția se propune a se realiza într-o zonă care se află în extravilan, cu actuale tendințe de dezvoltare din punct de vedere turistic cum ar fi pensiuni, case de vacanță dar și locuire individuală. Întrucât există un context care favorizează aceste funcțiuni (proximitatea față de Peștera Dâmbovicioara, Cheile Grădiștei, pădure și zonă linistită), investiția propusă se integrează cu ușurință în areal, făcând parte astfel din tendința de dezvoltare a zonei și a specificului locului. Pentru o integrare coerentă a propunerii în context s-a luat în considerare „Ghidul de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bran” elaborat de OAR, dar și de specificul de sat răsfirat, motiv pentru care suprafața edificabilă este minimă, în așa fel încât să se poată edifica o casă de vacanță cu Rh P+1+M și o anexă gospodărească de P+M.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea în sarcina autoritatii

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat în ceea ce privește zona destinată casei de vacanță precum și costurile destinate realizării rețelelor edilitare. Lărgirea drumului existent de pământ care se conectează cu DJ 730, atât în partea vestică cât și cea estică, se va realiza din axul drumului. Operațiunea de lărgire este prevăzută pentru momentul în care vor exista fonduri din bugetul primăriei pentru realizarea acesteia.

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații

- P.U.G. Fundata;

2 Situația existentă

2.1 Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731. Imobilul se învecinează în partea vestică cu limita județului Arges. **Conform PUG Fundata, imobilul teren este situat în extravilanul comunei.**

Terenul care a generat documentația de urbanism, are o suprafață totală 1.919,00 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, LEONTE DARIE si LEONTE MARIA-MIRABELA dețin imobilul teren cu nr. cad. 102731 , situat la adresa jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord– proprietate privată identificată prin Nr. Cad. 101453, pe o lungime de 32 m;
- la Sud – drum de pământ (pietriș), pe o lungime de 52,6 m;
- la Vest – proprietate privată identificată prin Nr. Cad. 101455 pe o lungime de 27 m și proprietate privată identificată cu nr. Cad. 101453, pe o lungime de 15,8 m;
- la Est – proprietate privată identificată prin Nr. Cad. 100176, pe o lungime de 29,5 m.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată.

Condiții climatice

Deși este localizată într-o zonă de climă temperată, localitatea Fundata este afectată de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul comunei au toamne lungi și călduroase, ierni blânde și primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în comuna Fundata este în jur de 10 - 11°C.

Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C și cea mai mică, în anul 1875 de 8,3° C. Din observațiile și analizele efectuate, rezultă că Fundata are ani alternativi cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) și ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie, cu o medie de – 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variațiile de temperatură dintre noapte și zi sunt de

34 - 35 ° C, iarna și de 20 - 30° C, vara. Cea mai înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 și cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.

Noua zonă rezidențială are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori , cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale ceții și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1 - 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

2.3 Circulația

Atât accesul carosabil cât și cel pietonal se efectuează din zona sudică a parcelei, respectiv din drumul actual de pământ, care are un gabarit variabil cu dimensiuni cuprinse între 3 și 5 m. Drumul din care se face accesul în imobil se conectează cu DJ 730 atât atâr în partea vestică cât și în cea estică.

2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, privind alunecările de teren sau a cutremurele de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului $ag = 0,24 g$ și valoarea coeficientului perioadei de colt $Tc = 1,6 sec$ – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

Conform Regulament Local de Urbanism și Plansa de Reglementari (Plansa U01 – Incadrare în PUG Fundata) pentru localitatea Fundata aferente PUG Fundata, terenul studiat nu se încadrează într-o zonă asupra careia trebuie impuse restricții de construire (zona cu risc de inundații, alunecări de teren etc.)

2.5 Echipare edilitară

Terenul nu este racordat la utilități.

Se vor prevedea spații pentru utilități conform cu soluțiile date de către operatorii economici de utilități (ex. PT- Punct de transformare electric, stație de pompare ape uzate menajere, etc.), spații care vor fi cedate în domeniul public după aprobarea prezentului proiect.

- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin prezentul proiect se va face după, sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării. În cazul în care nu este posibilă implicarea distribuitorilor de rețele din zonă, întreaga procedură de racordare la rețeaua de distribuție existentă se va asigura din banii beneficiarilor.

Zona studiată este dotată cu rețea de apă și rețea de distribuție a energiei electrice, însă terenul care a generat P.U.Z. nu este racordat la acestea, motiv pentru care branșarea se va face direct la această rețea.

Alimentarea cu apă se face prin racordare la conducta de alimentare cu apă existentă în zonă, conform Avizului de Amplasament Favorabil nr. 1646/14.07.2022. Conducta existentă se situează la limita de proprietate dintre terenul studiat și domeniul public, respectiv drumul de pământ din partea sud-vestică. Conducta de apă este prevăzută cu un hidrant subteran și un cămin de vane conform planșei U05.

În zona din care face parte limita ce a generat Planul Urbanistic Zonal nu există rețea de canalizare conform avizului nr. 1646/14.07.2022 emis de Primăria Comunei Fundata, motiv pentru care evacuarea apelor menajere se va efectua intern cu ajutorul unor echipamente specifice precum bazin vidanjabil etanș.

Evacuarea apelor uzate menajere:

În zona din care face parte limita ce a generat Planul Urbanistic Zonal nu există rețea de canalizare conform avizului nr. 1646/14.07.2022 emis de Primăria Comunei Fundata, motiv pentru care evacuarea apelor menajere se va efectua intern cu ajutorul unor echipamente specifice precum bazin vidanjabil etanș.

Apele meteorice se vor scurge spre zonele verzi adiacente fiind apoi preluate de rețeaua hidrografică naturală din zonă.

Alimentare cu energie electrică:

Terenul va fi racordat la rețeaua electrică distribuită de S.C. Electrica Distribuție S.A. Actualmente există rețea de distribuție energie electrică aflată în imediata proximitate.

Conform avizului de amplasament emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/08.05.2023 pe terenul studiat se află în zona estică o rețea LEA 0,4kV și 3 stâlpi figurați inclusiv în planul topografic. Această rețea are o zonă de protecție de 1m de o parte și de alta a axului, și nu este afectată de construcția propusă.

În sudul terenului există rețeaua electrică LEA 0,4 kV care este propusă în LES 0,4kV conform avizului obținut. LES 0,4kV – rețea electrică subterană conform avizului mai sus menționat, a cărei traseu este marcat în planșa U05 Reglementări – echipare edilitară. Totodată această rețea prezintă o cutie de distribuție amplasată pe terenul studiat care va fi în administrarea DEER SA.

Instalația de încălzire

Asigurarea încălzirii se propune în sistem electric prin montarea de panourilor solare sau prin pompă de caldură.

Ulterior dacă se va dezvolta rețeaua de distribuție gaze locală, se va trece la încălzire cu gaze sau mixtă.

Montarea și punerea în funcțiune a instalației de încălzire și preparare a apei calde și amenajarea va fi asigurată de o firmă specializată în acest sens.

Pentru asigurarea agentului termic în momentul DTAC, beneficiarul va opta ori pentru bransarea la rețeaua de gaze naturale, dacă acesta se va fi realizat, ori pentru montarea de panouri solare, întrucât în zonă nu există rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul comunei Fundata, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Investiția propusă nu prezintă o sursă de poluare pentru mediul înconjurător, mai mult de atât procentul minim de spații verzi cerute prin prezentul proiect este de 30% pentru a atenua poluarea generată de trafic.

Având în vedere faptul că terenul este situat în extravilanul comunei Fundata a fost necesară întocmirea documentației pentru obținerea avizului ANIF și MADR pentru a identifica fezabilitatea operațiunii de introducere în intravilan a terenului studiat. Avizului a fost emis cu titlul de Aviz Favorabil de către Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare sub nr. 188/07.04.2023 (terenul studiat nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare, aflate în administrația ANIF).

Avizul emis de MADR – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 483 din 01.11.2023 este favorabil și specifică faptul că terenul studiat are categoria de folosință fâneată și clasa de calitate a-III-a. Motiv pentru care se evidențiază responsabilitatea și modul de abordare pe care beneficiarul trebuie să le aibă.

- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile agricole din zonă prin depozitarea materialelor de construcții pe perioada șantierului

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 155/25.07.2024 în privința altor lucrări pentru protecția factorilor de mediu, se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil. Totodată avizul de gospodărire al apelor este conform și trebuie respectat ca atare și deservește doar pentru faza P.U.Z.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform PUG Fundata, terenul se încadrează în extravilanul localității și se propune introducerea acestuia în intravilan, în vederea construirii unei case de vacanță cu regim de P+1+M și a unei anexe gospodărești P+M.

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

LEONTE DARIE și LEONTE MARIA-MIRABELA solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare a zonei.

Circulații și accese

Accesul carosabil și pietonal se realizează din drumul existent cu gabarit variabil între 3 și 4 m care se propune la un gabarit de 7 m, dintre care, 5 m sunt destinați zonei carosabile și 2 m pentru trotuare bilaterale de 1 m fiecare (conform Avizului de Oportunitate nr. 07 din 07.06.2022). Drumul este situat în sudul terenului.

Totodată imobilul care a generat prezenta documentație este conectat și cu Dj 730 prin intermediul drumului existent menționat anterior.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice.

Sunt propuse 2 locuri de parcare cf. Conform HOTĂRĂRII Nr. 525 din 27 iunie 1996 anexa 5, punctul 5.11 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- Pe lângă locul de parcare asigurat conform legii propunem și al doi-lea loc de parcare, fiecare având dimensiunile de 2,5 x 5 m.

Soluție arhitecturală

Se va ține cont de specificul locului și de tipologiile descrise în „Conceptul raportat la Ghidul de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bran” elaborat de OAR, dar adaptate la cerințele și curente actuale. Arhitectura va fi în concordanță cu caracterul zonei și se va încadra în specificul local folosind materiale naturale.

Construcțiile de pe teren vor ocupa un procent de ocupare de maxim 15% pentru a păstra imaginea zonei de sat răsfirat, dar și pentru a păstra un procent mai mare de vegetal decât mineral. Edificabilul propus permite construirea într-o zonă restrânsă, astfel încât să se poată edifica următoarele: o construcție cu funcțiunea de casă de vacanță Rh P+1+M de 100 mp, și o anexă gospodărească P+M cu o suprafață de 100 mp. Toate aceste elemente vor fi implementate sub o abordare actuală dar sensibilă cu contextul zonei.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

S. teren = 1.919,00 mp

S teren total care se va ceda domeniului public = 201,6 mp

S. teren care se va ceda domeniului public pentru realizarea spațiului verde public de min 5% = 97 mp

Conform legii 24/2007 trebuie asigurat un minim 5% spații verzi publice care înseamnă 95,95 mp, dar prin propunere se asigură 97 mp.

S. teren care se va ceda domeniului public pentru lărgirea tramei stradale = 104,6 mp

S. ramas pentru locuire in urma cedarii pentru largirea tramei stradale = 1.717,4 mp

P.O.T. propus = 15% C.U.T. propus = 0.30 mp ADC / mp teren

Rh. Max. propus = P+1E+M (H coamă=10m, H max cornișă=8m)

S. construită maximă = 287,85 mp S. construită desfășurată maximă = 575,7 mp

Suprafață minimă spațiu verde = 30%

Se recomanda 20 mp spațiu verde / cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conform Legii 24/2007.

Indici și indicatori urbanistici				
	Existent	Conform P.U.G. Fundata	PROPUȘ	UM
Funcțiune	Fâneață	Fâneață în extravilan	UTR ZL - Zonă de locuințe individuale și case de vacanță	
S. teren	1.919,00	1.919,00	1.919,00	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru lărgirea tramei stradale			104,60	mp
S. teren care se va ceda domeniului public pentru realizarea spațiului verde public			97(5%)	mp
S. teren total care se va ceda domeniului public			201,60	mp
S. teren destinat locuirii individuale			1.717,40	mp
P.O.T.			15%	
C.U.T.	-	-	0,3	
Rh	-	-	P+1+M (H coama= 10m, H cornisa= 8m)	mp
S.C. max.			287,85	mp
S.C.D. max.	-	-	575,70	mp
Spațiu verde/ parcelă			30%	

Data, August 2024

Proiectant General

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect/Verificat

urb. Dan Simion

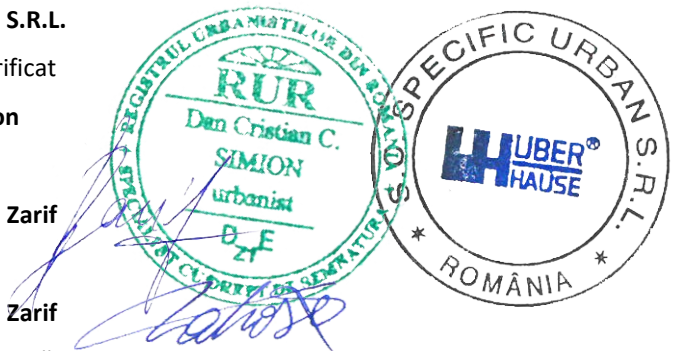
Proiectat

urb. Ana-Gabriela Zarif

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag. Paula – Silvia Pătrașcu



PLAN URBANISTIC ZONAL

„Elaborare P.U.Z. - Pentru construire casa de vacanta”

jud. Brasov, comuna Fundata, nr. cad. 102731

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „Elaborare P.U.Z. - Pentru construire casă de vacanță”
Amplasament:	jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 102731
Suprafata teren:	1.919,00 mp
Beneficiar:	LEONTE DARIE și LEONTE MARIA-MIRABELA
Proiectant de specialitate:	sc Specific Urban srl
Proiect Nr. :	649/2021
Data:	August 2024



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

1. UTR ZL - Zonă de locuințe individuale și case de vacanță:

1.1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

- **Funcțiuni predominante: Locuire și case de vacanțe**
- **Funcțiuni complementare: Unități turistice, pensiuni, servicii**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale în regim de construire discontinuu;
- Casă de vacanță
- Anexe gospodărești;
- Mansardarea clădirilor;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Parcaje la sol;
- Spații verzi amenajate private;
- Spații verzi amenajate cu acces public;
- Plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, specii specifice zonei;
- Spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sere de maxim 100 mp;
- Clădirea va avea evacuarea apelor uzate și meteorice controlată spre zonele verzi adiacente, fiind ulterior preluate de rețeaua hidrografică naturală;
- Panouri publicitare sau semnale de maxim 2 mp și 3 m înălțime pentru activitatea proprie, dacă este cazul;
- Amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5 m de limita proprietăților învecinate – pentru astfel de elemente se va solicita Certificat de Urbanism specific;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale, sau care generează transporturi grele, care sunt poluante, sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Depozitare en gros;
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- **Orice alte utilizări care nu sunt incluse la articolele 1 și 2.**

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu se admite parcelarea ulterioară aprobării PUZ-ului elaborat pentru lotul cu nr. CAD. 102731.
- Parcela este accesibilă din drumul public situat în zona sudică a terenului;
- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de aliniamentul propus (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) retragerea minimă obligatorie este de 8 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 7 m față de latura estică și nu mai puțin de 6 m față de latura vestică
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin 10 m (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:
 - Între fațada casei de vacanță înspre unde sunt orientate camere de locuit și anexa gospodărească, distanța va fi cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte;
 - Distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependențelor și ale casei scării.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil și pietonal se realizează din drumul existent situat în sudul terenului care în prezent are un gabarit variabil între 3 și 4 m fără îmbrăcăminte asfaltică, care se propune la un gabarit de 7 m, dintre care, 5 m sunt destinați zonei carosabile și 2 m pentru trotuare bilaterale, de 1m fiecare (conform Avizului de Oportunitate nr. 07 din 07.06.2022).
- Suprafața care se va ceda pentru realizarea noului profil mai sus menționat este de 104,6mp.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform P.U.Z. și normelor în vigoare;

- staționarea autovehiculelor va fi asigurată în alveolele special amenajate în interiorul proprietății, în afara circulațiilor publice. Se vor asigura minim 2 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirii este de P+1E+M (H. max. coamă = 10 m, H. max. cornișă = 8 m).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se va respecta specificul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și a învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței imaginii urbane și specificului locului .

- Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcțiile propuse trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire „răsfirat” din zonă. În acest sens se va ține cont de Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR.

Materiale permise

- Se vor folosi materiale precum: cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică. Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul țesutului din Fundata.
- Placarea fațadelor se va realiza folosind materiale naturale și durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.

Materiale interzise

- Se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător;
- Este interzisă realizarea pe fațadele clădirii propuse imitații de materiale naturale;
- Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul locului;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se vor evita culorile stridente, saturate sau închise pentru toate elementele clădirii, se va opta pentru un paletar pastelat, cu culori deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul nu este racordat la utilități.

Se vor prevedea spații pentru utilități conform cu soluțiile date de către operatorii economici de utilități (ex. PT-Punct de transformare electric, stație de pompare ape uzate menajere, etc.), spații care vor fi cedate în domeniul public după aprobarea prezentului proiect.

- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin prezentul proiect se va face după, sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

În cazul în care nu este posibilă implicarea distribuitorilor de rețele din zonă, întreaga procedură de racordare la rețeaua de distribuție existentă se va asigura din banii beneficiarilor.

Zona studiată este dotată cu rețea de apă și rețea de distribuție a energiei electrice, însă terenul care a generat P.U.Z. nu este racordat la acestea, motiv pentru care bransarea se va face direct la această rețea.

Alimentarea cu apă se face prin racordare la conducta de alimentare cu apă existentă în zonă, conform Avizului de Amplasament Favorabil nr. 1646/14.07.2022. Conducta existentă se situează la limita de proprietate dintre terenul studiat și domeniul public, respectiv drumul de pământ din partea sud-vestică. Conducta de apă este prevăzută cu un hidrant subteran și un cămin de vane conform planșei U05.

În zona din care face parte limita ce a generat Planul Urbanistic Zonal nu există rețea de canalizare conform avizului nr. 1646/14.07.2022 emis de Primăria Comunei Fundata, motiv pentru care evacuarea apelor menajere se va efectua intern cu ajutorul unor echipamente specifice precum bazin vidanjabil etanș.

Evacuarea apelor uzate menajere:

În zona din care face parte limita ce a generat Planul Urbanistic Zonal nu există rețea de canalizare conform avizului nr. 1646/14.07.2022 emis de Primăria Comunei Fundata, motiv pentru care evacuarea apelor menajere se va efectua intern cu ajutorul unor echipamente specifice precum bazin vidanjabil etanș.

Apele meteorice se vor scurge spre zonele verzi adiacente fiind apoi preluate de rețeaua hidrografică naturală din zonă.

Alimentare cu energie electrică:

Terenul va fi racordat la rețeaua electrică distribuită de S.C. Electrica Distribuție S.A. Actualmente există rețea de distribuție energie electrică aflată în imediata proximitate.

Conform avizului de amplasament emis de Distribuție Energie Electrică Sucursala Brașov cu nr. 7010230534135/08.05.2023 pe terenul studiat se află în zona estică o rețea LEA 0,4kV și 3 stâlpi figurați inclusiv în planul topografic. Această rețea are o zonă de protecție de 1m de o parte și de alta a axului, și nu este afectată de construcția propusă.

În sudul terenului există rețeaua electrică LEA 0,4 kV care este propusă în LES 0,4kV conform avizului obținut. LES 0,4kV – rețea electrică subterană conform avizului mai sus menționat, a cărei traseu este marcat în planșa U05 Reglementări – echipare edilitară. Totodată această rețea prezintă o cutie de distribuție amplasată pe terenul studiat care va fi în administrarea DEER SA.

Instalația de încălzire

Asigurarea încălzirii se propune în sistem electric prin montarea de panourilor solare sau prin pompă de caldură.

Ulterior dacă se va dezvolta rețeaua de distribuție gaze locală, se va trece la încălzire cu gaze sau mixtă.

Montarea și punerea în funcțiune a instalației de încălzire și preparare a apei calde și amenajarea va fi asigurată de o firmă specializată în acest sens.

Pentru asigurarea agentului termic în momentul DTAC, beneficiarul va opta ori pentru bransarea la rețeaua de gaze naturale, dacă acesta se va fi realizat, ori pentru montarea de panouri solare, întrucât în zonă nu există rețele sau alte instalații de distribuție a gazelor naturale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- S min spatii verzi = 30%(575,7mp)
- Se recomanda 20 mp spatiu verde / cap de locuitor
- Se vor asigura minim 5% spatii verzi publice conform legii 24/2007 care înseamnă 95,95mp (prin propunere se asigură 97mp).
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 m înălțime și diametru tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirea terenului trebuie să fie conformă cu specificul local și anume împrejmuiri transparente sau gard viu cu înălțimea de maximum 0,80m.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- POT maxim = 15 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- CUT maxim pentru P+1E+M = 0.3

Data, August 2024

Proiectant General

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect/Verificat

urb. Dan Simion

Proiectat

urb. Ana-Gabriela Zarif

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag. Paula – Silvia Pătrașcu

