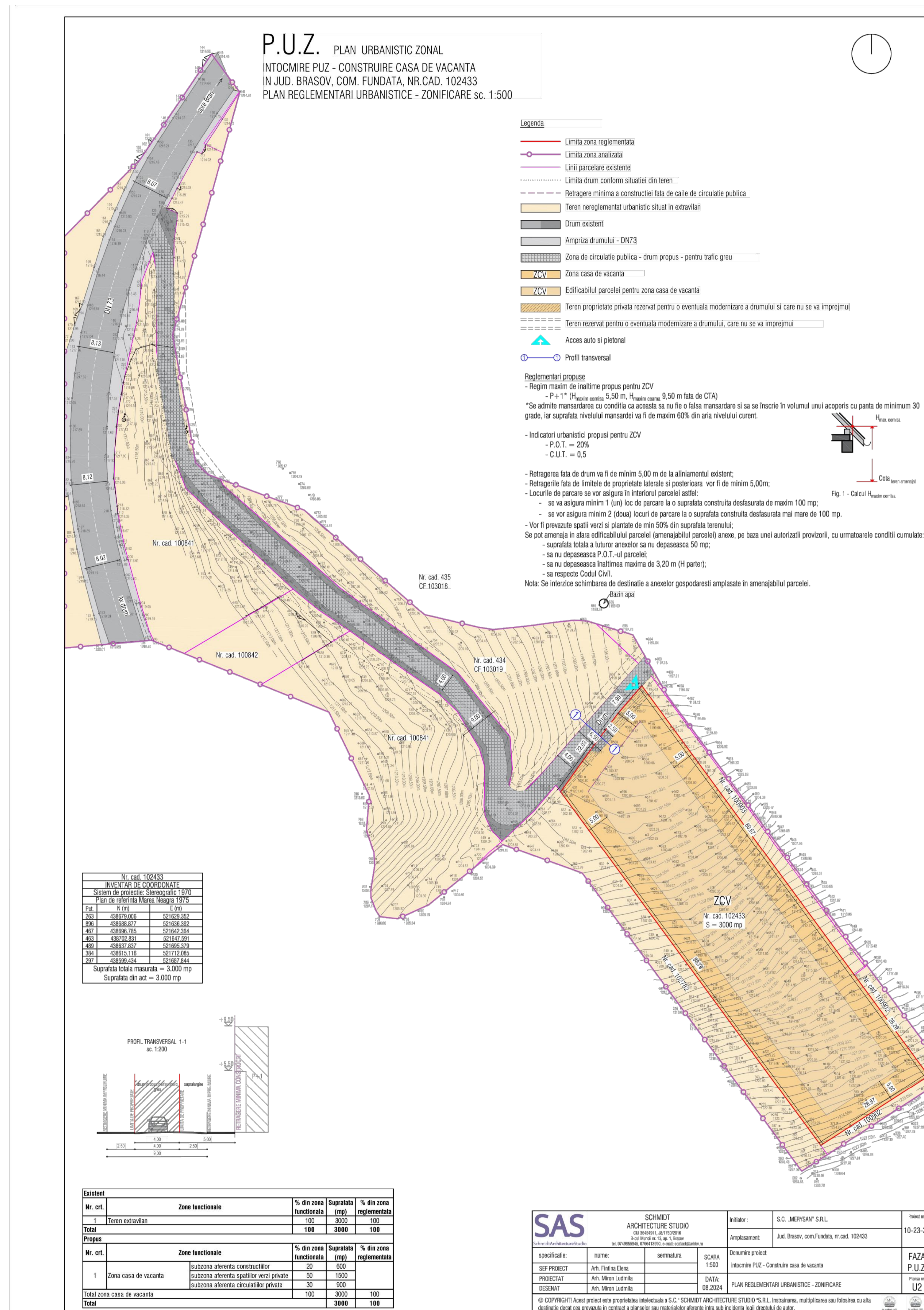


INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, IN
JUDETUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, NR. CAD. 102433

Initiator: SC MERYSAN SRL



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

in perioada 23.09.2024-08.10.2024

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism

Adresa: str. Principala, nr. 56, com. Fundata, tel: 0268 236 651,

e-mail: primariafundata@yahoo.com

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare



Președinte

Nr. 14126 din 04.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 218 din 04.07.2024

În scopul

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

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. MERYSAN S.R.L. prin POPA SANDITA cu domiciliul în Jud. Galați, Mun. Galați, Str. Brailei, bl.BR16, ap. parter,, telefon/fax 0749 855 945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 14126, din 2024-06-17 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata sau identificat prin Plan de încadrare în zonă, Plan de situație, Extras de Carte Funciara nr. 102433 Fundata

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

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

- Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata- conform P.U.G;
- Drept de proprietate asupra imobilului: **SOCIETATEA COMERCIALĂ "MERYSAN" S.R.L.** conform extrasului de C.F. nr. 102433 Fundata;
- Înscrisi privitoare la servituți: Intabulare, drept de servitute-de trecere cu piciorul și mijloace auto, în favoarea terenului cu nr. cad. 425 top 8260/a/1/1/3/4 din CFE 102433 UAT Fundata, ca fond dominant, asupra terenului cu nr. top 8260/a/1/1/6 din CFE 100762 UAT Fundata, ca fond aservit- conform C.F. nr. 102433
- **Restricții/regim special instituit:** Terenul este amplasat în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata.

2. Regimul economic:

- Folosința actuală: fâneață extravilan în S=3 000 mp, conform C.F. nr. 102433 Fundata;
- Destinația zonei conform PUG aprobat: **extravilan, fără reglementări;**
- Hotărârea Consiliului Local Fundata nr. 9 din 23.04.2008 cu privire la suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal;

3. Regimul tehnic:

Prin PUZ se vor încadra construcțiile propuse în caracterul specific al zonei. Se va respecta caracterul risipit al așezărilor rurale de munte, precum și legislația în vigoare referitoare la protecția împotriva incendiilor, regimul de însorire, vizibilitate, etc.

Pentru respectarea arhitecturii tradiționale recomandăm studiul " **Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural**" întocmit de OAR pentru zona Bran.

Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la un drum public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996.

Se va face dovada accesului la un drum public, conform avizului Primăriei Fundata nr. 2072 din 18.06.2024.

Art. 13 "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.**

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

Art. 27."Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică "

P.U.Z. se va elabora și aproba-în baza unui aviz de oportunitate-întocmit cf. Legii nr. 350/2001 modificată și completată, respectându-se Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 /1996, Legea nr. 350/2001.

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora 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 plan de încadrare 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:

- teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
- 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 acestora vor fi stabilite după caz,
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții.
- operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

Elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- 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, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral (cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției) până în punctul cel mai înalt al acoperișului).

Prin documentația de urbanism să se prevadă 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conf. Legii 24/2007.

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

În Regulamentul local de urbanism aferent PUZ 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 hârtie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar planșa de reglementări în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

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

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

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

■ *Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC*

▲ *Avize solicitate pentru PUZ*

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

Altele (avize amplasament)

▲ Electrica SA Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

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

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

▲ Dovada titlului asupra imobilului; ▲ Gospodărirea apelor; ▲ R.A.G.C.P.S. - Fundata ; ▲ O.C.P.I. Brașov; ▲ A.N.I.F.; ▲ M.Ap.N. - Statul Major General; ▲ M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ; ▲ Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov; ▲ Aviz de oportunitate;

4) Studii de specialitate

▲ P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal; ▲ Studiu geotehnic; ▲ Studiu topografic-vizat OCPI;

Alte avize/acorduri

▲ Hotărârea Consiliului Local de aprobare P.U.Z. ; ▲ Aviz Arhitect-Şef - Consiliul Județean Brașov; ▲ Dovada accesului la un drum public ;

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,
Todorică - Constantin ȘERBAN

SECRETAR,
Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

L.S.



Achitat taxa de **21 lei** lei, conform chitanței/OP nr. _____ din **07.07.2024**.
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 d urbanism.

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Șef serviciu: []

Întocmit: []

Data prelungirii valabilității []

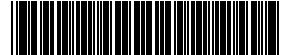
Achitat taxa de [], conform chitanței/OP [] din [].

Transmis solicitantului la data de [] direct/prin poștă .



[Faint signature and stamp area]

[Faint signature and stamp area]



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102433 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Brasov

Nr. CF vechi:719
Nr. cadastral vechi:425
Nr. topografic:8260/a/1/1/3/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102433	3.000	Marcat parțial cu gard din sârmă ghimpată, parțial cu țărushi din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7061 / 21/05/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 640, din 18/05/2007 emis de BNP STOIAN ADRIANA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA COMERCIALA "MERYSAN" SRL , cu sediul in Galați <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 719) vezi B2</i>	A1
20034 / 04/09/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. 322, din 08/04/2019 emis de JUDECATORIA ZARNESTI - sentința civilă din dosar nr.2101/338/2018;		
B2	Intabulare, drept de SERVITUTE- de trecere cu piciorul și mijloace auto, in favoarea terenului cu nr. cad.425 top 8260/a/1/1/3/4 din CFE 102433 UAT Fundata, ca fond dominant, asupra terenului cu nr. top 8260/a/1/1/6 din CFE 100762 UAT Fundata, ca fond aservit	A1

C. Partea III. SARCINI .

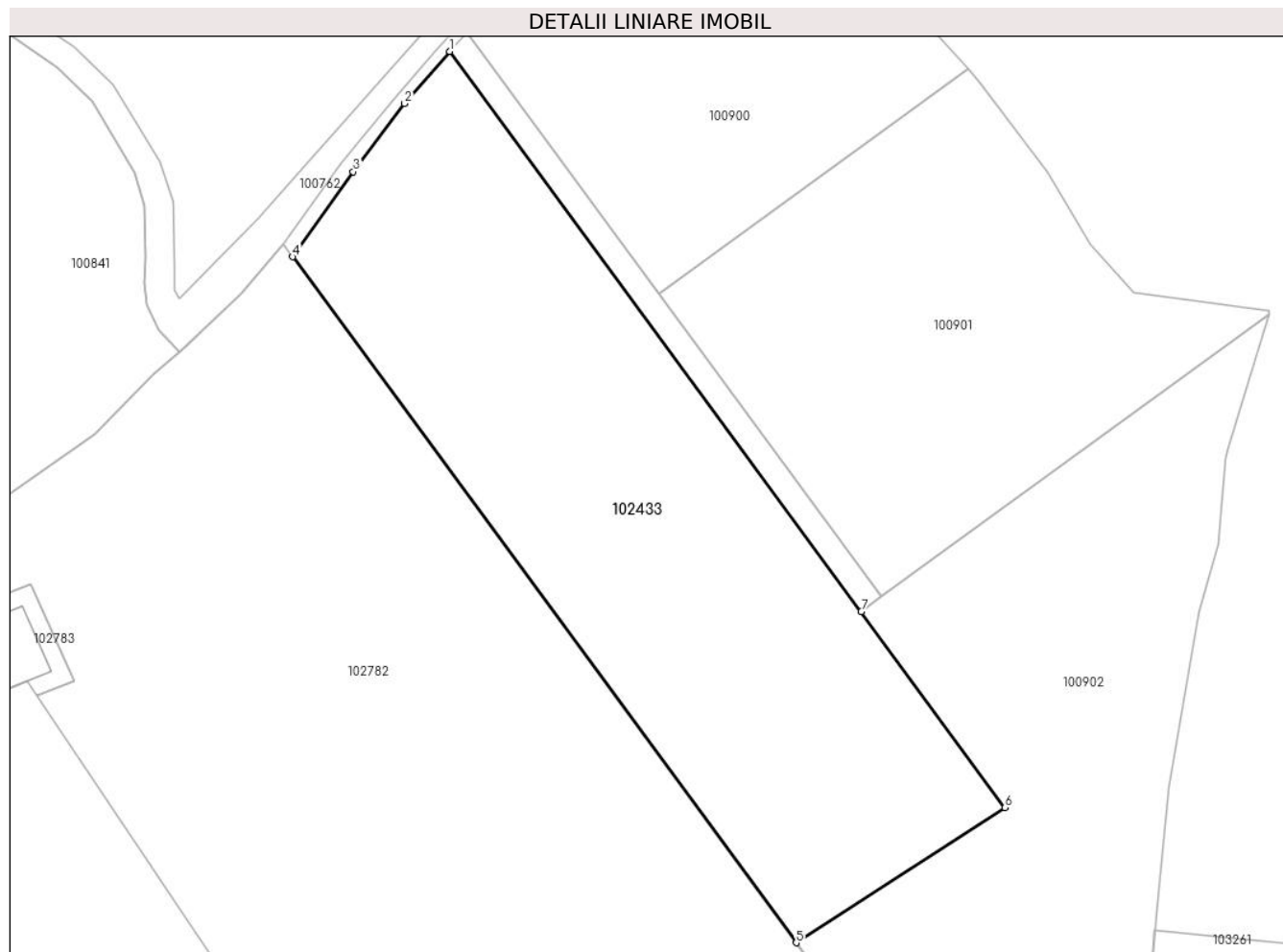
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102433	3.000	Marcat parțial cu gard din sârmă ghimpată, parțial cu țărugi din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	3.000	-	-	8260/a/1/1/3/4	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.992
2	3	9.909
3	4	12.125
4	5	98.757
5	6	28.871
6	7	28.202

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	80.672

** 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,

18/09/2024, 14:17



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmire P.U.Z. – Construire casă de vacanță
Jud. Braşov, comuna Fundata, nr. cad. 102433
Proiect nr: 10-23-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire casă de vacanță
Iniţiator:	S.C. MERYSAN S.R.L.
Amplasament:	Jud. Braşov, comuna Fundata, nr. cad. 102433
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	10-23-24
Data elaborării:	08.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, judeţul Braşov, f.n., identificat prin C.F. nr. 102433 nr. cad. 102433 în vederea realizării unei case de vacanță.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de casă de vacanță;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

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

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

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se află în extravilanul comunei Fundata.

1.3. Surse documentare

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

- Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungită prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023.

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

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

➤ **Date statistice**

Comuna Fundata este situată în centrul țării, la extremitatea sudică a județului Brașov, în bazinul ce se desfășoară între masivele Bucegi și Piatra Craiului, în culoarul Rucăr – Bran. Ea ocupă nivelurile superioare ale platformei brănene (1200-1300 m) și este cea mai înaltă așezare carpatică românească, cu locuințe situate la peste 1300 metri altitudine și chiar 1400 metri altitudine. Suprafața totală a comunei este de 3681 ha, după cum se precizează în Documentul Institutului Național de Statistică din anul 2008, referitor la suprafața fondului funciar.

În cadrul Strategiei de Dezvoltare a comunei Fundata viziunea de dezvoltare va trebui să accepte și să personalizeze în interes local elemente actuale ale tendințelor de dezvoltare:

- recunoașterea dezvoltării mecanismelor tehnico-edilitare, ca forță pozitivă în realizarea obiectivelor strategice locale de îmbunătățire a standardelor de locuire, a echității și a durabilității;
- promovarea comunei Fundata ca zonă turistică pe plan județean, național și european;
- alocarea de resurse locale în concordanță cu importanța strategică a dezvoltării rurale;
- realizarea de parteneriate cu sectorul privat, bazate pe interese comune de dezvoltare.

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

În imediata vecinătate, la sud-est de zona reglementată se află în curs de elaborare P.U.Z. – Construire casă de vacanță, DN 73 f.n. C.F. nr. 103261, com. Fundata, jud. Brașov.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind evoluția zonei

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

În vecinătatea terenului analizat, se află mai multe clădiri cu destinația de pensiuni, ceea ce subliniază potențialul zonei pentru dezvoltare turistică.

➤ Potențial de dezvoltare

Zona analizată prezintă un potențial semnificativ de dezvoltare turistică. Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul comunei.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 2,4 km față de centrul localității și la o distanță de aproximativ 305 m față de intravilanul comunei conform P.U.G..

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

- la nord-vest – drum
- la est – terenuri identificate cu nr. cad. 100903 și nr.cad. 100902 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la sud-est – teren identificat cu nr. cad. 100902 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).
- la vest – teren identificat cu nr. cad. 102782 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).

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

Terenul este situat în partea de nord-vest a comunei, la o distanță de aproximativ 2,4km de centrul acesteia, minim 3,8km față de magazin/supermarket, 2,5 km de Biserică, min 1,9 km față de Primărie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Situată la altitudinea de 1360 m, Fundata este localitatea situată la cea mai înaltă altitudine din țară. Aflată la mijlocul distanței între Bran și Rucăr, pe culoar, aceasta este străjuită de munții Bucegi și munții Piatra Craiului.

În apropierea localității Fundata se pot vizita numeroase obiective naturale: Parcul Național Piatra Craiului - Trasee în Piatra Craiului, Prăpăstiile Zărneștilor, Cheile Moieciului, Cheile Grădiștei, Rezervațiile naturale La Chișătoare, Peștera și Cheile Dâmbovicioara, Peștera cu lilieci din satul Peștera, Satul Șirnea, Barajul Pecineagu, Lacul Vidraru.

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

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din drum de pământ (cu lățime cuprinsă între 3,83m-7,21m) ce face legătura cu DN73.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 102433 nr. cad. 102433), pe care există o clădire cu destinația de anexă, aflată în stare de degradare ce urmează a fi demolată. Terenul este situat în extravilanul localității fără reglementări urbanistice.

În partea de sud-est și de nord-vest a zonei reglementate, au fost executate mai multe construcții cu destinație turistică.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcția ce se va executa va avea destinație de casă de vacanță și va fi în concordanță cu funcțiunile existente din vecinătate.

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

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

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

În prezent, zona studiată are în vecinătate clădiri cu destinația turistică.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În imediata vecinătate nu există spații verzi publice amenajate.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa rețelelor edilitare, profilul drumului de acces și lipsa reglementărilor pentru edificarea construcțiilor pe terenul studiat.

2.6. Echipare edilitară

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

În zonă se află rețea de alimentare cu apă, rețea de alimentare cu energie electrică, însă nu există rețea de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadrul natural-cadrul construit**

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

➤ **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul comunei, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se va realiza din drumul existent care va fi prevăzut pentru trafic greu (macadam).

Profilul transversal al drumului este prevăzut în planșa U2 - plan reglementari urbanistice - zonificare, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- 4,00 m parte carosabilă propusă la această etapă, cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmu.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a casei de vacanță.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru suprafață construită desfășurată de maxim 100 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru suprafață construită desfășurată mai mare de 100 mp.

Notă: Costurile aferente amenajării accesului și drumului de incintă vor fi suportate de proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

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

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 50% din suprafața terenului.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV** – Zonă casă de vacanță

3.4.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan		100	3000	100
Total			100	3000	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zonă casă de vacanță	subzonă aferentă construcțiilor	20	600	
		subzonă aferentă spațiilor verzi private	50	1500	
		subzonă aferentă circulațiilor private	30	900	
Total zonă casă de vacanță			100	3000	100
Total				3000	100

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

Categoriile de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)		Autoritatea publică locală
C1	Cheltuieli pentru amenajare acces și drum de incintă	Inițiator

3.4.4. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – Zonă casă de vacanță

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

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

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

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,5

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+E* cu $H_{\text{maxim cornișă}} = 5,50$ m față de C.T.A., $H_{\text{maxim coamă}} = 9,50$ m față de C.T.A.

*Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- minim 5,00 m

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

Până la execuția rețelelor de apă și de canalizare, alimentarea cu apă a imobilelor se va face în sistem propriu prin foraj, iar apa uzată menajeră se va evacua în bazin etanș vidanjabil.

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

3.6. Protecția mediului

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

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

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platforma va putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

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

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

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

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

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 102433 nr. cad. 102433 S=3000 mp).

▪ Circulația terenurilor

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

Terenul rezervat modernizării drumului va trece în domeniul public în momentul în care va exista un proiect tehnic pentru modernizarea drumului, realizat de către autoritățile publice locale.

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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


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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 102433
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA - VECINATATI sc. 1:2000



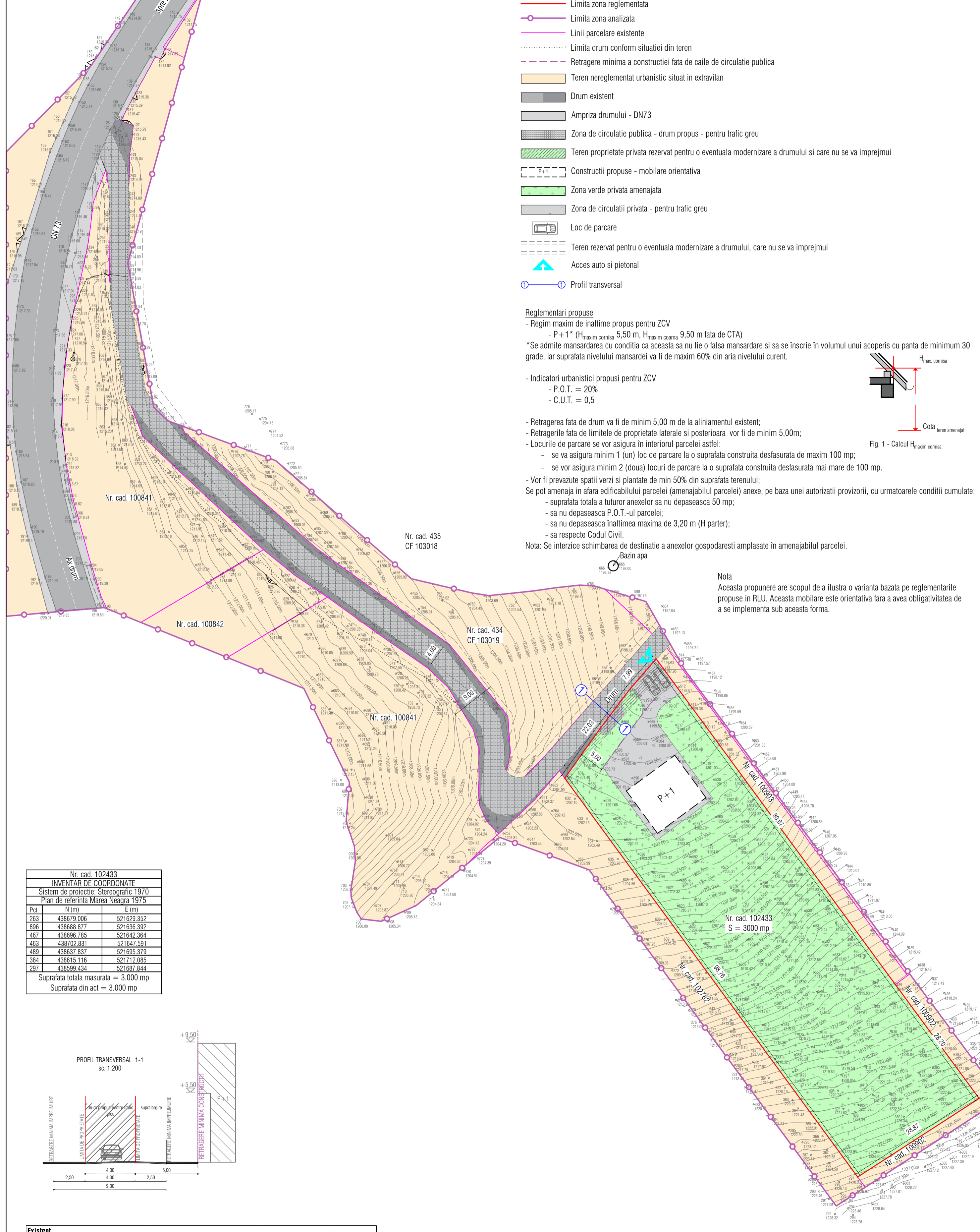
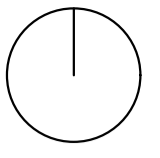
 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO <small>CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro</small>		Initiator :	S.C. „MERYSAN” S.R.L.	Proiect nr.	
		Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 102433	10-23-34	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:2000	Denumire proiect: Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila				
DESENAT	Arh. Miron Ludmila				
			DATA: 08.2024	PLAN DE INCADRARE IN ZONA - VECINATATI	Plansa nr. U03
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 102433

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- - - Limita drum conform situatiei din teren
- - - Retragere minima a constructiei fata de caile de circulatie publica
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Drum existent
- Ampriza drumului - DN73
- Zona de circulatie publica - drum propus - pentru trafic greu
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului si care nu se va imprejmui
- P+1 Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata - pentru trafic greu
- P Loc de parcare
- Teren rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului, care nu se va imprejmui
- ▲ Acces auto si pietonal
- ①—① Profil transversal

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZCV
 - P+1* (H_{max} cornisa 5,50 m, H_{max} coama 9,50 m fata de CTA)
 - *Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de minimum 30 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
 - Indicatori urbanistici propusi pentru ZCV
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,5
 - Retragerea fata de drum va fi de minim 5,00 m de la aliniamentul existent;
 - Retragerile fata de limitele de proprietate laterale si posterioara vor fi de minim 5,00m;
 - Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei astfel:
 - se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o suprafata construita desfasurata de maxim 100 mp;
 - se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o suprafata construita desfasurata mai mare de 100 mp.
 - Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata terenului;
- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
- suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 50 mp;
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20 m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil.
- Nota: Se interzice schimbarea de destinatie a anexelor gospodaresti amplasate in amenajabilul parcelei.

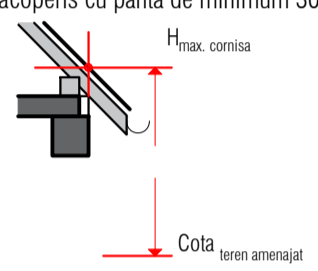
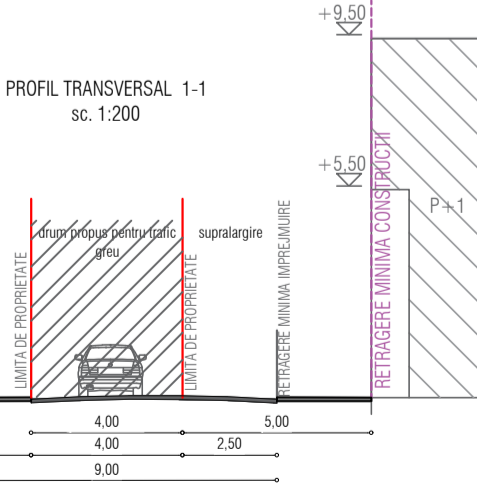


Fig. 1 - Calcul H_{max} cornisa

Nr. cad. 102433		
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Plan de referinta Marea Neagra 1975		
Pct.	N (m)	E (m)
263	438679.006	521629.352
896	438688.877	521636.392
467	438696.785	521642.364
463	438702.831	521647.591
489	438637.837	521695.379
384	438615.116	521712.085
297	438599.434	521687.844
Suprafata totala masurata = 3.000 mp		
Suprafata din act = 3.000 mp		



Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan	100	3000	100
Total		100	3000	100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona casa de vacanta			
	subzona aferenta constructiilor	20	600	
	subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1500	
	subzona aferenta circulatiilor private	30	900	
Total zona casa de vacanta		100	3000	100
Total			3000	100

SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 481750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@antbv.ro		Initiator:	S.C. „MERYSAN” S.R.L.	Proiect nr.	10-23-34
		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 102433		
specificatie:	nume:	semnatura:	SCARA:	Denumire proiect:	FAZA
SEF PROIECT:	Arh. Fintina Elena		1:500	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	P.U.Z.
PROIECTAT:	Arh. Miron Ludmila		DATA:	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr.
DESENAT:	Arh. Miron Ludmila		08.2024		U2.1

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