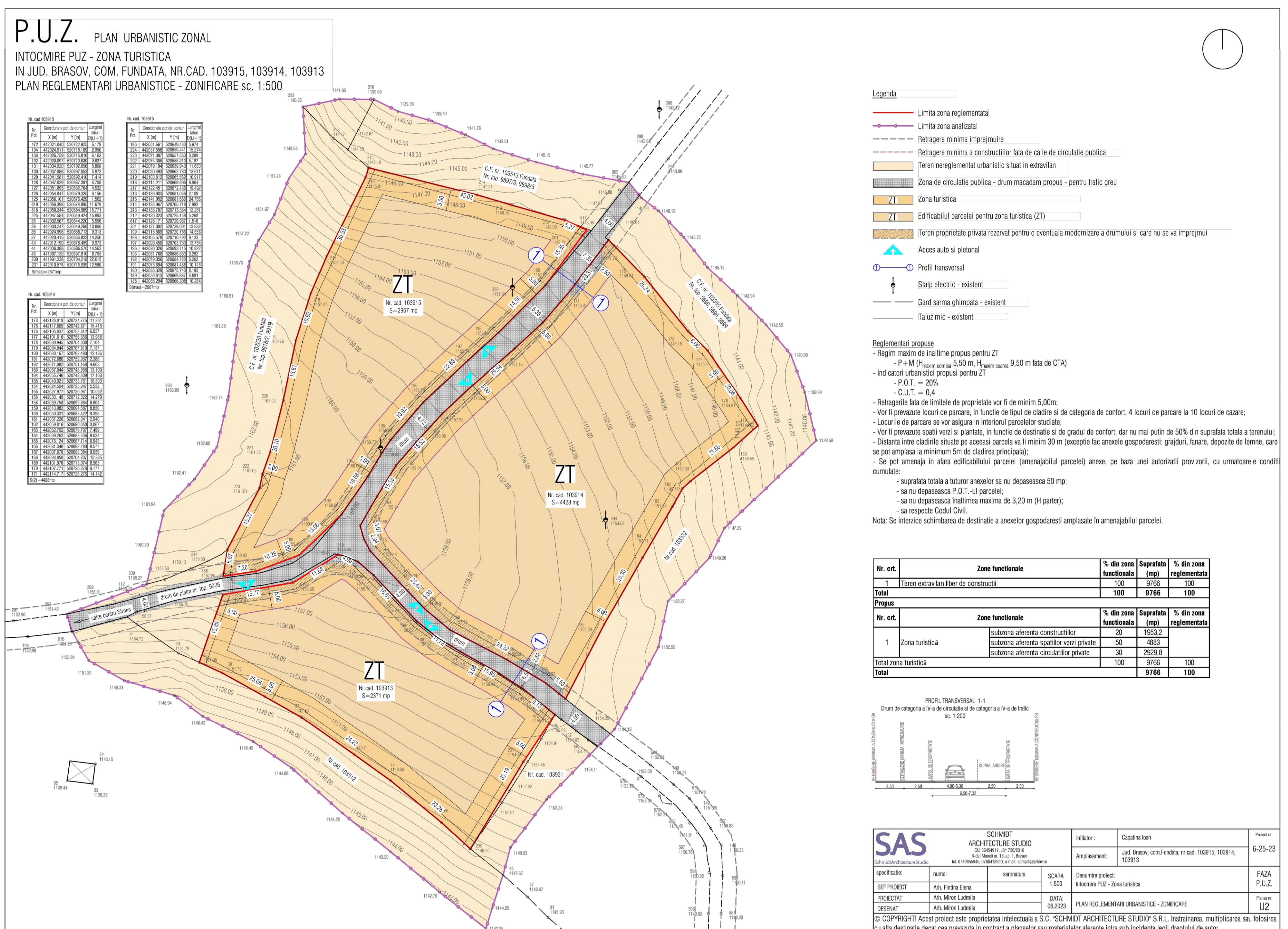


# CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

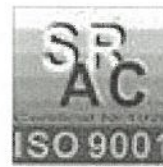
PLAN URBANISTIC ZONAL-"ZONA TURISTICA" IN COM. FUNDATA,  
F.S., F.N., JUD. BRASOV  
INITIATOR: CAPATINA IOAN  
ELABORATOR: S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR  
EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI COM. FUNDATA,  
STR. PRINCIPALA, NR. 56,

ÎN PERIOADA 23.09.2024-08.10.2024, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR.  
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



Președinte

Nr. 15138 din 05.07.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 356 din 05.07.2023

În scopul

### ÎNTOCMIRE PUZ - ZONĂ TURISTICĂ

Ca urmare a Cererii adresate de CĂPĂȚÎNĂ IOAN cu domiciliul în jud. Brașov, Bran, str. G-ral Traian Mosoiu, Nr. 141, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 15138, din 2023-06-14 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Șirnea, FS, FN sau identificat prin Extras de plan cadastral, Plan topografic, Plan de încadrare în zonă, Extras de Carte Funciară Fundata 103913, Extras de Carte Funciară Fundata 103914, Extras de Carte Funciară Fundata 103915.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018.

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. Imobilele sunt situate în extravilanul comunei Fundata.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: **Căpățînă Ioan**, conform Extrase de CF mai sus amintite.
3. Restricții/Sarcini: terenuri neconstruibile până la introducerea în intravilan.
4. Imobilele nu sunt monumente istorice și nu sunt situate în zonă de protecție a monumentelor istorice.

### 2. Regimul economic:

1. Folosința actuală: fâneată - S=2371 mp, conform Extras de Carte Funciară Fundata 103913; fâneată - S=4428 mp, conform Extras de Carte Funciară Fundata 103914; fâneată - S=2967 mp, conform Extras de Carte Funciară Fundata 103915;
2. Destinația terenului conform PUG aprobat: terenuri situate în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.  
Conform HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 suprafața minimă pentru construire este de 1000 mp pentru persoane fizice și 2000mp pentru persoane juridice.

### 3. Regimul tehnic:

**Se solicită C.U. pentru: ÎNTOCMIRE PUZ - ZONĂ TURISTICĂ.**

Întrucât terenurile sunt situate în extravilanul localității, pentru dezvoltarea unei zone turistice este necesară elaborarea unei documentații de urbanism, respectiv un P.U.Z.

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

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

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

1. piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a 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;
2. 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:

1. teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
2. pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;
3. categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
4. indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
5. dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
6. capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
7. operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

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

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

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

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

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

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

Conform HG 525/1996:

art. 13 "(1) **Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă;** (2) Autorizarea executării construcțiilor 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 există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică**".

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

**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.**

Prin P.U.Z. se vor încadra construcțiile propuse în caracterul specific al zonei. Pentru respectarea arhitecturii tradiționale recomandăm studiul "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.

**Conform aviz UAT Comuna Fundata nr. 1764/15.06.2023: "accesul se face din drumul Vârfu Micului, pe drumul existent".**

**Notă: 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 HG nr.525/1996.**

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

**ÎNTOCMIRE PUZ - ZONĂ TURISTICĂ**

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

**a) certificatul de urbanism;**

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

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

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

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

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

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

**Altele (avize amplasament)**

▲Electrica SA Brașov;

**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; ▲O.C.P.I. Brașov; ▲A.N.I.F.; ▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ; ▲Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov; ▲Ministerul Turismului;

**4) Studii de specialitate**

▲Studiu geotehnic; ▲Studiu topografic; ▲Aviz oportunitate;

**Alte avize/acorduri**

▲Primăria - Fundata rețea apă-canal; ▲Hotărârea Consiliului Local de aprobare PUZ; ▲Aviz Unic Județean Brașov; ▲Acord administrator drum cu privire la dimensionarea corespunzătoare pentru destinația propusă și dezvoltarea ulterioară ;

**e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;****f) dovada privind achitarea taxelor legale.****Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):**

Autorizația de Construire/Desființare;

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

PREȘEDINTE,

Todorică - Constantin ȘERBAN

SECRETAR,

Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,

Adrian IBĂNESCU

L.S.

Șef serviciu: Octavian Iureș

Întocmit: Raluca Ungureanu

Achitat taxa de **76 lei** lei, conform chitanței/OP nr. \_\_\_\_\_ din **04.06.2023**

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**NR. **356** DIN **05.07.2023**de la data de **05.07.2024** până la data de **05.07.2025**

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

PREȘEDINTE,

TODORICĂ - CONSTANTIN ȘERBAN

SECRETAR,

CLAUDIA CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,

ADRIAN IBĂNESCU

L.S.

Șef serviciu: \_\_\_\_\_

Întocmit: \_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității **18.06.2024**Achitat taxa de **23 lei**, conform chitanței/OP **OP** din **04.07.2023**.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă .



Faint, illegible text or markings in the lower middle section.



Faint, illegible text or markings in the lower left section.



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103913 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103913	2.371	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>36006 / 03/11/2022</b> Hotarare Judecatoreasca nr. 608, din 12/05/2022 emis de Judecatoria Zarnesti - sentința civilă din dosar nr. 3026/338/2021;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept prescripție achizitivă, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) CĂPĂȚINĂ IOAN	A1 / B.4
<b>6272 / 03/03/2023</b> Act Notarial nr. 37, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, certificat de moștenitor din dosar nr.12/2023;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) CĂPĂȚINĂ IOAN, soț	A1
Act Notarial nr. 389, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, act de partaj voluntar;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 6/16 1) CĂPĂȚINĂ IOAN	A1

### C. Partea III. SARCINI .

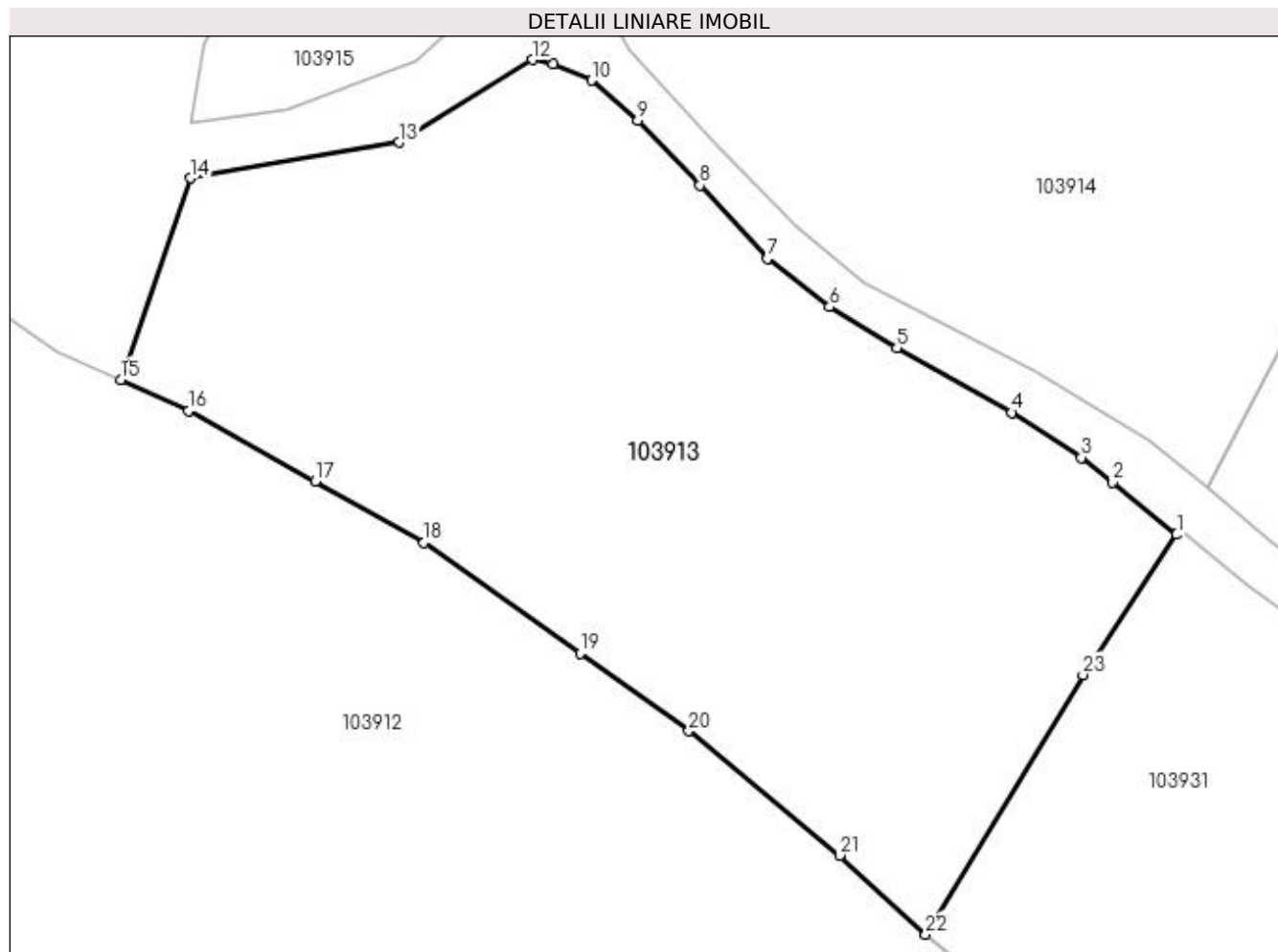
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103913	2.371	

\* 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	2.371	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.181
3	4	6.162
5	6	5.868
7	8	7.414
9	10	4.532
11	12	1.562

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.95
4	5	9.837
6	7	5.872
8	9	6.708
10	11	3.156
12	13	11.679

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	15.771
15	16	5.556
17	18	9.313
19	20	9.973
21	22	8.705
23	1	12.554

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	15.893
16	17	10.806
18	19	14.25
20	21	14.562
22	23	22.615

\*\* 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](http://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,**

05/06/2024, 13:16





## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103914 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103914	4.428	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>36006 / 03/11/2022</b> Hotarare Judecatoreasca nr. 608, din 12/05/2022 emis de Judecatoria Zarnesti - sentința civilă din dosar nr. 3026/338/2021;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept prescripție achizitivă, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) <b>CĂPĂȚINĂ IOAN</b>	A1 / B.4
<b>6273 / 03/03/2023</b> Act Notarial nr. 37, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta - certificat de moștenitor din dosar nr.12/2023;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) <b>CĂPĂȚINĂ IOAN, soț</b>	A1
Act Notarial nr. 389, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta - act de partaj voluntar;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 6/16 1) <b>CĂPĂȚINĂ IOAN</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

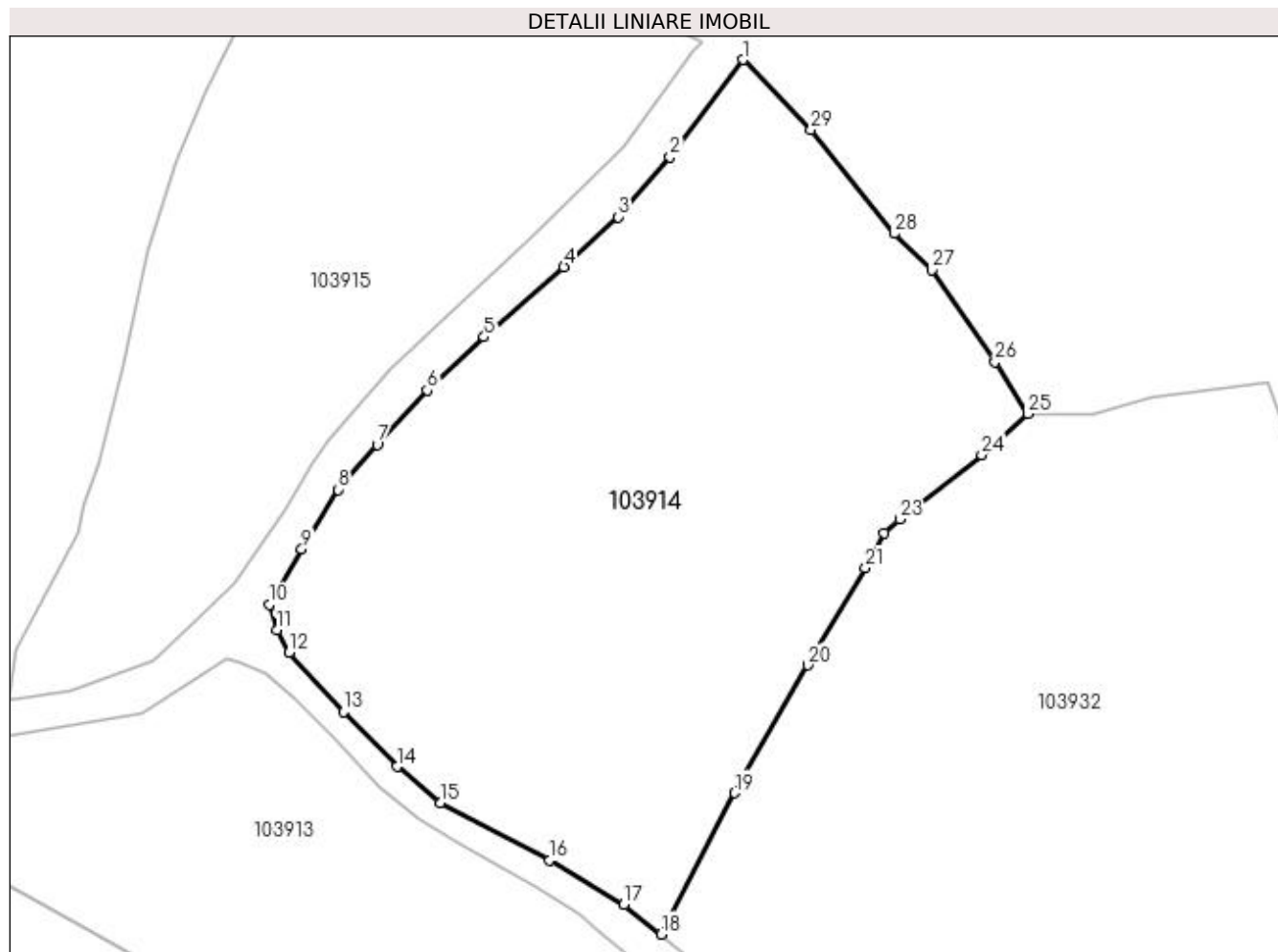
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103914	4.428	

\* 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	4.428	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	14.142
3	4	8.563
5	6	9.059
7	8	6.943
9	10	7.499
11	12	2.94

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	9.177
4	5	12.325
6	7	8.577
8	9	8.034
10	11	3.067
12	13	9.395

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	8.85
15	16	14.279
17	18	5.524
19	20	17.103
21	22	4.603
23	24	12.126
25	26	7.104
27	28	6.057
29	1	11.351

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	6.604
16	17	10.052
18	19	18.494
20	21	13.109
22	23	2.388
24	25	7.157
26	27	12.958
28	29	15.415

\*\* 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](http://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,**

05/06/2024, 13:16



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103915 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103915	2.967	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>36006 / 03/11/2022</b> Hotarare Judecatoreasca nr. 608, din 12/05/2022 emis de Judecatoria Zarnesti - sentința civilă din dosar nr. 3026/338/2021;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept prescripție achizitivă, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) CĂPĂȚINĂ IOAN, și	A1 / B.4
<b>6275 / 03/03/2023</b> Act Notarial nr. 37, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, certificat de moștenitor din dosar nr.12/2023;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) CĂPĂȚINĂ IOAN, soț	A1
Act Notarial nr. 389, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, act de partaj voluntar;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 6/16 1) CĂPĂȚINĂ IOAN	A1

### C. Partea III. SARCINI .

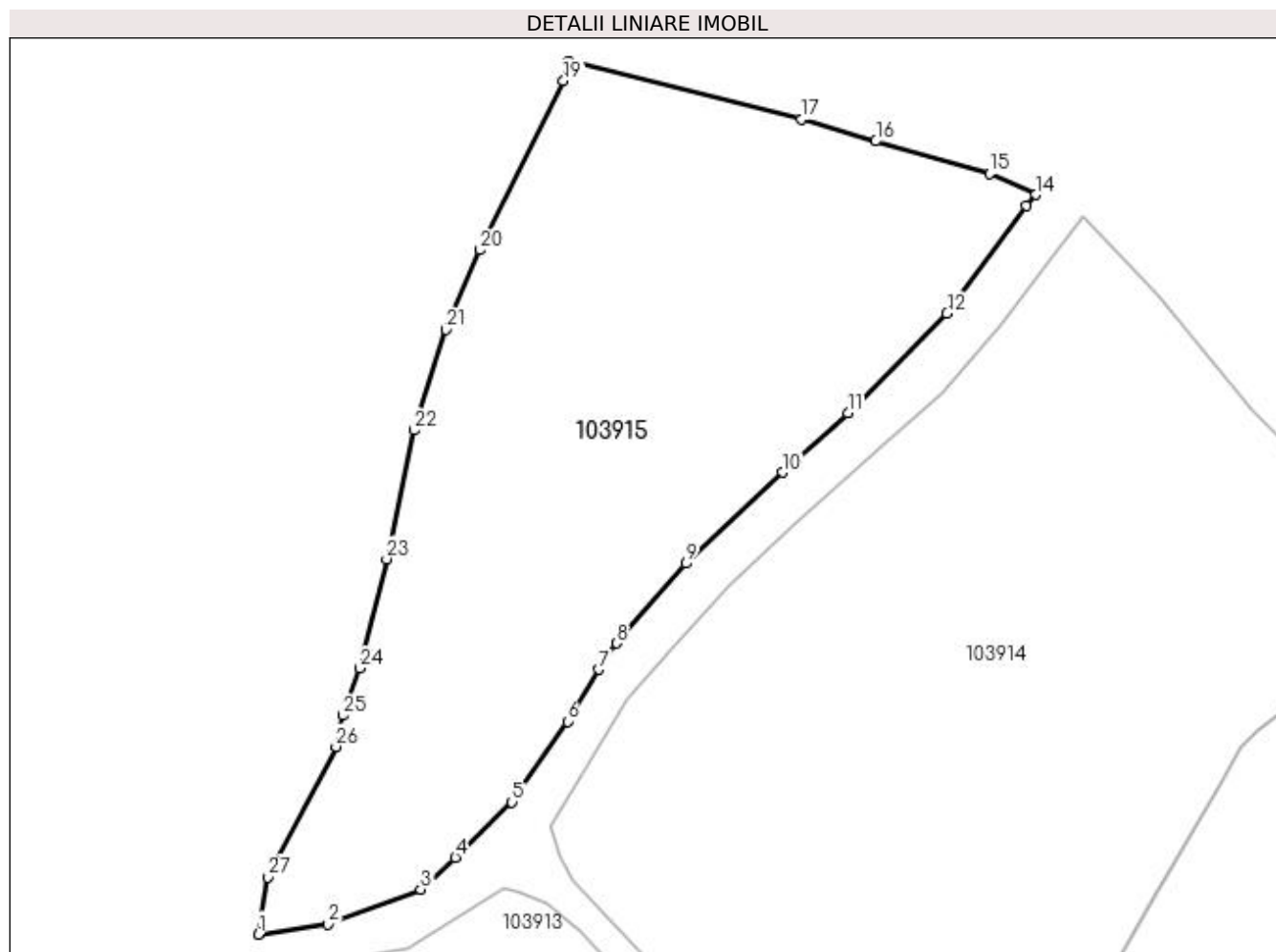
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103915	2.967	

\* 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	2.967	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.261
3	4	4.881
5	6	10.148
7	8	3.282
9	10	13.754
11	12	14.556

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	10.284
4	5	8.183
6	7	6.262
8	9	10.922
10	11	9.123
12	13	13.832

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	1.516
15	16	12.251
17	18	24.785
19	20	19.492
21	22	10.917
23	24	11.65
25	26	3.289
27	1	5.974

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	5.268
16	17	7.992
18	19	2.109
20	21	8.964
22	23	13.611
24	25	5.187
26	27	15.274

\*\* 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.

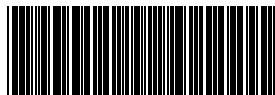
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

05/06/2024, 13:16

Cod verificare



100169071711

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 103913, UAT Fundata / BRASOV, -

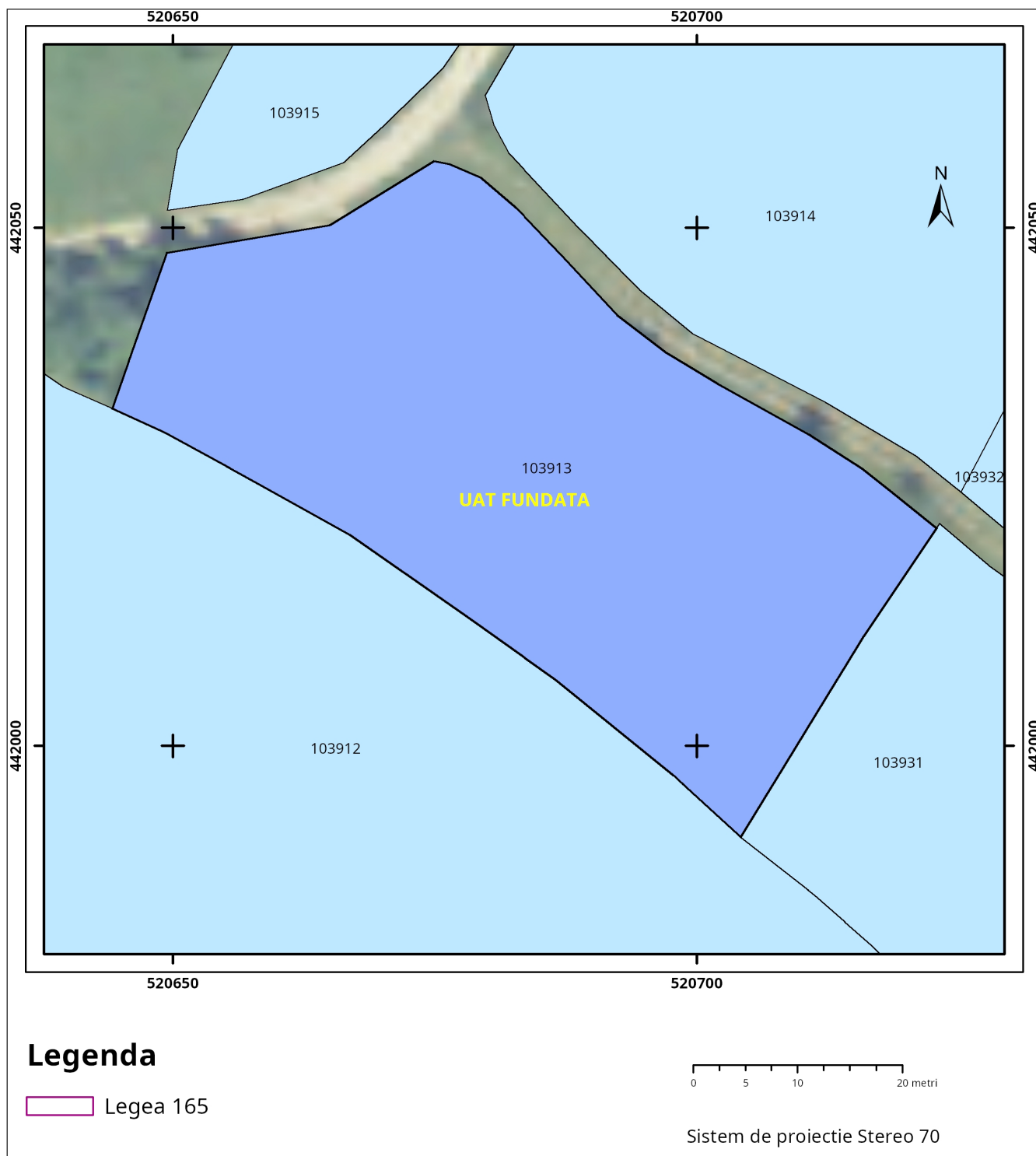
Nr.cerere	19585
Ziua	05
Luna	06
Anul	2024

Teren: 2.371 mp

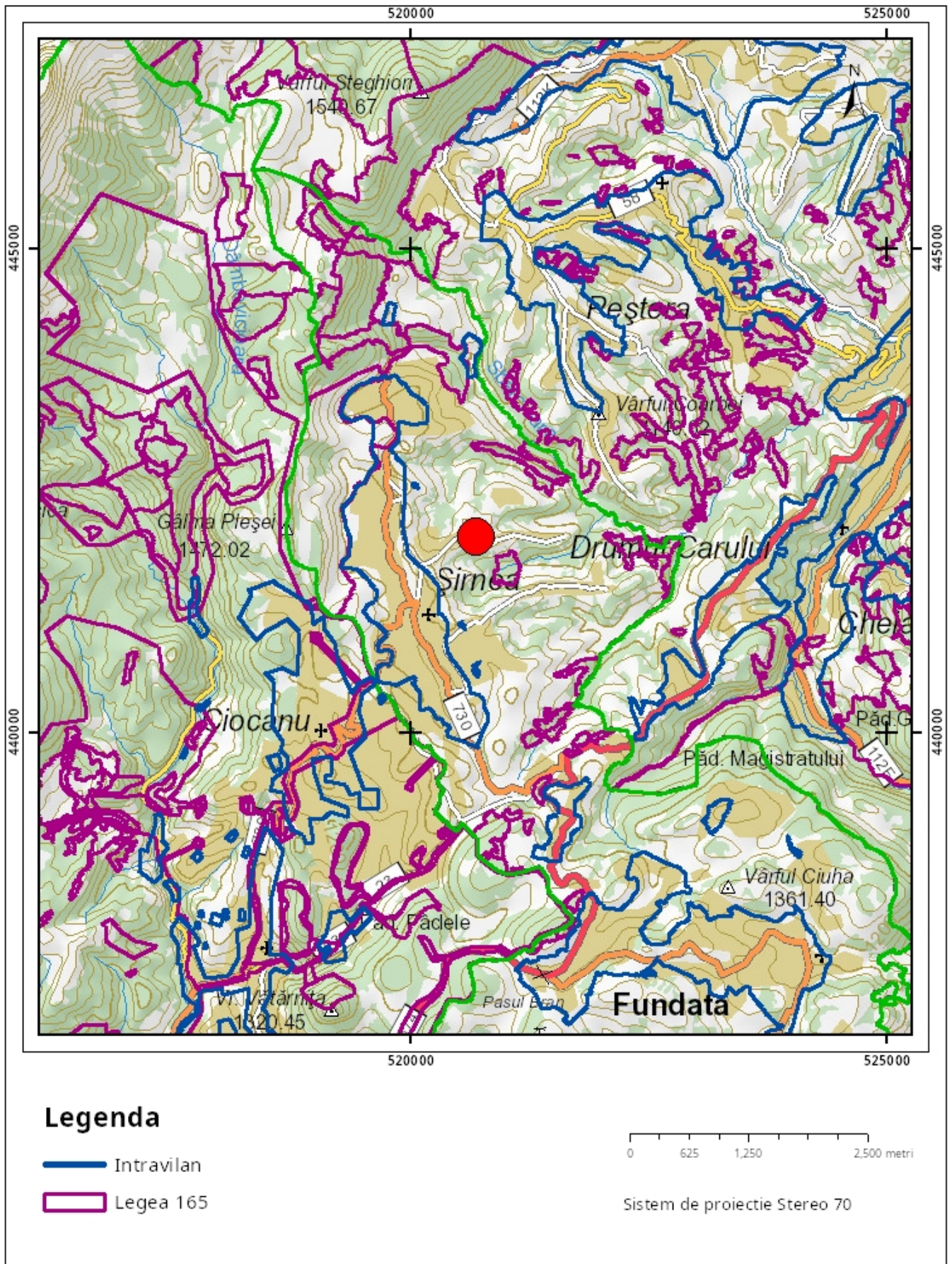
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2371mp

Plan detaliu



# Plan de ansamblu



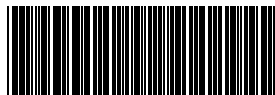
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-11-2022  
Data și ora generării: 05-06-2024 13:20



Cod verificare



100169072244

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 103914, UAT Fundata / BRASOV, -

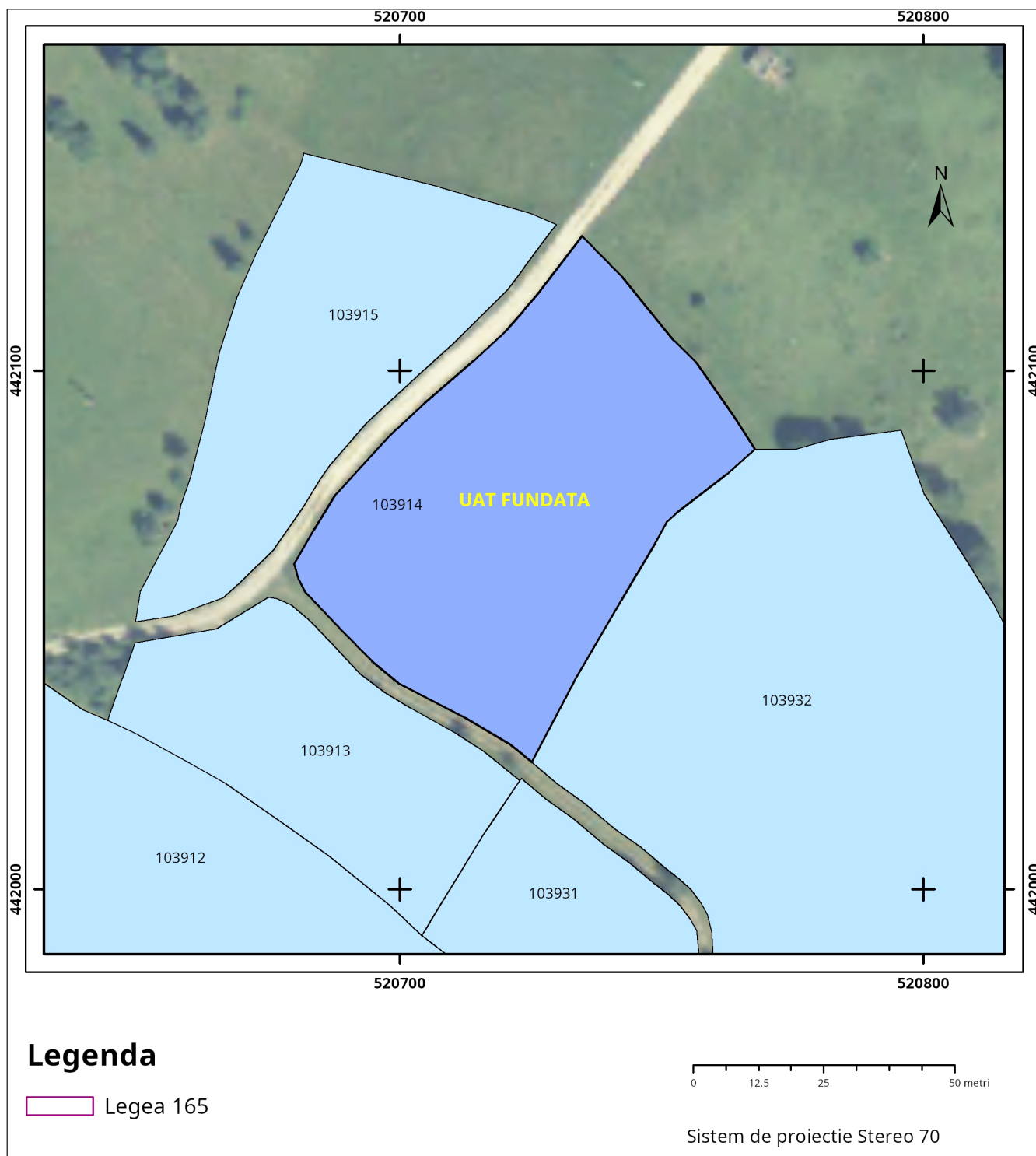
Nr.cerere	19587
Ziua	05
Luna	06
Anul	2024

Teren: 4.428 mp

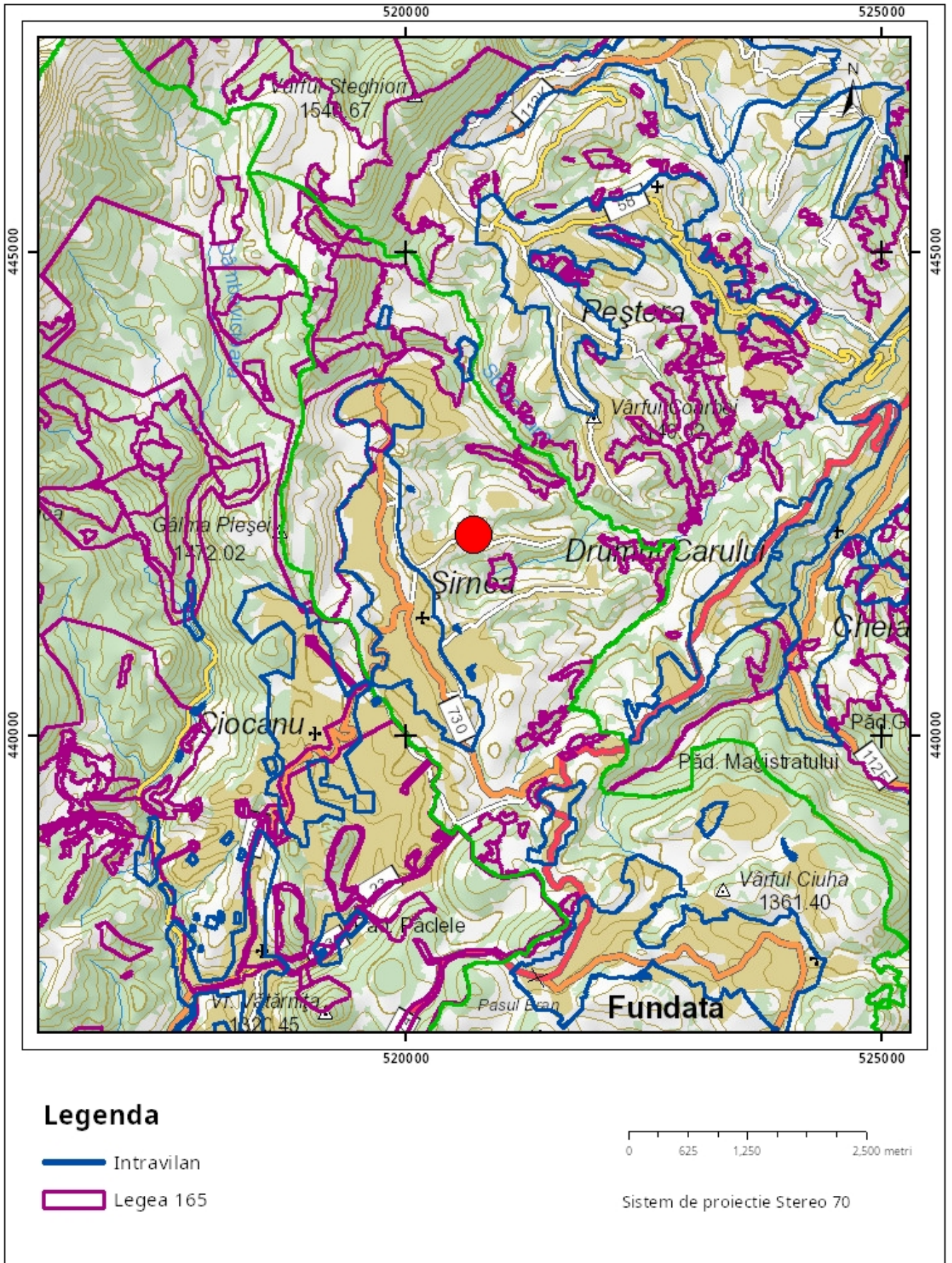
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 4428mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu

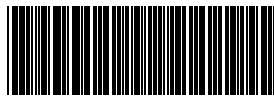


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-11-2022  
Data și ora generării: 05-06-2024 13:20

Cod verificare



100169072249

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 103915, UAT Fundata / BRASOV, -

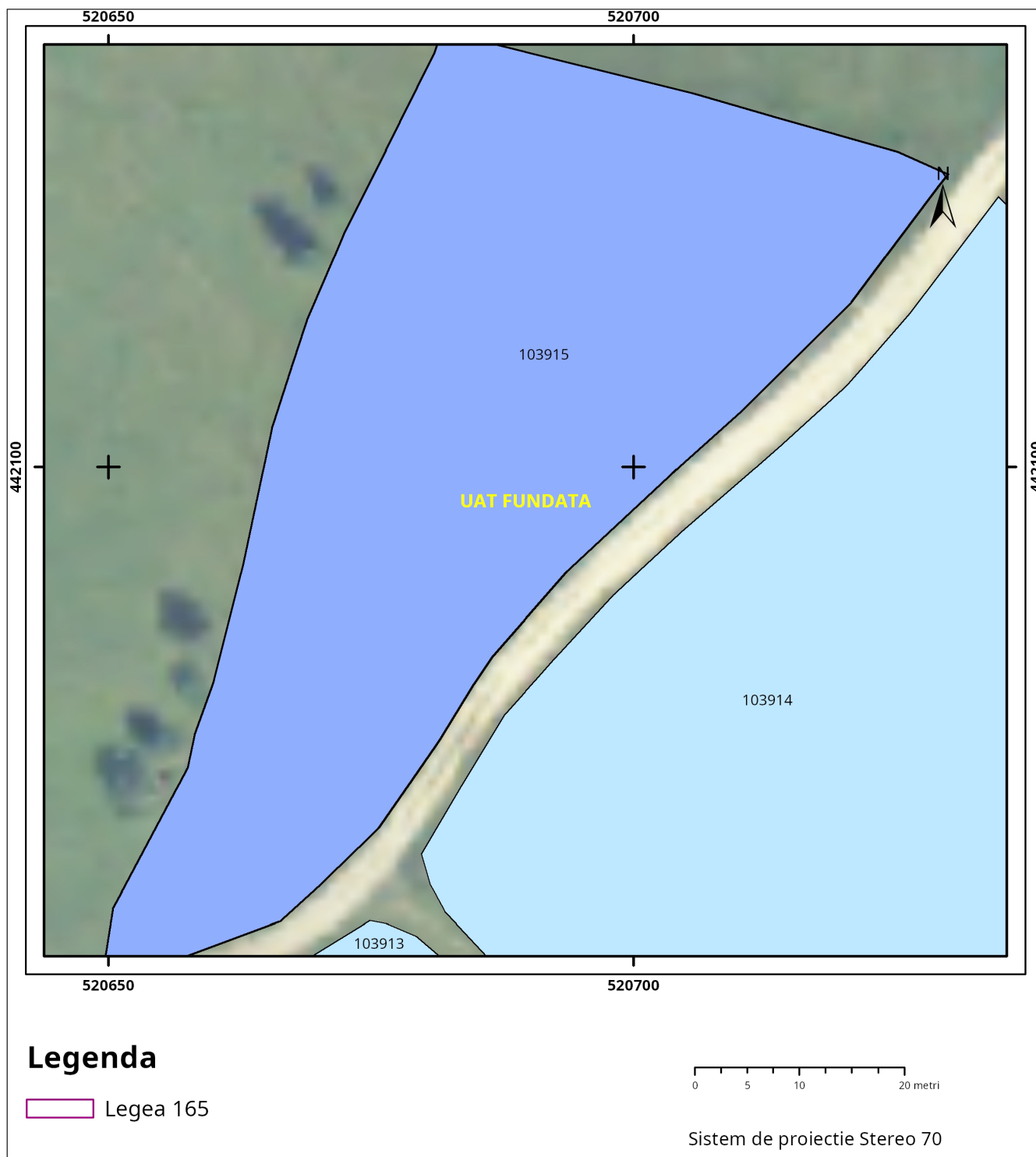
Nr.cerere	19586
Ziua	05
Luna	06
Anul	2024

Teren: 2.967 mp

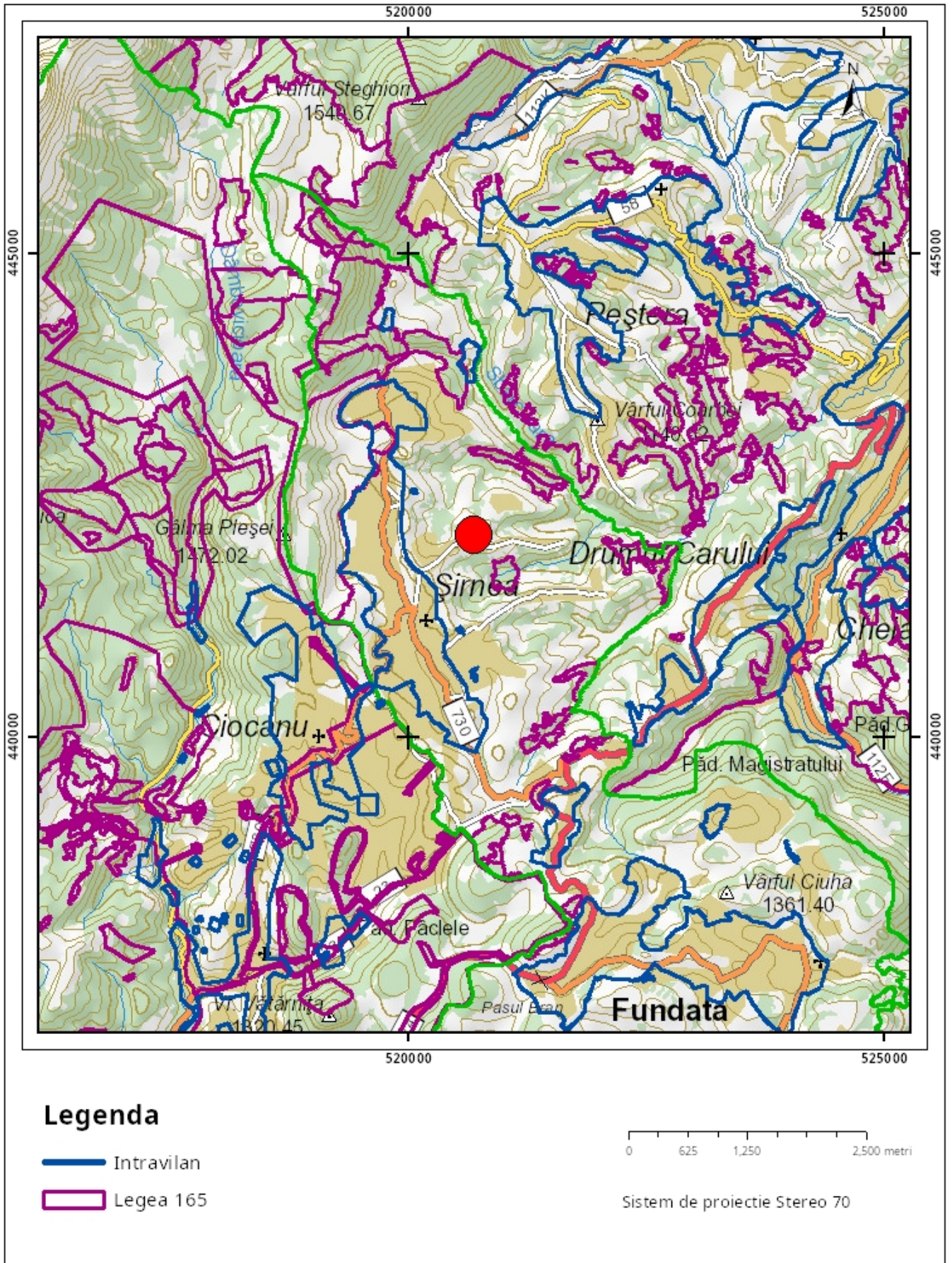
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2967mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-11-2022  
Data și ora generării: 05-06-2024 13:21



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



**Direcția Arhitect Șef**  
**Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului**



Sigilat digital de:  
Judetul Brasov  
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/9105 din 15.04.2024  
/ Nr. act (R1)6196 din 15.04.2024  
Data: 15.04.2024 09:29:57 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **CĂPĂȚĂNĂ IOAN prin Schmidt Architecture Studio SRL**, cu domiciliul/sediul în **judetul Brașov, comuna Bran, sat Bran**, sectorul -, cod postal -, str. **G-ral Traian Moșoiu**, nr. **141**, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0749855945**, e-mail [contact@arhby.ro](mailto:contact@arhby.ro), înregistrată la nr. **23061/15.09.2023**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

### AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 5/08.04.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru: **Zonă turistică**, generat de imobilul: **teren extravilan, în suprafață de 9.766,00 mp cu folosința actuală fâneată, conform extras CF nr. 103913 - nr. cadastral 103913, extras CF nr. 103914 - nr. cadastral 103914 și extras CF nr. 103915 - nr. cadastral 103915 iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren arabil - extravilan.**

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

**Conform Avizului eliberat de Primăria comunei Fundata, nr. 948/27.03.2024, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad.23061/27.03.2024**, precum și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat este delimitat după cum urmează:

- la Nord – proprietăți private nr.top 9897/3, 9898/3;
- la Sud – proprietăți private nr.cad 103912;
- la Est – proprietăți private nr.cad 103932, 103931;
- la Vest – proprietăți private nr.top 9918/2, 9919 și drum de piatră nr. top 9936;

**Zona studiată se va extinde față de toate laturile, în vederea relaționării obiectivului propus cu vecinătățile.**

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituiți

Funcțiunea propusă: **zonă turistică (pensiuni, vile turistice, cabane turistice, alimentație publică, zone de agrement).**



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



### 3. Indicatori urbanistici propuși

- **POT<sub>maxim</sub> = 20%; CUT<sub>maxim</sub> = 0,40;**
- **Regim de înălțime: P+M;**
- **Alinierea clădirilor, precum și retragerile față de limitele laterale și posterioară se vor stabili prin PUZ, conform avizelor și acordurilor ce vor fi obținute în baza Certificatului de urbanism, precum și a legislației specifice în vigoare;**
- **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" și se va ține cont Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR.;**
- **Nu vor fi acceptate construcții monobloc cu gabarite mari care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului;**
- **Totodată, se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime.**
- **Se va respecta HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 referitoare la suprafața minimă pentru construire;**

### 4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Conform Avizului pentru elaborare PUZ Zonă turistică, eliberat de Primăria comunei Fundata, accesul la obiectivul propus se va face din drumul comunal Vârful Micului, pe drumul existent; se va avea în vedere asigurarea accesului la terenul reglementat prin intermediul unui drum public corespunzător dimensionat.

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizele menționate în Certificatul de urbanism nr. 356/05.07.2023, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului PUZ.

### 4. Capacitățile de transport admise

**Specifice activității propuse.**

### 5. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

**Conform Certificat de urbanism nr. 356/05.07.2023.**

### 6. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;

- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **356/05.07.2023**.

Achitat taxa de 34 lei, conform chitanței nr. 779771085

<p>/Președinte</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: TODORICA-CONSTANTIN SERBAN Judetul Brasov Functia: Vicepresedinte Aprobare 15.04.2024 09:29:06 (GMT+03:00)</p>	<p>Arhitect-șef</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Judetul Brasov Functia: Arhitect Sef Avizare 12.04.2024 10:04:49 (GMT+03:00)</p>
<p>Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului</p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Judetul Brasov Functia: Consilier Intocmit 08.04.2024 15:34:31 (GMT+03:00)</p>	<p>CONFORM CU DOCUMENTUL ORIGINAL ELECTRONIC</p>

connectX







MC  
Nr. acreditare: 4421  
ISO 9001:2015



MC  
Nr. acreditare: 8991  
ISO 14001:2015

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 PUZ – Zonă turistică  
Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n.  
Proiect nr. 6-25-23

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Întocmire P.U.Z. – zonă turistică
<b>Iniţiator:</b>	Căpăţînă Ioan
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	6-25-23
<b>Data elaborării:</b>	06.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, 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 terenurile situate în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 103913 nr. cad. 103913, C.F. nr. 103914 nr. cad. 103914, C.F. nr. 103915 nr. cad. 103915 în vederea dezvoltării unei zone turistice.

##### **➤ Solicitări ale temei program:**

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>^</sup>1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei turistice;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

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**

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații s-a obținut avizul de oportunitate în vederea elaborare P.U.Z. pentru zonă turistică. La actualizarea programului de dezvoltare a localității, această zonă va fi inclusă în programul de dezvoltare.

### **1.3. Surse documentare**

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

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018.

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

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

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

În imediata vecinătate, la nord-est de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 0,5 km s-a edificat o pensiune cu un regim de înălțime de P+M, iar la sud-vest de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 0,7 km s-a edificat o altă pensiune cu un regim de înălțime de P+2E+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone turistice.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 10 km față de centrul localității.

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

- la nord: teren identificat cu nr. top. 9897/3, 9898/3 și teren identificat cu nr. top. 9890, 9895, 9899 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);

- la sud: teren identificat cu nr. cad. 103912 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren identificat cu nr. cad. 103932 și nr. cad. 103931 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la vest: teren identificat cu nr. top. 9918/2, 9919 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);

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

Terenurile sunt situate în partea de est a comunei, la o distanță de aproximativ 10,1km de centrul acesteia, minim 11,6km față de magazin/supermarket, 11,7 km de Biserică, min 8,3 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, 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 piatră cu nr. top. 9936 (cu lățime cuprinsă între 2,87m-5,38m) și drum de pământ (cu lățime cuprinsă între 3,15m-4,95m).

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

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

Terenurile reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 103913 nr. cad. 103913, C.F. nr. 103914 nr. cad. 103914, C.F. nr. 103915 nr. cad. 103915) sunt libere de construcții și sunt situate în extravilanul localității fără reglementări urbanistice.

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

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare din punct de vedere turistic.

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

În vecinătățile zonei studiate, se regăsesc pensiuni și case de vacanță, ce au regim de înălțime cuprins între P și P+2E+M.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 11km de amplasament.

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

Executarea unor săpături adânci în versanții moderat și puternic înclinați poate declanșa surpări de teren în masa depozitelor deluviale pămâtoase existente spre suprafața terenului, mai ales în perioade cu exces de umiditate, dacă nu se vor lua măsuri corespunzătoare care să asigure stabilitatea taluzelor ce se crează.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa funcțiilor complementare care să deservească structurile de cazare existente din zonă.

Astfel, pentru a crește valoarea zonei și pentru a atrage mai mulți turiști, prin proiect se propune și un restaurant, care va deservi nu doar spațiile de cazare propuse pe terenurile ce au generat P.U.Z., ci și restul structurilor de cazare din zonă.

## **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)**

Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă se află rețea de alimentare cu apă, însă nu există rețea de canalizare. În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică.

• **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de canalizare.

## **2.7. Probleme de mediu**

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

Conform punctului de vedere nr. 1011/21.08.2024 emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, terenurile ce au generat P.U.Z. nu se află în perimetrul sau în aria de protecție legală a vreunui sit arheologic.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea

planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

#### **3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.

#### **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 parcelele studiate se va realiza atât din drumul pietruit cu nr. top. 9936, dar și din drumul de pământ existent. Aceste drumuri vor fi amenajate pentru trafic greu.

Conform adresei nr. 3369/20.11.2023 emise de Primăria comunei Fundata, drumurile de acces la parcelele reglementate fac obiectul procedurii de actualizare cadastrală și procedurii de atestare în domeniul public al comunei Fundata aflată în curs de desfășurare.

Profilul transversal al drumurilor modernizate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul de piatră nr.top. 9936 și la drumul ce separă cele 3 parcele;

- 4,00-5,38 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu 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 împrejmuir.

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 fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 13,5% și 18%.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ minim 5,00 m de la aliniament;

Retragerea împrejmuirilor față de căile de circulație este de:

→ minim 2,50 m de la aliniament;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 anexa 5, în funcție de specificul activității astfel:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

**Notă:** Costurile aferente realizării drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

#### 3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de zonă turistică.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- ZT – zona turistică

#### 3.4.2. Bilanț teritorial

Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan liber de construcții		100	9766	100
<b>Total</b>			<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>
<b>Propus</b>					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zona turistică	subzonă aferentă construcțiilor	20	1953,2	
		subzona aferentă spațiilor verzi private	50	4883	
		subzonă aferentă circulațiilor private	30	2929,8	
Total zona turistică			100	9766	100
<b>Total</b>				<b>9766</b>	<b>100</b>

#### 3.4.3. Indicatori urbanistici

- ZT – zonă turistică

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

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

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+M cu  $H_{max.cornișă} = 5,50$  m față de CTA,  $H_{max.coamă} = 9,50$  m față de CTA

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minim 5,00 m

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00m de la aliniament

Retragerea împrejuririlor față de drumuri:

- minim 2,50 m de la aliniament;

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 50% din suprafața totală a terenului;

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi minim 30m (excepție fac anexele gospodărești: grajduri, fânare, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de clădirea principală).

Conform H.C.L. Fundata nr. 9/23.04.2008 suprafața minimă admisă pentru construirea de locuințe este de 1000mp pentru persoane fizice și 2000mp pentru persoane juridice.

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă se află rețea de alimentare cu apă, însă nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 97/22.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă existentă în comuna Fundata, prin extindere cu o conductă PEHD Dn 90mm, în lungime de cca. 680m până la terenurile analizate. Se vor efectua branșamente de apă din țevi Dn 25mm pentru fiecare parcelă, iar pe rețeaua de distribuție se va monta 1 hidrant.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în 7 bazine vidanjabile, betonate, cu fundul și pereții impermeabili, aferente fiecărui imobil, până la realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor de canalizare în zonă.

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică la care construcțiile propuse se vor racorda.

Încălzirea imobilelor se va realiza cu ajutorul unor centrale termice electrice/pe lemne.

**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 în interiorul proprietăților, 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.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor 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.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

#### ▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 103913 nr. cad. 103913 S=2371m, C.F. nr. 103914 nr. cad. 103914 S=4428mp, C.F. nr. 103915 nr. cad. 103915 S=2967 mp).

#### ▪ Circulația terenurilor

Terenul rezervat pentru o eventuală modernizare a drumului va trece în domeniul public în momentul în care va exista un proiect tehnic pentru modernizarea drumului realizat de către autoritățile publice locale.

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

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

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

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

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

Întocmit:

Arh. Fintina Elena







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 PUZ – Zonă turistică  
Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n.  
Proiect nr. 6-25-23

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

<b>Denumirea lucrării:</b>	Întocmire P.U.Z. – zonă turistică
<b>Inițiator:</b>	Căpățînă Ioan
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	6-25-23
<b>Data elaborării:</b>	06.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

### Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – zonă turistică, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

### I. Dispoziții generale

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48<sup>^</sup>1 alin. 5** din **Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47<sup>^</sup>1, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul general de urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

## **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legislația complementară:
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată
- Prevederile O.P.A.N.T. nr.65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.

### **3. Domeniul de aplicare**

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în înscris în C.F. nr. 103915, nr. cad. 103915, C.F. nr. 103914, nr. cad. 103914, C.F. nr. 103913, nr. cad. 103913 în suprafață totală de 9766 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n. și este delimitată:

- la nord: teren identificat cu nr. top. 9897/3, 9898/3 și teren identificat cu nr. top. 9890, 9895, 9899 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren identificat cu nr. cad. 103912 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren identificat cu nr. cad. 103932 și nr. cad. 103931 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la vest: teren identificat cu nr. top. 9918/2, 9919 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **Art. 1. Terenuri agricole în extravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

#### **Art. 2. Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### *Art. 1. Expunerea la riscuri naturale*

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

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

### *Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice*

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

### *Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

### *Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de turism.

### *Art. 5. Indicatori urbanistici*

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

$$a) \quad P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

$$b) \quad C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

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

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

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

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

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

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

#### *Art. 6. Circulația terenurilor*

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### *Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale clădirilor cu destinație turistică:

- pentru toate categoriile de construcții de turism se vor orienta spre nord spațiile tehnice și anexele.

#### *Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice*

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

#### *Art. 3. Amplasarea față de aliniament*

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

##### Retragerea construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00m de la aliniament

##### Retragerea împrejmuirilor față de drumuri:

- minim 2,50 m de la aliniament;

#### *Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

##### Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minim 5,00 m

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

##### *Edificabilul parcelei:*

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii

propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

*Amenajabilul parcelei:*

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare

h) anexe gospodărești provizorii cu obligativitatea respectării următoarelor condiții cumulative:

- autorizația de construire provizorie va avea un termen de max. 10 ani pentru amplasarea anexei, după care se poate prelungi cu încă 10 ani în caz că legislația și documentația de urbanism o permit, iar în cazul în care autorizația nu se prelungește, terenul va fi adus la situația inițială prin desființarea anexei.

- toate anexele gospodărești de pe parcelă, cumulat, să nu depășească suprafața desfășurată de maxim 50 mp.

- înălțimea va fi de maxim 3,20m măsurată de la cota terenului natural (CTN) din ridicarea topografică a prezentei documentației de urbanism (CTN se regăsesc și în plan situația existentă - U1 respectiv plan reglementări urbanistice-zonificare-U2).

- se va respecta Codul Civil.

**Notă:** Se interzice schimbarea de destinație a anexelor gospodărești amplasate în amenajabilul parcelei.

Anexele gospodărești pot fi garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, foisor, magazie pentru ustensile de grădinarit, spații tehnice.

Conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, art. 59, anexele care nu respectă reglementările din documentația de urbanism se vor desființa.

#### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### *Art. 1. Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Profilul transversal al drumurilor modernizate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- **profil transversal tip 1**
- se aplică la drumul de piatră nr.top. 9936 și la drumul ce separă cele 3 parcele;
- 4,00-5,38 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu 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 împrejmuia.

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 fiecărei clădiri propuse.

#### *Art. 2. Accesele pietonale*

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

### **5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### *Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

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

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare. Până la execuția și punerea în funcțiune a rețelei de canalizare apele se vor evacua în bazine betonate etanș vidanjabile cu evacuarea periodică a acestora în baza contractuala cu o societate acreditata.

## *Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente extinderilor/realizării rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### *Art. 1. Înălțimea construcțiilor*

- max. P+M cu Hmax.cornișă = 5,50 m față de CTA, Hmax.coamă = 9,50 m față de CTA.

#### Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim clădiri cu destinație turistică – 3 m la cornișă

### *Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor*

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate zonei de turism, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. lemn, piatră, tencuieli tradiționale pe bază de var stins, pereți exteriori îmbrăcați cu șindrilă, având o culoare neutră, învelitoare din șită etc.).

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Nu vor fi acceptate construcții monobloc cu gabarite mari care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

### *Art. 3. Parcelarea*

Amplasamentul este alcătuit din 3 parcele, a căror suprafață totală este de 9766 mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local



de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Prin prezenta documentație nu se propune dezmembrarea parcelelor.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejmuiri**

### *Art.1. Parcaje*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### *Art. 2. Zone verzi și plantate*

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă:

→ minimum 50%

### *Art. 3. Împrejmuiri*

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de minim 1,50m și se poate dubla cu gard viu.

## **III. Zonificare funcțională**

### **1. Unități și subunități funcționale**

Pe terenurile reglementate se prevede următoarea zonă funcțională:

#### ▪ **Zona turistică - (ZT)**

##### Funcțiuni admise

→ structuri de cazare turistică (pensiuni, cabane turistice, vile turistice, pensiuni în regim de construire discontinuu, izolat)

- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, barbeque, garaje, magazii, etc.)
- spații pentru agrement, alimentație publică, odihnă, recreere, wellness, SPA.
- spații pentru întruniri profesionale tip workshop, conferințe și evenimente
- locuințe de serviciu, de intervenție
- case de vacanță

### Funcțiuni interzise

- locuințe colective
- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice
- orice activitate de producție sau activități incompatibile cu cea a activităților de turism

## **2. Dispoziții finale și concluzii**

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

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Fundata, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii

nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Întocmit:  
Arh. Fintina Elena

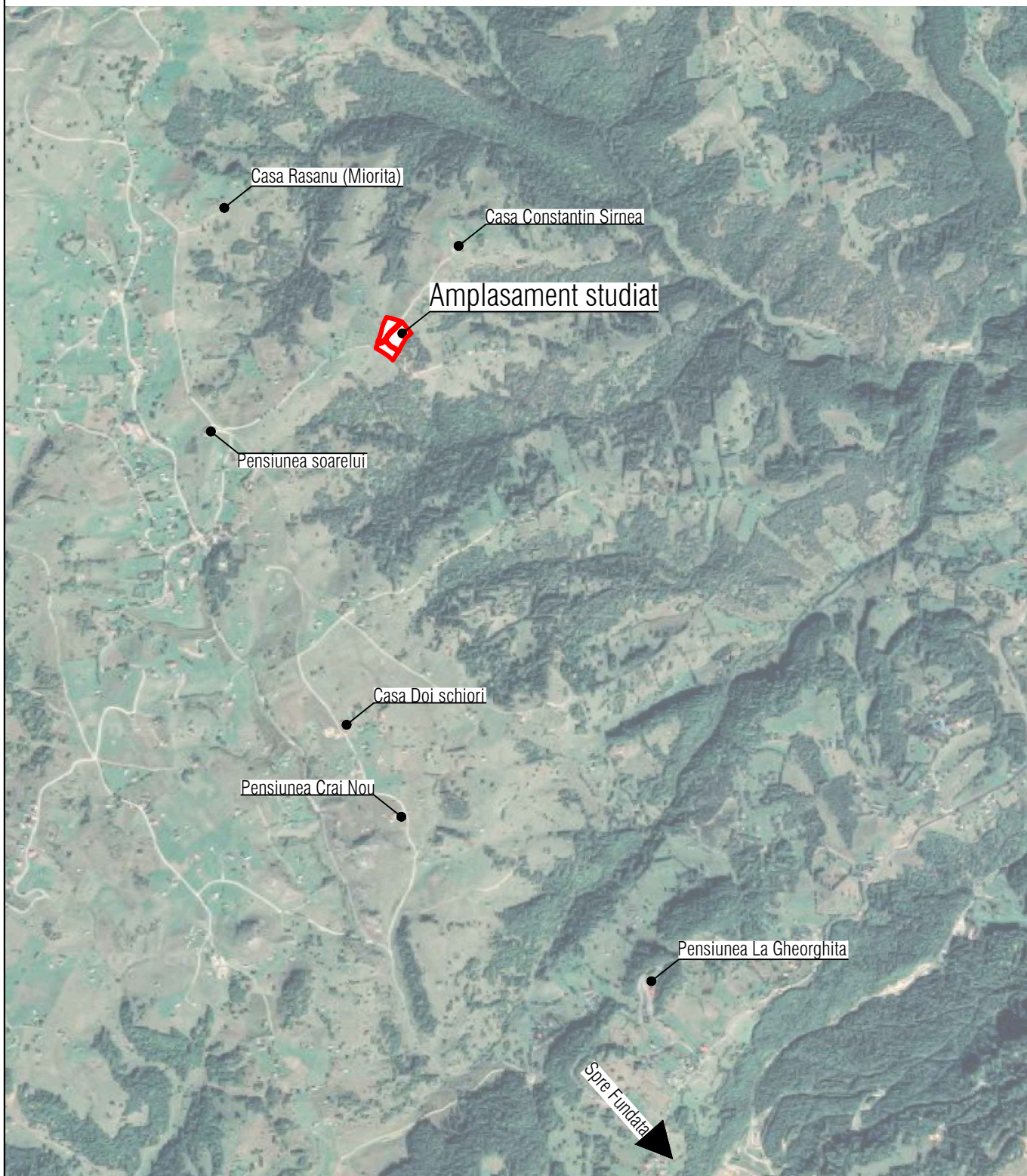


# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - ZONA TURISTICA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913

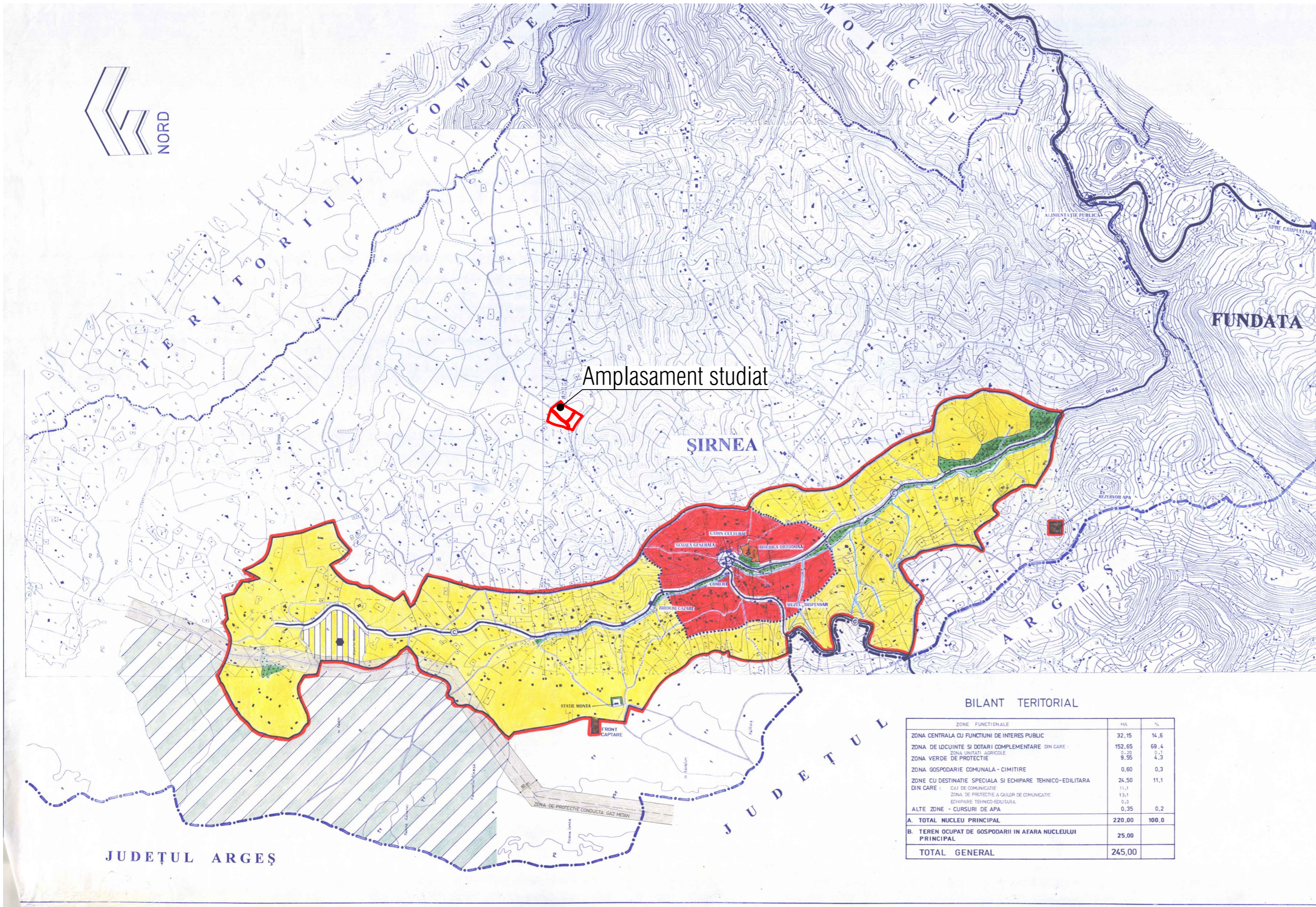
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:20000



 SchmidtArchitectureStudio	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator : Capatina Ioan	Proiect nr. 6-25-23
	SCARA 1:20000		Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103915, 103914, 103913	FAZA P.U.Z.
specificatie: SEF PROIECT	nume: Arh. Fintina Elena	semnatura 	Desumire proiect: Intocmire PUZ - Zona turistica	Plansa nr. U01
PROIECTAT DESEMAT	Arh. Miron Ludmila	DATA: 06.2023	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	

© 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.

**PUG** PLAN URBANISTIC  
 GENERAL  
**COMUNA FUNDATA**  
**SATUL - SIRNEA**  
 REGLEMENTARI



- LIMITE**
  - LIMITA DE JUDET
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
  - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
  - LIMITA DINTRE SATELE COMPONENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
  - ZONA CENTRALA CU LOCUINTE SI FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
  - ZONA CU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
  - ZONA UNITATI AGRICOLE
  - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE
  - ZONA CU DOTARI TEHNICO-EDILITARE
  - ZONE VERZI DE PROTECTIE
  - DRUM NATIONAL
  - DRUM COMUNAL
  - ULITE
  - CURSURI DE APA
- REGLEMENTARI**
  - ZONA DE PROTECTIE SANITARA ( conf. ordin 536/97 )
  - RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE PUZ SAU P.U.D.
  - ZONA PROPUȘA PENTRU DOTARI SPECIFICE SPORTURILOR DE IARNA (ZONA DE NECESITATEA STUDIILOR DE SPECIALITATE )
  - INTERSECTII PROPUȘE PENTRU AMENAJARE
  - DRUM COMUNAL (DC55) PROPUȘ PENTRU CLASARE IN DRUM JUDEȚEAN
  - DRUM LOCAL-VICINAL (SIRNEA-LIMITA DE JUDET ARGES), PROPUȘ PENTRU CLASARE IN DRUM COMUNAL (CONF. HOTARARII CONSILIULUI JUDEȚEAN BRASOV)

**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE	HA	%
ZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC	32,15	14,6
ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE DIN CARE:	152,65	69,4
ZONA VERDE DE PROTECTIE	9,55	4,3
ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE	0,60	0,3
ZONE CU DESTINATIE SPECIALA SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA DIN CARE:	24,50	11,1
CAI DE COMUNICATIE	11,1	
ZONA DE PROTECTIE A GALIILOR DE COMUNICATIE	13,1	
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	0,3	
ALTE ZONE - CURSURI DE APA	0,35	0,2
<b>A. TOTAL NUCLEU PRINCIPAL</b>	<b>220,00</b>	<b>100,0</b>
<b>B. TEREN OCUPAT DE GOSPODARII IN AFARA NUCLEULUI PRINCIPAL</b>	<b>25,00</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>245,00</b>	

**NOTA:** CONFORM ORDONANTEI GUVERNAMENTALE NR.43/1997 PRIVIND SITUATIA JURIDICA A DRUMURILOR, DRUMURILE PROPUȘE PENTRU CLASARE VOR AVEA O ZONA DE PROTECTIE DE 20m PENTRU DRUMUL JUDEȚEAN SI 18m PENTRU DRUMUL COMUNAL, MASURATA DIN AXUL DRUMULUI (s16ngo - dreapta). ZONA COINCIDE CU LIMITA CONSTRUCTIILOR VIOTARE.

S.C. PROIECT BRASOV SA		Planșă PUG LOCALIZATĂ ÎN ALTE BRĂȘOV		Planșă PUG LOCALIZATĂ ÎN ALTE BRĂȘOV	
Proiectat	Verificat	Proiectat	Verificat	Proiectat	Verificat
Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU
Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU
Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU
Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU	Arh. M. ȘARBU

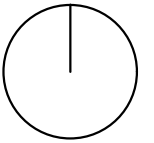
<b>SAS</b> SchmidtArchitectureStudio	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator Capatina Ioan		Project nr. 6-25-23
	Amplasament	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103915, 103914, 103913	FAZA P.U.Z.		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:20000	Denumire proiect: Intocmire PUZ - Zona turistica	Planșa nr. U02
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 06.2023	PLAN DE INCADRARE IN PUG	
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila				
DESENAT	Arh. Miron Ludmila				

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

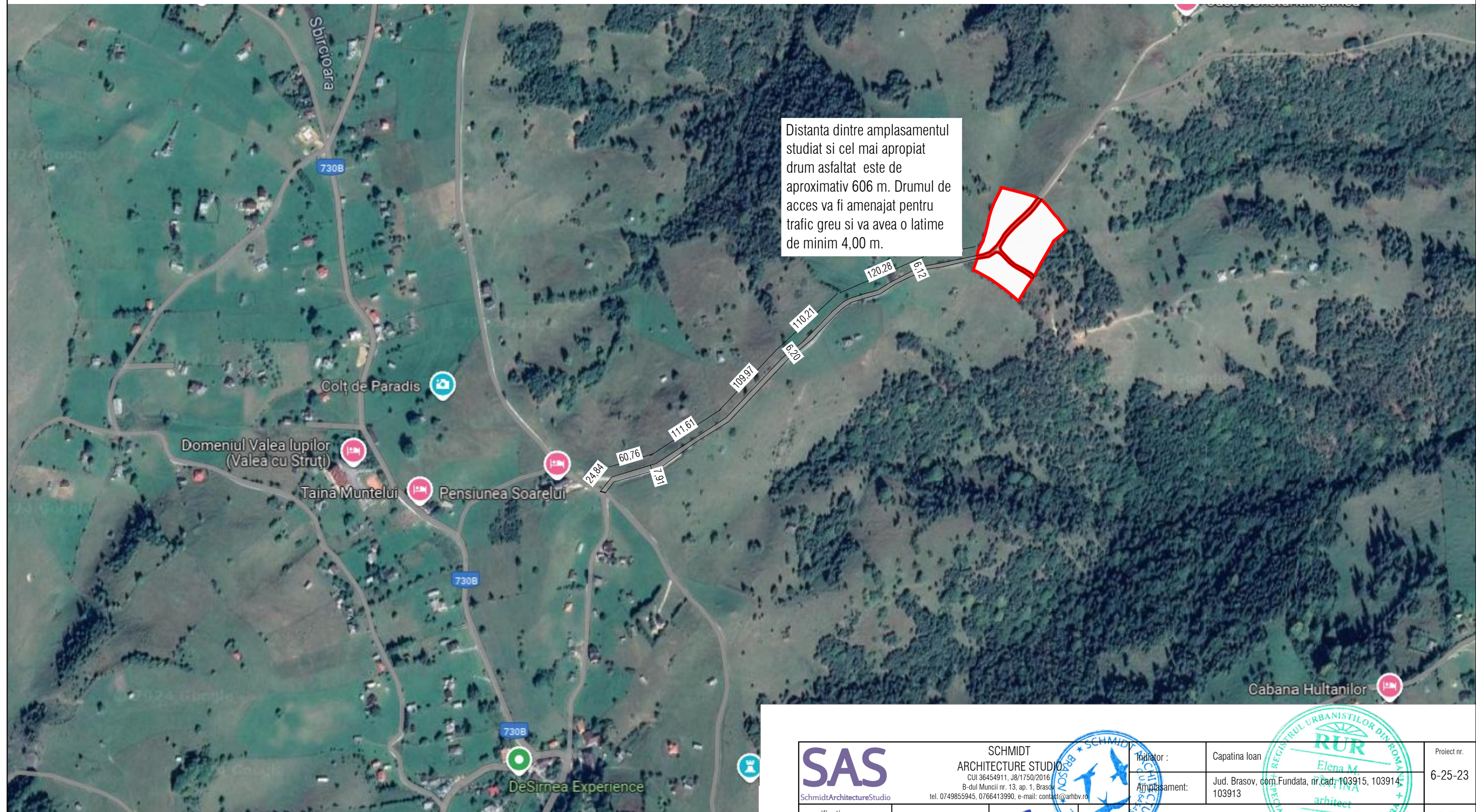
INTOCMIRE PUZ - ZONA TURISTICA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES sc. 1:5000



Distanța dintre amplasamentul studiat și cel mai apropiat drum asfaltat este de aproximativ 606 m. Drumul de acces va fi amenajat pentru trafic greu și va avea o lățime de minim 4,00 m.

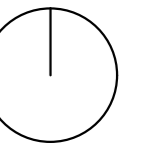


<b>SAS</b> SchmidtArchitectureStudio		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator : Capatina Ioan	Proiect nr. 6-25-23
specificatie:		nume:	semnatura	Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103915, 103914, 103913	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		SCARA 1:5000	Denumire proiect: Intocmire PUZ - Zona turistica	Plansa nr. U03
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		DATA: 06.2023	PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES	
DESENAT	Arh. Miron Ludmila				

© 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 - ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913  
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



Nr. cad. 103913

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
472	442021.040	520722.925	6.179
134	442024.911	520718.109	2.950
130	442026.759	520715.810	6.162
132	442030.097	520710.639	9.837
131	442034.920	520702.058	5.868
130	442037.986	520697.053	5.872
129	442041.581	520693.410	7.414
128	442047.029	520689.381	6.708
127	442051.895	520682.764	4.532
126	442054.847	520679.323	3.156
125	442056.101	520676.429	1.562
619	442056.988	520674.891	11.874
618	442050.244	520664.968	15.771
225	442047.584	520649.424	15.893
36	442032.567	520644.229	3.556
39	442039.247	520649.268	10.806
38	442024.996	520658.713	9.313
37	442020.415	520666.822	14.250
43	442012.190	520676.459	9.973
44	442006.368	520685.570	14.362
45	441997.130	520697.810	8.705
230	441991.238	520704.218	22.615
231	442010.578	520715.939	12.580

S(mas)=237mp

Nr. cad. 103915

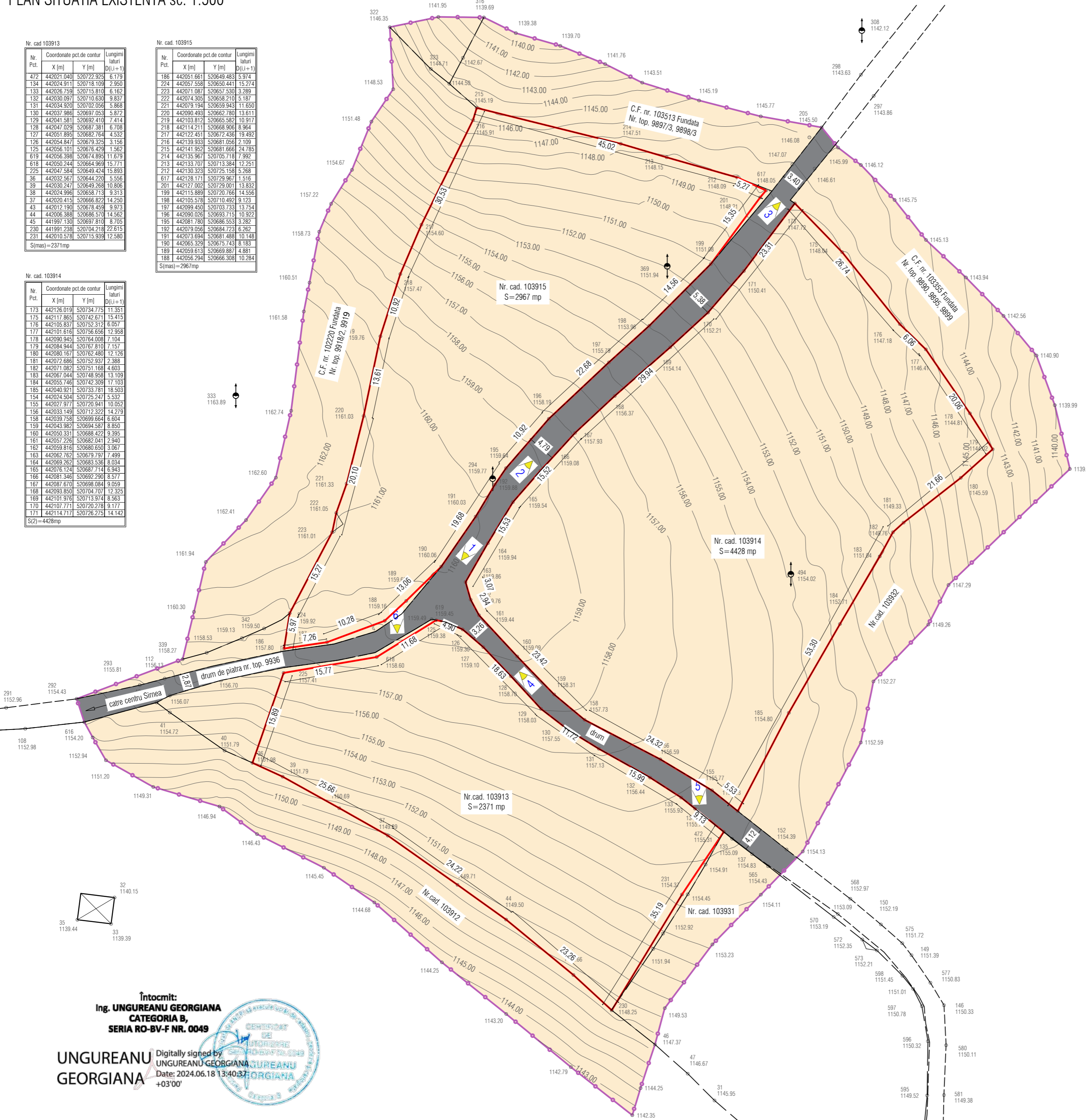
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
186	442051.661	520649.483	5.974
224	442057.558	520650.441	15.274
223	442071.081	520657.539	3.289
222	442074.305	520658.210	5.187
221	442079.194	520659.943	11.650
220	442090.493	520662.780	13.611
219	442103.812	520665.592	10.917
218	442114.211	520668.961	8.964
217	442122.451	520672.438	19.492
216	442139.933	520681.056	2.109
215	442141.952	520681.666	24.785
214	442153.987	520705.718	7.992
213	442133.707	520713.384	12.251
212	442130.323	520725.158	5.268
617	442128.171	520729.967	1.518
201	442127.002	520729.001	13.832
199	442115.889	520720.766	14.556
198	442105.578	520710.492	9.123
197	442099.450	520703.733	13.754
196	442090.028	520693.713	10.922
195	442081.780	520686.553	3.282
192	442079.056	520684.723	6.262
191	442073.694	520681.488	10.148
190	442063.329	520675.743	8.183
189	442059.613	520669.887	4.881
188	442056.294	520666.308	10.284

S(mas)=2967mp

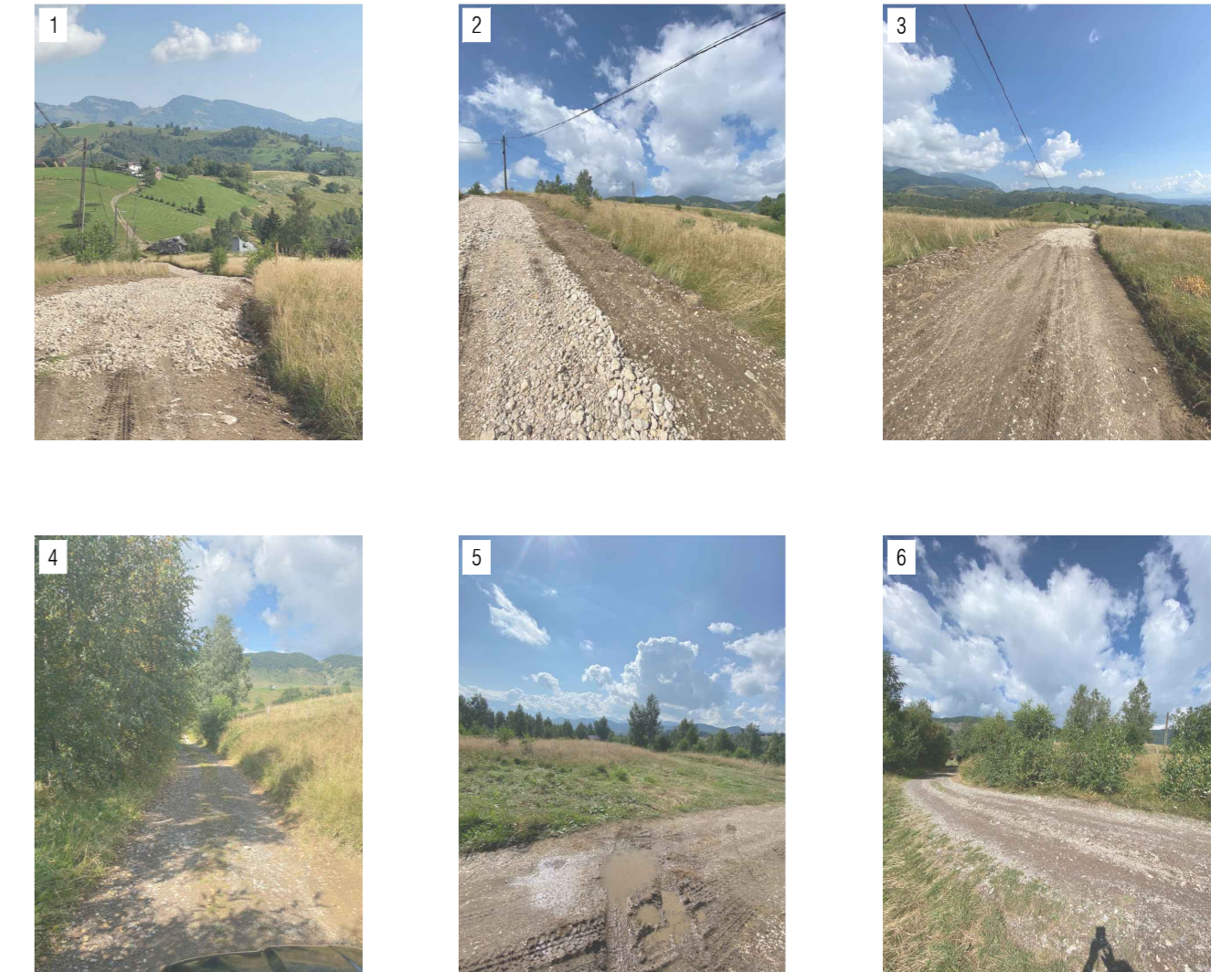
Nr. cad. 103914

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
173	442126.019	520734.773	11.351
175	442117.865	520742.671	15.415
176	442105.837	520752.312	6.057
177	442101.616	520756.656	12.958
178	442090.943	520764.008	7.104
179	442084.944	520767.810	7.157
180	442080.167	520762.480	12.126
181	442072.686	520759.937	2.388
182	442071.082	520751.168	4.603
183	442067.044	520748.958	13.109
184	442055.746	520742.309	17.103
185	442040.921	520733.781	18.303
154	442024.504	520725.241	5.532
153	442027.977	520729.940	10.052
156	442033.149	520712.322	14.279
158	442039.758	520699.664	6.604
159	442043.987	520694.581	8.850
160	442050.331	520688.423	9.395
161	442057.226	520682.041	2.940
162	442059.816	520680.650	3.067
163	442062.762	520679.797	7.499
164	442069.267	520683.538	3.010
165	442076.124	520687.714	6.943
166	442081.346	520692.290	8.577
167	442087.670	520696.084	9.059
168	442093.850	520704.701	12.325
169	442101.976	520713.974	8.563
170	442107.771	520720.278	9.177
171	442114.717	520726.275	14.142

S(z)=442mp



- Legenda**
- Limita zona reglementata
  - Limita zona analizata
  - Gard sarma ghimpata
  - Taluz mic
  - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
  - Drum existent
  - Stalp electric



Disfunctionalitati		
Nr.crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru zona turistica	Se stabilesc prin prezenta documentatie
2	Profilul transversal al drumului	Se propune un drum destinat traficului greu cu o latime de minim 4,00 m si cu alveola de trecere pentru prima etapa, iar pentru o etapa ulterioara s-a rezervat teren (retragere imprejmuire 5 m fata de aliniament existent) pentru o eventuala modernizare a drumului

Intocmit:  
**Ing. UNGUREANU GEORGIANA**  
 CATEGORIA B,  
 SERIA RO-BV-F NR. 0049

Digitally signed by  
**UNGUREANU GEORGIANA**  
 Date: 2024.06.18 13:40:33  
 +03'00'

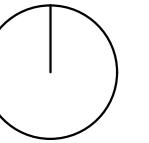


<b>SAS</b> SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro	nume:	Elena M. FINTINA	SCARA:	1:500	Denumire proiect:	Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad.103915, 103914, 103913	Proiect nr.:	6-25-23
	SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA:	06.2023	PLAN SITUATIA EXISTENTA	FAZA:	P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila					Planşa nr.:	U1	
DESENAT	Arh. Miron Ludmila							

© 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 - ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913  
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500



Nr. cad. 103913

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
472	442021.040	520722.925	6.179
134	442024.911	520718.109	2.950
133	442026.759	520715.810	6.162
132	442030.097	520710.639	9.837
131	442034.920	520702.058	5.868
130	442037.986	520697.053	5.872
129	442041.581	520692.410	7.414
128	442047.029	520687.381	6.708
127	442051.895	520682.764	4.532
126	442054.847	520679.325	3.156
125	442056.101	520676.429	1.562
619	442056.988	520674.899	11.873
618	442050.244	520664.968	15.771
225	442047.584	520649.424	15.893
36	442032.567	520644.229	3.556
39	442039.247	520649.268	10.896
38	442024.996	520658.713	9.313
37	442020.415	520666.822	14.250
43	442012.190	520676.459	9.973
44	442006.368	520686.574	14.352
45	441997.130	520697.810	8.705
230	441991.238	520704.218	22.615
231	442010.578	520715.959	12.580

S(mas)=237mp

Nr. cad. 103915

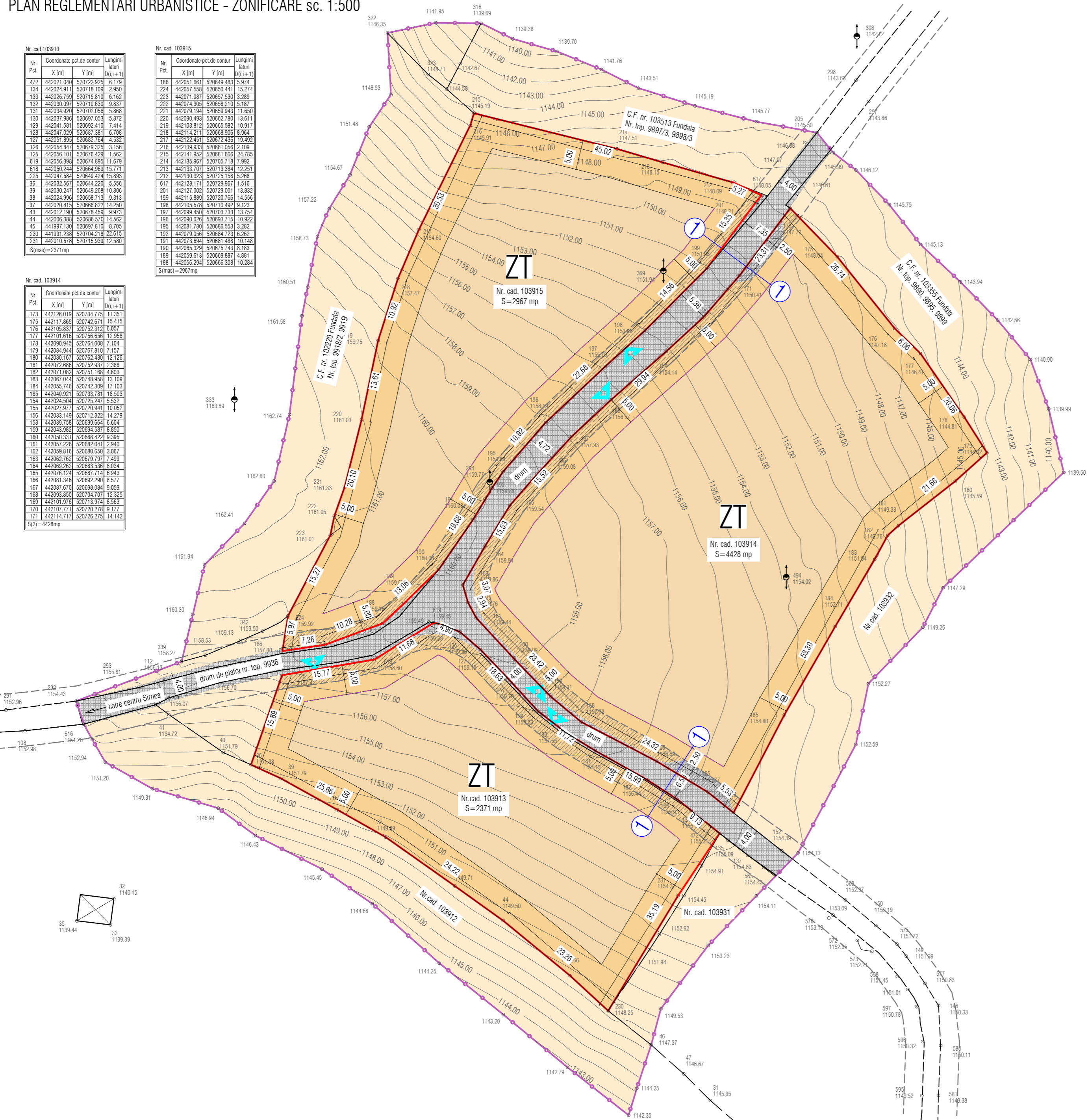
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
186	442051.661	520649.483	5.974
224	442057.558	520650.441	15.274
223	442071.081	520657.539	3.289
222	442074.305	520658.210	5.187
221	442079.194	520659.943	11.650
220	442090.493	520662.780	13.611
219	442103.812	520665.502	10.917
218	442114.211	520668.969	8.964
217	442122.451	520672.438	19.492
216	442139.933	520681.056	2.109
215	442141.952	520681.666	24.785
214	442153.987	520705.718	7.992
213	442133.707	520713.384	12.251
212	442130.323	520725.158	5.268
617	442128.171	520729.967	1.518
291	442127.002	520729.001	13.832
199	442115.889	520720.766	14.556
198	442105.578	520710.492	9.123
197	442099.450	520703.733	13.754
196	442090.028	520693.715	10.922
195	442081.780	520686.553	3.282
192	442079.056	520684.723	6.262
191	442073.694	520681.488	10.148
190	442063.329	520675.743	8.183
189	442059.613	520669.887	4.881
188	442056.294	520666.308	10.284

S(mas)=2967mp

Nr. cad. 103914

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
173	442126.019	520734.773	11.351
175	442117.865	520742.671	15.415
176	442105.837	520752.312	6.057
177	442101.616	520756.656	12.958
178	442090.943	520764.008	7.104
179	442084.944	520767.810	7.157
180	442080.167	520762.480	12.126
181	442072.686	520759.937	2.388
182	442071.082	520751.168	4.603
183	442067.044	520748.958	13.109
184	442055.746	520742.309	17.103
185	442040.921	520733.781	18.303
154	442024.504	520725.247	5.532
153	442027.977	520729.941	10.052
156	442033.149	520712.322	14.279
158	442039.758	520699.664	6.604
159	442043.987	520694.381	8.850
160	442050.331	520689.429	9.295
161	442057.226	520682.041	2.940
162	442059.816	520680.650	3.067
163	442062.762	520679.797	7.499
164	442069.267	520683.338	6.934
165	442076.124	520687.714	6.943
166	442081.346	520692.290	8.577
167	442087.670	520696.084	9.059
168	442093.850	520704.701	12.325
169	442101.976	520713.974	8.563
170	442107.771	520720.278	9.177
171	442114.717	520726.275	14.142

S(z)=4428mp



### Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- - - - - Retragere minima imprejmuire
- - - - - Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie publica
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de circulatie publica - drum macadam propus - pentru trafic greu
- ZT Zona turistica
- ZT Edificabilul parcelei pentru zona turistica (ZT)
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului si care nu se va imprejmuir
- ▲ Acces auto si pietonal
- ① Profil transversal
- Stalp electric - existent
- Gard sarma ghimpata - existent
- Taluz mic - existent

### Reglementari propuse

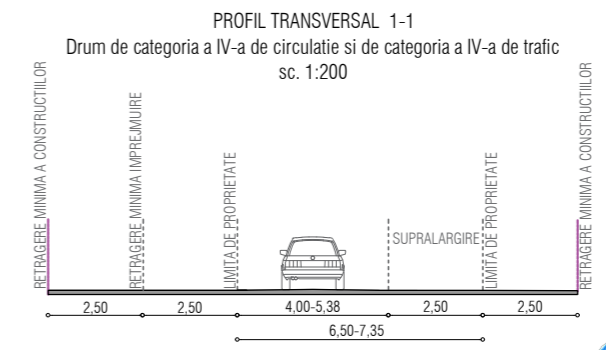
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZT
  - P + M (H<sub>maxim</sub> cornisa 5,50 m, H<sub>maxim</sub> coama 9,50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZT
  - P.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0,4
- Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
- Vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor studiate;
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 50% din suprafata totala a terenului;
- Distanta intre cladirile situate pe aceiasi parcela va fi minim 30 m (exceptie fac anexele gospodaresti: grajduri, fanane, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de cladirea principala);
- 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.

Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan liber de constructii	100	9766	100
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>

Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	subzona aferenta constructiilor	20	1953,2	
	subzona aferenta spatiilor verzi private	50	4883	
	subzona aferenta circulatiilor private	30	2929,8	
<b>Total zona turistica</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>
<b>Total</b>			<b>9766</b>	<b>100</b>



**SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO**  
 ARCHITECTURE STUDIO  
 CUI 36454911, J8/1750/2016  
 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov  
 tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro

Elena M. FINTINA  
arhitect

Capatina Ioan  
Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, Nr. cad. 103915, 103914, 103913

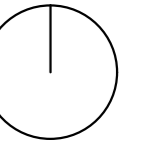
Specificatie:	nume:	semnatura:	SCARA:	Denumire proiect:	FAZA:
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	<i>Elena Fintina</i>	1:500	Intocmire PUZ - Zona turistica	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		DATA:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Planşa nr. U2
DESENAT	Arh. Miron Ludmila		06.2023		

© 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 - ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913  
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500



Nr. cad. 103913

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale (D <sub>i</sub> +1)	
X [m]	Y [m]		
472	442021.040	520722.925	6.179
134	442024.911	520718.109	2.950
133	442026.759	520715.816	6.162
132	442030.097	520710.636	9.837
131	442034.920	520702.058	5.868
130	442037.986	520697.053	5.872
129	442041.581	520692.418	7.414
128	442047.029	520683.381	6.708
127	442051.895	520672.764	4.532
126	442054.847	520670.378	3.156
125	442056.101	520676.426	1.362
619	442056.988	520674.899	11.674
618	442050.244	520664.968	15.771
225	442047.584	520649.424	15.893
36	442032.567	520644.229	3.556
39	442039.247	520649.268	10.896
38	442024.996	520658.713	9.313
37	442020.415	520666.822	14.250
43	442021.190	520676.459	9.973
44	442026.368	520685.574	14.352
45	441997.130	520697.810	8.705
230	441991.238	520704.218	22.615
231	442010.578	520715.939	12.580

S(mas) = 237mp

Nr. cad. 103915

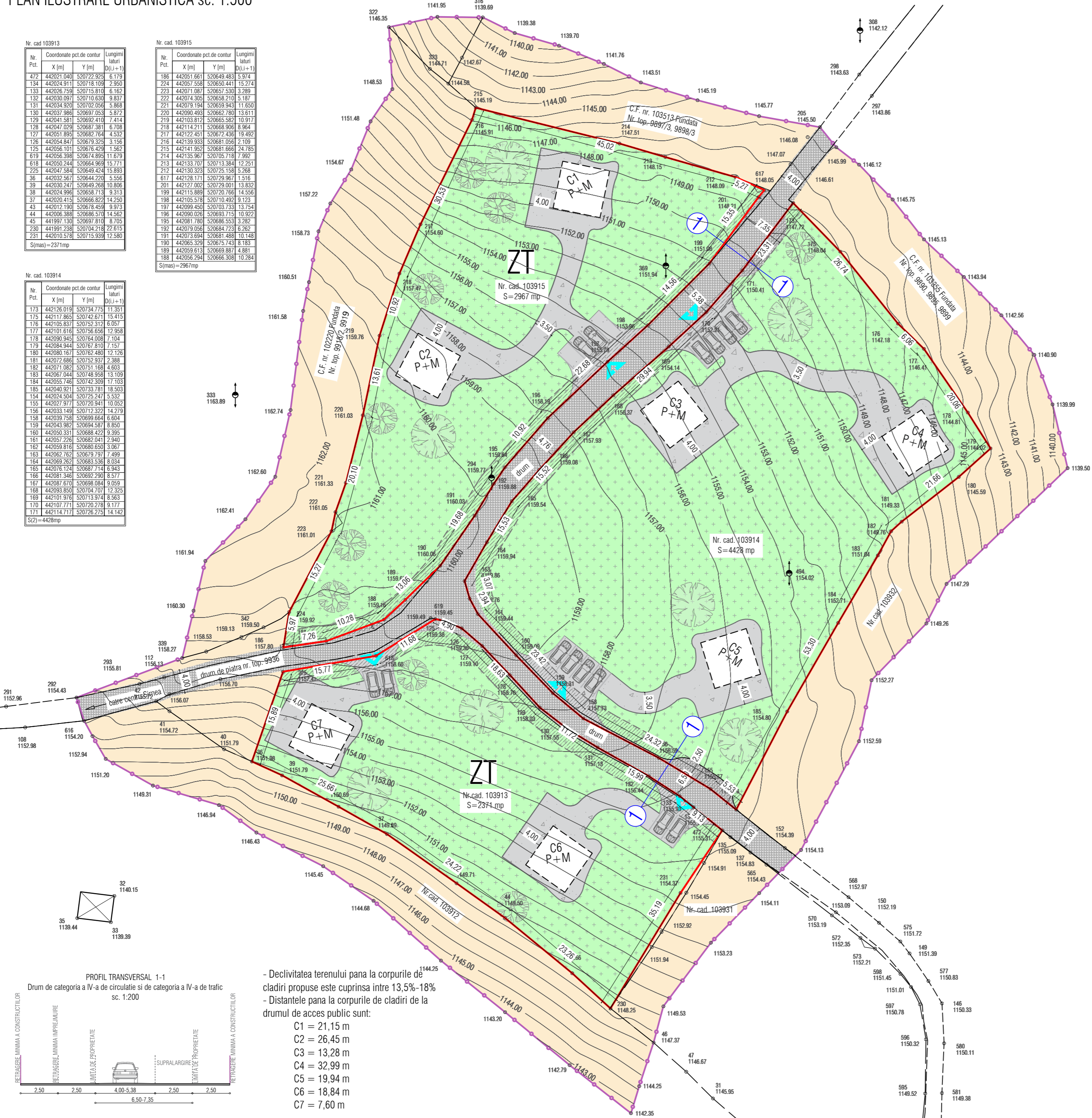
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale (D <sub>i</sub> +1)	
X [m]	Y [m]		
186	442051.661	520649.483	5.974
224	442057.558	520650.441	15.274
223	442071.081	520657.539	3.289
222	442074.305	520658.210	5.187
221	442079.194	520659.943	11.650
220	442090.493	520662.780	13.611
219	442103.812	520665.592	10.917
218	442112.211	520666.961	8.964
217	442122.451	520672.438	19.492
216	442139.933	520681.056	2.109
215	442141.952	520681.666	24.785
214	442153.967	520705.718	7.992
213	442133.707	520713.384	12.251
212	442130.323	520725.158	5.268
617	442128.171	520729.967	1.518
201	442127.002	520729.001	13.832
199	442115.889	520720.766	14.556
198	442105.578	520710.492	9.123
197	442099.450	520703.733	13.754
196	442090.028	520693.713	10.922
195	442081.780	520686.553	3.282
192	442079.056	520684.723	6.262
191	442073.694	520681.488	10.148
190	442063.399	520675.743	8.183
189	442059.613	520669.887	4.881
188	442056.294	520666.308	10.284

S(mas) = 2967mp

Nr. cad. 103914

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale (D <sub>i</sub> +1)	
X [m]	Y [m]		
173	442126.019	520734.773	11.351
175	442117.865	520742.671	15.415
176	442105.837	520752.312	6.057
177	442101.616	520756.656	12.958
178	442096.943	520764.008	7.104
179	442094.944	520767.810	7.157
180	442080.167	520762.480	12.126
181	442072.686	520759.937	2.388
182	442071.082	520751.168	4.603
183	442067.044	520748.958	13.109
184	442055.746	520742.308	17.103
185	442040.921	520733.781	18.303
154	442024.504	520725.241	5.532
153	442027.977	520729.941	10.052
156	442033.149	520712.322	14.279
158	442039.758	520699.664	6.604
159	442043.987	520694.381	8.850
160	442050.331	520688.928	9.395
161	442057.226	520682.041	2.940
162	442059.816	520680.650	3.067
163	442062.767	520679.797	7.499
164	442069.267	520673.338	13.034
165	442076.124	520668.714	6.943
166	442081.346	520662.290	8.577
167	442087.670	520656.084	9.059
168	442093.850	520704.701	12.325
169	442101.976	520713.974	8.563
170	442107.771	520720.278	9.177
171	442114.717	520726.275	14.142

S(z) = 442mp



### Legenda

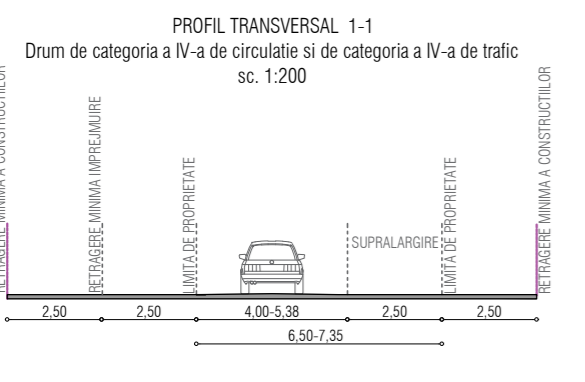
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- - - Retragere minima imprejmuire
- - - Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie publica
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de circulatie publica - drum macadam propus - pentru trafic greu
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
- Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata - macadam - pentru trafic greu
- Loc de parcare
- ↑ Acces auto si pietonal
- ⊕ Profil transversal
- ⊕ Stalp electric - existent
- Gard sarma ghimpata - existent
- Taluz mic - existent

### Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZT
  - P+M (H<sub>maxim</sub> cornisa 5,50 m, H<sub>maxim</sub> coama 9,50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZT
  - P.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0,4
- Retragere fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
- Vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor studiate;
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 50% din suprafata totala a terenului;
- Distanța între cladirile situate pe aceeași parcelă va fi minim 30 m (exceptie fac anexele gospodaresti: grajduri, fanare, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de clădirea principală);
- 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.

Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan liber de constructii	100	9766	100
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	subzona aferenta constructiilor	20	1953,2	
	subzona aferenta spatiilor verzi private	50	4883	
	subzona aferenta circulatiilor private	30	2929,8	
<b>Total zona turistica</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>



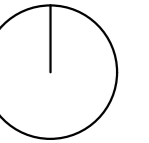
- Declivitatea terenului pana la corpurile de cladiri propuse este cuprinsa între 13,5%-18%
- Distanțele pana la corpurile de cladiri de la drumul de acces public sunt:
- C1 = 21,15 m
- C2 = 26,45 m
- C3 = 13,28 m
- C4 = 32,99 m
- C5 = 19,94 m
- C6 = 18,84 m
- C7 = 7,60 m

	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro	Capatina Ioan Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103915, 103914, 103913	Proiect nr. 6-25-23
	specificatie: nume: <i>Schmidt</i> semnatura: <i>Schmidt</i> SCARA: 1:500 Denumire proiect: Intocmire PUZ - Zona turistica	SEF PROIECT: Arh. Fintina Elena PROIECTAT: Arh. Miron Ludmila DESENAT: Arh. Miron Ludmila	DATA: 06.2023 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA

© 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 - ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913  
 PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500



Nr. cad. 103913

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
472	442021.040	520722.925	6.179
134	442024.911	520718.109	2.950
133	442026.759	520715.816	6.162
132	442030.097	520710.636	9.837
131	442034.920	520702.058	5.868
130	442037.986	520697.053	5.872
129	442041.581	520692.416	7.414
128	442047.029	520683.381	6.708
127	442051.895	520672.764	4.532
126	442054.847	520679.323	3.156
125	442056.101	520676.426	1.562
619	442056.988	520674.899	11.673
618	442050.244	520664.968	15.771
225	442047.584	520649.424	15.893
36	442032.567	520644.220	3.556
39	442039.247	520649.268	10.896
38	442024.996	520658.713	9.313
37	442020.415	520666.822	14.250
43	442012.190	520676.459	9.973
44	442006.368	520685.574	14.352
45	441997.130	520697.810	8.705
230	441991.238	520704.218	22.615
231	442010.578	520715.939	12.580

S(mas) = 237mp

Nr. cad. 103915

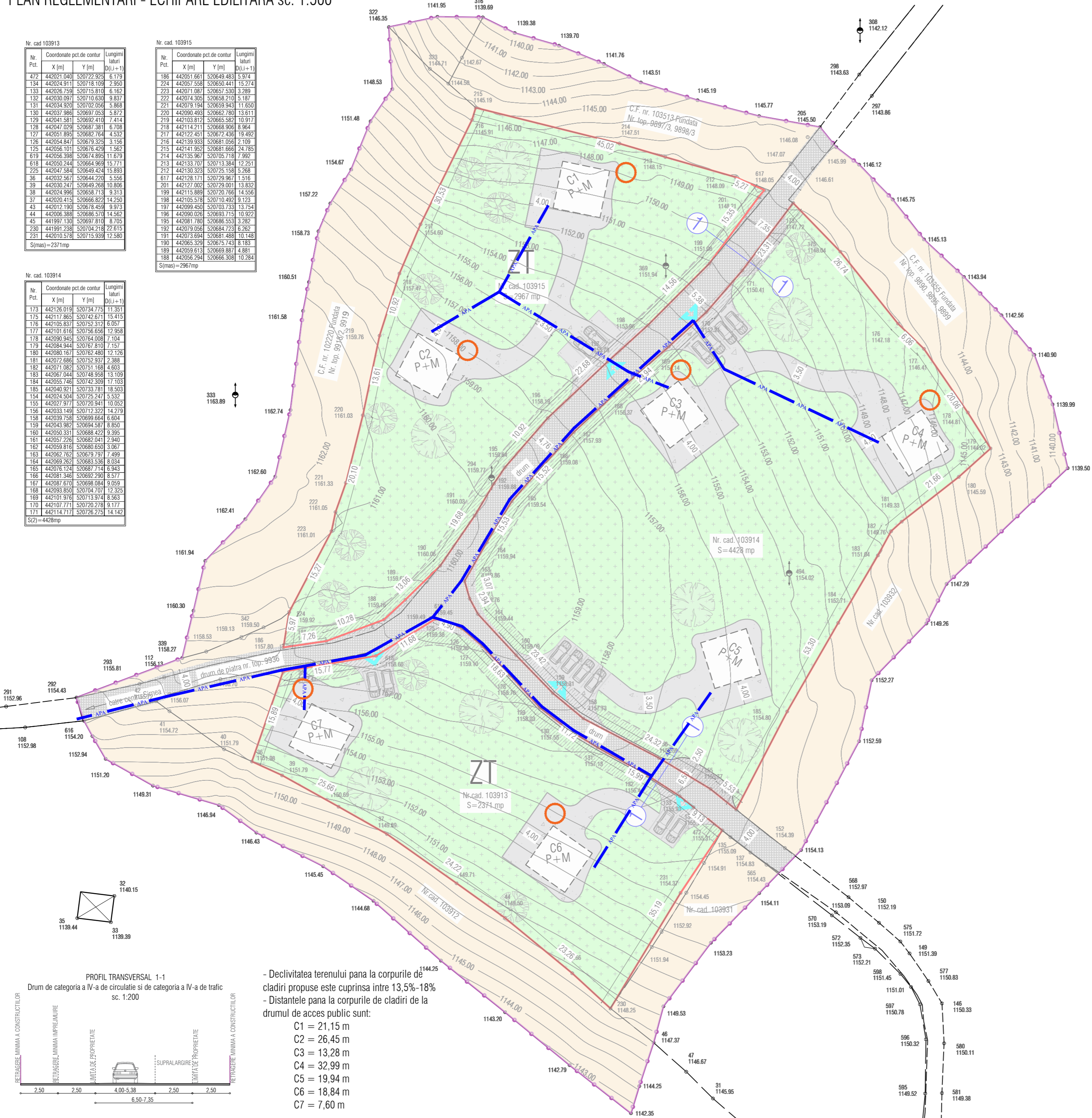
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
186	442051.661	520649.483	5.974
224	442057.558	520650.441	15.274
223	442071.081	520657.539	3.289
222	442074.305	520658.210	5.187
221	442079.194	520659.943	11.650
220	442090.493	520662.780	13.611
219	442103.812	520665.592	10.917
218	442112.211	520666.961	8.964
217	442122.451	520672.438	19.492
216	442139.933	520681.056	2.109
215	442141.952	520681.666	24.785
214	442153.987	520705.718	7.992
213	442133.707	520713.384	12.251
212	442130.323	520725.158	5.268
617	442128.171	520729.967	1.518
201	442127.002	520729.011	13.832
199	442115.889	520720.766	14.556
198	442105.578	520710.492	9.123
197	442099.450	520703.733	13.754
196	442090.028	520693.715	10.922
195	442081.780	520686.553	3.282
192	442079.056	520684.723	6.262
191	442073.694	520681.488	10.148
190	442063.399	520675.743	8.183
189	442059.613	520669.887	4.881
188	442056.294	520666.308	10.284

S(mas) = 2967mp

Nr. cad. 103914

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
173	442126.019	520734.773	11.351
175	442117.865	520742.671	15.415
176	442105.837	520752.312	6.057
177	442101.616	520756.656	12.958
178	442090.945	520764.008	7.104
179	442084.944	520767.810	7.157
180	442080.167	520762.480	12.126
181	442072.686	520759.937	2.388
182	442071.082	520751.168	4.603
183	442067.044	520748.958	13.109
184	442055.746	520742.308	17.103
185	442040.921	520733.781	18.303
154	442024.504	520725.241	5.532
153	442027.977	520720.943	10.052
156	442033.149	520712.322	14.279
158	442039.758	520699.664	6.604
159	442043.987	520694.581	8.850
160	442050.331	520688.422	9.395
161	442057.226	520682.041	2.940
162	442059.816	520680.650	3.067
163	442062.762	520679.797	7.499
164	442069.267	520673.338	9.034
165	442076.124	520681.714	6.943
166	442081.346	520692.290	8.577
167	442087.670	520698.084	9.059
168	442093.850	520704.701	12.325
169	442101.976	520713.974	8.563
170	442107.771	520720.278	9.177
171	442114.717	520726.275	14.142

S(z) = 442mp



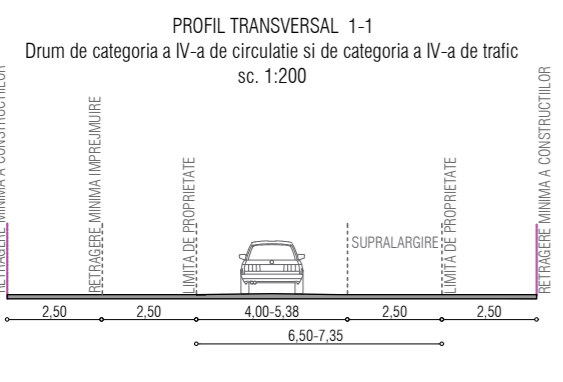
### Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Retragere minima imprejmuire
- Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie publica
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de circulatie publica - drum macadam propus - pentru trafic greu
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
- Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata - macadam - pentru trafic greu
- Loc de parcare
- ↑ Acces auto si pietonal
- Profil transversal
- Stalp electric - existent
- Gard sarma ghimpata - existent
- Taluz mic - existent
- Retea apa-propusa
- Bazine vidanjabile propuse et. 1

### Reglementari propuse

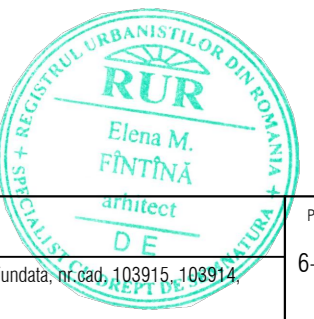
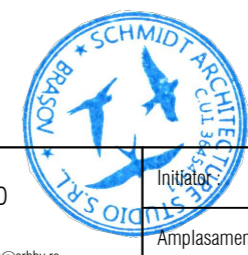
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZT
  - P+M (H<sub>maxim</sub> cornisa 5,50 m, H<sub>maxim</sub> coama 9,50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZT
  - P.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0,4
- Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
- Vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor studiate;
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 50% din suprafata totala a terenului;
- Distanța între cladirile situate pe aceeași parcelă va fi minim 30 m (exceptie fac anexele gospodaresti: grajduri, fanane, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de cladirea principala);
- 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.



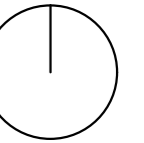
- Declivitatea terenului pana la corpurile de cladiri propuse este cuprinsa între 13,5%-18%
- Distanțele pana la corpurile de cladiri de la drumul de acces public sunt:
- C1 = 21,15 m
  - C2 = 26,45 m
  - C3 = 13,28 m
  - C4 = 32,99 m
  - C5 = 19,94 m
  - C6 = 18,84 m
  - C7 = 7,60 m

		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbr.ro		Initala: _____ Capatina Ioan	Proiect nr. 6-25-23
		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103915, 103914, 103913	Planşa nr. U3	
Specificatie:	nume: _____ semnatura: _____	SCARA: 1:500	Denumire proiect: Intocmire PUZ - Zona turistica	FAZA P.U.Z.	
SEF PROIECT: Arh. Fintina Elena	PROIECTAT: Arh. Miron Ludmila	DATA: 06.2023	PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	U3	
© 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 - ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913  
 PLAN SITUATIA JURIDICA sc. 1:500



Nr. cad. 103913

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D <sub>i,j</sub> +1)	
X [m]	Y [m]		
472	442021.040	520722.925	6.179
134	442024.911	520718.109	2.950
133	442026.759	520715.810	6.162
132	442030.097	520710.636	9.837
131	442034.920	520702.058	5.868
130	442037.986	520697.053	5.872
129	442041.581	520692.410	7.414
128	442047.029	520686.381	6.708
127	442051.895	520682.764	4.532
126	442054.847	520679.323	3.156
125	442056.101	520676.429	1.362
619	442056.988	520674.899	11.873
618	442050.244	520664.968	15.771
225	442047.584	520649.424	15.893
36	442032.567	520644.226	3.556
39	442039.247	520649.268	10.806
38	442024.996	520658.713	9.313
37	442020.415	520666.822	14.250
43	442012.190	520676.459	9.973
44	442006.368	520686.571	14.362
45	441997.130	520697.810	8.705
230	441991.238	520704.218	22.615
231	442010.578	520715.959	12.580

S(mas)=237mp

Nr. cad. 103915

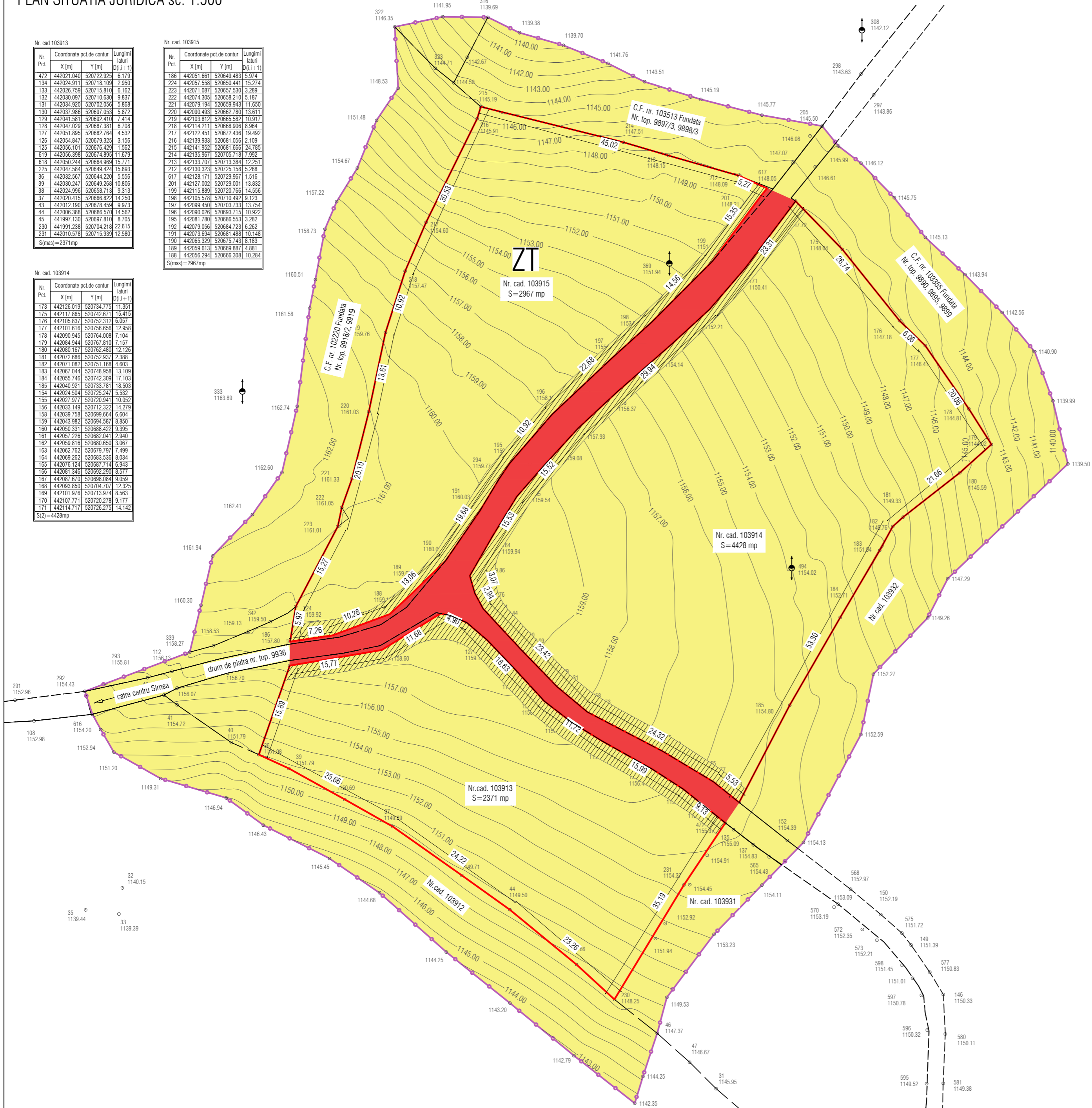
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D <sub>i,j</sub> +1)	
X [m]	Y [m]		
186	442051.661	520649.483	5.974
224	442057.558	520650.441	15.274
223	442071.081	520657.530	3.289
222	442074.305	520658.210	5.187
221	442079.194	520659.943	11.650
220	442090.493	520662.780	13.611
219	442103.812	520665.592	10.917
218	442114.211	520668.961	8.964
217	442122.451	520672.438	19.492
216	442139.933	520681.056	2.109
215	442141.952	520681.666	24.785
214	442153.987	520705.718	7.992
213	442133.707	520713.384	12.251
212	442130.323	520725.158	5.268
617	442128.171	520729.967	11.518
201	442127.002	520729.001	13.832
199	442115.889	520720.766	14.556
198	442105.578	520710.492	9.123
197	442099.450	520703.733	13.754
196	442090.028	520693.715	10.922
195	442081.780	520686.553	3.282
192	442079.056	520684.723	6.262
191	442073.694	520681.488	10.148
190	442063.329	520675.743	8.183
189	442059.613	520669.887	4.881
188	442056.294	520666.308	10.284

S(mas)=2967mp

Nr. cad. 103914

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D <sub>i,j</sub> +1)	
X [m]	Y [m]		
173	442126.019	520734.773	11.251
175	442117.865	520742.671	15.415
176	442105.837	520752.312	6.057
177	442101.616	520756.656	12.958
178	442090.943	520764.008	7.104
179	442084.944	520767.810	7.157
180	442080.167	520762.480	12.126
181	442072.686	520759.937	2.388
182	442071.082	520751.168	4.603
183	442067.044	520748.958	13.109
184	442055.746	520742.308	17.103
185	442040.921	520733.781	18.303
154	442024.504	520725.241	5.532
153	442027.977	520720.941	10.052
156	442033.149	520712.322	14.279
158	442039.758	520699.664	6.604
159	442043.987	520694.581	8.850
160	442050.331	520688.422	9.295
161	442057.226	520682.041	2.940
162	442059.816	520680.650	3.067
163	442062.762	520679.797	7.499
164	442069.267	520683.338	3.034
165	442076.124	520687.714	6.943
166	442081.346	520692.290	8.577
167	442087.670	520698.084	9.059
168	442093.850	520704.701	12.325
169	442101.976	520713.974	8.563
170	442107.771	520720.278	9.177
171	442114.717	520726.275	14.142

S(z)=4428mp



### Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Stalp electric - existent
- Gard sarma ghimpata - existent
- Taluz mic - existent
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public

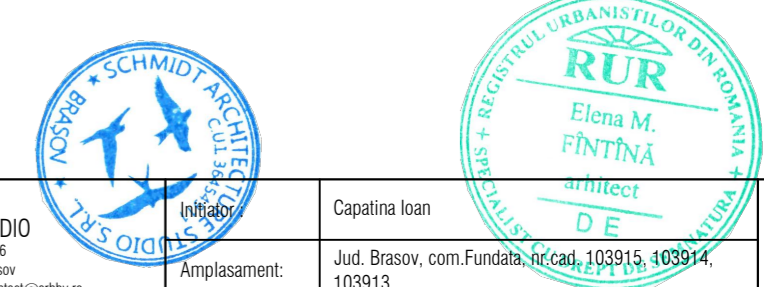
### Circulatia terenurilor

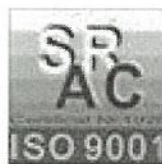
- Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public in momentul in care va exista un proiect tehnic pentru modernizarea drumului, realizat de catre autoritatile publice locale

### Nota:

Terenurile ocupate de RED si proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita si vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute la faza D.T.A.C. conform planului vizat in CTE-R.

<b>SAS</b>		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro	Capatina Ioan	Proiect nr. 6-25-23
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:500	Intocmire PUZ - Zona turistica
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		DATA:	PLAN SITUATIA JURIDICA
DESENAT	Arh. Miron Ludmila		06.2023	Plansa nr. U4
© 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.				





Președinte

Nr. 15138 din 05.07.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 356 din 05.07.2023

În scopul

### ÎNTOCMIRE PUZ - ZONĂ TURISTICĂ

Ca urmare a Cererii adresate de CĂPĂȚÎNĂ IOAN cu domiciliul în jud. Brașov, Bran, str. G-ral Traian Mosoiu, Nr. 141, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 15138, din 2023-06-14 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Șirnea, FS, FN sau identificat prin Extras de plan cadastral, Plan topografic, Plan de încadrare în zonă, Extras de Carte Funciară Fundata 103913, Extras de Carte Funciară Fundata 103914, Extras de Carte Funciară Fundata 103915.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018.

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. Imobilele sunt situate în extravilanul comunei Fundata.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: **Căpățînă Ioan**, conform Extrase de CF mai sus amintite.
3. Restricții/Sarcini: terenuri neconstruibile până la introducerea în intravilan.
4. Imobilele nu sunt monumente istorice și nu sunt situate în zonă de protecție a monumenelor istorice.

### 2. Regimul economic:

1. Folosința actuală: fâneată - S=2371 mp, conform Extras de Carte Funciară Fundata 103913; fâneată - S=4428 mp, conform Extras de Carte Funciară Fundata 103914; fâneată - S=2967 mp, conform Extras de Carte Funciară Fundata 103915;
2. Destinația terenului conform PUG aprobat: terenuri situate în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.  
Conform HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 suprafața minimă pentru construire este de 1000 mp pentru persoane fizice și 2000mp pentru persoane juridice.

### 3. Regimul tehnic:

**Se solicită C.U. pentru: ÎNTOCMIRE PUZ - ZONĂ TURISTICĂ.**

Întrucât terenurile sunt situate în extravilanul localității, pentru dezvoltarea unei zone turistice este necesară elaborarea unei documentații de urbanism, respectiv un P.U.Z.

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

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

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

1. piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a 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;
2. 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:

1. teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
2. pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;
3. categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
4. indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
5. dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
6. capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
7. operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

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

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

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

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

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

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

Conform HG 525/1996:

art. 13 "(1) **Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă;** (2) Autorizarea executării construcțiilor 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 există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică**".

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

**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.**

Prin P.U.Z. se vor încadra construcțiile propuse în caracterul specific al zonei. Pentru respectarea arhitecturii tradiționale recomandăm studiul "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.

**Conform aviz UAT Comuna Fundata nr. 1764/15.06.2023: "accesul se face din drumul Vârfu Micului, pe drumul existent".**

**Notă: 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 HG nr.525/1996.**

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

**ÎNTOCMIRE PUZ - ZONĂ TURISTICĂ**

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

**4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

**a) certificatul de urbanism;**

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

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

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

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

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

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

**Altele (avize amplasament)**

▲Electrica SA Brașov;

**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; ▲O.C.P.I. Brașov; ▲A.N.I.F.; ▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ; ▲Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov; ▲Ministerul Turismului;

**4) Studii de specialitate**

▲Studiu geotehnic; ▲Studiu topografic; ▲Aviz oportunitate;

**Alte avize/acorduri**

▲Primăria - Fundata rețea apă-canal; ▲Hotărârea Consiliului Local de aprobare PUZ; ▲Aviz Unic Județean Brașov; ▲Acord administrator drum cu privire la dimensionarea corespunzătoare pentru destinația propusă și dezvoltarea ulterioară ;

**e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;****f) dovada privind achitarea taxelor legale.****Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):**

Autorizația de Construire/Desființare;

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

PREȘEDINTE,

Todorică - Constantin ȘERBAN

SECRETAR,

Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,

Adrian IBĂNESCU

L.S.

Șef serviciu: Octavian Iureș

Întocmit: Raluca Ungureanu

Achitat taxa de **76 lei** lei, conform chitanței/OP nr. \_\_\_\_\_ din **04.06.2023**

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**NR. **356** DIN **05.07.2023**de la data de **05.07.2024** până la data de **05.07.2025**

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

PREȘEDINTE,

TODORICĂ - CONSTANTIN ȘERBAN

SECRETAR,

CLAUDIA CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,

ADRIAN IBĂNESCU

L.S.

Șef serviciu: \_\_\_\_\_

Întocmit: \_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității **18.06.2024**Achitat taxa de **23 lei**, conform chitanței/OP **OP** din **04.07.2023**.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă .



Faint, illegible text or markings in the lower middle section.



Faint, illegible text or markings in the lower left section.



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103913 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103913	2.371	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>36006 / 03/11/2022</b> Hotarare Judecatoreasca nr. 608, din 12/05/2022 emis de Judecatoria Zarnesti - sentința civilă din dosar nr. 3026/338/2021;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept prescripție achizitivă, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) CĂPĂȚINĂ IOAN	A1 / B.4
<b>6272 / 03/03/2023</b> Act Notarial nr. 37, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, certificat de moștenitor din dosar nr.12/2023;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) CĂPĂȚINĂ IOAN, soț	A1
Act Notarial nr. 389, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, act de partaj voluntar;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 6/16 1) CĂPĂȚINĂ IOAN	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

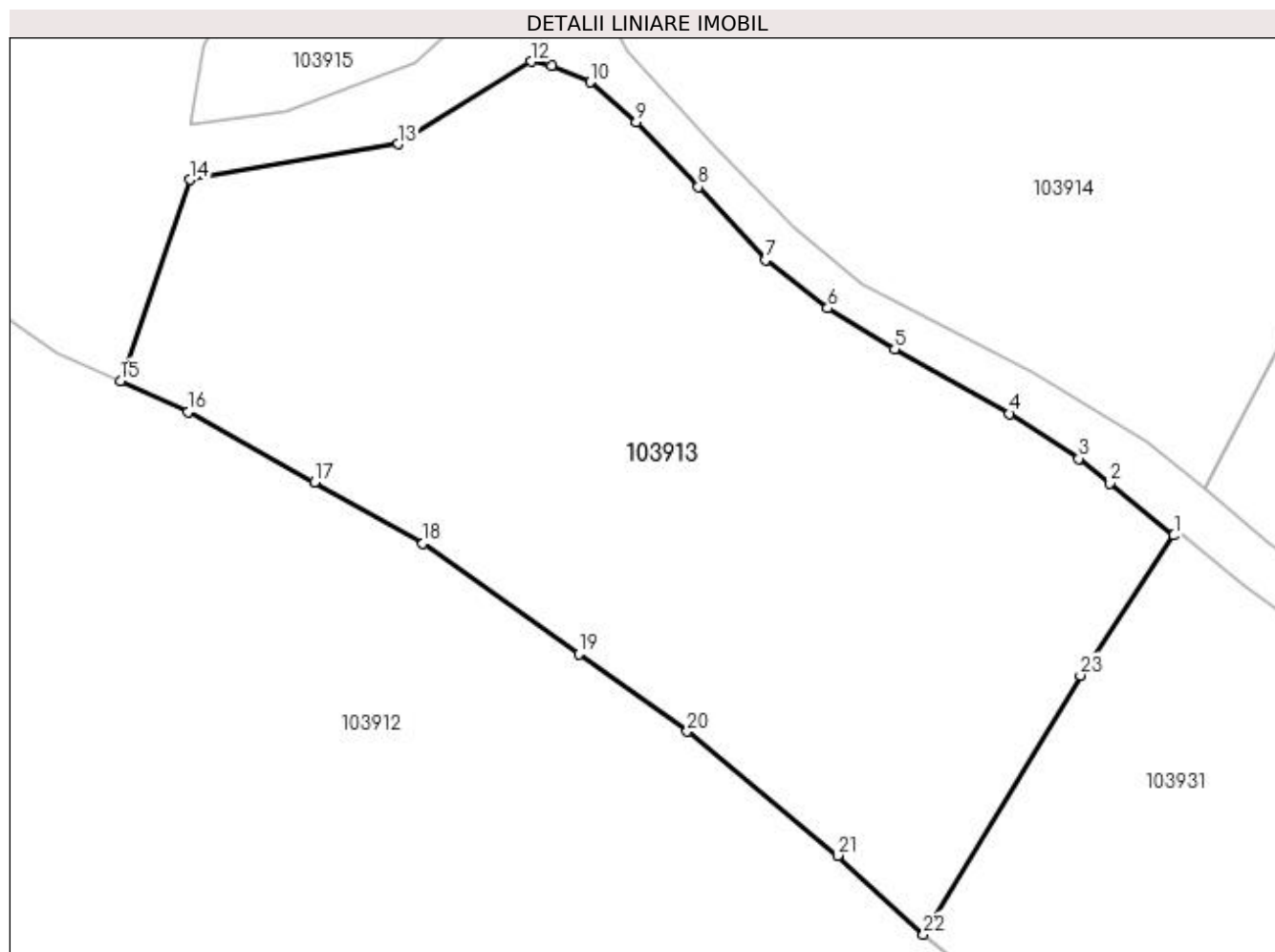


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103913	2.371	

\* 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	2.371	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.181
3	4	6.162
5	6	5.868
7	8	7.414
9	10	4.532
11	12	1.562

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.95
4	5	9.837
6	7	5.872
8	9	6.708
10	11	3.156
12	13	11.679

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	15.771
15	16	5.556
17	18	9.313
19	20	9.973
21	22	8.705
23	1	12.554

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	15.893
16	17	10.806
18	19	14.25
20	21	14.562
22	23	22.615

\*\* 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](http://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,**

05/06/2024, 13:16



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103915 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103915	2.967	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>36006 / 03/11/2022</b> Hotarare Judecatoreasca nr. 608, din 12/05/2022 emis de Judecatoria Zarnesti - sentința civilă din dosar nr. 3026/338/2021;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept prescripție achizitivă, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) CĂPĂȚINĂ IOAN, și	A1 / B.4
<b>6275 / 03/03/2023</b> Act Notarial nr. 37, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, certificat de moștenitor din dosar nr.12/2023;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) CĂPĂȚINĂ IOAN, soț	A1
Act Notarial nr. 389, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, act de partaj voluntar;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 6/16 1) CĂPĂȚINĂ IOAN	A1

### C. Partea III. SARCINI .

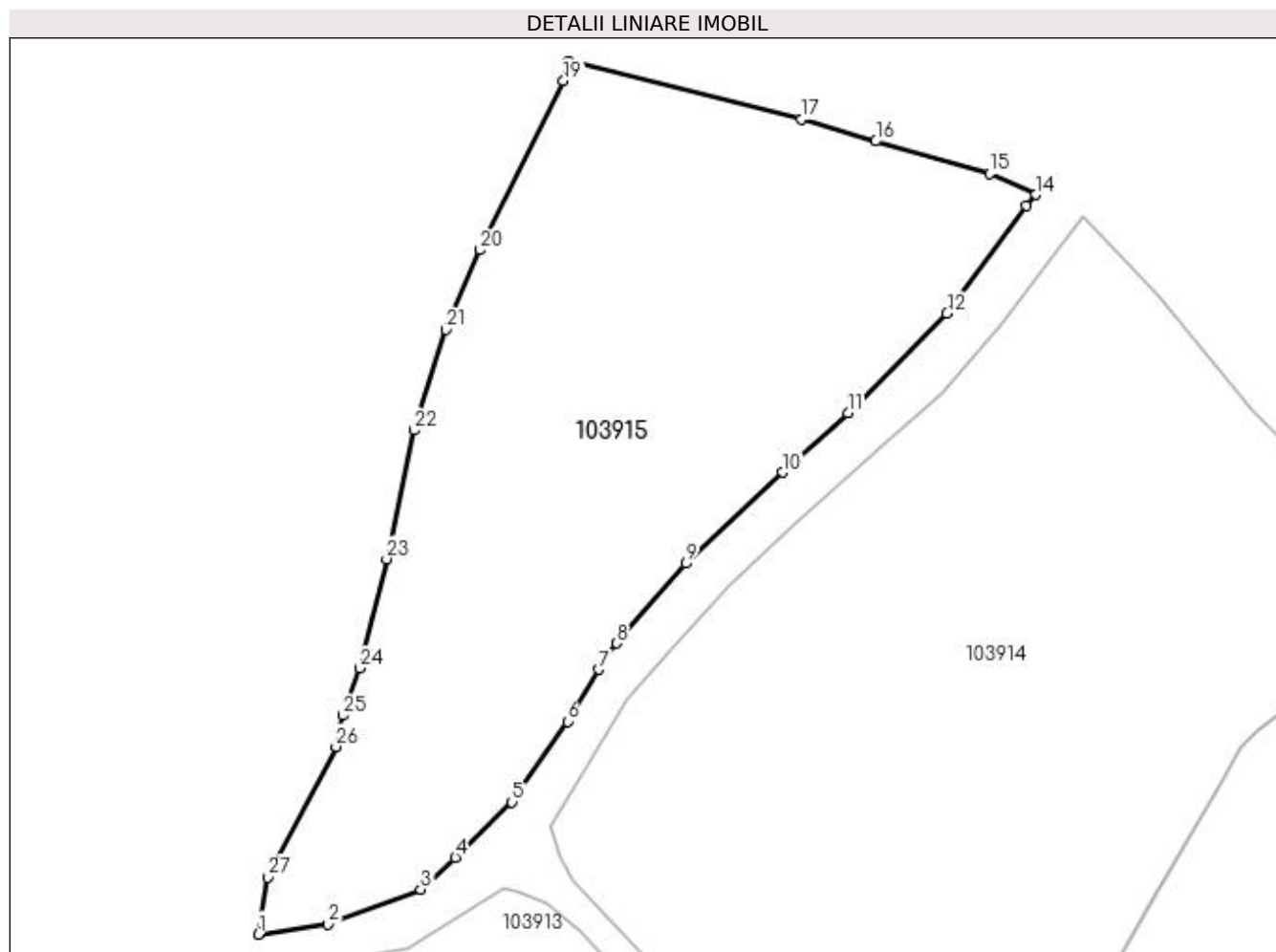
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103915	2.967	

\* 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	2.967	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.261
3	4	4.881
5	6	10.148
7	8	3.282
9	10	13.754
11	12	14.556

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	10.284
4	5	8.183
6	7	6.262
8	9	10.922
10	11	9.123
12	13	13.832

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	1.516
15	16	12.251
17	18	24.785
19	20	19.492
21	22	10.917
23	24	11.65
25	26	3.289
27	1	5.974

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	5.268
16	17	7.992
18	19	2.109
20	21	8.964
22	23	13.611
24	25	5.187
26	27	15.274

\*\* 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](http://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,**

05/06/2024, 13:16



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103914 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103914	4.428	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>36006 / 03/11/2022</b> Hotarare Judecatoreasca nr. 608, din 12/05/2022 emis de Judecatoria Zarnesti - sentința civilă din dosar nr. 3026/338/2021;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept prescripție achizitivă, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) <b>CĂPĂȚINĂ IOAN</b>	A1 / B.4
<b>6273 / 03/03/2023</b> Act Notarial nr. 37, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta - certificat de moștenitor din dosar nr.12/2023;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/16 1) <b>CĂPĂȚINĂ IOAN, soț</b>	A1
Act Notarial nr. 389, din 02/03/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta - act de partaj voluntar;	
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 6/16 1) <b>CĂPĂȚINĂ IOAN</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

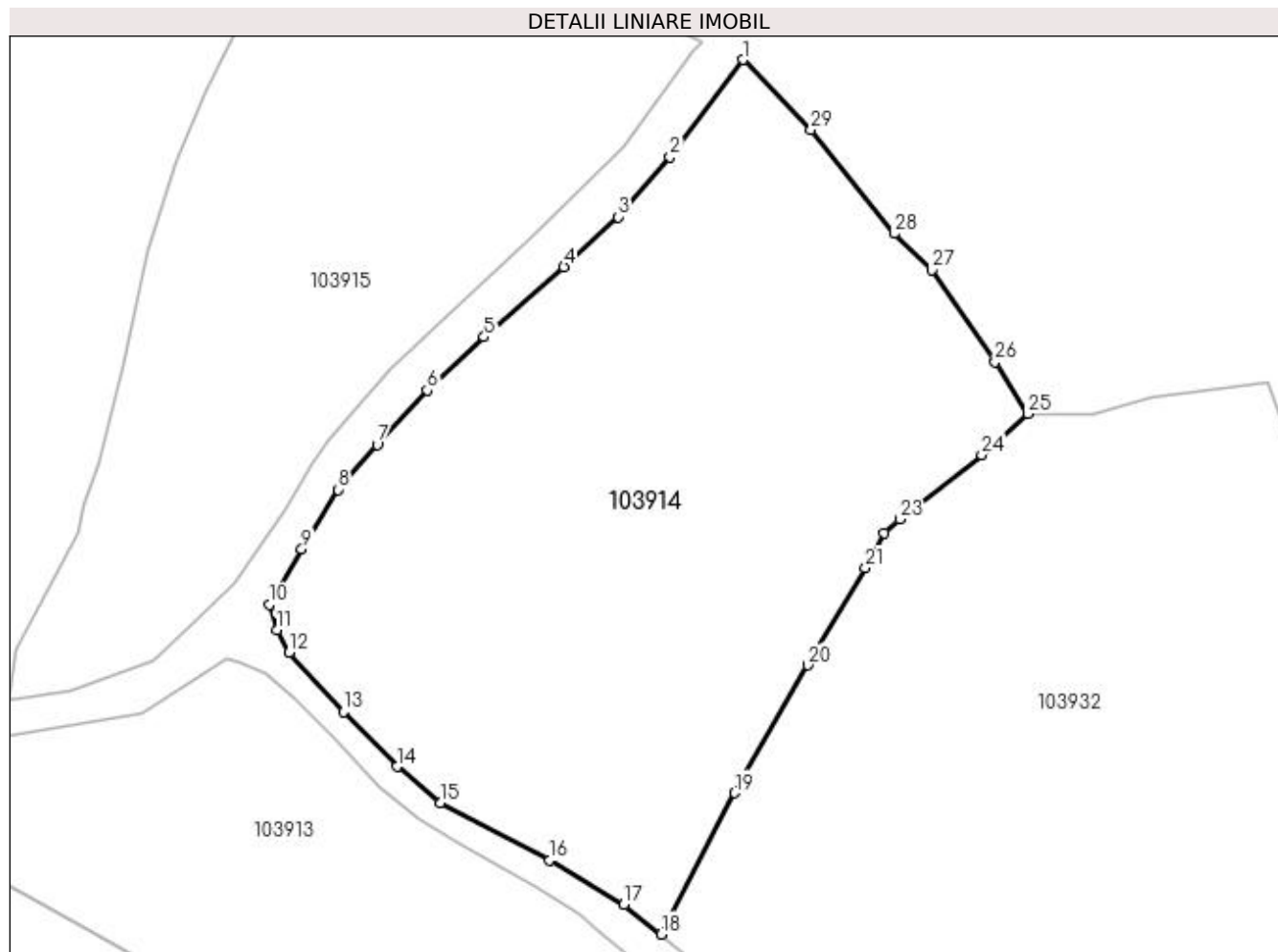
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103914	4.428	

\* 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	4.428	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	14.142
3	4	8.563
5	6	9.059
7	8	6.943
9	10	7.499
11	12	2.94

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	9.177
4	5	12.325
6	7	8.577
8	9	8.034
10	11	3.067
12	13	9.395

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	8.85
15	16	14.279
17	18	5.524
19	20	17.103
21	22	4.603
23	24	12.126
25	26	7.104
27	28	6.057
29	1	11.351

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
14	15	6.604
16	17	10.052
18	19	18.494
20	21	13.109
22	23	2.388
24	25	7.157
26	27	12.958
28	29	15.415

\*\* 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](http://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,**

05/06/2024, 13:16





MC  
Nr. acreditare: 4421  
ISO 9001:2015



MC  
Nr. acreditare: 8991  
ISO 14001:2015

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 PUZ – Zonă turistică  
Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n.  
Proiect nr. 6-25-23

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Întocmire P.U.Z. – zonă turistică
<b>Iniţiator:</b>	Căpăţînă Ioan
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	6-25-23
<b>Data elaborării:</b>	06.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, 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 terenurile situate în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 103913 nr. cad. 103913, C.F. nr. 103914 nr. cad. 103914, C.F. nr. 103915 nr. cad. 103915 în vederea dezvoltării unei zone turistice.

##### **➤ Solicitări ale temei program:**

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>^</sup>1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei turistice;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

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**

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații s-a obținut avizul de oportunitate în vederea elaborare P.U.Z. pentru zonă turistică. La actualizarea programului de dezvoltare a localității, această zonă va fi inclusă în programul de dezvoltare.

### **1.3. Surse documentare**

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

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018.

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

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

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

În imediata vecinătate, la nord-est de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 0,5 km s-a edificat o pensiune cu un regim de înălțime de P+M, iar la sud-vest de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 0,7 km s-a edificat o altă pensiune cu un regim de înălțime de P+2E+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone turistice.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 10 km față de centrul localității.

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

- la nord: teren identificat cu nr. top. 9897/3, 9898/3 și teren identificat cu nr. top. 9890, 9895, 9899 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);

- la sud: teren identificat cu nr. cad. 103912 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren identificat cu nr. cad. 103932 și nr. cad. 103931 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la vest: teren identificat cu nr. top. 9918/2, 9919 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);

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

Terenurile sunt situate în partea de est a comunei, la o distanță de aproximativ 10,1km de centrul acesteia, minim 11,6km față de magazin/supermarket, 11,7 km de Biserică, min 8,3 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, 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 piatră cu nr. top. 9936 (cu lățime cuprinsă între 2,87m-5,38m) și drum de pământ (cu lățime cuprinsă între 3,15m-4,95m).

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

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

Terenurile reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 103913 nr. cad. 103913, C.F. nr. 103914 nr. cad. 103914, C.F. nr. 103915 nr. cad. 103915) sunt libere de construcții și sunt situate în extravilanul localității fără reglementări urbanistice.

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

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare din punct de vedere turistic.

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

În vecinătățile zonei studiate, se regăsesc pensiuni și case de vacanță, ce au regim de înălțime cuprins între P și P+2E+M.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 11km de amplasament.

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

Executarea unor săpături adânci în versanții moderat și puternic înclinați poate declanșa surpări de teren în masa depozitelor deluviale pământoase existente spre suprafața terenului, mai ales în perioade cu exces de umiditate, dacă nu se vor lua măsuri corespunzătoare care să asigure stabilitatea taluzelor ce se crează.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa funcțiilor complementare care să deservească structurile de cazare existente din zonă.

Astfel, pentru a crește valoarea zonei și pentru a atrage mai mulți turiști, prin proiect se propune și un restaurant, care va deservi nu doar spațiile de cazare propuse pe terenurile ce au generat P.U.Z., ci și restul structurilor de cazare din zonă.

## **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)**

Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă se află rețea de alimentare cu apă, însă nu există rețea de canalizare. În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică.

• **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de canalizare.

## **2.7. Probleme de mediu**

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

Conform punctului de vedere nr. 1011/21.08.2024 emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, terenurile ce au generat P.U.Z. nu se află în perimetrul sau în aria de protecție legală a vreunui sit arheologic.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea

planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

#### **3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.

#### **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 parcelele studiate se va realiza atât din drumul pietruit cu nr. top. 9936, dar și din drumul de pământ existent. Aceste drumuri vor fi amenajate pentru trafic greu.

Conform adresei nr. 3369/20.11.2023 emise de Primăria comunei Fundata, drumurile de acces la parcelele reglementate fac obiectul procedurii de actualizare cadastrală și procedurii de atestare în domeniul public al comunei Fundata aflată în curs de desfășurare.

Profilul transversal al drumurilor modernizate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul de piatră nr.top. 9936 și la drumul ce separă cele 3 parcele;

- 4,00-5,38 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu 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 împrejmuir.

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 fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 13,5% și 18%.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ minim 5,00 m de la aliniament;

Retragerea împrejmuirilor față de căile de circulație este de:

→ minim 2,50 m de la aliniament;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 anexa 5, în funcție de specificul activității astfel:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

**Notă:** Costurile aferente realizării drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

#### 3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de zonă turistică.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- ZT – zona turistică

#### 3.4.2. Bilanț teritorial

Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan liber de construcții		100	9766	100
<b>Total</b>			<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>
<b>Propus</b>					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zona turistică	subzonă aferentă construcțiilor	20	1953,2	
		subzona aferentă spațiilor verzi private	50	4883	
		subzonă aferentă circulațiilor private	30	2929,8	
Total zona turistică			100	9766	100
<b>Total</b>				<b>9766</b>	<b>100</b>

#### 3.4.3. Indicatori urbanistici

- ZT – zonă turistică

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

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

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+M cu  $H_{\max.\text{cornișă}} = 5,50$  m față de CTA,  $H_{\max.\text{coamă}} = 9,50$  m față de CTA

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minim 5,00 m

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00m de la aliniament

Retragerea împrejuririlor față de drumuri:

- minim 2,50 m de la aliniament;

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 50% din suprafața totală a terenului;

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi minim 30m (excepție fac anexele gospodărești: grajduri, fânare, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de clădirea principală).

Conform H.C.L. Fundata nr. 9/23.04.2008 suprafața minimă admisă pentru construirea de locuințe este de 1000mp pentru persoane fizice și 2000mp pentru persoane juridice.

### **3.5. Dezvoltarea echipării edilitare**

Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă se află rețea de alimentare cu apă, însă nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 97/22.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă existentă în comuna Fundata, prin extindere cu o conductă PEHD Dn 90mm, în lungime de cca. 680m până la terenurile analizate. Se vor efectua branșamente de apă din țevi Dn 25mm pentru fiecare parcelă, iar pe rețeaua de distribuție se va monta 1 hidrant.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în 7 bazine vidanjabile, betonate, cu fundul și pereții impermeabili, aferente fiecărui imobil, până la realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor de canalizare în zonă.

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică la care construcțiile propuse se vor racorda.

Încălzirea imobilelor se va realiza cu ajutorul unor centrale termice electrice/pe lemne.

**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 în interiorul proprietăților, 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.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor 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.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

### **3.7. Obiective de utilitate publică**

#### ▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 103913 nr. cad. 103913 S=2371m, C.F. nr. 103914 nr. cad. 103914 S=4428mp, C.F. nr. 103915 nr. cad. 103915 S=2967 mp).

#### ▪ Circulația terenurilor

Terenul rezervat pentru o eventuală modernizare a drumului va trece în domeniul public în momentul în care va exista un proiect tehnic pentru modernizarea drumului realizat de către autoritățile publice locale.

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

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

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

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

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

Întocmit:

Arh. Fintină Elena







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 PUZ – Zonă turistică  
Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n.  
Proiect nr. 6-25-23

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

<b>Denumirea lucrării:</b>	Întocmire P.U.Z. – zonă turistică
<b>Inițiator:</b>	Căpățină Ioan
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	6-25-23
<b>Data elaborării:</b>	06.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

### Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – zonă turistică, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

### I. Dispoziții generale

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48<sup>^</sup>1 alin. 5** din **Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47<sup>^</sup>1, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul general de urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

## **2. Baza legală a elaborării**

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legislația complementară:
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată
- Prevederile O.P.A.N.T. nr.65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.

### **3. Domeniul de aplicare**

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în înscris în C.F. nr. 103915, nr. cad. 103915, C.F. nr. 103914, nr. cad. 103914, C.F. nr. 103913, nr. cad. 103913 în suprafață totală de 9766 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n. și este delimitată:

- la nord: teren identificat cu nr. top. 9897/3, 9898/3 și teren identificat cu nr. top. 9890, 9895, 9899 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren identificat cu nr. cad. 103912 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren identificat cu nr. cad. 103932 și nr. cad. 103931 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la vest: teren identificat cu nr. top. 9918/2, 9919 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

### **1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **Art. 1. Terenuri agricole în extravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

#### **Art. 2. Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### *Art. 1. Expunerea la riscuri naturale*

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

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

### *Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice*

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

### *Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

### *Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de turism.

### *Art. 5. Indicatori urbanistici*

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) 
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

b) 
$$C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

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

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

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

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

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

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

#### *Art. 6. Circulația terenurilor*

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

### **3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### *Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale clădirilor cu destinație turistică:

- pentru toate categoriile de construcții de turism se vor orienta spre nord spațiile tehnice și anexele.

#### *Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice*

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petoliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

#### *Art. 3. Amplasarea față de aliniament*

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

##### Retragerea construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00m de la aliniament

##### Retragerea împrejmuirilor față de drumuri:

- minim 2,50 m de la aliniament;

#### *Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

##### Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minim 5,00 m

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

##### *Edificabilul parcelei:*

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii

propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

*Amenajabilul parcelei:*

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare

h) anexe gospodărești provizorii cu obligativitatea respectării următoarelor condiții cumulative:

- autorizația de construire provizorie va avea un termen de max. 10 ani pentru amplasarea anexei, după care se poate prelungi cu încă 10 ani în caz că legislația și documentația de urbanism o permit, iar în cazul în care autorizația nu se prelungește, terenul va fi adus la situația inițială prin desființarea anexei.

- toate anexele gospodărești de pe parcelă, cumulat, să nu depășească suprafața desfășurată de maxim 50 mp.

- înălțimea va fi de maxim 3,20m măsurată de la cota terenului natural (CTN) din ridicarea topografică a prezentei documentației de urbanism (CTN se regăsesc și în plan situația existentă - U1 respectiv plan reglementări urbanistice-zonificare-U2).

- se va respecta Codul Civil.

**Notă:** Se interzice schimbarea de destinație a anexelor gospodărești amplasate în amenajabilul parcelei.

Anexele gospodărești pot fi garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, foisor, magazie pentru ustensile de grădinărit, spații tehnice.

Conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, art. 59, anexele care nu respectă reglementările din documentația de urbanism se vor desființa.

#### **4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### *Art. 1. Accese carosabile*

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Profilul transversal al drumurilor modernizate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- **profil transversal tip 1**
- se aplică la drumul de piatră nr.top. 9936 și la drumul ce separă cele 3 parcele;
- 4,00-5,38 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu 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 împrejmuir.

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 fiecărei clădiri propuse.

#### *Art. 2. Accesele pietonale*

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

### **5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

#### *Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

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

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare. Până la execuția și punerea în funcțiune a rețelei de canalizare apele se vor evacua în bazine betonate etanș vidanjabile cu evacaurea periodica a acestora în baza contractuala cu o societate acreditata.

## *Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare*

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente extinderilor/realizării rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### *Art. 1. Înălțimea construcțiilor*

- max. P+M cu Hmax.cornișă = 5,50 m față de CTA, Hmax.coamă = 9,50 m față de CTA.

#### Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim clădiri cu destinație turistică – 3 m la cornișă

### *Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor*

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate zonei de turism, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. lemn, piatră, tencuieli tradiționale pe bază de var stins, pereți exteriori îmbrăcați cu șindrilă, având o culoare neutră, învelitoare din șită etc.).

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Nu vor fi acceptate construcții monobloc cu gabarite mari care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

### *Art. 3. Parcelarea*

Amplasamentul este alcătuit din 3 parcele, a căror suprafață totală este de 9766 mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local



de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Prin prezenta documentație nu se propune dezmembrarea parcelelor.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejmuiri**

### *Art.1. Parcaje*

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

### *Art. 2. Zone verzi și plantate*

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă:

→ minimum 50%

### *Art. 3. Împrejmuiri*

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de minim 1,50m și se poate dubla cu gard viu.

## **III. Zonificare funcțională**

### **1. Unități și subunități funcționale**

Pe terenurile reglementate se prevede următoarea zonă funcțională:

#### ▪ **Zona turistică - (ZT)**

##### Funcțiuni admise

→ structuri de cazare turistică (pensiuni, cabane turistice, vile turistice, pensiuni în regim de construire discontinuu, izolat)

- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, barbeque, garaje, magazii, etc.)
- spații pentru agrement, alimentație publică, odihnă, recreere, wellness, SPA.
- spații pentru întruniri profesionale tip workshop, conferințe și evenimente
- locuințe de serviciu, de intervenție
- case de vacanță

### Funcțiuni interzise

- locuințe colective
- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice
- orice activitate de producție sau activități incompatibile cu cea a activităților de turism

## **2. Dispoziții finale și concluzii**

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

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Fundata, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii

nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Întocmit:  
Arh. Fintina Elena

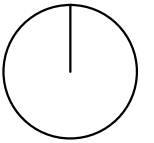


# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - ZONA TURISTICA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES sc. 1:5000

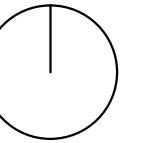


<b>SAS</b> SchmidtArchitectureStudio		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator : Capatina Ioan	Proiect nr. 6-25-23
specificatie:		nume:	semnatura	Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103915, 103914, 103913	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		SCARA 1:5000	Denumire proiect: Intocmire PUZ - Zona turistica	Plansa nr. U03
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		DATA: 06.2023	PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES	
DESENAT	Arh. Miron Ludmila				

© 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 - ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913  
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500



Nr. cad. 103913

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
472	442021.040	520722.925	6.179
134	442024.911	520718.109	2.950
133	442026.759	520715.810	6.162
132	442030.097	520710.639	9.837
131	442034.920	520702.058	5.868
130	442037.986	520697.053	5.872
129	442041.581	520692.410	7.414
128	442047.029	520687.381	6.708
127	442051.895	520682.764	4.532
126	442054.847	520679.325	3.156
125	442056.101	520676.429	1.562
619	442056.988	520674.899	11.873
618	442050.244	520664.968	15.771
225	442047.584	520649.424	15.893
36	442032.567	520644.229	3.556
39	442039.247	520649.268	10.896
38	442024.996	520658.713	9.313
37	442020.415	520666.822	14.250
43	442012.190	520676.459	9.973
44	442006.368	520686.574	14.352
45	441997.130	520697.810	8.705
230	441991.238	520704.218	22.615
231	442010.578	520715.959	12.580

S(mas)=237mp

Nr. cad. 103915

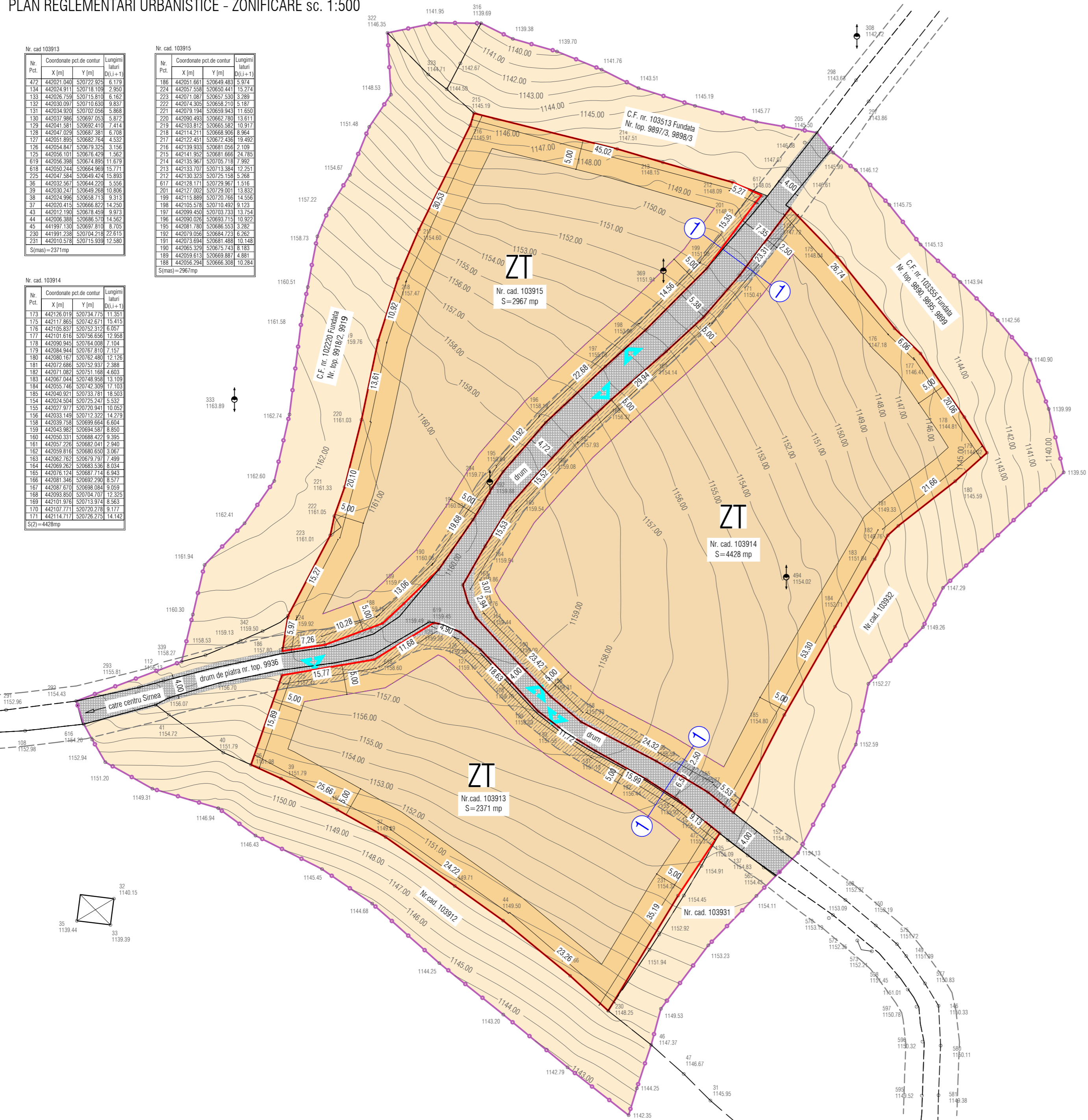
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
186	442051.661	520649.483	5.974
224	442057.558	520650.441	15.274
223	442071.081	520657.539	3.289
222	442074.305	520658.210	5.187
221	442079.194	520659.943	11.650
220	442090.493	520662.780	13.611
219	442103.812	520665.592	10.917
218	442114.211	520668.961	8.964
217	442122.451	520672.438	19.492
216	442139.933	520681.056	2.109
215	442141.952	520681.666	24.785
214	442153.987	520705.718	7.992
213	442133.707	520713.384	12.251
212	442130.323	520725.158	5.268
617	442128.171	520729.967	1.518
291	442127.002	520729.001	13.832
199	442115.889	520720.766	14.556
198	442105.578	520710.492	9.123
197	442099.450	520703.733	13.754
196	442090.028	520693.715	10.922
195	442081.780	520686.553	3.282
192	442079.056	520684.723	6.262
191	442073.694	520681.488	10.148
190	442063.329	520675.743	8.183
189	442059.613	520669.887	4.881
188	442056.294	520666.308	10.284

S(mas)=2967mp

Nr. cad. 103914

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
173	442126.019	520734.773	11.351
175	442117.865	520742.671	15.415
176	442105.837	520752.312	6.057
177	442101.616	520756.656	12.958
178	442090.943	520764.008	7.104
179	442084.944	520767.810	7.157
180	442080.167	520762.480	12.126
181	442072.686	520759.937	2.388
182	442071.082	520751.168	4.603
183	442067.044	520748.958	13.109
184	442055.746	520742.308	17.103
185	442040.921	520733.781	18.303
154	442024.504	520725.247	5.532
153	442027.977	520729.941	10.052
156	442033.149	520712.322	14.279
158	442039.758	520699.664	6.604
159	442043.987	520694.381	8.850
160	442050.331	520689.423	9.295
161	442057.226	520682.041	2.940
162	442059.816	520680.650	3.067
163	442062.762	520679.797	7.499
164	442069.267	520683.338	6.934
165	442076.124	520687.714	6.943
166	442081.346	520692.290	8.577
167	442087.670	520696.084	9.059
168	442093.850	520704.701	12.325
169	442101.976	520713.974	8.563
170	442107.771	520720.278	9.177
171	442114.717	520726.275	14.142

S(z)=4428mp



### Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- - - - - Retragere minima imprejmuire
- - - - - Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie publica
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de circulatie publica - drum macadam propus - pentru trafic greu
- ZT Zona turistica
- ZT Edificabilul parcelei pentru zona turistica (ZT)
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului si care nu se va imprejmuir
- ▲ Acces auto si pietonal
- ① Profil transversal
- ⊙ Stalp electric - existent
- Gard sarma ghimpata - existent
- Taluz mic - existent

### Reglementari propuse

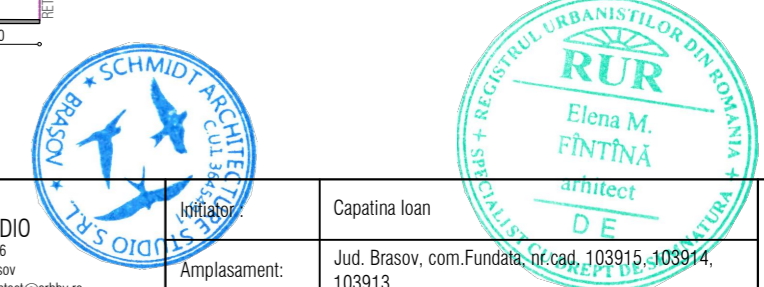
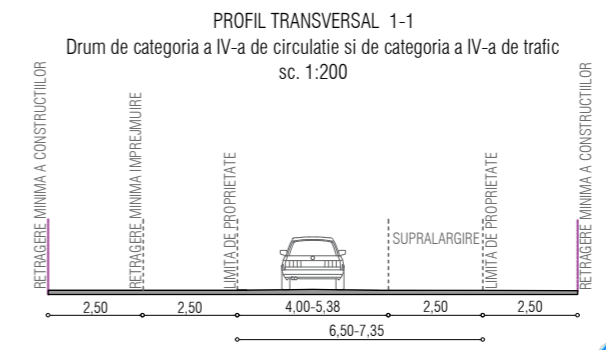
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZT
  - P + M (H<sub>maxim</sub> cornisa 5,50 m, H<sub>maxim</sub> coama 9,50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZT
  - P.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0,4
- Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
- Vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor studiate;
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 50% din suprafata totala a terenului;
- Distanța între cladirile situate pe aceasi parcela va fi minim 30 m (exceptie fac anexele gospodaresti: grajduri, fanane, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de cladirea principala);
- 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.

Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan liber de constructii	100	9766	100
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>

Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	subzona aferenta constructiilor	20	1953,2	
	subzona aferenta spatiilor verzi private	50	4883	
	subzona aferenta circulatiilor private	30	2929,8	
<b>Total zona turistica</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>
<b>Total</b>			<b>9766</b>	<b>100</b>

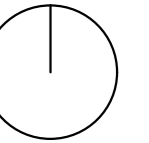


<b>SAS</b> SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Capatina Ioan	Proiect nr. 6-25-23
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, Nr. cad. 103915, 103914, 103913		
Specificatie:	nume: semnatura	SCARA: 1:500	Denumire proiect: FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Intocmire PUZ - Zona turistica
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila	DATA: 06.2023	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
DESENAT	Arh. Miron Ludmila		Plansa nr. U2

© 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 - ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913  
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500



Nr. cad. 103913

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))
	X [m] Y [m]	
472	442021.040 520722.925	6.179
134	442024.911 520718.109	2.950
133	442026.759 520715.816	6.162
132	442030.097 520710.636	9.837
131	442034.920 520702.058	5.868
130	442037.986 520697.053	5.872
129	442041.581 520692.418	7.414
128	442047.029 520683.381	6.708
127	442051.895 520672.764	4.532
126	442054.847 520670.378	3.156
125	442056.101 520670.426	1.362
619	442056.988 520674.891	11.674
618	442050.244 520664.968	15.771
225	442047.584 520649.424	15.893
36	442032.567 520644.229	3.556
39	442039.747 520649.268	10.896
38	442024.996 520658.713	9.313
37	442020.415 520666.822	14.250
43	442021.190 520676.459	9.973
44	442026.368 520685.574	14.352
45	441997.130 520697.810	8.705
230	441991.238 520704.218	22.615
231	442010.578 520715.939	12.580

S(mas) = 237mp

Nr. cad. 103915

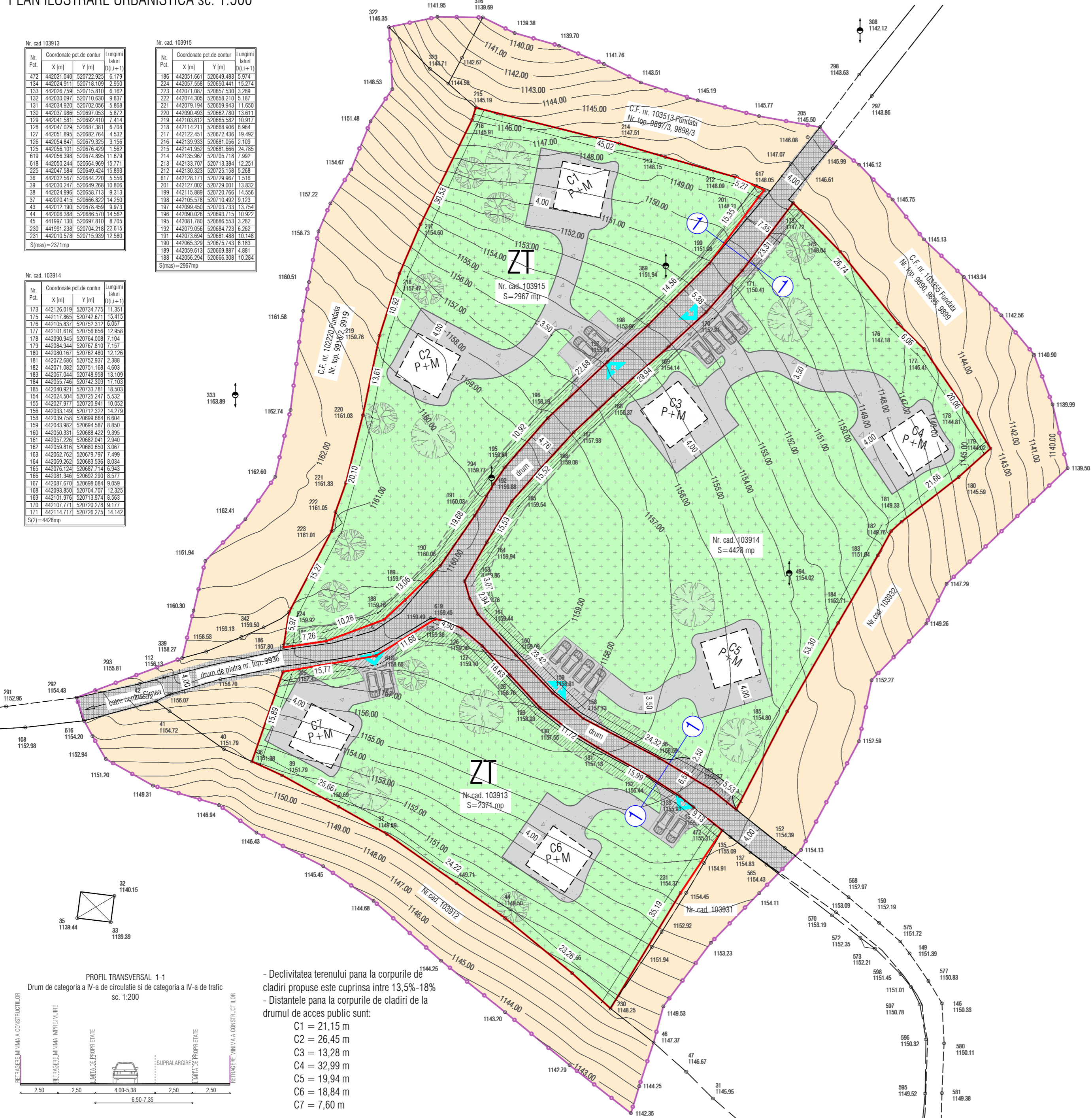
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))
	X [m] Y [m]	
186	442051.661 520649.483	5.974
224	442057.558 520650.441	15.274
223	442071.087 520657.539	3.289
222	442074.305 520658.210	5.187
221	442079.194 520659.943	11.650
220	442090.493 520662.780	13.611
219	442103.812 520665.592	10.917
218	442112.211 520666.961	8.964
217	442122.451 520672.436	19.492
216	442139.933 520681.056	2.109
215	442141.952 520681.666	24.785
214	442153.867 520705.718	7.992
213	442133.707 520713.384	12.251
212	442130.323 520725.158	5.268
617	442128.171 520729.967	1.518
291	442127.002 520729.001	13.832
199	442115.889 520720.766	14.556
198	442105.578 520710.492	9.123
197	442099.450 520703.733	13.754
196	442090.028 520693.713	10.922
195	442081.780 520686.553	3.282
192	442079.056 520684.723	6.262
191	442073.694 520681.488	10.148
190	442063.399 520675.743	8.183
189	442059.613 520669.887	4.881
188	442056.294 520666.308	10.284

S(mas) = 2967mp

Nr. cad. 103914

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))
	X [m] Y [m]	
173	442126.019 520734.773	11.351
175	442117.865 520742.671	15.415
176	442105.837 520752.312	6.057
177	442101.616 520756.656	12.958
178	442096.943 520764.008	7.104
179	442094.944 520767.810	7.157
180	442080.167 520762.480	12.126
181	442072.686 520759.937	2.388
182	442071.082 520751.168	4.603
183	442067.044 520748.958	13.109
184	442055.746 520742.308	17.103
185	442040.921 520733.781	18.303
154	442024.504 520725.241	5.532
153	442027.977 520729.941	10.052
156	442033.149 520712.322	14.279
158	442039.758 520699.664	6.604
159	442043.987 520694.581	8.850
160	442050.331 520688.929	9.395
161	442057.226 520682.041	2.940
162	442059.816 520680.650	3.067
163	442062.762 520679.797	7.499
164	442069.267 520673.338	13.034
165	442076.124 520668.714	6.943
166	442081.346 520662.290	8.577
167	442087.670 520656.084	9.059
168	442093.850 520704.701	12.325
169	442101.976 520713.974	8.563
170	442107.771 520720.278	9.177
171	442114.717 520726.275	14.142

S(z) = 442mp



### Legenda

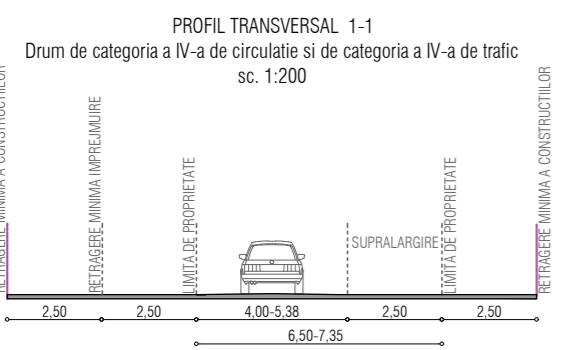
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- - - Retragere minima imprejmuire
- - - Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie publica
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de circulatie publica - drum macadam propus - pentru trafic greu
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
- Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata - macadam - pentru trafic greu
- Loc de parcare
- ↑ Acces auto si pietonal
- ⊖ ⊕ Profil transversal
- ⊕ Stalp electric - existent
- Gard sarma ghimpata - existent
- Taluz mic - existent

### Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZT
  - P+M (H<sub>maxim</sub> cornisa 5,50 m, H<sub>maxim</sub> coama 9,50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZT
  - P.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0,4
- Retragere fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
- Vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor studiate;
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 50% din suprafata totala a terenului;
- Distanța între cladirile situate pe aceeași parcelă va fi minim 30 m (exceptie fac anexele gospodaresti: grajduri, fanare, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de cladirea principala);
- 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.

Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan liber de constructii	100	9766	100
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	subzona aferenta constructiilor	20	1953,2	
	subzona aferenta spatiilor verzi private	50	4883	
	subzona aferenta circulatiilor private	30	2929,8	
<b>Total zona turistica</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>9766</b>	<b>100</b>



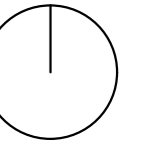
- Declivitatea terenului pana la corpurile de cladiri propuse este cuprinsa între 13,5%-18%
- Distanțele pana la corpurile de cladiri de la drumul de acces public sunt:
- C1 = 21,15 m
- C2 = 26,45 m
- C3 = 13,28 m
- C4 = 32,99 m
- C5 = 19,94 m
- C6 = 18,84 m
- C7 = 7,60 m

<b>SAS</b> SchmidtArchitectureStudio	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro	Capatina Ioan	Proiect nr. 6-25-23
	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103915, 103914, 103913	Planşa nr. U2.1
specificatie:	nume: <i>Schmidt</i>	denumire proiect:	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA:	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila	DATA:	06.2023
DESENAT	Arh. Miron Ludmila		

© 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 - ZONA TURISTICA  
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913  
 PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500



Nr. cad. 103913

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
472	442021.040	520722.925	6.179
134	442024.911	520718.109	2.950
133	442026.759	520715.816	6.162
132	442030.097	520710.636	9.837
131	442034.920	520702.058	5.868
130	442037.986	520697.053	5.872
129	442041.581	520692.416	7.414
128	442047.029	520683.381	6.708
127	442051.895	520672.764	4.532
126	442054.847	520679.323	3.156
125	442056.101	520676.426	1.362
619	442056.988	520674.899	11.673
618	442050.244	520664.968	15.771
225	442047.584	520649.424	15.893
36	442032.567	520644.220	3.556
39	442039.247	520649.268	10.896
38	442024.996	520658.713	9.313
37	442020.415	520666.822	14.250
43	442012.190	520676.459	9.973
44	442006.368	520685.574	14.352
45	441997.130	520697.810	8.705
230	441991.238	520704.218	22.615
231	442010.578	520715.939	12.580

S(mas) = 237mp

Nr. cad. 103915

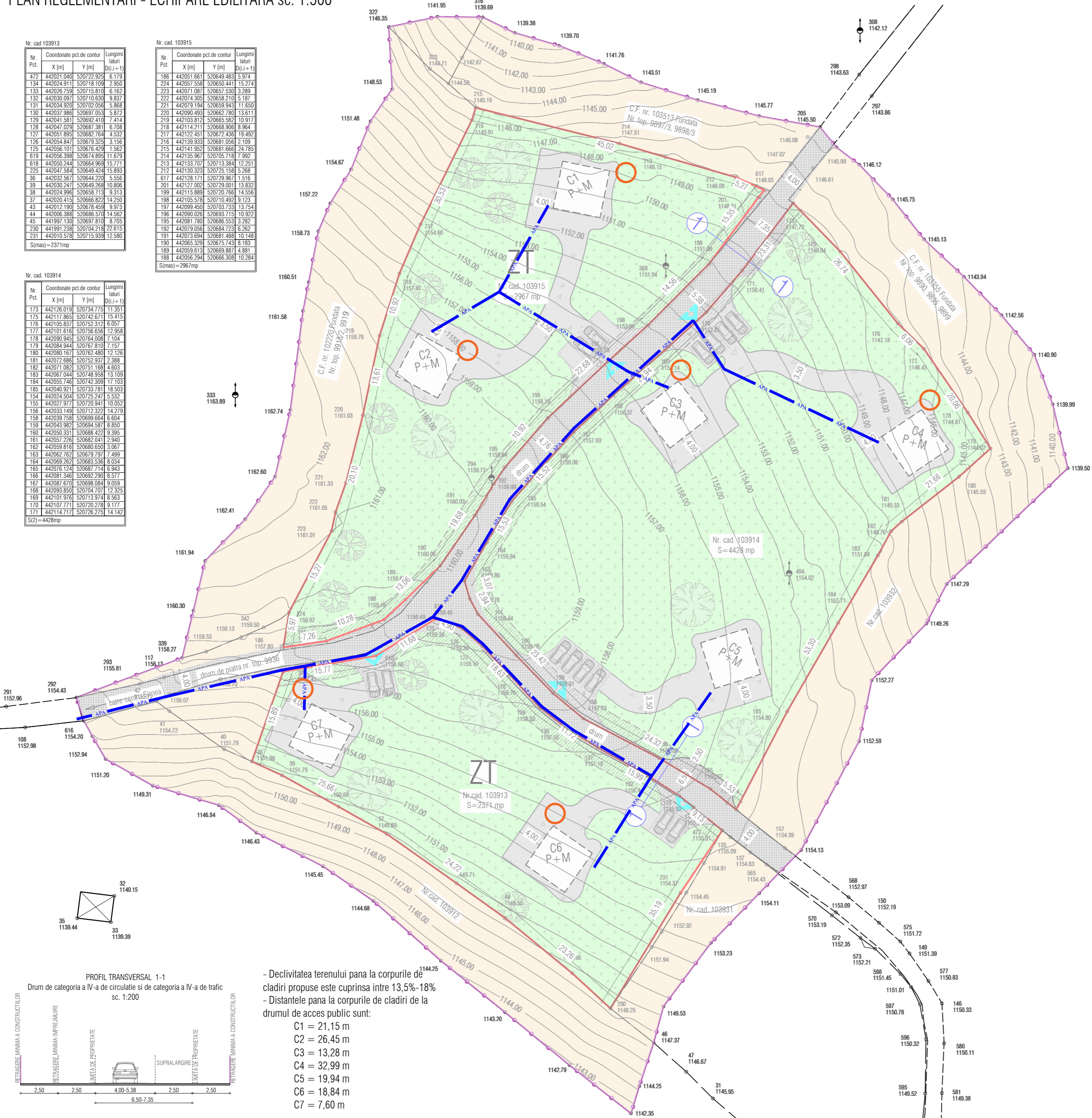
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
186	442051.661	520649.483	5.974
224	442057.558	520650.441	15.274
223	442071.081	520657.539	3.289
222	442074.305	520658.210	5.187
221	442079.194	520659.943	11.650
220	442090.493	520662.780	13.611
219	442103.812	520665.502	10.917
218	442112.211	520666.961	8.964
217	442122.451	520672.438	19.492
216	442139.933	520681.056	2.109
215	442141.952	520681.666	24.785
214	442153.987	520705.718	7.992
213	442133.707	520713.384	12.251
212	442130.323	520725.158	5.268
617	442128.171	520729.967	1.518
291	442127.002	520729.011	13.832
199	442115.889	520720.766	14.556
198	442105.578	520710.492	9.123
197	442099.450	520703.733	13.754
196	442090.028	520693.715	10.922
195	442081.780	520686.553	3.282
192	442079.056	520684.723	6.262
191	442073.694	520681.488	10.148
190	442063.399	520675.743	8.183
189	442059.613	520669.887	4.881
188	442056.294	520666.308	10.284

S(mas) = 2967mp

Nr. cad. 103914

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latari (D(i+1))	
X [m]	Y [m]		
173	442126.019	520734.773	11.351
175	442117.865	520742.671	15.415
176	442105.837	520752.312	6.057
177	442101.616	520756.656	12.958
178	442090.945	520764.008	7.104
179	442084.944	520767.810	7.157
180	442080.167	520762.480	12.126
181	442072.686	520759.937	2.388
182	442071.082	520751.168	4.603
183	442067.044	520748.958	13.109
184	442055.746	520742.308	17.103
185	442040.921	520733.781	18.303
154	442024.504	520725.241	5.532
153	442027.977	520720.943	10.052
156	442033.149	520712.322	14.279
158	442039.758	520699.664	6.604
159	442043.987	520694.381	8.850
160	442050.331	520688.422	9.395
161	442057.226	520682.041	2.940
162	442059.816	520680.650	3.067
163	442062.762	520679.797	7.499
164	442069.267	520673.338	9.034
165	442076.124	520681.714	6.943
166	442081.346	520692.290	8.577
167	442087.670	520698.084	9.059
168	442093.850	520704.701	12.325
169	442101.976	520713.974	8.563
170	442107.771	520720.278	9.177
171	442114.717	520726.275	14.142

S(z) = 442mp



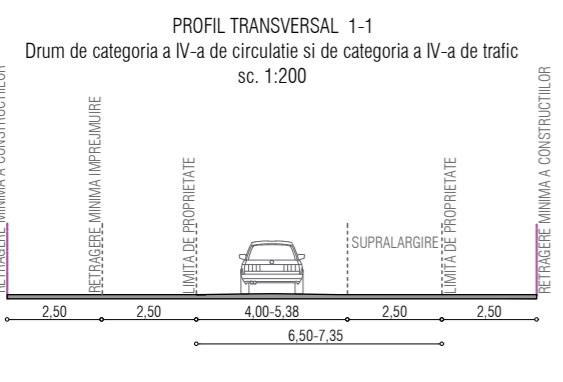
### Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- - - Retragere minima imprejmuire
- - - Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie publica
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de circulatie publica - drum macadam propus - pentru trafic greu
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
- P+M Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata - macadam - pentru trafic greu
- Loc de parcare
- ↑ Acces auto si pietonal
- Profil transversal
- Stalp electric - existent
- Gard sarma ghimpata - existent
- Taluz mic - existent
- Retea apa-propusa
- Bazine vidanjabile propuse et. 1

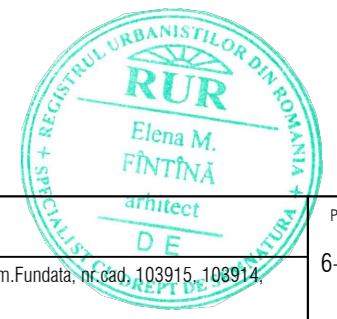
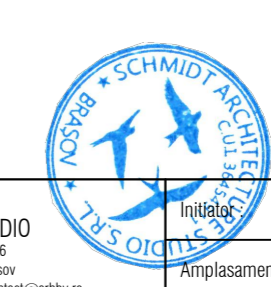
### Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZT
  - P+M (H<sub>maxim</sub> cornisa 5,50 m, H<sub>maxim</sub> coama 9,50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZT
  - P.O.T. = 20%
  - C.U.T. = 0,4
- Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
- Vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor studiate;
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 50% din suprafata totala a terenului;
- Distanța între cladirile situate pe aceeași parcelă va fi minim 30 m (exceptie fac anexele gospodaresti: grajduri, fanane, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de cladirea principala);
- 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.



- Declivitatea terenului pana la corpurile de cladiri propuse este cuprinsa între 13,5%-18%
- Distanțele pana la corpurile de cladiri de la drumul de acces public sunt:
- C1 = 21,15 m
- C2 = 26,45 m
- C3 = 13,28 m
- C4 = 32,99 m
- C5 = 19,94 m
- C6 = 18,84 m
- C7 = 7,60 m



<b>SAS</b>		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbr.ro		Initiator: Capatina Ioan	Proiect nr. 6-25-23
Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103915, 103914, 103913	Denumire proiect: Intocmire PUZ - Zona turistica	Planșă nr. U3			
Specificatie:	nume: semnatura	SCARA: 1:500			
SEF PROIECT: Arh. Fintina Elena	DATA: 06.2023				
PROIECTAT: Arh. Miron Ludmila					
DESENAT: Arh. Miron Ludmila					

© 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.