



Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 3180 /30.09.2024

**ANUNȚ
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

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

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

privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „Construire casa de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237-nr. cad 103237, beneficiar PETRE FLORIN si PETRE EUGENIA DANA

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

Proiectul de hotarare va fi afisat la sediul Primariei comunei Fundata, din comuna Fundata, sat. Fundata nr. 56, jud. Brasov, si publicat pe site-ul Primariei comunei Fundata.

Propunerile, sugestiile sau opiniile cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, pot fi transmise in scris, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com. pana la data de 10.10.2024.

Primar,
Patea Marian Florin



Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT DE HOTARARE NR. 61

din 27.09.2024

- privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „Construire casa de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237-nr. cad 103237, beneficiar PETRE FLORIN si PETRE EUGENIA DANA

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

1. Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 3162 din 27.09.2024, inaintata de catre numitul Petre Florin prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUD – „Construire casa de vacanta”
- Avizul nr. 42/11.09.2024, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUD – „Construire casa de vacanta”;
- PUD - ul – „Construire casa de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237 - nr. cad 103237, beneficiar Petre Florin si Petre Eugenia Dana;

2.Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. 3171/27.09.2024;
- raportul de specialitate nr. 3172/27.09.2024;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

3.Vazand prevederile :

- prevederile art. 32, alin (1), lit. d), alin (5), lit. b), art. 48, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- realizând publicarea anunțului prin afisare la sediul Primariei in spatiul accesibil publicului si pe site, în contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – „Construire casa de vacanta”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237 - nr. cad 103237, beneficiari Petre Florin si Petre Eugenia Dana, in suprafata totala de 1.000 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integranta a acesteia.

Art. 2 La realizarea lucrarilor in zona se vor respecta toate prevederile PUD-ului aprobat si toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitati publice.

Art. 3 Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Brasov, primarului comunei Fundata, beneficiarilor Petre Florin si Petre Eugenia Dana si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Preda Nicoleta Daniela mentioned in the text above.

ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



REFERAT DE APROBARE

- privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „Construire casa de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237-nr. cad 103237, beneficiar PETRE FLORIN si PETRE EUGENIA DANA

Nr. 3171 din 27.09.2024

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 29 alin. (1) lit. c) și alin. (3) și art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului *Hotărârii Consiliului Local - - privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „Construire casa de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237-nr. cad 103237, beneficiar PETRE FLORIN si PETRE EUGENIA DANA*

Motivul emiterii proiectului de hotărâre:

- cererea inregistrata cu nr. 3162 din 27.09.2024, inaintata de catre numitul Petre Florin prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUD – „Construire casa de vacanta”
- Avizul nr. 42/11.09.2024, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUD – „Construire casa de vacanta”;
- PUD - ul – „Construire casa de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237 - nr. cad 103237, beneficiar Petre Florin si Petre Eugenia Dana;
- prevederile art. 32, alin (1), lit. d), alin (5), lit. b), art. 48, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

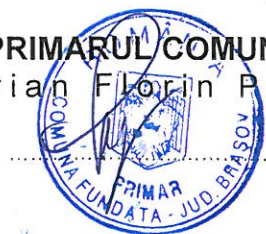
Măsuri de implementare

Documentatia fiind completa, se înainteaza spre analiza si aprobare Consiliului Local. Punerea în aplicare a hotărârii va avea loc imediat, fără a fi necesară o perioadă suplimentară. Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de hotărâre anexat, pe care îl supun spre aprobare.

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, vă rog să analizați și să hotărâți asupra proiectului *Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „Construire casa de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237-nr. cad 103237, beneficiar PETRE FLORIN si PETRE EUGENIA DANA*

Anticipând solitudinea dumneavoastră, vă mulțumesc și vă rog să primiți stimați consilieri locali, expresia considerației mele,

PRIMARUL COMUNEI,
Marian Florin PATEA



Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre

**privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „Construire casa de vacanta”
teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr.
103237-nr. cad 103237, beneficiar PETRE FLORIN si PETRE EUGENIA DANA**

Nr. 3172 din 27.09.2024

Conform art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru fiecare proiect de hotarare se intocmesc rapoarte de specialitate de catre compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, astfel s-a procedat la intocmirea prezentului raport dupa cum urmeaza:

Având în vedere urmatoarele:

- cererea inregistrata cu nr. 3162 din 27.09.2024, inaintata de catre numitul Petre Florin prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUD – „Construire casa de vacanta”
- Avizul nr. 42/11.09.2024, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUD – „Construire casa de vacanta”;
- PUD - ul – „Construire casa de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237 - nr. cad 103237, beneficiar Petre Florin si Petre Eugenia Dana;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile art. 32, alin (1), lit. d), alin (5), lit. b), art. 48, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :

"ART. 32 (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;*
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;*
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:*
 - de primarul localității;*
 - de primarul general al municipiului București;*
 - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;*
- d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;*

Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

ART. 48

(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;

b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;

d) accesele auto și pietonale;

e) conformarea arhitectural-volumetrică;

f) conformarea spațiilor publice

propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local - privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „Construire casa de vacanta” teren intravilan în comuna Fundata, sat Fundatica, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103237-nr. cad 103237, beneficiar PETRE FLORIN si PETRE EUGENIA DANA

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, se emite prezentul **RAPORT FAVORABIL**.

Intocmit,

Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA



PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE
VACANTA

Jud. Brasov, com. Fundata, sat Fundatica,
N.C. 103237



BORDEROU

Denumirea proiectului: **ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA**

Beneficiar: **PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana**

Proiectant general: **ShapeCo SRL**
e-mail: **shapeco.arh@gmail.com**
tel: **0765/396.150**

Şef Proiect **urb. DINU Catalin-
Sebastian**

Desenat **urb. DINU Catalin-Sebastian**

Proiect nr.: **ShC018 / 10.2023**

Părţi scrise:

- Borderou
- Copie acte de proprietate
- Copie Certificat de Urbanism
- Memoriu general

Părţi desenate:

U01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Scara 1:2000
U02	INCADRAREA ÎN DOCUMENTATII EXISTENTE – PUG com. FUNDATA	Scara 1:5000
U03	SITUAȚIA EXISTENTĂ – ZONIFICARE FUNCTIONALA, STAREA CLADIRILOR	Scara 1:500
U04	SITUAȚIA EXISTENTĂ – STUDIU DE IMAGINE	Scara 1:500
U05	REGLEMENTARI URBANISTICE	Scara 1:500
U06	REGIM JURIDIC	Scara 1:500
U07	RETELE TEHNICO-EDILITARE	Scara 1:500
U08	ILUSTRARE URBANISTICA – EXEMPLIFICARE MOBILARE URBANA	Scara 1:500

MEMORIU GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE:

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii - situația existentă
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională - Reglementari.
Bilanț teritorial. Indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea documentației: **ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA**
Adresa: **jud. Brasov, com. Fundata, sat Fundatica,
N.C. 103237**

Beneficiar: **PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana**

Proiectant general: **urb. DINU Catalin-Sebastian**

Data: **OCTOMBRIE 2023**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

- **Solicitări ale temei program**

Tema și obiectul proiectului, stabilite împreună cu beneficiarul lucrării sunt întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu care să reglementeze accesul necesar, amplasarea noilor cladiri, modul de construire pe terenul aflat în proprietatea beneficiarilor, pastrand structura risipita a zonei. Acestia doresc să construiască o cladire cu destinatie de casa de vacanta.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD:**

P.U.G com. Fundata - elaborator S.C. PROIECT BRASOV S.A.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul pe care urmează să fi amplasată investiția se află în partea estica a comunei Fundata, in sat Fundatica. Puncte de reper la nivelul zonei sunt Cabana Mariuca, Casa Cerbul, terenul aflandu-se in proximitatea intersectiei DJ 730A cu str. Padina Ursului.

Intenția beneficiarilor se înscrie în tendința de dezvoltare a zonei, prin adaugarea functiunii de casa de vacanta si prin realizarea unei cladiri care sa respecte caracterul zonei atat din punct de vedere al conformarii arhitecturale cat si al amplasarii pe lotul aflat in proprietate.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Conform P.U.G. com. Fundata, aprobat prin HCL 15/1999 cu valabilitate prelungita prin HCL 51/2018, planșa Nr. S-04 / REGLEMENTARI, terenul studiat face parte din intravilanul com. Fundata, *Zona de LOCUINTE INDIVIDUALE, proiectul propus incadrându-se în destinația și volumetria zonei, Beneficiarii dorin o Casa de Vacanță, regim de înălțime P+M.*

Asadar, intenția pentru zona studiată este de a se păstra funcțiunea preponderentă de locuire individuală și care poate direcționa dezvoltarea teritoriilor adiacente.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat este situat în intravilanul com. Fundata, în extremitatea estică a satului Fundatica, racordat la drumul DJ730A pe direcția către sat Fundata, într-o zonă destinată locuințelor individuale mici, P+1/P+M conform planșei de REGLEMENTARI aferente PUG com. Fundata, aprobat prin HCL 15/1999 cu valabilitate prelungita prin HCL 51/2018.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul analizat are în vecinătatea sa, la distanțe relativ reduse, mai multe areale împadurite, pășuni și zone verzi de protecție.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat are acces din DJ 730A (drum asfaltat) printr-un drum de acces aflat în coproprietatea tuturor terenurilor care sunt deservite de acesta, drumul fiind compactat și acoperit cu piatră compactată. La nivelul zonei DJ 730A (DC 54) are o importanță majoră asigurând circulația principală între zonele funcționale și de locuit și ale satului Fundatica, cât și legătura principală cu sat Fundata.

Drumul de acces, reprezentat de lot cu N.C. 100699, are o lățime de 6m, iar distanța de la drumul DJ 730A (drum asfaltat) până la zona de acces pe terenul studiat este de 112,96 ml.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul unde se va construi obiectivul menționat de P.U.D. nu există construcții edificate.

2.6. ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA

Zona este deservită prin DJ 730A de alimentare cu apă și electricitate. Bransarea la utilitățile publice se va face prin drumul de acces aflat în coproprietate de terenurile deservite, având N.C. 100699.

Având în vedere lipsa canalizării în zonă, pe proprietatea analizată de se propune amplasarea unui bazin vidanjabil, dimensionat conform proiectului de specialitate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt identificate probleme de mediu.

Construcția propusă nu aduce niciun prejudiciu situației existente.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Au fost luate în considerare opțiunile și cerințele autorităților locale și a factorilor interesați cu privire la zona studiată:

- a fost respectată și păstrată funcțiunea prevăzută de P.U.G.-ul com. Fundata în vigoare;
- a fost avut în vedere și respectat caracterul răsfrat al fondului construit;
- a fost avută în vedere relaționarea circulațiilor de pe terenul studiat cu trama stradală existentă;
- a fost considerat necesarul de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse, urmând a fi asigurate ulterior în incinta parcelei, prin proiectul de arhitectură.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.D.

Din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.D. consideră că intenția beneficiarului este oportună, datorită faptului că aceasta are în vedere construirea unei clădiri cu destinația de Casa de Vacanță, proiect ce se integrează perfect în caracterul și destinația zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII - SITUAȚIA EXISTENTĂ

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI/ AVANTAJE	PRIORITĂȚI
Cadru natural	Igenizarea zonei prin construcția propusă.	Respectarea amplasării noii clădiri în armonie cu tendința risipită a zonei
Circulație și accese	Acces din DJ 730A prin intermediul drumului de acces din coproprietatea terenurilor aferente	Amenajarea accesului ce va deservi terenul fără să incomodeze zona.
Fond construit și utilizarea terenurilor	Extinderea țesutului construit în armonie cu mediul natural.	Construirea unei locuințe individuale – Casa de Vacanță.
Economic	Oportunitate datorită poziției de a desfășura activități de locuire și alte funcțiuni complementare celei de locuire.	Construirea unei locuințe individuale.
Rețele edilitare	Prezența parțială a rețelelor edilitare.	Racordul la rețelele edilitare (electricitate și alimentare cu apă)
Protecția mediului	Obiectivul nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător.	Mentinerea unui procent de minim 30% de spații verzi (amenajări la sol, dale înerbate și terase înverzite). Funcțiunea propusă nu constituie o sursă de poluare a mediului.

3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM IN VIGOARE:

Conform P.U.G. com. Fundata aprobat prin HCL 15/1999 cu valabilitate prelungita prin HCL 51/2018 , terenul este situat in intravilanul satului Fundatica, in zona locuințelor individuale, cu regim de construire discontinuu (izolat), procent de ocupare teren maxim admis POT max = 20÷30% si coeficient de utilizare al terenul maxim admis CUT max = 0,45÷0,60.

Utilizări admise:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim **P+1/M** niveluri în regim de construire discontinuu (izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- functiuni complementare.

Indici si indicatori urbanistici propusi:

PROCENTUL PROPUȘ DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim propus = 6,56%

COEFICIENTUL PROPUȘ DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim propus pentru înălțimi P+M = 0,1 mp. ADC/mp. teren;

ÎNĂLȚIMEA PROPUSA A CLADIRILOR

- Regim Inaltime propus = P+M
- Hmax cornisa = 2,46 m
- Hmax coama = 6,51 m

Cladirea propusa va fi retrasa de la aliniamentul drumului de acces (lot Numar Cadastral 100699) cu 6.30 m, si retrasa cu 7.50 m fata de limita posterioara a lotului, vecinatate lot cu Numar Cadastral 103966. Fata de limitele laterale, cladirea va fi retrasa cu 16.55 m fata de limita Estica (vecinatate lot Numar Cadastral 103236) si cu 20.90 m fata de limita laterala Vestica (vecinatate cu lot Numar Cadastral 103933).

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pe terenul studiat, aflat în subzona funcțională a cladirilor de locuinte individuale, se propune constructia unei clădiri în regim de înălțime P+M, care va avea funcțiunea de casa de vacanta.

Bilanțul teritorial propus:

Parcare auto – 25,15 mp – 2,52%

Constructie – 65,65 mp – 6,56%

Spatiu verde – 909,20 mp – 90,92%

Terenul in prezent este liber de constructii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se va avea în vedere valorificarea cadrului natural prin faptul ca acesta nu va fi afectat de realizarea obiectivului propus, si prin faptul ca se va respecta si chiar depasi procentul de spatii verzi impus prin regulamentul P.U.G. com. Fundata.

Constructia propusa va avea structura de lemn cu fundatii din beton armat.

Izolatia va fi din vata minerala bazaltica de 15cm cu polistiren extrudat pe zona soclului. Volumetria cladirii se incadreaza in tiparul existent caracteristic zonei. Se vor folosi materiale naturale, pe cat posibil furnizate local iar constructia nu va avea nuante si culori stridente, folosindu-se o paleta cromatica neutra. Nu se vor folosi jocuri volumetrice in acoperis, mai multe ape si diferente de pante si niveluri la coama, solutia fiind una coerenta si caracteristica zonei.

3.3.1. FLUIDIZAREA CIRCULAȚIEI

Măsurile prevăzute pentru asigurarea unui trafic fluent în zona studiată, sunt următoarele:

- asigurarea unui acces corespunzator dimensionat spre suprafata lotului, care sa asigure racordul terenului cu DJ730A (DC54);
- asigurarea numărului corespunzător de locuri de parcare pe lot, insemnand un numar de 2 locuri de parcare.

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Nivelul de dotare cu utilități a zonei corespunde necesarului funcțiunii propuse, existând rețele electrice si alimentare cu apa.

Alimentarea cu apa a viitoarei constructii se va face prin extinderea rețelei de apa existente pe DC 54 (DJ 730A), conform aviz 3250/13.11.2023 eliberat de comuna Fundata.

Alimentarea cu energie electrica a viitoarei constructii se va face prin extinderea rețelei electrice existente pe DC54 (DJ 730A) conform aviz de amplasament favorabil Nr. 7010231141616 / 04.03.2024.

Apele uzate menajere vor fi evacuate prin rețele de canalizare exterioare ce se vor descarca intr-un bazin etans vidanjabil, conform aviz SGA Nr.40/06.03.2024.

Beneficiarul își va asuma responsabilitatea soluționării pe cheltuială proprie a asigurării utilităților pentru proiectul propus în incinta zonei aflată în proprietatea sa.

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.):

Momentan nu există surse de poluare în zona studiata. Prin funcțiunile propuse nu există un impact semnificativ asupra mediului.

- Eliminarea riscurilor naturale:

În zonă nu există potențial de riscuri naturale.

- Evacuarea apelor uzate:

In absenta unei rețele de canalizari, gestionarea apelor uzate se vor face printr-un bazin vidanjabil etans.

- Depozitarea controlată a deșeurilor:

Prin funcțiunile propuse nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare. Deșeurile rezultate vor fi depozitate conform normelor europene și transportate spre depozitele omologate în zonă.

- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

Nu este cazul.

- Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi din incinta terenului vor fi amenajate corespunzător.

Se va asigura o suprafață de minim 30% de spații verzi, asigurate prin amenajări la nivelul solului și piatra compactată pentru accesul auto.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

În zona studiată nu se cunoaște existența unor bunuri de patrimoniu. În cazul descoperirii unor situri arheologice se va asigura o zonă de protecție de 50 m în jurul acestora și se va cere descărcarea de sarcină arheologică.

- Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană

Nu este cazul.

- Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Pe lot, accesul auto va fi asigurat de un drum de acces din DJ 730A. Astfel se vor evita disfuncționalități în traficul din vecinătate.

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- **Identificarea tipului de proprietate asupra terenului care a generat P.U.D.-ul**

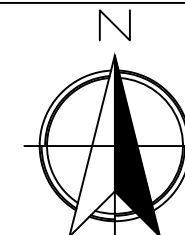
Imobilul situat în jud. Brașov, com. Fundata, sat Fundatica, N.C. 103237 format din teren în suprafața totală de 1000.00 mp, deservit ca drum de acces din DJ 730A - lot N.C. 100699 în suprafața de 853 mp, teren proprietate privată conf. extras de carte funciara anexat.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- ***Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. –ul com. Fundata.***

Prezenta documentație de urbanism respectă și păstrează funcțiunea de locuire prevăzută de P.U.G. –ul com. Fundata. Încadrarea existentă este în zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Și din punct de vedere al încadrării în această zonă, intervenția este oportună în direcția prevăzută de P.U.G. com. Fundata.

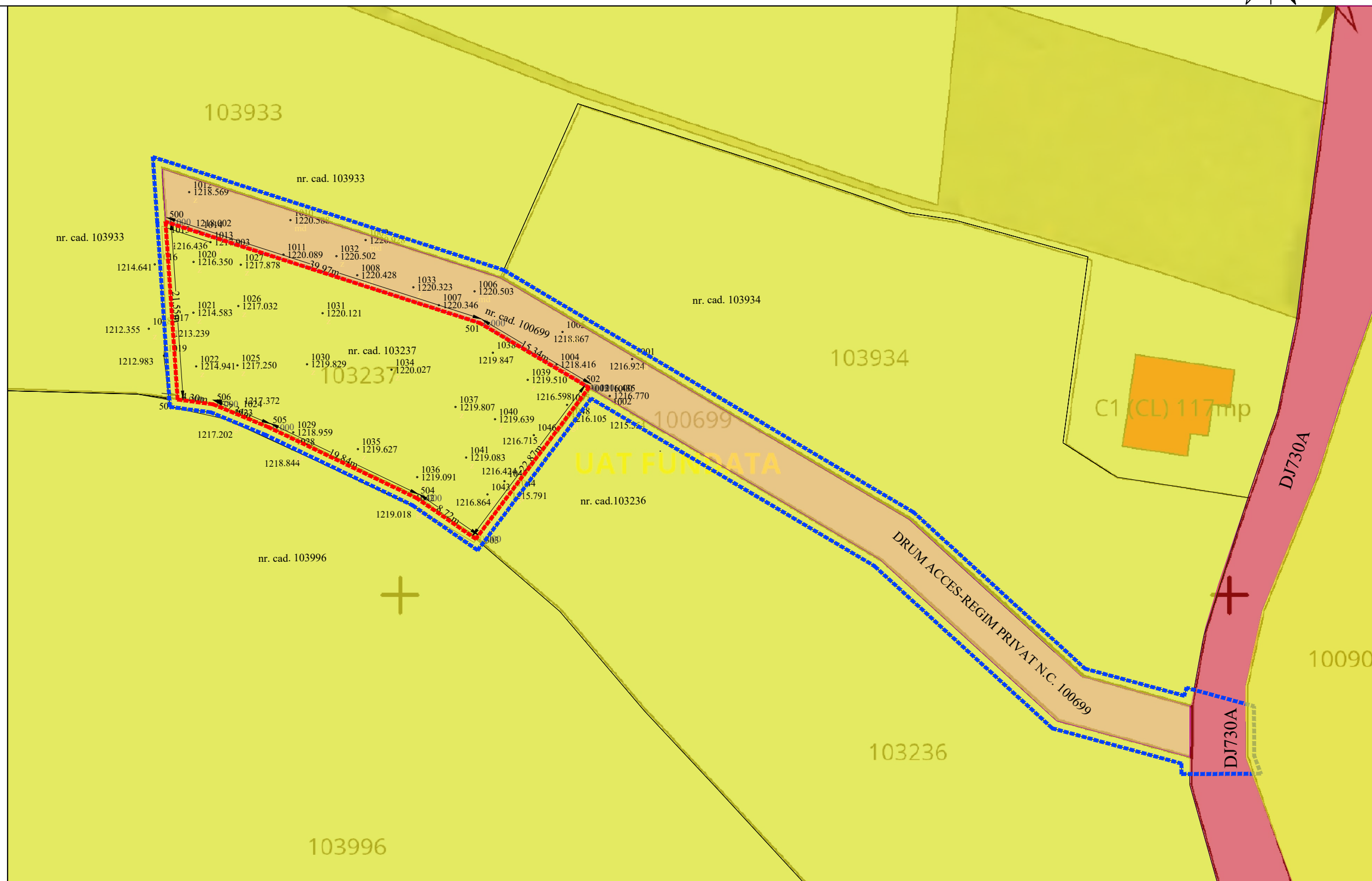
**Întocmit,
urb. Dinu Catalin-Sebastian**



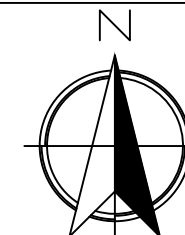
LEGENDA

- - - LIMITA DE PROPRIETATE
- - - LIMITA TEREN STUDIAT

- PROPIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- CO-PROPIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE



		ShapeCO SRL <small>CUI 32838529, J21/70/2014 str. Calea BUCUREȘTI nr.96, Manasia, Ialomita tel: 0765 396 150; e-mail: shapeco.arh@gmail.com</small>		<small>PROIECT</small> ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA	<small>INDICATIV PROIECT</small> ShC 018
		<small>ADRESA</small> jud. Brasov, loc. Fundatica, N.C. 103237		<small>FAZA</small> PUD	
<small>SEF PROIECT</small> urb. Sebastian DINU	<small>SCARA</small> 1:500	<small>BENEFICIAR</small> PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana		<small>PLANSA</small> U06	
<small>PROIECTAT</small> urb. Sebastian DINU	<small>DATA</small> 10/2023	REGIM JURIDIC			
<small>DESEMAT</small> urb. Sebastian DINU					

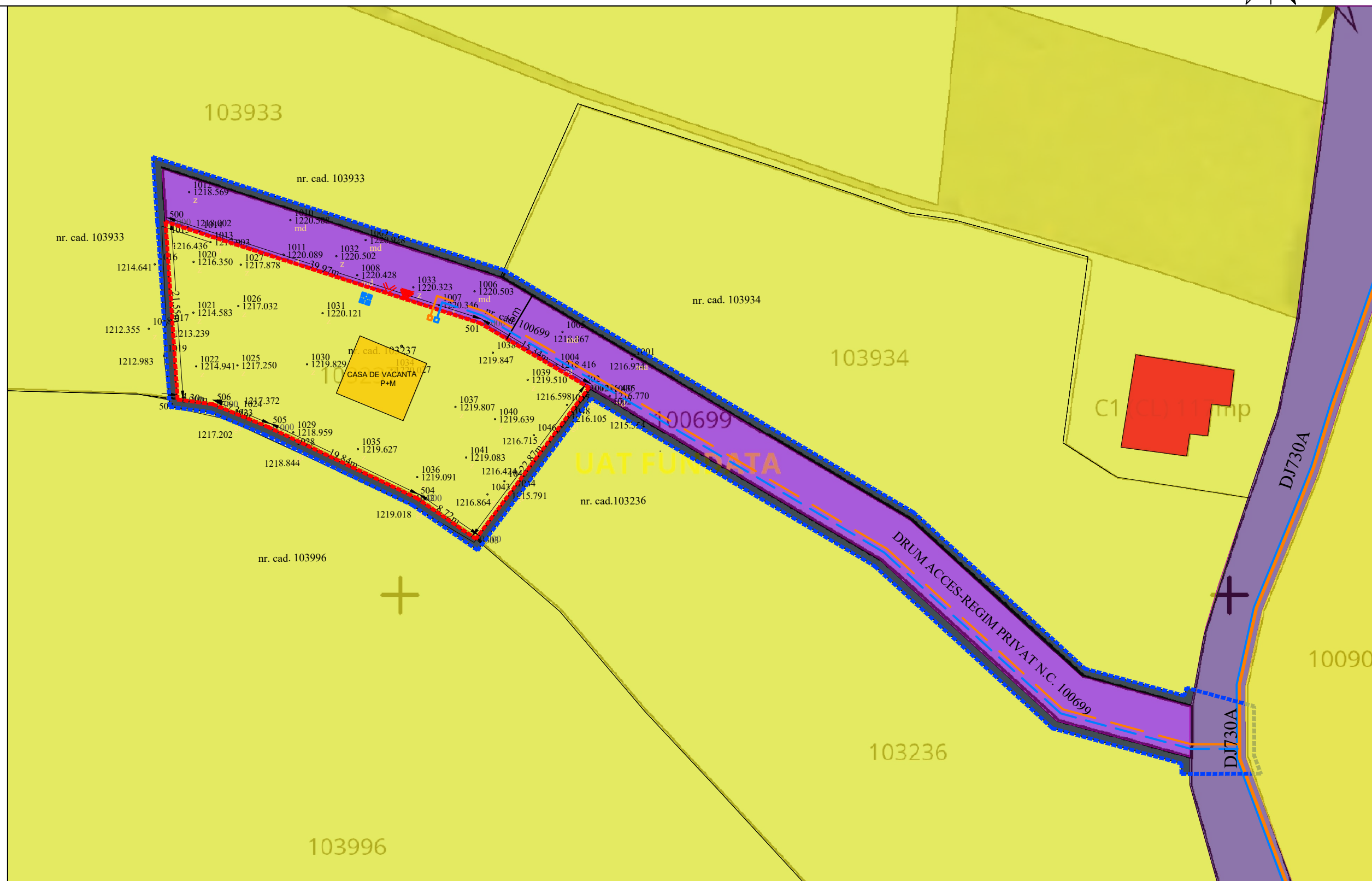


LEGENDA

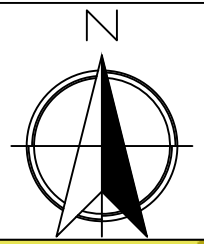
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA TEREN STUDIAT
- RETEA APA EXISTENTA
- RETEA APA PROPUSA
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- RETEA ELECTRICA PROPUSA
- BAZIN VIDANJABIL - PROPUS

- LOCUIRE
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- CASA DE VACANTA P+M
- DRUM ACCES-REGIM PRIVAT N.C. 100699
- DRUM PUBLIC - DJ730A

- ▶ ACCES AUTO
- >>> ACCES PIETONAL



		ShapeCO SRL <small>CUI 32838529, J21/70/2014 str. Calea BUCUREȘTI nr.96, Manasia, Ialomita tel: 0765 396 150; e-mail: shapeco.arh@gmail.com</small>		<small>PROIECT</small> ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA	<small>INDICATIV PROIECT</small> ShC 018
		<small>ADRESA</small> jud. Brasov, loc. Fundatica, N.C. 103237		<small>FAZA</small> PUD	
<small>SEF PROIECT</small> urb. Sebastian DINU	<small>SCARA</small> 1:500	<small>BENEFICIAR</small> PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana		<small>PLANSĂ</small> U07	
<small>PROIECTAT</small> urb. Sebastian DINU	<small>DATA</small> 10/2023	RETELE TEHNICO-EDILITARE			
<small>DESEMAT</small> urb. Sebastian DINU					



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA TEREN STUDIAT
- LOCUIRE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CASA DE VACANTA P+M
- DRUM ACCES-REGIM PRIVAT N.C. 100699
- DRUM PUBLIC - DJ730A
- PARCARE AUTO
- ▶ ACCES AUTO
- >> ACCES PIETONAL

BILANT TERITORIAL		
-Funciune-	-Suprafete-	-%-
Parcare Auto	25,15 mp	2,52%
Constructie	65,65 mp	6,56%
Spatiu Verde	909,20 mp	90,92%
TOTAL	1000 mp	100%

DATE INFORMATIVE ASUPRA TERENULUI

FUNCTIUNEA PROPUA: CASA DE VACANTA

AMPLASAMENT : jud. Brasov, com. Fundata, sat. Fundatica,
Numar Cadastral 103237

SUPRAFATA TERENULUI : 1000 mp

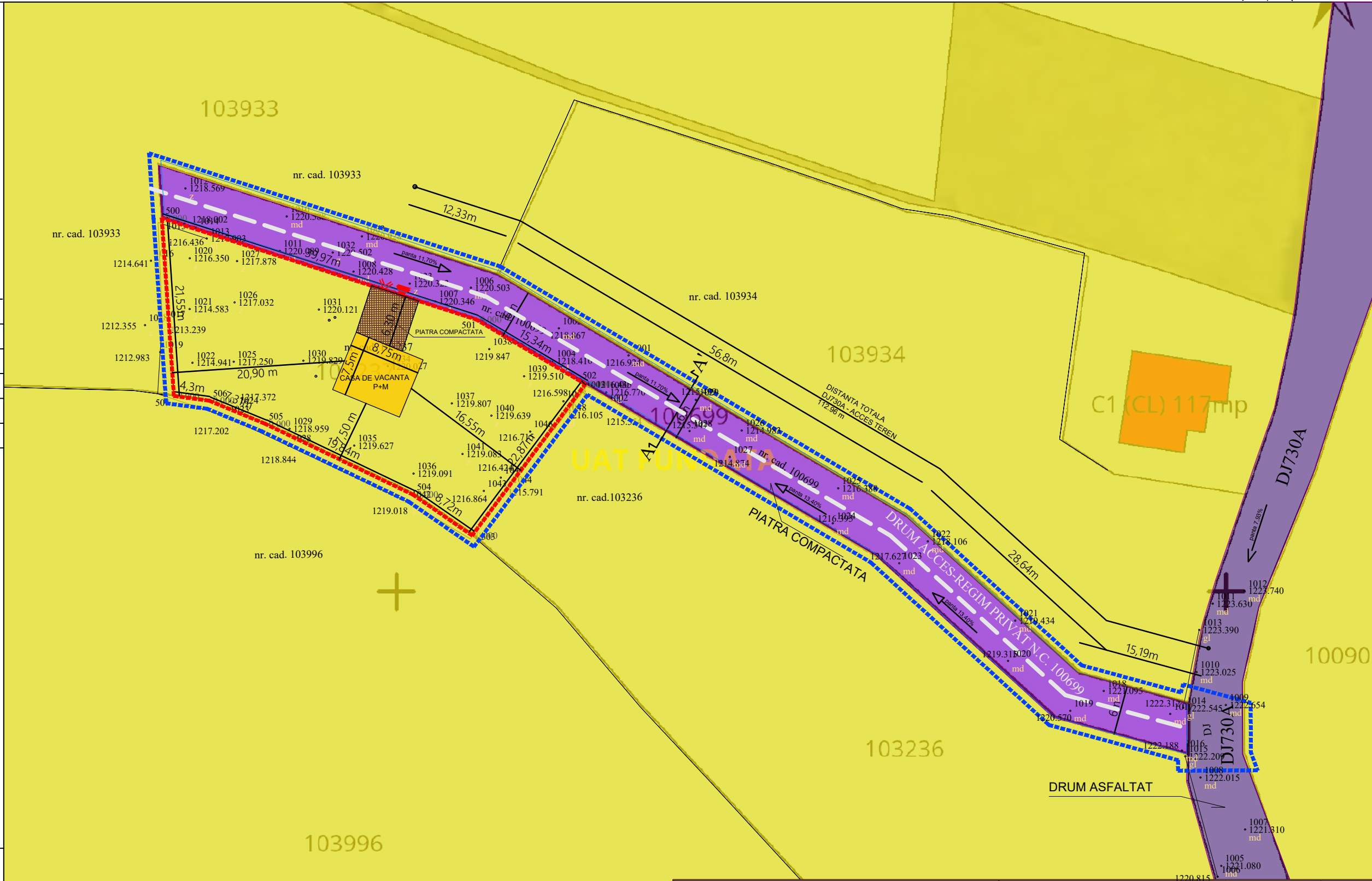
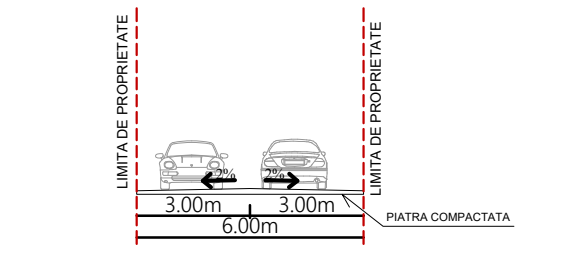
Suprafata la sol a constructiei propuse: 65,65 mp
Suprafata desfasurata a constructiei propuse: 97,15 mp

REGIM JURIDIC
Proprietar : PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana

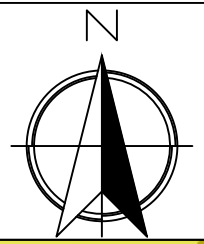
REGIM ECONOMIC
Conform P.U.G. com. Fundata, imobilul se afla in Zona de Locuinte Individuale

REGIMUL TEHNIC
P.O.T existent: 0,00%
P.O.T propus: 6,56 %
C.U.T existent: 0,00
C.U.T. propus: 0,1
H max cornisa: P+M (+2,46 m)
H max coama: P+M (+6,51 m)
Nr. locuri de parcare = 2

PROFIL TRANSVERSAL A-A'
DRUM ACCES - teren proprietate privata N.C. 100699
Scara 1:200

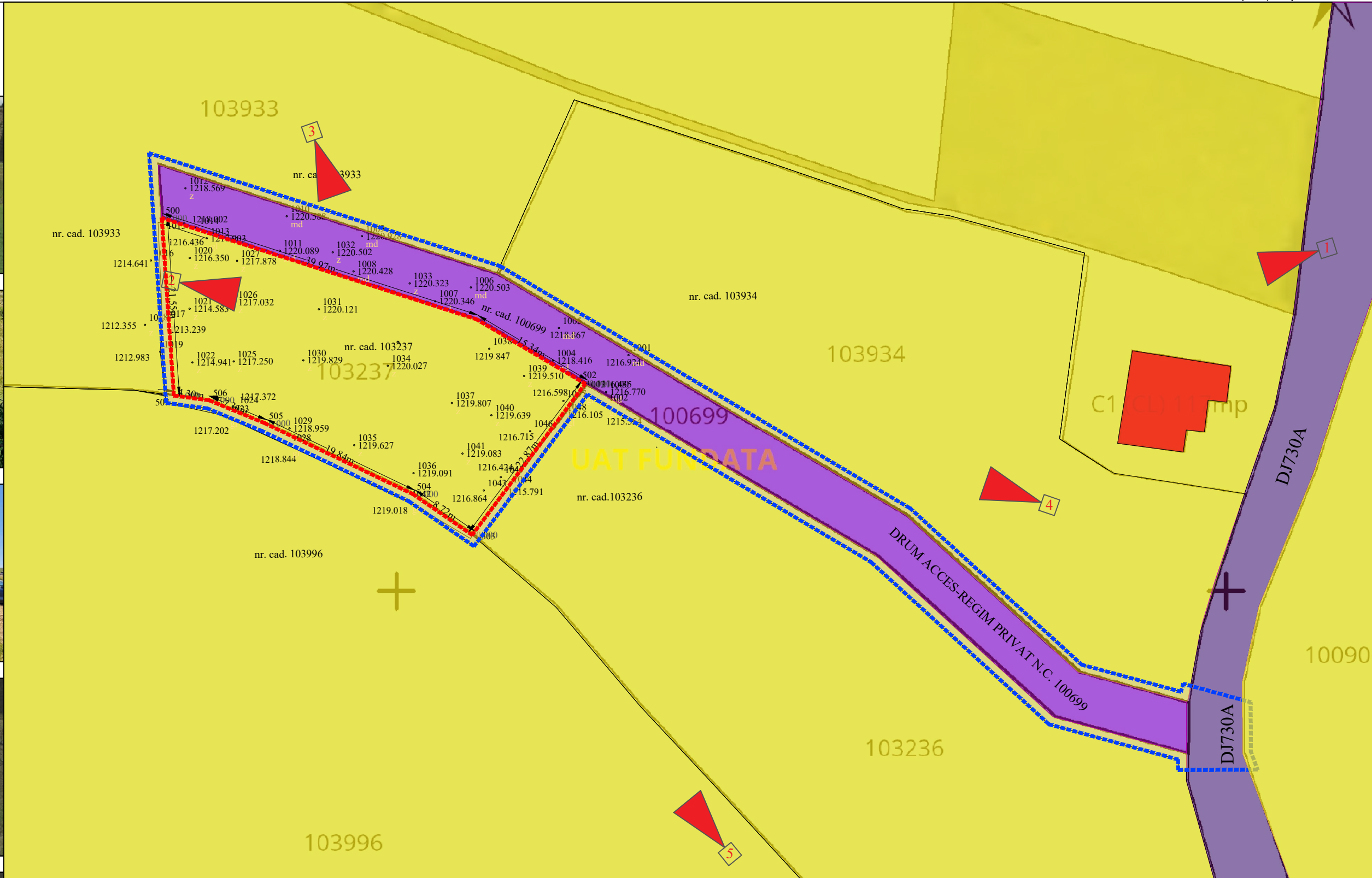
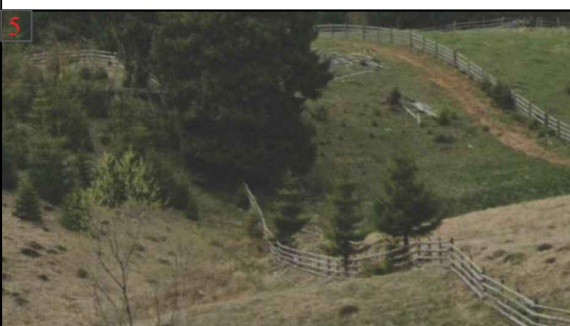
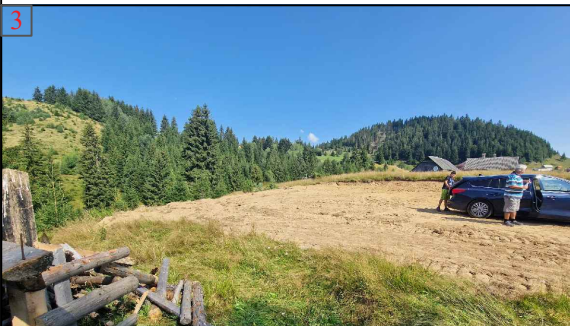


		ShapeCO SRL CUI 32838529, J21/70/2014 str. Calea BUCUREȘTI nr.96, Manasia, Ialomita tel: 0765 396 150; e-mail: shapeco.arh@gmail.com		PROIECT ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA		INDICATIV PROIECT ShC 018
		ADRESA jud. Brasov, loc. Fundatica, N.C. 103237				FAZA PUD
SEF PROIECT	urb. Sebastian DINU	SCARA	BENEFICIAR		1001 1220.027	
PROIECTAT	urb. Sebastian DINU	1:500	PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana		1000 1219.790	
DESEMAT	urb. Sebastian DINU	DATA	REGLEMENTARI URBANISTICE		1000 1220.027	
		10/2023			U05	



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA TEREN STUDIAT

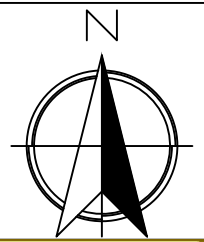


DATE INFORMATIVE ASUPRA TERENULUI
AMPLASAMENT : jud. Brasov, com. Fundata, sat. Fundatica, Numar Cadastral 103237
SUPRAFATA TERENULUI : 1000 mp
REGIM JURIDIC
 Proprietate Privata : PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana
REGIM ECONOMIC
 Conform P.U.G. com. Fundata aprobat prin HCL 15/1999 cu valabilitate prelungita prin HCL 51/2018 , imobilul se afla in intravilanul localitatii - Zona de Locuinte Individuale
REGIMUL TEHNIC
 P.O.T existent: 0,00%
 C.U.T existent: 0,00

ShapeCO SRL
CUI 32838529, J21/70/2014
 str. Calea BUCUREȘTI nr.96,
 Manasia, Ialomita
 tel: 0765 396 150;
 e-mail: shapeco.arh@gmail.com

SEF PROIECT	urb. Sebastian DINU	SCARA	BENEFICIAR
PROIECTAT	urb. Sebastian DINU	1:500	PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana
DESEMAT	urb. Sebastian DINU	DATA	SITUATIE EXISTENTA-STUDIU DE IMAGINE
		10/2023	

PROIECT	INDICATIV PROIECT
ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA	ShC 018
ADRESA	FAZA
jud. Brasov, loc. Fundatica, N.C. 103237	PUD
BENEFICIAR	PLANSĂ
PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana	U04



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA TEREN STUDIAT
- ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- CONSTRUCTIE EXISTENTA Ds+P
- DRUM ACCES-REGIM PRIVAT
N.C. 100699
- DRUM PUBLIC - DC 54



DATE INFORMATIVE ASUPRA TERENULUI

FUNCTIUNEA PROPUA: CASA DE VACANTA

AMPLASAMENT : jud. Brasov, com. Fundata, sat. Fundatica,
Numar Cadastral 103237

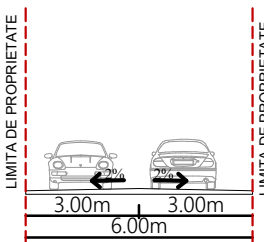
SUPRAFATA TERENULUI : 1000 mp

REGIM JURIDIC
Propietar : PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana

REGIM ECONOMIC
Conform P.U.G. com. Fundata, imobilul se afla in Zona de Locuinte Individuale

REGIMUL TEHNIC
P.O.T existent: 0,00%
C.U.T existent: 0,00
H max propus: P+M

PROFIL TRANSVERSAL A-A'
DRUM ACCES - teren proprietate privata N.C. 100699
Scara 1:200



DATE INFORMATIVE ASUPRA TERENULUI

AMPLASAMENT : jud. Brasov, com. Fundata, sat. Fundatica,
Numar Cadastral 103237

SUPRAFATA TERENULUI : 1000 mp

REGIM JURIDIC
Propietate Privata : PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana

REGIM ECONOMIC
Conform P.U.G. com. Fundata aprobat prin HCL 15/1999 cu valabilitate prelungita prin HCL 51/2018 , imobilul se afla in intravilanul localitatii - Zona de Locuinte Individuale

REGIMUL TEHNIC
P.O.T existent: 0,00%
C.U.T existent: 0,00



ShapeCO SRL

CUI 32838529, J21/70/2014
str. Calea BUCUREȘTI nr.96,
Manasia, Ialomita
tel: 0765 396 150;
e-mail: shapeco.arh@gmail.com

PROIECT

ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

ADRESA jud. Brasov, loc. Fundatica, N.C. 103237

BENEFICIAR

PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana

SEF PROIECT urb. Sebastian DINU

PROIECTAT urb. Sebastian DINU

DESEMAT urb. Sebastian DINU

SCARA

1:500

DATA

10/2023

INDICATIV PROIECT

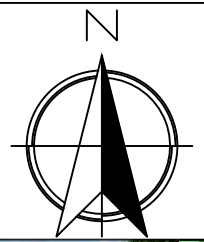
ShC 018

FAZA

PUD

PLANSĂ

U03



LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA TEREN STUDIAT
- SPATIU VERDE / PLANTAT
- LOCUIRE - CASA DE VACANTA P+M
- CAI DE CIRCULATIE CAROSABILA
- PARCARE AUTO
- ▶ ACCES AUTO
- >> ACCES PIETONAL

BILANT TERITORIAL

-Funcțiune-	-Suprafete-	-%-
Parcare Auto	25,15 mp	2,52%
Construcție	65,65 mp	6,56%
Spatiu Verde	909,20 mp	90,92%
TOTAL	1000 mp	100%

Se va avea in vedere valorificarea cadrului natural prin faptul ca acesta nu va fi afectat de realizarea obiectivului propus, si prin faptul ca se va respecta si chiar depasi procentul de spatii verzi impus prin regulamentul P.U.G. com. Fundata. Constructia propusa va avea structura de lemn cu fundatii din beton armat.

Izolatia va fi din vata minerala bazaltica de 15cm cu polistiren extrudat pe zona soclului. Volumetria cladirii se incadreaza in tiparul existent caracteristic zonei. Se vor folosi materiale naturale, pe cat posibil furnizate local iar constructia nu va avea nuante si culori stridente, folosindu-se o paleta cromatica neutra. Nu se vor folosi jocuri volumetrice in acoperis, mai multe ape si diferente de pante si niveluri la coama, solutia fiind una coerenta si caracteristica zonei.

DATE INFORMATIVE ASUPRA TERENULUI

FUNCTIUNEA PROPUASA: CASA DE VACANTA

AMPLASAMENT : jud. Brasov, com. Fundata, sat. Fundatica,
Numar Cadastral 103237

SUPRAFATA TERENULUI : 1000 mp

Suprafata la sol a constructiei propuse: 65,65 mp
Suprafata desfasurata a constructiei propuse: 97,15 mp

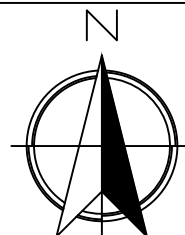
REGIM JURIDIC
Proprietar : PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana

REGIM ECONOMIC
Conform P.U.G. com. Fundata, imobilul se afla in Zona de Locuinte Individuale

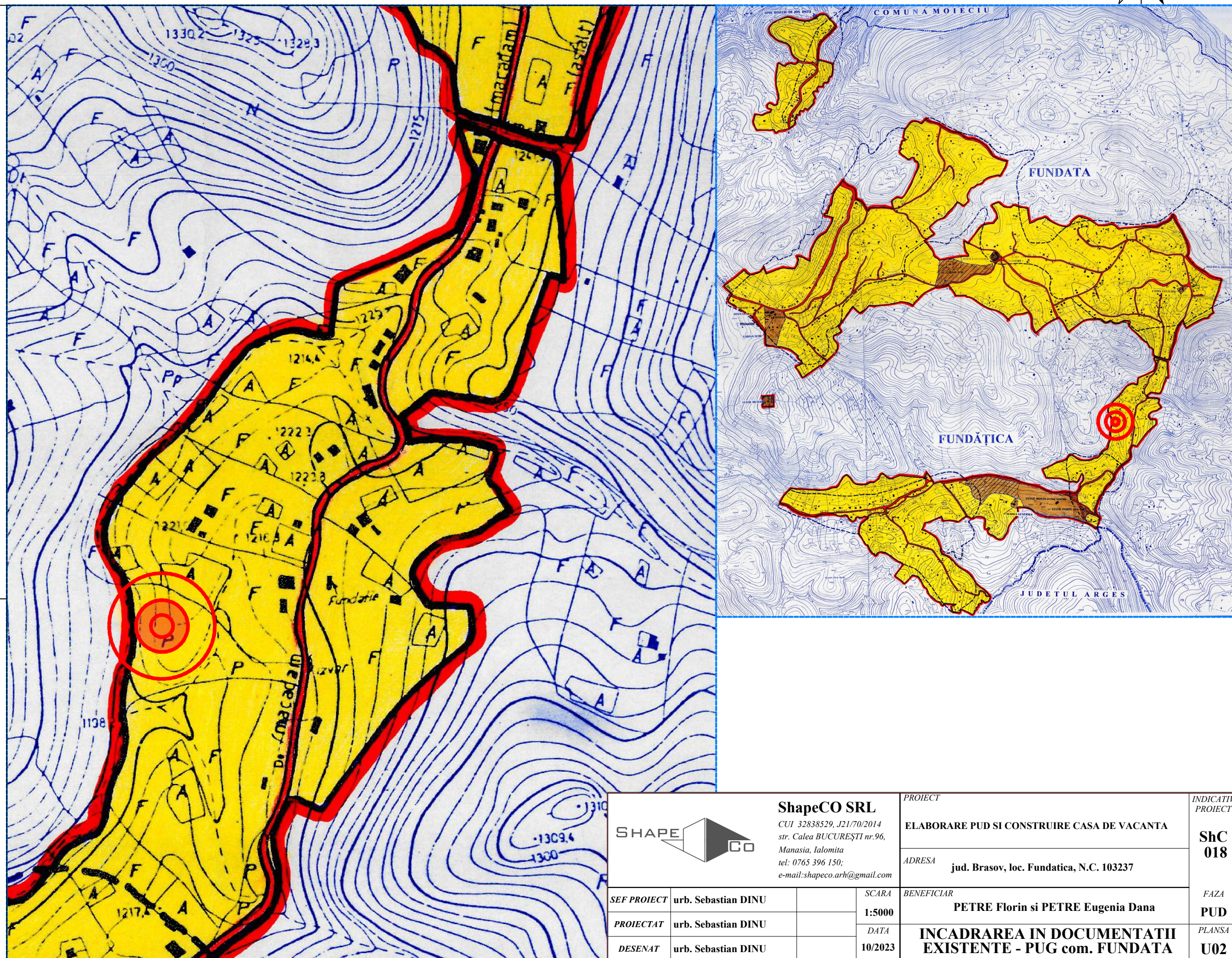
REGIMUL TEHNIC
P.O.T existent: 0,00%
P.O.T propus: 6,56 %
C.U.T existent: 0,00
C.U.T. propus: 0,1
H max propus: P+M (6,51 m)
Nr. locuri de parcare = 2



	ShapeCO SRL CUI 32838529, J21/70/2014 str. Calea BUCUREȘTI nr.96, Manasia, Ialomita tel: 0765 396 150; e-mail: shapeco.arh@gmail.com		PROIECT ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA	INDICATIV PROIECT ShC 018
	ADRESA jud. Brasov, loc. Fundatica, N.C. 103237		BENEFICIAR PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana	FAZA PUD
SEF PROIECT urb. Sebastian DINU	SCARA 1:500	DATA 10/2023		PLANSĂ U08
PROIECTAT urb. Sebastian DINU	DESEMAT urb. Sebastian DINU		ILUSTRARE URBANISTICA EXEMPLIFICARE MOBILARE URBANA	



- LEGENDA
- LOCALIZARE TEREN CARE A GENERAT P.U.D
 - ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE



DATE INFORMATIVE ASUPRA TERENULUI

FUNCTIUNEA PROPUŞA: CASA DE VACANŢA

AMPLASAMENT : jud. Braşov, com. Fundata, sat. Fundatica,
Numar Cadastral 103237

SUPRAFATA TERENULUI : 1000 mp

Suprafata la sol a constructiei propuse: 65,65 mp
Suprafata desfasurata a constructiei propuse: 97,15 mp

REGIM JURIDIC
Proprietar : PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana

REGIM ECONOMIC
Conform P.U.G. com. Fundata, imobilul se afla in Zona de Locuinte Individuale

REGIMUL TEHNIC
P.O.T existent: 0,00%
C.U.T existent: 0,00
H max propus: P+M



ShapeCO SRL

CUI 32838529, J21/70/2014
str. Calea BUCUREŞTI nr.96,
Manasia, Ialomita
tel: 0765 396 150;
e-mail: shapeco.arh@gmail.com

PROIECT		INDICATIV PROIECT
ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CASA DE VACANTA		
ADRESA		FAZA
jud. Braşov, loc. Fundatica, N.C. 103237		
BENEFICIAR		PLANSĂ
PETRE Florin si PETRE Eugenia Dana		
INCADRAREA IN DOCUMENTATII EXISTENTE - PUG com. FUNDATA		U02

SEF PROIECT	urb. Sebastian DINU	SCARA	1:5000
PROIECTAT	urb. Sebastian DINU	DATA	10/2023
DESEMAT	urb. Sebastian DINU		