

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, IN JUDETUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT SIRNEA, CF 101191 NR. CAD. 101191
Initiator: CHIRITA MIHAI

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 101191 NR. CAD. 101191
PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000

Regulamentul propus

- Regimul maxim de utilizare propus:
 - P+E (H_{max} teren = +6.50 m față de CTA, H_{max} teren = -10.00 m față de CTA)
 - Indicator urbanistic maxim propus:
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0.4
- Perimetrul constructivului este de limitat de propozițiile următoare:
 - Se va păstra minim un loc de parcare în interiorul parcelii.
 - Vor fi prevăzute spații verzi și parcuri de minimum 10% din suprafața locușii a terenului.
 - Se pot amenaja în altă edificabilitate parcelii (amenajabilă parcelii) anexe, pe baza unei autorizări previzorii, cu următoarele condiții cumulative:
 - suprafața totală a lucrării anexelor să nu depășească 50 mp;
 - să nu depășească P.O.T. și parcelii;
 - să nu depășească înălțimea maximă de 3.20 m (H_{parter});
 - să respecte Codul Civil.

Nota: Se interzice schimbarea de destinație a anexelor gospodărești amplasate în amenajabilul parcelii.

Legenda

- Limita zona regulamentară
- Limita zona analizată
- Teren regulamentar urbanistic schișat în estivalian
- Drum existent
- Zona de circulație - propusă - pentru trafic greu
- Clădiri existente - conform situației din teren
- Imprejmuire din șanț - existentă
- LEA - existentă
- Reducere minimă a construcțiilor lăra de cale de circulație
- Teren rezervat pentru o eventuală modernizare a drumului, care nu se va imprijmuia
- Poniți existenți
- Șarpi de electrice existente
- Zona casa de vacanță
- Edificabilul parcelii pentru zona casa de vacanță (CV)
- Teren proiectat pentru rezervații pentru o eventuală modernizare a drumului, care nu se va imprijmuia
- Acces auto și pietonal
- Proiect tranșee

Tip	Suprafață (mp)	% din zona regulamentară
Teren existent	100	100
Teren proiectat	100	100

Nr. art.	Zona regulamentară	% din zona regulamentară	Suprafață (mp)	% din zona regulamentară
1	Zona casa de vacanță	100	100	100

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Căminul comunitar nr. 12, com. Fundata, sat Sirnea, CF 101191, nr. cad. 101191

Initiator: Chirita Mihai
Amplasament: sat Sirnea, com. Fundata, sat Sirnea, CF 101191, nr. cad. 101191

Specificare: nume: proiectura
SEF PROIECT: IN. FREDU OVIDIU
PROIECTAT: IN. FREDU OVIDIU
DESIGNAT: ing. VECIU SIRNEA

SCALA: 1:1000
DATA: 08.2024
PLAN REGULAMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Proiect nr.: 3-24-34
FAZA: P.U.Z.
Plan nr.: UZ

© COPYRIGHT - Acest proiect este proprietate intelectuală a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Înlocuirea, modificarea sau folosirea în altă destinație decât cea prevăzută în proiect și prezentul sau înlocuirea ulterioară fără aprobarea faptului este interzisă.

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

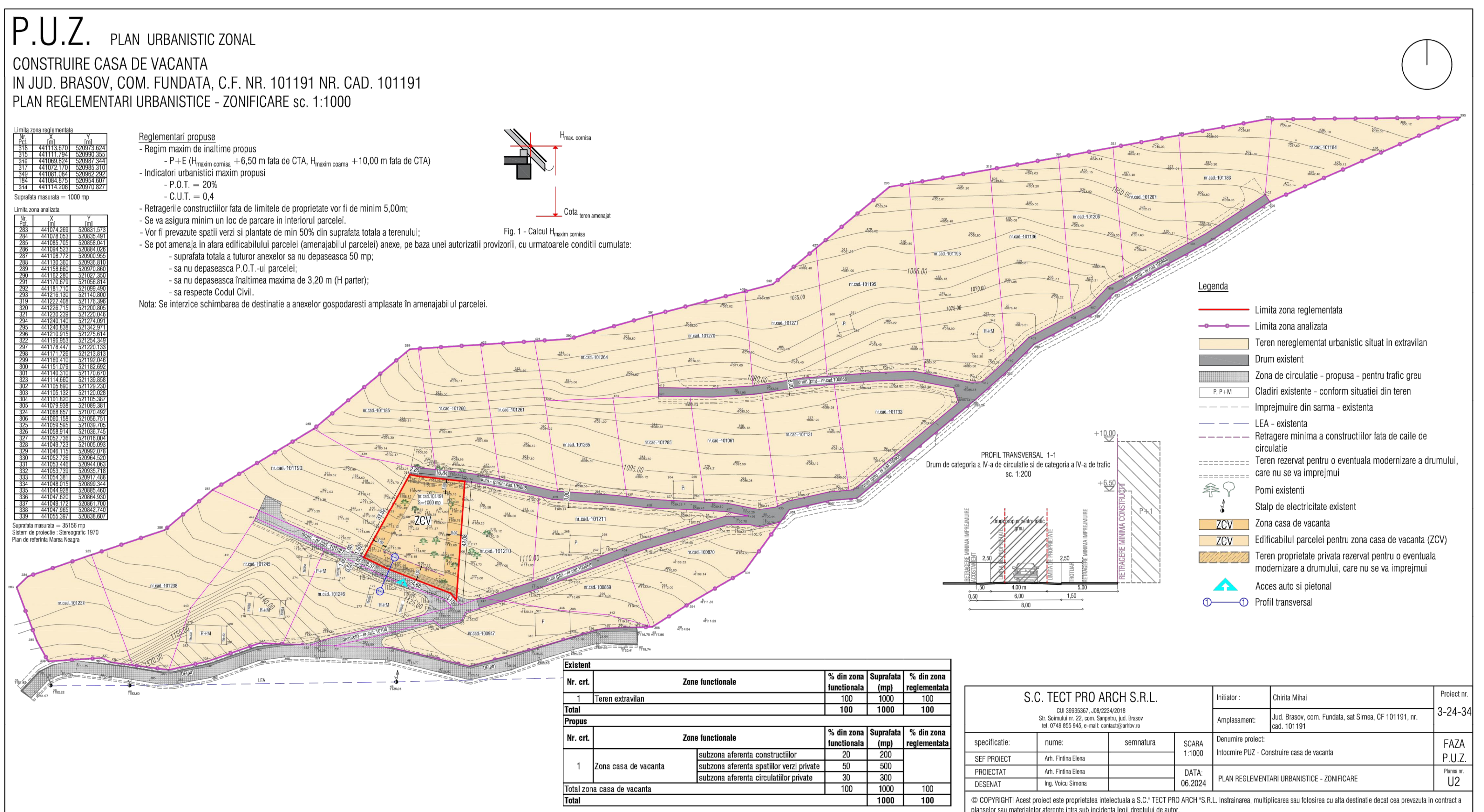
in perioada 23.09.2024-08.10.2024

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism
Adresa: str. Principala, nr. 56, com. Fundata, tel: 0268 236 651,
e-mail: primariafundata@yahoo.com

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate
Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE CASA DE VACANTA, IN
JUDETUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT SIRNEA, CF 101191
NR. CAD. 101191
Initiator: CHIRITA MIHAI



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

in perioada 23.09.2024-08.10.2024

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism
Adresa: str. Principala, nr. 56, com. Fundata, tel: 0268 236 651,
e-mail: primariafundata@yahoo.com

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare



Președinte

Nr. 10435 din 04.06.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 177 din 04.06.2024

În scopul

ÎNTOCMIRE PUZ- CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Ca urmare a Cererii adresate de CHIRIȚA MIHAI cu domiciliul în Jud. București, Mun. București, Sec. 2, Str. Piotr Ilici Ceaikovski, nr. 14, sc. B, et.1, ap. 16, telefon/fax 0749 855 945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 10435, din 2024-04-29.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, Comuna Fundata, sat Șirnea sau identificat prin Plan de încadrare în zonă, Plan de situație, Extras de Carte Funciara nr.101191 Fundata

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

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

- Imobilul este situat în **extravilanul** comunei Fundata, sat Șirnea, conf. PUG.
- Drept de proprietate asupra imobilului: CHIRIȚĂ MIHAI -conform extrasului de C.F. nr. 101191 Fundata.
- Restricții/regim special instituit: Terenul este amplasat în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata.

2. Regimul economic:

- Folosința actuală: fâneață extravilan în S=1.000 mp, conf. C.F. nr. 101191 Fundata.
- Destinația zonei conform PUG aprobat: teren extravilan, fără reglementări urbanistice.
- **Hotărârea Consiliului Local Fundata nr. 9 din 23.04.2008 cu privire la suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.**
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal;

3. Regimul tehnic:

Conf. art. 6 din Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare dezmembrarea terenurilor în scopul realizării lucrărilor de construcții fără obținerea în prealabil a unui certificat de urbanism sunt lovite de nulitate. Potrivit celor menționate planul urbanistic zonal (PUZ) se va întocmi pe întreaga suprafață de teren, înainte de dezmembrare (parcele inițiale).

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

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

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

Conform Avizului emis de Primăria Comunei Fundata nr. 1542 din 29.04.2024, se va face dovada accesului la un drum public.

Conf. HG 525/1996:

Art. 13 "Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun **cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale** ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat **este interzisă.**

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

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

P.U.Z. se va elabora și aproba - **în baza unui aviz de oportunitate** - întocmit cf. 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: a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității

teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal; b) piese desenate, constând în plan de încadrare în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

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

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

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

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

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

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

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

În Regulamentul local de urbanism aferent PUZ vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

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

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

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

ÎNTOCMIRE PUZ- CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE(Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea

publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

▲Alimentare cu apă; ▲Canalizare; ▲Alimentare cu energie electrică; ▲Gaze naturale dacă este cazul;

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; ▲Aviz de oportunitate; ▲Garda Forestieră;

4) Studii de specialitate

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

Alte avize/acorduri

▲Primăria - Fundata -rețea apă-canal; ▲Hotărârea Consiliului Local de aprobare P.U.Z. ; ▲Dovada existenței accesului la un drum public sau privat deschis circulației publice; ▲Aviz Arhitect-Şef - Consiliul Județean Brașov; ▲Acordul titularilor loturilor de teren ce au provenit din dezmembrarea lotului inițial ;

e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

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

PREȘEDINTE,
Todorică - Constantin ȘERBAN

SECRETAR,
Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

L.S.



Achitat taxa de **11 lei** lei, conform chitanței/OP nr. _____ din _____

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. [] DIN []

de la data de [] până la data de []

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

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

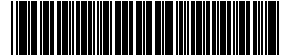
Șef serviciu: []

Întocmit: []

Data prelungirii valabilității []

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

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101191 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101191	1.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23938 / 26/07/2021	
Act Notarial nr. 856, din 23/07/2021 emis de NP Finaru Lulu- contract de donație;	
B6	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept donație, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CHIRIȚĂ MIHAI , căsătorit	

C. Partea III. SARCINI .

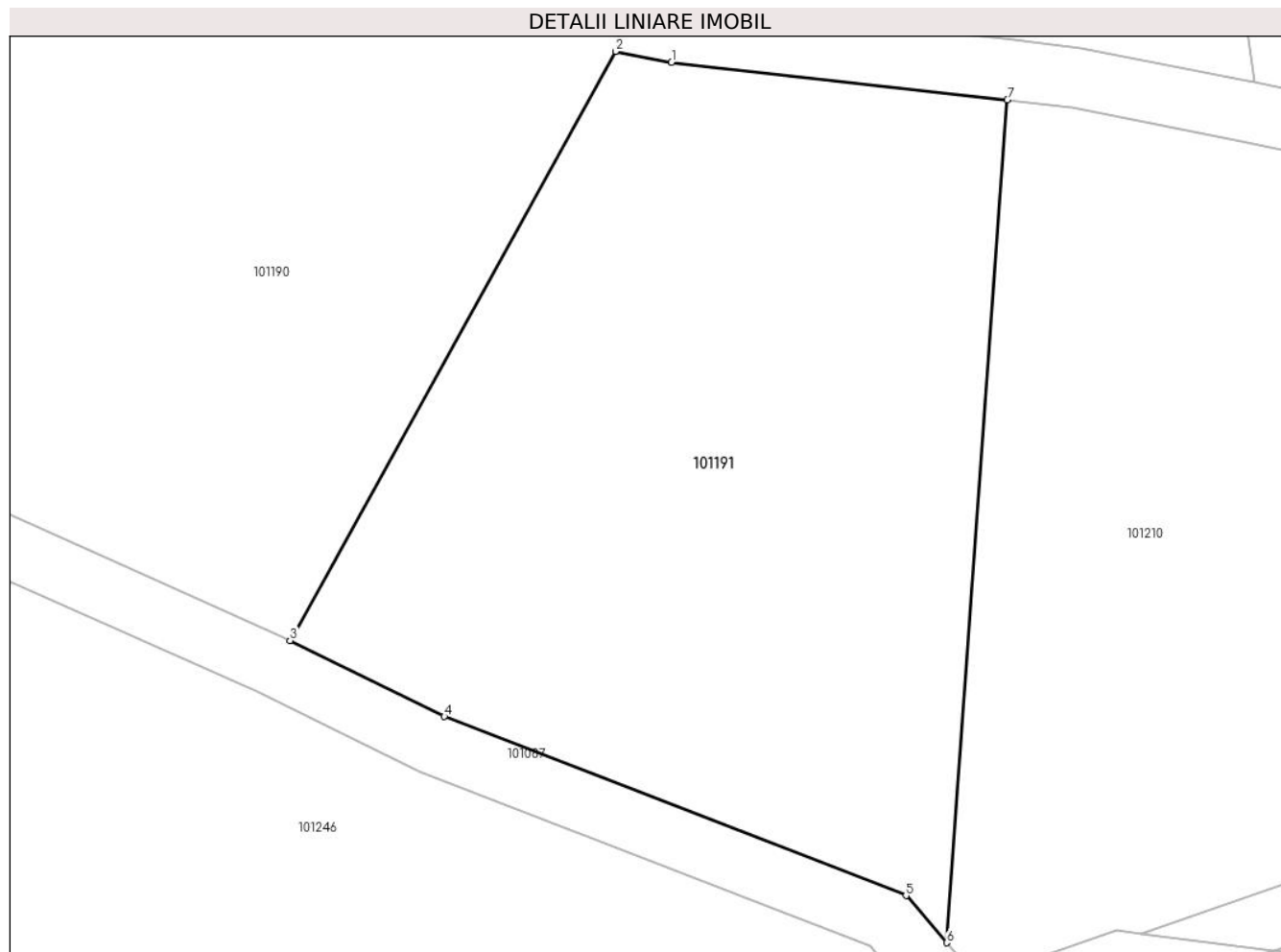
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101191	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.848
2	3	33.519
3	4	8.569
4	5	24.684
5	6	3.105
6	7	42.078

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	16.836

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

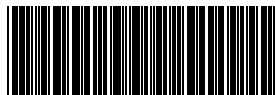
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/09/2024, 11:24

Cod verificare



100177290622

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **101191**, UAT Fundata / BRASOV, -

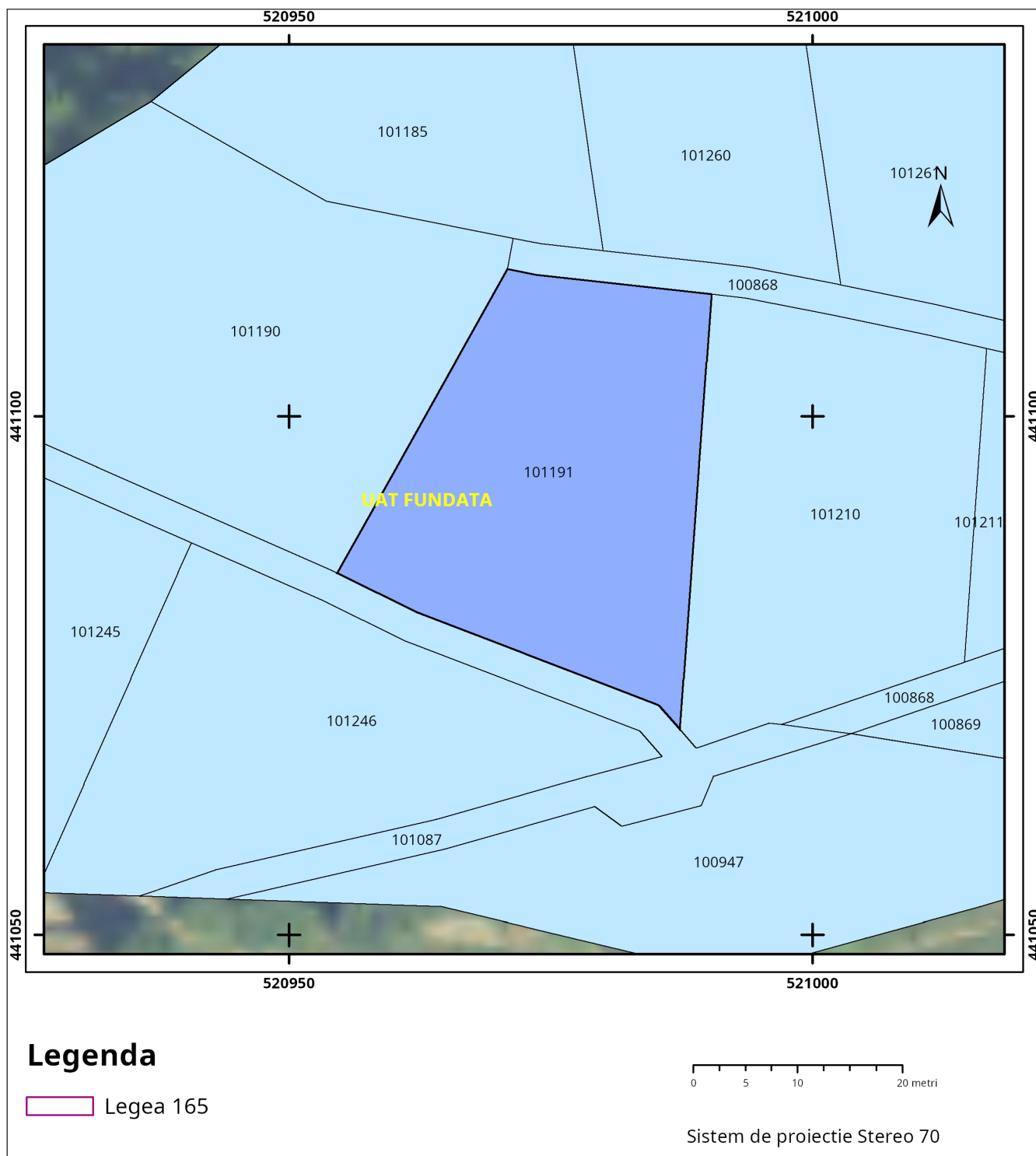
Nr.cerere	33266
Ziua	18
Luna	09
Anul	2024

Teren: 1.000 mp

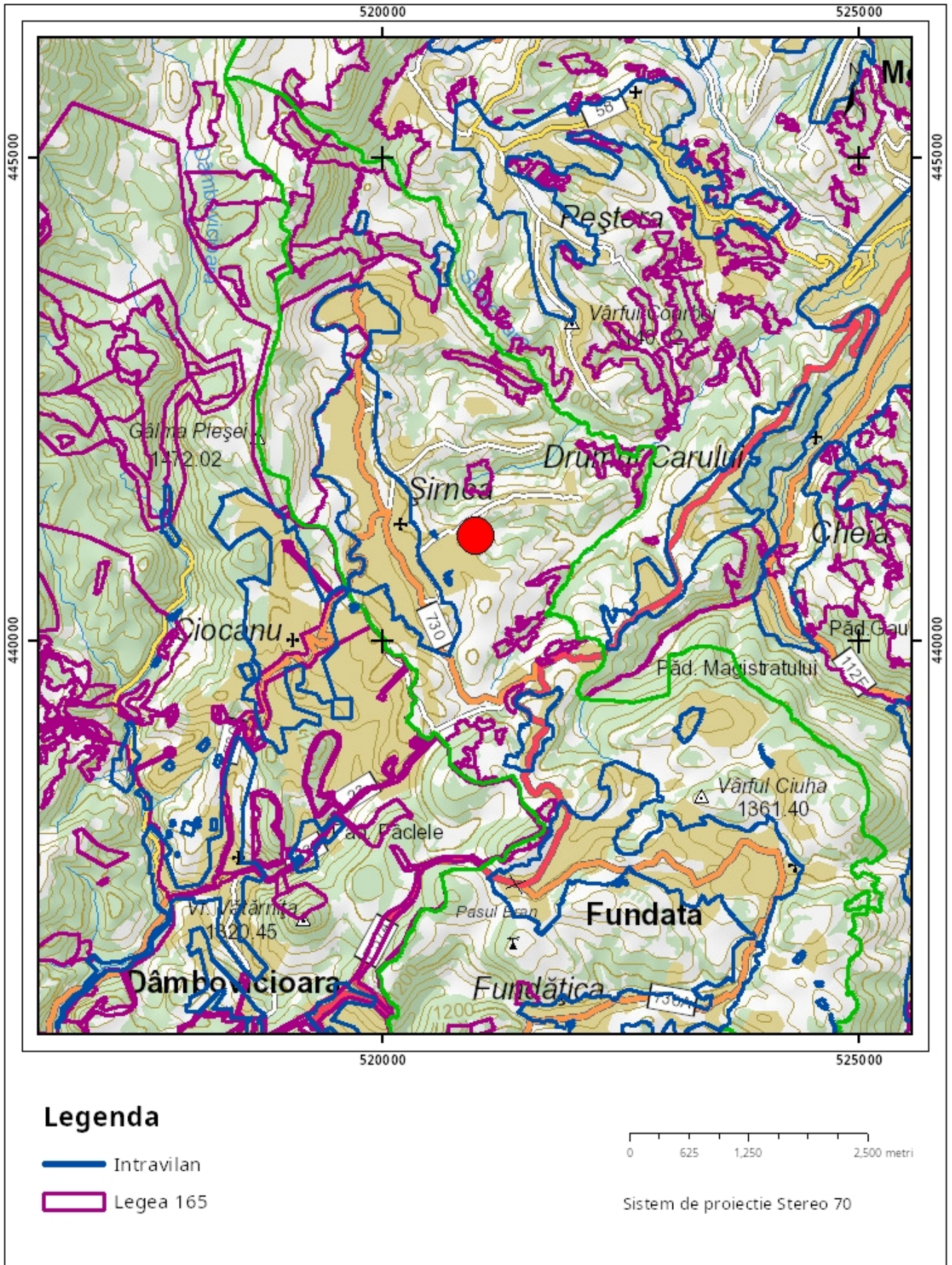
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 1000mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 05-04-2011
Data și ora generării: 18-09-2024 14:05

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire casă de vacanță
Inițiator:	Chirița Mihai
Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, sat Șirnea, C.F. 101191, nr. cad. 101191
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	3-24-34
Data elaborării:	06.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, județul Brașov, sat Șirnea f.n., identificat prin C.F. nr. 101191 nr. cad. 101191 în vederea realizării unei case de vacanță.

➤ Solicitări ale temei program:

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

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

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

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

1.3. Surse documentare

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

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

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

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

➤ **Date statistice**

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

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

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

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

În vecinătatea zonei reglementate sunt executate mai multe clădiri cu destinația de pensiuni și case de vacanță.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind evoluția zonei

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

➤ Potențial de dezvoltare

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

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 1,9km față de centrul satului Șirnea și la o distanță de aproximativ 385 m față de intravilanul comunei.

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

- la nord – drum identificat cu nr.cad. 100868;
- la sud – drum identificat cu nr.cad. 101087
- la vest – teren identificat cu nr. cad. 101190 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est – teren identificat cu nr. cad. 101210 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);

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

Terenul este situat în partea de est al satului Șirnea, la o distanță de aproximativ 1,9km de centrul acestuia, minim 2 km față de magazin/supermarket, 2,7 km de Biserică, min 7,5 km față de Primăria comunei Fundata.

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 drumuri pietruite, respectiv de pământ (cu lățime de 3,00 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 101191 nr. cad. 101191) este liber de construcții. Terenul este situat în extravilanul localității fără reglementări urbanistice.

În partea de sud a zonei analizate, au fost executate mai multe construcții cu destinație turistică.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcția ce se va executa în zonă va avea destinația de casă de vacanță.

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

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

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

În prezent, zona studiată este lipsită de servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În imediata vecinătate nu există spații verzi publice amenajate.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

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

2.6. Echipare edilitară

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

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

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadrul natural-cadrul construit**

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

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

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

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

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

➤ **profil transversal tip 1**

- 4,00 m parte carosabilă propusă la această etapă, cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 8,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de un trotuar de 1,50 m și un acostament de 50 cm; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmui.

Căile exterioare de acces și circulație la construcția propusă vor fi prevăzute pentru trafic greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a clădirii propuse.

Declivitatea terenului în lungul drumului până la terenul reglementat este de 10,8 %, iar până la parcare propusă este de 1-2% conform planului de ilustrare urbanistică – U2.1.

Se va asigura minim 1 (un) loc de parcare în interiorul parcelei.

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

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

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

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

Se prevede următoarea zonă funcțională edificabilă:

- **ZCV** – Zonă casă de vacanță

3.4.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	1000	100
Total			100	1000	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona casa de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20	200	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	500	
		subzona aferenta circulatiilor private	30	300	
Total zona casa de vacanta			100	1000	100
Total				1000	100

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

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

3.4.4. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – Zonă casă de vacanță

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

Existent: P.O.T. = 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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+E cu $H_{\text{maxim}} \text{ cornișă} = 6,50 \text{ m}$ față de C.T.A., $H_{\text{maxim}} \text{ coamă} = 10,00 \text{ m}$ față de C.T.A.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- minim 5,00 m

Retragerea față de drum:

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de minim 5,00m de la limita de proprietate actuală.

Retragerea minimă a împrejuririi față de drum este de minim 2,50m de la limita de proprietate actuală.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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 platformă betonată în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

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

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

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

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

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

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 101191 nr. cad. 101191 S=1000 mp).

▪ Circulația terenurilor

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 101191 NR. CAD. 101191

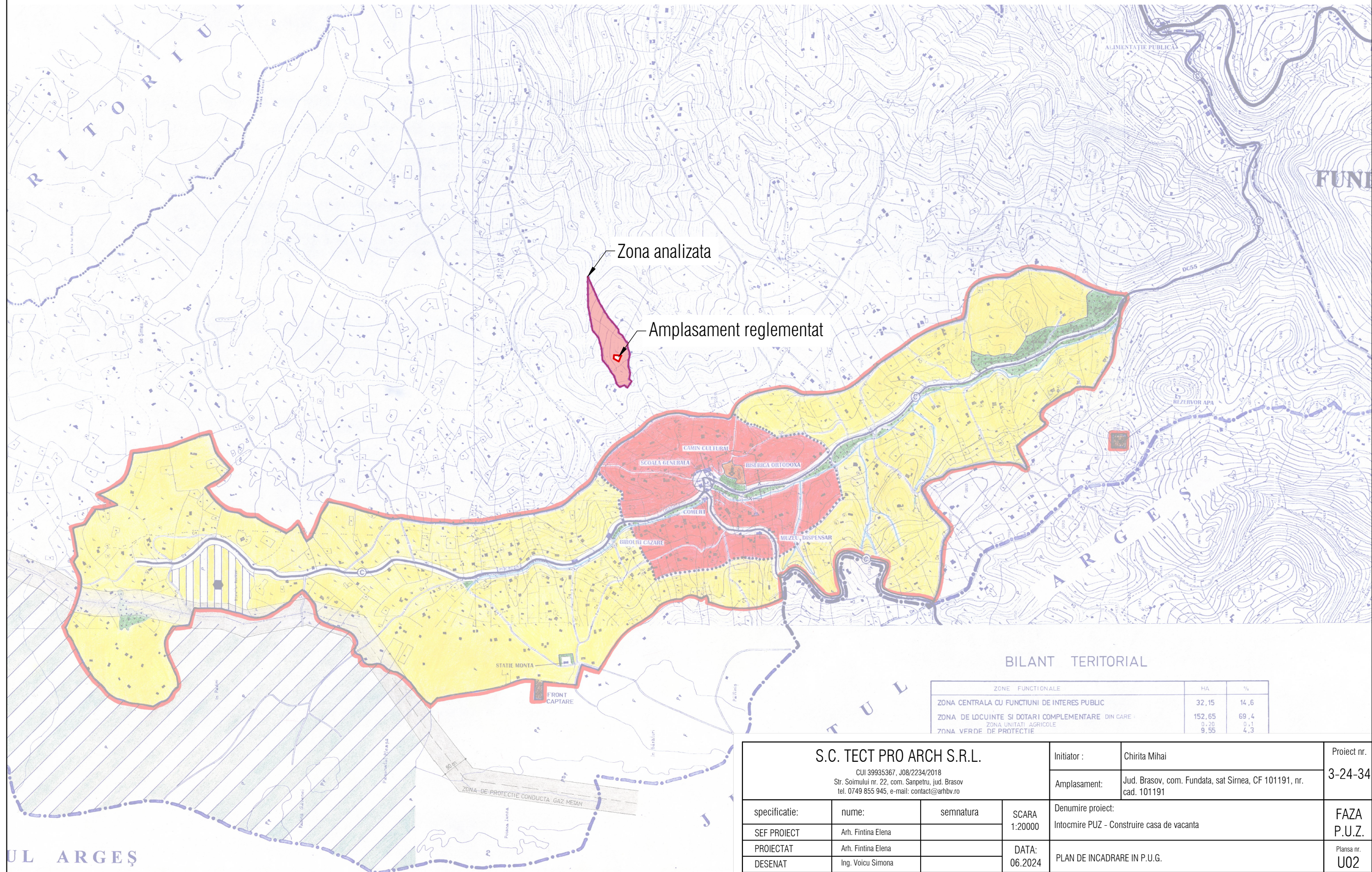
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. <small>CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro</small>				Initiator :	Chirita Mihai	Proiect nr. 3-24-34
				Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea, CF 101191, nr. cad. 101191	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z. Planșa nr. U01
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			DATA:		
DESEAT	Ing. Voicu Simona			06.2024		
PLAN DE INCADRARE IN ZONA						

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "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
 CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 101191 NR. CAD. 101191
 PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:20000



BILANT TERITORIAL

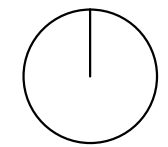
ZONE FUNCTIONALE	HA	%
ZONA CENTRALA CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC	32,15	14,6
ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE DIN CARE:	152,65	69,4
ZONA UNITATI AGRICOLE	0,20	0,1
ZONA VERDE DE PROTECTIE	9,55	4,3

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro				Initiator :	Chirita Mihai	Proiect nr. 3-24-34	
				Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea, CF 101191, nr. cad. 101191		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:20000	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z.	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			DATA: 06.2024	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.		
DESENAT	Ing. Voicu Simona				Plansa nr. U02		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "TECT PRO ARCH "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

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 101191 NR. CAD. 101191
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



Limite zona reglementata

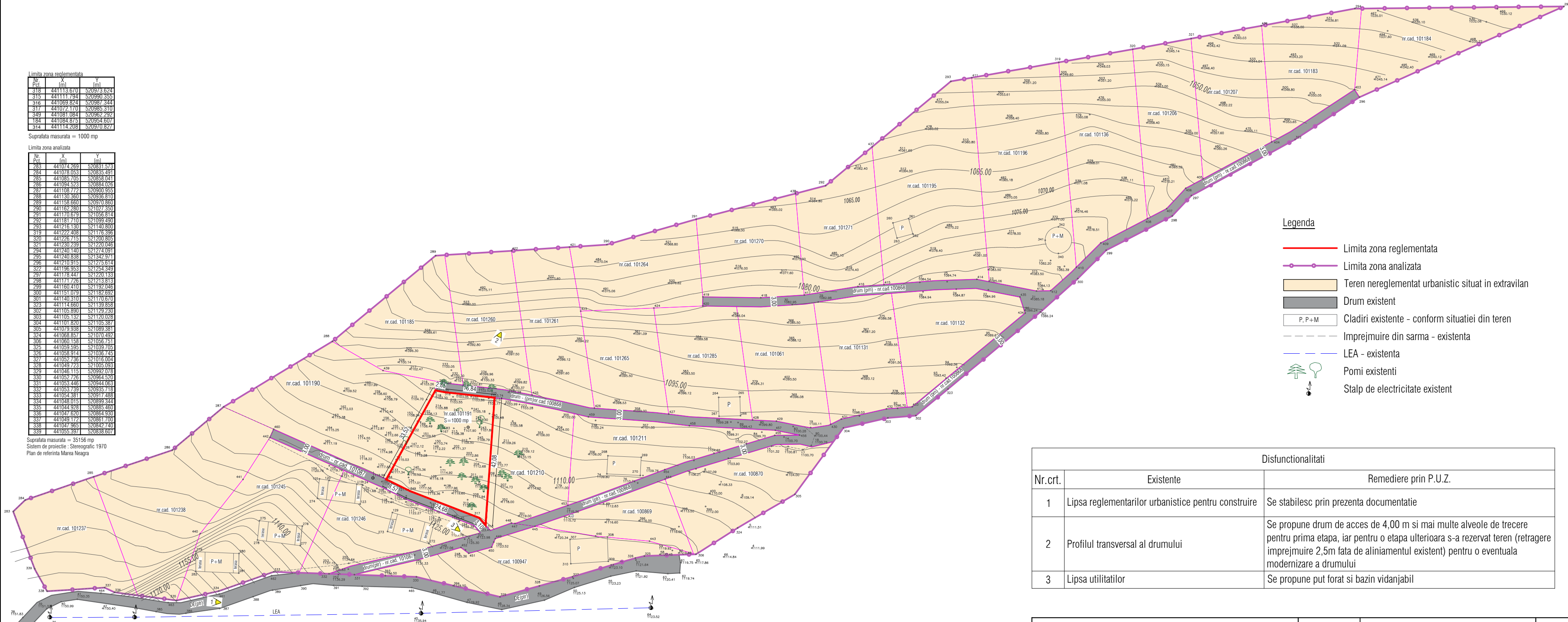
Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
318	441118.670	520973.824
315	441111.794	520990.355
316	441069.824	520987.344
317	441072.170	520985.310
319	441081.084	520992.294
184	441084.875	520954.607
314	441114.208	520970.827

Suprafata masurata = 1000 mp

Limite zona analizata

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
283	441074.269	520831.573
284	441078.053	520835.491
285	441085.705	520839.041
286	441094.523	520834.026
287	441108.772	520900.955
288	441130.360	520936.810
289	441158.660	520970.860
290	441162.280	521027.350
291	441170.679	521056.814
292	441181.710	521099.490
293	441216.130	521140.800
319	441222.408	521176.596
320	441226.715	521200.905
321	441230.239	521220.046
294	441240.140	521274.091
295	441240.838	521342.971
296	441210.915	521275.814
322	441198.953	521254.349
297	441178.447	521220.133
298	441171.726	521213.813
299	441160.410	521192.046
300	441151.019	521182.992
301	441140.310	521170.670
323	441114.660	521139.858
302	441105.890	521129.230
303	441105.132	521120.028
304	441101.820	521105.387
305	441079.938	521089.381
324	441068.857	521070.492
306	441060.158	521056.151
325	441058.695	521059.052
326	441058.914	521036.745
327	441052.736	521016.004
328	441049.723	521005.093
329	441046.115	520992.078
330	441052.726	520984.520
331	441053.446	520944.063
332	441053.739	520935.718
333	441051.381	520917.488
334	441048.015	520899.544
335	441044.978	520885.460
336	441047.620	520864.930
337	441049.172	520861.700
338	441041.985	520842.740
339	441053.397	520838.607

Suprafata masurata = 35156 mp
 Sistem de proiectie: Stereografic 1970
 Plan de referinta Marea Neagra



Legenda

- Limite zona reglementata
- Limite zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Drum existent
- P, P+M Cladiri existente - conform situatiei din teren
- Imprejmuire din sarma - existenta
- LEA - existenta
- 🌳 Pomi existenti
- 🏠 Stalp de electricitate existent

Disfunctionalitati		
Nr.crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru construire	Se stabilesc prin prezenta documentatiei
2	Profilul transversal al drumului	Se propune drum de acces de 4,00 m si mai multe alveole de trecere pentru prima etapa, iar pentru o etapa ulterioara s-a rezervat teren (retragere imprejmuire 2,5m fata de aliniamentul existent) pentru o eventuala modernizare a drumului
3	Lipsa utilitatilor	Se propune put forat si bazin vidanjabil

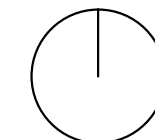
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.				Initiator :	Chirita Mihai	Proiect nr. 3-24-34
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@archbv.ro				Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea, CF 101191, nr. cad. 101191	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta		FAZA P.U.Z. Plansa nr. U1
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena					
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 06.2024	PLAN SITUATIA EXISTENTA		
DESENAT	Ing. Voicu Simona					

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



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 101191 NR. CAD. 101191
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000



Limita zona reglementata			
Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	
318	441113.670	520973.624	
315	441111.794	520990.355	
316	441089.924	520987.544	
317	441072.170	520985.310	
349	441081.084	520982.292	
184	441084.875	520954.607	
314	441114.208	520970.827	

Suprafata masurata = 1000 mp

Limita zona analizata

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
283	441074.269	520831.573
284	441078.053	520835.491
285	441085.705	520858.041
286	441094.523	520884.026
287	441108.772	520900.955
288	441130.360	520936.810
289	441158.660	520970.860
290	441162.280	521027.350
291	441170.679	521056.814
292	441181.710	521099.490
293	441216.130	521140.800
319	441222.408	521176.396
320	441226.715	521200.805
321	441230.239	521220.046
294	441240.140	521274.091
295	441240.838	521342.971
296	441210.315	521375.614
322	441196.953	521254.349
297	441178.447	521220.133
298	441171.726	521213.813
299	441160.410	521192.046
300	441151.079	521182.692
301	441140.310	521170.670
323	441114.660	521139.858
302	441105.890	521129.230
303	441105.132	521120.028
304	441101.820	521105.387
305	441079.938	521089.381
324	441068.857	521070.492
306	441060.158	521056.751
325	441059.595	521039.705
326	441058.914	521036.745
327	441052.736	521016.004
328	441049.723	521005.093
329	441046.115	520992.078
330	441032.726	520964.520
331	441033.448	520944.063
332	441033.739	520935.718
333	441054.381	520917.488
334	441048.015	520899.344
335	441044.928	520885.460
336	441047.620	520864.930
337	441049.172	520861.700
338	441047.965	520842.740
339	441055.397	520838.607

Suprafata masurata = 35156 mp
 Sistem de proiectie : Stereografic 1970
 Plan de referinta Marea Neagra

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - P+E ($H_{\text{maxim cornisa}} + 6,50$ m fata de CTA, $H_{\text{maxim coama}} + 10,00$ m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici maxim propusi
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,4
- Retragerile constructiilor fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
- Se va asigura minim un loc de parcare in interiorul parcelei.
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata totala a terenului;
- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 50 mp;
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20 m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil.

Nota: Se interzice schimbarea de destinatie a anexelor gospodaresti amplasate in amenajabilul parcelei.

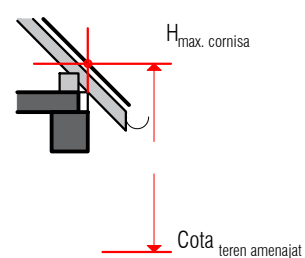
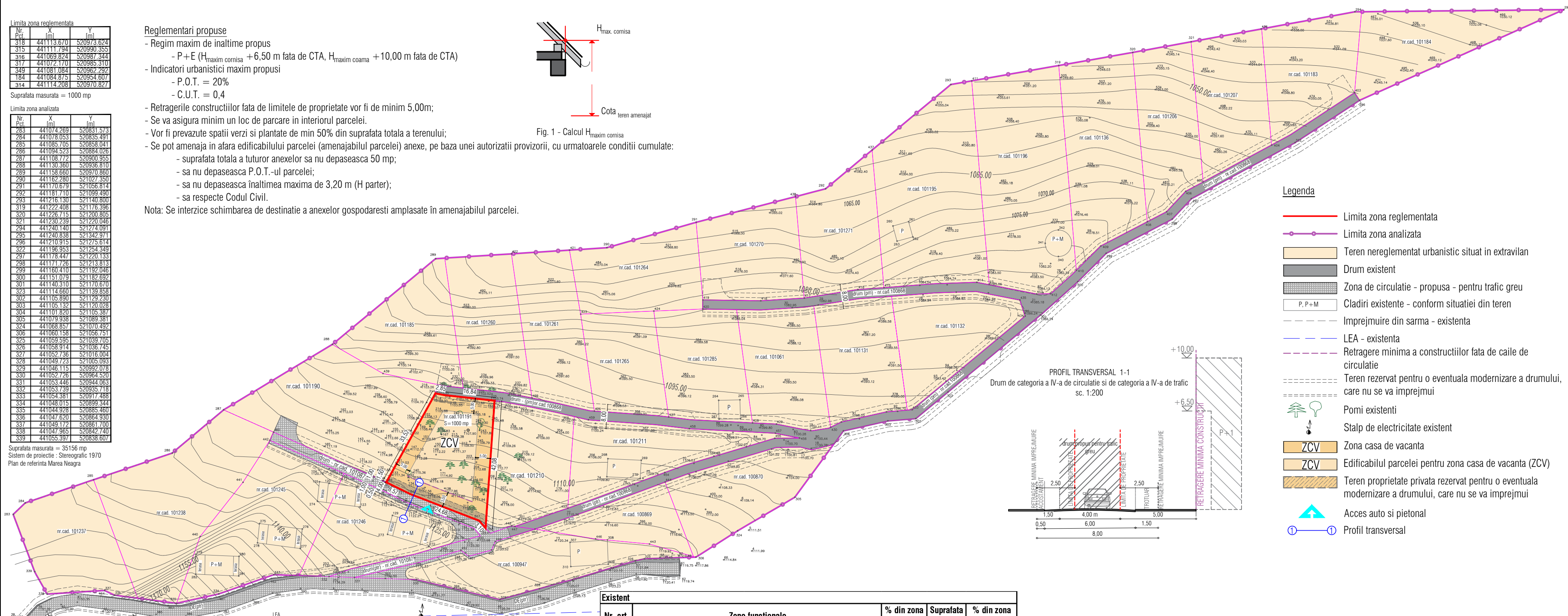


Fig. 1 - Calcul $H_{\text{maxim cornisa}}$



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Drum existent
- Zona de circulatie - propusa - pentru trafic greu
- P, P+M Cladiri existente - conform situatiei din teren
- Imprejmuire din sarma - existenta
- LEA - existenta
- Retrageri minime a constructiilor fata de caile de circulatie
- Teren rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului, care nu se va imprejmuir
- Pomi existenti
- Stalp de electricitate existent
- ZCV Zona casa de vacanta
- ZCV Edificabilul parcelei pentru zona casa de vacanta (ZCV)
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului, care nu se va imprejmuir
- Acces auto si pietonal
- ① Profil transversal

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan	100	1000	100
Total		100	1000	100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona casa de vacanta			
	subzona aferenta constructiilor	20	200	
	subzona aferenta spatiilor verzi private	50	500	
	subzona aferenta circulatiilor private	30	300	
Total zona casa de vacanta		100	1000	100
Total			1000	100

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

CUI 39935367, J08/2234/2018
 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
 tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect:	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 06.2024	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Plansa nr. U2
DESENAT	Ing. Voicu Simona				

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 101191 NR. CAD. 101191

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000



Limite zona reglementata

Nr. Poi	X (m)	Y (m)
283	441074.670	520978.624
315	441111.794	520990.355
316	441069.824	520987.344
317	441072.170	520985.310
349	441081.084	520962.292
184	441084.875	520954.604
314	441114.208	520970.827

Suprafata masurata = 1000 mp

Limite zona analizata

Nr. Poi	X (m)	Y (m)
283	441074.269	520831.573
284	441075.033	520835.491
285	441085.705	520858.041
286	441094.523	520884.026
287	441108.772	520900.955
288	441130.360	520936.810
289	441158.660	520970.860
290	441162.280	521027.350
291	441170.679	521056.814
292	441181.710	521099.490
293	441216.130	521140.800
319	441222.408	521176.395
320	441226.715	521200.805
321	441230.239	521220.046
294	441240.140	521274.091
295	441240.838	521342.971
296	441210.915	521275.814
322	441198.553	521254.340
297	441178.447	521220.133
298	441171.726	521213.813
299	441160.410	521192.046
300	441151.079	521182.692
301	441140.310	521170.870
323	441114.660	521139.858
302	441105.890	521129.230
303	441105.132	521120.028
304	441101.820	521105.387
305	441078.338	521089.381
324	441068.857	521070.492
306	441060.158	521056.751
325	441059.595	521039.705
326	441058.974	521036.745
327	441052.738	521016.004
328	441049.723	521005.093
329	441046.115	520992.078
330	441052.726	520964.520
331	441053.446	520944.063
332	441053.739	520935.718
333	441054.381	520917.488
334	441048.015	520899.344
335	441044.928	520885.460
336	441047.620	520864.930
337	441049.172	520861.700
338	441047.955	520842.740
339	441055.397	520838.607

Suprafata masurata = 35156 mp
Sistem de proiectie : Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - P+E (H_{max} comisa + 6,50 m fata de CTA, H_{max} coama + 10,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici maxim propusi
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,4
- Retragerile constructiilor fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
- Se va asigura minim un loc de parcare in interiorul parcelei.
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata totala a terenului;
- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 50 mp;
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20 m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil.

Nota: Se interzice schimbarea de destinatie a anexelor gospodaresti amplasate in amenajabilul parcelei.

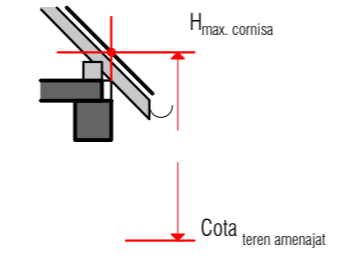
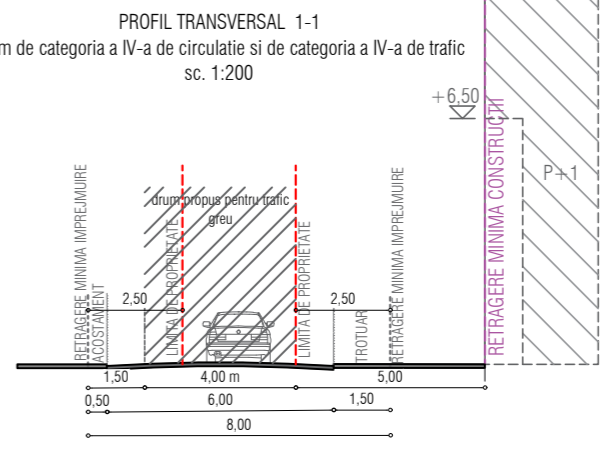
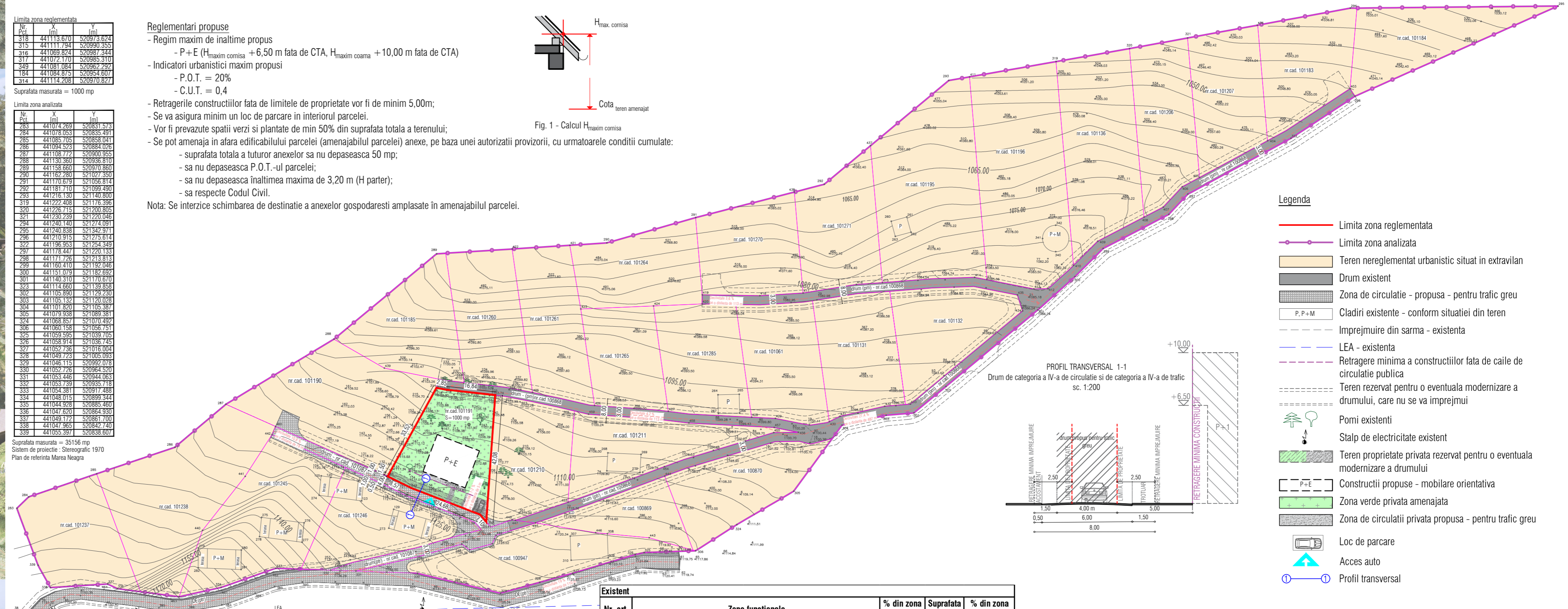


Fig. 1 - Calcul H_{max} comisa



- #### Legenda
- Limite zona reglementata
 - Limite zona analizata
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Drum existent
 - Zona de circulatie - propusa - pentru trafic greu
 - Cladiri existente - conform situatiei din teren
 - Imprejmuire din sarma - existenta
 - LEA - existenta
 - Retrageri minime a constructiilor fata de caile de circulatie publica
 - Teren rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului, care nu se va imprejmui
 - Pomi existenti
 - Stalp de electricitate existent
 - Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
 - P+E
 - Zona verde privata amenajata
 - Zona de circulatii private propusa - pentru trafic greu
 - Loc de parcare
 - Acces auto
 - Profil transversal

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan	100	1000	100
Total		100	1000	100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona casa de vacanta			
	subzona aferenta constructiilor	20	200	
	subzona aferenta spatiilor verzi private	50	500	
	subzona aferenta circulatiilor private	30	300	
Total zona casa de vacanta		100	1000	100
Total		100	1000	100

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
 CUI 39935367, J08/2234/2018
 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
 tel. 0749 855 945, e-mail: contact@archtv.ro

Initiator :	Chirita Mihai	Proiect nr.	3-24-34
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea, CF 101191, nr. cad. 101191		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Denumire proiect: Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	DATA: 06.2024	FAZA P.U.Z.
DESENAT	Ing. Voicu Simona		PLAN ILUSTRARE URBANISTICA
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			Plansa nr. U2.1