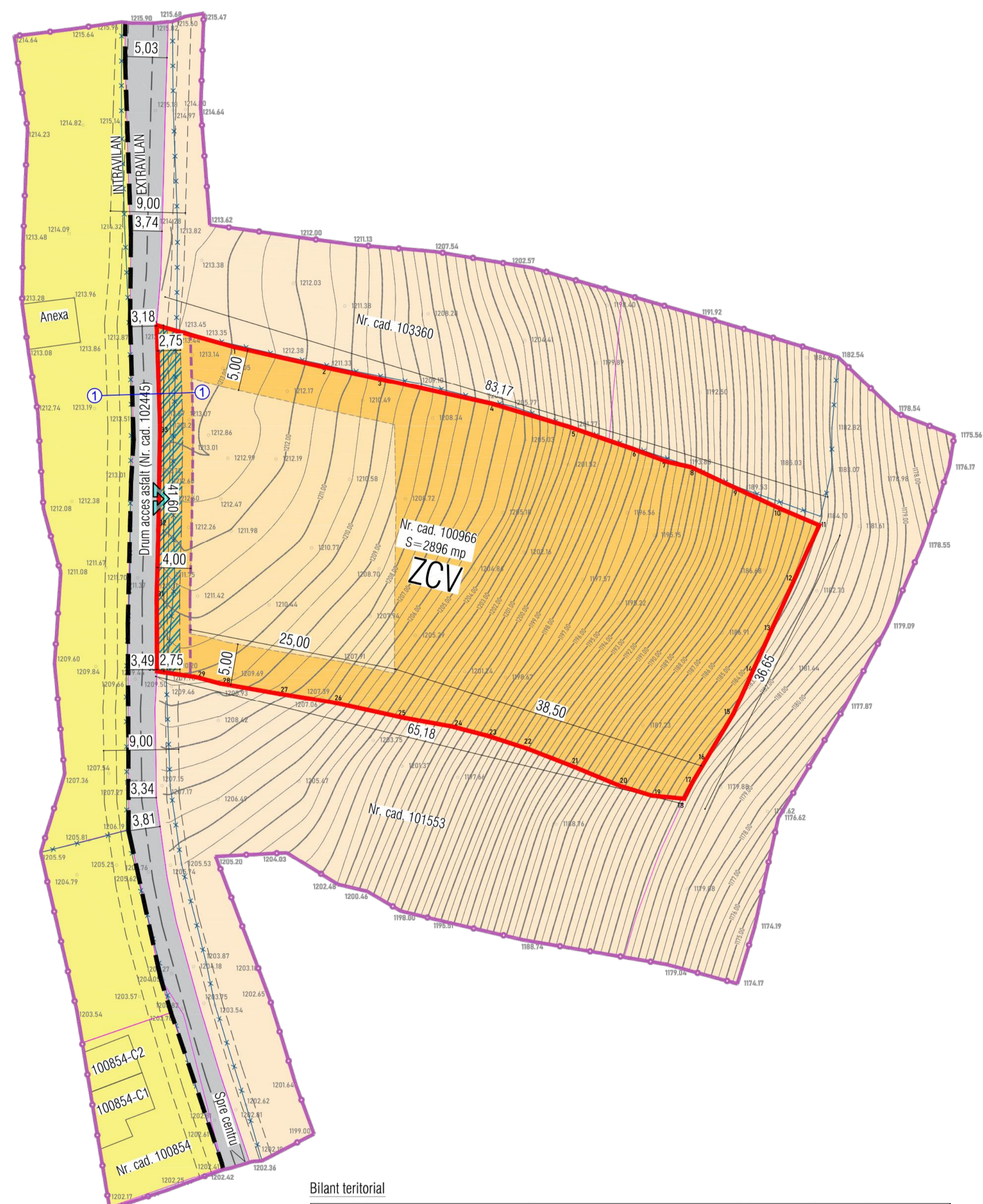
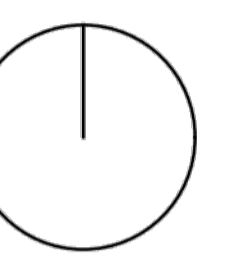


INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, IN
JUDETUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT SIRNEA,
C.F. NR. 100966, NR. CAD. 100966
Initiator: MOCANU SORIN

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 100966
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000



Calculul analitic al suprafeții
Nr. cad. 100966

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterali (D(U+1))
	X [m] Y [m]	
1	442190.040 519917.053	11.04
2	442177.620 519927.229	7.54
3	442176.054 519935.201	13.38
4	442173.141 519948.264	9.70
5	442170.357 519957.560	8.21
6	442167.666 519965.317	4.35
7	442166.147 519969.390	2.91
8	442165.507 519972.236	5.87
9	442163.004 519977.549	6.03
10	442160.476 519983.023	4.99
11	442158.529 519987.615	6.89
12	442152.257 519984.756	7.32
13	442145.595 519981.720	4.75
14	442141.270 519979.749	5.99
15	442135.816 519977.263	6.25
16	442130.449 519974.063	3.38
17	442127.545 519972.332	2.10
18	442125.668 519971.386	3.88
19	442126.026 519967.536	4.04
20	442127.208 519963.671	6.44
21	442129.662 519957.715	5.51
22	442131.649 519952.571	5.12
23	442133.227 519947.695	4.38
24	442134.332 519943.453	5.84
25	442135.371 519937.705	8.82
26	442137.247 519929.082	6.49
27	442138.286 519922.671	7.23
28	442139.544 519915.550	3.06
29	442140.314 519912.589	4.60
30	442140.977 519908.037	8.82
31	442149.795 519907.997	8.43
32	442158.218 519908.204	12.34
33	442170.554 519908.384	12.03
34	442182.576 519907.994	9.41

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta „O” Marea Neagra 1975

Bilant teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona aferenta constructiilor	0.6	16.5	
1	Teren extravilan liber de constructii	99.4	2879.5	
Total		100	2896	100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta			
	subzona aferenta constructiilor	15	434	
	subzona aferenta spatiiilor verzi private	50	1448	
	subzona aferenta circulatiilor private	35	1014	
Total zona casa de vacanta		100	2896	100
Total			2896	100

Legenda

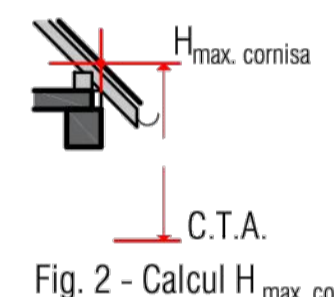
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Limita intravilan - extravilan
- Drum existent
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona cu locuinte si functii complementare
- ZCV Zona case de vacanta (ZCV)
- Edificabilul parcelei pentru case de vacanta
- Zona de protectie a drumului care nu se va imprejmuji, rezervata pentru o eventuala modernizare a drumului
- Profil stradal rezervat pentru modernizarea drumului cu nr. cad. 102445
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Gard provizoriu existent de sarma ghimpata
- Gard de plasa existent

Reglementari propuse

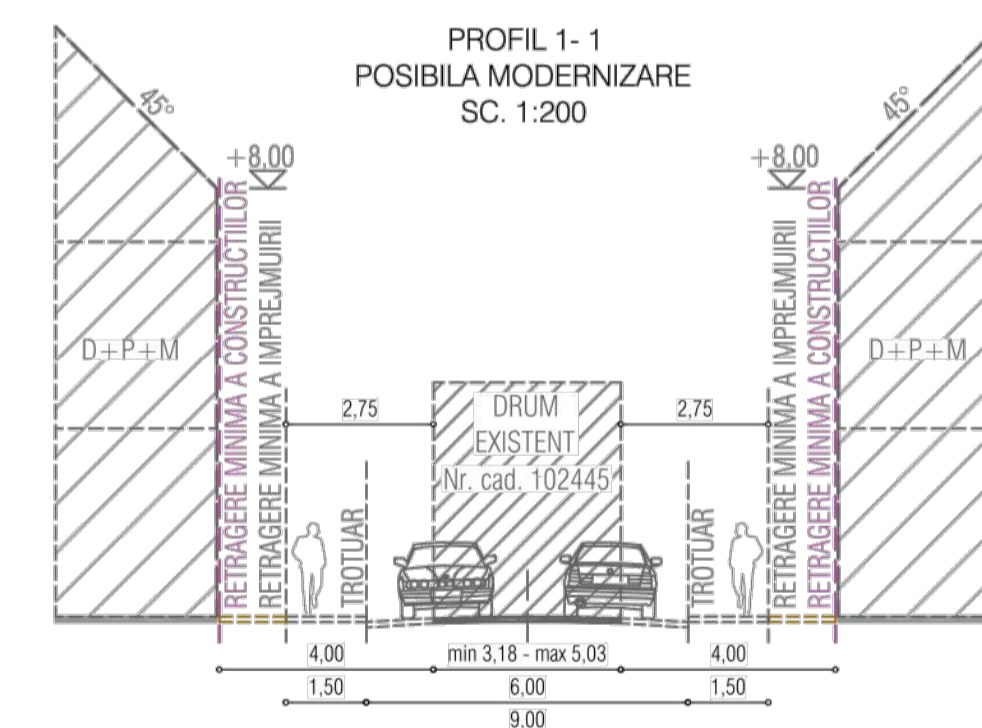
- Regim maxim de inaltime propus
 - D+P+M (Hcoarnisa maxim 7,50 m fata de CTA, Hcoarna maxim 10,50 m fata de CTA)

- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0

- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4



- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 4,00 m de la aliniamentul existent;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 5,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 38,50 m;
- Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită maximă a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafața utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafața utila mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori
 - Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - suprafața 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;



SAS

SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO			Initiator:	Mocanu Sorin	Proiect nr.
Schmidt Architecture Studio			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 100966	1-26-34
specificatie:	nume:	semnatura:	Denumire proiect:		
SEF PROIECT	Arh. Felicia Elena		Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta		
PROIECTANT	Arh. Felicia Elena		FAZA P.U.Z.		
DESENAT	Danutu Alina		Planșa nr. U2		
DATA: 08.2024			PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		

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

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

in perioada 24.12.2024-23.01.2025

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. 19344 din 24.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 300 din 24.09.2024
În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a Cererii adresate de **MOCANU SORIN** cu domiciliul în Mun. București, sector 4, str. Cuza Vodă, nr. 131, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 19344, din 2024-08-21.

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. 100966 Fundata

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

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

- o Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata, sat Șirnea - conform P.U.G.
- o Drept de proprietate asupra imobilului: **MOCANU SORIN și MOCANU GABRIELA** - conf. extrasului de C.F. nr. 100966 Fundata;
- o **Restricții/regim special instituit:** Terenurile sunt amplasate în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata, adiacent limitei intravilanului sat Șirnea;

2. Regimul economic:

- o Folosința actuală: fâneață extravilan S= 2 896mp, C1 - construcție anexă fără acte, conf. C.F. nr.100966 Fundata;
- o Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- o Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal;

3. Regimul tehnic:

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

Accesul se va face din drumul Vârful Micului, conform avizului Primăriei Fundata nr. 2737/22.08.2024.

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".

Se va reglementa situația juridică a construcției C1 existentă pe amplasament, edificată fără acte.

4. Regimul de actualizare a documentației de urbanism:

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

Numărul caselor de vacanță propuse se va încadra în prevederile HCL nr. 9/2008 și va respecta specificul răsfirat al locuințelor rurale montane. Nu se vor propune mai mult de 3 case de vacanță.

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 cu 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 totale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

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

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

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

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

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

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

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE 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 :

Agencia 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 accord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

▲Telefonizare - 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;

▲Alimentare cu apă și canalizare - Regia autonomă a com. FUNDATA;

▲O.C.P.I. Brașov;

▲A.N.I.F.;

▲M.Ap.N. - Statul Major General;

▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ;

▲Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov;

4) Studii de specialitate

▲P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal;

▲Studiu geotehnic;

▲Studiu topografic - vizat OCPI;

Alte avize/acorduri

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

L.S.



SECRETAR,
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de **20** lei, conform chitanței/OP nr.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de din **19.09.2024**



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100966 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:642 Sirnea
Nr. topografic:12430/ 9950/ a

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100966	2.896	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37892 / 29/11/2023	
Act Notarial nr. 2005, din 20/11/2023 emis de NP Ivan Gabriela, contract de dare în plată;	
B6	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de dare în plată ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) MOCANU SORIN , căsătorit cu	
2) MOCANU GABRIELA	

C. Partea III. SARCINI .

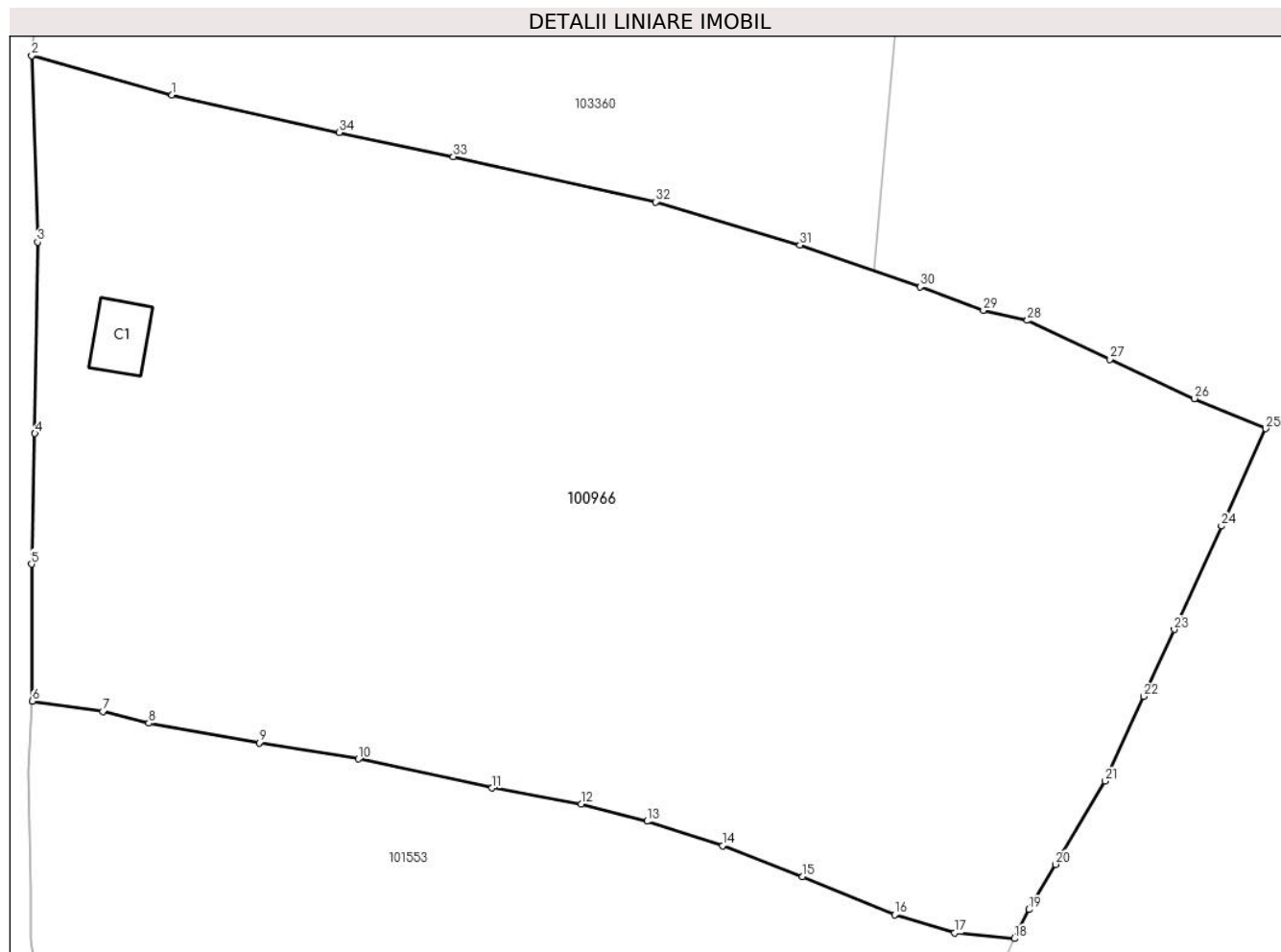
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100966	2.896	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	2.896	-	-	12430/ 9950/a	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100966-C1	constructii anexa	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; CONSTRUCTIE ANEXA neinscrisa in CF

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.407	2	3	12.028
3	4	12.337	4	5	8.426
5	6	8.818	6	7	4.6
7	8	3.059	8	9	7.231

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
9	10	6.495	10	11	8.825
11	12	5.841	12	13	4.384
13	14	5.125	14	15	5.514
15	16	6.442	16	17	4.042
17	18	3.877	18	19	2.097
19	20	3.381	20	21	6.249
21	22	5.994	22	23	4.753
23	24	7.321	24	25	6.893
25	26	4.988	26	27	6.03
27	28	5.873	28	29	2.909
29	30	4.355	30	31	8.211
31	32	9.704	32	33	13.384
33	34	7.536	34	1	11.044

** 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.

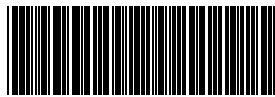
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

18/12/2024, 15:10

Cod verificare



100184389106

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 100966, UAT Fundata / BRASOV, -

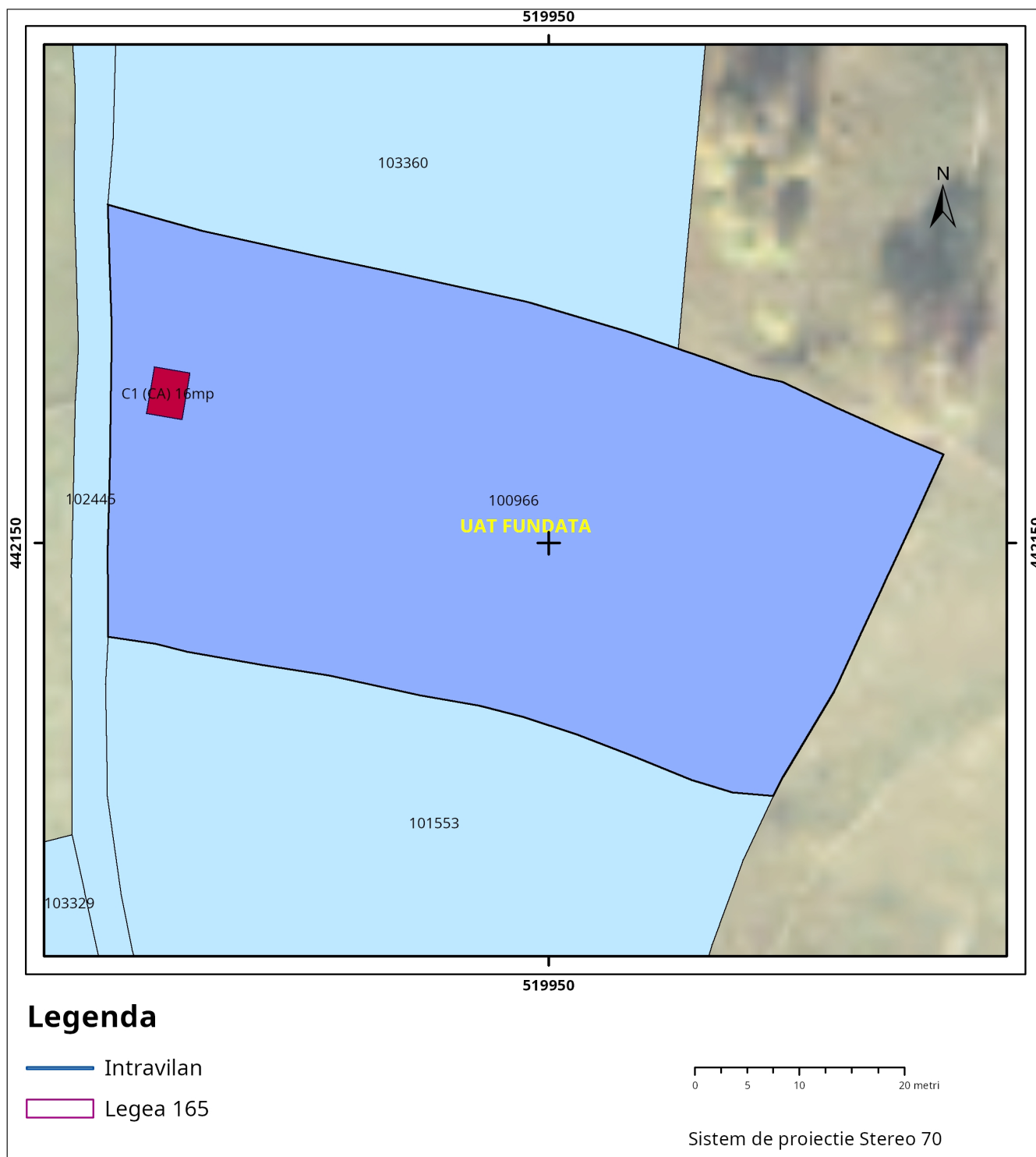
Nr.cerere	46155
Ziua	18
Luna	12
Anul	2024

Teren: 2.896 mp

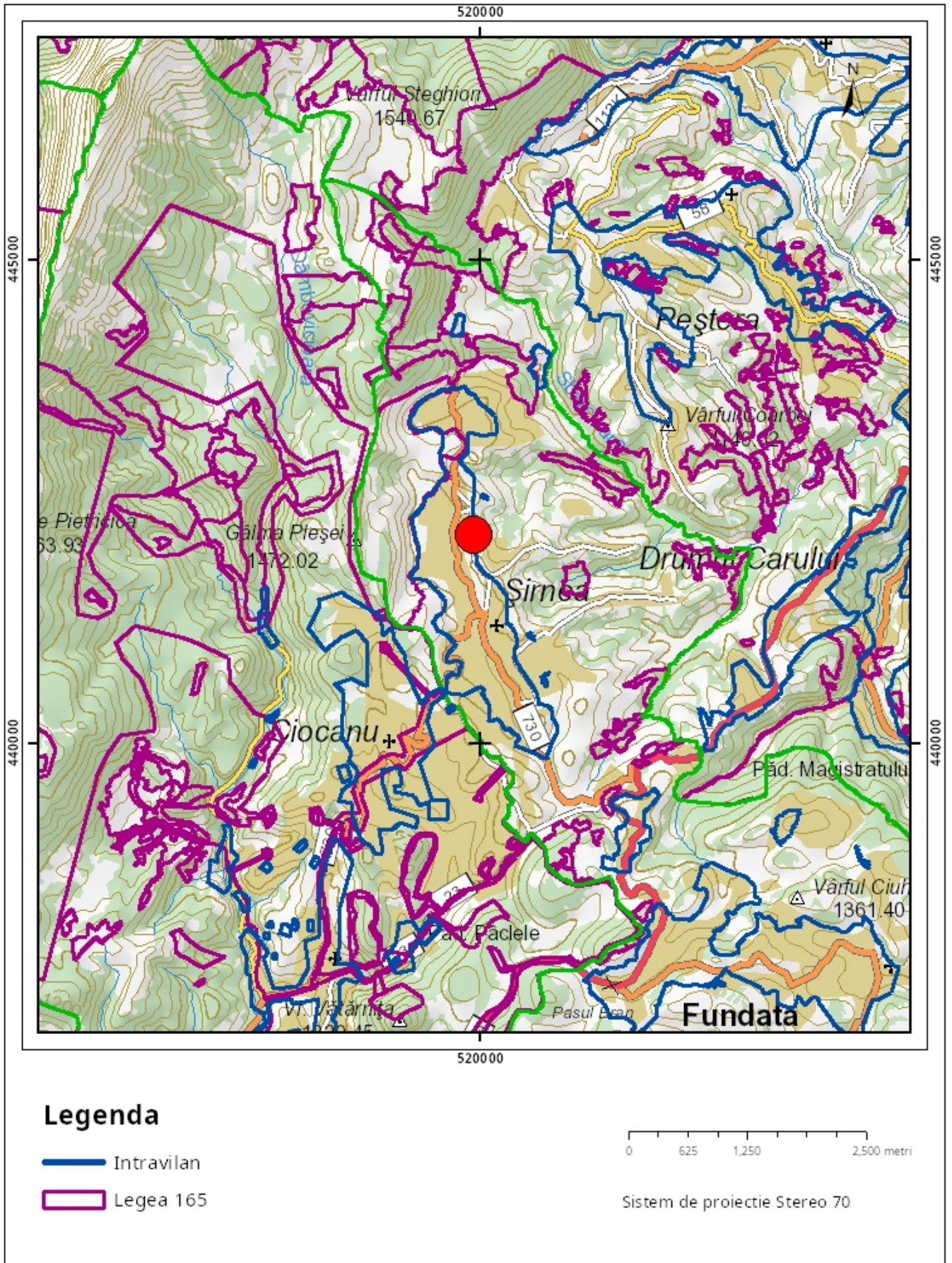
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2896mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 02-06-2014
Data și ora generării: 18-12-2024 15:15



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

Întocmire PUZ – Construire case de vacanță
Jud. Braşov, com. Fundata, nr. cad. 100966
Proiect nr. 1-26-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Inițiator:	Mocanu Sorin
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Fundata, nr. cad. 100966
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-26-34
Data elaborării:	08.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, sat Şirnea identificat prin C.F. nr. 100966 nr. cad. 100966 în vederea construirii de 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 caselor 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.

1.3. Surse documentare

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

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

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

În imediata vecinătate, la nord-est de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 400m s-a edificat o pensiune cu un regim de înălțime de P+M, iar la sud de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 200m s-a edificat o altă pensiune cu un regim de înălțime de P+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește construirea unor case de vacanță.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, avizat cu A.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 1 km față de centrul localității.

Terenurile situate la vest de drumul de acces sunt situate în intravilan și sunt reglementate de PUG cu destinația de locuințe și funcțiuni complementare.

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

- la nord: teren identificat cu nr. cad. 103360 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren identificat cu nr. cad. 101553 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;

- la vest: drum de acces asfaltat identificat cu nr. cad. 102445.

➤ **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 a comunei, la o distanță de aproximativ 1km de centrul acesteia, minim 1 km față de magazin/supermarket, Biserică, min 7,9 km față de Primărie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din drum asfaltat nr. cad. 102445 ce are o lățime cuprinsă între 3,18m-5,03m în zona analizată.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 100966 nr. cad. 100966) este situat în extravilanul localității fără reglementări urbanistice. În prezent la data demarării P.U.Z.-ului pe teren este amplasată o anexă de lemn cu suprafața la sol de 16 mp neînscrisă în cartea funciară, anexă ce se va desființa ulterior aprobării P.U.Z.

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

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

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

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul comunei.

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

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

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor pentru edificarea construcțiilor pe terenul ce face obiectul PUZ, profilul drumului de acces și lipsa rețelei de canalizare.

2.6. Echipare edilitară

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

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

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, avizat cu A.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcela studiată se va realiza din drumul asfaltat identificat cu nr.cad. 102445, drum ce va fi amenajat pentru trafic greu.

Profilul transversal al drumului modernizat este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul asfaltat identificat cu nr. cad. 102445
- 3,18-5,03 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu propusă la această etapă, cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmui.

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

Declivitatea terenului pana la corpurile de clădiri propuse este cuprinsa între 2% și 18,2%.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ minim 4,00 m de la aliniamentul existent;

Retragerea împrejuririlor față de căile de circulație este de:

→ minim 2,75 m de la aliniament;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafată utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

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

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de case de vacanță.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV** – zona case de vacanță

3.4.2. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zonă aferentă construcțiilor		0,6	16,5	
1	Teren extravilan liber de construcții		99,4	2879,5	
Total			100	2896	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	15	434	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1448	
		subzona aferenta circulatiilor private	35	1014	
Total zone casa de vacanta			100	2896	100
Total				2896	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 documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzii (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.4.4. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – zonă case de vacanță

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

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

Propus: P.O.T.max.= 15%

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. D+P+M (Hcornișă maxim 7,50 m față de CTA, Hcoamă maxim 10,50 m față de CTA)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei

- minim 5,00 m

Retragerile minime față de limita posterioară a parcelei

- minim 38,50 m

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum:

- minim 4,00m de la aliniamentul existent

Retragerea împrejuririlor față de drum:

- minim 2,75 m de la aliniamentul existent;

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

Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită maximă a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.

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

Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:

- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 50 mp;
- să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
- să respecte Codul Civil;

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

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.

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

3.6. Protecția mediului

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

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme în interiorul 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. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

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

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

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

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

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

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 100966 nr. cad. 100966 S=2896 m).

▪ Circulația terenurilor

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

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

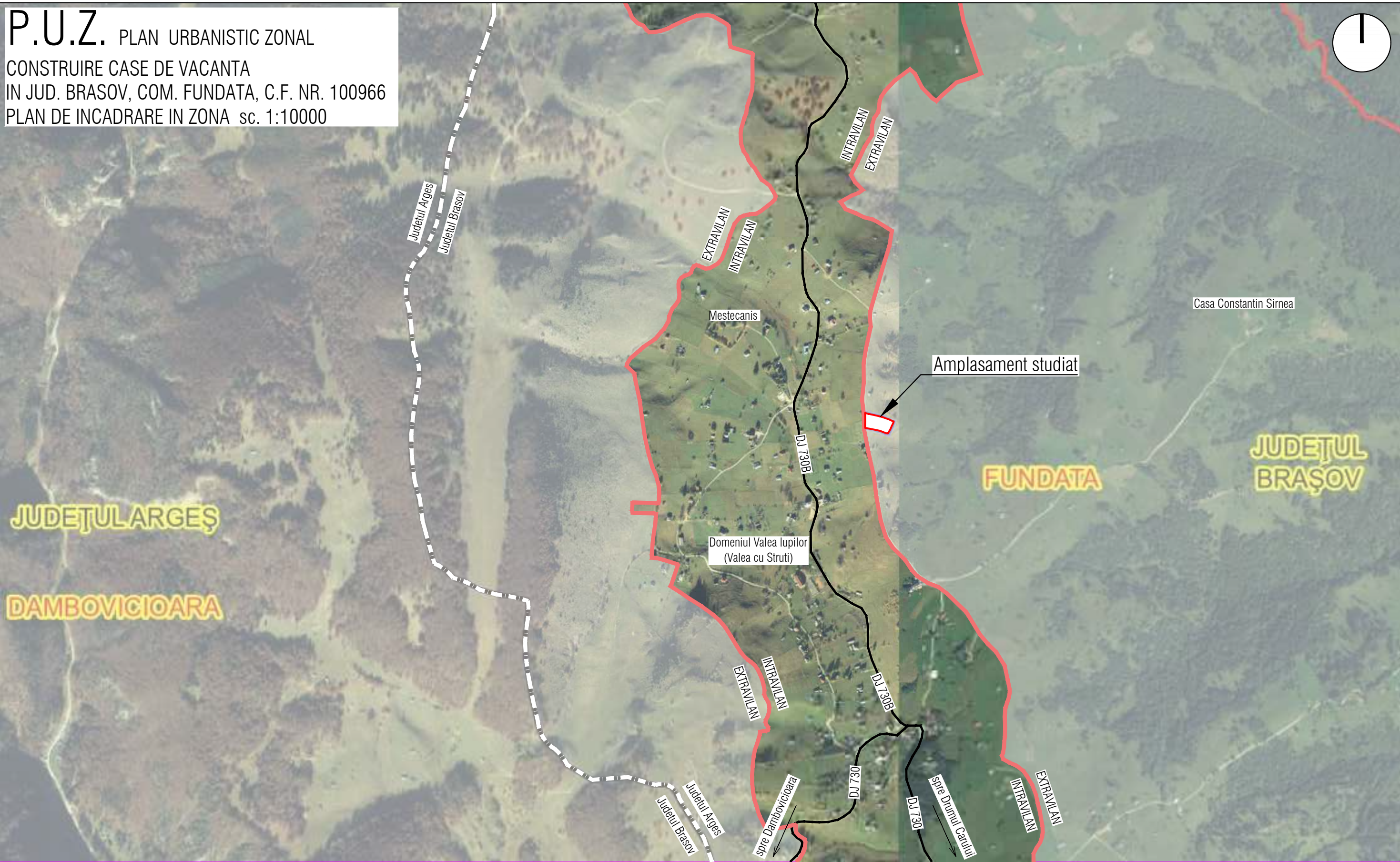
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.


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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 100966
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000

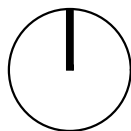



 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, JB/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr.
		Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 100966	1-26-34
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			
DESENAT	Dumitru Alina			
			SCARA 1:10000	PLAN DE INCADRARE IN ZONA
			DATA: 08.2024	
				Planșa nr. U01



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 100966
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:2000



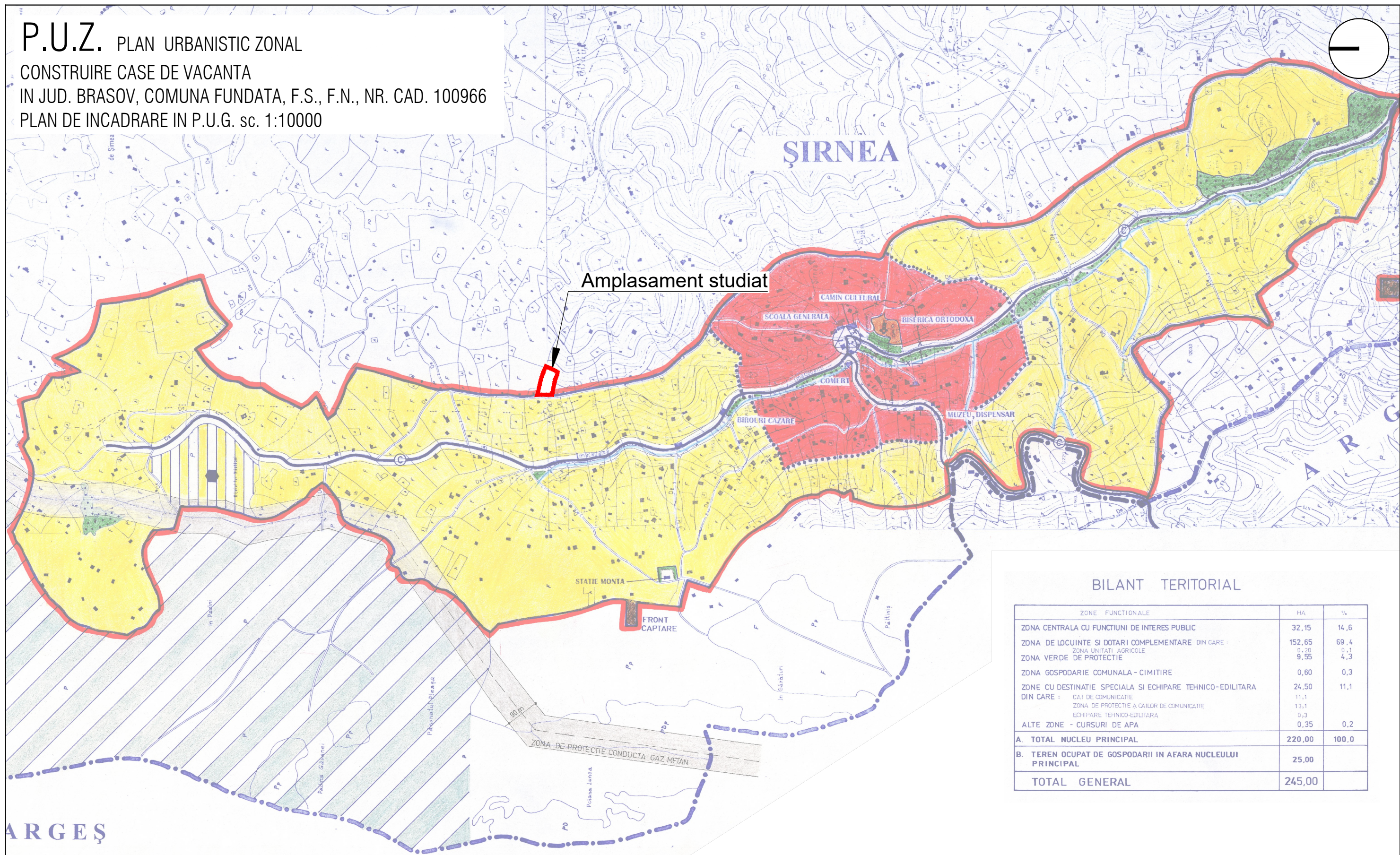
 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr.
		Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 100966	1-26-34
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta DATA: 08.2024	FAZA P.U.Z. Planșa nr. U01'
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			
DESENAT	Dumitru Alina			

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



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, F.S., F.N., NR. CAD. 100966
 PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:10000



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
ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE	0,60	0,3
ZONE CU DESTINATIE SPECIALA SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	24,50	11,1
DIN CARE :		
CAI DE COMUNICATIE	11,1	
ZONA DE PROTECTIE A CAILOR DE COMUNICATIE	13,1	
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	0,3	
ALTE ZONE - CURSURI DE APA	0,35	0,2
A. TOTAL NUCLEU PRINCIPAL	220,00	100,0
B. TEREN OCUPAT DE GOSPODARII IN AFARA NUCLEULUI PRINCIPAL	25,00	
TOTAL GENERAL	245,00	

SAS

SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT
 ARCHITECTURE STUDIO

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

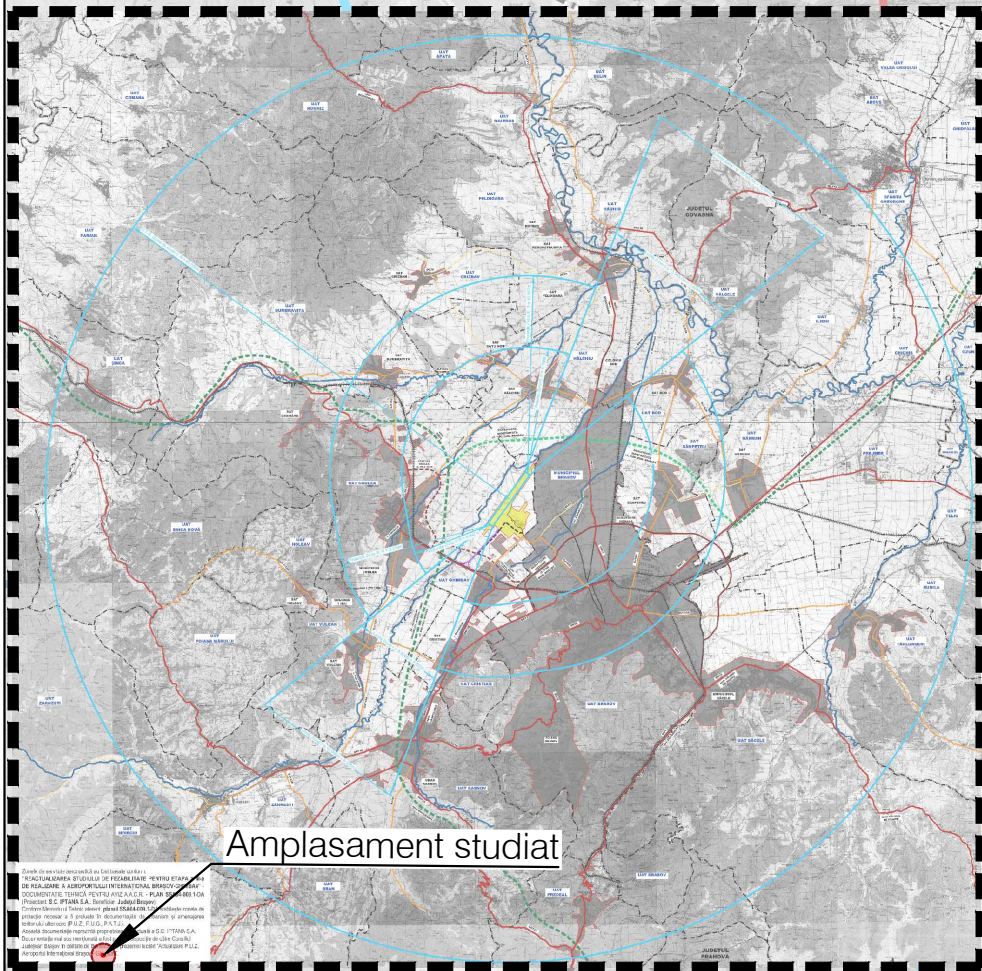
Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr. 1-26-34
Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 100966	

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA: 1:10000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 08.2024	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	Planșa nr. U02
DESENAT	Dumitru Alina				

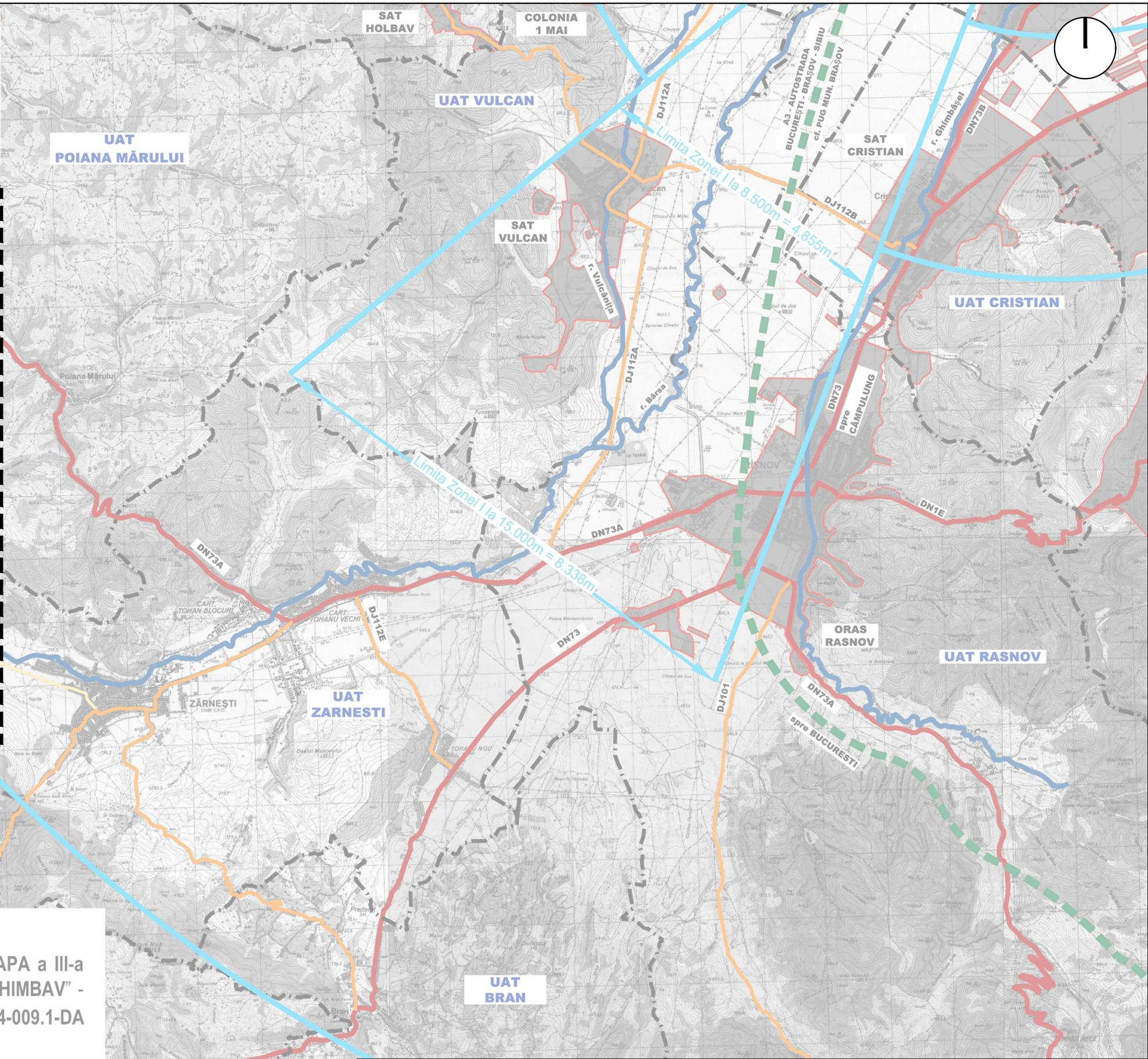
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.




P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, F.S., F.N., NR. CAD. 100966
 PLAN SUPRAPUNERE PLANSĂ AFERENTĂ "ACTUALIZARE
 PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" sc. 1:75000



Amplasament studiat

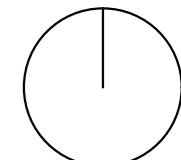


Zonele de servitute aeronautică au fost trasate conform:
 "REACTUALIZAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU ETAPA a III-a
 DE REALIZARE A AEROPORTULUI INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV" -
 DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AVIZ A.A.C.R. - PLAN SSA04-009.1-DA
 (Proiectant: S.C. IPTANA S.A.; Beneficiar: Județul Brașov)
 Conform Memoriului Tehnic aferent, **planul SSA04-009.1-DA** stabilește zonele de
 protecție necesar a fi preluate în documentațiile de urbanism și amenajarea
 teritoriului ulterioare (P.U.Z., P.U.G., P.A.T.J.).
 Această documentație reprezintă proprietatea intelectuală a S.C. IPTANA S.A.
 [Amplasament studiat] ionată a fost pusă la dispoziție de către Consiliul
 Județean Brașov în calitate de Beneficiar al prezentei lucrări "Actualizare P.U.Z.
 Aeroportul Internațional Brașov-GhimbaV".

 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, JB/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brașov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr.
			Amplasament:	Jud. Brașov, com.Fundata, nr.cad. 100966	1-26-34
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA:	Denumire proiect:	FAZA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:75000	Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN SUPRAPUNERE PLANSĂ AFERENTĂ "ACTUALIZARE PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV"	Plansa nr.
DESENAT	Dumitru Alina		08.2024		U03

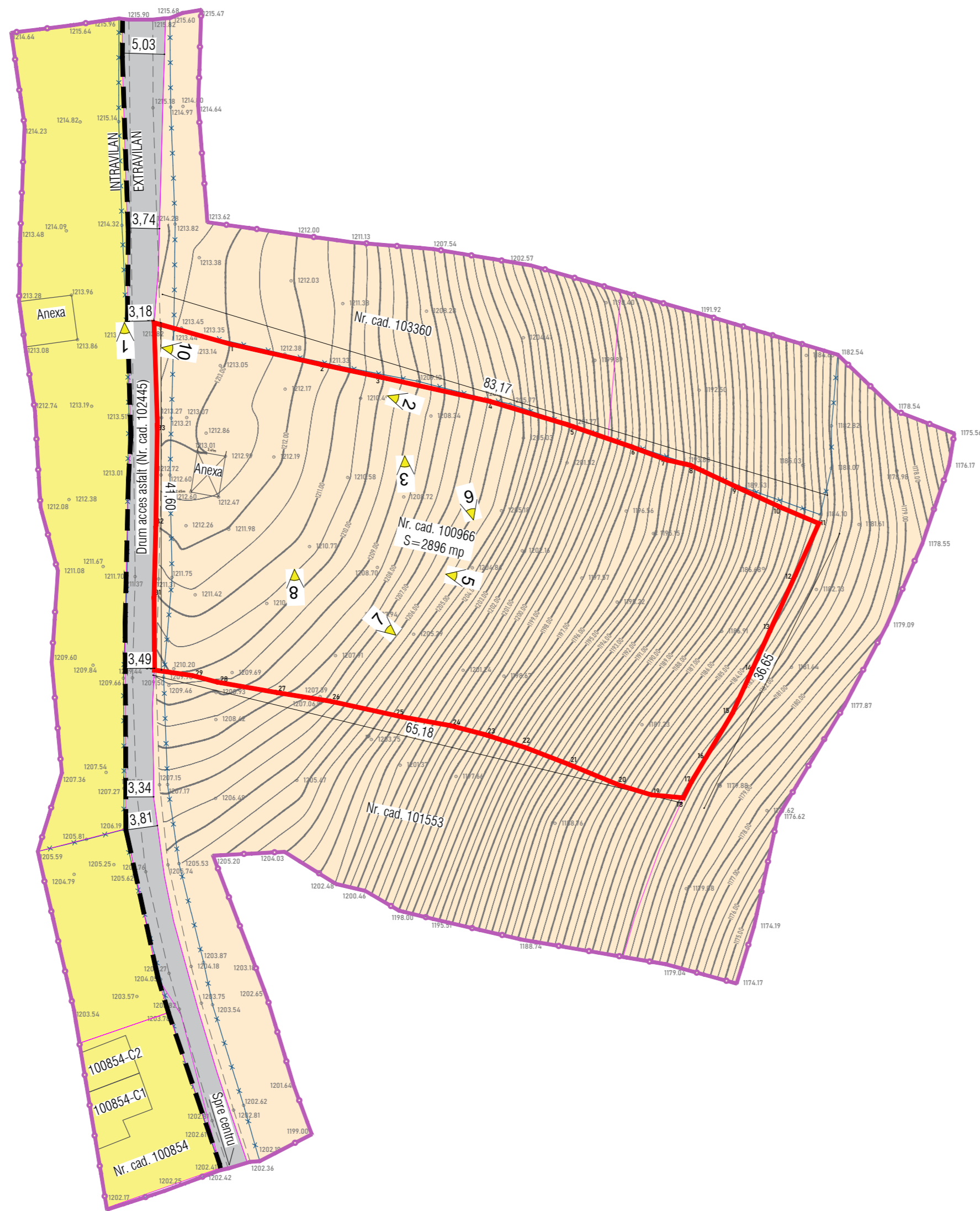
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 100966
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Limita intravilan - extravilan
- Margine drum conform situatii existente din teren
- Drum existent
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona cu locuinte si functiuni complementare
- Anexa existenta - conform situatii din teren - ce urmeaza a fi desfiintata
- x Gard provizoriu existent de sarma ghimpata
- x Gard de plasa existent



Calculul analitic al suprafetei
 Nr. cad 100966

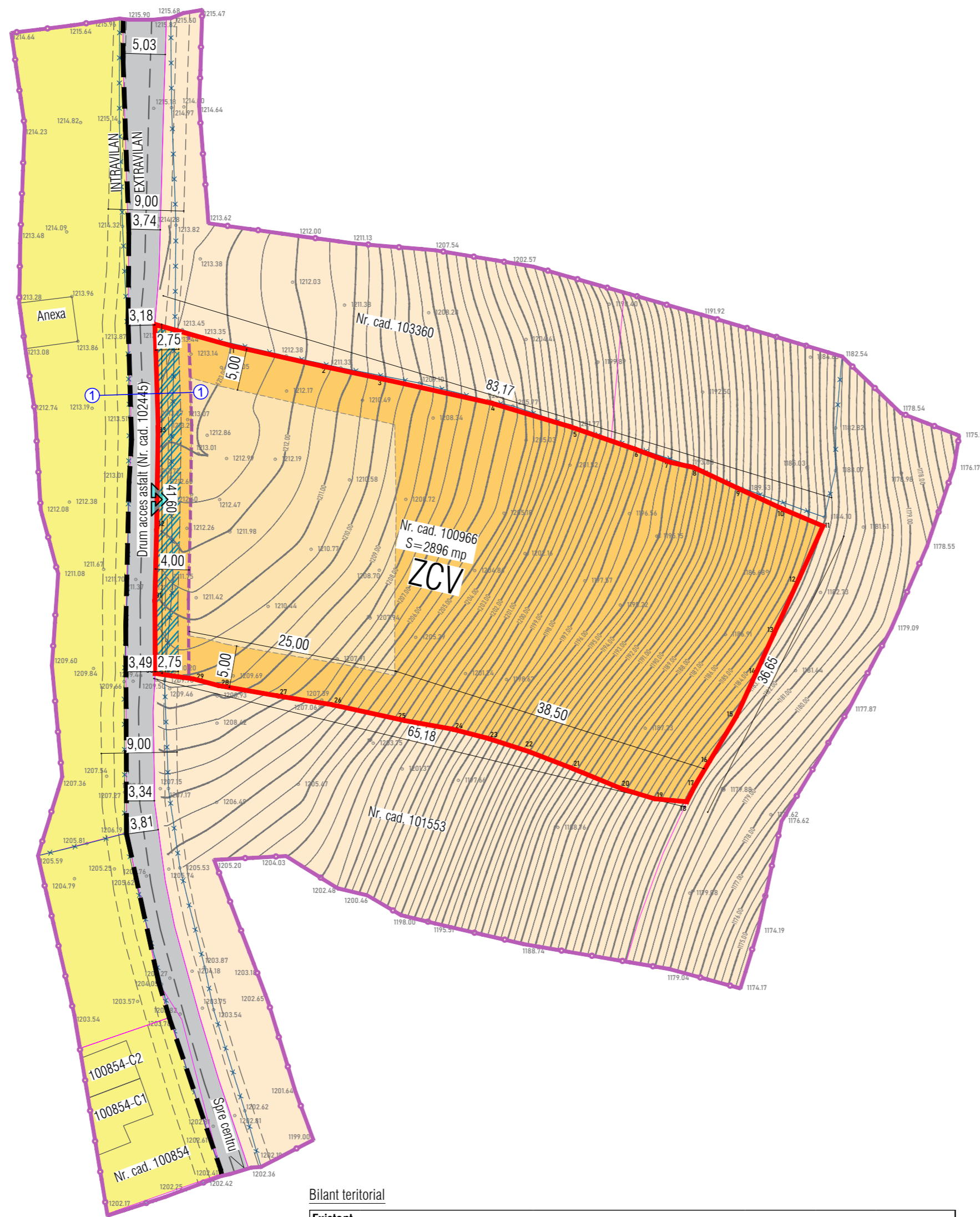
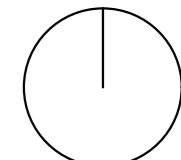
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	442180.040	519917.053	11.04
2	442177.620	519927.829	7.54
3	442176.054	519935.201	13.38
4	442173.141	519948.264	9.70
5	442170.357	519957.560	8.21
6	442167.666	519965.317	4.35
7	442166.147	519969.398	2.91
8	442165.507	519972.236	5.87
9	442163.004	519977.549	6.03
10	442160.476	519983.023	4.99
11	442158.529	519987.615	6.89
12	442152.257	519984.756	7.32
13	442145.595	519981.720	4.75
14	442141.270	519979.749	5.99
15	442135.816	519977.263	6.25
16	442130.449	519974.063	3.38
17	442127.545	519972.332	2.10
18	442125.668	519971.396	3.88
19	442126.026	519967.536	4.04
20	442127.208	519963.671	6.44
21	442129.662	519957.715	5.51
22	442131.649	519952.571	5.12
23	442133.227	519947.695	4.38
24	442134.332	519943.453	5.84
25	442135.371	519937.705	8.82
26	442137.247	519929.082	6.49
27	442138.286	519922.671	7.23
28	442139.544	519915.550	3.06
29	442140.314	519912.589	4.60
30	442140.977	519908.037	8.82
31	442149.795	519907.997	8.43
32	442158.218	519908.204	12.34
33	442170.554	519908.384	12.03
34	442182.576	519907.994	9.41

Sistem de proiectie Stereografic 1970
 Plan de referinta „ 0 ” Marea Neagra 1975

Disfunctionalitati		
Nr. crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru case de vacanta.	Se stabilesc prin prezenta documentatiei.

SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 48/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro	Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr. 1-26-34
	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 100966	
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		FAZA P.U.Z.
DESENAT	Dumitru Alina		
SCARA 1:1000			Plansa nr. U1
DATA: 08.2024			

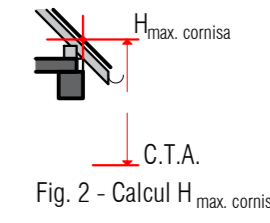
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planseilor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



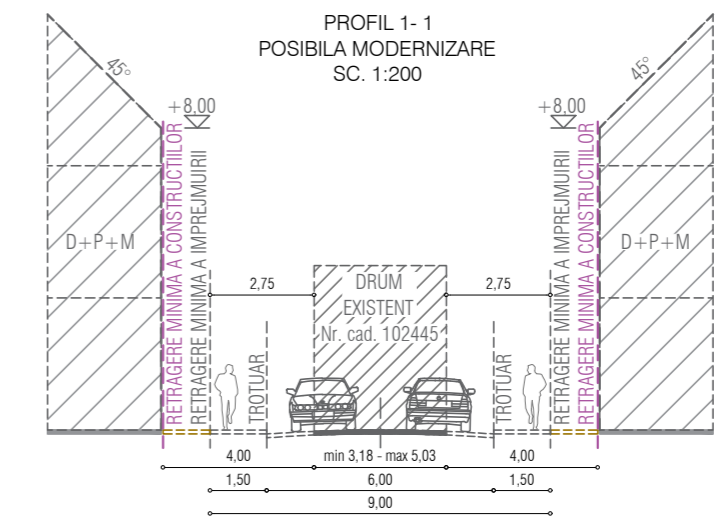
- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - - - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - - - Limita intravilan - extravilan
 - Drum existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona cu locuinte si functiuni complementare
 - ZCV
 - Edificabilul parcelei pentru case de vacanta
 - Zona de protectie a drumului care nu se va imprejmui, rezervata pentru o eventuala modernizare a drumului
 - - - Profil stradal rezervat pentru modernizarea drumului cu nr. cad. 102445
 - ① Profil transversal
 - Acces auto si pietonal
 - Gard provizoriu existent de sarma ghimpata
 - Gard de plasa existent

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - D+P+M (Hcornisa maxim 7,50 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4



- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 4,00 m de la aliniamentul existent;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 5,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 38,50 m;
- Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită maximă a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafața utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafața utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori
- Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:
 - suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 50 mp;
 - să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
 - să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
 - să respecte Codul Civil;



Calculul analitic al suprafeței
 Nr. cad 100966

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	442180.040	519917.053	11.04
2	442177.620	519927.829	7.54
3	442176.054	519935.201	13.38
4	442173.141	519948.264	9.70
5	442170.357	519957.560	8.21
6	442167.666	519965.317	4.35
7	442166.147	519969.398	2.91
8	442165.507	519972.236	5.87
9	442163.004	519977.549	6.03
10	442160.476	519983.023	4.99
11	442158.529	519987.615	6.89
12	442152.257	519984.756	7.32
13	442145.595	519981.720	4.75
14	442141.270	519979.749	5.99
15	442135.816	519977.263	6.25
16	442130.449	519974.063	3.38
17	442127.545	519972.332	2.10
18	442125.668	519971.396	3.88
19	442126.026	519967.536	4.04
20	442127.208	519963.671	6.44
21	442129.662	519957.715	5.51
22	442131.649	519952.571	5.12
23	442133.227	519947.695	4.38
24	442134.332	519943.453	5.84
25	442135.371	519937.705	8.82
26	442137.247	519929.082	6.49
27	442138.286	519922.671	7.23
28	442139.544	519915.550	3.06
29	442140.314	519912.589	4.60
30	442140.977	519908.037	8.82
31	442149.795	519907.997	8.43
32	442158.218	519908.204	12.34
33	442170.554	519908.384	12.03
34	442182.576	519907.994	9.41

S(mas)=2896mp

Bilanț teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zonă aferentă construcțiilor	0.6	16.5	
1	Teren extravilan liber de construcții	99.4	2879.5	
Total		100	2896	100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	subzona aferentă construcțiilor	15	434	
	subzona aferentă spațiilor verzi private	50	1448	
	subzona aferentă circulațiilor private	35	1014	
Total zone casa de vacanta		100	2896	100
Total		2896	2896	100

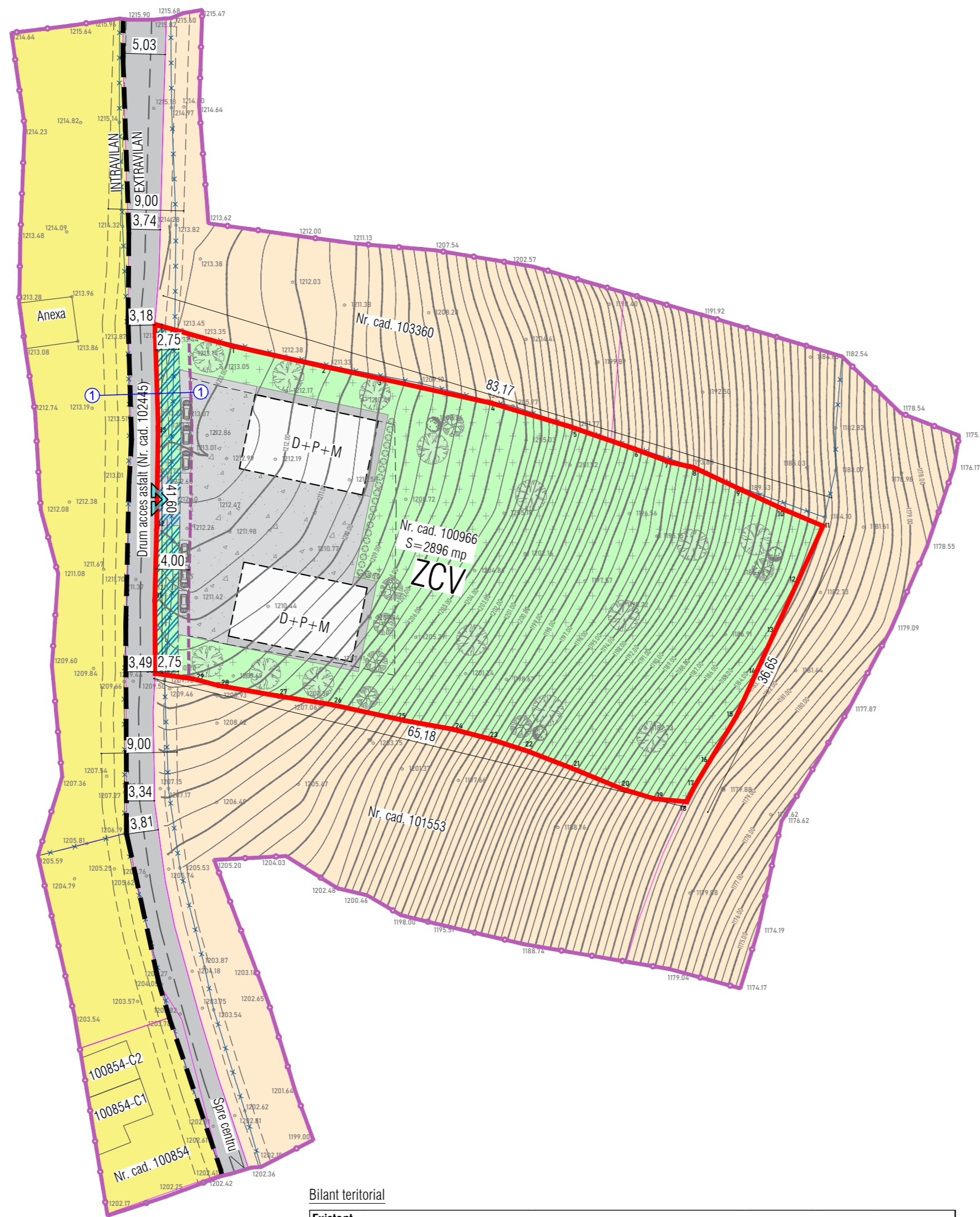
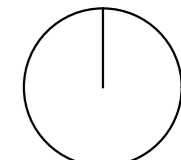
Sistem de proiectie Stereografic 1970
 Plan de referinta „ 0 ” Marea Neagra 1975

SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 48/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro	Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr.
	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 100966	1-26-34
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		SCARA 1:1000 Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		FAZA P.U.Z.
DESENAT	Dumitru Alina		DATA: 08.2024 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
			Plansa nr. U2

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

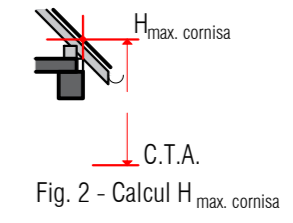
CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 100966
 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000



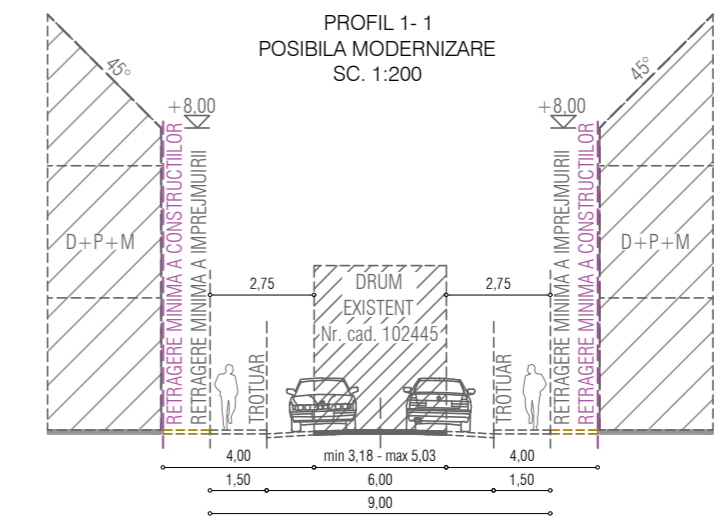
- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - - - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - - - Limita intravilan - extravilan
 - Drum existent - trafic greu
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona cu locuinte si functiuni complementare
 - ZCV** Zona case de vacanta (ZCV)
 - Edificabilul parcelei pentru case de vacanta
 - Zona de protectie a drumului care nu se va imprejmui, rezervata pentru o eventuala modernizare a drumului
 - - - Profil stradal rezervat pentru modernizarea drumului cu nr. cad. 102445
 - Zona verde privata amenajata
 - Zona de circulatii privata - trafic greu
 - D+P+M Constructii propuse - mobilare orientativa
 - P Loc de parcare
 - ①—① Profil transversal
 - ▲ Acces auto si pietonal
 - x—x— Gard provizoriu existent de sarma ghimpata
 - x—x— Gard de plasa existent

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - D+P+M (Hcornisa maxim 7,50 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4



- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 4,00 m de la aliniamentul existent;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 5,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 38,50 m;
- Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită maximă a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafața utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafața utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori
- Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexa, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:
 - suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 50 mp;
 - să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
 - să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
 - să respecte Codul Civil;



Calculul analitic al suprafeței
 Nr. cad 100966

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	442180.040	519917.053	11.04
2	442177.620	519927.829	7.54
3	442176.054	519935.201	13.38
4	442173.141	519948.264	9.70
5	442170.357	519957.560	8.21
6	442167.666	519965.317	4.35
7	442166.147	519969.398	2.91
8	442165.507	519972.236	5.87
9	442163.004	519977.549	6.03
10	442160.476	519983.023	4.99
11	442158.529	519987.615	6.89
12	442152.257	519984.756	7.32
13	442145.595	519981.720	4.75
14	442141.270	519979.749	5.99
15	442135.816	519977.263	6.25
16	442130.449	519974.063	3.38
17	442127.545	519972.332	2.10
18	442125.668	519971.396	3.88
19	442126.026	519967.536	4.04
20	442127.208	519963.671	6.44
21	442129.662	519957.715	5.51
22	442131.649	519952.571	5.12
23	442133.227	519947.695	4.38
24	442134.332	519943.453	5.84
25	442135.371	519937.705	8.82
26	442137.247	519929.082	6.49
27	442138.286	519922.671	7.23
28	442139.544	519915.550	3.06
29	442140.314	519912.589	4.60
30	442140.977	519908.037	8.82
31	442149.795	519907.997	8.43
32	442158.218	519908.204	12.34
33	442170.554	519908.384	12.03
34	442182.576	519907.994	9.41

S(mas) = 2896mp

Bilanț teritorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zonă aferentă construcțiilor	0.6	16.5	
1	Teren extravilan liber de construcții	99.4	2879.5	
Total		100	2896	100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta			
	subzona aferentă construcțiilor	15	434	
	subzona aferentă spațiilor verzi private	50	1448	
	subzona aferentă circulațiilor private	35	1014	
Total zone casa de vacanta		100	2896	100
Total		2896	2896	100

Sistem de proiectie Stereografic 1970
 Plan de referinta „ 0 ” Marea Neagra 1975

SAS SchmidtArchitectureStudio	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 48/150/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro	Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr.	1-26-34
	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 100966	Denumire proiect:	FAZA P.U.Z.	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	1:1000	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA:	08.2024	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DESENAT	Dumitru Alina	

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



Președinte

Nr. 19344 din 24.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 300 din 24.09.2024
În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a Cererii adresate de **MOCANU SORIN** cu domiciliul în Mun. București, sector 4, str. Cuza Vodă, nr. 131, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 19344, din 2024-08-21.

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. 100966 Fundata

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

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

- o Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata, sat Șirnea - conform P.U.G.
- o Drept de proprietate asupra imobilului: **MOCANU SORIN și MOCANU GABRIELA** - conf. extrasului de C.F. nr. 100966 Fundata;
- o **Restricții/regim special instituit:** Terenurile sunt amplasate în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata, adiacent limitei intravilanului sat Șirnea;

2. Regimul economic:

- o Folosința actuală: fâneață extravilan S= 2 896mp, C1 - construcție anexă fără acte, conf. C.F. nr.100966 Fundata;
- o Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- o Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal;

3. Regimul tehnic:

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

Accesul se va face din drumul Vârful Micului, conform avizului Primăriei Fundata nr. 2737/22.08.2024.

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".

Se va reglementa situația juridică a construcției C1 existentă pe amplasament, edificată fără acte.

4. Regimul de actualizare a documentației de urbanism:

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

Numărul caselor de vacanță propuse se va încadra în prevederile HCL nr. 9/2008 și va respecta specificul răsfirat al locuințelor rurale montane. Nu se vor propune mai mult de 3 case de vacanță.

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 cu 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 totale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

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

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

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

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

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

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

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE 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 :

Agencia 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 accord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

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

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

▲Telefonizare - 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;

▲Alimentare cu apă și canalizare - Regia autonomă a com. FUNDATA;

▲O.C.P.I. Brașov;

▲A.N.I.F.;

▲M.Ap.N. - Statul Major General;

▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ;

▲Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov;

4) Studii de specialitate

▲P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal;

▲Studiu geotehnic;

▲Studiu topografic - vizat OCPI;

Alte avize/acorduri

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

L.S.



SECRETAR,
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de **20** lei, conform chitanței/OP nr.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de din **19.09.2024**



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100966 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:642 Sirnea
Nr. topografic:12430/ 9950/ a

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100966	2.896	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37892 / 29/11/2023	
Act Notarial nr. 2005, din 20/11/2023 emis de NP Ivan Gabriela, contract de dare în plată;	
B6	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de dare în plată ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) MOCANU SORIN , căsătorit cu	
2) MOCANU GABRIELA	

C. Partea III. SARCINI .

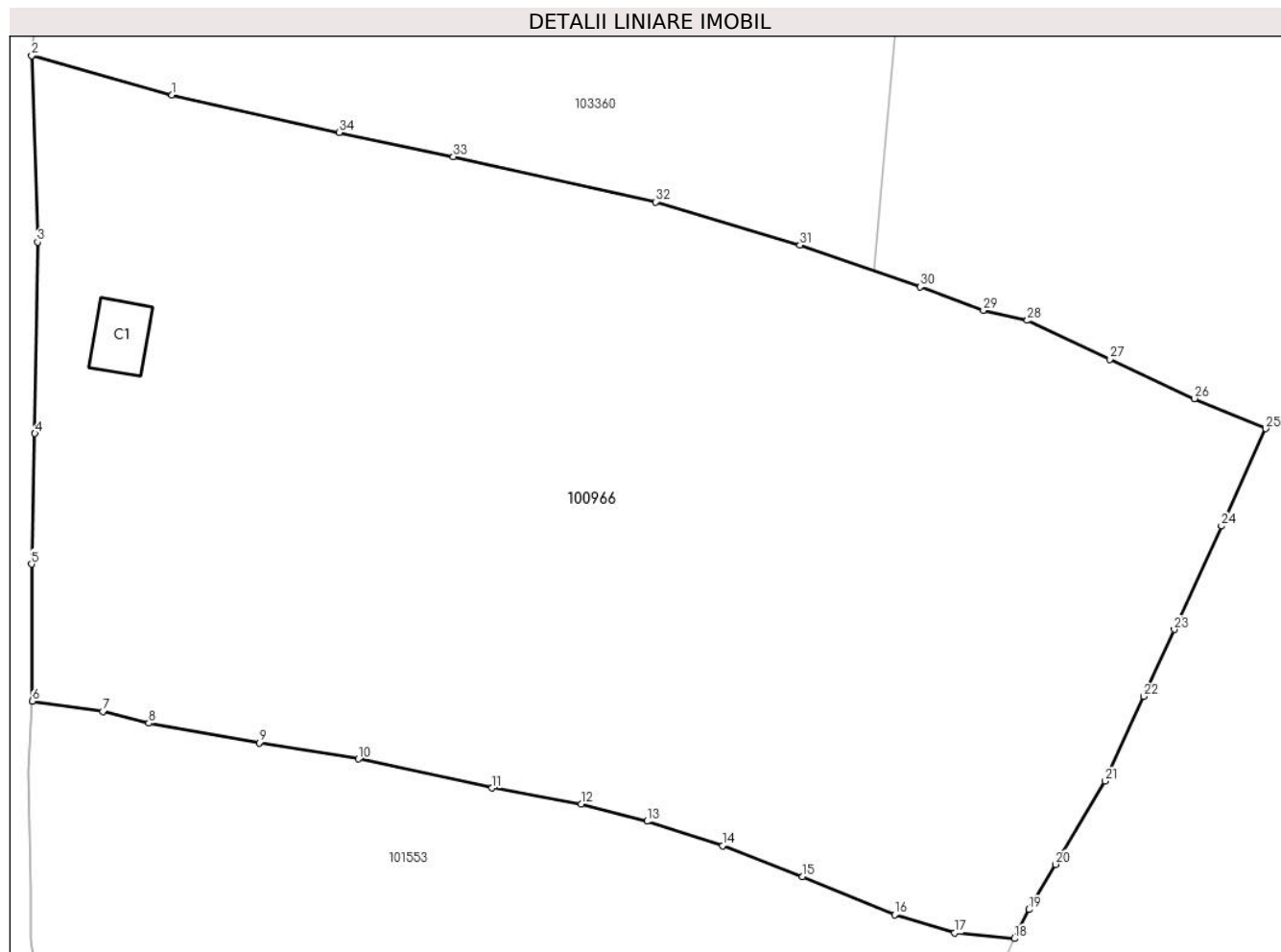
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100966	2.896	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	2.896	-	-	12430/ 9950/a	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100966-C1	construcții anexa	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; CONSTRUCTIE ANEXA neinscrisa in CF

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.407	2	3	12.028
3	4	12.337	4	5	8.426
5	6	8.818	6	7	4.6
7	8	3.059	8	9	7.231

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
9	10	6.495	10	11	8.825
11	12	5.841	12	13	4.384
13	14	5.125	14	15	5.514
15	16	6.442	16	17	4.042
17	18	3.877	18	19	2.097
19	20	3.381	20	21	6.249
21	22	5.994	22	23	4.753
23	24	7.321	24	25	6.893
25	26	4.988	26	27	6.03
27	28	5.873	28	29	2.909
29	30	4.355	30	31	8.211
31	32	9.704	32	33	13.384
33	34	7.536	34	1	11.044

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

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

Data și ora generării,

18/12/2024, 15:10



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

Întocmire PUZ – Construire case de vacanță
Jud. Braşov, com. Fundata, nr. cad. 100966
Proiect nr. 1-26-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Inițiator:	Mocanu Sorin
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Fundata, nr. cad. 100966
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-26-34
Data elaborării:	08.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, sat Şirnea identificat prin C.F. nr. 100966 nr. cad. 100966 în vederea construirii de 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 caselor 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.

1.3. Surse documentare

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

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

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

În imediata vecinătate, la nord-est de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 400m s-a edificat o pensiune cu un regim de înălțime de P+M, iar la sud de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 200m s-a edificat o altă pensiune cu un regim de înălțime de P+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește construirea unor case de vacanță.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, avizat cu A.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 1 km față de centrul localității.

Terenurile situate la vest de drumul de acces sunt situate în intravilan și sunt reglementate de PUG cu destinația de locuințe și funcțiuni complementare.

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

- la nord: teren identificat cu nr. cad. 103360 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren identificat cu nr. cad. 101553 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;

- la vest: drum de acces asfaltat identificat cu nr. cad. 102445.

➤ **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 a comunei, la o distanță de aproximativ 1km de centrul acesteia, minim 1 km față de magazin/supermarket, Biserică, min 7,9 km față de Primărie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

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

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din drum asfaltat nr. cad. 102445 ce are o lățime cuprinsă între 3,18m-5,03m în zona analizată.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 100966 nr. cad. 100966) este situat în extravilanul localității fără reglementări urbanistice. În prezent la data demarării P.U.Z.-ului pe teren este amplasată o anexă de lemn cu suprafața la sol de 16 mp neînscrisă în cartea funciară, anexă ce se va desființa ulterior aprobării P.U.Z.

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

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

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

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

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

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul comunei.

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

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

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor pentru edificarea construcțiilor pe terenul ce face obiectul PUZ, profilul drumului de acces și lipsa rețelei de canalizare.

2.6. Echipare edilitară

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

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

• **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, avizat cu A.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcela studiată se va realiza din drumul asfaltat identificat cu nr.cad. 102445, drum ce va fi amenajat pentru trafic greu.

Profilul transversal al drumului modernizat este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul asfaltat identificat cu nr. cad. 102445
- 3,18-5,03 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu propusă la această etapă, cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmui.

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

Declivitatea terenului pana la corpurile de clădiri propuse este cuprinsa între 2% și 18,2%.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ minim 4,00 m de la aliniamentul existent;

Retragerea împrejuririlor față de căile de circulație este de:

→ minim 2,75 m de la aliniament;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafată utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

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

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de case de vacanță.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV** – zona case de vacanță

3.4.2. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zonă aferentă construcțiilor		0,6	16,5	
1	Teren extravilan liber de construcții		99,4	2879,5	
Total			100	2896	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	15	434	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1448	
		subzona aferenta circulatiilor private	35	1014	
Total zone casa de vacanta			100	2896	100
Total				2896	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 documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzii (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.4.4. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – zonă case de vacanță

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

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

Propus: P.O.T.max.= 15%

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. D+P+M (Hcornișă maxim 7,50 m față de CTA, Hcoamă maxim 10,50 m față de CTA)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei

- minim 5,00 m

Retragerile minime față de limita posterioară a parcelei

- minim 38,50 m

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum:

- minim 4,00m de la aliniamentul existent

Retragerea împrejuririlor față de drum:

- minim 2,75 m de la aliniamentul existent;

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

Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită maximă a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.

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

Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:

- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 50 mp;
- să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
- să respecte Codul Civil;

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

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.

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

3.6. Protecția mediului

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

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme în interiorul 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. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

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

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

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

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

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

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 100966 nr. cad. 100966 S=2896 m).

▪ Circulația terenurilor

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

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

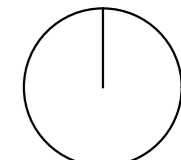
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

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

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

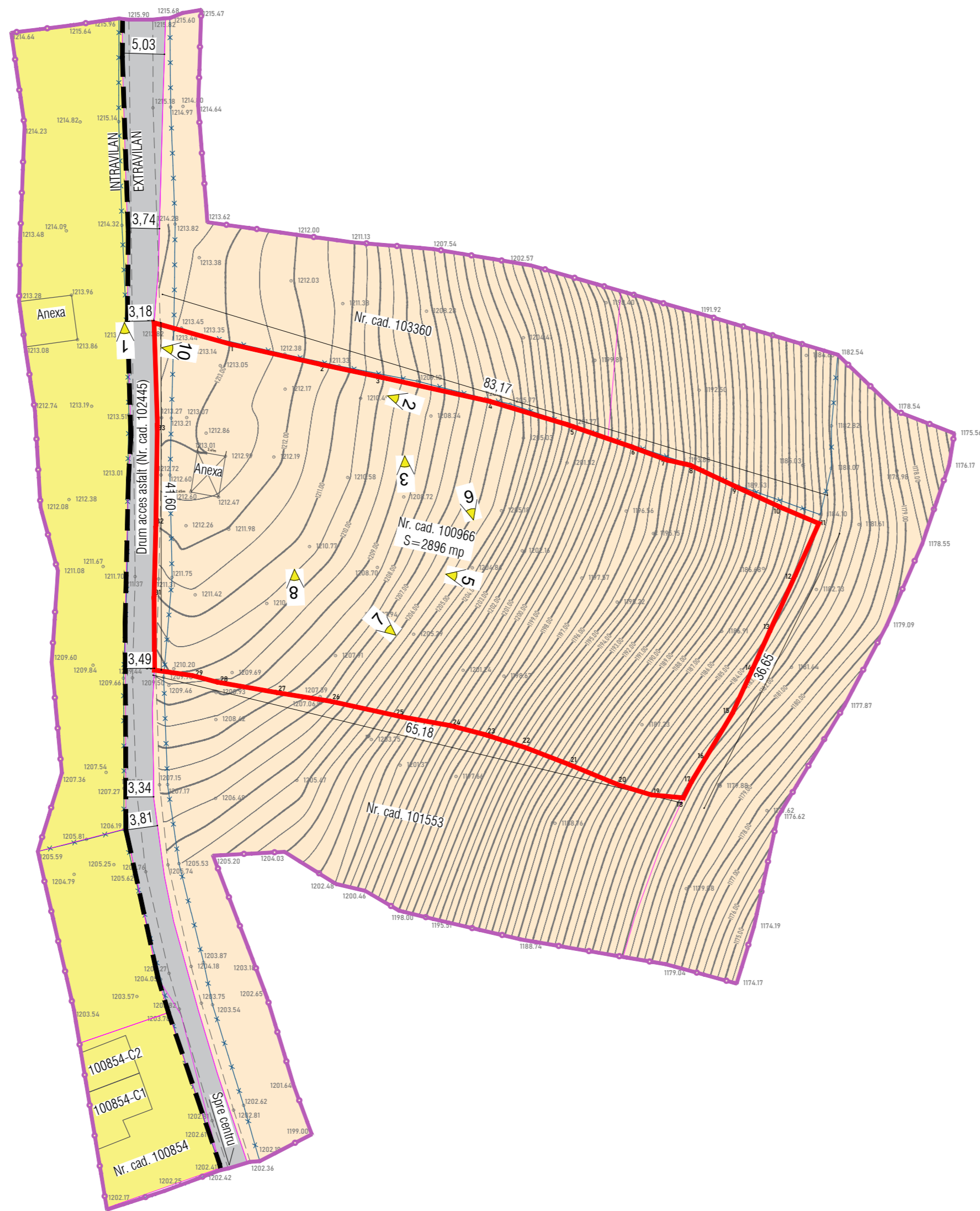
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 100966
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Limita intravilan - extravilan
- Margine drum conform situatii existente din teren
- Drum existent
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona cu locuinte si functiuni complementare
- Anexa existenta - conform situatii din teren - ce urmeaza a fi desfiintata
- x Gard provizoriu existent de sarma ghimpata
- x Gard de plasa existent



Calculul analitic al suprafetei
 Nr. cad 100966

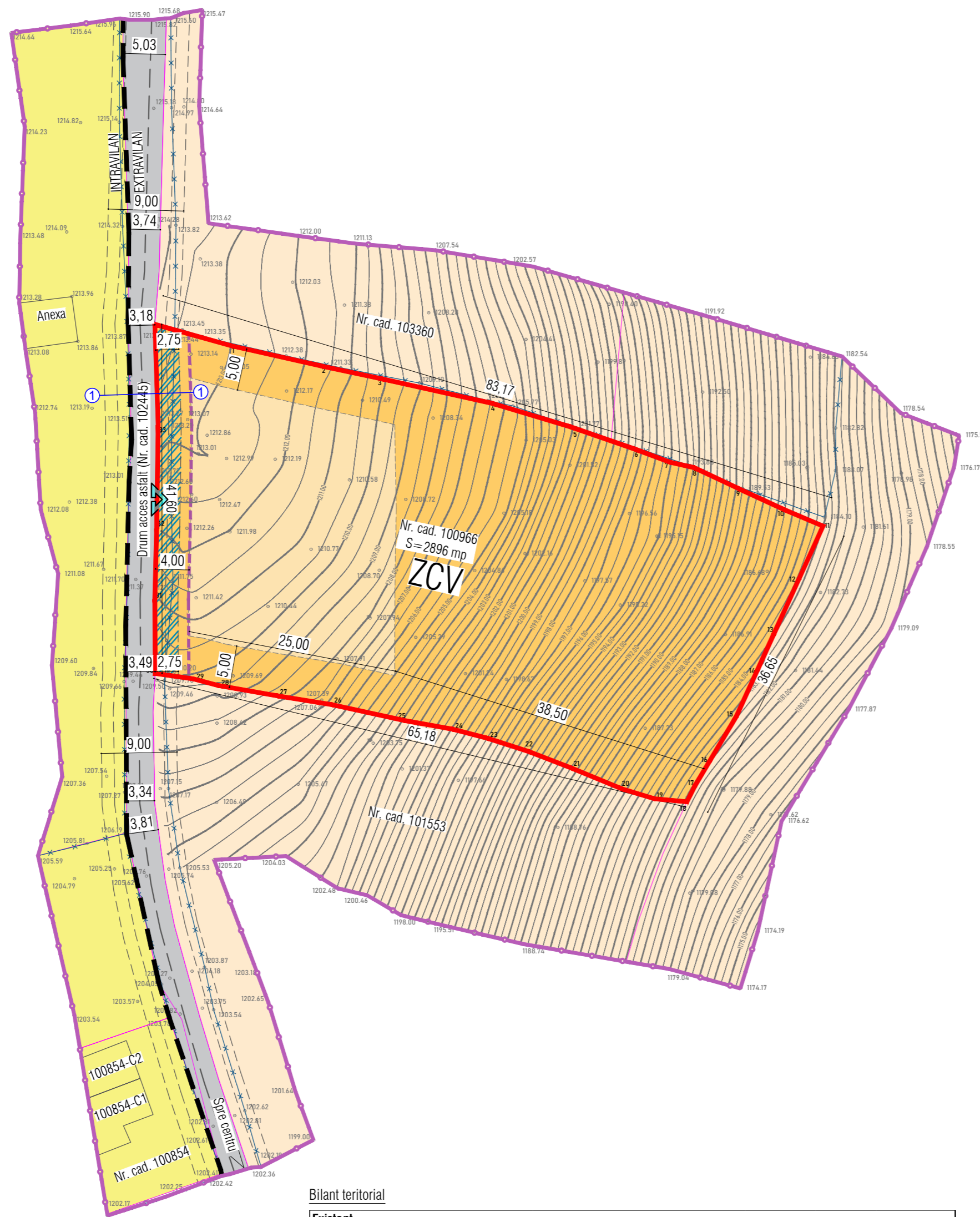
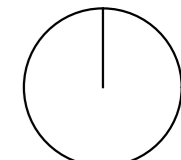
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	442180.040	519917.053	11.04
2	442177.620	519927.829	7.54
3	442176.054	519935.201	13.38
4	442173.141	519948.264	9.70
5	442170.357	519957.560	8.21
6	442167.666	519965.317	4.35
7	442166.147	519969.398	2.91
8	442165.507	519972.236	5.87
9	442163.004	519977.549	6.03
10	442160.476	519983.023	4.99
11	442158.529	519987.615	6.89
12	442152.257	519984.756	7.32
13	442145.595	519981.720	4.75
14	442141.270	519979.749	5.99
15	442135.816	519977.263	6.25
16	442130.449	519974.063	3.38
17	442127.545	519972.332	2.10
18	442125.668	519971.396	3.88
19	442126.026	519967.536	4.04
20	442127.208	519963.671	6.44
21	442129.662	519957.715	5.51
22	442131.649	519952.571	5.12
23	442133.227	519947.695	4.38
24	442134.332	519943.453	5.84
25	442135.371	519937.705	8.82
26	442137.247	519929.082	6.49
27	442138.286	519922.671	7.23
28	442139.544	519915.550	3.06
29	442140.314	519912.589	4.60
30	442140.977	519908.037	8.82
31	442149.795	519907.997	8.43
32	442158.218	519908.204	12.34
33	442170.554	519908.384	12.03
34	442182.576	519907.994	9.41

Sistem de proiectie Stereografic 1970
 Plan de referinta „ 0 ” Marea Neagra 1975

Disfunctionalitati		
Nr. crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru case de vacanta.	Se stabilesc prin prezenta documentatiei.

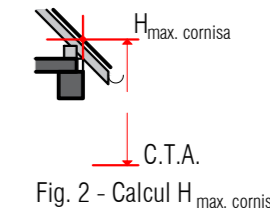
SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 48/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr. 1-26-34	
		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 100966		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 08.2024	PLAN SITUATIA EXISTENTA	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			Plansa nr. U1	
DESENAT	Dumitru Alina				

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

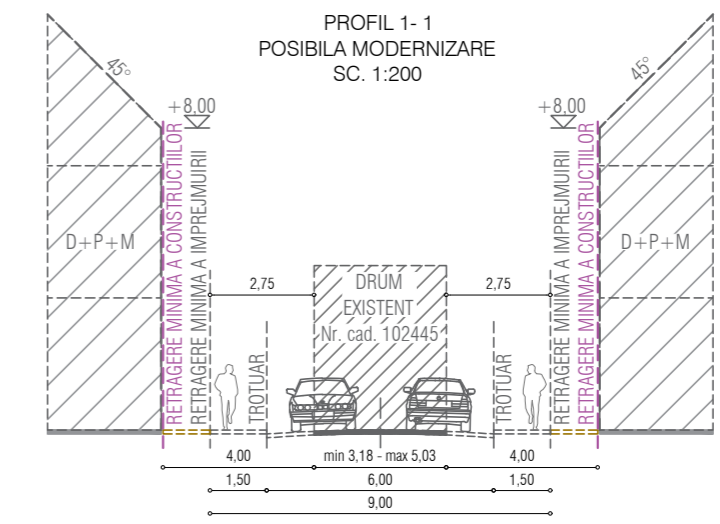


- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - - - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - - - Limita intravilan - extravilan
 - Drum existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona cu locuinte si functiuni complementare
 - ZCV
 - Edificabilul parcelei pentru case de vacanta
 - Zona de protectie a drumului care nu se va imprejmui, rezervata pentru o eventuala modernizare a drumului
 - - - Profil stradal rezervat pentru modernizarea drumului cu nr. cad. 102445
 - ① Profil transversal
 - Acces auto si pietonal
 - Gard provizoriu existent de sarma ghimpata
 - Gard de plasa existent

- Reglementari propuse**
- Regim maxim de inaltime propus
 - D+P+M (Hcornisa maxim 7,50 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,50 m fata de CTA)
 - Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
 - Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4



- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 4,00 m de la aliniamentul existent;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 5,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 38,50 m;
- Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită maximă a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafața utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafața utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori
- Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:
 - suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 50 mp;
 - să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
 - să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
 - să respecte Codul Civil;



Calculul analitic al suprafeței
 Nr. cad 100966

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	442180.040	519917.053	11.04
2	442177.620	519927.829	7.54
3	442176.054	519935.201	13.38
4	442173.141	519948.264	9.70
5	442170.357	519957.560	8.21
6	442167.666	519965.317	4.35
7	442166.147	519969.398	2.91
8	442165.507	519972.236	5.87
9	442163.004	519977.549	6.03
10	442160.476	519983.023	4.99
11	442158.529	519987.615	6.89
12	442152.257	519984.756	7.32
13	442145.595	519981.720	4.75
14	442141.270	519979.749	5.99
15	442135.816	519977.263	6.25
16	442130.449	519974.063	3.38
17	442127.545	519972.332	2.10
18	442125.668	519971.396	3.88
19	442126.026	519967.536	4.04
20	442127.208	519963.671	6.44
21	442129.662	519957.715	5.51
22	442131.649	519952.571	5.12
23	442133.227	519947.695	4.38
24	442134.332	519943.453	5.84
25	442135.371	519937.705	8.82
26	442137.247	519929.082	6.49
27	442138.286	519922.671	7.23
28	442139.544	519915.550	3.06
29	442140.314	519912.589	4.60
30	442140.977	519908.037	8.82
31	442149.795	519907.997	8.43
32	442158.218	519908.204	12.34
33	442170.554	519908.384	12.03
34	442182.576	519907.994	9.41

S(mas)=2896mp

Bilan territorial

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zonă aferentă construcțiilor	0.6	16.5	
1	Teren extravilan liber de construcții	99.4	2879.5	
Total		100	2896	100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta			
	subzona aferentă construcțiilor	15	434	
	subzona aferentă spațiilor verzi private	50	1448	
	subzona aferentă circulațiilor private	35	1014	
Total zone casa de vacanta		100	2896	100
Total			2896	100

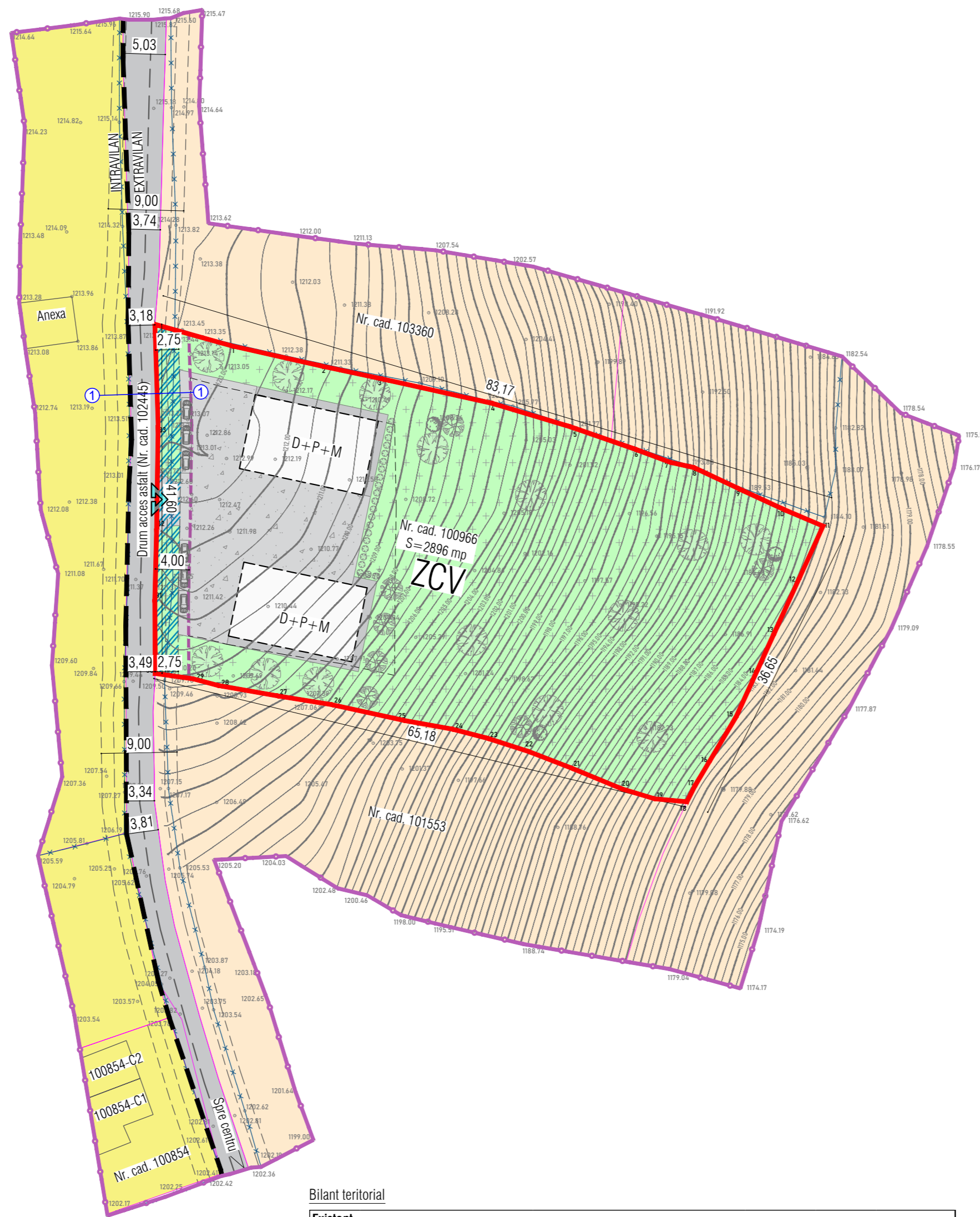
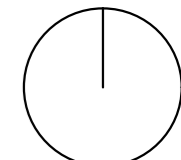
Sistem de proiectie Stereografic 1970
 Plan de referinta „0” Marea Neagra 1975

SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 48/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro	Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr.
	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 100966	1-26-34
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		SCARA 1:1000 Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 08.2024
DESENAT	Dumitru Alina		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
			Plansa nr. U2

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

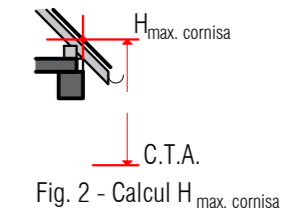
CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, C.F. NR. 100966
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000



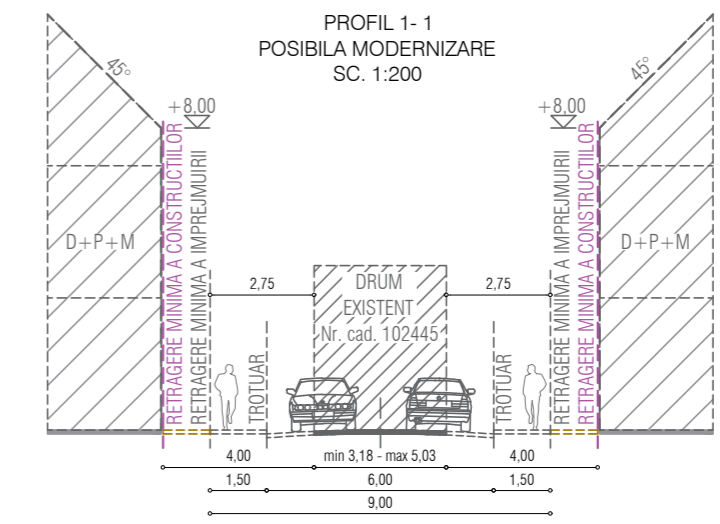
- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Limita intravilan - extravilan
 - Drum existent - trafic greu
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona cu locuinte si functiuni complementare
 - ZCV** Zona case de vacanta (ZCV)
 - Edificabilul parcelei pentru case de vacanta
 - Zona de protectie a drumului care nu se va imprejmui, rezervata pentru o eventuala modernizare a drumului
 - Profil stradal rezervat pentru modernizarea drumului cu nr. cad. 102445
 - Zona verde privata amenajata
 - Zona de circulatii privata - trafic greu
 - Constructii propuse - mobilare orientativa
 - Loc de parcare
 - ① Profil transversal
 - ▲ Acces auto si pietonal
 - Gard provizoriu existent de sarma ghimpata
 - Gard de plasa existent

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - D+P+M (Hcornisa maxim 7,50 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4



- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 4,00 m de la aliniamentul existent;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 5,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 38,50 m;
- Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită maximă a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafața utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafața utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori
- Se pot amenaja în afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, pe baza unei autorizații provizorii, cu următoarele condiții cumulate:
 - suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 50 mp;
 - să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
 - să nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
 - să respecte Codul Civil;



Calculul analitic al suprafeței
Nr. cad 100966

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	442180.040	519917.053	11.04
2	442177.620	519927.829	7.54
3	442176.054	519935.201	13.38
4	442173.141	519948.264	9.70
5	442170.357	519957.560	8.21
6	442167.666	519965.317	4.35
7	442166.147	519969.398	2.91
8	442165.507	519972.236	5.87
9	442163.004	519977.549	6.03
10	442160.476	519983.023	4.99
11	442158.529	519987.615	6.89
12	442152.257	519984.756	7.32
13	442145.595	519981.720	4.75
14	442141.270	519979.749	5.99
15	442135.816	519977.263	6.25
16	442130.449	519974.063	3.38
17	442127.545	519972.332	2.10
18	442125.668	519971.396	3.88
19	442126.026	519967.536	4.04
20	442127.208	519963.671	6.44
21	442129.662	519957.715	5.51
22	442131.649	519952.571	5.12
23	442133.227	519947.695	4.38
24	442134.332	519943.453	5.84
25	442135.371	519937.705	8.82
26	442137.247	519929.082	6.49
27	442138.286	519922.671	7.23
28	442139.544	519915.550	3.06
29	442140.314	519912.589	4.60
30	442140.977	519908.037	8.82
31	442149.795	519907.997	8.43
32	442158.218	519908.204	12.34
33	442170.554	519908.384	12.03
34	442182.576	519907.994	9.41

S(mas) = 2896mp

Bilanț teritorial

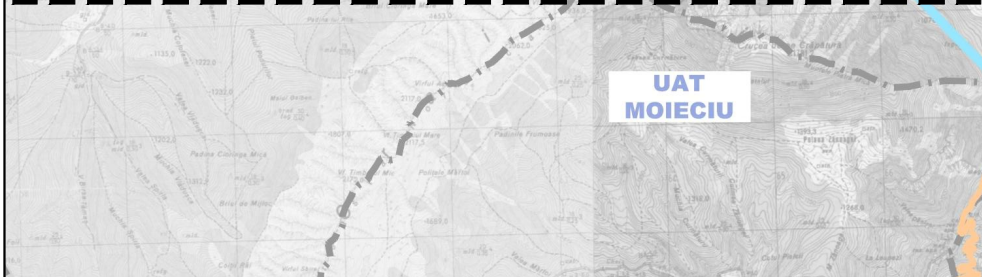
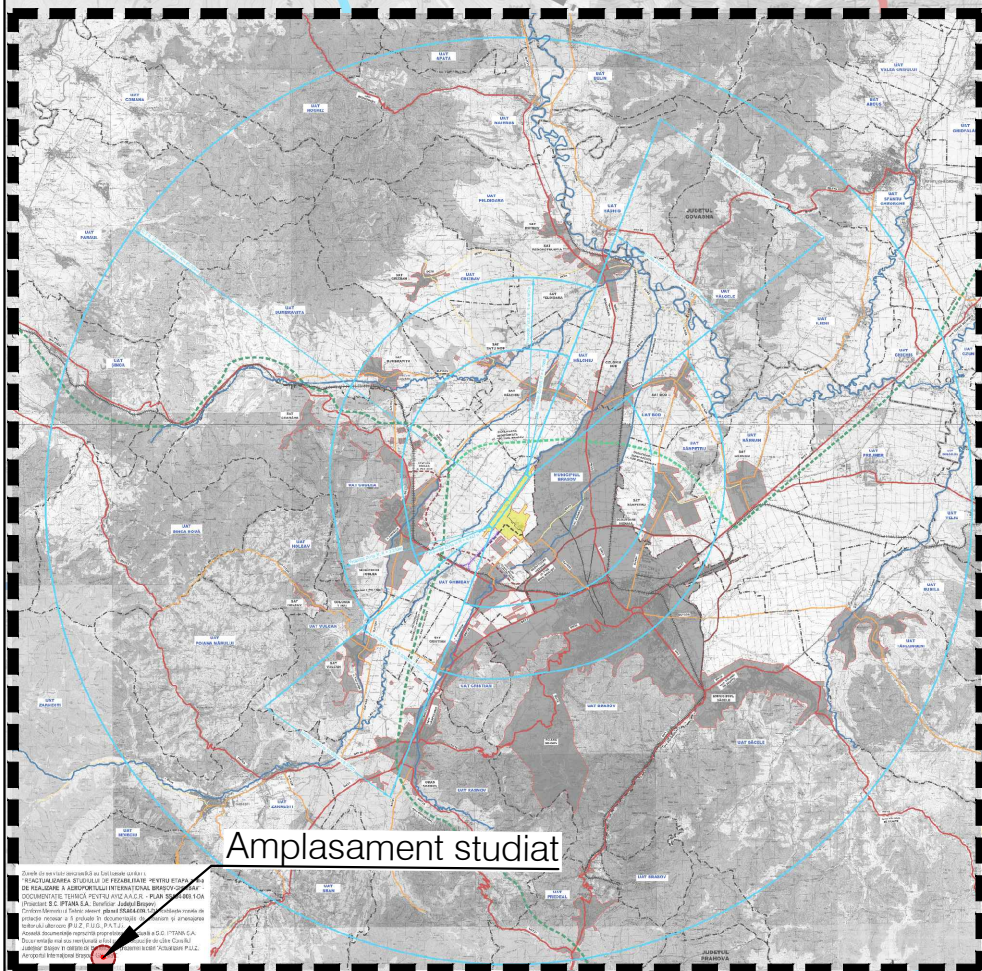
Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zonă aferentă construcțiilor	0.6	16.5	
1	Teren extravilan liber de construcții	99.4	2879.5	
Total		100	2896	100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta			
	subzona aferentă construcțiilor	15	434	
	subzona aferentă spațiilor verzi private	50	1448	
	subzona aferentă circulațiilor private	35	1014	
Total zone casa de vacanta		100	2896	100
Total		2896	2896	100

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta „ 0 ” Marea Neagra 1975

	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 48/150/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator : Mocanu Sorin	Proiect nr. 1-26-34
	Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 100966		Denumire proiect: SCARA 1:1000 Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT Arh. Fintina Elena	semnatura	DATA: 08.2024	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Planșa nr. U2.1
DESENAT Dumitru Alina	© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.			

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, F.S., F.N., NR. CAD. 100966
 PLAN SUPRAPUNERE PLANSĂ AFERENTĂ "ACTUALIZARE
 PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" sc. 1:75000



Zonele de servitute aeronautică au fost trasate conform:
 "REACTUALIZAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU ETAPA a III-a
 DE REALIZARE A AEROPORTULUI INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV" -
 DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AVIZ A.A.C.R. - PLAN SSA04-009.1-DA
 (Proiectant: S.C. IPTANA S.A.; Beneficiar: Județul Brașov)

Conform Memoriului Tehnic aferent, planul SSA04-009.1-DA stabilește zonele de
 protecție necesar a fi preluate în documentațiile de urbanism și amenajarea
 teritoriului ulterioare (P.U.Z., P.U.G., P.A.T.J.).

Această documentație reprezintă proprietatea intelectuală a S.C. IPTANA S.A.
 [Amplasament studiat] ionată a fost pusă la dispoziție de către Consiliul
 Județean Brașov în calitate de Beneficiar al prezentei lucrări "Actualizare P.U.Z.
 Aeroportul Internațional Brașov-GhimbaV".



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

Initiator :	Mocanu Sorin	Proiect nr.	1-26-34
Amplasament:	Jud. Brașov, com.Fundata, nr.cad. 100966		

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA:	Denumire proiect:	FAZA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:75000	Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN SUPRAPUNERE PLANSĂ AFERENTĂ "ACTUALIZARE	Plansa nr.
DESENAT	Dumitru Alina		08.2024	PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV"	U03

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

