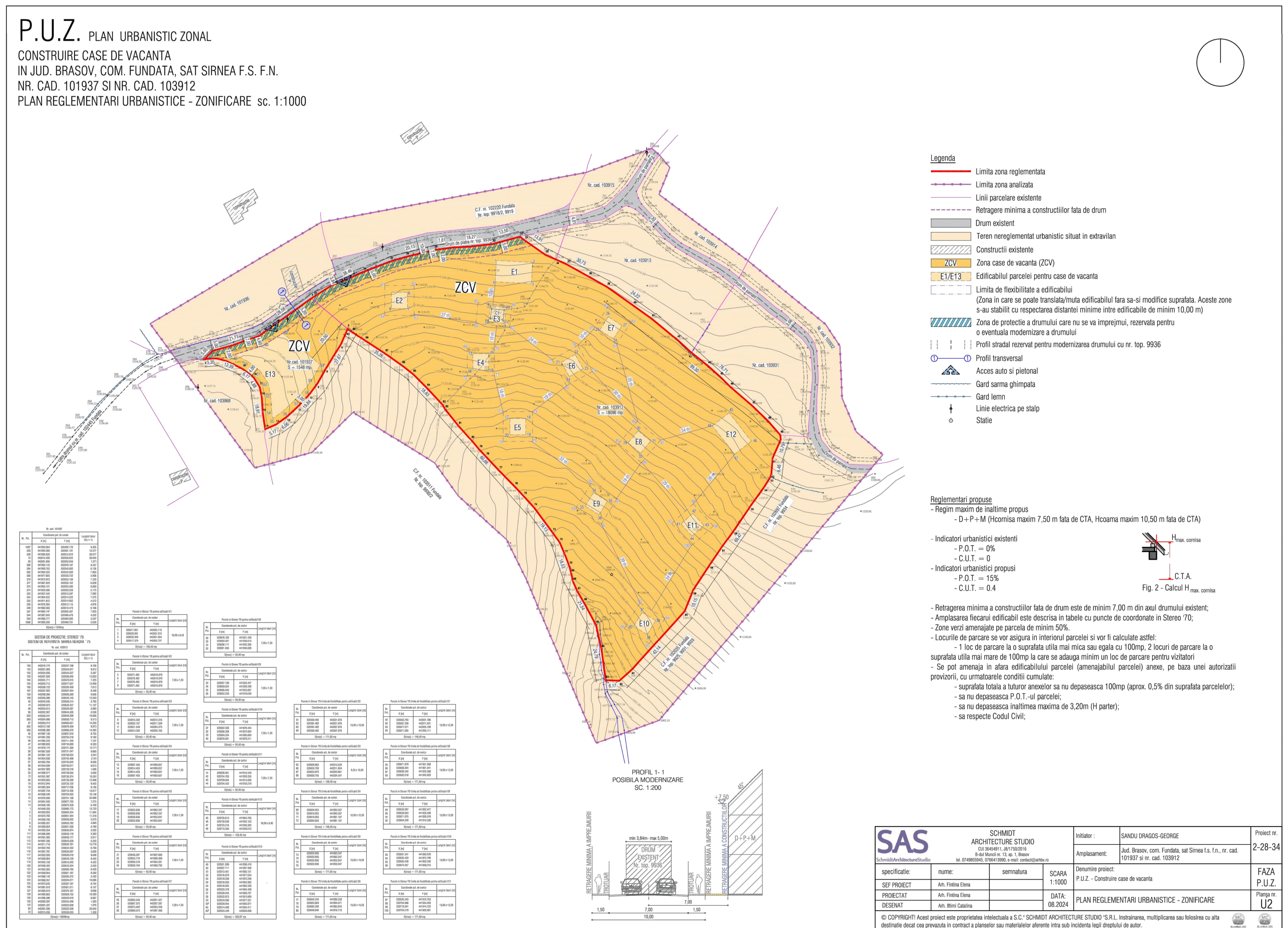


INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE CASE DE VACANTA" IN
COM. FUNDATA, SAT SIRNEA, F.S., F.N., NR. CAD. 101937 SI NR.
CAD. 103912, JUD. BRASOV
Initiator: Sandu Dragos-George

-Etapa 1-



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

in perioada 11.02.2025-26.02.2025

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



Nr. 22870 din 28.10.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 343 din 28.10.2024

În scopul

ELABORARE P.U.Z. - STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANȚĂ)

Ca urmare a Cererii adresate de **SANDU DRAGOȘ GEORGE** cu domiciliul în Mun. București, sector 6, str. Valea Argeșului, nr. 2B, bl. 523bis, sc. 1, et. 3, ap. 16, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arh bv.ro, înregistrată la nr. 22870, din 2024-10-03 .

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. 101937 Fundata, CF nr. 103912 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: **SANDU DRAGOȘ-GEORGE și SANDU EUGENIA-VALENTINA** - conf. extrasului de C.F. nr. 101937 Fundata și **SANDU DRAGOȘ-GEORGE și SANDU EUGENIA-VALENTINA cotă 1/2 și MUNTEANU HORIA CONSTANTIN cotă 1/4 și MUNTEANU EMILIA IOANA cotă 1/4** - conf. extrasului de C.F. nr. 103912 Fundata;
- o **Restricții/regim special instituit:** Terenurile sunt amplasate în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata;

2. Regimul economic:

- o Folosința actuală: fânață extravilan S= 1 548mp, conf. C.F. nr.101937 Fundata și fânață extravilan S= 18 096mp, C1 - construcție anexă fără acte, conf. C.F. nr.103912 Fundata;
- o Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- o Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal;

3. Regimul tehnic:

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 pe drumul existent, conform avizului Primăriei Fundata nr. 3299/07.10.2024.

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:

Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, se impune un anumit tip de proiectare, care va avea în vedere ca viitoarele construcții să protejeze peisajul natural local specific și să nu intervină invaziv asupra reliefului. În acest sens se va evita modificarea excesivă a pantei existente și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.

Prin noul PUZ se va reglementa din punct de vedere al zonificării funcționale imobilul studiat, și se vor stabili funcțiunile admise, admise cu condiționări și interzise. **Funcțiunile vor fi clar delimitate între ele și vor avea reglementări specifice pentru fiecare subzonă.**

Pentru conservarea identității locale a satului de tip răsfirat, **numărul unităților de cazare propuse va respecta specificul răsfirat al locuințelor rurale montane** precum și legislația în vigoare referitoare la protecția împotriva incendiilor, regimul de însorire, vizibilitate, etc. Construcțiile propuse trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei.

Se va contura edificabilul astfel încât să reflecte structura risipită a satului montan și se va propune o volumetrie care să nu deprecieze aspectul general al zonei.

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

Având în vedere amplitudinea proiectului propus, pentru dezvoltarea armonioasă a zonei și protejarea cadrului natural, considerăm necesar ca prin noul PUZ să se propună o zonă care să deservească întregul ansamblu din punct de vedere edilitar și din punct de vedere al colectării selective a deșeurilor.

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

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

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, conștând 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, conștând în plan de încadrare în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

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

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

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.

Se va prezenta o planșă separată cu propunerea volumetrică (3D) a amplasării noilor construcții pe teren, și se va ține cont ca volumetria obiectului de arhitectură să se încadreze în peisajul local și în zona construită.

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

ELABORARE P.U.Z. - STRUCTURI DE CAZARE (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 :

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

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

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

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

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

D.T.A.C

D.T.A.D

D.T.O.E

PUZ

PUD

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

Altele (avize amplasament)

▲Electrica SA Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

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

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

▲Gospodărirea apelor; ▲R.A.G.C.P.S. - FUNDATA; ▲O.C.P.I. Brașov; ▲A.N.I.F.; ▲M.Ap.N. - Statul Major General; ▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ; ▲Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov; ▲Ministerul Economiei - Autoritatea Națională pentru Turism;

4) Studii de specialitate

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

Alte avize/acorduri

▲Acordul notarial al proprietarilor tabulari;

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 DUMBĂVEANU

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de **104** lei, conform chitanței/OP nr.

din

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103912 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| A1 | 103912 | 18.096 | Imobil imprejmuit cu gard de sarma |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|---------------|
| 24492 / 08/08/2023 | | |
| Act Notarial nr. 1313, din 07/08/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta - contract de vânzare; | | |
| B5 | Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) SANDU DRAGOȘ - GEORGE, și soția 2) SANDU EUGENIA-VALENTINA | A1 / B.7, B.8 |
| 7575 / 04/03/2024 | | |
| Act Notarial nr. 381, din 01/03/2024 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, contract de donație; | | |
| B7 | Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept donație, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) MUNTEANU HORIA-CONSTANTIN, necăsătorit | A1 |
| B8 | Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept donație, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/4 1) MUNTEANU EMILIA-IOANA, necăsătorită | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

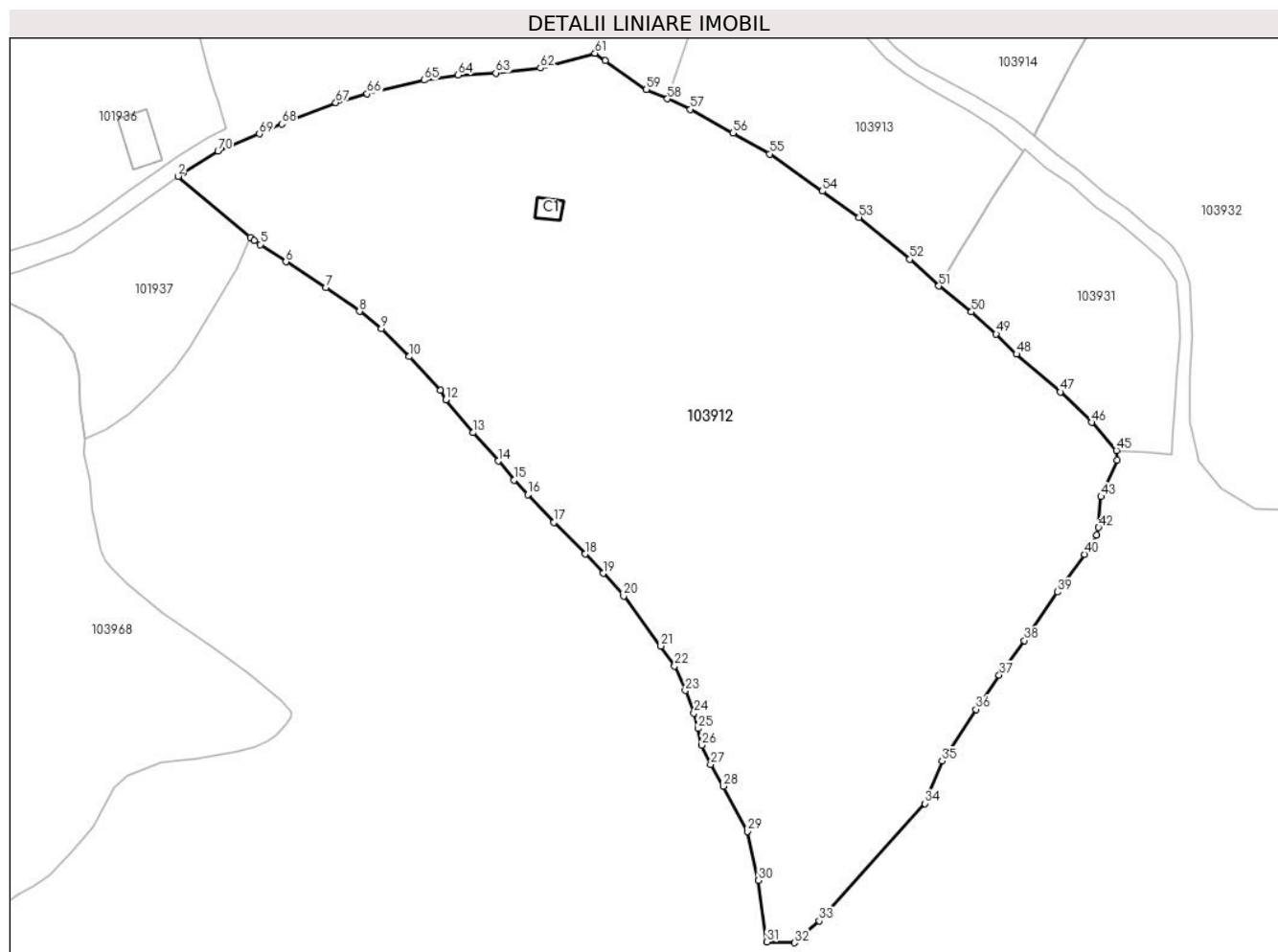
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------------------|
| 103912 | 18.096 | Imobil împrejmuit cu gard de sarma |

* 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 | 18.096 | - | - | - | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|-----------|------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 103912-C1 | construcții anexa | 25 | Fara acte | S. construita la sol:25 mp; Anexa P, neintabulata in CF. Suprafat desfasurata 25 mp |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 | 2 | 1.35 | 2 | 3 | 20.942 | 3 | 4 | 1.076 |
| 4 | 5 | 1.583 | 5 | 6 | 6.867 | 6 | 7 | 10.509 |
| 7 | 8 | 9.098 | 8 | 9 | 6.157 | 9 | 10 | 8.734 |
| 10 | 11 | 10.096 | 11 | 12 | 2.432 | 12 | 13 | 9.393 |
| 13 | 14 | 8.42 | 14 | 15 | 5.455 | 15 | 16 | 4.432 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 16 | 17 | 8.405 | 17 | 18 | 9.848 | 18 | 19 | 5.826 |
| 19 | 20 | 6.756 | 20 | 21 | 13.778 | 21 | 22 | 5.355 |
| 22 | 23 | 5.917 | 23 | 24 | 5.363 | 24 | 25 | 3.502 |
| 25 | 26 | 3.799 | 26 | 27 | 4.663 | 27 | 28 | 5.575 |
| 28 | 29 | 11.318 | 29 | 30 | 11.094 | 30 | 31 | 13.723 |
| 31 | 32 | 6.169 | 32 | 33 | 7.275 | 33 | 34 | 34.898 |
| 34 | 35 | 10.148 | 35 | 36 | 13.617 | 36 | 37 | 9.156 |
| 37 | 38 | 9.454 | 38 | 39 | 12.948 | 39 | 40 | 10.261 |
| 40 | 41 | 5.05 | 41 | 42 | 1.696 | 42 | 43 | 6.813 |
| 43 | 44 | 8.838 | 44 | 45 | 2.161 | 45 | 46 | 8.241 |
| 46 | 47 | 9.683 | 47 | 48 | 12.771 | 48 | 49 | 6.333 |
| 49 | 50 | 7.327 | 50 | 51 | 9.192 | 51 | 52 | 8.705 |
| 52 | 53 | 14.562 | 53 | 54 | 9.973 | 54 | 55 | 14.25 |
| 55 | 56 | 9.313 | 56 | 57 | 10.806 | 57 | 58 | 5.556 |
| 58 | 59 | 5.083 | 59 | 60 | 11.127 | 60 | 61 | 2.782 |
| 61 | 62 | 12.503 | 62 | 63 | 9.926 | 63 | 64 | 8.349 |
| 64 | 65 | 7.612 | 65 | 66 | 12.908 | 66 | 67 | 7.225 |
| 67 | 68 | 12.853 | 68 | 69 | 5.367 | 69 | 70 | 9.912 |
| 70 | 1 | 9.106 | | | | | | |

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

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

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

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

Data și ora generării,

05/02/2025, 15:21



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101937 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:422 Sirnea
Nr. topografic:9932/2

Adresa: Loc. Sirnea, Jud. Brasov

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 101937 | 1.548 | Teren imprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|-----------|
| 24918 / 13/11/2018 | | |
| Act Notarial nr. 4519, din 12/11/2018 emis de NP CRACIUN NICUSOR, contract de vânzare cumpărare; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SANDU DRAGOȘ - GEORGE, și soția 2) SANDU EUGENIA-VALENTINA | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

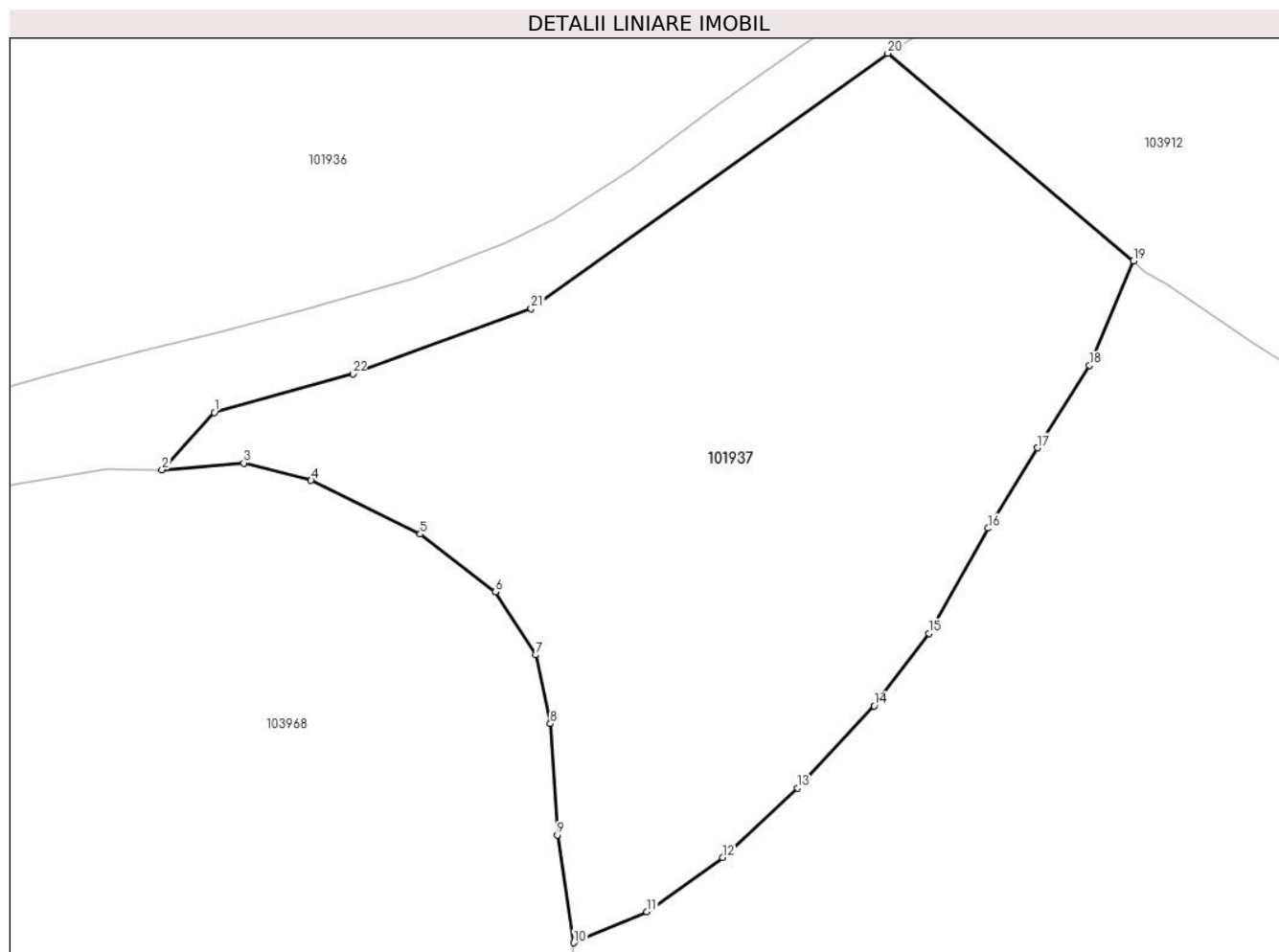
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 101937 | 1.548 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | faneata | NU | 1.548 | - | - | 9932/2 | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 5.05 |
| 3 | 4 | 4.532 |
| 5 | 6 | 6.168 |
| 7 | 8 | 4.572 |
| 9 | 10 | 7.092 |
| 11 | 12 | 6.06 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 2 | 3 | 5.347 |
| 4 | 5 | 7.923 |
| 6 | 7 | 4.876 |
| 8 | 9 | 7.275 |
| 10 | 11 | 5.173 |
| 12 | 13 | 6.659 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------|
| 13 | 14 | 7.323 | 14 | 15 | 5.906 |
| 15 | 16 | 7.863 | 16 | 17 | 6.136 |
| 17 | 18 | 6.357 | 18 | 19 | 7.371 |
| 19 | 20 | 20.942 | 20 | 21 | 28.577 |
| 21 | 22 | 12.377 | 22 | 1 | 9.365 |

** 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.

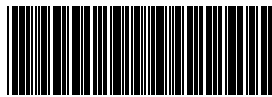
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

05/02/2025, 15:21

Cod verificare



100179717478

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 101937, UAT Fundata / BRASOV, Loc.
Sirnea

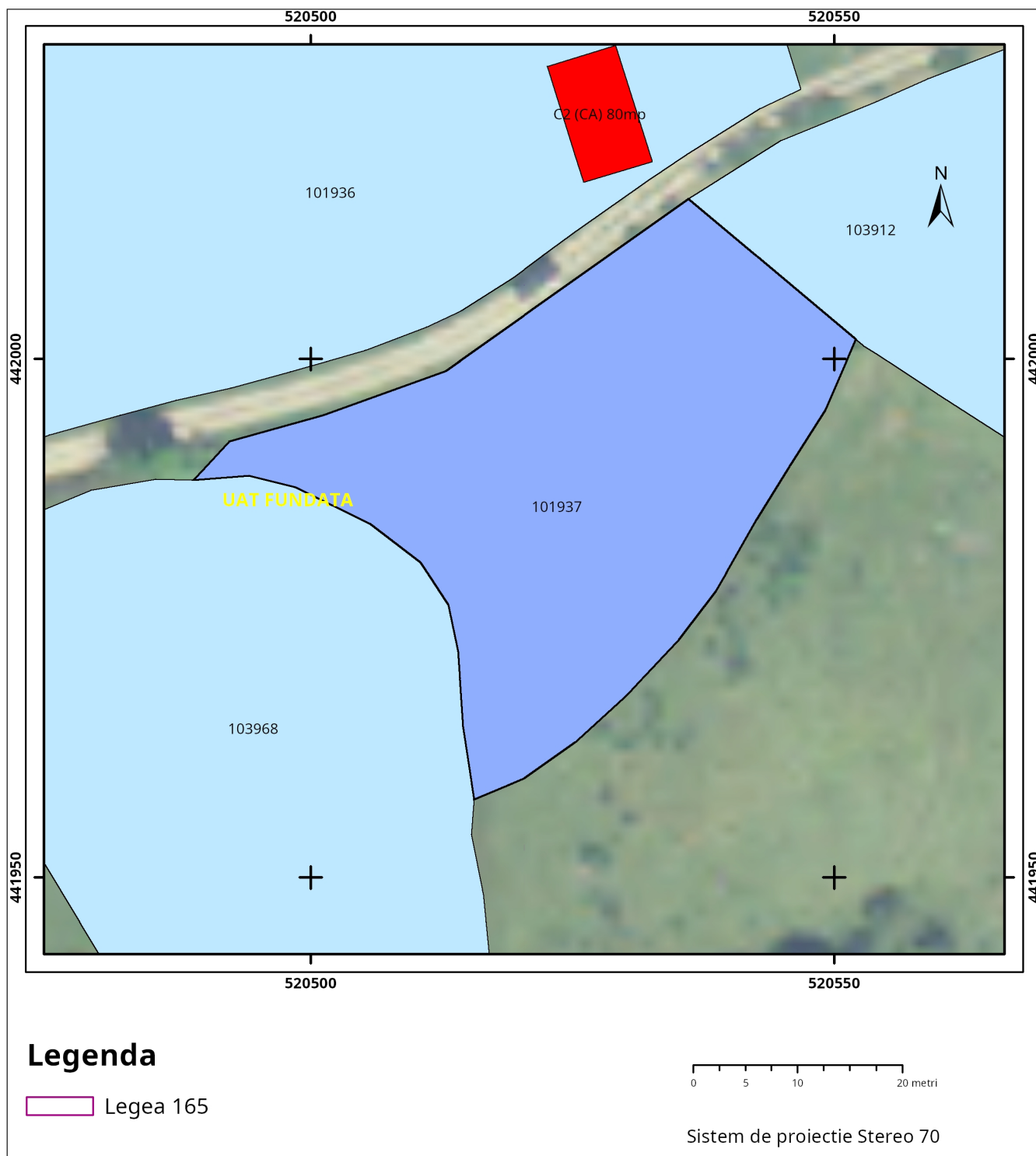
| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 35782 |
| Ziua | 03 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2024 |

Teren: 1.548 mp

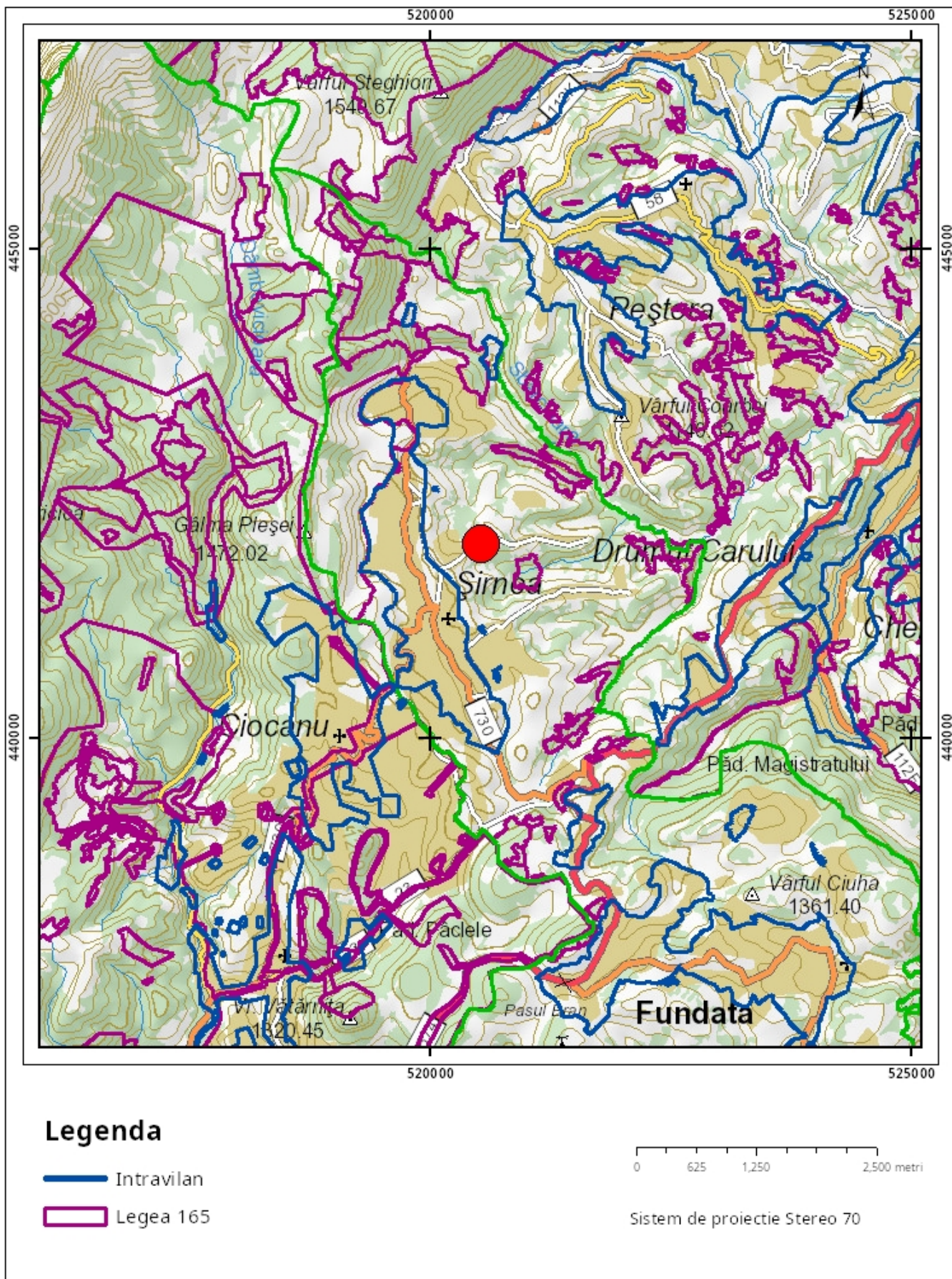
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 1548mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu

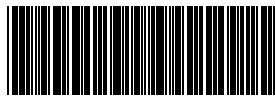


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-08-2019
Data și ora generării: 03-10-2024 10:19

Cod verificare



100179717486

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103912**, UAT Fundata / BRASOV, -

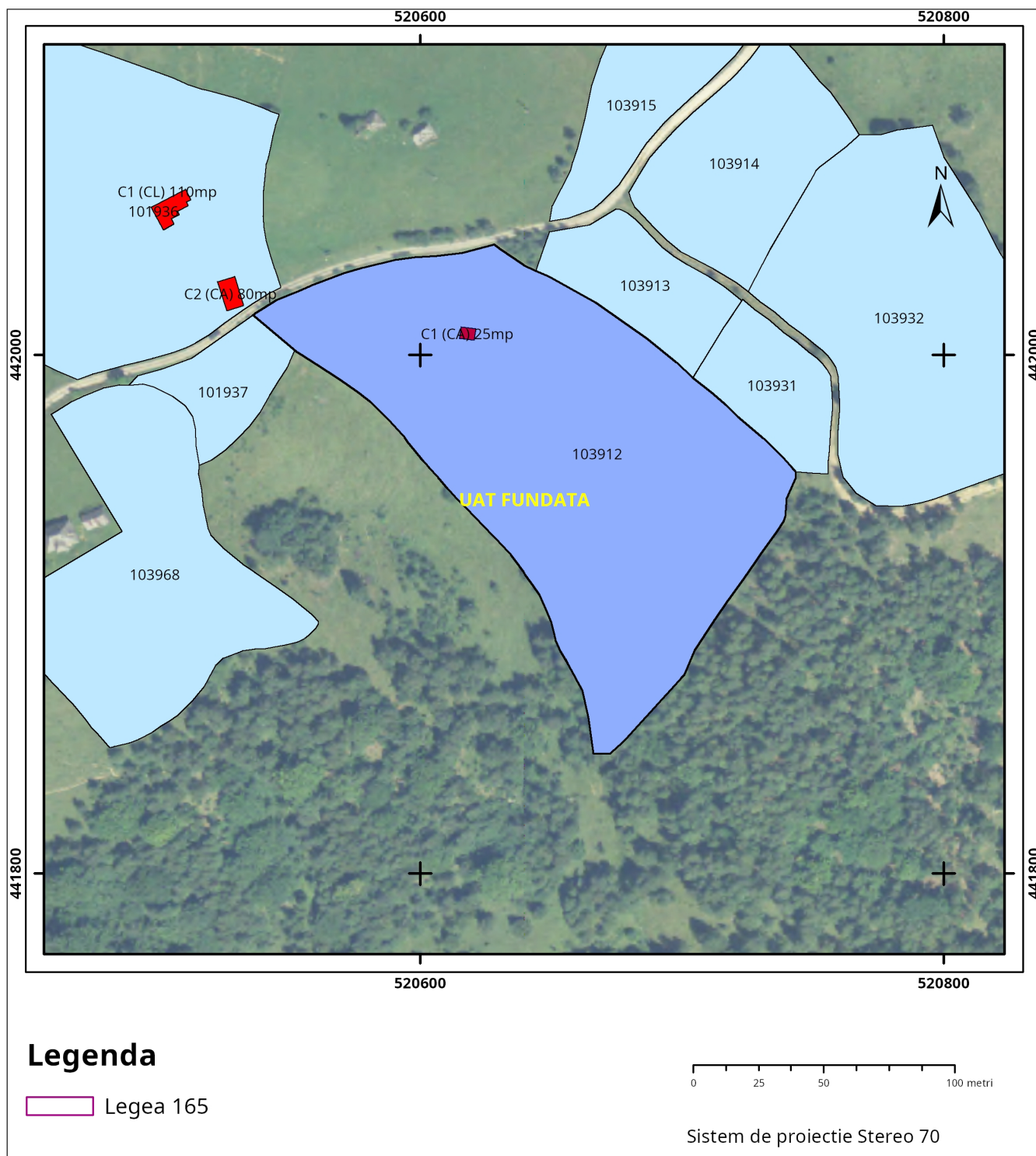
| | |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 35783 |
| Ziua | 03 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2024 |

Teren: 18.096 mp

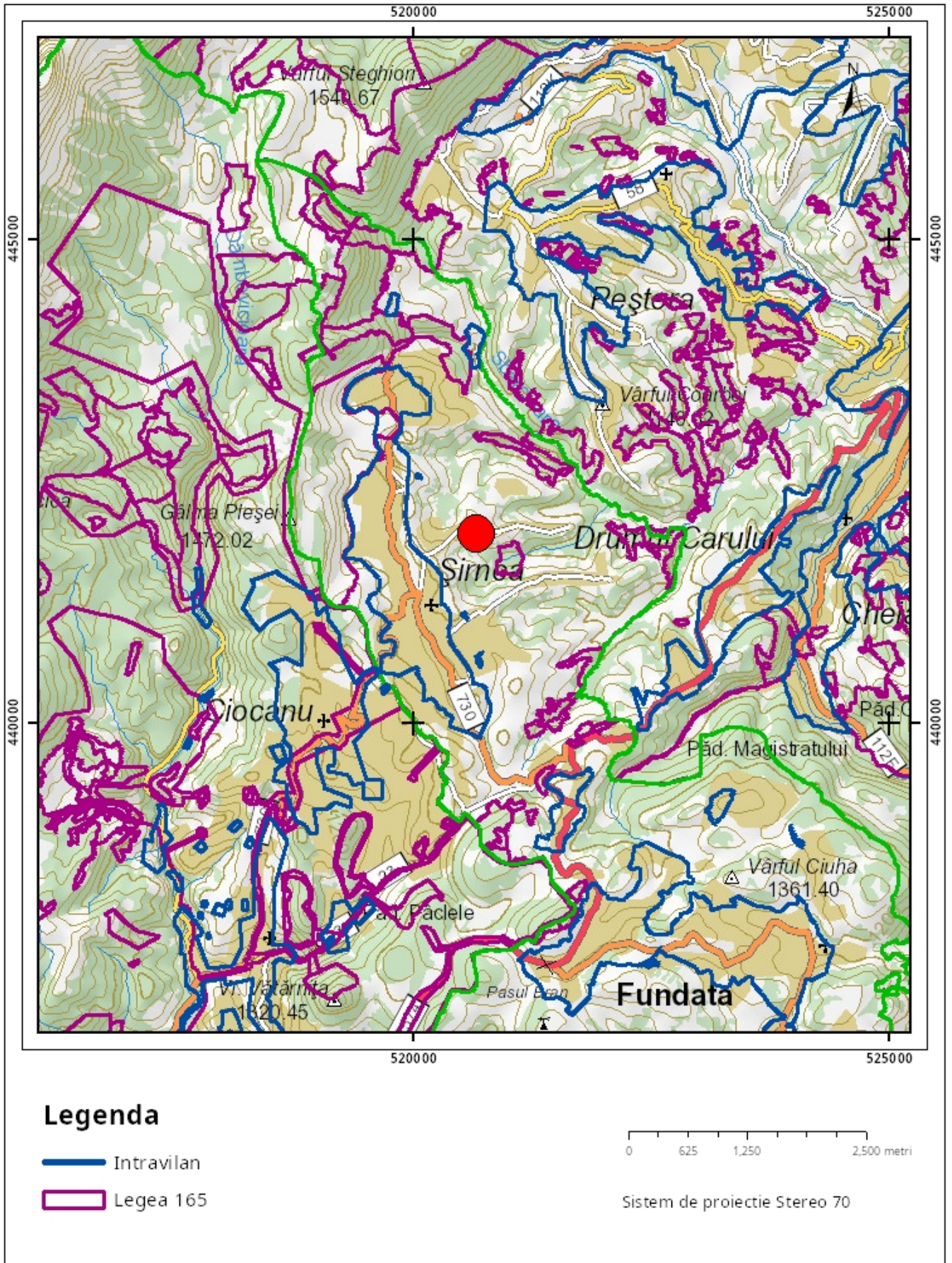
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 18096mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-11-2022
Data și ora generării: 03-10-2024 10:19



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@arhbov.ro

Întocmire PUZ – Structuri de cazare (case de vacanta)
Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea f.s. f.n.
nr. cad. 101937, nr. cad. 103912
Proiect nr. 2-28-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

| | |
|----------------------------|---|
| Denumirea lucrării: | Întocmire P.U.Z. – Structuri de cazare (case de vacanta) |
| Iniţiator: | Sandu Dragos George |
| Amplasament: | Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea f.s. f.n. nr. cad. 101937, nr. cad. 103912 |
| Faza de proiectare: | P.U.Z. |
| Număr proiect: | 2-28-34 |
| 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@arhbov.ro |

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Fundata, sat Şirnea identificat prin C.F. nr. 101937 nr. cad. 101937 şi C.F. nr. 103912 nr. cad. 103912 în vederea construirii de case de vacanţă şi unităţi de cazare.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice caselor de vacanţă/structurilor turistice;

- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile 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 parcele.

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

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

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenurile ce fac obiectul prezentei documentații, se află în extravilanul comunei Fundata. În vecinătate se află în curs de avizare două planuri urbanistice zonale pentru construire case de vacanță/structuri turistice.

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-vest de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 5 m s-a edificat o casă de vacanță cu regim de înălțime P, iar la sud-vest de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 39 m s-a edificat o altă casă de vacanță cu regim de înălțime P.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizare de case de vacanță/unități turistice.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 0,47 km față de limita intravilanului localității.

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

- la nord-vest: drum de acces pietruit identificat cu nr. top. 9936;
- la sud-vest: teren identificat cu nr. cad. 103968 și teren identificat cu C.F. nr. 103511 nr. top. 9930/2 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la sud-est: teren identificat cu C.F. nr. 102035 nr. top. 9925,9931,9933 și teren identificat cu C.F. nr. 102697 nr. top. 9934 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la nord-est: teren identificat cu nr. cad. 103913 și teren identificat cu nr. cad. 103931 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic, terenuri pe care s-au inițiat planuri de urbanism zonal în vederea construirii de case de vacanță/structuri turistice).

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

Terenurile sunt situate în partea de est a comunei, la o distanță de aproximativ 1 km de centrul acesteia, minim 0,5 km față de magazin/supermarket, minim 0,5 km față de Biserică, min 7,8 km față de Primăria Fundata.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Executarea unor săpături adânci în versanții moderat 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.

În perioada în care s-au executat, forajele nu au interceptat infiltrații de apă la niciun nivel. După perioade cu exces de umiditate și primăvara când se topesc zăpezile, infiltrații temporare cu debit scăzut de apă pot să apară între pătura de sol vegetal și deluviile argiloase cu permeabilitate scăzută.

Regiunea are o climă temperată de depresiune intramontană cu veri răcoroase și ierni reci. Temperatura medie anuală este de 5°C, iar în zonele vecine se înregistrează valori cuprinse între 4°C (Rucăr), 7°C (Brașov), 8°C (Câmpulung). În luna iulie, care este cea mai călduroasă din an, temperatura ajunge la 25- 27°C, iar în luna ianuarie temperatura variază între -10 și -15°C. Zona Bran este bogată în precipitații, numărul mediu al zilelor ploioase fiind de 120 zile/ an. În sezonul rece, numărul mediu de zile cu ninsoare este de 60 zile/ an, iar grosimea stratului de zăpadă este de 40- 50 cm (propice practicării sporturilor de iarnă). Vânturile predominante în zonă au o viteză de 3- 5 m/s. Vânturile bat

cu frecvență mai mare pe culoarul Rucăr- Bran (Bran, Gura Soacrei) și dinspre Est (Predeluț) înregistrând 8- 10 m/s în sectorul și peste 10 m/s în sectorul montan înalt.

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 pietruit nr. top. 9936 (cu lățime cuprinsă între 3,84 m - 5,00 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenurile reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 101937 nr. cad. 101937 – liber de construcții și C.F. nr. 103912 nr. cad. 103912 pe care se află o anexă parter în suprafață construită la sol de 25 mp) și sunt situate în extravilanul localității fără reglementări urbanistice.

În partea de nord și de vest a zonei reglementate, au fost executate construcții cu destinație de locuințe/anexe/structuri turistice.

- **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 structuri de cazare și case de vacanță, ce au regim de înălțime cuprins între P și P+2E+M.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, iar amplasamentul studiat se află la 0,5 km de limita intravilanului localității.

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

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

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor, 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 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 1000 m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

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

Satul Șirnea este recunoscut pentru patrimoniul său cultural și natural deosebit, care necesită protecție și conservare (esențială pentru menținerea identității culturale și naturale a satului Șirnea, asigurând totodată dezvoltarea durabilă a comunității locale). Printre valorile de patrimoniu remarcabile se numără: Muzeul Etnografic, Olimpic și de Artă Contemporană "Nicolae Fruntes", Biserica Ortodoxă "Sfântul Ioan Botezătorul", tradițiile și obiceiuri Locale, peisajul natural și arhitectura tradițională.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 58/23.11.2023, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele studiate se va realiza din drumul pietruit identificat cu nr. top. 9936, drum amenajat pentru trafic greu.

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

- **profil transversal tip 1**

- 3,84-5,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu propusă la această etapă, cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 10,00 m din care partea carosabilă de 7,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmuia.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită

accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului pana la corpurile de clădiri propuse este cuprinsa între 2% și 13,7%.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ minim 7,00 m din axul drumului;

Retragerea împrejuririlor față de căile de circulație este de:

→ minim 5,00 m din axul drumului;

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

- 1 loc de parcare la o suprafața utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

Notă: Costurile aferente modernizării 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 structuri de cazare (case de vacanță). Pe parcela nr. cad. 101937 se va construi o casă de vacanță, iar pe parcela nr. cad. 103912 se vor construi maxim 7 structuri de cazare.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV** – zona case de vacanță/unități turistice

3.4.2. Bilanț teritorial

| Existent | | | | | |
|--|--|--|--------------------|----------------|---------------------|
| Nr. crt. | Zone functionale | | % zona functionala | Suprafata (mp) | % zona reglementata |
| 1 | Zona aferenta constructiilor | | 0.13 | 25 | |
| 2 | Teren extravilan liber de constructii | | 99.87 | 19639 | |
| Total | | | 100.00 | 19664 | 100.00 |
| Propus | | | | | |
| Nr. crt. | Zone functionale | | % zona functionala | Suprafata (mp) | % zona reglementata |
| 1 | ZCV - Zona casa de vacanta/unitati turistice | subzona aferenta constructiilor | 15.00 | 2949.6 | |
| 2 | | subzona aferenta spatiilor verzi private | 50.00 | 9832 | |
| 3 | | subzona aferenta circulatiilor private | 35.00 | 6882.4 | |
| Total ZCV - Zona casa de vacanta/unitati turistice | | | 100.00 | 19664 | 100.00 |
| Total | | | 100.00 | 19664 | 100.00 |

3.4.3. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – zonă case de vacanță/unități turistice

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 parcelelor

- minim 3,00 m; (pentru parcela nr. cad. 101937 retragerea față de limita laterală din sud-vest este de minim 4,00 m, iar față de limita laterală din nord-est este de minim 20,00 m).

- pentru parcela nr. cad. 103912 se vor respecta limitele fiecarui edificabil conform plansei de reglementari urbanistice U2.

Retragerile minime față de limitele posterioare ale parcelelor

- minim 3,00 m pentru parcela nr. cad. 101937.

- pentru parcela nr. cad. 103912 se vor respecta limitele fiecarui edificabil conform plansei de reglementari urbanistice U2

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 7,00 m din axul drumului;

Retragerea împrejuririlor față de drumuri:

- minim 5,00 m din axul drumului;

Nota:

- în fiecare edificabil se poate construi câte o casă de vacanță sau unitate turistică de maxim 185 mp.

- suprafața totală construită pentru case de vacanță/unități turistice nu va depăși 1000 mp.

Vor fi prevăzute spații verzi private de minim 50% din suprafața totală a terenului;
Conform H.C.L. Fundata nr. 9/23.04.2008 suprafața minimă admisă pentru construire este de 1000mp pentru persoane fizice și 2000mp pentru persoane juridice.

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

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

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

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

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

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

În cazul înstrăinării terenului, proprietariul tabular al terenurilor 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

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 101937 nr. cad. 101937 S=1548 mp și C.F. nr. 103912 nr. cad. 103912 S=18096 mp).

▪ Circulația terenurilor

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

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

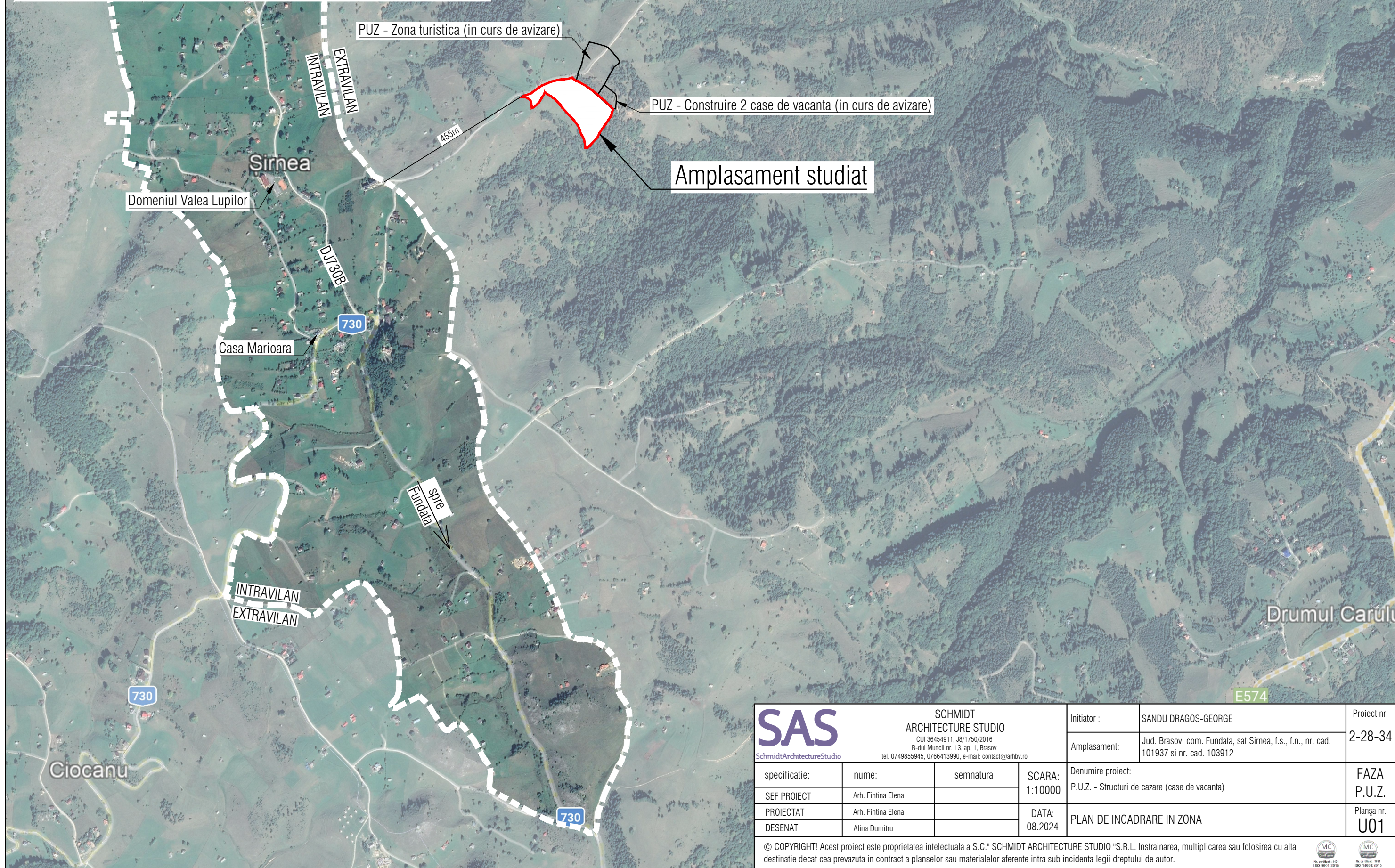
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.


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



Intocmit:
Arh. Fintina Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANTA)
 IN JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT SIRNEA, F.S., F.N., NR.
 CAD. 101937 SI NR. CAD. 103912
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



| | | | | | |
|---|--------------------|-----------|--------------|---|-------------|
|  SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO <small>CUI 36454911, JB/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro</small> | | | Initiator : | SANDU DRAGOS-GEORGE | Proiect nr. |
| | | | Amplasament: | Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea, f.s., f.n., nr. cad. 101937 si nr. cad. 103912 | 2-28-34 |
| specificatie: | nume: | semnatura | SCARA: | Denumire proiect: | FAZA |
| SEF PROIECT | Arh. Fintina Elena | | 1:10000 | P.U.Z. - Structuri de cazare (case de vacanta) | P.U.Z. |
| PROIECTAT | Arh. Fintina Elena | | DATA: | PLAN DE INCADRARE IN ZONA | Planşa nr. |
| DESEMAT | Alina Dumitru | | 08.2024 | | U01 |

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

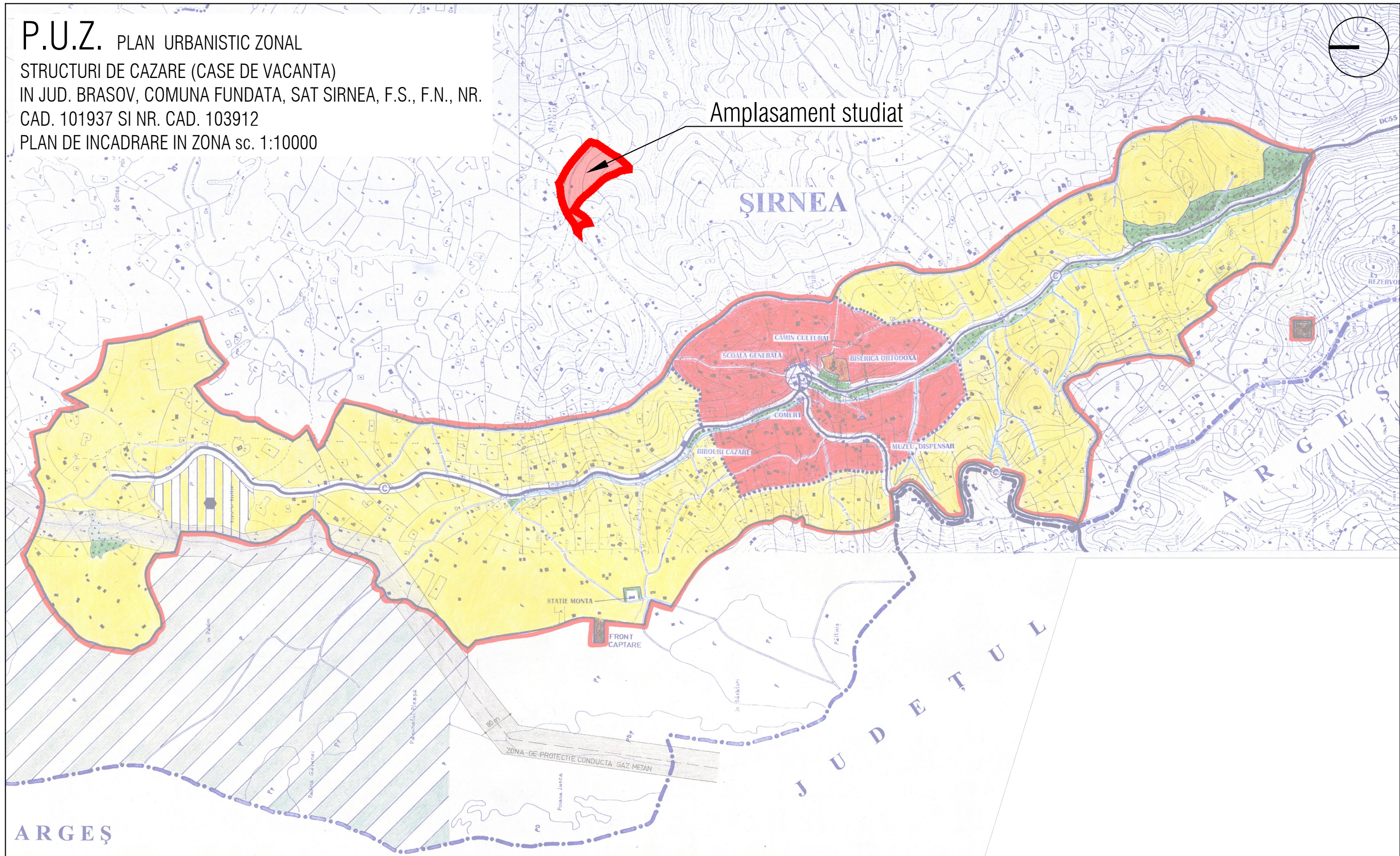
STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANTA)


IN JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT SIRNEA, F.S., F.N., NR.

CAD. 101937 SI NR. CAD. 103912

PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000

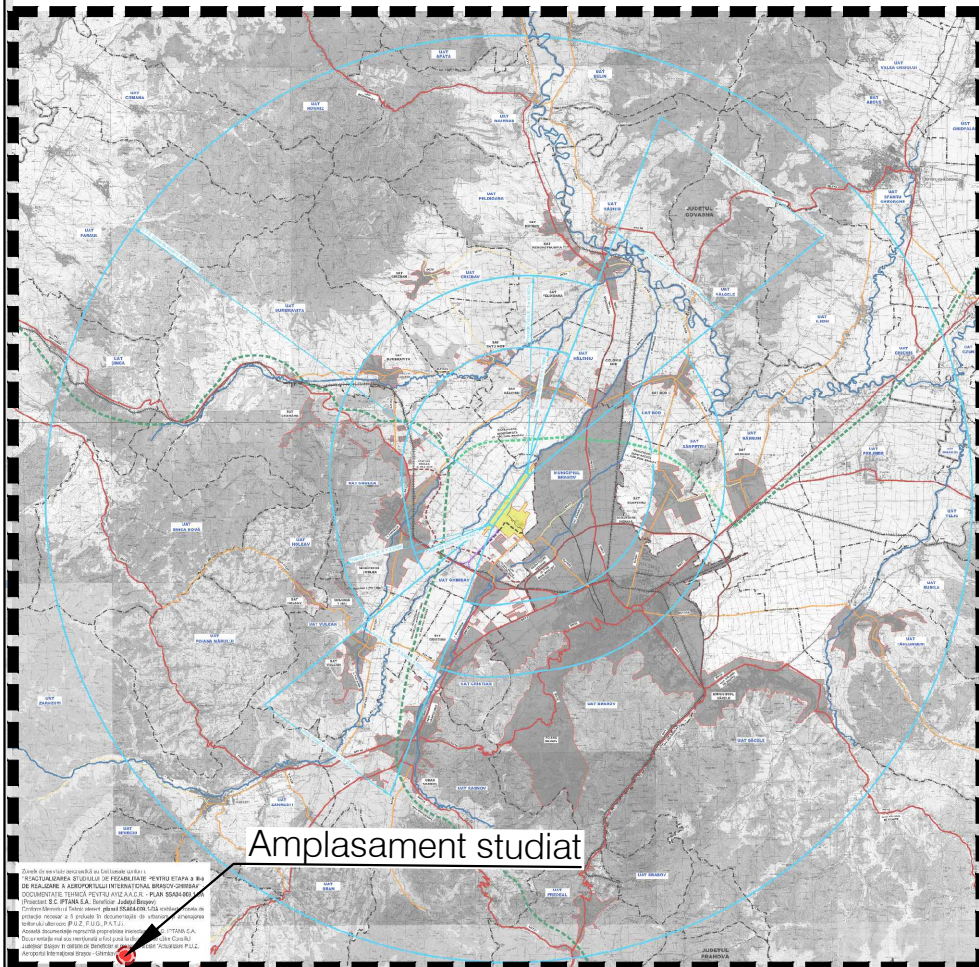
Amplasament studiat



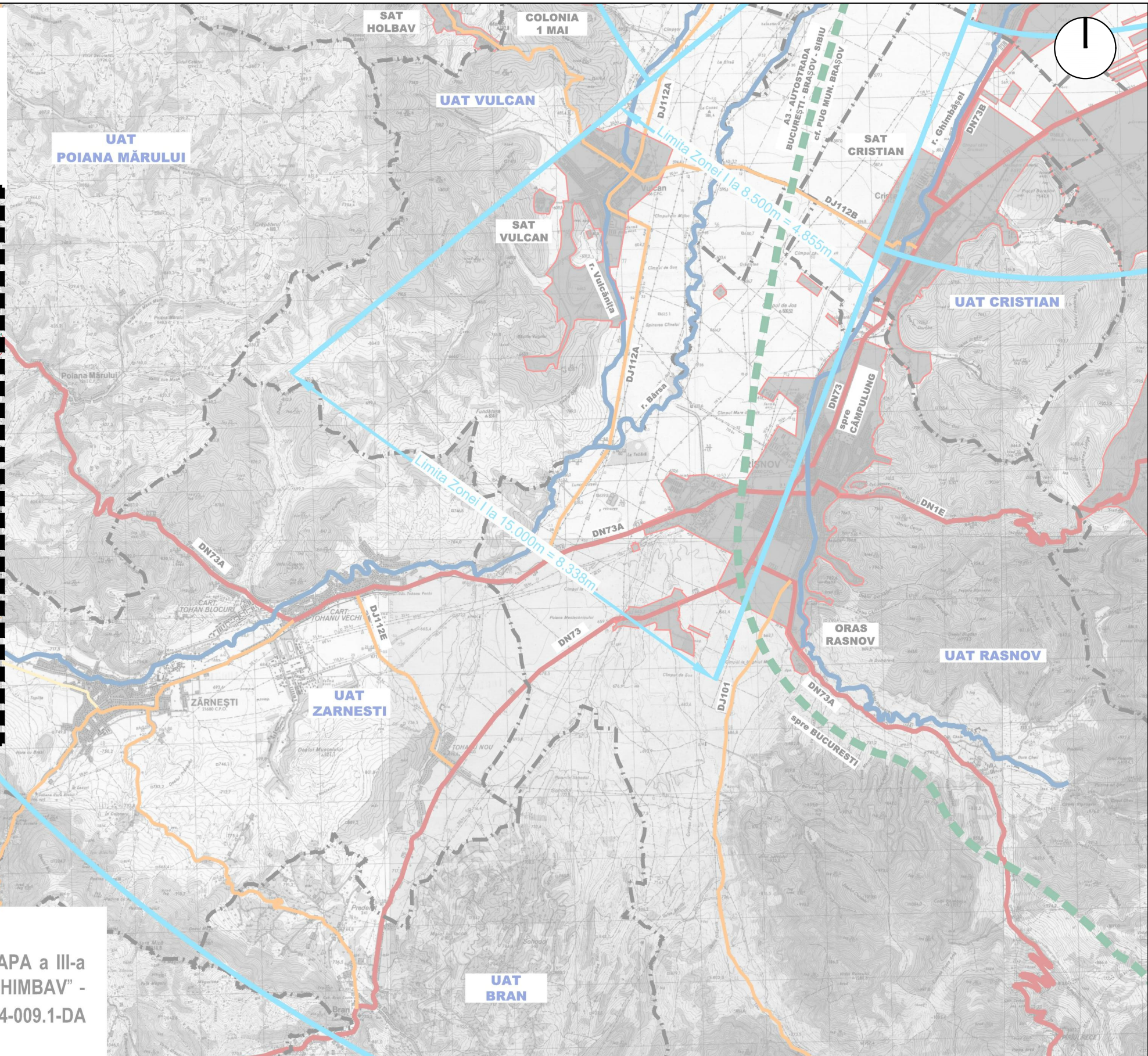
| | | | | | | |
|--|--------------------|--------------|---|--|----------------|------------|
|  SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO <small>CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro</small> | | Initiator : | SANDU DRAGOS-GEORGE | Proiect nr. | | |
| | | Amplasament: | Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea, f.s., f.n., nr. cad. 101937 si nr. cad. 103912 | 2-28-34 | | |
| specificatie: | nume: | semnatura | SCARA: 1:10000 | Denumire proiect: | FAZA P.U.Z. | |
| SEF PROIECT | Arh. Fintina Elena | | | P.U.Z. - Structuri de cazare (case de vacanta) | | |
| PROIECTAT | Arh. Fintina Elena | | | DATA: 08.2024 | | Planşa nr. |
| DESENAT | Alina Dumitru | | | PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. | | U02 |

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANTA)
 IN JUD. BRASOV, COMUNA FUNFDATA, SAT SIRNEA, F.S., F.N.,
 NR. CAD. 101937 SI NR. CAD. 103912
 PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "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. Documentația mai sus menționată a fost pusă la dispoziție în calitate de Beneficiar al prezentei lucrări "Actualizare P.U.Z. Aeroportul Internațional Brașov - Ghimbav".



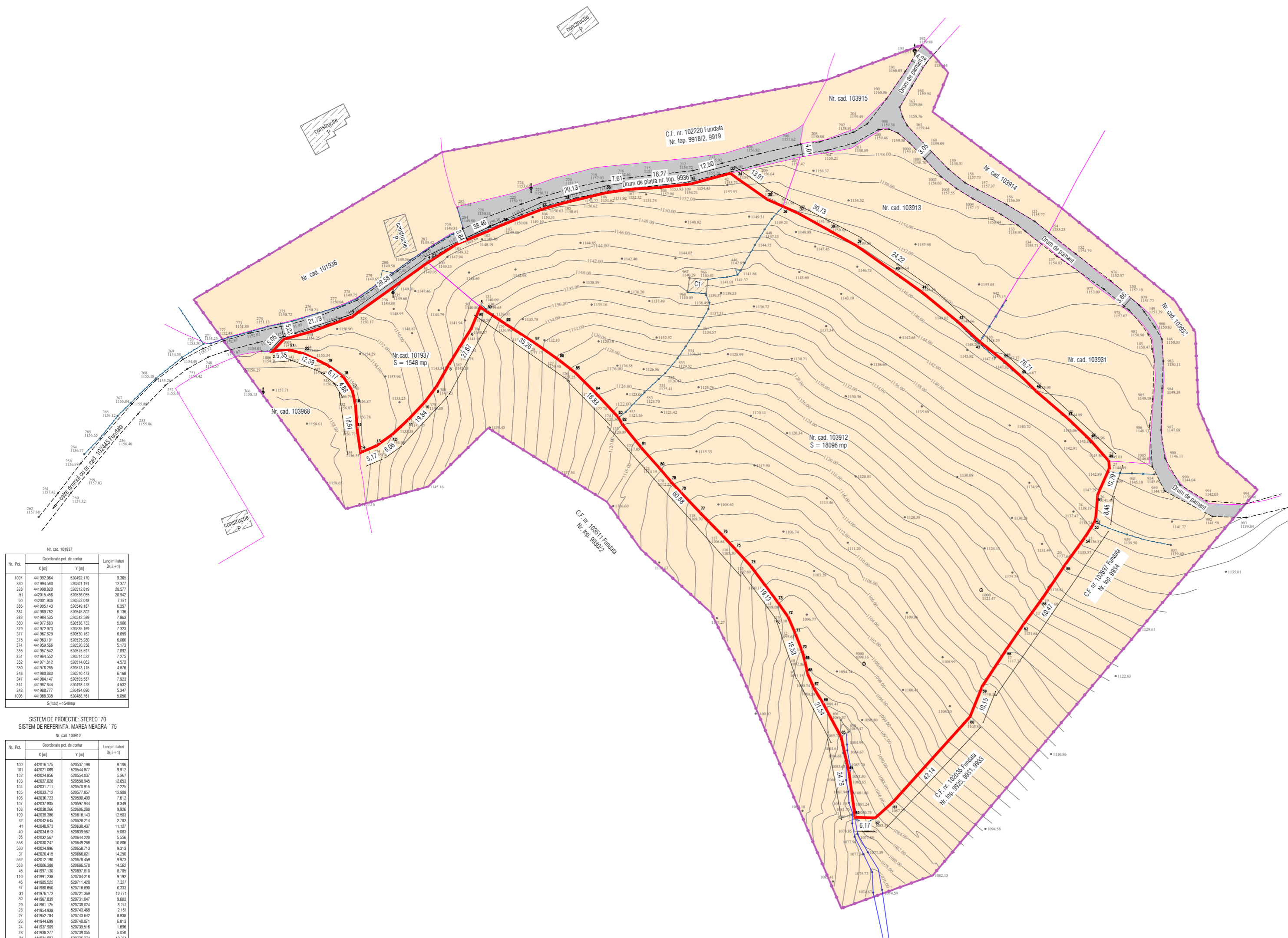
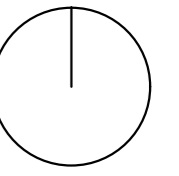
SCHMIDT
 ARCHITECTURE STUDIO
 CUI 36454911, JB/1750/2016
 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brașov
 tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro

| | | | |
|--------------|---|-------------|---------|
| Initiator : | SANDU DRAGOS-GEORGE | Proiect nr. | 2-28-34 |
| Amplasament: | Jud. Brașov, com. Fundata, sat Sirnea, f.s., f.n., nr. cad. 101937 si nr. cad. 103912 | | |

| | | | |
|---------------|--------------------|-----------|-------------------|
| specificatie: | nume: | semnatura | SCARA: 1:75000 |
| SEF PROIECT | Arh. Fintina Elena | | |
| PROIECTAT | Arh. Fintina Elena | | |
| DESENAT | Alina Dumitru | | DATA: 08.2024 |

| | |
|---|-------------------|
| Denumire proiect: | FAZA |
| P.U.Z. - Structuri de cazare (case de vacanta) | P.U.Z. |
| PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" | Planșa nr. U03 |

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANTA)
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT SIRNEA F.S. F.N.
 NR. CAD. 101937 SI NR. CAD. 103912
 PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - - - - - Margine drum conform situatiei existente din teren
 - Drum existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Constructii existente
 - Gard sarma ghimpata
 - Gard lemn
 - ⚡ Linie electrica pe stalp
 - ⊙ Statie

Nr. cad. 101937

| Nr. Pkt. | Coordonate pct. de unghi | Coordonate pct. de unghi | Suprafata (m ²) |
|----------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| X [m] | Y [m] | | |
| 1007 | 441902.864 | 520402.170 | 9.305 |
| 1008 | 441904.860 | 520501.191 | 12.371 |
| 1009 | 441906.856 | 520551.819 | 20.577 |
| 1010 | 442074.486 | 520501.055 | 20.967 |
| 1011 | 442001.536 | 520502.048 | 7.331 |
| 1012 | 441995.143 | 520545.187 | 6.337 |
| 1013 | 441989.352 | 520545.802 | 6.136 |
| 1014 | 441984.235 | 520543.589 | 7.863 |
| 1015 | 441977.883 | 520539.732 | 5.964 |
| 1016 | 441971.737 | 520535.189 | 7.325 |
| 1017 | 441967.639 | 520535.182 | 6.659 |
| 1018 | 441963.101 | 520525.280 | 6.600 |
| 1019 | 441959.946 | 520525.280 | 5.173 |
| 1020 | 441957.542 | 520515.587 | 7.650 |
| 1021 | 441954.052 | 520514.037 | 7.235 |
| 1022 | 441951.812 | 520514.062 | 4.572 |
| 1023 | 441949.286 | 520511.115 | 4.876 |
| 1024 | 441946.383 | 520510.473 | 6.168 |
| 1025 | 441944.184 | 520509.000 | 7.803 |
| 1026 | 441941.444 | 520484.478 | 4.323 |
| 1027 | 441938.777 | 520484.090 | 5.347 |
| 1028 | 441938.238 | 520484.791 | 5.262 |

Sumar=1546mp

SISTEM DE PROIECTIE: CITERED 70
 SISTEM DE REFERINTA: MAREANEGRA 75

Nr. cad. 103912

| Nr. Pkt. | Coordonate pct. de unghi | Coordonate pct. de unghi | Suprafata (m ²) |
|----------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| X [m] | Y [m] | | |
| 100 | 442016.175 | 520537.198 | 9.106 |
| 101 | 442017.889 | 520544.877 | 9.972 |
| 102 | 442014.856 | 520544.037 | 5.907 |
| 103 | 442017.819 | 520544.945 | 17.263 |
| 104 | 442017.711 | 520510.915 | 7.225 |
| 105 | 442012.212 | 520510.807 | 12.868 |
| 106 | 442016.723 | 520509.409 | 7.612 |
| 107 | 442017.889 | 520510.944 | 8.369 |
| 108 | 442018.706 | 520509.290 | 9.026 |
| 109 | 442019.266 | 520510.143 | 12.363 |
| 110 | 442024.045 | 520510.214 | 2.782 |
| 111 | 442049.973 | 520507.407 | 11.527 |
| 112 | 442054.613 | 520509.807 | 5.063 |
| 113 | 442032.507 | 520544.229 | 5.556 |
| 114 | 442032.547 | 520544.298 | 10.896 |
| 115 | 442014.896 | 520508.713 | 9.313 |
| 116 | 442012.615 | 520508.821 | 14.262 |
| 117 | 442012.190 | 520516.419 | 9.973 |
| 118 | 442012.289 | 520516.576 | 14.862 |
| 119 | 441997.130 | 520487.815 | 8.705 |
| 120 | 441997.289 | 520487.818 | 9.162 |
| 121 | 441985.325 | 520711.420 | 7.237 |
| 122 | 441985.020 | 520711.420 | 6.261 |
| 123 | 441976.172 | 520710.800 | 12.771 |
| 124 | 441967.839 | 520710.547 | 9.863 |
| 125 | 441961.125 | 520710.824 | 8.241 |
| 126 | 441954.939 | 520710.468 | 2.161 |
| 127 | 441952.714 | 520710.842 | 8.888 |
| 128 | 441944.699 | 520710.071 | 6.813 |
| 129 | 441937.899 | 520710.516 | 1.696 |
| 130 | 441936.277 | 520710.525 | 5.650 |
| 131 | 441931.987 | 520710.574 | 10.261 |
| 132 | 441923.862 | 520710.390 | 12.848 |
| 133 | 441919.844 | 520710.125 | 9.465 |
| 134 | 441915.324 | 520711.356 | 9.136 |
| 135 | 441897.254 | 520711.455 | 10.871 |
| 136 | 441886.549 | 520710.810 | 10.548 |
| 137 | 441876.020 | 520710.158 | 34.886 |
| 138 | 441871.043 | 520710.725 | 7.275 |
| 139 | 441846.105 | 520677.239 | 6.159 |
| 140 | 441846.262 | 520667.172 | 12.273 |
| 141 | 441839.903 | 520664.324 | 11.094 |
| 142 | 441832.382 | 520661.944 | 11.248 |
| 143 | 441830.700 | 520656.622 | 5.575 |
| 144 | 441830.247 | 520652.702 | 4.663 |
| 145 | 441830.824 | 520651.826 | 3.799 |
| 146 | 441830.644 | 520651.824 | 3.862 |
| 147 | 441826.888 | 520650.115 | 5.263 |
| 148 | 441821.880 | 520648.177 | 5.971 |
| 149 | 441817.236 | 520645.839 | 5.255 |
| 150 | 441811.718 | 520642.101 | 13.778 |
| 151 | 441807.783 | 520640.620 | 6.756 |
| 152 | 441807.261 | 520638.007 | 9.826 |
| 153 | 441802.028 | 520639.919 | 9.848 |
| 154 | 441809.824 | 520619.129 | 8.425 |
| 155 | 441815.183 | 520613.842 | 4.462 |
| 156 | 441818.425 | 520610.324 | 3.420 |
| 157 | 441812.945 | 520610.795 | 8.420 |
| 158 | 441808.824 | 520611.197 | 9.263 |
| 159 | 441806.443 | 520610.372 | 2.462 |
| 160 | 441808.237 | 520604.071 | 10.096 |
| 161 | 441815.862 | 520597.167 | 8.744 |
| 162 | 441811.818 | 520598.011 | 6.137 |
| 163 | 441809.819 | 520597.167 | 9.888 |
| 164 | 441806.822 | 520598.722 | 10.209 |
| 165 | 441806.266 | 520599.919 | 8.907 |
| 166 | 442000.287 | 520594.296 | 1.863 |
| 167 | 442001.277 | 520592.848 | 1.676 |
| 168 | 442001.998 | 520592.048 | 20.962 |
| 169 | 442015.426 | 520593.053 | 1.320 |

Sumar=1816mp

| | | | | | |
|---|---|---|---------------------|-------------------------|------------------|
| SAS SchmidtArchitectureStudio | SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 4817502016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro | Initiator : | SANDU DRAGOS-GEORGE | Proiect nr. | 2-28-34 |
| | Amplasament: | Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea f.s. f.n., nr. cad. 101937 si nr. cad. 103912 | Denumire proiect: | FAZA P.U.Z. | |
| specificatie: | nume: | semnatura | SCARA 1:1000 | PLAN SITUATIA EXISTENTA | Planşa nr. U1 |
| PROIECTAT | Arh. Fintina Elena | | DATA: | 08.2024 | |
| DESENAT | Alina Dumitru | | | | |

© 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 planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

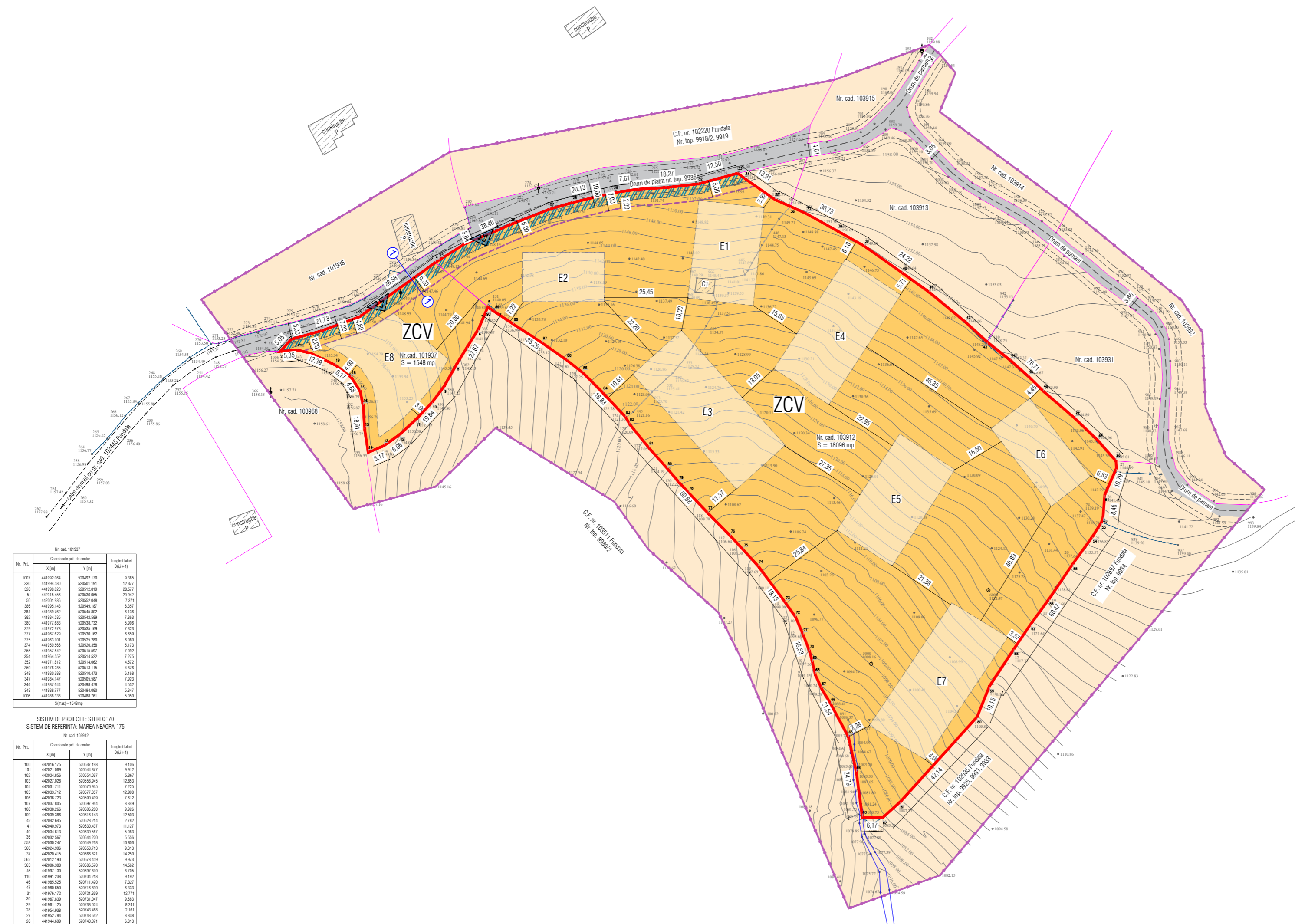
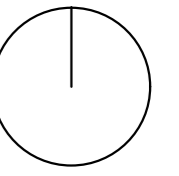
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANTA)

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT SIRNEA F.S. F.N.

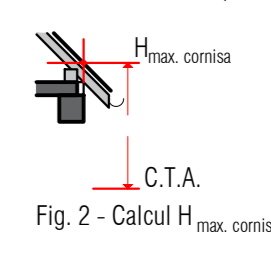
NR. CAD. 101937 SI NR. CAD. 103912

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000



- ### Legenda
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Drum existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Constructii existente
 - ZCV Zona case de vacanta/unitati turistice (ZCV)
 - E1/E8 Edificabilul parcelei pentru case de vacanta/unitati turistice (Edificabilul s-a stabilit cu respectarea distantei minime intre edificabile de minim 10,00 m)
 - 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. top. 9936
 - Profil transversal
 - Acces auto si pietonal
 - Gard sarma ghimpata
 - Gard lemn
 - Linie electrica pe stalp
 - Statie

- ### Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus
 - D+P+M (Hcoarnisa 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 7,00 m din axul drumului existent;
 - 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 suprafata utila mai mica sau egala cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp 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:
 - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 100mp (aprox. 0.5% din suprafata parcelelor);
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil;



Nota

- In fiecare edificabil se poate construi cate o casa de vacanta sau unitate turistica de maxim 185 mp.
- Suprafata totala construita pentru case de vacanta/unitati turistice nu va depasi 1000 mp

Nr. cad. 101937

| Nr. Pkt. | Coordonate pct. de contur | Longit. laterale (D ₀ ± 1) | |
|----------|---------------------------|---------------------------------------|--------|
| X [m] | Y [m] | | |
| 100 | 441902.064 | 530402.170 | 9.350 |
| 101 | 441904.060 | 530501.191 | 12.371 |
| 102 | 441906.056 | 530512.819 | 28.517 |
| 103 | 442014.466 | 530520.055 | 20.862 |
| 104 | 442001.536 | 530522.048 | 7.311 |
| 105 | 441995.143 | 530540.187 | 6.331 |
| 106 | 441989.352 | 530540.802 | 6.136 |
| 107 | 441984.235 | 530542.589 | 7.803 |
| 108 | 441977.883 | 530520.722 | 5.994 |
| 109 | 441973.873 | 530520.189 | 7.323 |
| 110 | 441967.639 | 530520.182 | 6.639 |
| 111 | 441963.101 | 530525.280 | 6.600 |
| 112 | 441959.296 | 530520.182 | 5.113 |
| 113 | 441957.542 | 530515.587 | 7.050 |
| 114 | 441954.252 | 530514.037 | 7.235 |
| 115 | 441951.812 | 530514.062 | 4.572 |
| 116 | 441949.288 | 530511.113 | 4.816 |
| 117 | 441946.383 | 530510.473 | 6.168 |
| 118 | 441944.184 | 530500.783 | 7.803 |
| 119 | 441941.644 | 530488.478 | 4.322 |
| 120 | 441938.777 | 530484.090 | 5.347 |
| 121 | 441938.238 | 530480.791 | 5.302 |

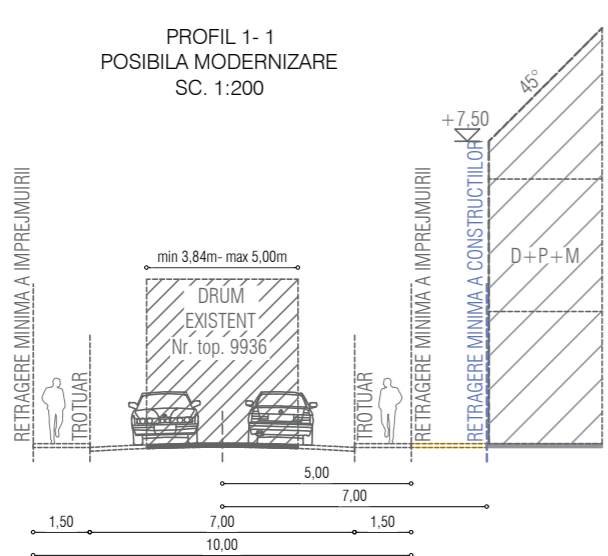
Sistem=1546mp

SISTEM DE PROIECTE: STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA: MAREANEGRA 75

Nr. cad. 103912

| Nr. Pkt. | Coordonate pct. de contur | Longit. laterale (D ₀ ± 1) | |
|----------|---------------------------|---------------------------------------|--------|
| X [m] | Y [m] | | |
| 100 | 442016.175 | 530527.188 | 9.106 |
| 101 | 442017.889 | 530544.877 | 9.912 |
| 102 | 442024.856 | 530544.037 | 5.807 |
| 103 | 442037.619 | 530540.945 | 17.263 |
| 104 | 442037.711 | 530510.815 | 7.225 |
| 105 | 442032.212 | 530510.807 | 12.866 |
| 106 | 442026.723 | 530500.409 | 7.812 |
| 107 | 442022.880 | 530500.944 | 8.349 |
| 108 | 442018.706 | 530500.280 | 9.026 |
| 109 | 442019.265 | 530510.143 | 12.363 |
| 110 | 442024.856 | 530510.214 | 2.782 |
| 111 | 442040.973 | 530500.437 | 11.127 |
| 112 | 442044.613 | 530500.807 | 5.063 |
| 113 | 442032.507 | 530444.229 | 5.556 |
| 114 | 442032.247 | 530460.268 | 10.896 |
| 115 | 442024.896 | 530460.713 | 9.313 |
| 116 | 442020.415 | 530460.821 | 14.262 |
| 117 | 442012.190 | 530450.419 | 9.913 |
| 118 | 442008.289 | 530450.576 | 14.861 |
| 119 | 441997.130 | 530467.815 | 8.705 |
| 120 | 441997.289 | 530470.078 | 9.162 |
| 121 | 441985.325 | 530711.420 | 7.237 |
| 122 | 441982.026 | 530710.800 | 6.260 |
| 123 | 441976.172 | 530710.800 | 12.771 |
| 124 | 441967.839 | 530710.547 | 9.845 |
| 125 | 441961.125 | 530710.824 | 8.241 |
| 126 | 441954.839 | 530743.468 | 2.181 |
| 127 | 441950.714 | 530743.842 | 8.888 |
| 128 | 441944.699 | 530740.071 | 6.813 |
| 129 | 441937.809 | 530738.196 | 1.696 |
| 130 | 441936.277 | 530738.026 | 5.650 |
| 131 | 441931.887 | 530737.574 | 10.261 |
| 132 | 441923.682 | 530730.390 | 12.848 |
| 133 | 441917.844 | 530730.105 | 9.465 |
| 134 | 441905.204 | 530717.566 | 9.156 |
| 135 | 441897.294 | 530717.405 | 10.971 |
| 136 | 441886.349 | 530710.803 | 10.548 |
| 137 | 441876.020 | 530710.158 | 34.886 |
| 138 | 441871.043 | 530677.725 | 7.275 |
| 139 | 441846.185 | 530677.239 | 6.159 |
| 140 | 441846.266 | 530667.172 | 12.273 |
| 141 | 441829.903 | 530664.324 | 11.094 |
| 142 | 441820.282 | 530651.844 | 11.288 |
| 143 | 441810.700 | 530650.602 | 5.575 |
| 144 | 441805.247 | 530651.702 | 4.663 |
| 145 | 441800.804 | 530651.826 | 3.799 |
| 146 | 441799.844 | 530651.826 | 3.862 |
| 147 | 441796.888 | 530650.110 | 5.363 |
| 148 | 441791.880 | 530640.177 | 5.971 |
| 149 | 441787.236 | 530640.839 | 5.355 |
| 150 | 441771.716 | 530642.031 | 10.776 |
| 151 | 441767.783 | 530640.620 | 6.756 |
| 152 | 441767.251 | 530630.207 | 9.826 |
| 153 | 441761.028 | 530631.919 | 9.848 |
| 154 | 441759.054 | 530619.129 | 8.425 |
| 155 | 441751.649 | 530613.842 | 4.402 |
| 156 | 441748.425 | 530610.324 | 3.420 |
| 157 | 441742.945 | 530600.796 | 8.429 |
| 158 | 441738.854 | 530601.197 | 9.383 |
| 159 | 441732.443 | 530598.372 | 2.462 |
| 160 | 441728.071 | 530594.071 | 10.096 |
| 161 | 441723.861 | 530591.187 | 8.744 |
| 162 | 441719.818 | 530581.011 | 6.137 |
| 163 | 441716.882 | 530568.722 | 10.209 |
| 164 | 441706.286 | 530559.919 | 8.907 |
| 165 | 441700.287 | 530554.094 | 1.863 |
| 166 | 441695.277 | 530552.848 | 1.676 |
| 167 | 441691.998 | 530552.048 | 30.862 |
| 168 | 442015.456 | 530538.053 | 1.350 |

Sistem=18196mp



| Existent | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
| Nr. crt. | Zona functionala | % zona functionala | Suprafata (mp) |
| 1 | Zona aferenta constructiilor | 0.13 | 25 |
| 2 | Teren extravilan liber de constructii | 99.87 | 19639 |
| Total | | 100.00 | 19664 |
| % zona reglementata | | 100.00 | |
| Propus | | | |
| Nr. crt. | Zona functionala | % zona functionala | Suprafata (mp) |
| 1 | ZCV - Zona casa de vacanta/unitati turistice | 15.00 | 2949.6 |
| 2 | subzona aferenta spatiilor verzi private | 50.00 | 9832 |
| 3 | subzona aferenta circulatiilor private | 35.00 | 6882.4 |
| Total ZCV - Zona casa de vacanta/unitati turistice | | 100.00 | 19664 |
| Total | | 100.00 | 19664 |
| % zona reglementata | | 100.00 | |

| | | | | | | | |
|---|--------------------|---|-------|--------------|---|-------------------|--------------|
| SAS | | SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO | | Initiator : | SANDU DRAGOS-GEORGE | Proiect nr. | 2-28-34 |
| SchmidtArchitectureStudio | | CUI 36454911, 48/15/02/016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro | | Amplasament: | Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea f.s. f.n., nr. cad. 101937 si nr. cad. 103912 | Denumire proiect: | FAZA P.U.Z. |
| specificatie: | nume: | semnatura | SCARA | 1:1000 | DATA: | 08.2024 | PLANA nr. U2 |
| SEF PROIECT | Arh. Fintina Elena | | | | | | |
| PROIECTAT | Arh. Fintina Elena | | | | | | |
| DESENAT | Alina Dumitru | | | | | | |
| © 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. | | | | | | | |

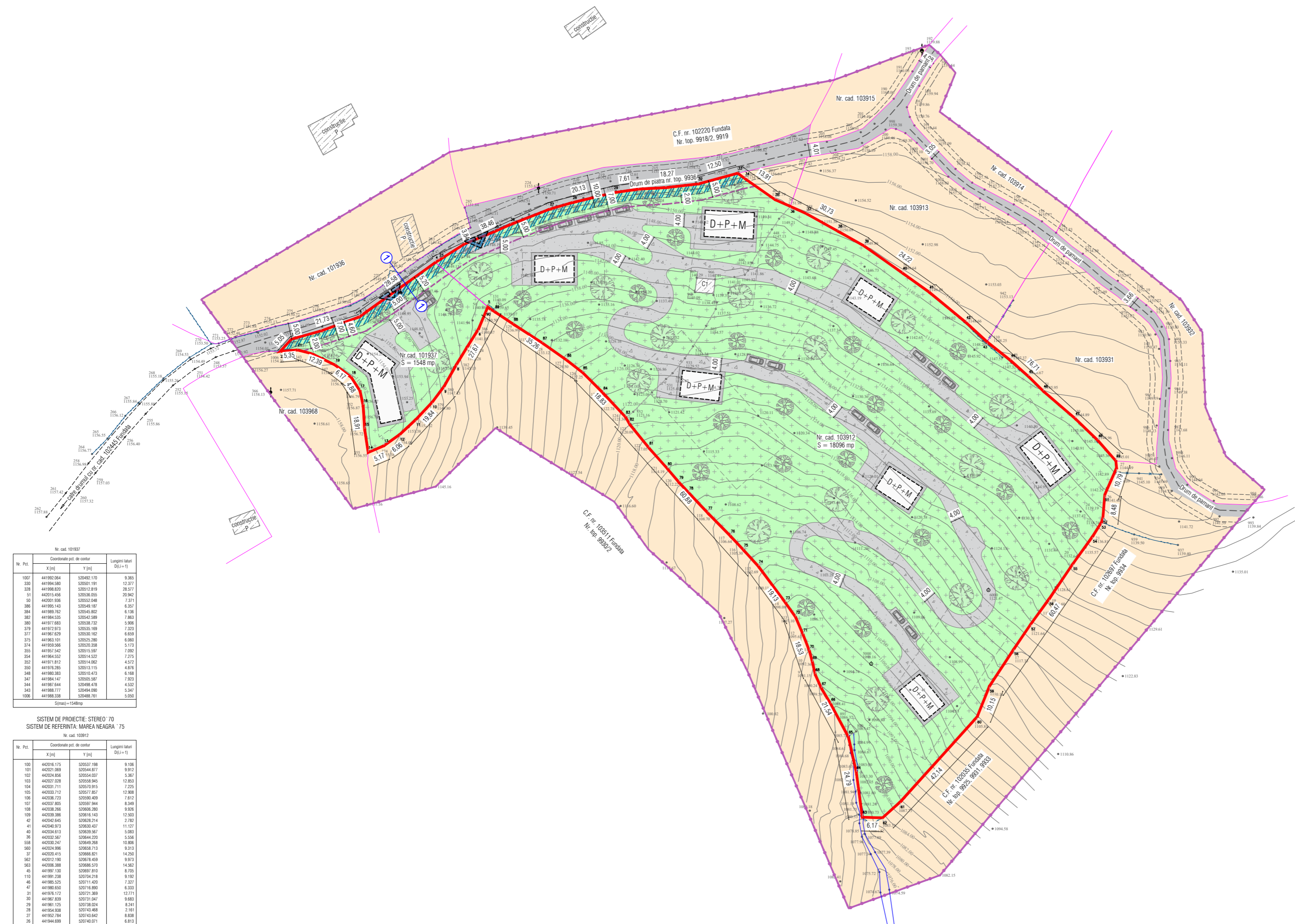
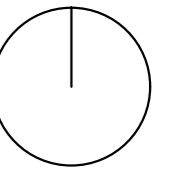
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANTA)

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT SIRNEA F.S. F.N.

NR. CAD. 101937 SI NR. CAD. 103912

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000

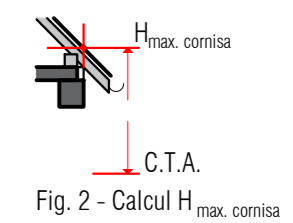


- ### Legenda
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - - - Retragere minima a constructiilor fata de axul drumului
 - Drum existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Constructii existente
 - Edificabilul parcelei pentru case de vacanta/unitati turistice
 - 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. top. 9936
 - Zona verde privata amenajata
 - Zona de circulatie privata
 - Constructii propuse - mobilar orientativa
 - Loc de parcare
 - ① Profil transversal
 - ▲ Acces auto si pietonal
 - Gard sarma ghimpata
 - Gard lemn
 - ⬇ Linie electrica pe stalp
 - ⊙ Statie

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - D+P+M (Hcoarna 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 7,00 m din axul drumului existent;
- 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 suprafata utila mai mica sau egala cu 100mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100mp 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:
 - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 100mp (aprox. 0.5% din suprafata parcelelor);
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil;

Nota

- In fiecare edificabil se poate construi cate o casa de vacanta sau unitate turistica de maxim 185 mp.
- Suprafata totala construita pentru case de vacanta/unitati turistice nu va depasi 1000 mp

Nr. cad. 101937

| Nr. Pkt. | Coordonate punct de unghi | Longitudinal (D ₀ ± 1) |
|----------|---------------------------|-----------------------------------|
| X [m] | Y [m] | |
| 100 | 441902.864 | 104002.170 |
| 101 | 441904.860 | 103991.191 |
| 102 | 441908.820 | 103952.819 |
| 103 | 442014.686 | 103958.955 |
| 104 | 442001.586 | 103952.048 |
| 105 | 441995.143 | 103948.187 |
| 106 | 441989.352 | 103944.802 |
| 107 | 441984.235 | 103942.589 |
| 108 | 441977.883 | 103939.722 |
| 109 | 441972.873 | 103936.189 |
| 110 | 441967.639 | 103932.182 |
| 111 | 441963.101 | 103928.280 |
| 112 | 441959.246 | 103924.530 |
| 113 | 441957.542 | 103921.587 |
| 114 | 441956.289 | 103919.821 |
| 115 | 441954.552 | 103918.062 |
| 116 | 441952.289 | 103916.113 |
| 117 | 441950.383 | 103914.473 |
| 118 | 441948.184 | 103913.000 |
| 119 | 441946.444 | 103911.622 |
| 120 | 441944.777 | 103910.390 |
| 121 | 441943.238 | 103909.312 |

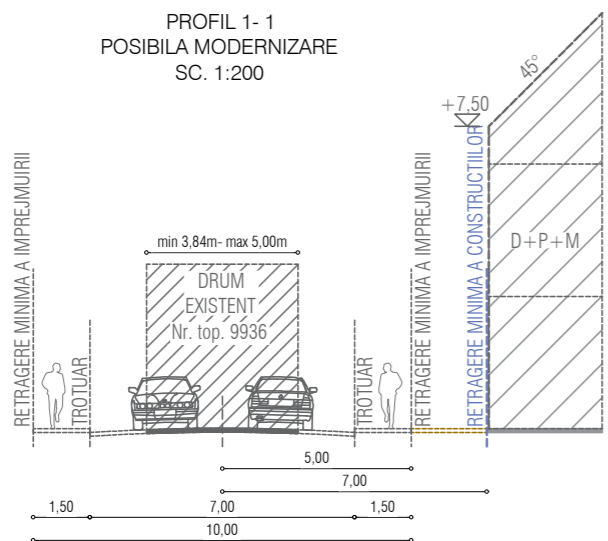
Sistem=1548mp

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA 75

Nr. cad. 103912

| Nr. Pkt. | Coordonate punct de unghi | Longitudinal (D ₀ ± 1) |
|----------|---------------------------|-----------------------------------|
| X [m] | Y [m] | |
| 100 | 442016.175 | 103957.198 |
| 101 | 442017.889 | 103944.877 |
| 102 | 442024.856 | 103934.037 |
| 103 | 442037.839 | 103924.945 |
| 104 | 442037.711 | 103919.815 |
| 105 | 442033.212 | 103917.807 |
| 106 | 442028.723 | 103916.409 |
| 107 | 442027.880 | 103915.944 |
| 108 | 442028.706 | 103916.280 |
| 109 | 442029.265 | 103916.143 |
| 110 | 442024.865 | 103915.214 |
| 111 | 442040.973 | 103920.437 |
| 112 | 442044.613 | 103926.807 |
| 113 | 442032.507 | 103944.229 |
| 114 | 442032.547 | 103944.208 |
| 115 | 442024.896 | 103938.713 |
| 116 | 442025.615 | 103938.821 |
| 117 | 442021.190 | 103936.439 |
| 118 | 442020.289 | 103934.576 |
| 119 | 441997.130 | 103907.815 |
| 120 | 441997.289 | 103907.818 |
| 121 | 441985.325 | 103911.420 |
| 122 | 441982.026 | 103910.626 |
| 123 | 441976.172 | 103910.808 |
| 124 | 441967.839 | 103915.547 |
| 125 | 441961.125 | 103920.824 |
| 126 | 441954.839 | 103923.468 |
| 127 | 441950.714 | 103924.842 |
| 128 | 441944.699 | 103926.071 |
| 129 | 441937.899 | 103926.936 |
| 130 | 441936.277 | 103926.926 |
| 131 | 441931.887 | 103926.524 |
| 132 | 441923.882 | 103926.396 |
| 133 | 441917.844 | 103926.105 |
| 134 | 441905.204 | 103917.568 |
| 135 | 441897.294 | 103917.455 |
| 136 | 441886.349 | 103916.803 |
| 137 | 441876.820 | 103916.158 |
| 138 | 441861.883 | 103917.725 |
| 139 | 441848.185 | 103917.239 |
| 140 | 441846.266 | 103916.172 |
| 141 | 441829.903 | 103904.324 |
| 142 | 441820.282 | 103903.984 |
| 143 | 441803.100 | 103906.802 |
| 144 | 441800.247 | 103903.702 |
| 145 | 441800.804 | 103901.826 |
| 146 | 441800.844 | 103901.826 |
| 147 | 441800.888 | 103901.110 |
| 148 | 441800.888 | 103901.110 |
| 149 | 441800.888 | 103901.110 |
| 150 | 441800.888 | 103901.110 |
| 151 | 441800.888 | 103901.110 |
| 152 | 441800.888 | 103901.110 |
| 153 | 441800.888 | 103901.110 |
| 154 | 441800.888 | 103901.110 |
| 155 | 441800.888 | 103901.110 |
| 156 | 441800.888 | 103901.110 |
| 157 | 441800.888 | 103901.110 |
| 158 | 441800.888 | 103901.110 |
| 159 | 441800.888 | 103901.110 |
| 160 | 441800.888 | 103901.110 |
| 161 | 441800.888 | 103901.110 |
| 162 | 441800.888 | 103901.110 |
| 163 | 441800.888 | 103901.110 |
| 164 | 441800.888 | 103901.110 |
| 165 | 441800.888 | 103901.110 |
| 166 | 441800.888 | 103901.110 |
| 167 | 441800.888 | 103901.110 |
| 168 | 441800.888 | 103901.110 |
| 169 | 441800.888 | 103901.110 |
| 170 | 441800.888 | 103901.110 |
| 171 | 441800.888 | 103901.110 |
| 172 | 441800.888 | 103901.110 |
| 173 | 441800.888 | 103901.110 |
| 174 | 441800.888 | 103901.110 |
| 175 | 441800.888 | 103901.110 |
| 176 | 441800.888 | 103901.110 |
| 177 | 441800.888 | 103901.110 |
| 178 | 441800.888 | 103901.110 |
| 179 | 441800.888 | 103901.110 |
| 180 | 441800.888 | 103901.110 |
| 181 | 441800.888 | 103901.110 |
| 182 | 441800.888 | 103901.110 |
| 183 | 441800.888 | 103901.110 |
| 184 | 441800.888 | 103901.110 |
| 185 | 441800.888 | 103901.110 |
| 186 | 441800.888 | 103901.110 |
| 187 | 441800.888 | 103901.110 |
| 188 | 441800.888 | 103901.110 |
| 189 | 441800.888 | 103901.110 |
| 190 | 441800.888 | 103901.110 |
| 191 | 441800.888 | 103901.110 |
| 192 | 441800.888 | 103901.110 |
| 193 | 441800.888 | 103901.110 |
| 194 | 441800.888 | 103901.110 |
| 195 | 441800.888 | 103901.110 |
| 196 | 441800.888 | 103901.110 |
| 197 | 441800.888 | 103901.110 |
| 198 | 441800.888 | 103901.110 |
| 199 | 441800.888 | 103901.110 |
| 200 | 441800.888 | 103901.110 |

Sistem=18096mp



| Existent | | | |
|---|--|--------------------|----------------|
| Nr. crt. | Zone functionale | % zona functionala | Suprafata (mp) |
| 1 | Zona aferenta constructiilor | 0.13 | 25 |
| 2 | Teren extravilan liber de constructii | 99.87 | 19639 |
| Total | | 100.00 | 19664 |
| % zona reglementata | | 100.00 | |
| Propus | | | |
| Nr. crt. | Zone functionale | % zona functionala | Suprafata (mp) |
| 1 | ZCV - Zona casa de vacanta/unitati turistice | 15.00 | 2949.6 |
| 2 | subzona aferenta spatiilor verzi private | 50.00 | 9832 |
| 3 | subzona aferenta circulatiilor private | 35.00 | 6882.4 |
| Total ZCV - Zona casa de vacanta/unitati turistice | | 100.00 | 19664 |
| Total | | 100.00 | 19664 |
| % zona reglementata | | 100.00 | |

| | | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|--|--|---------------------------------|----------------------------|
| | | SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 08/15/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro | | Initiator : SANDU DRAGOS-GEORGE | Proiect nr. 2-28-34 |
| | | Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea f.s. f.n., nr. cad. 101937 si nr. cad. 103912 | Denumire proiect: P.U.Z. - Structuri de cazare (case de vacanta) | FAZA P.U.Z. | |
| specificatie: SEF PROIECT | nume: Arh. Fintina Elena | semnatura: | SCARA 1:1000 | DATA: 08.2024 | PLAN ILUSTRARE URBANISTICA |
| PROIECTAT DESENAT | Arh. Fintina Elena Alina Dumitru | | | | Planşa nr. U2.1 |

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