

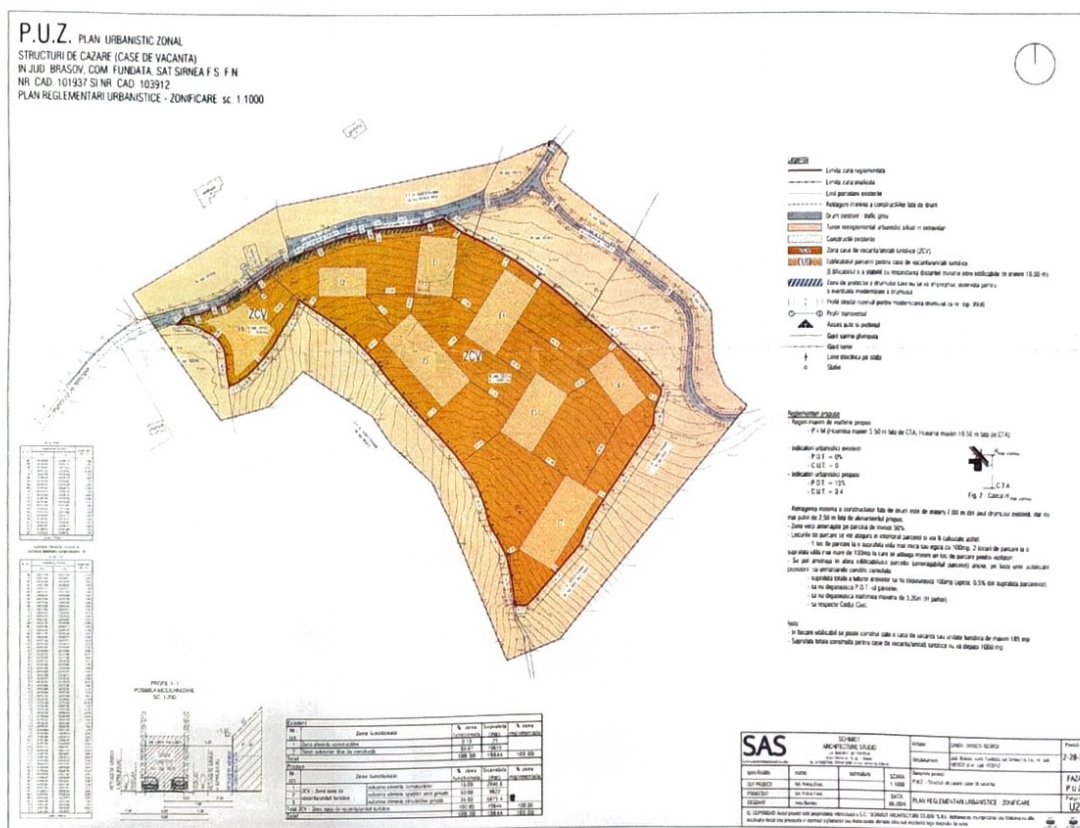
Primaria comunei Fundata
Data anuntului: 09.06.2025

PRIMARIA COMUNEI FUNDATA
INTRARE Nr. 1879
IESIRE
Ziua 10 Luna 06 Anul 2005

PLAN URBANISTIC ZONAL-"STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE
VACANTA", JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT SIRNEA, F.N.
Initiator: SANDU DRAGOS-GEORGE

ELABORATOR: S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

-ETAPA 2-



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

ÎN PERIOADA 09.06.2025-24.06.2025, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR.
 PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
 SERVICIUL DE URBANISM, ADRESA: STR. PRINCIPALA, NR. 56,
 COM. FUNDATA, TEL: 0268 236 651, e-mail: primariafundata@yahoo.com

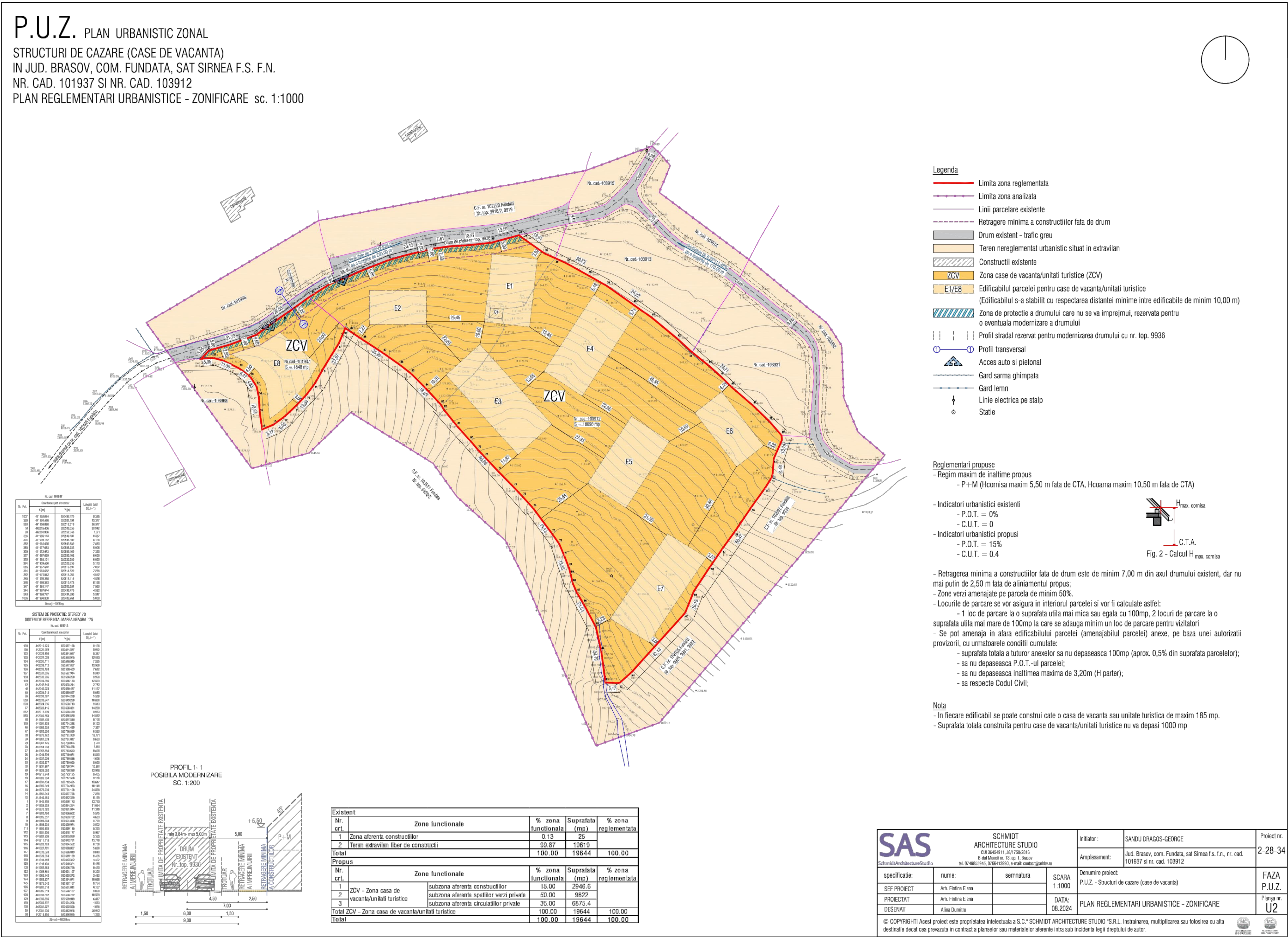
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL-"STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE
VACANTA", JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT SIRNEA, F.N.

Initiator: SANDU DRAGOS-GEORGE

ELABORATOR: S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

-ETAPA 2-



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

ÎN PERIOADA 09.06.2025-24.06.2025, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR.
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
SERVICIUL DE URBANISM, ADRESA: STR. PRINCIPALA, NR. 56,
COM. FUNDATA, TEL: 0268 236 651, e-mail: primariafundata@yahoo.com



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:

- Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata, sat Șirnea - conform P.U.G.
- 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;
- Restricții/regim special instituit:** Terenurile sunt amplasate în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata;

2. Regimul economic:

- 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;
- Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- 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 însoțire, 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 deservască 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 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 actulizat 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 DUMBRĂVEANU

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR.

DIN

de la data de

până la data de

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

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Șef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de , conform chitanței/OP din
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103912 Fundata

Nr. cerere	16555
Ziua	02
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100188920927



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

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 .

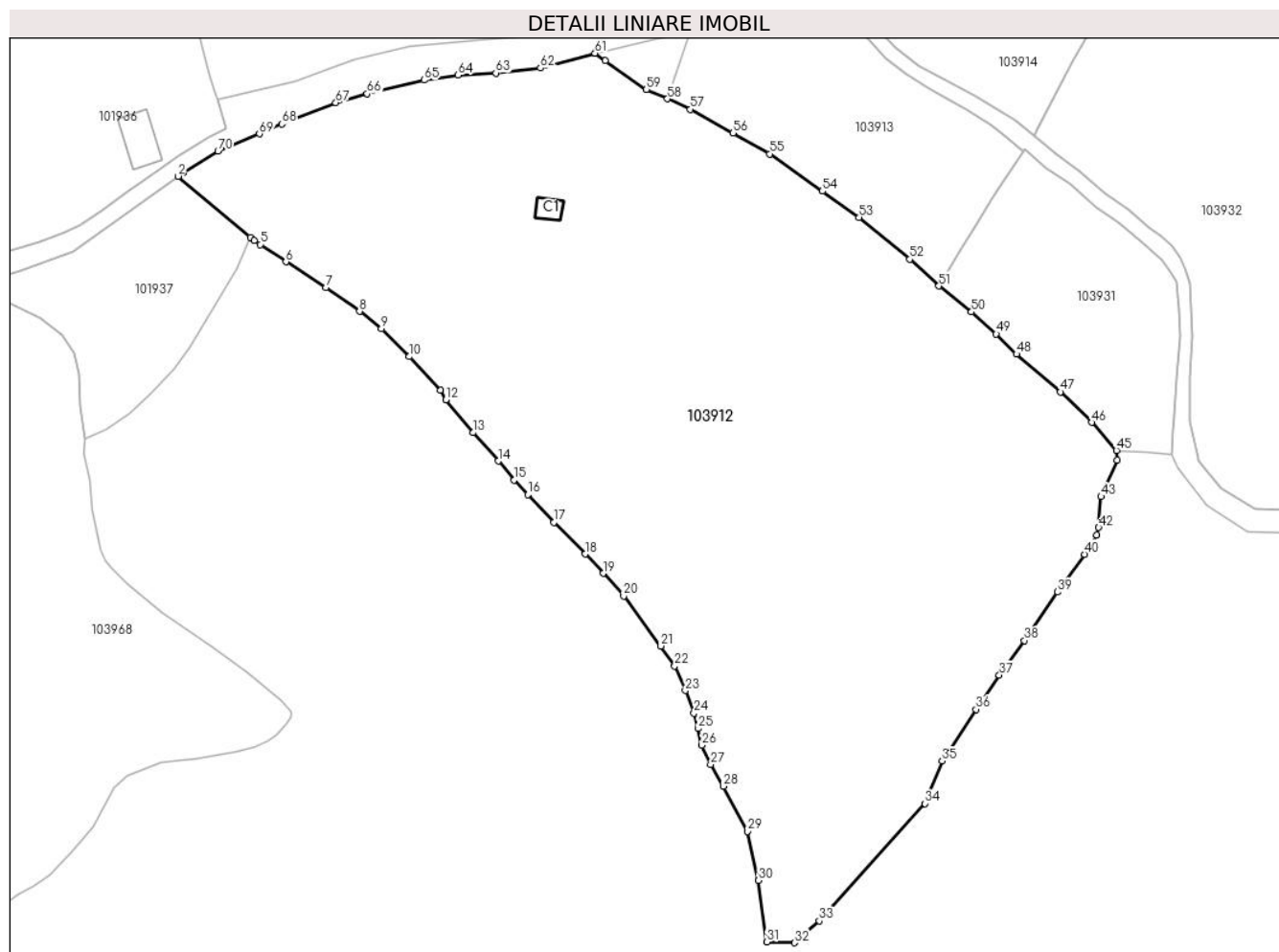
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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	constructii 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,

02/05/2025, 10:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101937 Fundata

Nr. cerere	16556
Ziua	02
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100188920925



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:422 Sirnea

Nr. topografic:9932/2

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata, Loc. Sirnea

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 .

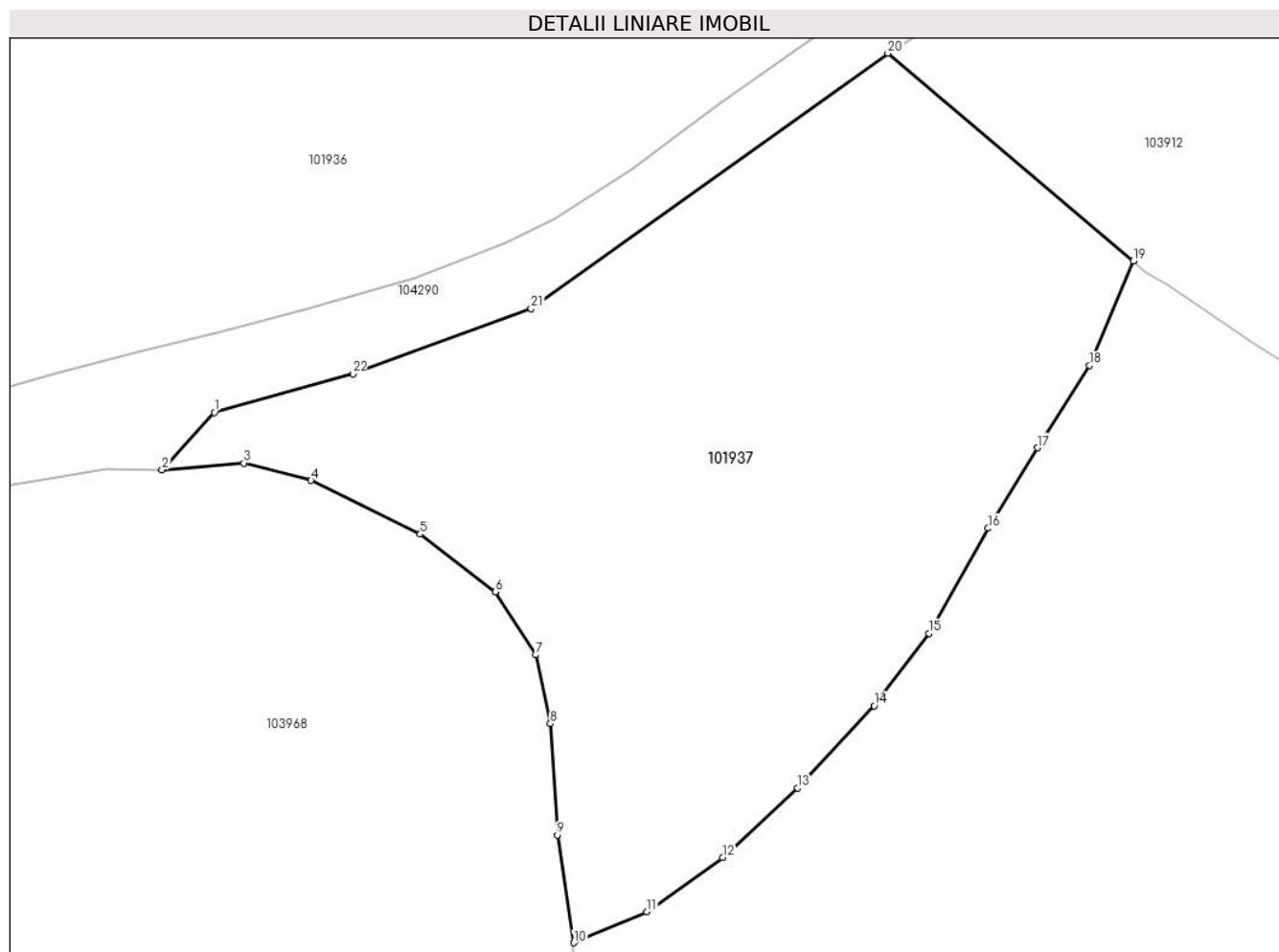
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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 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.

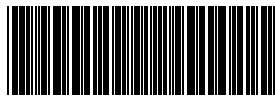
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

02/05/2025, 10:07

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100188920935

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

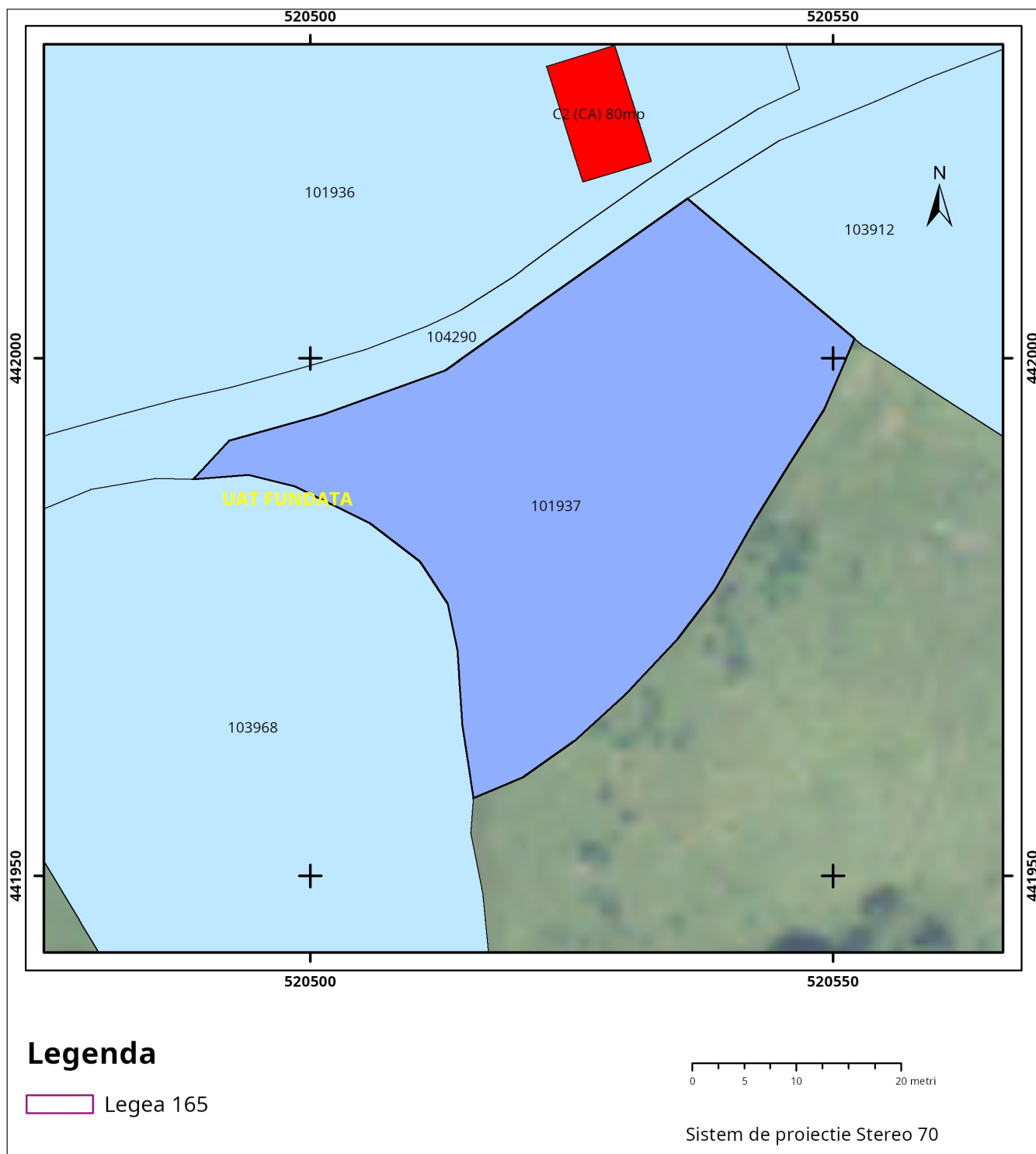
Nr.cerere	16557
Ziua	02
Luna	05
Anul	2025

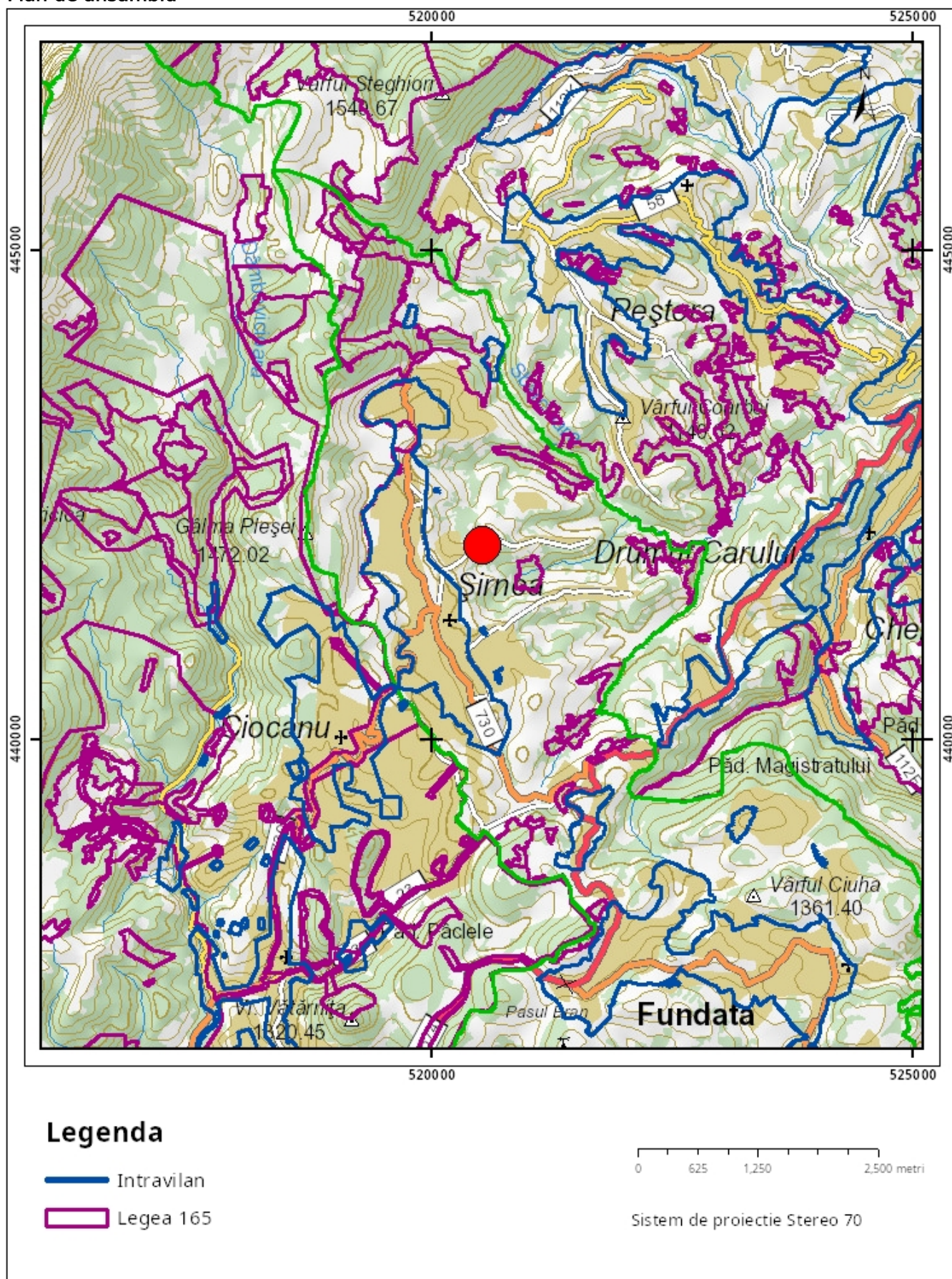
Teren: 1.548 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 1548mp

Plan detaliu



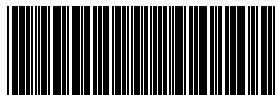


Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-08-2019
Data și ora generării: 02-05-2025 10:10

Cod verificare



100188921303

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

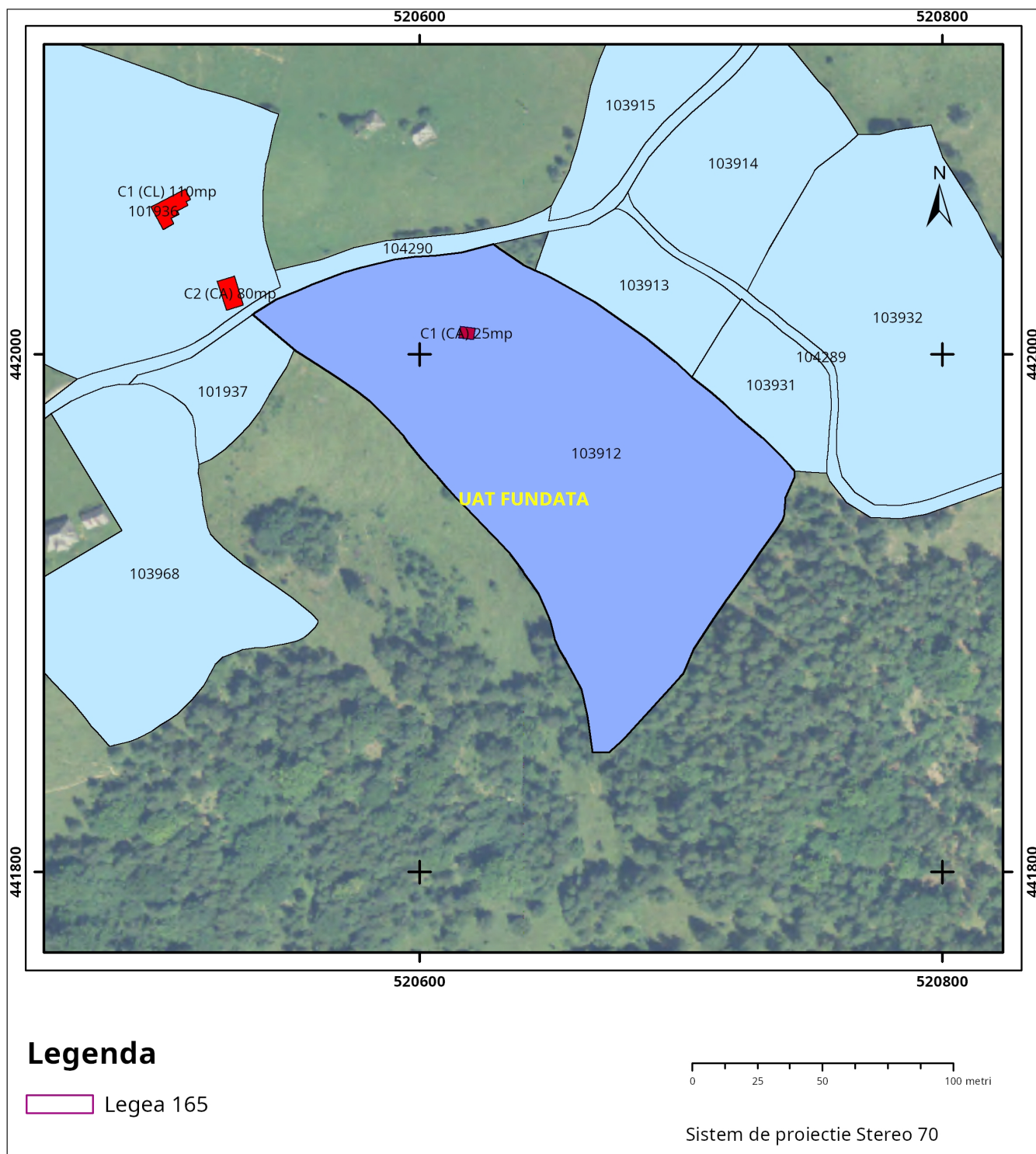
Nr.cerere	16558
Ziua	02
Luna	05
Anul	2025

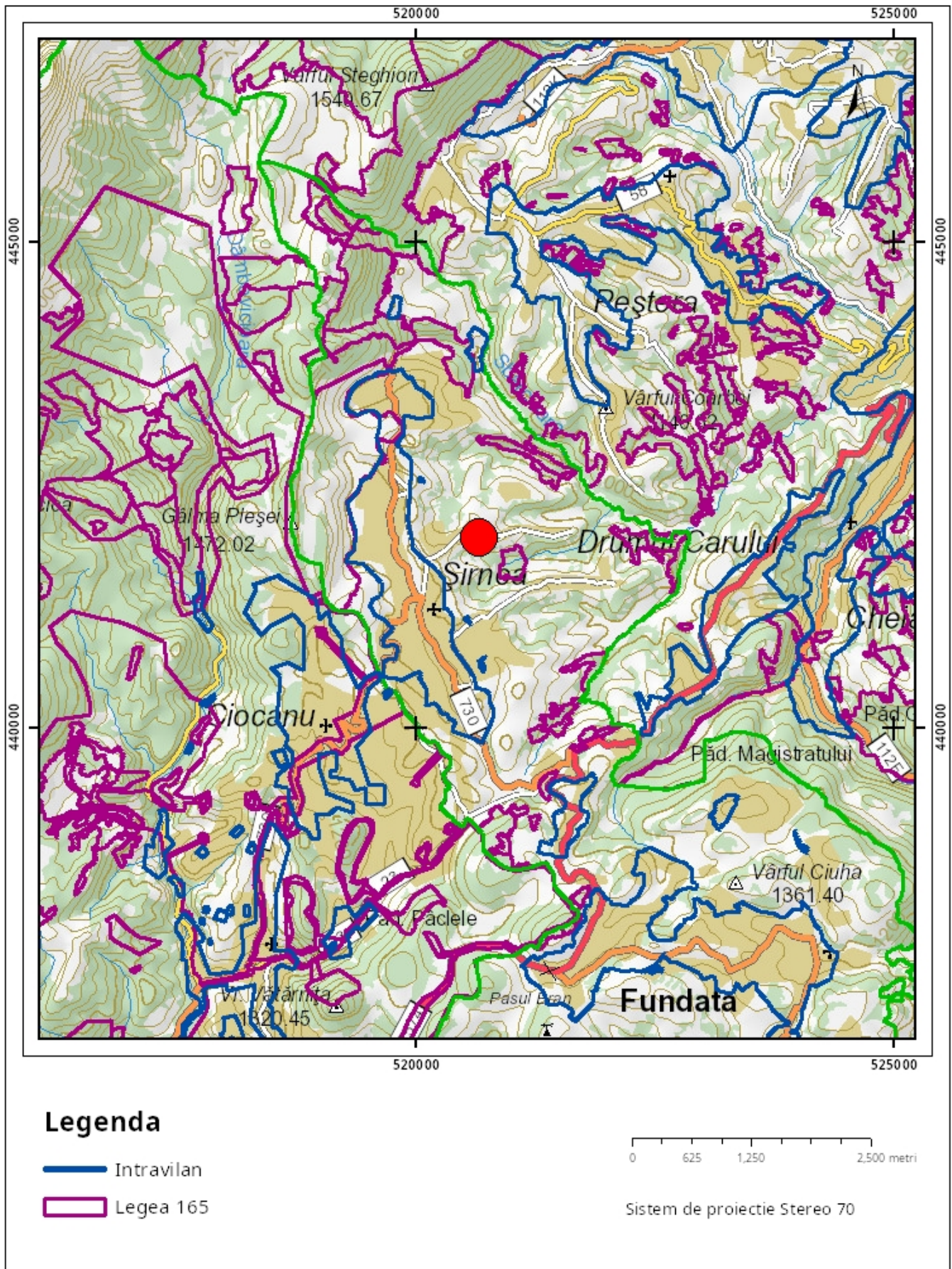
Teren: 18.096 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 18096mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 08-11-2022
Data și ora generării: 02-05-2025 10:10



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



JUDEȚUL BRAȘOV

Direcția Arhitect-sef

Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:

Județul Brașov

Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/6368 din

19.03.2025 / Nr. act (R1)4733 din

19.03.2025

Data: 19.03.2025 12:34:19 (GMT+02:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Sandu Dragoș George**, cu domiciliul/sediul în municipiul **București**, com. -, str. **Valea Argeșului**, nr. **2B**, bl. **523bis**, sc. **1**, et. **3**, ap. **16**, sect. **6**, jud. -, telefon/fax **0749855945**, e-mail -, înregistrată la nr. **3046/07.02.2025**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 1/14.03.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal: **Structuri de cazare, case de vacanță, satul Șirnea, com. Fundata**, generat de imobilele: **terenuri în extravilan, categoria de folosință fâneată, identificate cu extras CF nr. 101937 - nr. cad. 101937 cu suprafața de 1.548,00 mp și cu extras CF nr. 103912 - nr. cad. 103912 cu suprafața de 18.096,00 mp,**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Zona ce va fi reglementată este reprezentată de terenurile înscrise în CF nr. 101937 și CF nr. 103912, cu suprafața totală de 19.644,00 mp, fiind delimitată după cum urmează:

- la nord-vest – drum Muchia Armăsarului, CF nr. 104290;
- la sud-vest – terenuri proprietăți private, extravilan;
- la sud-est – terenuri proprietăți private, extravilan;
- la nord-est – terenuri proprietăți private în extravilan;

Zona studiată se va extinde față de toate laturile terenului reglementat, în vederea relaționării obiectivelor propuse cu vecinătățile.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Funcțiunea propusă: ZVC – unități turistice și case de vacanță.

3. Indicatori urbanistici propuși

- POTmaxim = 15%; CUT maxim = 0,40; Regim de înălțime: P+M, max. 5,50 m la cornișă de la CTA măsurată în punctul cel mai înalt al terenului și max. 10,50 m de la CTA măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
- Înălțimea maximă a construcțiilor se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului;
- Pentru conservarea specificului și identității locale de tip răsfirat, construcțiile propuse trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei; Retragerile construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor fi mai mari de H/2 din înălțimea la cornișă și vor respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; Nu vor fi acceptate construcții monobloc cu gabarite mari care să ocupe suprafața maximă rezultată din cumularea indicatorilor urbanistici maximi; în acest sens se va ține cont de Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR, cu privire la: specificul arhitectural, amplasarea clădirilor pe lot, construirea pe teren în pantă, tehnici de construire și materiale, principii și reguli pentru amenajările exterioare, indicații de culoare ș.a.

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

Accesul la terenul reglementat se va face din drumul Muchia Armăsarului, propus pentru modernizare cu profil de 9 m, conform avizului Primăriei Comunei Fundata nr. 712/13.03.2025. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul zonei reglementate, în afara drumului public.



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



JUDEȚUL BRAȘOV

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face în conformitate cu avizul Primăriei Com. Fundata nr. 712/13.03.2025 și cu avizele menționate în certificatul de urbanism, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; Alimentarea cu apă a obiectivelor propuse se va asigura din rețeaua de alimentare a comunei Fundata; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ-ului categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului PUZ.

În zona reglementată se va asigura o zonă de gospodărie-utilități care să deservească toate construcțiile propuse din punct de vedere edilitar și din punct de vedere al colectării selective a deșeurilor.

5. Capacitățile de transport admise Specifice activității propuse.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. Conform Certificatului de urbanism nr. 343/28.10.2024;

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

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

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 343/28.10.2024**.

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

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

Președinte	Arhitect-șef
 Semnat digital de: ADRIAN-IOAN VESTEA Aprobare 19.03.2025 12:33:39 (GMT+02:00)	 Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 17.03.2025 09:54:40 (GMT+02:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 14.03.2025 13:58:33 (GMT+02:00)	 Semnat digital de: ELENA-CLAUDIA URDEA Intocmit 14.03.2025 13:55:37 (GMT+02:00)

CONFORM CU DOCUMENTUL

ORIGINAL ELECTRONIC

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 vacanță 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 vacanță/structurilor turistice;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile 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 – Muchia Armăsarului identificat cu C.F. nr. 104290;
- 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 caldă 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 C.F. nr 104290: (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 și de gaze naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de canalizare și rețelei de gaze naturale.

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 C.F. nr. 104290, 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 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmuia.

- declivitate de 1,68°(2,93%) pe o lungime de 239,00 m.

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%.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ minim 7,00 m din axul drumului, dar nu mai puțin de 2,50 fata de aliniamentul propus;

Retragerea împrejurimilor față de căile de circulație este de:

→ minim 4,50 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 suprafata utila mai mica sau egala 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	19619	
Total			100.00	19644	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	2946.6	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	50.00	9822	
3		subzona aferenta circulatiilor private	35.00	6875.4	

Total ZCV - Zona casa de vacanta/unitati turistice	100.00	19644	100.00
Total	100.00	19644	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. P+M (Hcornișă maxim 5,50 m față de CTA, Hcoamă maxim 10,50 m față de CTA)

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,00 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, dar nu mai puțin de 2,50 fata de aliniamentul propus;

Retragerea împrejuririlor față de drumuri:

- minim 4,50 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

➤ Alimentare cu apă

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 419 din 17.02.2025 emis de Primăria comunei Fundata și a avizului nr. 62/16.05.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în comuna Fundata.

Rețeaua publică existentă este situată la cca. 480 m distanță față de amplasamentul P.U.Z. Se propune extinderea acestei rețele cu o conductă din PEHD Dn 110 mm, L=555 m până la terenurile analizate. Se vor efectua branșamente de apă PEHD Dn 32-40mm pentru fiecare parcelă.

➤ Evacuare ape uzate menajere

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 419 din 17.02.2025 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 62/16.05.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, până la realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor de canalizare în zonă, pentru gestionarea apelor uzate menajere din amplasament se propune ca fiecare casă de vacanță propusă să fie echipată cu câte un bazin vidanjabil. Astfel, pe terenul identificat prin C.F. nr. 101937 se va monta 1 bazin vidanjabil iar pe terenul identificat prin C.F. nr. 103912 se vor monta 7 bazine vidanjabile. Numărul total de bazine vidanjabile aferent P.U.Z. este 8. Bazinele vidanjabile vor fi etanșe, montate subteran, din PAFS, orizontale cu capacitatea $V=15$ mc fiecare. Bazinele vor fi vidanjate periodic prin grija directă a beneficiarului, de către o firmă specializată în astfel de servicii.

➤ Alimentare cu gaze naturale

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice pe lemne sau centrale electrice.

Soluția de alimentare cu energie electrică se va stabili în urma obținerii avizului emis de DEER.

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.

Întocmit:
Arh. Fintină Elena





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire PUZ – Structuri de cazare (case de vacanţă)
Iniţiator:	Sandu Dragos George
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea f.s. f.n. nr. cad. 101937 si 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@arhbv.ro

Introducere

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

I. Dispoziţii generale

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

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripţii (permisivităţi şi restricţii) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentaţia are un caracter de reglementare specifică şi stabileşte reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricţiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituţiei, potrivit **art. 48[^]1 alin. 5 din Legea 350/2001**, şi prin transmiterea hotărârii însoţite de documentaţia de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor

înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

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

- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legislația complementară:
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată
- Prevederile O.P.A.N.T. nr.65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.

3. Domeniul de aplicare

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

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

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în Jud. Brașov, com. Fundata, sat Șirnea, înscris în C.F. nr. 101937 nr. cad. 101937 cu S=1548 mp și C.F. nr. 103912 nr. cad. 103912 cu S=18096 mp, în suprafață totală de 19644 mp.

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

- la nord-vest: drum de acces pietruit – Muchia Armăsarului identificat cu C.F. nr. 104290;
- 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).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

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

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

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

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

b)
$$C.U.T. = \frac{S_d}{S_p}$$

în care:

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

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
Sc = suprafața construită la sol a clădirii
Sd = suprafața desfășurată a clădirii
Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

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

Existent: P.O.T.max.= 0%
Propus: P.O.T.max.= 15%

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

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

Art. 6. Circulația terenurilor

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

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea construcțiilor față de drumuri:

- minim 7,00 m din axul drumului, dar nu mai puțin de 2,50 față de aliniamentul propus.

Retragerea împrejuririlor față de drumuri:

- minim 4,50 m din axul drumului;

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

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

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 4,00 m; (pentru parcela cu 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 cu 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

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

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

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

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.

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

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

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

- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 5% din suprafața parcelei;
- să nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
- să nu depășească înălțimea maximă de 3,20m (H parter);
- să respecte Codul Civil;

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

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

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

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

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

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

➤ **profil transversal tip 1**

Se aplică la drumul pietruit identificat cu C.F. nr. 104290:

- 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 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmuia.
- declivitate de 1,68°(2,93%) pe o lungime de 239,00 m.

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

Art. 2. Accesele pietonale

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

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită

circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

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

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Costurile aferente extinderilor/realizării rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

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

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- max. P+M (Hcornișă maxim 5,50 m față de CTA, Hcoamă maxim 10,50 m față de CTA)

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim clădiri cu destinație turistică – 3 m la cornișă

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 19644 m.

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

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Prin prezenta documentație nu se propune dezmembrarea parcelei.

7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

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

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

- 1 loc de parcare la o suprafață 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.

Art. 2. Zone verzi și plantate

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

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

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă:

→ minimum 50%

Art. 3. Împrejmuiri

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

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

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

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

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevede următoarea zonă funcțională:

▪ Zona casă de vacanță/unități turistice - (ZCV)

Funcțiuni admise

- case de vacanță, pensiuni, cabane turistice, în regim de construire discontinuu, izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine, etc.)
- spații pentru agrement, odihnă, recreere.

Funcțiuni interzise

- locuințe colective
- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozități de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice
- orice activitate de producție sau activități incompatibile cu cea a activităților de turism și locuințe

2. Dispoziții finale și concluzii

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

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

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

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

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Fundata, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena



PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000

E574

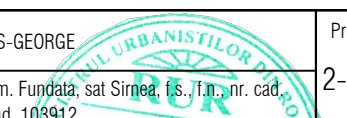
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.



PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000

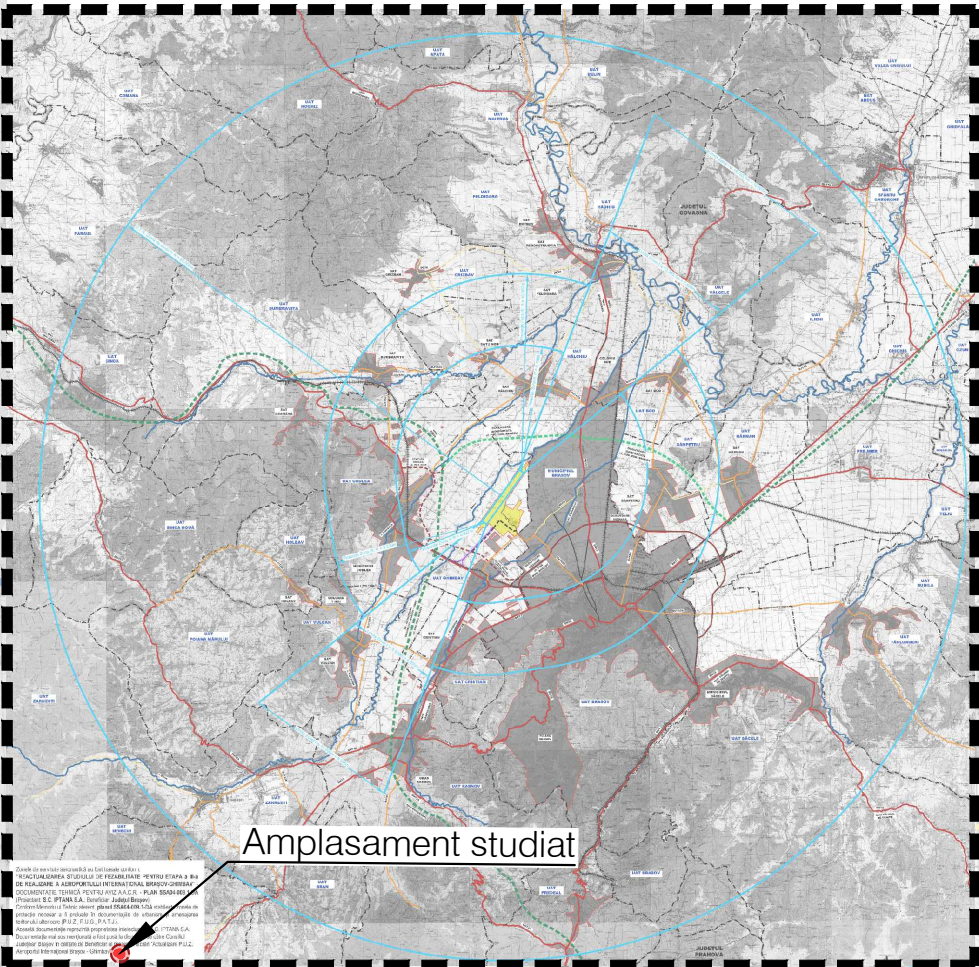
ŞİRNEA

ARGES

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

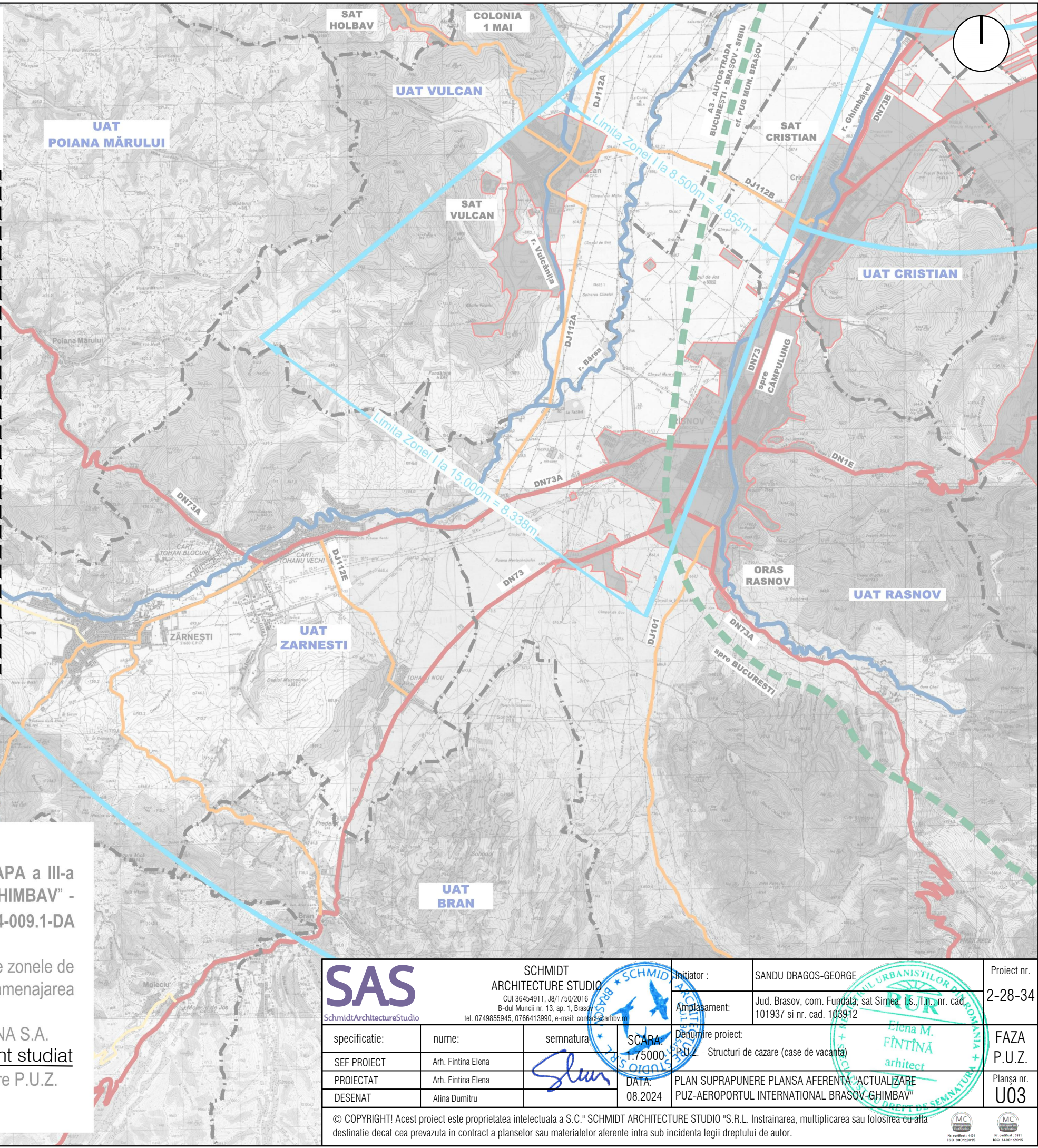
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANTA)
IN JUD. BRASOV, 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 dispoz **Amplasament studiat**
Județean Brașov în calitate de Beneficiar al prezentei lucrări "Actualizare P.U.Z.
Aeroportul Internațional Brașov - Ghimbav".



SAS

SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT

ARCHITECTURE STUDIO

CUI 36454911, JB/1750/2016

B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brașov

tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro

specificatie:

nume:

semnatura

SCARA:

1:75000

DATA:

08.2024

SEF PROIECT

Arh. Fintina Elena

PROIECTAT

Arh. Fintina Elena

DESENAT

Alina Dumitru

Initiator :

SANDU DRAGOS-GEORGE

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)

PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE
PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV"

Proiect nr.

2-28-34

FAZA

P.U.Z.

Planșa nr.

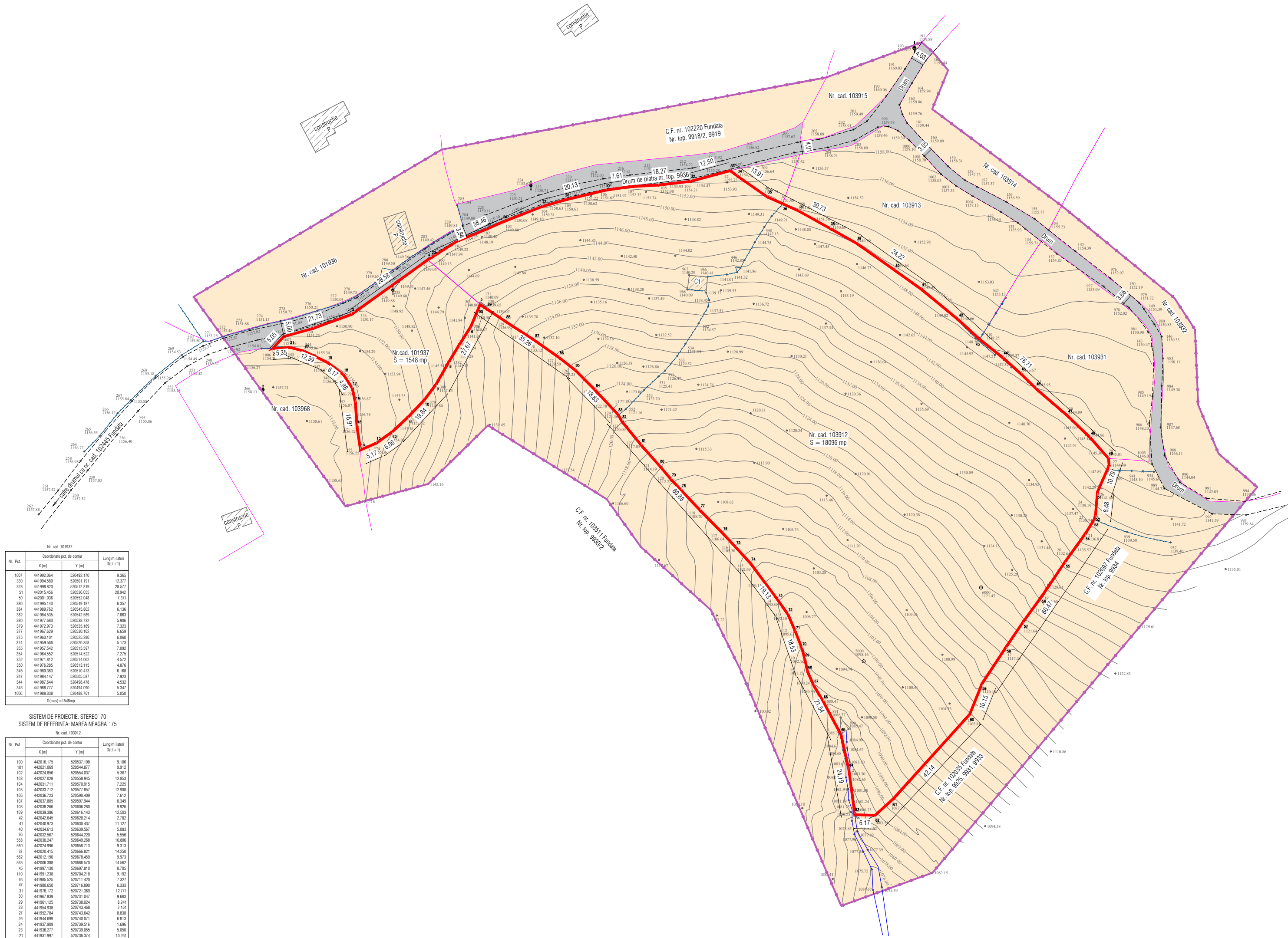
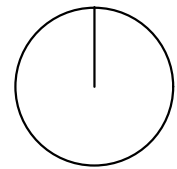
U03

MC

MC

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
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



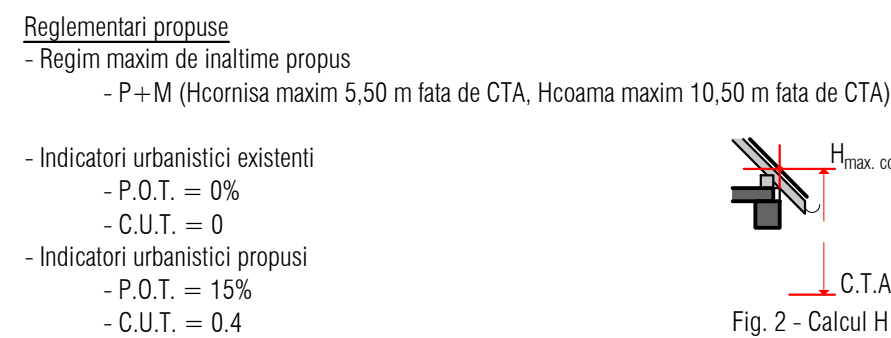
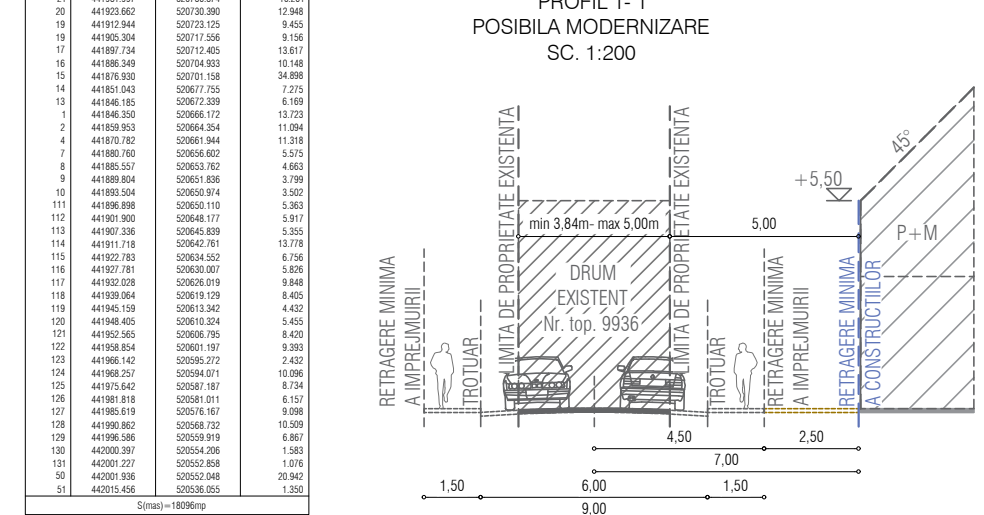
- Legenda
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Margine drum conform situatiei existente din teren
 - Drum existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Constructii existente
 - Gard sarma ghimpata
 - Gard lemn
 - Linie electrica pe stalp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

Nr. cad. 101937			
Nr. Pct.	Coordonate punct de contor		Lungime lateri D(L=1)
	X [m]	Y [m]	
1007	441902.864	104401.170	9.365
230	441904.846	105051.191	12.371
338	441908.820	105012.819	26.377
51	442014.686	105038.895	20.462
30	442001.506	105052.048	7.371
386	441995.143	105048.187	6.307
384	441989.352	105048.882	6.136
382	441984.235	105048.589	7.863
380	441977.683	105050.722	5.966
379	441973.873	105050.189	7.223
377	441967.629	105050.182	6.609
375	441963.101	105050.280	6.600
374	441959.946	105050.308	5.113
355	441957.542	105051.597	7.060
354	441954.552	105051.537	7.275
352	441951.812	105051.062	4.572
350	441948.268	105051.115	4.876
348	441945.383	105051.475	6.168
347	441944.147	105050.387	7.053
344	441940.644	105049.478	4.252
343	441938.777	105049.090	5.347
1006	441908.338	105048.791	5.002
S(teren)=1548mp			

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70 SISTEM DE REFERINTA: MARE NEAGRA 75			
Nr. cad. 103912			
Nr. Pct.	Coordonate punct de contor		Lungime lateri D(L=1)
	X [m]	Y [m]	
100	442016.175	105037.198	9.106
101	442021.889	105044.877	9.912
102	442024.856	105054.037	5.807
103	442027.026	105050.945	17.863
104	442031.711	105070.915	7.225
105	442033.712	105071.807	12.888
106	442036.723	105080.409	7.612
107	442037.869	105091.944	8.369
108	442038.706	105098.280	9.026
109	442039.386	105091.143	12.863
47	442042.655	105093.744	2.762
41	442048.973	105090.437	11.127
40	442054.613	105093.957	5.083
38	442052.507	105044.220	5.506
558	442053.747	105043.268	10.896
560	442054.896	105058.713	9.313
57	442055.415	105061.871	14.295
562	442013.190	105076.459	9.923
563	442056.388	105065.515	14.982
45	441997.130	105087.810	8.705
112	441997.288	105070.218	9.182
46	441985.525	105071.420	7.327
48	441980.628	105070.890	6.361
31	441976.777	105072.380	12.771
30	441967.839	105073.047	9.863
29	441961.125	105073.824	8.241
28	441954.838	105074.468	7.161
27	441952.744	105074.642	8.888
26	441944.699	105074.071	6.813
24	441937.809	105073.056	1.696
23	441936.277	105073.025	5.650
21	441931.987	105073.514	10.261
20	441923.682	105070.390	12.848
19	441917.844	105072.125	9.465
18	441905.304	105071.506	9.158
17	441897.234	105071.455	10.871
16	441886.549	105070.693	10.488
15	441876.820	105070.158	34.886
14	441861.653	105067.755	7.275
13	441846.185	105067.239	6.169
1	441846.200	105068.172	13.223
2	441839.853	105064.324	11.094
4	441833.382	105061.984	11.248
7	441880.100	105058.602	5.575
8	441885.247	105053.702	4.683
9	441889.804	105051.826	3.799
10	441893.644	105050.814	3.582
111	441896.898	105050.110	5.363
112	441901.980	105048.177	5.917
113	441907.336	105045.839	5.355
114	441911.718	105042.701	13.778
115	441927.783	105043.420	6.756
116	441937.781	105040.077	5.826
117	441932.028	105039.019	9.848
118	441939.054	105041.129	8.425
119	441945.159	105041.842	4.482
120	441948.425	105041.324	5.425
121	441952.955	105040.795	8.425
122	441958.854	105041.197	9.393
123	441964.143	105040.272	7.425
124	441968.257	105039.071	10.096
125	441975.660	105037.187	8.744
126	441981.818	105038.011	6.137
127	441985.819	105037.101	9.288
128	441990.862	105038.722	10.509
129	441996.586	105039.919	8.887
130	442000.397	105041.026	1.583
131	442002.277	105039.858	1.076
50	442001.506	105039.048	25.862
51	442015.426	105038.025	1.350
S(teren)=18096mp			

SAS SchmidtArchitectureStudio	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CU 36454911, 18.10.2016 8-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: c.schmidt@schmidt.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		
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:	FAZA	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		P.U.Z. - Structuri de cazare (case de vacanta)	P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN SITUATIA EXISTENTA	Planşa nr. U1
DESENAT	Alina Dumitru		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.					

STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANTA)
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT SIRNEA F.S. F.N.
NR. CAD. 101937 SI NR. CAD. 103912



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

SAS SchmidtArchitectureStudio SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CU 36454911, J8/15/09/2016 B-dul Munchi nr. 13, ap.1, Brasov tel. 0749859463, 0756413390, e-mail: gschmidt@schmidt.ro			Initiator : SANDU DRAGOS-GEORGE Elena M. PINTINA	Proiect nr. 2-28-34
Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, sat Simeia f.p. nr. cad. 101937 si nr. cad. 103912			Denumire proiect: P.U.Z. - Structuri de cazare (case de vacanta) FAZA P.U.Z.	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 08.2024	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Piansa nr. U2	
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 planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.				
		 		

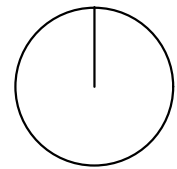
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

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

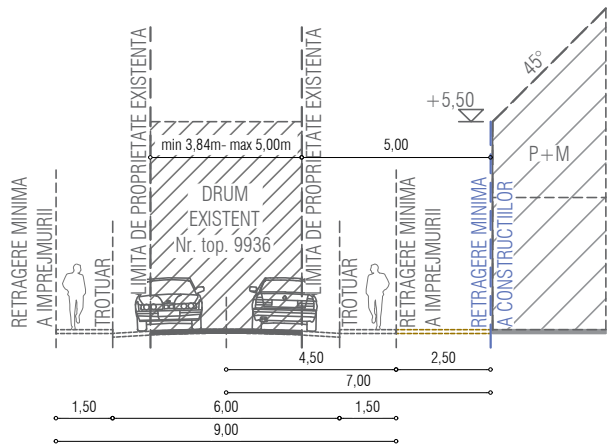


Nr. cad. 101937			
Nr. Pkt.	Coordonate pnt. de control	Lungime lateri (D=1+1)	
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]
100	441992.864	10400.170	9.365
101	441994.846	10399.191	12.371
102	441998.820	10391.819	26.377
103	442014.486	10388.008	20.462
104	442001.506	103952.048	7.371
105	441995.143	103940.187	6.307
106	441989.352	103940.802	6.136
107	441984.235	103940.389	7.863
108	441977.883	103939.722	5.966
109	441972.873	103939.189	7.723
110	441967.629	103938.182	6.669
111	441963.101	103937.280	6.600
112	441959.946	103936.328	5.113
113	441957.542	103935.597	7.050
114	441954.552	103934.537	7.275
115	441951.812	103934.062	4.572
116	441949.288	103933.113	4.876
117	441946.383	103932.473	6.168
118	441944.144	103931.587	7.053
119	441941.644	103930.478	6.252
120	441938.777	103929.090	5.347
121	441936.338	103928.191	5.002
S=1548mp			

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

Nr. cad. 103912			
Nr. Pkt.	Coordonate pnt. de control	Lungime lateri (D=1+1)	
X [m]	Y [m]	X [m]	Y [m]
100	442016.175	103937.188	9.106
101	442027.889	103944.877	9.912
102	442024.856	103954.037	5.807
103	442027.026	103954.945	17.863
104	442031.711	103970.915	7.225
105	442033.712	103971.807	12.886
106	442036.723	103980.409	7.612
107	442037.858	103981.944	8.349
108	442038.706	103986.280	9.026
109	442039.386	103991.143	12.363
110	442042.655	104003.744	2.762
111	442043.973	104030.437	11.127
112	442044.513	104031.957	5.083
113	442047.507	104044.220	5.506
114	442050.747	104044.268	10.896
115	442054.896	104058.713	9.313
116	442058.415	104064.871	14.264
117	442062.130	104076.459	9.923
118	442066.388	104088.510	14.862
119	441997.130	103987.810	8.705
120	441997.288	103970.878	9.183
121	441985.525	103971.420	7.327
122	441980.628	103970.890	6.331
123	441976.177	103971.380	12.771
124	441967.839	103973.047	9.863
125	441961.125	103973.824	8.241
126	441954.838	103974.468	7.161
127	441952.744	103974.042	8.888
128	441944.699	103974.071	6.813
129	441937.809	103973.046	1.096
130	441936.277	103973.025	5.650
131	441931.987	103973.014	10.261
132	441923.682	103973.990	12.848
133	441917.844	103973.125	9.465
134	441905.304	103971.506	9.158
135	441897.734	103971.465	10.871
136	441886.549	103970.633	10.448
137	441876.820	103970.158	34.888
138	441861.643	103967.735	7.275
139	441846.185	103967.339	6.169
140	441846.200	103967.172	13.273
141	441839.853	103964.264	11.094
142	441833.782	103961.984	11.848
143	441880.100	103958.602	5.575
144	441885.547	103953.702	4.683
145	441889.804	103951.826	3.799
146	441893.844	103949.874	3.582
147	441896.898	103948.110	5.363
148	441891.880	103946.177	5.917
149	441907.326	103944.898	3.355
150	441911.718	103942.761	13.778
151	441927.783	103943.420	6.756
152	441937.781	103943.077	5.826
153	441932.028	103942.019	9.848
154	441939.054	103941.129	8.425
155	441943.159	103940.142	4.462
156	441948.425	103939.204	5.425
157	441952.465	103938.795	8.425
158	441958.854	103937.197	9.368
159	441962.442	103936.372	7.463
160	441968.217	103934.911	10.096
161	441973.660	103933.187	8.744
162	441981.818	103931.011	6.157
163	441986.819	103929.167	9.288
164	441990.862	103927.722	10.509
165	441996.386	103925.919	8.887
166	442000.397	103924.056	1.583
167	442003.277	103923.808	1.076
168	442001.506	103923.048	20.862
169	442015.426	103928.023	1.302
S=1609mp			

PROFIL 1-1
POSSIBILA MODERNIZARE
SC. 1:200



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

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de axul drumului
- Drum existent - trafic greu
- 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 circulatiei privata - trafic greu
- Constructii propuse - mobilarie orientativa
- Loc de parcare
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Gard sarma ghimpata
- Gard lemn
- Linie electrica pe stalp
- Statie

Reglementari propuse

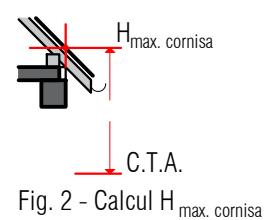
- Regim maxim de inaltime propus
 - P+M (Hcornisa maxim 5,50 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,50 m fata de CTA)

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, dar nu mai putin de 2,50 m fata de aliniamentul propus;
- 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

SAS
SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO

CU 36454911, 18.10.2016

8-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov

tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro

Initiator :

SANDU DRAGOS-GEORGE

Amplasament:

Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea s. p., nr. cad. 101937 si nr. cad. 103912

Denumire proiect:

P.U.Z. - Structuri de cazare (case de vacanta)

DATA:

08.2024

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA

Proiect nr.

2-28-34

FAZA

P.U.Z.

Plansa nr.

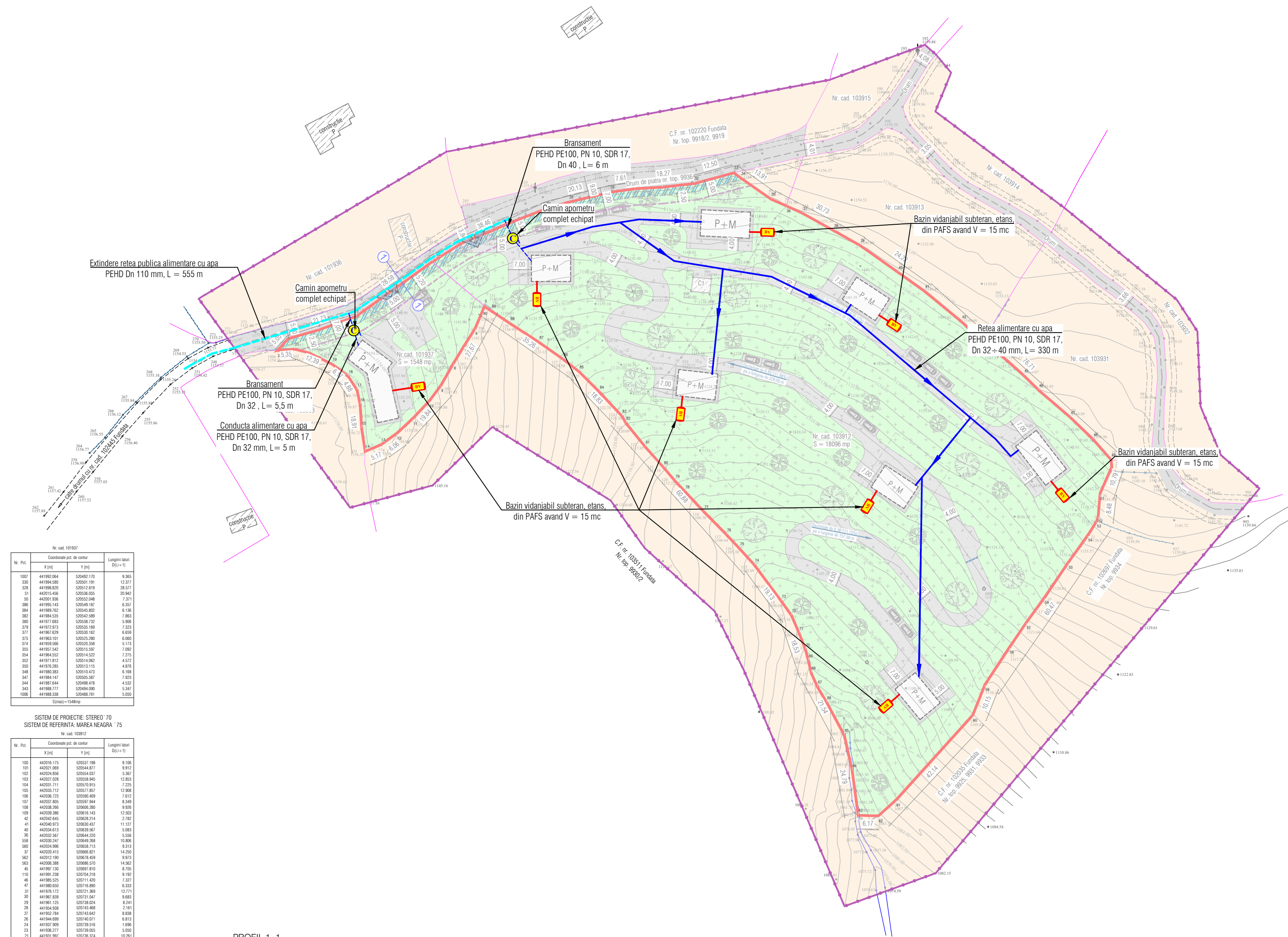
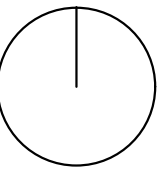
U2.1

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

MC

MC

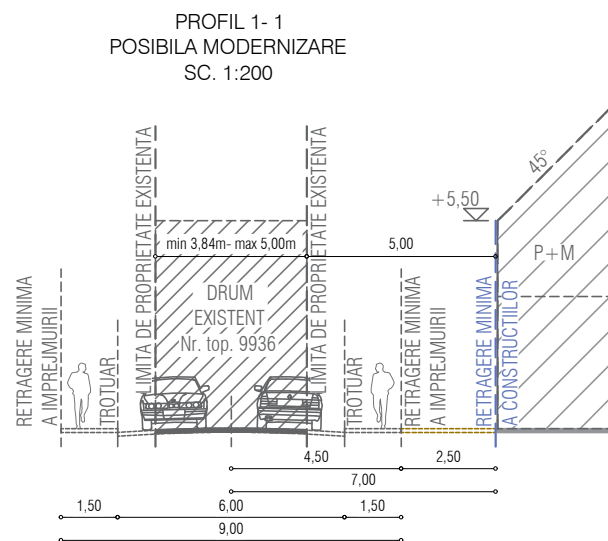
STRUCTURI DE CAZARE (CASE DE VACANTA)
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT SIRNEA F.S. F.N.
NR. CAD. 101937 SI NR. CAD. 103912
PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:1000

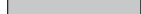
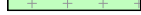
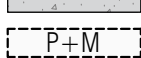


Nr. cat. 10/1937			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de control	Y [m]	Longimi latur D(±) [m]
1007	41/992/284	550402.170	9.365
1008	41/994/580	550401.191	12.377
1009	41/998/820	550572.879	28.517
1010	41/1051/456	550506.095	20.342
50	42/000/438	550502.048	7.371
381	42/095/143	550545.187	6.567
384	41/089/162	550546.802	6.136
385	42/084/435	550546.789	7.019
387	41/077/683	550538.732	5.900
379	41/072/873	550525.169	7.323
377	41/071/829	550525.169	7.323
376	41/070/861	550525.280	6.000
354	41/059/566	550526.338	5.173
355	41/057/542	550515.598	7.083
356	41/054/652	550515.702	7.083
352	41/071/812	550514.062	4.576
350	41/067/285	550513.015	4.572
349	41/067/285	550513.015	4.572
347	41/088/447	550506.587	7.923
344	41/087/644	550498.478	8.333
343	41/087/717	550498.580	8.333
1006	41/088/338	550498.580	8.333

SISTEM DE PROTEÇÃO: STEREO 70				
NOME DO REFUGIADO: MARIA NEGRA 75				
DATA: 14/09/2017				
Nº FIC	Coordenadas de Referência			Logaritmo Linear
	X (m)	Y (m)	Z (m)	
100	402014.751	335202.988	1.908	1.908
101	402017.069	335044.077	1.912	1.912
102	402017.069	335044.077	1.912	1.912
103	402017.069	335044.077	1.912	1.912
104	402017.069	335044.077	1.912	1.912
105	402017.069	335044.077	1.912	1.912
106	402017.069	335044.077	1.912	1.912
107	402017.069	335044.077	1.912	1.912
108	402017.069	335044.077	1.912	1.912
109	402017.069	335044.077	1.912	1.912
110	402017.069	335044.077	1.912	1.912
111	402017.069	335044.077	1.912	1.912
112	402017.069	335044.077	1.912	1.912
113	402017.069	335044.077	1.912	1.912
114	402017.069	335044.077	1.912	1.912
115	402017.069	335044.077	1.912	1.912
116	402017.069	335044.077	1.912	1.912
117	402017.069	335044.077	1.912	1.912
118	402017.069	335044.077	1.912	1.912
119	402017.069	335044.077	1.912	1.912
120	402017.069	335044.077	1.912	1.912
121	402017.069	335044.077	1.912	1.912
122	402017.069	335044.077	1.912	1.912
123	402017.069	335044.077	1.912	1.912
124	402017.069	335044.077	1.912	1.912
125	402017.069	335044.077	1.912	1.912
126	402017.069	335044.077	1.912	1.912
127	402017.069	335044.077	1.912	1.912
128	402017.069	335044.077	1.912	1.912
129	402017.069	335044.077	1.912	1.912
130	402017.069	335044.077	1.912	1.912
131	402017.069	335044.077	1.912	1.912
132	402017.069	335044.077	1.912	1.912
133	402017.069	335044.077	1.912	1.912
134	402017.069	335044.077	1.912	1.912
135	402017.069	335044.077	1.912	1.912
136	402017.069	335044.077	1.912	1.912
137	402017.069	335044.077	1.912	1.912
138	402017.069	335044.077	1.912	1.912
139	402017.069	335044.077	1.912	1.912
140	402017.069	335044.077	1.912	1.912
141	402017.069	335044.077	1.912	1.912
142	402017.069	335044.077	1.912	1.912
143	402017.069	335044.077	1.912	1.912
144	402017.069	335044.077	1.912	1.912
145	402017.069	335044.077	1.912	1.912
146	402017.069	335044.077	1.912	1.912
147	402017.069	335044.077	1.912	1.912
148	402017.069	335044.077	1.912	1.912
149	402017.069	335044.077	1.912	1.912
150	402017.069	335044.077	1.912	1.912
151	402017.069	335044.077	1.912	1.912
152	402017.069	335044.077	1.912	1.912
153	402017.069	335044.077	1.912	1.912
154	402017.069	335044.077	1.912	1.912
155	402017.069	335044.077	1.912	1.912
156	402017.069	335044.077	1.912	1.912
157	402017.069	335044.077	1.912	1.912
158	402017.069	335044.077	1.912	1.912
159	402017.069	335044.077	1.912	1.912
160	402017.069	335044.077	1.912	1.912
161	402017.069	335044.077	1.912	1.912

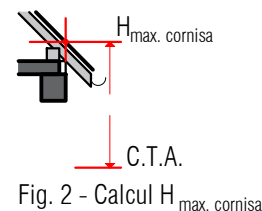
Sistema 1600x900



- Legenda**
-  Limita zona reglementata
 -  Limita zona analizata
 -  Linii parcelare existente
 -  Retragere minima a constructiilor fata de axul drumului
 -  Drum existent - trafic greu
 -  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 circulatii privata - trafic greu
 -  Constructii propuse - mobilare orientativa
 -  Loc de parcare
 -  Profil transversal
 -  Acces auto si pietonal
 -  Gard sarma ghimpata
 -  Gard lemn
 -  Linie electrica pe stalp
 -  Statie
 -  Extindere retea publica alimentarea cu apa PEHD Dn 110 mm
 -  Retea alimentarea cu apa PEHD PE100
 -  Bransament PEHD PE100
 -  Camin apometru
 -  Bazin vidanabil subteran, etans

Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus
- P+M (Hcornisa maxim 5,50 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,50 m fata de CTA)

- Indicatori urbanistici esistenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici proposti
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4



- Retragera minima a constructiilor fata de drum este de minim 7,00 m din axul drumului existent, dar nu mai putin de 2,50 m fata de aliniamentul propus;
- 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;

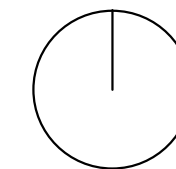
Nota

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

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

 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J6/15/9/2016 B-dul Munchi nr. 13, bl. 9, Bucuresti tel. 0749855945, 0766413980, e-mail: office@schmidt.ro		Initiator : SANDU DRAGOS-GEORGE		Elena M. FINTA Simona C. Simionescu DE	Proiect nr. 2-28-34
Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, sat. SINTA, s. p. n. cad. 101937 si nr. cad. 103912		Denumire proiect: P.U.Z. - Structuri de cazare (case de vacanta)			FAZA P.U.Z.
specificatie: SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	nume: Arh. Fintina Elena dr. ing. CFI Stelcu Gara-Hina Alina Dumitru	semnatura: 	SCARA 1:1000 DATA: 08.2024	PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDITATARA	
© 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 aflate intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

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 JURIDICA sc. 1:1000



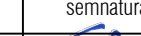
Nr. cod. 101937		Coordonate pe cel de centur		Lungimi laterale $L(\mu\text{m}) = \sqrt{x^2 + y^2}$
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]		
1007	441992.064	504821.170	9.365	
1008	441994.580	504801.131	12.317	
1009	441998.020	504791.089	28.357	
51	420015.456	505085.055	20.342	
50	420011.936	505055.048	7.281	
386	441997.143	504811.187	6.337	
384	441999.762	504821.802	6.186	
382	441984.935	504523.889	7.933	
381	441981.663	504513.922	5.527	
379	441972.973	505025.189	7.623	
377	441967.629	505030.162	8.259	
376	441958.101	505032.542	5.173	
374	441959.566	505035.358	5.173	
355	441967.542	50515.597	7.070	
354	441964.552	50515.622	4.876	
353	441971.812	50514.062	4.537	
350	441976.285	50513.115	1.275	
344	441980.383	50510.473	4.158	
343	441984.147	50499.787	6.068	
344	441987.644	50496.478	6.162	
343	441988.777	50494.990	5.547	
1006	441988.238	50494.990	5.547	

Suma = 1548mm

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

No. Pos.	Contorno de la zona		Longitud lateral (m)
	No. cat. 19972		
	X [m]		
150	403516.17	505021.98	8.108
151	403517.00	505044.87	9.172
152	403517.00	505044.87	9.172
153	403517.00	505048.45	9.733
154	403517.00	505048.45	9.733
155	403517.00	505051.03	10.294
156	403517.00	505051.03	10.294
157	403517.00	505051.03	10.294
158	403517.00	505051.03	10.294
159	403517.00	505051.03	10.294
160	403517.00	505051.03	10.294
161	403517.00	505051.03	10.294
162	403517.00	505051.03	10.294
163	403517.00	505051.03	10.294
164	403517.00	505051.03	10.294
165	403517.00	505051.03	10.294
166	403517.00	505051.03	10.294
167	403517.00	505051.03	10.294
168	403517.00	505051.03	10.294
169	403517.00	505051.03	10.294
170	403517.00	505051.03	10.294
171	403517.00	505051.03	10.294
172	403517.00	505051.03	10.294
173	403517.00	505051.03	10.294
174	403517.00	505051.03	10.294
175	403517.00	505051.03	10.294
176	403517.00	505051.03	10.294
177	403517.00	505051.03	10.294
178	403517.00	505051.03	10.294
179	403517.00	505051.03	10.294
180	403517.00	505051.03	10.294
181	403517.00	505051.03	10.294
182	403517.00	505051.03	10.294
183	403517.00	505051.03	10.294
184	403517.00	505051.03	10.294
185	403517.00	505051.03	10.294
186	403517.00	505051.03	10.294
187	403517.00	505051.03	10.294
188	403517.00	505051.03	10.294
189	403517.00	505051.03	10.294
190	403517.00	505051.03	10.294
191	403517.00	505051.03	10.294
192	403517.00	505051.03	10.294
193	403517.00	505051.03	10.294
194	403517.00	505051.03	10.294
195	403517.00	505051.03	10.294
196	403517.00	505051.03	10.294
197	403517.00	505051.03	10.294
198	403517.00	505051.03	10.294
199	403517.00	505051.03	10.294
200	403517.00	505051.03	10.294
201	403517.00	505051.03	10.294
202	403517.00	505051.03	10.294
203	403517.00	505051.03	10.294
204	403517.00	505051.03	10.294
205	403517.00	505051.03	10.294
206	403517.00	505051.03	10.294
207	403517.00	505051.03	10.294
208	403517.00	505051.03	10.294
209	403517.00	505051.03	10.294
210	403517.00	505051.03	10.294
211	403517.00	505051.03	10.294
212	403517.00	505051.03	10.294
213	403517.00	505051.03	10.294
214	403517.00	505051.03	10.294
215	403517.00	505051.03	10.294
216	403517.00	505051.03	10.294
217	403517.00	505051.03	10.294
218	403517.00	505051.03	10.294
219	403517.00	505051.03	10.294
220	403517.00	505051.03	10.294
221	403517.00	505051.03	10.294
222	403517.00	505051.03	10.294
223	403517.00	505051.03	10.294
224	403517.00	505051.03	10.294
225	403517.00	505051.03	10.294
226	403517.00	505051.03	10.294
227	403517.00	505051.03	10.294
228	403517.00	505051.03	10.294
229	403517.00	505051.03	10.294
230	403517.00	505051.03	10.294
231	403517.00	505051.03	10.294
232	403517.00	505051.03	10.294
233	403517.00	505051.03	10.294
234	403517.00	505051.03	10.294
235	403517.00	505051.03	10.294
236	403517.00	505051.03	10.294
237	403517.00	505051.03	10.294
238	403517.00	505051.03	10.294
239	403517.00	505051.03	10.294
240	403517.00	505051.03	10.294
241	403517.00	505051.03	10.294
242	403517.00	505051.03	10.294
243	403517.00	505051.03	10.294
244	403517.00	505051.03	10.294
245	403517.00	505051.03	10.294
246	403517.00	505051.03	10.294
247	403517.00	505051.03	10.294
248	403517.00	505051.03	10.294
249	403517.00	505051.03	10.294
250	403517.00	505051.03	10.294
251	403517.00	505051.03	10.294
252	403517.00	505051.03	10.294
253	403517.00	505051.03	10.294
254	403517.00	505051.03	10.294
255	403517.00	505051.03	10.294
256	403517.00	505051.03	10.294
257	403517.00	505051.03	10.294
258	403517.00	505051.03	10.294
259	403517.00	505051.03	10.294
260	403517.00	505051.03	10.294
261	403517.00	505051.03	10.294
262	403517.00	505051.03	10.294
263	403517.00	505051.03	10.294
264	403517.00	505051.03	10.294
265	403517.00	505051.03	10.294
266	403517.00	505051.03	10.294
267	403517.00	505051.03	10.294
268	403517.00	505051.03	10.294
269	403517.00	505051.03	10.294
270	403517.00	505051.03	10.294
271	403517.00	505051.03	10.294
272	403517.00	505051.03	10.294
273	403517.00	505051.03	10.294
274	403517.00	505051.03	10.294
275	403517.00	505051.03	10.294
276	403517.00	505051.03	10.294
277	403517.00	505051.03	10.294
278	403517.00	505051.03	10.294
279	403517.00	505051.03	10.294
280	403517.00	505051.03	10.294
281	403517.00	505051.03	10.294
282	403517.00	505051.03	10.294
283	403517.00	505051.03	10.294
284	403517.00	505051.03	10.294
285	403517.00	505051.03	10.294
286	403517.00	505051.03	10.294
287	403517.00	505051.03	10.294
288	403517.00	505051.03	10.294
289	403517.00	505051.03	10.294
290	403517.00	505051.03	10.294
291	403517.00	505051.03	10.294
292	403517.00	505051.03	10.294
293	403517.00	505051.03	10.294
294	403517.00	505051.03	10.294
295	403517.00	505051.03	10.294
296	403517.00	505051.03	10.294
297	403517.00	505051.03	10.294
298	403517.00	505051.03	10.294
299	403517.00	505051.03	10.294
300	403517.00	505051.03	10.294
301	403517.00	505051.03	10.294
302	403517.00	505051.03	10.294
303	403517.00	505051.03	10.294
304	403517.00	505051.03	10.294
305	403517.00	505051.03	10.294
306	403517.00	505051.03	10.294
307	403517.00	505051.03	10.294
308	403517.00	505051.03	10.294
309	403517.00	505051.03	10.294
310	403517.00	505051.03	10.294
311	403517.00	505051.03	10.294
312	403517.00	505051.03	10.294
313	403517.00	505051.03	10.294
314	403517.00	505051.03	10.294
315	403517.00	505051.03	10.294
316	403517.00	505051.03	10.294
317	403517.00	505051.03	10.294
318	403517.00	505051.03	10.294
319	403517.00	505051.03	10.294
320	403517.00	505051.03	10.294
321	403517.00	505051.03	10.294
322	403517.00	505051.03	10.294
323	403517.00	505051.03	10.294
324	403517.00	505051.03	10.294
325	403517.00	505051.03	10.294
326	403517.00	505051.03	10.294
327	403517.00	505051.03	10.294
328	403517.00	505051.03	10.294
329	403517.00	505051.03	10.294
330	403517.00	505051.03	10.294
331	403517.00	505051.03	10.294
332	403517.00	505051.03	10.294
333	403517.00	505051.03	10.294
334	403517.00	505051.03	10.294
335	403517.00	505051.03	10.294
336	403517.00	505051.03	10.294
337	403517.00	505051.03	10.294
338	403517.00	505051.03	10.294
339	403517.00	505051.03	10.294
340	403517.00	505051.03	10.294
341	403517.00	505051.03	10.294
342	403517.00	505051.03	10.294
343	403517.00	505051.03	10.294
344	403517.00	505051.03	10.294
345	403517.00	505051.03	10.294
346	403517.00	505051.03	10.294
347	403517.00	505051.03	10.294
348	403517.00	505051.03	10.294
349	403517.00	505051.03	10.294
350	403517.00	505051.03	10.294
351	403517.00	505051.03	10.294
352	403517.00	505051.03	10.294
353	403517.00	505051.03	10.294
354	403517.00	505051.03	10.294
355	403517.00	505051.03	10.294
356	403517.00	505051.03	10.294
357	403517.00	505051.03	10.294
358	403517.00	505051.03	10.294
359	403517.00	505051.03	10.294
360	403517.00	505051.03	10.294
361	403517.00	505051.03	10.294
362	403517.00	505051.03	10.294
363	403517.00	505051.03	10.294
364	403517.00	505051.03	10.294
365	403517.00	505051.03	10.294
366	403517.00	505051.03	10.294
367	403517.00	505051.03	10.294
368	403517.00	505051.03	10.294
369	403517.00	505051.03	10.294
370	403517.00	505051.03	10.294
371	403517.00	505051.03	10.294
372	403517.00	505051.03	10.294
373	403517.00	505051.03	10.294
374	403517.00	505051.03	10.294
375	403517.00	505051.03	10.294
376	403517.00	505051.03	10.294
377	403517.00	505051.03	10.294
378	403517.00	505051.03	10.294
379	403517.00	505051.03	10.294
380	403517.00	505051.03	10.294
381	403517.00	505051.03	10.294
382	403517.00	505051.03	10.294
383	403517.00	505051.03	10.294
384	403517.00	505051.03	10.294
385	403517.00	505051.03	10.294
386	403517.00	505051.03	10.294
387	403517.00	505051.03	10.294
388	403517.00	505051.03	10.294
389	403517.00	505051.03	10.294
390	403517.00	505051.03	10.294
391			

- ### Legenda
-  Limita zona reglementata
 -  Limita zona analizata
 -  Linii parcelare existente
 -  Retragerere minima a constructiilor fata de drum
 -  Constructii existente
 -  Profil stradal rezervat pentru modernizarea drumului cu nr. top. 9936
 -  Gard sarma ghimpata
 -  Gard lemn
 -  Linie electrica pe stalp
 -  Statie
 -  Teren proprietate privata
 -  Teren domeniu public
- ### Circulatia terenurilor
-  Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public in momentul in care va exista un proiect tehnic pentru modernizarea drumului realizat de catre autoritatile publice locale.

 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CU 36454911, J8/1059/2016 B-dul Muncii nr. 13 ap.7, Berceni tel. 0749855945, 0766413998, e-mail: contact@schmidt.ro		Initiator : SANDU DRAGOS-GEORGE Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirmea ts. I, n. nr. cad. 101937 si nr. cad. 103912		Elena M. FINTINA PROIECTANT 2-28-34	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: P.U.Z. - Structuri de cazare (case de vacanta)	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 08.2024	PLAN SITUATIA JURIDICA	Planşa nr. U4
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 aflate intra sub incidenta legii dreptului de autor.