



Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail [primariafundata@yahoo.com](mailto:primariafundata@yahoo.com)



NR. 2300/10.08.2023

**ANUNȚ  
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT  
DE HOTARARE**

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

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

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 101725 - nr. cad 101725, beneficiar COCAN IOAN

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucrare - termen 22.09.2023

Proiectul de hotarare va fi afisat la sediul Primariei comunei Fundata, din comuna Fundata, sat. Fundata nr. 56, jud. Brasov, si publicat pe site-ul Primariei comunei Fundata - <http://primariafundata.ro/>.

Cei interesati pot transmite in scris propuneri sau opinii cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: [primariafundata@yahoo.com](mailto:primariafundata@yahoo.com), pana la data de 22.09.2023.

Primar,  
Patea Marian Florin



Secretar,  
Preda Nicoleta Daniela



Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



Nr. 2301 din 10.08.2023

### Proces-verbal

Incheiat astazi 10.08.2023, in vederea afisarii la avizierul Primariei Comunei Fundata si publicat pe site-ul Primariei comunei Fundata - <http://primariafundata.ro/>, a *Anuntului privind elaborarea unui proiect de hotarare privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 101725 - nr. cad 101725, beneficiar COCAN IOAN*

Primar,  
Patea Marian Florin

L.S.



Secretar,  
Preda Nicoleta Daniela



**PROIECT HOTARARE NR. 39**

din 10.08.2023

**- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 101725 - nr. cad 101725, beneficiar COCAN IOAN**

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

**1. Avand in vedere:**

- cererea inregistrata cu nr. 2299 din 10.08.2023, inaintata de catre Cocan Ioan prin imputernit SC DANINA STAR SRL, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 37/01.08.2023, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire casa de vacanta”, initiator Cocan Ioan ;
- PUZ - ul - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 101725- nr. cad 101725, beneficiar Cocan Ioan;

**2. Ținând cont de:**

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. .../10.08.2023;
- raportul de specialitate nr. ../10.08.2023;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

**3. Vazand prevederile :**

- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- realizând publicarea anunțului prin afisare la sediul Primariei in spatiul accesibil publicului si pe site, în contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1** Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 101725 - nr. cad 101725 in suprafata totala de 11.420,00 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

**Art. 2** Terenul apartinand beneficiarului Cocan Ioan, asa cum a fost definit in articolul anterior, va face parte din intravilanul comunei Fundata, judetul Brasov incepand cu data prezentei hotarari.

**Art. 3** La realizarea lucrarilor in zona se vor respecta toate prevederile PUZ-ului aprobat si toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitati publice.

**Art. 4** Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Brasov, primarului comunei Fundata, beneficiarului Cocan Ioan si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,  
Primarul Comunei Fundata  
Patea Marian Florin



Avizat,  
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'PN', is written below the text of the secretary's name.



**PROIECTARE**

CONSULTANTA;  
ARHITECTURA SI DESIGN;

**CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**

RIDICARI TOPOGRAFICE;  
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE;

**EXPERTIZE | EVALUARI**

PROPRIETATI IMOBILIARE;  
BUNURI MOBILE;

REZISTENTA SI INSTALATII;  
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.G.;

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI;  
DETERMINARI PUNCTE GPS.

ACTIVE CORPORALE;  
ACTIVE NECORPORALE;

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;  
STUDII DE FEZABILITATE.

EXPERTIZE DE GRANITURE SI LITIGII DE HOTARE;  
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE.

SOCIETATI COMERCIALE;  
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.



SOCIETATE CERTIFICATA IN  
SISTEMUL DE MANAGEMENT AL CALITATII  
SISTEMUL DE MANAGEMENT DE MEDIU

**CONTACT**

OFFICE@DANINASTAR.RO  
WWW.DANINASTAR.RO  
REG.COM. JOB/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV  
TEL: 0040-268-647189 | 0040-268-647188  
STR. PROMOROAÇA 6, ETAJ 3, SECTOR 1, BUCURESTI  
TEL: 0040-762-071701

**DENUMIREA LUCRĂRII**

**CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ,  
CF ȘI NR CAD. 101725,  
COMUNA FUNDATA, JUD. BRAȘOV**

**- P.U.Z. -**

BENEFICIAR: COCAN IOAN  
NR. PROIECT: 8359/22/07.2021



Director General,  
Arch. Urb. DANINA ZUBCOV



**PROIECTARE**  
CONSULTANTA:  
ARHITECTURA SI DESIGN:

REZISTENTA SI INSTALATI:  
URBANISTICA P.U.D., P.U.Z. SI P.U.O.:

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE:  
STUDII DE FEZABILITATE:

**CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**

INDICARI TOPOGRAFICE:  
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PUNERI IN POSESIE:

DEZMEMBRARI CONTOPRI:  
DE TERMINARI PUNCTE GPS:

EXPERTIZE DE ORANITURE SI LITOGRAFIE DE NOTARE:  
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE:

**EXPERTIZE | EVALUARI**

PROPRIETATI MOBILIARE:  
BUNURI MOBILE:

ACTIVE CORPORALE:  
ACTIVE NECORPORALE:

SOCIETATI COMERCIALE:  
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE:



STR. GHEORGHE LAZAR NR 26, BRASOV  
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168  
OFFICE@DANINASTAR.RO  
WWW.DANINASTAR.RO  
REG.COM. J09/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### PUZ

**Construire Casa de vacanta, CF si nr cad. 101725,  
comuna Fundata, jud. BRASOV  
Proiect 8359/22/07.2021**

Beneficiar – Cocan Ioan

Proiectant Urbanism – SC Danina Star SRL

Colectiv proiectare



Șef proiect :

arh. Danina Zubcov ..... *Zubcov*

Proiectare specialitate urbanism:

urb. Raluca Criscota ..... *Criscota*

urb. Andrei Popescu ..... *Popescu*



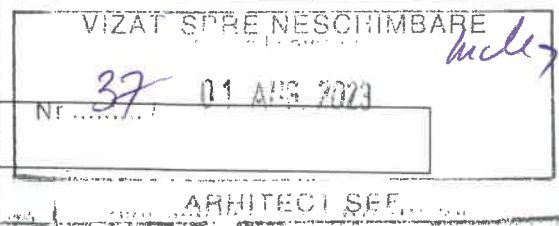
**CUPRINS**

**I. PRESCRIPTII GENERALE**

**II. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDARI GENERALE LA  
NIVELUL ZONEI STUDIAȚE**

**III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI  
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**





**I. PRESCRIPTII GENERALE**

**1 Introducere**

**1.1 Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea lucrării:** CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

**Amplasament/ date identificare:** Extras CF nr 101725 nr. Cad. 101725, comuna FUNDATA, jud. Brasov

**Beneficiar:** COCAN IOAN

**Proiectant de specialitate:** SC Danina Star SRL

**Faza:** PUZ

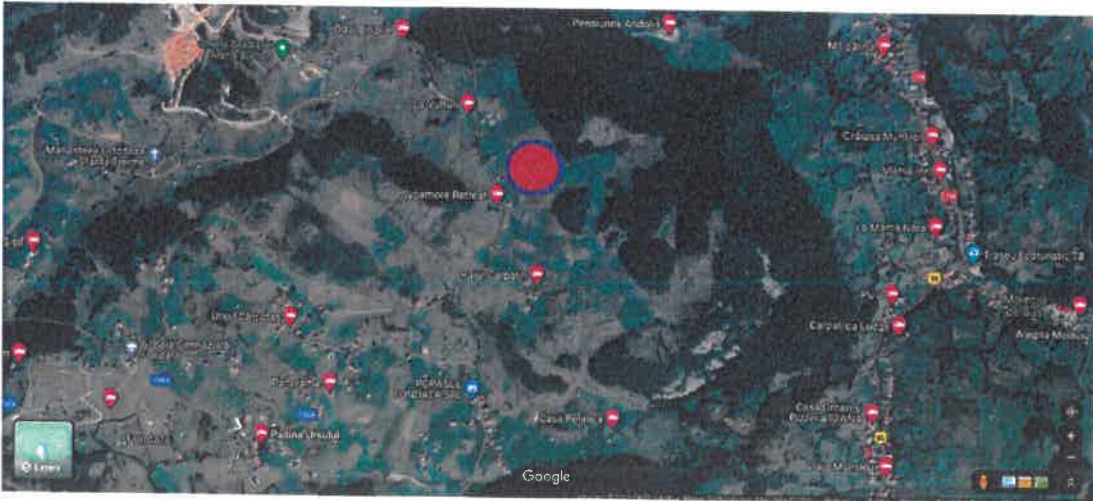
**Data:** mai 2022

**Amplasarea terenului**

Terenul studiat se află poziționat in extravilanul comunei Fundata, jud Brasov, în partea de N-NE a intravilanului acestuia, cu acces din drumul de pamant nr topo 8755. Este compus dintr-un corp de proprietate, aflat in proprietatea lui Cocan Ioan si sotia sa Cocan Alina Dafinita (cf CVC nr 2672 din 18/10.2007 si cf extras CF nr 101725) cu o suprafata de 11.420 mp (cf nr. cadastral 101725), având urmatoarele vecinătăți:

- Nord – teren cu nr topo 8260/a/1 (vezi plan ridicare topo), teren aflat in extravilanul localitatii, folosinta padure
- Sud – drumul public Pe Râpi, drum de acces nr topo 8755 (vezi plan ridicare topo)
- Est – nr topo 8741, 8742, 8743, 8744, 8745, 8746 si 8740
- Vest – nr topo 8751/1/1/5 (teren aflat in extravilan cu o constructie pe teren de S+P+E) si nr topo 9751/1/1.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe teritoriul în suprafață totală de 11.420 mp.



Amplasarea zonei studiate la nord de intravilan Fundata. Sursa: GoogleMaps

**RLU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**Configurarea terenului. Proprietatea terenului.

Terenul studiat, amplasat în extravilanul comunei Fundata, jud. Brasov este format dintr-un corp de proprietate cu o suprafață de 11.420mp mp (nr cad. 101725) și se află în proprietatea privată a dlui Cocan Ioan și a soției sale dna Cocan Alina Dafinita (cf CVC nr 2672 din 18/10.2007 și cf extras CF nr 101725).

Terenul are o formă aproape regulată, trapezoidală, cu acces din drumul de pământ cu nr topo 8755 – Pe Râpi.

Categoria de folosință a terenurilor

Terenul studiat de prezenta documentație se află în extravilanul comunei Fundata, iar folosința actuală a terenului este de fâneță, conform CF nr. 101725 și CU 231/29.06.2021.

Pe terenul învecinat la vest față de proprietatea ce face obiectul prezentei documentații se află o construcție S+P+E, cf plan de situație anexat.

**1.2 Obiectul documentației PUZ**

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea condițiilor de realizare a investiției private cu obiectivul "Construire Casa de Vacanță".

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Comunei Fundata a solicitat inițiatorului, prin **Certificatul de Urbanism 231/29.06.2021 și prin avizul de oportunitate nr 1/18.02.2022**, realizarea unei documentații PUZ în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul 839/2009 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supus avizării și aprobării Consiliului Local Fundata.

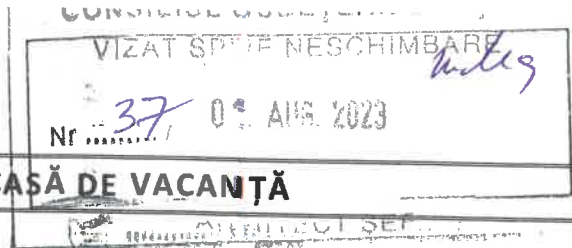
Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea accesului atât pietonal cât și carosabil din drumul cu nr topo 8755).

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați, în zona existând o tendință de dezvoltare pentru zona turistică și pentru case de vacanță.

**1.3 Surse documentare**

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, studii geotehnice, studii topografice etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente. Principalele documentații care au fost analizate în vederea întocmirii prezentului PUZ sunt *Planul Urbanistic General Comuna Fundata* aprobat prin HCL nr. 15/31.10.1999 cu prelungire HCL 51/2018.

De asemenea, în elaborarea documentației se va respecta legislația în vigoare, și anume:



## RLU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 ( publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 52/2003 privind transparența decizională a Legii 544/2001

### 2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate

Documentația prezentă se va corela cu toate documentațiile aprobate din zona studiată și adiacente acesteia.

**Conform P.U.G. Fundata** aprobat cu HCL nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate PUG cu HCL 51/2018 imobilul care face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul localității. Destinația din prezent a zonei este de teren arabil în extravilan. Folosința actuală cf CF este de faneată.

Alte documente tip PUZ aprobate în zona și care să afecteze terenul studiat nu există.

Terenul pentru care se propune construirea unei case de vacanță va putea fi încadrat în *subzona L din PUG, subzone de locuințe individuale și funcțiuni complementare, pentru care indicatorii urbanistici aprobați sunt:*

RMI: P+1E+M

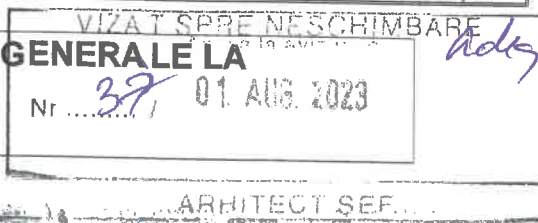
Hmax=10m

POT max =30%

CUT max =0,6

Având în vedere că pentru comuna Fundata dezvoltarea turismului este o prioritate, funcțiunea propusă este de locuire (casă de vacanță) și este în această direcție.

II. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA  
NIVELUL ZONEI STUDIAȚE



2.1 Prescripții și recomandări generale

Regulamentul aferent PUZ cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local

- stabilirea destinației zonei studiate, în zonă locuire de vacanță
- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor obiectivelor prevăzute a se realiza și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu
- organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu localitatea Fundata
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare
- construirea locuinței de vacanță având regimul de înălțime P+1+M
- amenajarea de locuri de parcare
- amenajarea unor spații verzi
- se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, cf PUZ
- se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc
- respectarea regimului de aliniere propus, regimului de înălțime, funcțiune
- amenajarea complexă funcțional-arhitecturală a spațiilor verzi

2.2 Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural - urbanistică a zonei

Sunt necesare măsuri de promovare a lucrărilor și operațiilor urbanistice care contribuie la organizarea funcțională și spațială a zonei studiate și anume:

- respectarea amplasamentelor prevăzute în cadrul PUZ pentru zona studiată cu destinația: construcție pentru locuință de vacanță

PROIECTIILE JUDEȚEAN DRAȘOV  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Nr. 37 01. AUG. 2023  
ARHITECT ȘEF

**RLU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

2.3 Recomandări privind organizarea circulației

- Lucrările privind circulația vor respecta PUG atât de alcătuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, etc
- De asemenea se va ține seama de seria de standarde pentru lucrările de străzi nr 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor
- Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și explicarea lor să se facă cu un efort cât mai mic
- amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zona trebuie să respecte profilurile caracteristice și regimul de aliniere propus (vezi pl U04)
- Execuția aleilor carosabile și pietonale și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectând-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde

2.4 Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban

- amenajarea spațiilor publice și a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate și a autorizațiilor de construire eliberate cf legii 50/1991 și 453/2001.

**III. PRESCRIPTII SPECIFICE PE ZONE, SUBZONE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Dată fiind suprafața de teren studiată și funcțiunea unică de zonă destinată locuințelor de vacanță (Z.L.), se vor face următoarele prescripții și recomandări:

ZL, zona locuințe de vacanță propusă cuprinde:

1. Utilizări admise

- locuință de vacanță cu regim max de înălțime P+1+M, în regim izolat
- anexe gospodărești
- garaje

## RLU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT

TEBARE

Nr. 37 01.04.2023

ARHITECT SEF

### 2. Utilizări interzise

- activități productive
- realizarea unor false mansarde
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor

### 3. Amplasarea construcțiilor pe parcel

- regim de construire discontinuu
- între 2 construcții amplasate pe teren, distanța dintre acestea va fi egală cu min h (înălțimea) clădirii celei mai înaltă
- amenajarea circulației carosabile și pietonale

### 4. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare

- perimetrul constructibil (edificabilul maxim admis) este definit de o bandă de constructibilitate lată de 80.00m măsurată de la aliniament, iar suprafața destinată construcțiilor din această bandă va fi una fragmentată, evitându-se fronturile continue și volumele dens construite, în conformitate cu specificul local.

Retragerile minime obligatorii:

- 4.00 m fata de limitele laterale ale parcelei
- Regimul de aliniere: 10.00 m fata de axul drumului (și 5,5 m fata de aliniament - viitoarea limita de proprietate rezultata in urma modernizarii și extinderii drumului de pamant 8755- Pe Râpi).

### 5. Regim de înălțime

- max P+1+M, Hmax= 10m, Hmax cornișă= 6m

### 6. Indici privind utilizarea terenului

Ocuparea la sol cu construcții va trebui să se încadreze între următorii indicatori:

- POT max = 15%
- CUT max = 0,5

### 7. Categoriile de materiale de construcție și culori

- organizarea fiecărui șantier în parte va fi făcută cu mare grijă în sensul neperturbării vecinătății și urmării operativității execuției
- materialele de construcție vor fi din gama celor durabile: cărămidă, piatră naturală sau artificială, lemn, acoperiș cu șarpantă din țiglă sau tablă
- este interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarul având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției
- orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis
- se acceptă placarea cu materiale naturale (cărămidă aparentă, lemn, piatră, placaje ceramice de calitate) în armonie cu restul fațadelor, fără efecte stridente, dar cu tartare compactă și armonioasă a volumelor
- culoarea elementelor de tâmplărie, a gardurilor și a zidurilor împrejmuitoare va

**RLU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

fi în armonie cu paleta de culori aleasă pentru clădire

- culoarea acoperisurilor va fi în armonie cu culorile alese pentru clădire și cu caracterul architectural local
- se vor folosi pentru fațade culori deschise, în paletarul de culori: alb-bej-gri deschis. Se interzic culorile stridente.

**8. Plantatii și împrejuriri**

- Împrejuririle vor fi la limita terenului. Se recomandă ca înălțimea acestora să fie h max 2.00 m
- Împrejuririle la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului local, din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorative, fier forjat, etc)



Intocmit,  
Lib. Rauca Criscota



**PROIECTARE**  
CONSULTANTA;  
ARHITECTURA SI DESIGN;

REZISTENTA SI INSTALATI  
URBANISTICA P.L.D., P.U.Z. SI P.L.U.G.

CONSTRUCTII CIVILE SI INDUSTRIALE;  
STUDII DE FEZABILITATE;

**CADASTRU | TOPOGRAFIE | GEODEZIE**

PROIECTARE TOPOGRAFICE;  
IDENTIFICARI DE TERENURI SI PLANEFI IN POSESE;

DEZMEMBRARI, CONTOPIRI  
DETERMINARI PUNCTE GPS

EXPERTIZE DE GRANTURILE SI LITIGII DE HOTARE;  
INTABULARI TITLURI DE PROPRIETATE;

**EXPERTIZE | EVALUARI**

PROPRIETATI MOBILIARE;  
BUNURI MOBILE;

ACTIVE CORPORALE;  
ACTIVE NECORPORALE;

SOCIETATI COMERCIALE;  
CONSULTANTA EXPERTIZE JUDICIARE.



STR. GHEORGHE LAZAR NR 25, BRASOV  
TEL: 0040-268-547169 | 0040-268-547168  
OFFICE@DANINASTAR.RO  
WWW.DANINASTAR.RO  
REG.COM. J08/3836/1992 COD FISCAL: R 3581471

## MEMORIU GENERAL DE URBANISM

### PUZ

Construire Casa de vacanta, CF si nr cad. 101725, comuna  
Fundata, jud. BRASOV  
Proiect 8359/22/07.2021

Beneficiar – Cocan Ioan

Proiectant Urbanism – SC Danina Star SRL



MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Colectiv proiectare



Șef proiect :

arh. Danina Zubcov

Proiectare specialitate urbanism: urb. Raluca Criscota

urb. Andrei Popescu



## PUZ

Construire Casa de vacanta, CF si nr cad. 101725, comuna

Fundata, jud. BRASOV

Proiect 8359/22/07.2021

### CONȚINUTUL PROIECTULUI

#### A. Borderou piese scrise

I. Memoriu general urbanism

II. Regulament local de urbanism

#### B. Borderou piese desenate

01. Încadrare în teritoriu	sc	1: 10.000
02. Încadrare în P.U.G.	sc.	1: 10.000
03. Analiză situației existente	sc.	1: 1.000
04. Reglementări urbanistice - zonificare	sc.	1: 1.000
05. Regimul juridic al terenurilor	sc.	1: 1.000
06. Rețele edilitare	sc.	1: 1.000
07. Circulații propunere	sc.	1: 1.000

#### C. Avize

#### D. Studii preliminare

**PUZ**  
**Memoriu general de urbanism**

**CUPRINS**

**1 Introducere**

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

**2 Stadiul actual al dezvoltării**

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

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

**4. Regim juridic al terenurilor**

**5. Concluzii, măsuri în continuare**

- 5.1. Strategie de dezvoltare urbană
- 5.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 5.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 5.4. Categoriile de costuri

## MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

### 1 Introducere

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

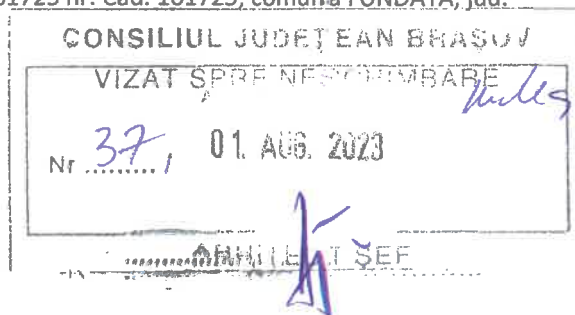
Amplasament/ date identificare: Extras CF nr 101725 nr. Cad. 101725, comuna FUNDATA, jud. Brasov

Beneficiar: COCAN IOAN

Proiectant de specialitate: SC Danina Star SRL

Faza: PUZ

Data: mai 2021.

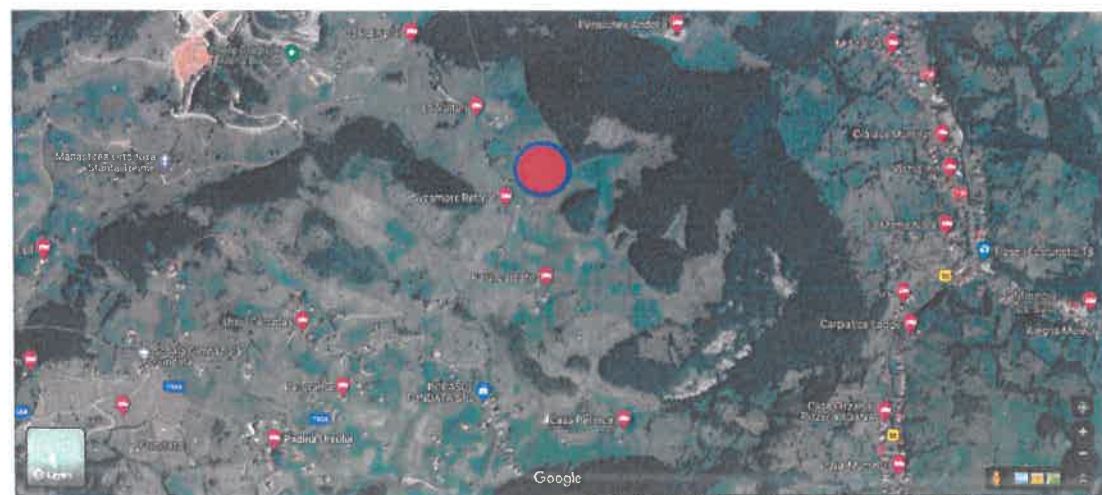


#### Amplasarea terenului

Terenul studiat se află poziționat în extravilanul comunei Fundata, jud. Brasov, în partea de N-NE a intravilanului acestuia, cu acces din drumul de pământ nr topo 8755. Este compus dintr-un corp de proprietate, aflat în proprietatea lui Cocan Ioan și soția sa Cocan Alina Dafinita (cf CVC nr 2672 din 18/10.2007 și cf extras CF nr 101725) cu o suprafață de 11.420 mp (cf nr. cadastral 101725), având următoarele vecinătăți:

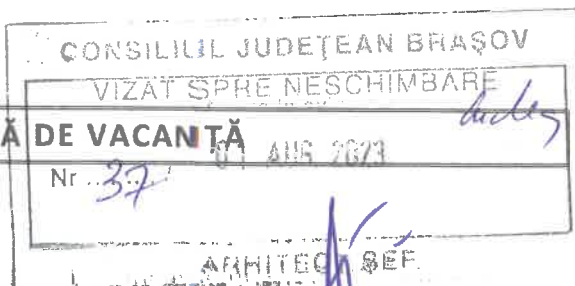
- Nord – teren cu nr topo 8260/a/1 (vezi plan ridicare topo), teren aflat în extravilanul localității, folosința pădure
- Sud – drumul public Pe Râpi, drum de acces nr topo 8755 (vezi plan ridicare topo)
- Est – nr topo 8741, 8742, 8743, 8744, 8745, 8746 și 8740
- Vest – nr topo 8751/1/1/5 (teren aflat în extravilan cu o construcție pe teren de S+P+E) și nr topo 9751/1/1.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe teritoriul în suprafață totală de **11.420 mp**.



Amplasarea zonei studiate la nord de intravilan Fundata. Sursa: GoogleMaps

## MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ



### Configurarea terenului. Proprietatea terenului.

Terenul studiat, amplasat în extravilanul comunei Fundata, jud. Brașov este format dintr-un corp de proprietate cu o suprafață de 11.420mp mp (nr cad. 101725) și se află în proprietatea privată a dlui Cocan Ioan și a soției sale dna Cocan Alina Dafinita (cf CVC nr 2672 din 18/10.2007 și cf extras CF nr 101725).

Terenul are o formă aproape regulată, trapezoidală, cu acces din drumul de pământ cu nr topo 8755 – Pe Râpi.

### Categoria de folosință a terenurilor

Terenul studiat de prezenta documentație se află în extravilanul comunei Fundata, iar folosința actuală a terenului este de fâneță, conform CF nr. 101725 și CU 231/29.06.2021.

Pe terenul învecinat la vest față de proprietatea ce face obiectul prezentei documentații se află o construcție S+P+E, cf plan de situație anexat.

## 1.2 Obiectul documentației PUZ

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea condițiilor de realizare a investiției private cu obiectivul "Construire Casa de Vacanță".

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primăria Comunei Fundata a solicitat inițiatorului, prin **Certificatul de Urbanism 231/29.06.2021 și prin avizul de oportunitate nr 1/18.02.2022**, realizarea unei documentații PUZ în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul 839/2009 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată) constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.Z., care urmează să fie supusă avizării și aprobării Consiliului Local Fundata.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unor reglementări integrate care să orienteze dezvoltarea urbanistică a zonei și trasarea corespunzătoare a căilor de circulație adiacente (realizarea accesului atât pietonal cât și carosabil din drumul cu nr topo 8755).

În zona studiată, sunt în curs de desfășurare operațiuni urbanistice, în care sunt implicați în special investitori privați, în zona existând o tendință de dezvoltare pentru zona turistică și pentru case de vacanță.

## 1.3 Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, studii geotehnice, studiu topografic etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente. Principalele documentații care au fost analizate în vederea întocmirii prezentului PUZ sunt *Planul Urbanistic General Comuna Fundata* aprobat prin HCL nr. 15/31.10.1999 cu prelungire HCL 51/2018.

**MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

ARHITECT ȘEF

De asemenea, în elaborarea documentației se va respecta legislația în vigoare, și anume:

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 ( publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 52/2003 privind transparența decizională a Legii 544/2001

**2 Stadiul actual al dezvoltării****2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată (amplasată la N-NE față de intravilanul comunei Fundata) se evidențiază ca un areal rural, dar aflat în plină dezvoltare turistică, atât datorită condițiilor naturale, ale reliefului cât și datorită accesibilității, comuna Fundata fiind pe una din cele mai vechi cai de acces între cele două provincii istorice românești: Ardealul și Țara Românească, unind depresiunea Țara Barsei cu Rucar-Dragoslavele. Satul Fundata, având o structură risipită în teritoriu, se află la o altitudine cuprinsă între 1200-1400 m și este considerată cea mai înaltă așezare cu locuire permanentă din țară.

Teritoriul comunei se încadrează în zona forestieră.

Funcțiunea predominantă a zonei deservite drumul de pământ cu nr topo 8755 este de teren agricol, cu zone cu destinație turistică. Terenul studiat de reprezentanța documentației se află pe partea dreaptă a drumului 8755, între pensiunea La Vulturi și Syncamore Retreat.

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru echiparea zonei cu infrastructura necesară funcțiunii de locuire de vacanță.

Necesitatea și oportunitatea acestui tip de investiție a fost confirmată prin Avize de Oportunitate similare obținute de investitori în cadrul procesului de elaborare a altor P.U.Z.-uri, pe amplasamente similare din zonă, conform anunțurilor listate pe pagina de internet a Primăriei Fundata.

## MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

### 2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat este poziționat la nord intravilanul comunei Fundata.



Amplasarea zonei studiate la nord de intravilan Fundata. Sursa: GoogleMaps

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Având în vedere altitudinea și poziția teritoriului, comuna Fundata se încadrează în climatul de munte mijlociu, caracterizat prin temperaturi medii anuale situate între 3-4 grade C și amplitudine anuală de 18-20 grade C.

#### Analiza geotehnică

Perimetrul supus cercetării este situat în extravilanul comunei Fundata.

Studiul geotehnic are ca scop descrierea condițiilor geomorfologice și identificarea fenomenelor fizico-geologice privind stabilitatea zonei cercetate pentru obiectivul "Construire casă de vacanță".

Zona studiată se încadrează în zona seismică "D", cu valoarea coeficientului  $K_s=0.20$  cu perioada de colt,  $T_c=0,7$  sec, în conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2006.

#### Date geomorfologice

Terenul este în perfect echilibru litostatic, astfel încât nu va fi afectat de fenomene naturale distructive: alunecări, prăbușiri, curgeri, etc.

#### Date hidrologice:

Terenul nu este afectat de artere hidrografice, izvoare, avalanșe sau torenți., apele pluviale nu băltesc, iar pânza de apă freatică se întâlnește la adâncime, fundațiile obiectivului neputând lua contact cu apa subterană.

Prima pânză de apă freatică se întâlnește la adâncime, dar terenul situându-se la baza pantei, apele de infiltrații sunt omniprezente, cu debite crescute după ploii abundente și la topirea bruscă a zăpezilor. Se recomandă ca pe lângă măsurile obișnuite de hidroizolare, la exteriorul imobilului pe latura dinspre amonte și pe cele două flancuri să se realizeze rețele de drenaj.

#### Adâncimea de îngheț:

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț în zona cercetată este de -1.00m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

## MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Toate adâncimile de fundare trebuie să depășească această cotă, deoarece, datorită fenomenului de îngheț-dezghet, terenul se degradează, micșorându-și considerabil capacitatea portantă.

### Zonarea seismică:

Potrivit STAS 11100/1/1993 și normativului P100/92, în calculul seismic se va avea în vedere ca perimetrul studiat să încadrează în zona seismică D având intensitatea seismică  $I=7$ ,  $a_g=0,20g$ , coeficientul  $k_s=0.16$  și perioada de colt  $T_c=0.7$  sec.

Riscul geotehnic este redus, categoria geotehnică 1.

### Concluzii

Săpăturile pentru fundații se vor executa cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lasate deschise timp îndelungat (mai ales iarna) pentru a nu risca prăbușiri ale peretilor săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscare sau îngheț-dezghet.

### 2.4. Circulația

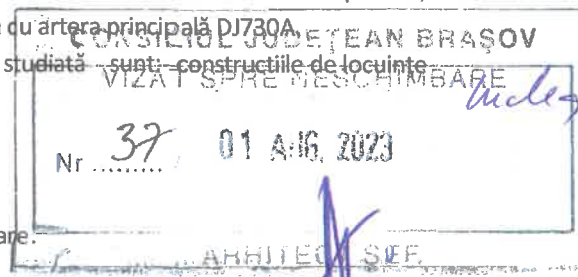
Accesul pe teren se face direct din drumul public Pe Râpi cu nr topo 8755, al cărui profil va fi reglementat prin prezenta documentație, astfel: de la 3.55 m la 9 m (7 m carosabil și 2 trotuare a 1m fiecare), conform planșelor desenate anexate.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată este delimitată pe latura estică de către drumul de pamant 8755 – Pe Râpi, strada propusă prin spre modernizare conform proiectelor Primăriei Comunei Fundata de dezvoltare a zonei respective, la categoria a treia, cu importanță la nivel local, făcând legătura cu artera principală DJ730A. Principalele domenii în care s-au realizat investiții în zona studiată sunt construcțiile de locuințe de vacanță sau mici pensiuni.

### 2.6. Echipare edilitară

Terenul studiat nu beneficiază în prezent de rețele de canalizare.



### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ**

Se vor respecta prevederile din aviz. Imobilul se va lega la rețeaua publică de apă DE110 - ce trece pe drumul de pamant nr topo 8755 – Pe Râpi.

### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE**

Se vor respecta prevederile din aviz. În prezent nu există în com. Fundata rețeaua de canalizare.

### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ**

Se vor respecta prevederile din aviz.

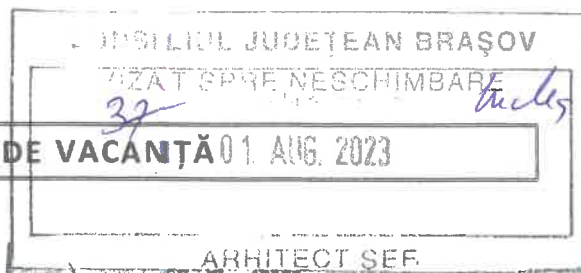
### 2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu, fiind reprezentată de locuințe de vacanță și mici pensiuni de vacanță. Zona nu este afectată nici de riscuri naturale și nici de alunecări de teren.

De asemenea, nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.





## 2.8. Opțiuni ale populației

Barometrul opiniei publice este instrumentul prin care se măsoară reactivitatea populației la problemele cu care se confruntă aceasta la un moment dat. Înaintea inițierii *documentației prezentului PUZ pentru realizarea obiectivului CONSTRUIRE CASA DE VACANȚA*, s-a aprobat „Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”. Această metodologie a impus autorităților responsabile cu aprobarea planului (CL Fundata) dar și inițiatorului planului (în cazul de față proprietarii terenului) diverse obligații în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- ANUNT DE INTENTIE;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.Z;
4. Implicarea publicului în etapa implementării P.U.Z.

În cadrul întocmirii PUZ-ului se va respecta Ordinul nr. 2701/2010 și se va ține cont de opțiunea publicului cu privire la dezvoltarea investiției dar și la dezvoltarea urbanistică a zonei aferente (se vor atașa ulterior acestei faze toate documentele doveditoare privind Informarea și Consultarea publicului).

### Concluziile consultării publicului:

Documentația de urbanism: PUZ „Construire casă de vacanță”, comuna Fundata, jud. Brașov, CF 101725 a parcurs procedura de informare și consultare a publicului conform prevederilor ordinului 2701/2010, iar la finalul etapei de informare nu au fost înregistrate observații/comentarii din partea locuitorilor. Proiectantul apreciază oportuna realizarea investiției.

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară realizării PUZ-ului au fost realizate ca studii de fundamentare actualizare topografică, studiu de amplasament, studiu rețele edilitare, studio geo etc. ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția atât în teritoriu cât și față de intravilanul comunei;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale comunei – DC 54 și DJ 730A
- necesitățile funcționale ale zonei;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse odata cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii locuitori ai acestei zone, cât și pentru cei existenți.

### 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate

Documentația prezentă se va corela cu toate documentațiile aprobate din zona studiată și adiacente acesteia.

Conform P.U.G. Fundata aprobat cu HCL nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate PUG cu HCL 51/2018 imobilul care face obiectul prezentei documentații este situat în extravilanul localității. Destinația din

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Nr. 37 / 01. AUG. 2023  
meleg

**MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ** ARHITECT ȘEF

prezent a zonei este de teren arabil în extravilan. Folosința actuală cf CF este de fanecă.  
Alte documente tip PUZ aprobate în zonă și care să afecteze terenul studiat nu există.

Terenul pentru care se propune construirea unei case de vacanță va putea fi încadrat în subzona L din PUG, subzone de locuințe individuale și funcțiuni complementare, pentru care indicatorii urbanistici aprobați sunt:

- RMI: P+1E+M
- Hmax=10m
- POT max =30%
- CUT max =0,6

Având în vedere că pentru comuna Fundata dezvoltarea turismului este o prioritate, funcțiunea propusă este de locuire (casă de vacanță) și este în această direcție.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată terenul prezintă o topografie specifică zonei, cu diferențe de nivel de aprox 10 m. Se vor exploata posibilitățile de îmbunătățire a spațiilor verzi prin încurajarea amenajărilor unor astfel de spații în cadrul noilor investiții, orientate către nevoile din zonă și valorificând potențialul zonei.  
Terenul nu dispune de instaurarea unei zone de protecție.

### 3.4. Modernizarea circulației

Se modernizează circulația conform documentației întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal.

Accesul auto și pietonal pe teren se va face pe latura vestică a imobilului prin strada propusă a fi de categoria a III-a, identificată în acest moment cu nr topo 8755, drumul public Pe Râpi. Profilul propus este de 9 m (7 carosabil, cu câte 1 bandă pe sens a 3,5 m și câte un trotuar de 1m).  
Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcela proprie, în incintă, la nivelul solului.

### 3.5. Zonificarea funcțională

Pe terenul studiat se va reglementa din punct de vedere al zonificării funcționale conform temei program a beneficiarului :

- O zonă destinată locuinței cu funcțiuni complementare: reprezentată de aprox 11315 mp și reprezentând cca 99,08% din suprafața terenului.
- O zonă destinată circulațiilor carosabile și pietonale, reprezentând zona rezervată extinderii drumului de pământ cu nr topo 8755 de la un profil de 3.55 m la unul de 9m. Această suprafață este de aproximativ 105 mp și reprezintă aprox 0.92% din totalul suprafeței.

Zonificarea funcțională produsă prin prezenta documentație va respecta și va detalia documentația aprobată PUG Comuna Fundata.

## MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

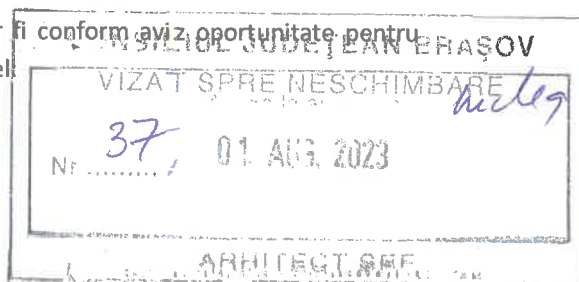
De asemenea toti indicatorii urbanistici propusi vor fi conform aviz oportunitate pentru subzona L- locuinte si functiuni complementare, astfel:

POT max.=15%

CUT max.= 0,5

RMI: P+1+M.

H max=10m



### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluția propusă respectă legislația în vigoare și va fi reprezentată în planșa de Rețele edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare.

**Alimentarea cu apa.** Conform Avizului favorabil nr. 496 din 03.03.2022, emis de Primăria Comunei Fundata, există rețea de alimentare cu apă.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua de apă centralizată existentă PEID De 110mm Canalizare. Conform Avizului favorabil nr. 496 din 03.03.2022, emis de Primăria Comunei Fundata, în localitate nu există rețea de canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la construcție se vor colectate într-un bazin vidanjabil hidroizolat.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul construcției se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiul verde.

**Alimentare cu energie electrică.** Conform Adresei Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, în zona studiată există instalații electrice de joasă tensiune – LEA 0,4 kV.

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 7010220315604 din 18.05.2022, emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, a fost avizată documentația întocmită de S.C. 66 PRO S.R.L. privind soluția de alimentare cu energie electrică, faza P.U.Z.

### 3.7. Protecția mediului

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcției de locuire, nu există riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor pe acest teren să apară surse de poluare a mediului.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construcție cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselectate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. În acest sens vor fi reglementate spațiile verzi optime.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Nu sunt evidențiate obiective de utilitate publică.

## 4. Regim juridic al terenurilor (Planșa U05)

Regimul juridic asupra terenului studiat de prezenta documentație este după cum urmează:

- proprietatea domeniului public (străzi și trotuare), în suprafață totală aprox 3.72%

**MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

ARHITECT ȘEF

- proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, cca 96.28% din zona studiată.

Terenul care face obiectul prezentului PUZ este afectat de lărgirea drumului cu nr topo 8755- Pe Râpi de la un profil de 3.55 m la unul de 9m. Aceasta suprafața este de aproximativ 105 mp și reprezintă aprox 0.92% din suprafața terenului ce a generat PUZ.

Această suprafața de teren își schimbă statutul juridic din proprietate privată în domeniul public.

## 5. Concluzii, măsuri în continuare

### 5.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.Z se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.Z.-ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional, jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

Prin propunere se urmărește refuncționalizarea terenului prin trecere lui din extravilan în subzona actuală de folosire -locuire, în conformitate cu PUG-ul actual aprobat cu HCL nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate PUG cu HCL 51/2018, în prezent teren liber de construcții - astfel încât să se integreze în tendințele de dezvoltare ale zonei și de valorificare a potențialului natural al zonei.

### 5.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată și din studiile și analizele P.U.G, cât și de tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă, propunerea de compoziție și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de 11.420mp;
- Valorificarea punctelor tari, competențelor distinctive și oportunităților terenului;
- Schimbarea funcțiunii din zonă din faneata în zona pentru locuințe cu funcțiuni complementare- casa de vacanță;
- Statutul juridic al terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Se propun următorii indicatori urbanistici:

Subzona L – locuire cu funcțiuni complementare

## MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

POT max.=15%

CUT max.= 0.5

RH max.= P+1+M

H max.= 10m

- Zona destinată construcțiilor se va încadra într-o bandă de constructibilitate lată de 80.00m măsurată de la aliniament, iar suprafața destinată construcțiilor din această bandă va fi fragmentată, evitându-se fronturile continue și volumele dens construite, în conformitate cu specificul local.

### Alinierea cladirilor va respecta urmatoarele retrageri minime obligatorii:

- 10.00 m fata de axul drumului (si 5,5 m fata de aliniament - viitoarea limita de proprietate rezultata in urma modernizarii si extinderii drumului de pamant 8755- Pe Râpi).
- 4.00 m fata de limitele laterale ale parcelei

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

### 5.3. Plan de implementare a propunerilor PUZ, cf art 18 – Ordin 233

#### Etapizare cu categorii de costuri

Imaginea publică a zonei este o descriere atât a modului în care instituțiile publice, ansamblurile de locuit și peisajul sunt percepute de către cetățeni, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

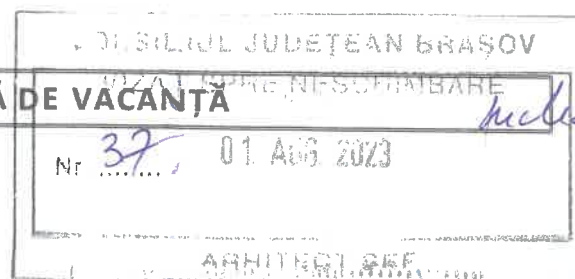
La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), cât și prin amenajările unor spații plantate pe zonele rămase libere de pe lot. Acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei, către un trafic mai fluent și mai sigur pentru pietoni (prin dezvoltarea și modernizarea drumului de pamant 8755- Pe Râpi) și separarea circulațiilor carosabile de cele pietonale.

#### 5.4. Categoriile de costuri

##### Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați

Investitorul ce dorește dezvoltarea terenului ce face obiectul prezentei lucrări, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

- realizarea unei dezvoltări coerente;
- operațiuni cadastrale pentru dezmebrarea terenului necesar modernizării drumului conform aviz de oportunitate
- zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 11.420 mp;
- lucrări de amenajare a terenului, respectiv
- realizarea de accese;
- împrejmuiri dacă este cazul;
- amenajarea ca spații plantate în incintă a spațiilor rămase neconstruite;
- plantarea cu vegetație medie și joasă conform normelor în vigoare;
- realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;



*h. M.*

**MGU - PUZ CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

ARHITECT ȘEF

- realizarea construcțiilor;
- măsuri de protecție a mediului;

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- orice amenajare ce va decurge din reorganizarea domeniului public – drumul de pamant nr topo 8755.
- conform avizului 380/16.02.2022 emis de Primăria Comunei Fundata, pentru modernizarea drumului public inițiatorul PUZ-ului va pune la dispoziția comunei Fundata suprafața de teren necesară extinderii drumului. Suprafata exacta afectata de extinderea drumului se va stabili exact ulterior acestei faze prin masuratori specifice.
- orice amenajare ce ține de reamenajarea peisagistică a spațiilor domeniului public, a aliniamentelor străzilor etc.



Intocmit,  
urb. Răduca Cruscota

*[Signature]*

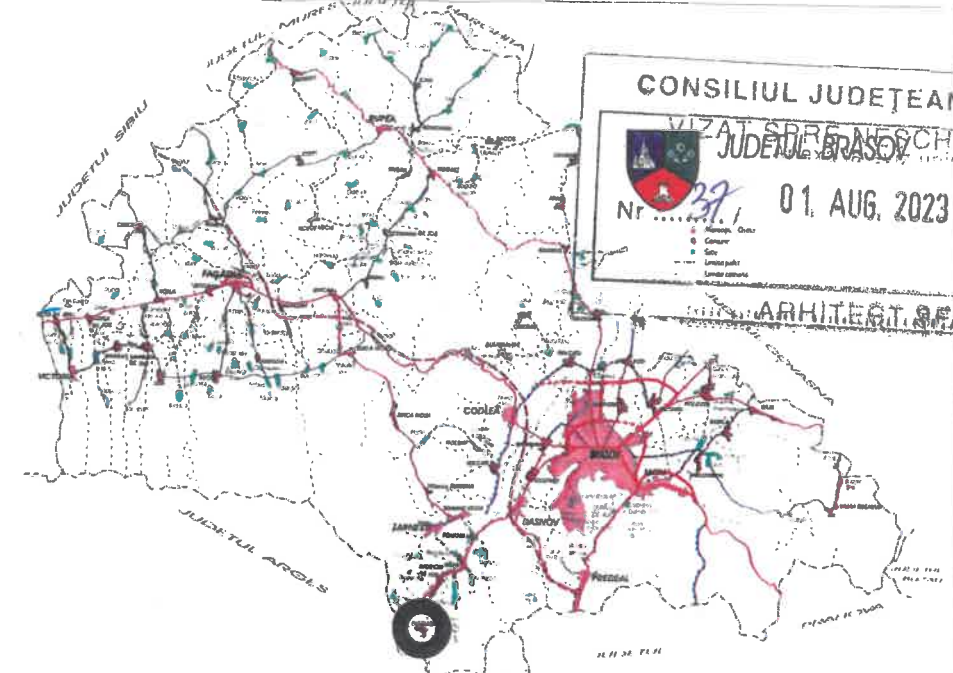
# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

### C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brasov



ÎNCADRARE ÎN COMUNA FUNDATA



ÎNCADRARE ÎN JUDEȚUL BRAȘOV

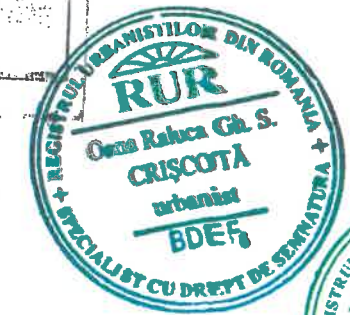
Sistem de proiecție: Stereografic 1970  
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975  
 Loc. Fundata, Jud. Brașov  
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551
S= 11420 mp		

Suprafața înclădită pentru P.U.Z = 11420 mp

#### LEGENDA

— LIMITA INTRAVILAN COMUNA FUNDATA  
 ■ TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.



#### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ	
	EXISTENT
SUBZONĂ	extravilan
P.O.T.	0%
C.U.T.	0.0
Regim de înălțime	-

BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ		
NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT
		SUPRAFAȚA (mp)
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0,00
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00



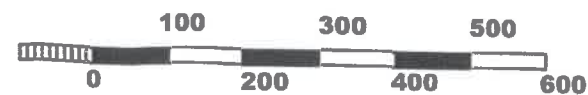
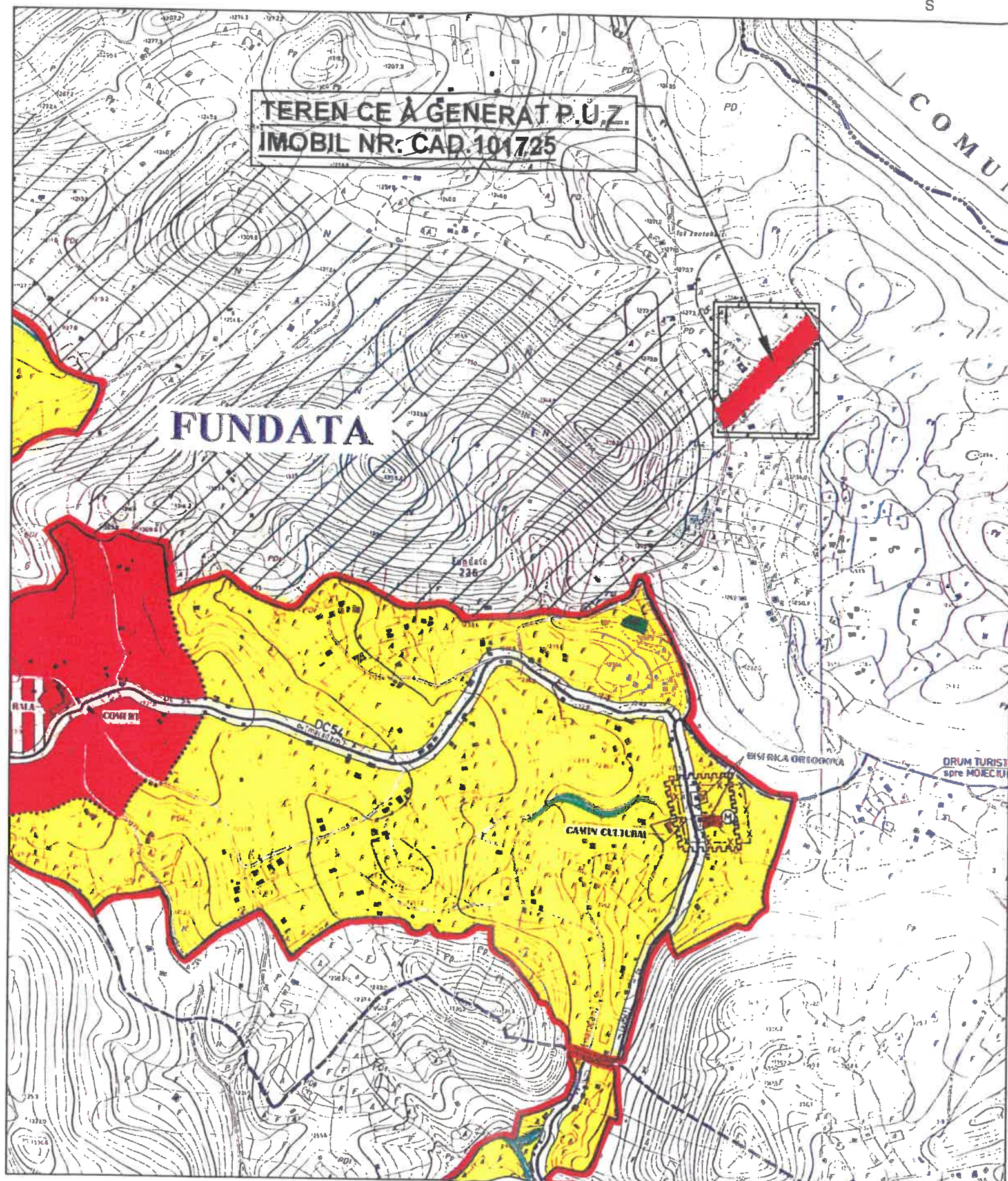
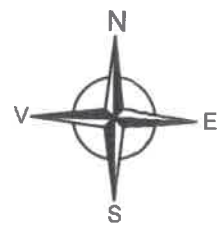
DN ST SCARA 1:1000 DATA 05.2022	S.C. DANINA STAR S.R.L. J-98 / 3836 / 92		Beneficiar:	COCAN IOAN	Proiect Nr. 8359/ 22/07.2021
	SEF PROIECT	am. DANINA ZUBCOV	Titlu proiect:	P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brasov	FAZA PUZ
	PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU	Titlu plansa:	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	Plansa nr. U01
	DESENAT	urb. ANDREI POPESCU			
	VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA			Revizia nr. 00

©COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. " DANINA STAR " 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.

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

### C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brasov



Sistem de proiecție: Stereografic 1970  
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975  
 Loc. Fundata, Jud. Brasov  
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

S = 11420 mp

Suprafața studiată pentru P.U.Z. = 11420 mp

### LEGENDA

LIMITA INTRAVILAN COMUNA FUNDATA

TERENUL CE A GENERAT P.U.Z.

#### LIMITE

- LIMITA DE JUDET
- LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
- LIMITA TERITORULUI INTRAVILAN PROPOS
- LIMITA ÎNTRRE SAZELI COMPONENTE

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONE CENTRALE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
- ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONE DESTINATE ACTIVITATII AGRICOLE
- ZONE DESTINATE ACTIVITATII DE TURISM
- ZONE DESTINATE ACTIVITATII DE CULTURA
- ZONE DESTINATE ACTIVITATII DE SERVICII
- ZONE DESTINATE ACTIVITATII DE ACTIVITATE DE AFACERI
- ZONE DESTINATE ACTIVITATII DE ACTIVITATE DE AFACERI
- ZONE CU DESTINATIE SPECIALA - STATIE METEOROLOGICA
- GRUP NATIONAL
- GRUP LOCAL
- GRUP LOCAL

#### REGLEMENTARI

- RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE PUZ SI P.U.D.
- ZONE PROPUSE PT. DUBIU SPECIFICE SPORTURILOR DE IARNA (SUA NEZARIC DE SPECIFICITATE)
- ZONE CU VALOARE ISTORICA NECESAR A FI PROTEJATA
- ZONE DE PROTECTIE SANATARA
- ZONE DE PROTECTIE SEVERA - STATIE METEOROLOGICA
- GRUP TURISTIC PROPOS - FUNDATA - MOIECIU DE SUS
- INTERSECTIA DE MEE SI SA AMENAJARI
- DN PROPOS PENTRU LARGIRE - 4 BENZI - drum expres
- DRUM COMUNAL (DC SA) PROPOS PENTRU CLASARE IN DRUM JUDEYAN
- DRUM LOCAL - VEZICRAL (FUNDATA) - LIMITA DE JUDET ARGES / PROPOS PENTRU CLASARE IN DRUM COMUNAL (com. Hutorii Consiliului Județean Brasov)
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE SUB I.E.A.400kv

#### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

REGIM TEHNIC	PROPOS	EXISTENT
SUBZONĂ	extravilan	
P.O.T.	0%	
C.U.T.	0.0	
Regim de înălțime	-	

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

#### BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

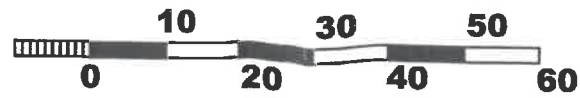
NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT SUPRAFAȚĂ (mp)
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	0,00
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00

	<b>S.C. DANINA STAR S.R.L.</b> JOB / 3836 / 92		Beneficiar:		Proiect Nr. 8359/ 22/07.2021
	COCAN IOAN		Titlu proiect:		
Specificatie SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT VERIFICAT	Nume arh. DANINA ZUBCOV urb. ANDREI POPESCU urb. ANDREI POPESCU urb. RALUCA CRISCOTA	Semnatura SCARA DATA 05.2022	Titlu planșă: ÎNCADRARE ÎN PUG FUNDATA	FAZA PUZ Planșa nr. U02	Revizia nr. 00 Ediția nr. 01

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "DANINA STAR" 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.



Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975  
 Loc. Fundata, Jud. Brașov  
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

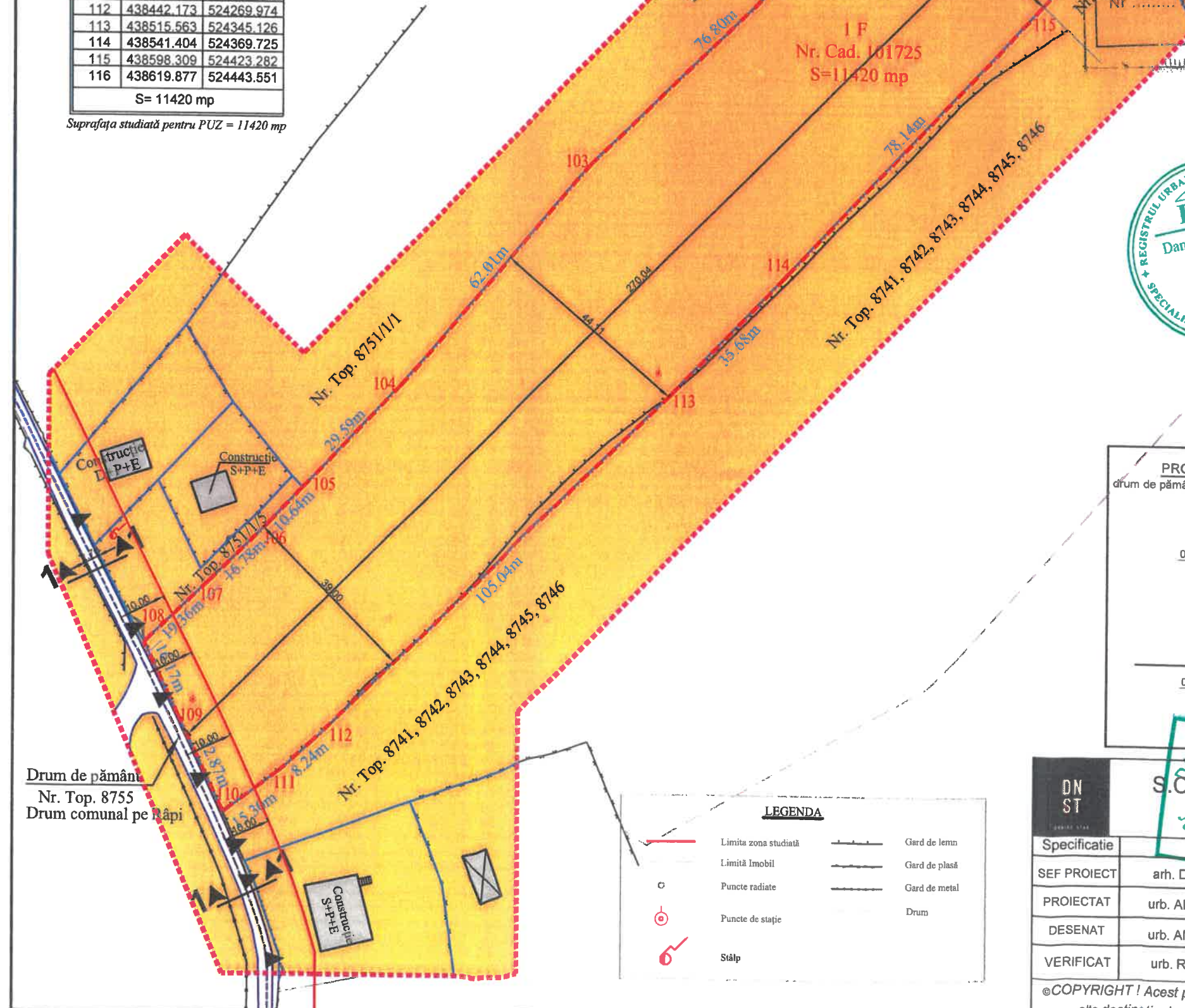
S= 11420 mp

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brașov



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV  
 ÎNVIAT SPRE NESCUMBARE  
 Anexa la aviz unii  
 31. AUG. 2023  
 Nr. Top. 8740  
 Nr. ....



**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE
- CIRCULAȚII PUBLICE  
CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
- ZONA L  
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- EXTRAVILAN COM. FUNDATA
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ▲ ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ

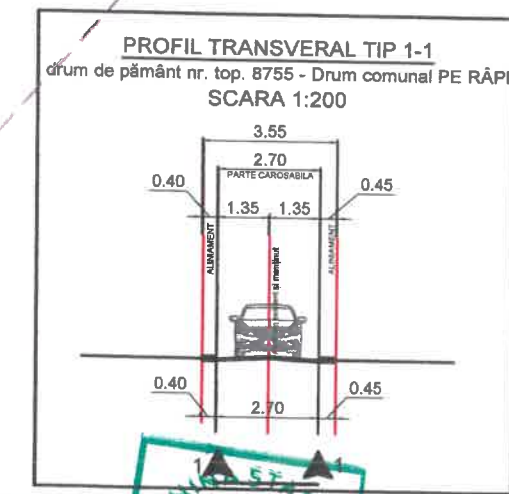
Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

**REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ**

SUBZONĂ	EXISTENT
P.O.T.	extravilan
C.U.T.	0%
Regim de înălțime	0.0

**BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ**

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT SUPRAFAȚĂ (mp)
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00



Drum de pământ  
 Nr. Top. 8755  
 Drum comunal pe Râpi

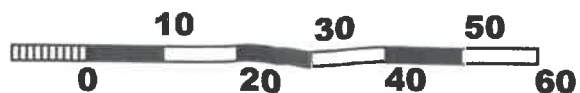
**LEGENDA**

---	Limita zona studiată	---	Gard de lemn
---	Limită Imobil	---	Gard de plasă
o	Puncte radiate	---	Gard de metal
o	Puncte de stație	---	Drum
o	Stâlp		

DN ST	S.C. DANINA STAR S.R.L. J08 / 3836 / 92		Beneficiar:	COCAN IOAN	Proiect Nr. 8359/ 22/07.2021
	Specificatie	SEF PROIECT	Titlu proiect:	P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brasov	FAZA PUZ
PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU	SEMNATURA	Titlu planșă:	ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE REGLEMENTĂRI	Planșă nr. U03
DESENAT	urb. ANDREI POPESCU	DATA	05.2022		Revizia nr. 00
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA				Ediția nr. 01

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "DANINA STAR" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

Sistem de proiecție: Stereografic 1970  
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975  
 Loc. Fundata, Jud. Brașov  
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata



# PLAN URBANISTIC ZONAL

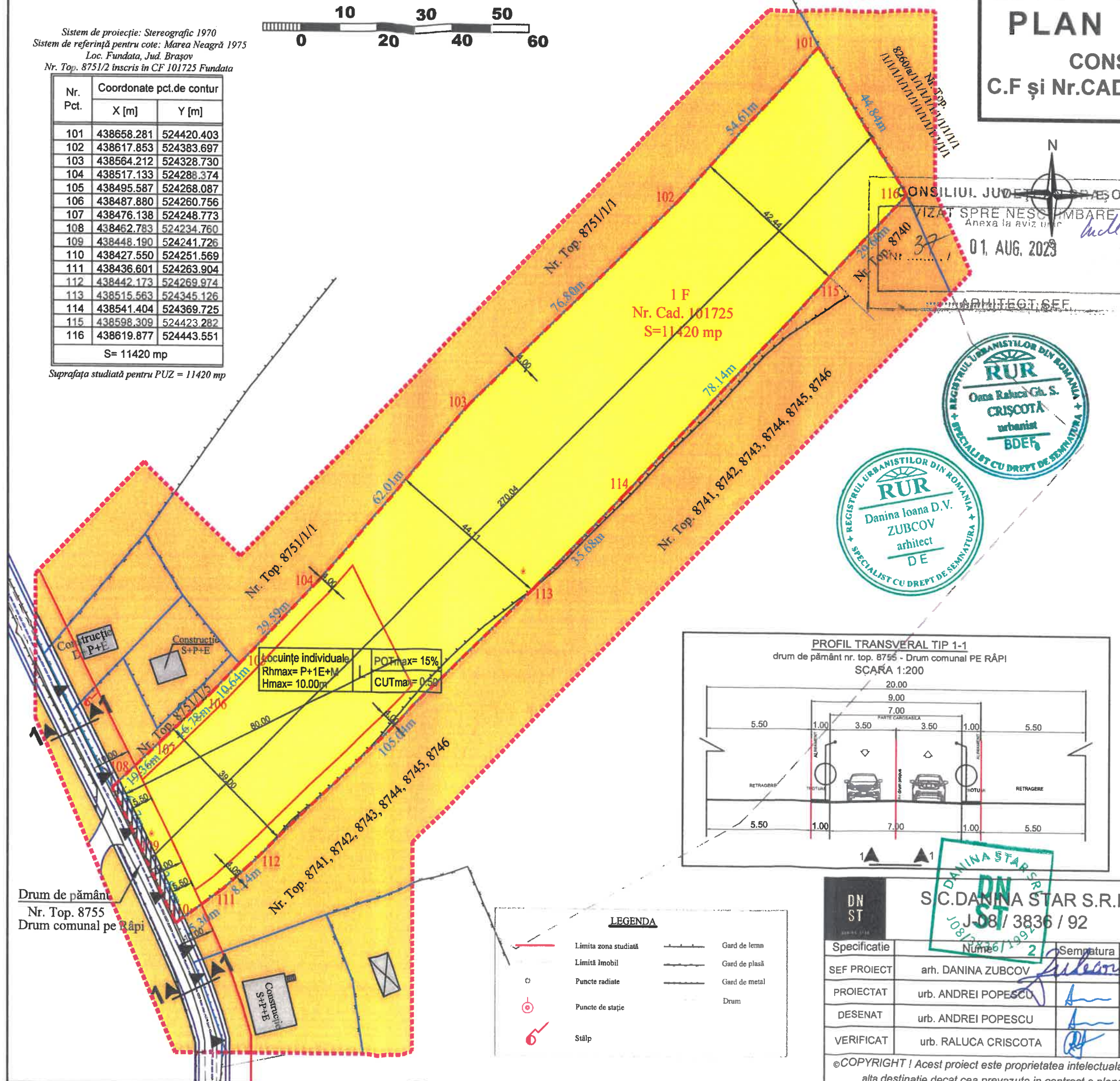
## CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brașov

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

S= 11420 mp

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp



CONSILIUL JUDEȚULUI BRAȘOV  
 VIZAT SPRE NESCIMBARE  
 Anexa la Aviz urban  
 01. AUG. 2023  
 ARHITECT: SEF



### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- CIRCULAȚII PUBLICE CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
- ZONA L LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- EXTRAVILAN COM. FUNDATA
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ZONA AFECTATĂ DE EXTINDEREA DRUM DE PĂMÂNT - DRUM COMUNAL PE RĂPI
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ

### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan  
 SUBZONA L - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, indicatorii urbanistici maxim propuși pentru parcelă vor fi:

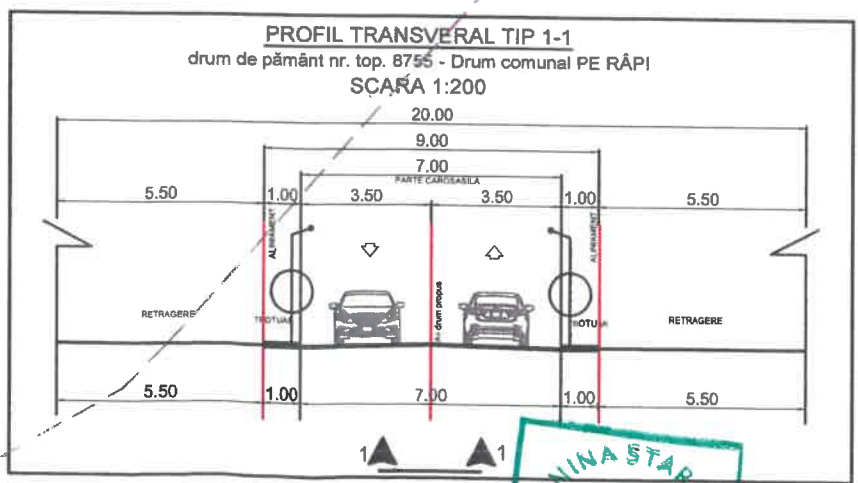
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.50
- Regim de înălțime P+1E+M
- Hmax = 10.00m

### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

	EXISTENT	PROPUȘ
SUBZONĂ	extravilan	L
P.O.T.	0%	15%
C.U.T.	0.0	0.50
Regim de înălțime	-	P+1E+M
Hmax	-	10.00m

### BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUȘ	Pondere rezultată %
		SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚA (mp)	
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00	11420,00	100,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00	105,00	0,92
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	11315,00	99,08



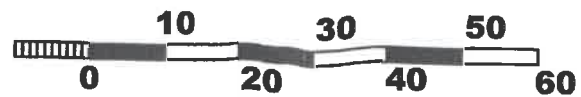
### LEGENDA

---	Limita zona studiată	---	Gard de lemn
---	Limită Imobil	---	Gard de plasă
o	Puncte radiate	---	Gard de metal
o	Puncte de stație	---	Drum
o	Stâlp		

DN ST	S.C. DANINA STAR S.R.L.	Beneficiar:	COCAN IOAN	Proiect Nr. 8359/22/07.2021
Specificatie	Nume: 2	SCARA	1000	
SEF PROIECT	arb. DANINA ZUBCOV	Titlu proiect:	P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brașov	FAZA PUZ
PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU	Titlu planșă:	REGLEMENTĂRI ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	Planșă nr. U04
DESENAT	urb. ANDREI POPESCU	DATA	05.2022	Revizia nr. 00
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA			Editia n. 01

©COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. " DANINA STAR " 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.

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975  
 Loc. Fundata, Jud. Brasov  
 Nr. Top. 8751/2 inregistrat în CF 101725 Fundata



# PLAN URBANISTIC ZONAL

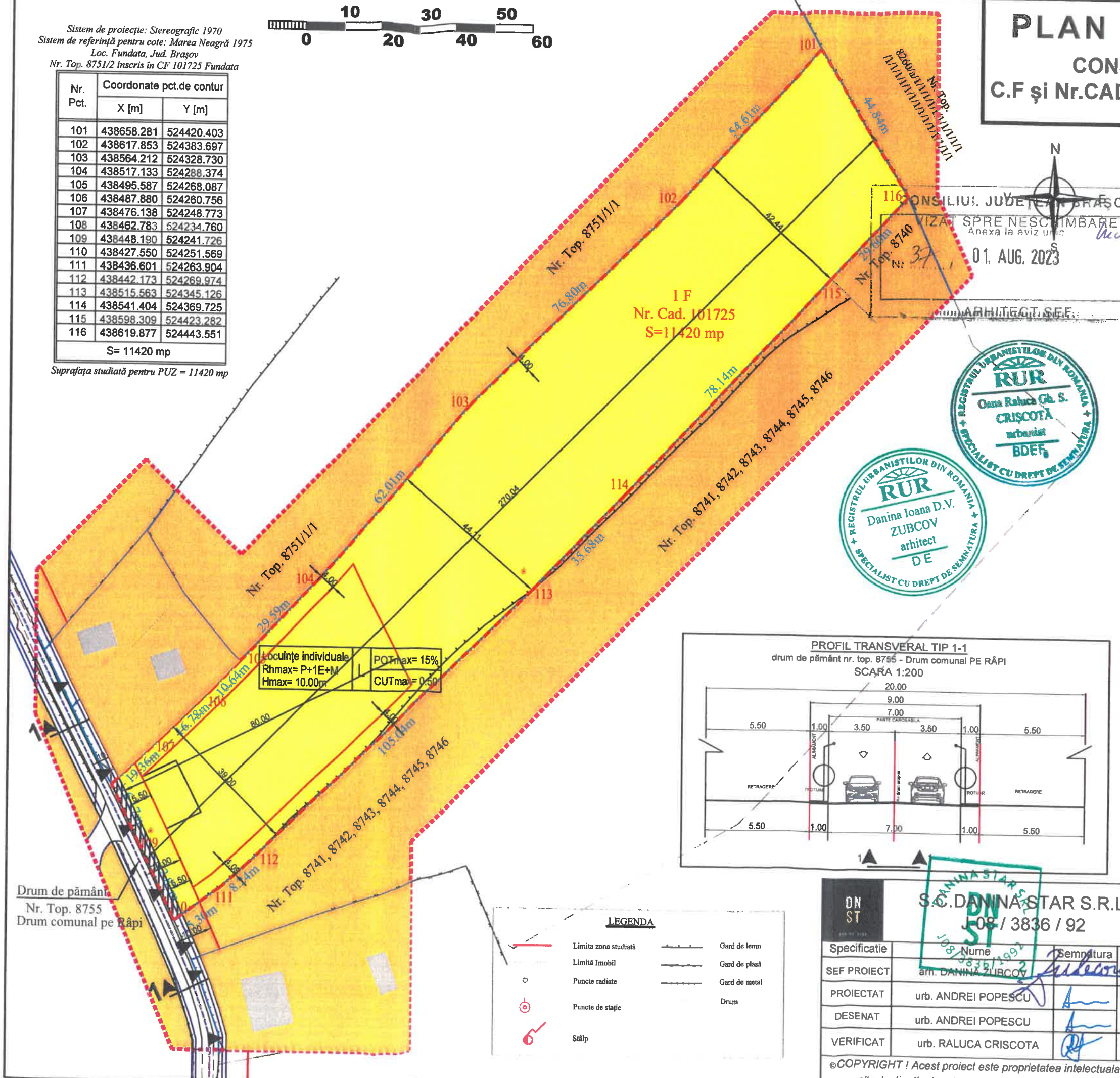
## CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brasov

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551

S= 11420 mp

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp



CONSILIUL JUDEȚULUI BRAȘOV  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Anexa la aviz urban  
 01. AUG. 2023



### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- CIRCULAȚII PUBLICE  
CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
- ZONA L  
LOCUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- EXTRAVILAN COM. FUNDATA
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ZONA AFECTATĂ DE EXTINDEREA DRUM DE PĂMÂNT - DRUM COMUNAL PE RĂPI
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ

### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

SUBZONA L - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, indicatorii urbanistici maxim propuși pentru parcelă vor fi:

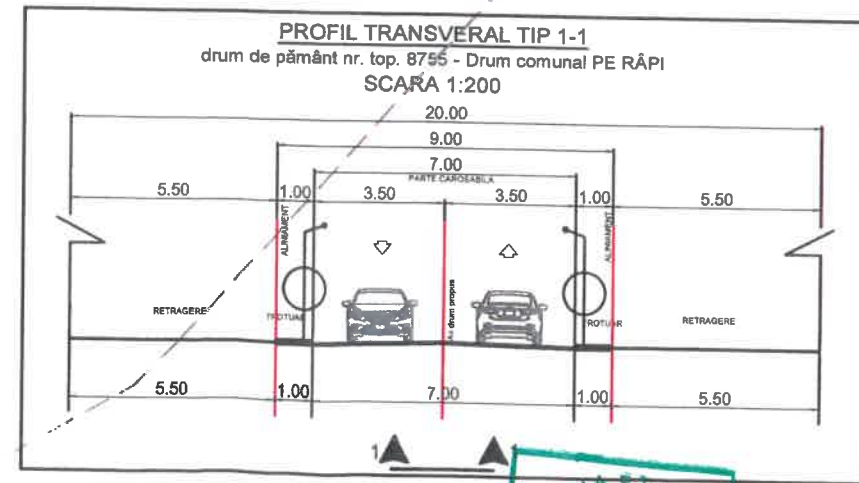
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.50
- Regim de înălțime P+1E+M
- Hmax = 10.00m

### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

	EXISTENT	PROPUȘ
SUBZONĂ	extravilan	L
P.O.T.	0%	15%
C.U.T.	0.0	0.50
Regim de înălțime	-	P+1E+M
Hmax	-	10.00m

### BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUȘ	Pondere rezultată %
		SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚA (mp)	
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00	11420,00	100,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00	105,00	0,92
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUIȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	11315,00	99,08



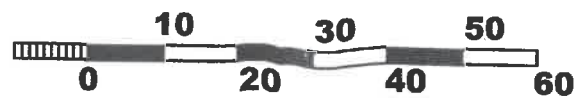
### LEGENDA

-----	Limita zona studiată	-----	Gard de lemn
-----	Limită Imobil	-----	Gard de plasă
o	Puncte radiate	-----	Gard de metal
o	Puncte de stație	-----	Drum
o	Stâlp		

	<b>S.C. DANINA STAR S.R.L.</b> J 08 / 3836 / 92		Beneficiar:		Proiect Nr. 8359/ 22/07.2021	
	Nume: <b>am. DANINA ZUBCOV</b> Semnatura: <i>[Signature]</i>	SCARA: 1:1000 DATA: 05.2022	Titlu proiect: <b>P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brasov</b>			FAZA <b>PUZ</b>
	PROIECTAT: urb. ANDREI POPESCU DESENAT: urb. ANDREI POPESCU VERIFICAT: urb. RALUCA CRISCOTA	Titlu plansa: <b>REGLEMENTĂRI PROPUNERE / MOBILARE</b>	Planșa nr. <b>U04.1</b>			
			Revizia nr. 00 Ediția nr. 01			

©COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. " DANINA STAR " 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.

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975  
Loc. Fundata, Jud. Brașov  
Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551
S= 11420 mp		

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Brașov

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV  
VIZAT ÎN SCURT  
Anexa la aviz unic  
Nr. 37  
01. AUG. 2023



- ### LEGENDA
- LIMITA ZONEI STUDIATE
  - LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
  - ALINIERE
  - RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
  - DOMENIU PUBLIC AL AUTORITĂȚII LOCALE - CIRCULAȚII
  - PROPRIETATE PRIVATĂ PERSOANE FIZICE/JURIDICE
  - ▨ SUPRAFAȚĂ PROPUȘĂ PENTRU TRECERE DIN DOMENIU PRIVAT ÎN CEL PUBLIC (EXTINDERE DRUM DE PĂMÂNT - DRUM COMUNAL PE RĂPI)
  - ▭ CIRCULAȚII PUBLICE PROPUSE CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
  - ◀ ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ

### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

SUBZONA L - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, indicatorii urbanistici maxim propuși pentru parcelă vor fi:

- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.50
- Regim de înălțime P+1E+M
- Hmax = 10.00m

### BILANȚ TERITORIAL REGIM JURIDIC ZONA STUDIATA

NR. CRT	DENUMIRE	PONDERE	
		SUPRAFAȚA (mp)	%
1	SUPRAFAȚA STUDIATĂ	28921,00	100,00
2	DOMENIU PUBLIC AL AUTORITĂȚII LOCALE - CIRCULAȚII	383,29	1,32
4	PROPRIETATE PRIVATĂ PERSOANE FIZICE/JURIDICE	28537,71	98,68

SUPRAFEȚE PROPUSE PENTRU TRANSFER DIN DOMENIUL PRIVAT ÎN CEL PUBLIC

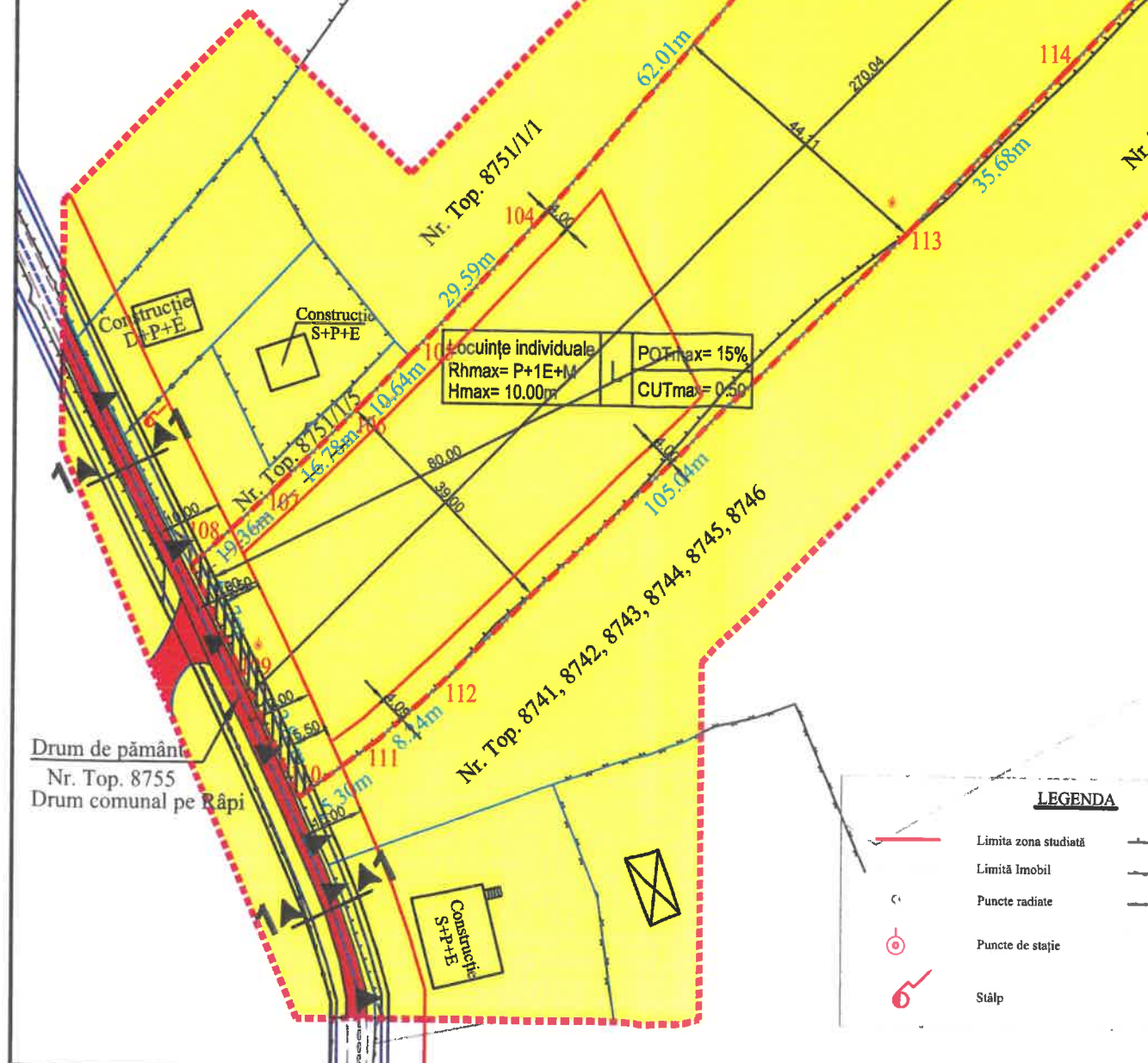
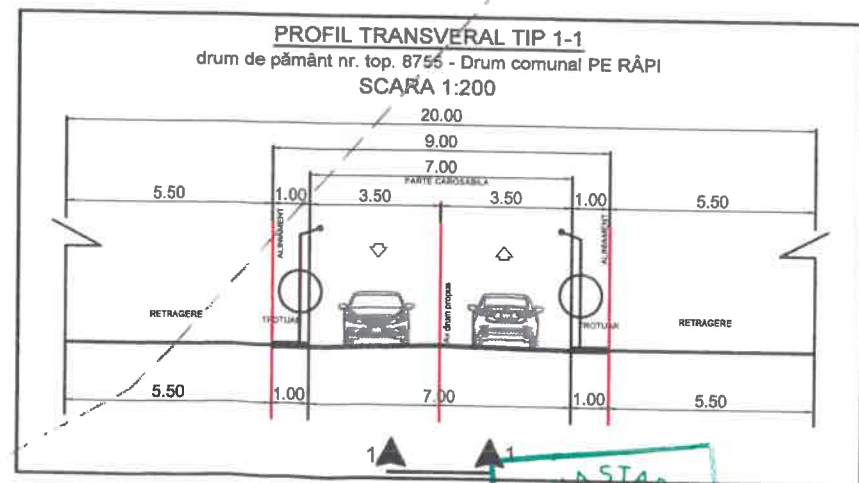
SUPRAFAȚĂ DIN PARCELA CE A GENERAT PUZ	105,00 mp
--	-----------

### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

SUBZONĂ	EXISTENT	PROPUȘ
	extravilan	L
P.O.T.	0%	15%
C.U.T.	0.0	0.50
Regim de înălțime	-	P+1E+M
Hmax	-	10.00m

### BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUȘ	PONDERE REZULTATĂ
		SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚA (mp)	
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00	11420,00	100,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00	105,00	0,92
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	11315,00	99,08



- ### LEGENDA
- Limita zona studiată
  - Limită Imobil
  - Puncte radiate
  - Puncte de stație
  - Stâlp
  - Gard de lemn
  - Gard de plasă
  - Gard de metal
  - Drum

ON ST	S.C. DANINA STAR S.R.L. JOS / 3836 / 92		Beneficiar: COCAN IOAN		Proiect Nr. 8359/22/07.2021
	Specificatie	SCARA 1:1000	Titlu proiect: P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brasov		
SEF PROIECT	arb. DANINA ZUBCOV	DATA	Titlu planșă: REGLEMENTĂRI REGIM JURIDIC		Planșă nr. U05
PROIECTAT	urb. ANDREI POPESCU	05.2022			Revizia nr. 00
DESENAT	urb. ANDREI POPESCU				Ediția nr. 01
VERIFICAT	urb. RALUCA CRISCOTA				

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "DANINA STAR" 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.

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
 Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975  
 Loc. Fundata, Jud. Braşov  
 Nr. Top. 8751/2 înscris în CF 101725 Fundata



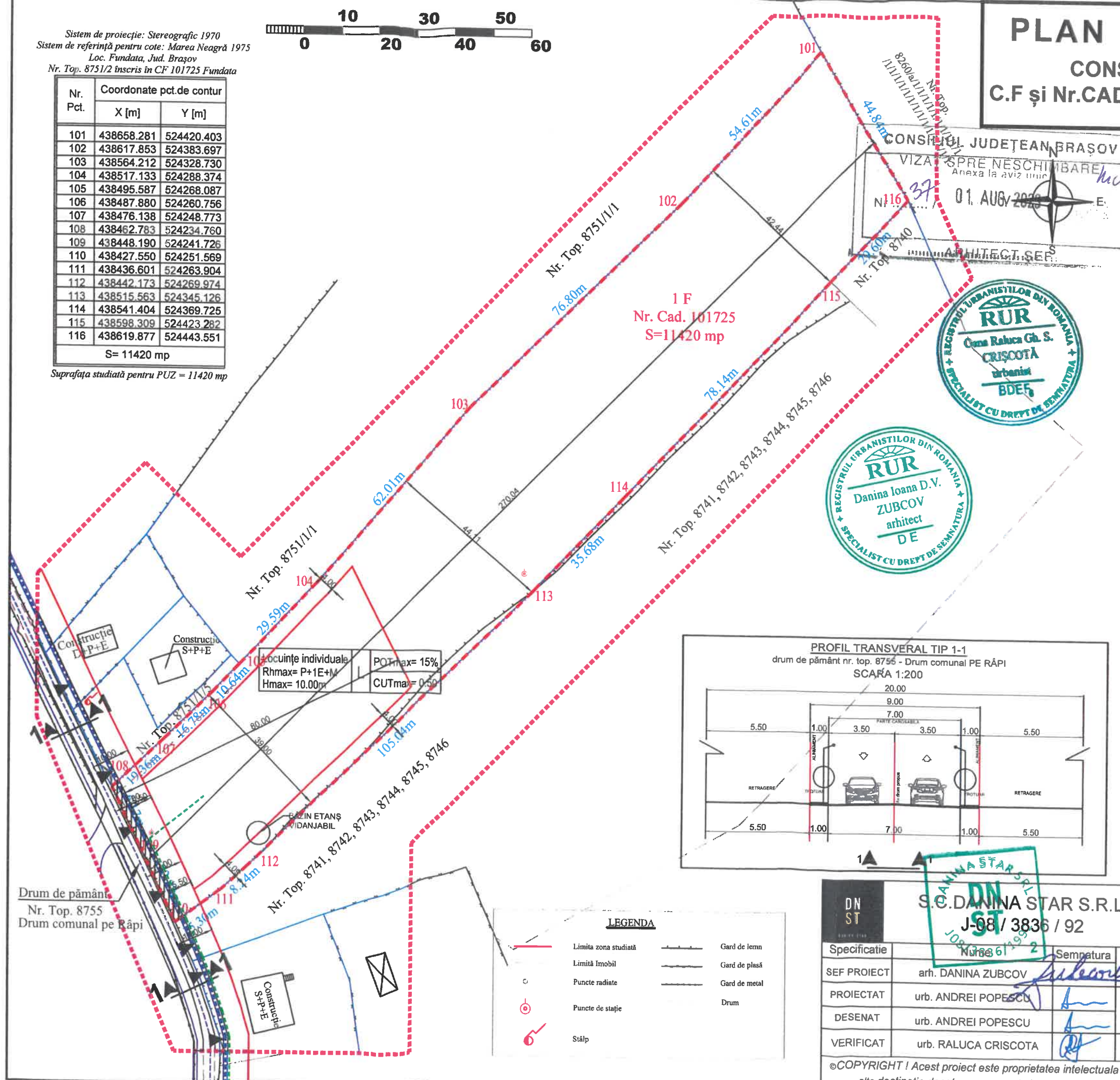
# PLAN URBANISTIC ZONAL

## CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

C.F și Nr.CAD: 101725, com. FUNDATA, jud Braşov

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
101	438658.281	524420.403
102	438617.853	524383.697
103	438564.212	524328.730
104	438517.133	524288.374
105	438495.587	524268.087
106	438487.880	524260.756
107	438476.138	524248.773
108	438462.783	524234.760
109	438448.190	524241.726
110	438427.550	524251.569
111	438436.601	524263.904
112	438442.173	524269.974
113	438515.563	524345.126
114	438541.404	524369.725
115	438598.309	524423.282
116	438619.877	524443.551
S= 11420 mp		

Suprafața studiată pentru PUZ = 11420 mp



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV  
 VIZĂ SPRE NESCHIMBARE  
 Anexa la aviz urban  
 Nr. 116 / 37  
 01. AUG 2022  
 ARHITECT S.E.S.



### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
- ALINIERE
- RETRAGERI MINIME OBLIGATORII
- CIRCULAȚII PUBLICE  
CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT
- ZONA AFECTATĂ DE EXTINDEREA DRUM DE PĂMÂNT -  
DRUM COMUNAL PE RĂPI
- ACCES CAROSABIL/PIETONAL PARCELĂ
- REȚEA DISTRIBUȚIE APĂ DE 110
- REȚEA DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ

### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

Steren care a generat PUZ = 11420.00mp suprafață de teren aflată în extravilan

SUBZONA L - Locuințe individuale și funcțiuni complementare, indicatorii urbanistici maxim propuși pentru parcelă vor fi:

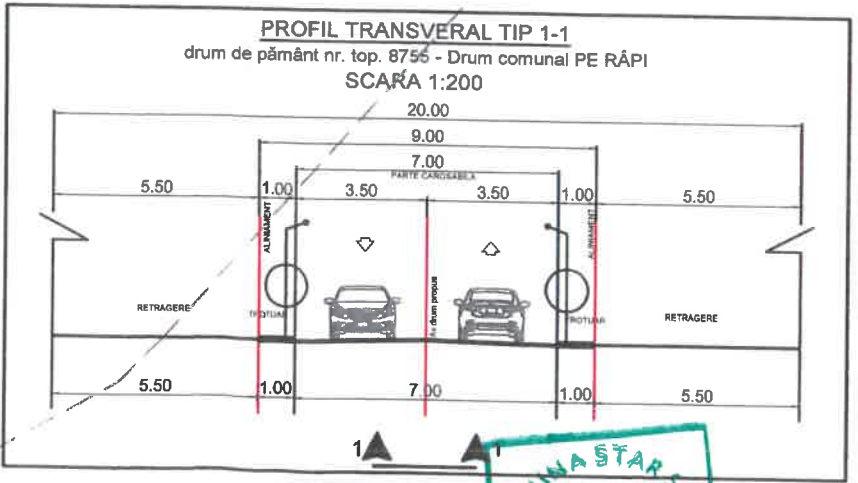
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.50
- Regim de înălțime P+1E+M
- Hmax = 10.00m

### REGIM TEHNIC PARCELA CE A GENERAT PUZ

SUBZONĂ	EXISTENT	PROPUȘ
extravilan	0%	15%
P.O.T.	0%	15%
C.U.T.	0.0	0.50
Regim de înălțime	-	P+1E+M
Hmax	-	10.00m

### BILANȚ TERITORIAL PARCELA CE A GENERAT PUZ

NR.CRT.	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUȘ	Pondere rezultată %
		SUPRAFAȚA (mp)	SUPRAFAȚA (mp)	
1	SUPRAFAȚA TEREN	11420,00	11420,00	100,00
2	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PUBLICE - ZONA CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	0,00	105,00	0,92
3	SUPRAFAȚA TEREN DESTINATĂ SUBZONA - LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	0,00	11315,00	99,08



### LEGENDA

- Limita zona studiată
- Limită Imobil
- o Puncte radiate
- o Puncte de stație
- o Stâlp
- Gard de lemn
- Gard de plasă
- Gard de metal
- Drum

DN ST  
 S.C. DANINA STAR S.R.L.  
 J-08 / 3836 / 92  
 Nr. 61 / 2

Specificatie	SEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	VERIFICAT	Semnatura	SCARA	DATA
	arh. DANINA ZUBCOV	urb. ANDREI POPESCU	urb. ANDREI POPESCU	urb. RALUCA CRISCOTA		1000	05.2022

Beneficiar: COCAN IOAN

Proiect Nr. 8359/22/07.2021

Titlu proiect: P.U.Z. Construire Casă de vacanță cf si cad 101725 Fundata, Brasov

FAZA PUZ

Titlu planșă: REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ

Planșă nr. U06

Revizia nr. 00

Ediția nr. 01

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "DANINA STAR" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.