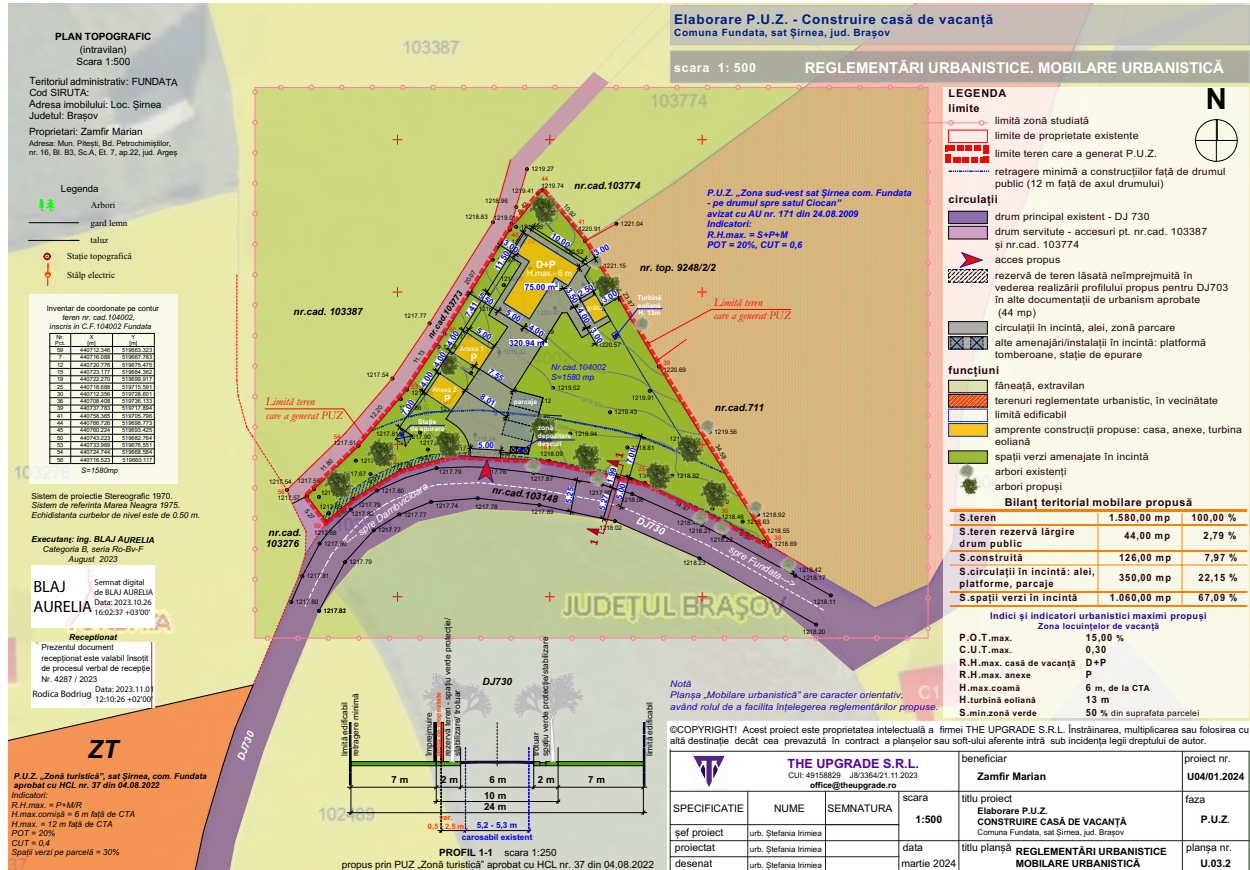


# ETAPA INIȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

## P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov



**Argumentare:** Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii unei de case de vacanță cu regim maxim de înălțime D+P.

Inițiator: **Zamfir Marian**  
Proiectant: **S.C. THE UPGRADE S.R.L.**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA DISPONIBILĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI** privind inițierea planului urbanistic zonal în perioada: **18.03.2024 - 18.04.2024**

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primăria Comunei Fundata.  
Adresa: Strada Principală, nr. 56, Fundata  
Telefon: 0268/236651, 0726379567  
Fax: 0268/238068  
E-mail: primariafundata@yahoo.com

Observațiile sunt necesare în vederea : **elaborării propunerilor P.U.Z.**  
Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin poștă.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare
- Etapa elaborării propunerilor
- Etapa aprobării P.U.Z.
- Monitorizarea implementării P.U.Z.



Președinte

Nr. **23467** din

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. **528** din **18.10.2023**

În scopul

### ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ SISTEM P

Ca urmare a Cererii adresate de **ZAMFIR MARIAN** cu domiciliul în mun. Pitești, b-dul Petrochimiștilor, nr. 16, bl. B3, sc. A, ap.22, jud. Argeș, telefon/fax - , e-mail blajaurelia84@gmail.com, înregistrată la nr. 23467, din 2023-09-21 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Șirnea sau identificat prin Plan de încadrare în zonă, Plan de situație, Extras de Carte Funciara nr. 104002 Fundata

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110 din 23.12.1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungită prin 51/22.11.2018

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 - conform P.U.G.
- Drept de proprietate asupra imobilului: ZAMFIR MARIAN - conform extrasului de C.F. nr. 104002 Fundata;
- **Restricții/regim special instituit:** Terenul este amplasat în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata.

### 2. Regimul economic:

- Folosința actuală: fâneață extravilan - S=1 580 mp - conform C.F. nr. 104002 Fundata;
- Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- Reglementări fiscale conform Codului Fiscal.

### 3. Regimul tehnic:

**Prin PUZ se vor încadra construcțiile propuse în caracterul specific al zonei.** Pentru respectarea arhitecturii tradiționale recomandăm studiul "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit pentru zona Bran.

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

**PUZ-ul se va corela la nivel de indici urbanistici, funcțiune, specific, cu PUZ avizat cu aviz unic nr. 20/02.06.2022.**

**Accesul se va realiza din drumul comunal DC 54B, conf avizului Primăriei Fundata nr. 2748/22.09.2023.**

Conf. HG 525/1996

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

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

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

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

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal; b) piese desenate, constând în plan de încadrare în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

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

- teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
- pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele 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.

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

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

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

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

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

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

**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ SISTEM P**

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

#### **4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

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

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatul 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 emiteră 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 emiteră certificatul de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

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

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

■ *Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC*

▲ *Avize solicitate pentru PUZ*

**d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism**

**d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura**

**Altele (avize amplasament)**

▲ Electrica SA Brașov;

**d2) Avize și acorduri privind**

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

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

- ▲ Dovada titlului asupra imobilului;
- ▲ Gospodărirea apelor;
- ▲ O.C.P.I. Brașov;
- ▲ A.N.I.F.;
- ▲ M.Ap.N. - Statul Major General;
- ▲ M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ;
- ▲ Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov;

**4) Studii de specialitate**

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

**Alte avize/acorduri**

▲ Acordul notarial al coproprietarilor 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 **18** luni de la data emiterii.

**PREȘEDINTE,**

**Todorică-Constantin ȘERBAN**

**SECRETAR,**

**Claudia CRĂCIUN**

**ARHITECT ȘEF,**

**Adrian IBĂNESCU**

L.S.

Șef serviciu: **Octavian IUREȘ**

Întocmit: **Alexandra Săliștean**

Achitat taxa de **13** 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. 104002 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104002	1.580	Teren neimprejmuit; Limite materializate cu tarusi de lemn .

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>26473 / 25/08/2023</b>	
Act Notarial nr. 689, din 09/05/2023 emis de NP Guli Mihai, contract de vânzare cumpărare; Act Notarial nr. 784, din 22/05/2023 emis de NP Guli Mihai, contract de vânzare cumpărare;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) <b>ZAMFIR MARIAN</b> , necăsătorit	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100808/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 13665 din 09/05/2023; pozitie transcrisa din CF 100809/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 15862 din 23/05/2023;</i>	

### C. Partea III. SARCINI .

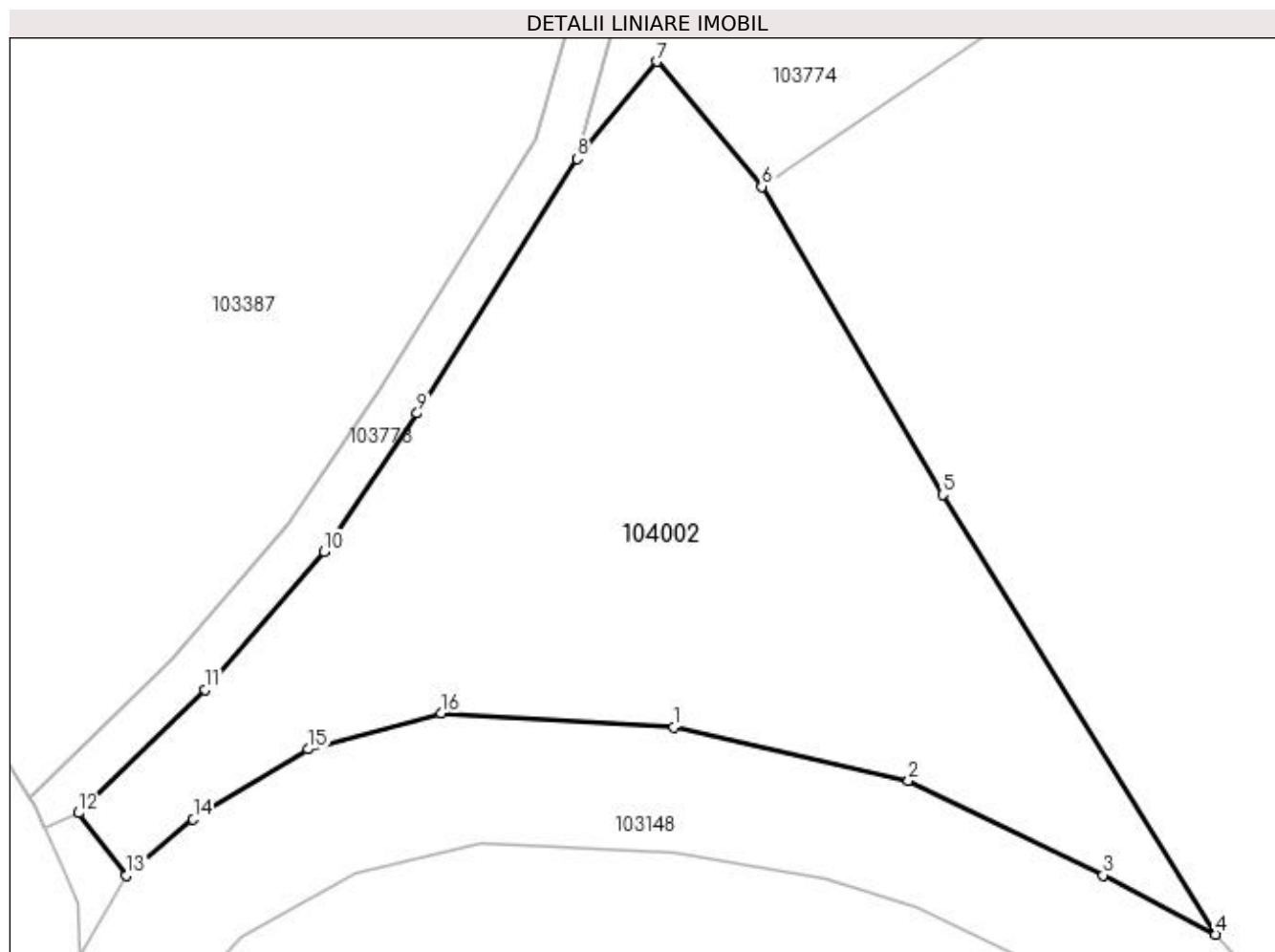
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104002	1.580	Limite materializate cu tarusi de lemn .

\* 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	1.580	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.078
2	3	14.469
3	4	8.504
4	5	34.577
5	6	23.874
6	7	10.919

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	8.419
8	9	20.067
9	10	11.13
10	11	12.204
11	12	11.801
12	13	5.266
13	14	5.822
14	15	9.008
15	16	9.206
16	1	15.581

\*\* 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](http://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,**

08/03/2024, 10:07





## **MEMORIU JUSTIFICATIV STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **Capitolul I . INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea investiției: P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

**Amplasament: comuna Fundata, sat Șirnea, Jud. Brașov**

**Beneficiar: Zamfir Marian**

**Nr. proiect: U04/01.2024**

**Proiectant general: S.C. THE UPGRADE S.R.L.**

**Faza proiectării: P.U.Z.**

**Data elaborării: martie 2024**

#### **1.2. Obiectul proiectului**

Obiectul lucrării este întocmirea documentației care va reglementa o viitoare zonă de case de vacanță pe terenul identificat prin C.F. 104002 Fundata, urmărind condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 528 din 18.10.2023 emis de Consiliul Județean Brașov.

#### **1.3. Surse documentare**

P.U.G. Comuna Fundata.

Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran, întocmit de O.A.R.

#### **Studii și proiecte de specialitate**

Ridicare topografică întocmită de ing. Blaj Aurelia, recepționată O.C.P.I. cf. P.V. nr. 4287/2023.

Studiu geotehnic întocmit de S.C. Studii Geo Mărgărit S.R.L., ianuarie 2024.

### **Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

#### **2.1. Caracteristici ale zonei. Încadrare în localitate**

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul comunei Fundata, conform P.U.G. Comuna Fundata și are folosința actuală de fânață, conform C.F. nr. 104002 Fundata.

Terenul cu o suprafață de 1580,00 mp se află pe latura de vest a satului Șirnea, comuna Fundata, are acces direct din DJ730 (la sud) și se învecinează cu:

- DJ730, la sud;
- drumul de servitute cu nr.cad. 103773 care deservește proprietățile cu nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774, la vest;
- proprietățile identificate cu nr.cad. 103774, nr.top. 9248/2/2, nr.cad. 711, la est.



Din punct de vedere urbanistic, zonele construite învecinate se caracterizează prin dispunerea împrăștiată, specifică așezărilor montane, cu parcelar cu forme neregulate și construcții izolate.

Construcțiile existente în vecinătate sunt cu precădere case de vacanță, vile, pensiuni cu regim de înălțime care nu depășește P+2E.

Documentații de urbanism, aprobate recent în vecinătate, la sud de terenul studiat:

PUZ „Zonă turistică”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022 propune dezvoltarea unei zone turistice cu următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = P+M/R, H.max.cornișă = 6 m, față de CTA, H.max. = 12 m față de CTA, POT = 20%, CUT = 0,4, spații verzi amenajate pe parcelă de minim 30% din suprafață.

PUZ „Construire case”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 43 din 22.09.2022 propune parcelarea unui teren și transformarea acestuia într-o zonă de locuințe individuale cu următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = D+P+E, P+E+M, D+P+M, H.max.cornișă = 8 m, H.max.coamă = 12 m, POT = 20%, CUT = 0,5, suprafața minimă amenajată pe parcelă de 50%.

PUZ „Zonă turistică – construire case de vacanță”, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 31 din 05.08.2021 propune pentru parcelarea și funcțiunea propusă următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = S+P+1+M, H.max.streașină = 7 m față de CTA, H.max.coamă = 11 m față de CTA, POT = 25%, CUT = 1, spații verzi private pe parcelă de min. 30%.

## **2.2. Elemente ale cadrului natural**

Informațiile din acest subcapitol sunt extrase din Studiul geotehnic întocmit de S.C. Studii Geo Mărgărit S.R.L., ianuarie 2024.

### **Date geologice**

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice (mâl, turbă) cu efecte negative asupra construcțiilor.

### **Date geomorfologice**

În ansamblul său, terenul see prezintă înclinat și se caracterizează ca fiind în perfect echilibru litostatic, stare de fapt care se va menține cu siguranță și în viitor.

În consecință, terenul din perimetrul cercetat nu va fi afectat de fenomene naturale distructive din categoria alunecări, prăbușiri, curgeri etc., asigurând garanția stabilității în timp a construcției proiectate.

### **Date hidrologice**

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, izvoare, avalanșe sau torenți, așadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

### **Date hidrogeologice**

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 ploi abundente și la topirea bruscă a zăpezilor.



Urmare a celor de mai sus, se recomandă ca la construcțiile cu spații subterane, pe lângă obișnuitele măsuri de hidroizolare, la exteriorul imobilului pe latura dinspre amonte și pe cele două flancuri să se realizeze rețele de drenaj.

#### **Date geotehnice**

##### **Categoria geotehnică a amplasamentului**

Având în vedere prevederile normativului NP074/2022, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic redus.

Această încadrare este orientativă; ea poate fi modificată pe parcursul etapelor de proiectare (DTAC) de către geolog împreună cu proiectantul de structură.

##### **Adâncimea de îngheț**

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheț măsoară 1,00 m, raportată de la cota terenului amenajat exterior.

##### **Zonarea seismică**

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100 -1/2013, pentru perimetrul cercetat se vor lua în considerare:

- valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,20$  g, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani.

- perioada de control (colț)  $T_c = 0,7$  s.

- valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,20$  g.

##### **Condiții de fundare**

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind de  $P_{conv} = 260 - 300$  kPa.

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații:

- la încărcări centrice:

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,2 P_{conv}$$

- la încărcări cu excentricitate după o singură direcție:

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

- la încărcări după ambele direcții:

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

Conform STAS 3300/85 presiunea convențională corespunde fundațiilor având adâncimea  $D_f = 2,00$  m raportată de la cota terenului amenajat și lățimea  $B = 1,00$  m.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/2/85, punctele B2.1, B2.2, B2.



### **Încadrarea terenului conform TS 988**

Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria „teren mediu” în cazul săpăturilor manuale și în categoria a II-a în cazul executării acestora mecanizat.

Stratul de masă argiloasă cu pietrișuri, bolovănișuri, blocuri de calcare și gresii încadrându-se în categoria „teren tare” în cazul săpăturilor manuale și în categoria a IV-a în cazul executării acestora mecanizat.

### **Considerente geotehnice pentru proiectarea căilor de acces și platformelor de parcare**

După excavarea păturii de sol vegetal se poate trece la compactarea „patului” în vederea executării infrastructurii, care se va realiza din pietriș de râu.

### **Concluzii și recomandări**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

La faza DTAC, PT se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) și anume:

- conductele purtătoare de apă vor fi montate aparent pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor;
- realizarea de trotuare perimetrare etanșe în jurul construcțiilor, cu lățimea de min. 1,00 m, așezate pe un strat de pământ local, cu grosimea de min. 0,20 m și panta spre exterior;
- evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției;
- apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare etc.);
- umpluturile în jurul fundațiilor se vor executa imediat după ce construcția a depășit nivelul terenului natural.

Săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscarea sau de îngheț-dezghet.

În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoarea de 1/1,25 în cazul



nisipurilor prăfoase sau argiloase și 2/1 .... 4/1 în cazul rocilor stâncoase. În situația ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa construcții în albia majoră (zona inundabilă) și în apropierea malurilor. Pentru fazele DTAC, PT se va elabora un studiu geotehnic specific etapei de proiectare.

### **2.3. Circulația. Situația existentă**

Accesul pe terenul studiat se face în prezent din DJ730.

### **2.4. Probleme de mediu**

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire, chiar dacă temporară – sezonieră, într-o zonă cu un relief și un peisaj aparte, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate și prin această documentație în vederea limitării riscurilor de apariție a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat cu ajutorul O.A.R.

### **2.5. Opțiuni ale populației**

Inițiatorul proiectului dorește reglementarea terenului în vederea construirii ulterioare a unei case de vacanță și a unei serii de anexe și instalații, complementare construcției principale.

Pe parcursul elaborării P.U.Z., publicul interesat va putea consulta documentația de urbanism și își va putea exprima opinia în cadrul etapelor de consultare și informare, conform prevederilor 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.

Etapele de consultare și informare a publicului sunt următoarele:

- etapa pregătitoare, prin care se anunță intenția de elaborare a P.U.Z.;
- etapa de elaborare a propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa aprobării P.U.Z.;
- implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.

Observațiile și propunerile publicului sunt necesare pentru stabilirea cerințelor de elaborare a propunerilor P.U.Z.

La finalul celor trei etape de consultare este redactat Raportul Informării și Consultării Publicului în care se vor consemna perioadele în care aceste etape s-au desfășurat și eventualele propuneri, observații sau sesizări legate de elaborarea P.U.Z.



### **Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul studiat se găsește pe latura de vest a satului Șirnea, comuna Fundata, într-o zonă în curs de constituire, o zonă de deal, cu o dispunere împrăștiată a construcțiilor.

Peisajul zonei este în schimbare, dată fiind amploarea pe care o are sectorul turistic în economia zonei. Astfel peisajului cultural specific, dezvoltat de economia pastorală, i se suprapun obiecte de arhitectură contemporană care de cele mai multe ori ies în evidență prin gabarite ample, forme și materiale împrumutate din mediul urban sau mod de amplasare care nu ține cont de teren și de vecinătăți.

În vederea păstrării și valorificării specificului local, în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” sunt enumerate o serie de principii pentru dezvoltarea durabilă a așezărilor umane:

- păstrarea parcelarului existent în formatul tradițional;
- încurajarea menținerii și reconversiei fondului construit existent;
- încurajarea folosirii tipologiilor de locuire tradiționale, dar adaptate nevoilor moderne prin creșterea nivelului de confort;
- folosirea tehnicilor și materialelor tradiționale ale zonei;
- încadrarea optimă în condițiile locale de relief și climă printr-o corectă așezare în pantă, bună orientare în raport cu punctele cardinale și vânturile dominante;
- încadrarea armonioasă în peisaj;
- păstrarea elementelor vegetale existente (arbori izolați, hotare).

Nu se recomandă ca viitoarele construcții și amenajări să se prezinte ca accente sau elemente de contrast în peisaj.

Se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este propusă păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mică de 50% din suprafața totală a parcelei.

#### **3.2. Modernizarea circulației**

Accesul spre terenul studiat se realizează din DJ730. În prezent, profilul DJ730 este alcătuit din: carosabil de aprox. 5,20 – 5,30 m și fâșii bilaterale înierbate și plantate cu arbori, de lățimi variabile (între 0,50 – 2,50 m).

Conform PUZ „Zonă turistică”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, pentru DJ730 este propus un profil de 10 m, fiind alcătuit din: carosabil de 6,00 m,



zone verzi bilaterale de câte 0,50 m și trotuare bilaterale de câte 1,50 m. Retragera minimă propusă pentru viitoarele construcții este de 12 m din axul drumului public.

Prezenta documentație preia profilul și retragera față de drumul public propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, cu recomandarea luării în considerare a specificațiilor prezentate în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”.

Conform „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”, drumurile sătești de munte sunt utilizate simultan de oameni, bicicliști, animale, căruțe, sănii și autovehicule și sunt delimitate de zone înierbate, taluzuri sau șanțuri deschise.

*„Se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto, păstrarea rețelei stradale existente și a profilelor transversale ale drumurilor.*

*Nu se permite lărgirea drumurilor și crearea de trotuare supraînălțate de tip urban, cu rigole îngropate.*

*Suprafețele de circulație (drumuri sau alei publice sau private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, asfaltului și a pavelelor din beton.*

*Asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale și să includă o atentă rezolvare a pantelor drumului, scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului și face extrem de dificilă folosirea drumului.*

*Drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise, vegetalizate, care prezintă următoarele avantaje: încetinesc scurgerea apei, reduc riscul de inundații și participă la preepurarea apelor recuperate de pe drumuri (fito-epurare).*

*Se recomandă rezolvarea corectă a colectării și scurgerilor de ape pluviale, a taluzurilor, podețelor, sprijinirilor de pe marginile drumului, parapetilor și infrastructurii drumului înaintea lucrărilor de finisare rutieră.*

*În cazul drumurilor de munte, pavarea cu piatră spartă este mai rezistentă în timp și mai eficientă. Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) trebuie realizate din materiale locale: zidărie de piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.*

*Indiferent de modul de realizare a drumurilor, acestea se întrețin periodic.*

*Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale – piatră cioplită de râu sau de calcar.*

*Ulițele și potecile nu trebuie asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor.*

*Pentru plantațiile menite să stabilizeze drumurile se recomandă specii locale.”*



### **Parcaje și garaje**

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face obligatoriu în afara drumurilor publice, parcela având prevăzute în incintă spații de circulație și întoarcere.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea propusă va fi calculat luând în considerare un minim de două locuri de parcare.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

În amenajarea zonelor de parcare este recomandată utilizarea de materiale permeabile, ca de exemplu pavajul din piatră sau pietrișul de calcar.

### **3.3. Zonificare funcțională**

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în **zona de Locuințe de vacanță, cu regim maxim de înălțime D+P și regim de construire izolat.**

Inițiatorul proiectului dorește reglementarea terenului cu o suprafață de 1580 mp în vederea construirii ulterioare a unei case de vacanță și a unei serii de anexe și instalații, complementare construcției principale și anume: o bucătărie de vară, o depozitare, un grătar acoperit, o turbină eoliană cu o înălțime estimată la 13 m.

Utilizări admise:

- casa de vacanță cu maxim D+P niveluri, în regim de construire izolat,
- anexe complementare casei de vacanță: depozitari, bucătării de vară etc.,
- instalații cu rol utilitar: grătar, turbină eoliană etc.,
- circulații și platforme pentru parcaje, alei pietonale, realizate cu materiale permeabile,
- spații verzi amenajate, plantații înalte, utilizând specii locale.

Sunt interzise:

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane;
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;

- 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 rapidă a apelor meteorice.

Criterii de proiectare pentru situl studiat:

- amenajarea terenului se va face într-un mod unitar astfel încât activitățile propuse să beneficieze de cadrul natural, curat și liniștit;
- viitoarelor construcții și amenajări vor fi adaptate la contextul existent prin dispunere, retrageri și alinieri, volum, funcțiune, indicatori urbanistici, regim de înălțime, materiale;





- se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

#### **Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării viitoarelor construcții se va face în condițiile respectării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. și a celor înscrise în planșa U.03.1 – „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”.

Amplasarea pe lot se va face în funcție de accesibilitate, pante, curbe de nivel, orientare, însorire, curenți de aer, retrageri de la drum, distanțe între clădiri, siguranța la foc și peisaj.

Orientarea optimă a clădirilor este cu fațada lungă spre sud ori sud-est și cu zonele vitrate ferite de vântul dominant. În satele de pe culmi, unde sunt vânturi puternice este întâlnită organizarea sub formă de ocol închis sau semideschis.

**Amplasarea față de drumuri.** Față de DJ730, viitoarele clădiri vor respecta o retragere de 12 m, măsurată din axul drumului.

#### **Amplasarea față de limitele de proprietate.**

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea maximă propusă, respectiv 3,00 m.

Distanța dintre clădiri este importantă în special pentru calitatea locuirii, pentru ca unitatea de locuit să beneficieze de lumină, intimitate și peisaj. Respectarea distanțelor este necesară și pentru a preveni propagarea incendiilor.

Între clădirea principală și anexe se va respecta o distanță egală cu cel puțin înălțimea celei mai înalte.

Se va evita sistematizarea terenului pentru a obține o suprafață orizontală, întrucât implică un cost ridicat și are un efect negativ asupra peisajului.

Sistematizarea va fi minimă, fără terasări excesive sau ziduri mari de sprijin.

#### **Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru zona caselor de vacanță:**

Regim de construire: izolat pe parcelă.

P.O.T. max. propus = 15 %,

C.U.T. max. propus = 0,30

R.H. max. casă de vacanță = D+P

Prin demisol (D) se înțelege un etaj parțial îngropat, perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 1/3 din înălțimea sa liberă. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism.

O clădire poate avea un singur demisol.

H.max.coamă = 6,00 m, măsurată de la cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției. Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, **înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al**



**trotuarului perimetral (cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției) până în punctul cel mai înalt al acoperișului.**

R.H. max. anexe = P

H.turbină eoliană = 13 m.

S.min. spații verzi/parcelă = 50 % din suprafața totală a parcelei.

Este obligatorie menținerea unui minim de 50% din suprafața parcelei ca spațiu verde, amenajat peisagistic sau natural, în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent.

Edificabilul stabilit este limitat la un P.O.T. de max. 15 % și este retras de limitele parcelelor și față de drumul principal iar în aceste retrageri se pot amenaja spații verzi cu rol de protecție, rol estetic sau cu rolul de a încadra și de a masca elementul construit în peisaj.

În amenajarea spațiilor verzi se va avea în vedere utilizarea de material forestier și floricol adaptat climei, care prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Nr.min. locuri de parcare = min. 2 locuri.

#### **3.4. Echipare edilitară. Situația propusă**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și realizarea unei soluții de canalizare.

##### **Alimentare cu apă.**

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului.

La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

**Canalizare.** În Comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții vor fi epurate cu ajutorul unei (mini)stații de epurare dimensionată corespunzător.

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

##### **Alimentare cu energie electrică.**

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Suplimentar va fi edificată o turbină eoliană necesară asigurării unei părți din energia electrică necesară funcționării casei de vacanță și anexelor.

##### **Asigurarea energiei termice**

Încălzirea spațiilor se face cu ajutorul unei centrale termice electrice iar pregătirea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul unui boiler.

**Salubritate.** După obținerea autorizației de construire beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.



#### Gestiunea deșeurilor rezultate

Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor pot însemna:

- pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor pentru parcaje/înțoarcere. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea zonelor verzi.

- deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate în urma construirii vor fi depozitate provizoriu pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și ulterior vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale.

- deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi depozitate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

Deșeurile menajere, generate de utilizarea viitoarelor construcții vor fi colectate în recipiente din PVC și vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul proiectului va încheia un contract. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere), în concordanță cu capacitatea serviciului local de salubritate.

#### **3.5. Regimul juridic**

În ceea ce privește circulația terenurilor, zona studiată își va păstra caracterul privat.

O suprafață de aprox. 44 mp, în imediata vecinătate a DJ730, va fi păstrată ca rezervă în situația necesității lărgirii sau modernizării drumului public și va fi lăsată neîmprejmuită.

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

Costurile privind viitoarea investiție vor fi suportate în totalitate de inițiatorul P.U.Z.

Extinderea și realizarea viitoarelor rețele edilitare necesare funcțiunii propuse intră integral în sarcina inițiatorului P.U.Z.

#### **3.7. Protecția mediului**

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire, chiar numai temporară sau sezonieră, într-o zonă cu un relief și un peisaj aparte, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate și prin această documentație în vederea limitării riscurilor de apariție a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.



Prin prezenta documentație s-a urmărit respectarea următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor limite maxime ale edificabilului pentru a limita folosirea intensivă a terenului;
- Propunerea unui procent minim destinat spațiilor verzi în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent.

#### **Capitolul IV. CONCLUZII**

Propunerea de dezvoltare pentru acest teren încercă să completeze funcțiunile cu rol turistic existente în zonă, prin valorificarea unei resurse importante de teren și prin extinderea utilităților.



Întocmit :

urb. Ștefania Irimiea





**Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță**  
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 10.000

DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN VECINĂTATE

**P.U.Z. „Zona sud-vest sat Șirnea com. Fundata - pe drumul spre satul Ciocan”**  
avizat cu AU nr. 171 din 24.08.2009  
Indicatori:  
R.H.max. = S+P+M  
POT = 20%, CUT = 0,6



teren care a generat P.U.Z.

**P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata**  
aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022  
Indicatori:  
R.H.max. = P+M/R  
H.max.cornișă = 6 m față de CTA  
H.max. = 12 m față de CTA  
POT = 20%, CUT = 0,4  
Spații verzi pe parcelă = 30%

**P.U.Z. „Construire case”, sat Șirnea, com. Fundata**  
aprobat cu HCL nr. 43 din 22.09.2022  
Indicatori:  
R.H.max. = D+P+E, P+E+M, D+P+M  
H.max.cornișă = 8 m  
H.max. coamă = 12 m  
POT = 20%, CUT = 0,5  
Spații verzi pe parcelă = 50%

**P.U.Z. „Zonă turistică- construire case de vacanță”, com. Fundata**  
aprobat cu HCL nr. 31 din 05.08.2021  
Indicatori:  
R.H.max. - S+P+1+M  
H.max.streasină = 7 m față de CTA  
H.max.coamă = 11 m față de CTA  
POT = 25%  
CUT = 1  
Spații verzi private pe parcelă = min. 30%

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

 <b>THE UPGRADE S.R.L.</b> CUI: 49158829 / 38/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro		beneficiar		proiect nr.	U04/01.2024
SPECIFICATIE	NUME	scara	titlu proiect	faza	
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea	1:10.000	Elaborare P.U.Z.	P.U.Z.	
proiectat	urb. Ștefania Irimiea	data	CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ	planșa nr.	
desenat	urb. Ștefania Irimiea	martie 2024	Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov	U.01.2	
			titlu planșă	DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN VECINĂTATE	



**Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță**  
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 500

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

**PLAN TOPOGRAFIC**

(intravilan)  
Scara 1:500

Teritoriul administrativ: FUNDATA  
Cod SIRUTA:  
Adresa imobilului: Loc. Șirnea  
Judetul: Brașov  
Proprietari: Zamfir Marian  
Adresa: Mun. Pitești, Bd. Petrochimistilor,  
nr. 16, Bl. B3, Sc.A, Et. 7, ap.22, jud. Argeș

**Legenda**

- Arbori
- gard lemn
- taluz
- Stație topografică
- Stâlp electric

Inventar de coordonate pe contur  
teren nr. cad. 104002,  
inscris in C.F. 104002 Fundata

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
59	440712.346	519663.323
7	440716.088	519667.783
12	440720.776	519675.475
15	440723.177	519684.362
19	440722.270	519699.917
25	440718.688	519715.591
30	440712.356	519728.601
36	440708.408	519736.133
39	440737.783	519717.894
41	440758.365	519705.796
44	440766.726	519698.773
45	440760.224	519693.425
50	440743.223	519682.764
53	440733.989	519676.551
54	440724.744	519668.584
56	440716.523	519660.117

S=1580mp

Sistem de proiectie Stereografic 1970.  
Sistem de referinta Marea Neagra 1975.  
Echidistanta curbelor de nivel este de 0.50 m.

Executant: **ing. BLAJ AURELIA**  
Categorია B, seria Ro-Bv-F  
August 2023

**BLAJ AURELIA**  
Semnat digital de BLAJ AURELIA  
Data: 2023.10.26  
16:02:37 +03'00'

**Receptionat**

Prezentul document  
receptionat este valabil însoțit  
de procesul verbal de recepție  
Nr. 4287 / 2023  
Data: 2023.11.01  
Rodica Bodriug 12:10:26 +02'00'

**ZT**

P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata  
aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

Indicatori:  
R.H.max. = P+M/R  
H.max.cornișă = 6 m față de CTA  
H.max. = 12 m față de CTA  
POT = 20%  
CUT = 0,4  
Spații verzi pe parcelă = 30%



**LEGENDA**

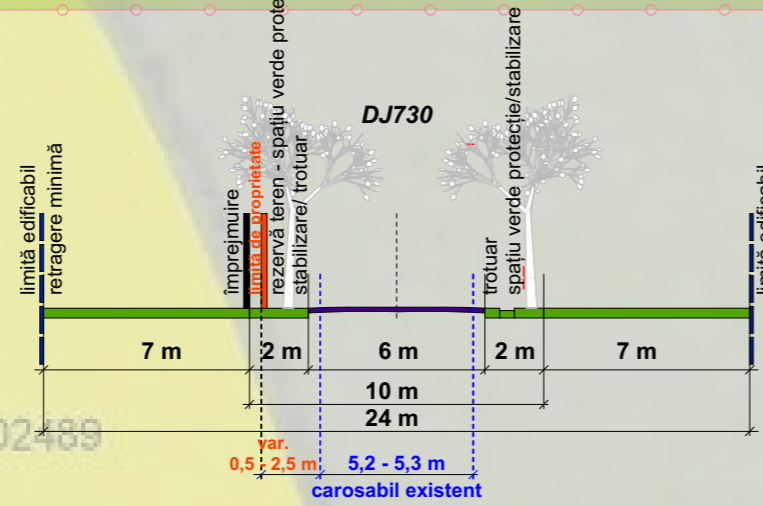
- limite**
- limită zonă studiată
  - limite de proprietate existente
  - limite teren care a generat P.U.Z.
  - retragere minimă a construcțiilor față de drumul public
- circulații**
- drum principal existent - DJ 730
  - drum servitute - accesuri pt. nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774
  - acces propus
  - rezervă de teren lăsată neîmprejmuită în vederea realizării profilului propus pentru DJ703 în alte documentații de urbanism aprobate (44 mp)
- funcțiuni**
- fâneață, extravilan
  - zonă locuințe de vacanță
  - limită edificabil
  - terenuri reglementate urbanistic, în vecinătate

**Zona locuințelor de vacanță**  
**Bilanț teritorial existent - propus**

	existent	propus - max.	
<b>S.teren</b>	1.580,00 mp	1.580,00 mp	100,00 %
<b>S.fâneață</b>	1.580,00 mp	0,00 mp	0,00 %
<b>S.teren rezervă lărgire drum public</b>	0,00 mp	44,00 mp	2,79 %
<b>S.construită</b>	0,00 mp	237,00 mp	15,00 %
<b>S.circulații în incintă</b>	0,00 mp	509,00 mp	32,21 %
<b>S.spații verzi în incintă</b>	0,00 mp	790,00 mp	50,00 %

**Indici și indicatori urbanistici maximi propuși**

<b>P.O.T.max.</b>	15,00 %
<b>C.U.T.max.</b>	0,30
<b>R.H.max. casă de vacanță</b>	D+P
<b>R.H.max. anexe</b>	P
<b>H.max.coamă</b>	6 m, de la CTA
<b>H.turbină eoliană</b>	13 m
<b>S.min.zonă verde</b>	50 % din suprafața parcelei



**PROFIL 1-1** scara 1:250  
propus prin PUZ „Zonă turistică” aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	scara	beneficiar	proiect nr.
				1:500	Zamfir Marian	U04/01.2024
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea				titlu proiect	faza
proiectat	urb. Ștefania Irimiea				Elaborare P.U.Z.	P.U.Z.
desenat	urb. Ștefania Irimiea				CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ	
				data	titlu planșă	planșa nr.
				martie 2024	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U.03.1
					ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	



**Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță**  
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 500

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE. MOBILARE URBANISTICĂ**

**PLAN TOPOGRAFIC**

(intravilan)  
Scara 1:500

Teritoriul administrativ: FUNDATA  
Cod SIRUTA:  
Adresa imobilului: Loc. Șirnea  
Judetul: Brașov

Proprietari: Zamfir Marian  
Adresa: Mun. Pitești, Bd. Petrochimistilor,  
nr. 16, Bl. B3, Sc.A, Et. 7, ap.22, jud. Argeș

**Legenda**

- Arbori
- gard lemn
- taluz
- Stație topografică
- Stâlp electric

Inventar de coordonate pe contur  
teren nr. cad. 104002,  
inscris in C.F. 104002 Fundata

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
59	440712.346	519663.323
7	440716.088	519667.783
12	440720.776	519675.475
15	440723.177	519684.362
19	440722.270	519699.917
25	440718.688	519715.591
30	440712.356	519728.601
36	440708.408	519736.133
39	440737.783	519717.894
41	440758.365	519705.796
44	440766.726	519698.773
45	440760.224	519693.425
50	440743.223	519682.764
53	440733.989	519676.551
54	440724.744	519668.584
56	440716.523	519660.117

S=1580mp

Sistem de proiectie Stereografic 1970.  
Sistem de referinta Marea Neagra 1975.  
Echidistanta curbelor de nivel este de 0.50 m.

Executant: **ing. BLAJ AURELIA**  
Categorია B, seria Ro-Bv-F  
August 2023

**BLAJ AURELIA**  
Semnat digital  
de BLAJ AURELIA  
Data: 2023.10.26  
16:02:37 +03'00'

**Receptionat**

Prezentul document  
receptionat este valabil însoțit  
de procesul verbal de recepție  
Nr. 4287 / 2023  
Data: 2023.11.01  
Rodica Bodriug 12:10:26 +02'00'

**ZT**

P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata  
aprobata cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

Indicatori:  
R.H.max. = P+M/R  
H.max.comisă = 6 m față de CTA  
H.max. = 12 m față de CTA  
POT = 20%  
CUT = 0,4  
Spații verzi pe parcelă = 30%



**LEGENDA**

- limite**
- limită zonă studiată
  - limite de proprietate existente
  - limite teren care a generat P.U.Z.
  - retragere minimă a construcțiilor față de drumul public (12 m față de axul drumului)
- circulații**
- drum principal existent - DJ 730
  - drum servitute - accesuri pt. nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774
  - acces propus
  - rezervă de teren lăsată neîmprejmuită în vederea realizării profilului propus pentru DJ703 în alte documentații de urbanism aprobate (44 mp)
  - circulații în incintă, alei, zonă parcare
  - alte amenajări/installații în incintă: platformă tomberoane, stație de epurare
- funcțiuni**
- fâneață, extravilan
  - terenuri reglementate urbanistic, în vecinătate
  - limită edificabil
  - amprente construcții propuse: casa, anexe, turbina eoliană
  - spații verzi amenajate în incintă
  - arbori existenți
  - arbori propuși

**Bilanț teritorial mobilare propusă**

S.teren	1.580,00 mp	100,00 %
S.teren rezervă lărgire drum public	44,00 mp	2,79 %
S.construită	126,00 mp	7,97 %
S.circulații în incintă: alei, platforme, parcage	350,00 mp	22,15 %
S.spații verzi în incintă	1.060,00 mp	67,09 %

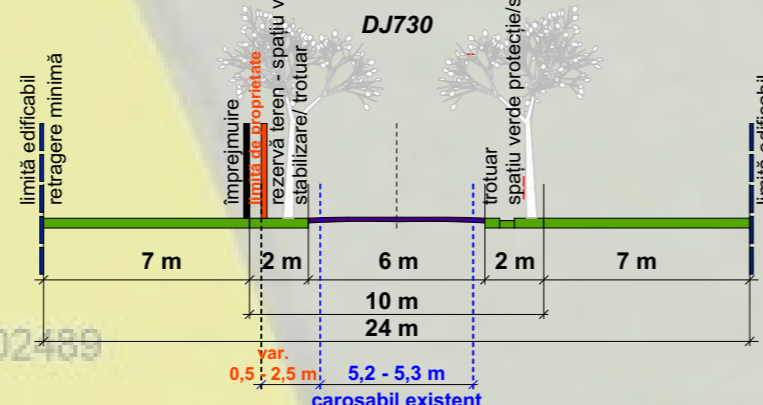
**Indici și indicatori urbanistici maximi propuși**  
Zona locuințelor de vacanță

P.O.T.max.	15,00 %
C.U.T.max.	0,30
R.H.max. casă de vacanță D+P	P
R.H.max. anexe	P
H.max.coamă	6 m, de la CTA
H.turbina eoliană	13 m
S.min.zonă verde	50 % din suprafata parcelei

**Notă**

Planșa „Mobilare urbanistică” are caracter orientativ,  
având rolul de a facilita înțelegerea reglementărilor propuse.

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.



**PROFIL 1-1** scara 1:250

propus prin PUZ „Zonă turistică” aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

THE UPGRADE S.R.L.		beneficiar	
CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro		Zamfir Marian	
SPECIFICATIE	NUME SEMNATURA	titlu proiect	proiect nr.
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea	Elaborare P.U.Z.	U04/01.2024
proiectat	urb. Ștefania Irimiea	CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ	faza
desenat	urb. Ștefania Irimiea	Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov	P.U.Z.
		titlu planșă	planșa nr.
		REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U.03.2
		MOBILARE URBANISTICĂ	