

## ANUNȚ DE INTENȚIE

Privind elaborarea **“Elaborare P.U.Z – Construire Locuință Individuală D+P+M”**

Adresa: Jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, comuna Fundata, nr. cad. 103780 .

### Inițiator:

Denumire: CREȚU MARIUS-DANIEL

Adresa: strada Șoimului, nr. 8, Sector 1, Mun. București.

### Elaborator:

Denumire : S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.;

Adresa: str. Poarta Câmpului, nr.50, comuna Sânpetru, jud. Brașov.

Argumentare: Se dorește reglementarea zonei studiate, în vederea elaborării PUZ – Construire Locuință individuală D+P+M

Accesul principal pe teren se va realiza din drumul public Padina Lungă.

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Responsabilitatea informării și consultării revine PRIMĂRIEI COMUNEI FUNDATA, JUDEȚ BRAȘOV, prin Serviciul cu Publicul.

Observațiile și Propunerile pot fi transmise în termen de 25 de zile calendaristice prin poștă pe str. Poarta Câmpului, nr.50, comuna Sânpetru, jud. Brașov, telefon 0749 750 000, sau la Primăria Fundata pe Str Principală, nr. 50, comuna Fundata, jud. Brașov, telefon 0268/236651 sau la adresa de e-mail: [primariafundata@yahoo.com](mailto:primariafundata@yahoo.com)



**PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA**



**ANUNȚ DE INFORMARE A PUBLICULUI ÎN LEGĂTURĂ CU INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

“Elaborare P.U.Z – Construire Locuință Individuală D+P+M”  
 Etapa: Inițiere P.U.Z.  
 Adresa: Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, nr.cad. 103780

<https://www.uberhause.ro/>

**DATA ANUNȚULUI: 17.05.2024**

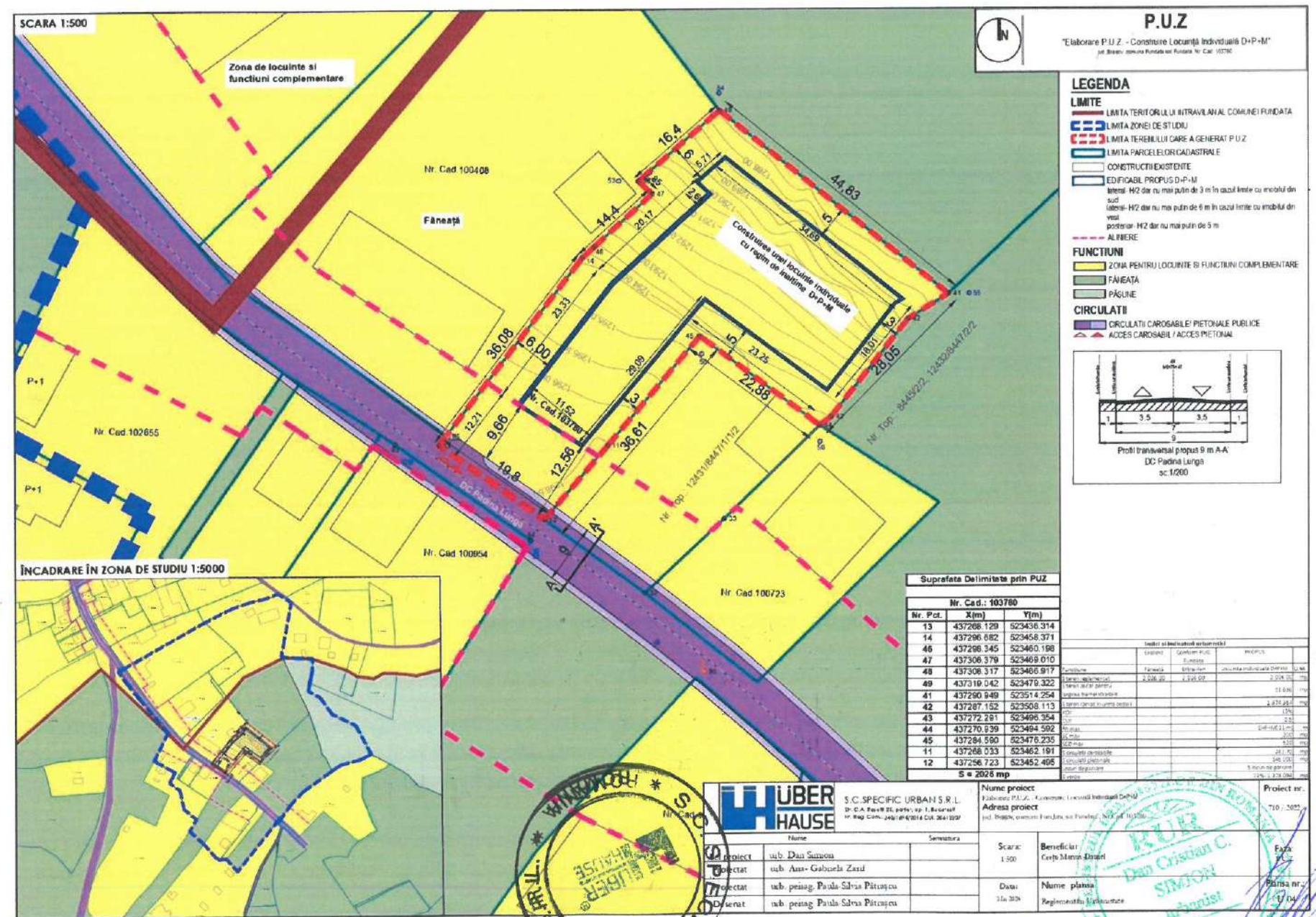
Argumentare:  
 Pe terenul din Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata identificat prin nr. cad. 103780, se propune reglementarea acestuia în vederea construirii unei locuințe individuale cu regim de înălțime de D+P+M.

Inițiator: **CREȚU MARIUS-DANIEL**  
 Elaborator: **S.C. SPECIFICURBAN S.R.L.**  
 Adresa: strada Poarta Câmpului, nr.50, comuna Sânpetru, Jud. Brașov  
 Telefon: 0749.750.000

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI** privind intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal în perioada 17.05.2024-10.06.2024 (25 zile calendaristice)  
 Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:  
 BIROUL DE REGLEMENTARI URBANISTICE ȘI ARHIVA:  
 Adresa: Comuna Fundata, județul Brașov, Str. Principală, nr. 56, COD 507070  
 Telefon: 0268/236651  
 Email: primariafundata@yahoo.com

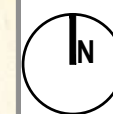
**Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PLANULUI URBANISTIC ZONAL.**

**PERIOADA: 25 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICĂRII**



Stamps and signatures:  
 - Circular stamp of S.C. SPECIFICURBAN S.R.L. with logo ÜBERHAUSE.  
 - Signature: Ana Gabriela Zăstău  
 - Date: 17.05.2024

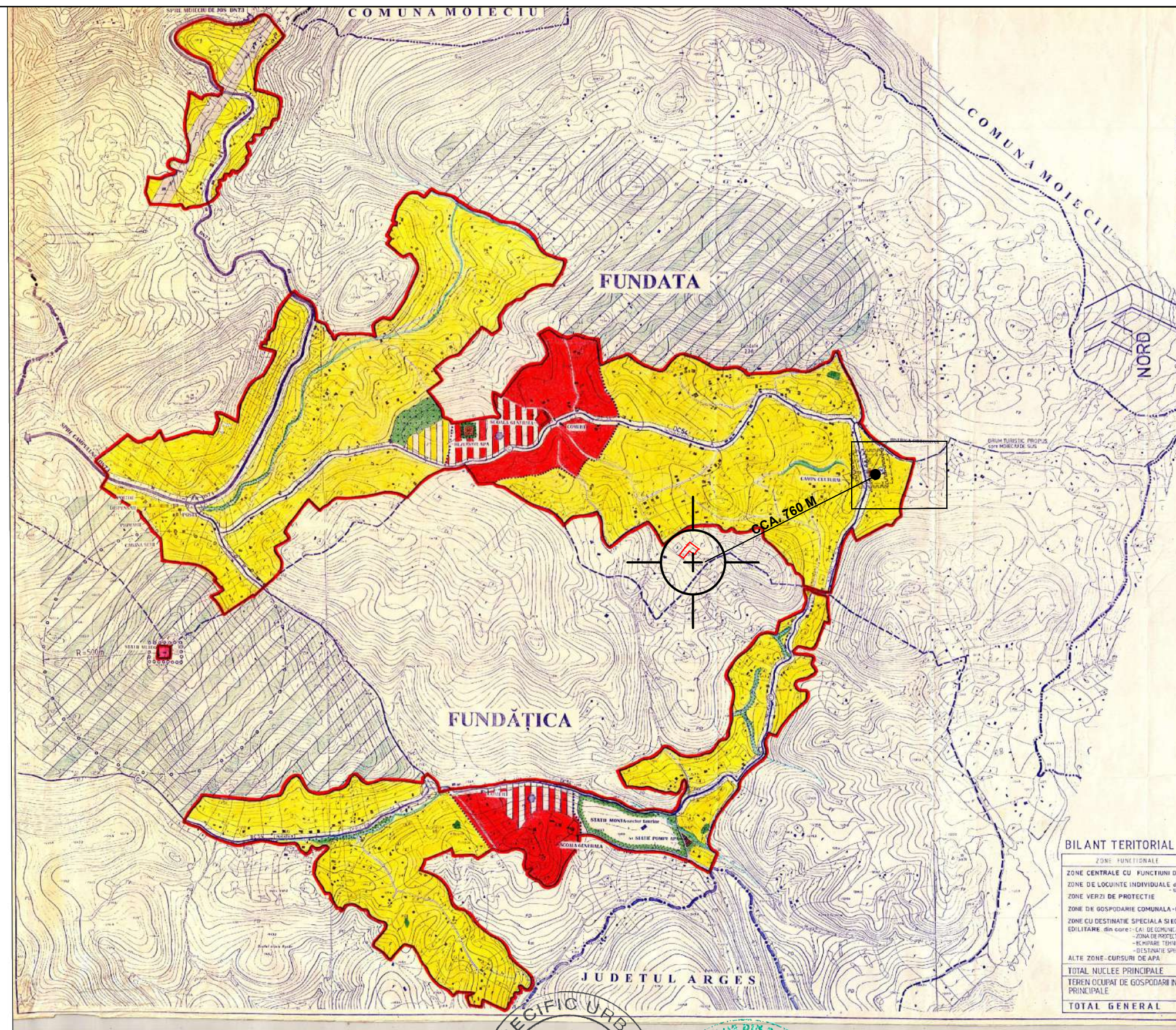




# P.U.Z

"Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M"  
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

## PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA FUNDATA SAT - FUNDATA, FUNDATIICA REGLEMENTARI



- LIMITE**
  - LIMITA DE JUDET
  - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
  - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS
  - LIMITA DINTRE SATELE COMPONENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
  - ZONE CENTRALE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
  - ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE
  - ZONE UNITATI AGRICOLE
  - ZONE VERZI DE PROTECTIE
  - ZONE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE
  - ZONE CU DOTARI TEHNICO-EDILITARE
  - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA - STATIE METEOROLOGICA
- REGLEMENTARI**
  - RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SI P.U.D.
  - ZONA PROPUISA PT. DOTARI SPECIFICE SPORTURILOR DE IARNA (SUNT NECESARE STUDI DE SPECIALITATE)
  - ZONA CU VALOARE ISTORICA NECESAR A FI PROTEJATA (MONUMENT DE ARHITECTURA)
  - ZONA DE PROTECTIE SANITARA
  - ZONA DE PROTECTIE SEVERA - Statie meteorologica
  - ZONA DE PROTECTIE IN CARE SE ACCEPTA CONSTRUCTII (conf. legii 107/96)
  - DRUM TURISTIC PROPUS - FUNDATA - MOIECIU DE SUS
  - INTERSECTII CE NECESITA AMENAJARI
  - DRUM COMUNAL (DC 54) PROPUS PENTRU CLASARE IN DRUM JUDETEAN
  - DRUM LOCAL - VICINAL (FUNDATIICA - LIMITA DE JUDET ARGES) PROPUS PENTRU CLASARE IN DRUM COMUNAL (conf. Hotărârii Consiliului Județean Brașov)
  - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE SUB L.E. A 400 KW

**BILANT TERITORIAL**

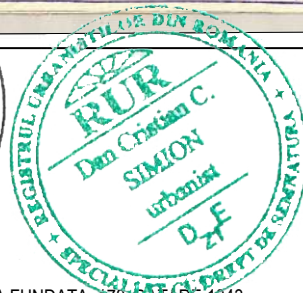
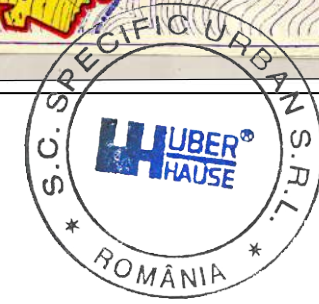
ZONE FUNCTIONALE	FUNDATA	FUNDATIICA
ZONE CENTRALE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC	26,40	11,0
ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE	180,30	75,1
ZONE VERZI DE PROTECTIE	3,40	1,4
ZONE DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE	0,15	0,1
ZONE CU DESTINATIE SPECIALA SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE	28,95	12,1
ALTE ZONE - CURSURI DE APA	0,80	0,3
<b>TOTAL NUCLEE PRINCIPALE</b>	<b>240,0</b>	<b>97,0</b>
TEREN OCUPAT DE GOSPODARI IN AFARA NUCLEELOR PRINCIPALE	24,0	6,0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>264,0</b>	<b>103,0</b>

NOTA: CONFINI ORIZONTALI GOVERNAMENTALE NR.43/1992 PRIVIND SITUATIA JURIDICA A DRUMURILOR, DRUMURILE PROPUSE PENTRU CLASARE, SI IN ALTA ZONA DE PROTECTIE DE 20m PENTRU DRUMUL JUDETEAN SI 10m PENTRU DRUMUL COMUNAL, MASURATA DIN AXUL DRUMULUI (stanga dreapta). ZONA COINCIDE CU LINIA CONSTRUCTIILOR VIITARE.

S.C. PROIECT BRAȘOV S.A.	Proiectant	Ing. LUCIAN BĂLĂȘ	15008	Proiectant	Ing. LUCIAN BĂLĂȘ	15008
	Beneficiar	CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV		Beneficiar	CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV	
	Titlu proiect	SATELE: FUNDATA - FUNDATIICA		Titlu proiect	SATELE: FUNDATA - FUNDATIICA	
		REGLEMENTARI			REGLEMENTARI	

### LEGENDĂ

- LIMITA JUDEȚULUI
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI FUNDATA
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS
- AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT PUZ
- ZONA CU VALOARE ISTORICĂ NECESARĂ A FI PROTEJATĂ - (M) MONUMENT ISTORIC
- BISERICA ORTODOXĂ VECHIE DE LEMN INCHINATĂ ADORMIRII MAICII DOMNULUI - COD LMI BV-II-m-B-11699, SAT FUNDATA, COMUNA FUNDATA, 176. DATARE 1843



S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.  
Str. C.A. Rosetti 25, parter, op. 1, Bucuresti  
Nr. Reg. Com.: 140/1694/2016 CUI: 35612207

Nume proiect  
Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M  
Adresa proiect  
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

Proiect nr.  
710 / 2022

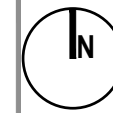
Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan Simion
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu

Scara: %  
Beneficiar  
Crețu Marius-Daniel

Data:  
Mai 2024  
Nume plansa  
Încadrare in P.U.G.

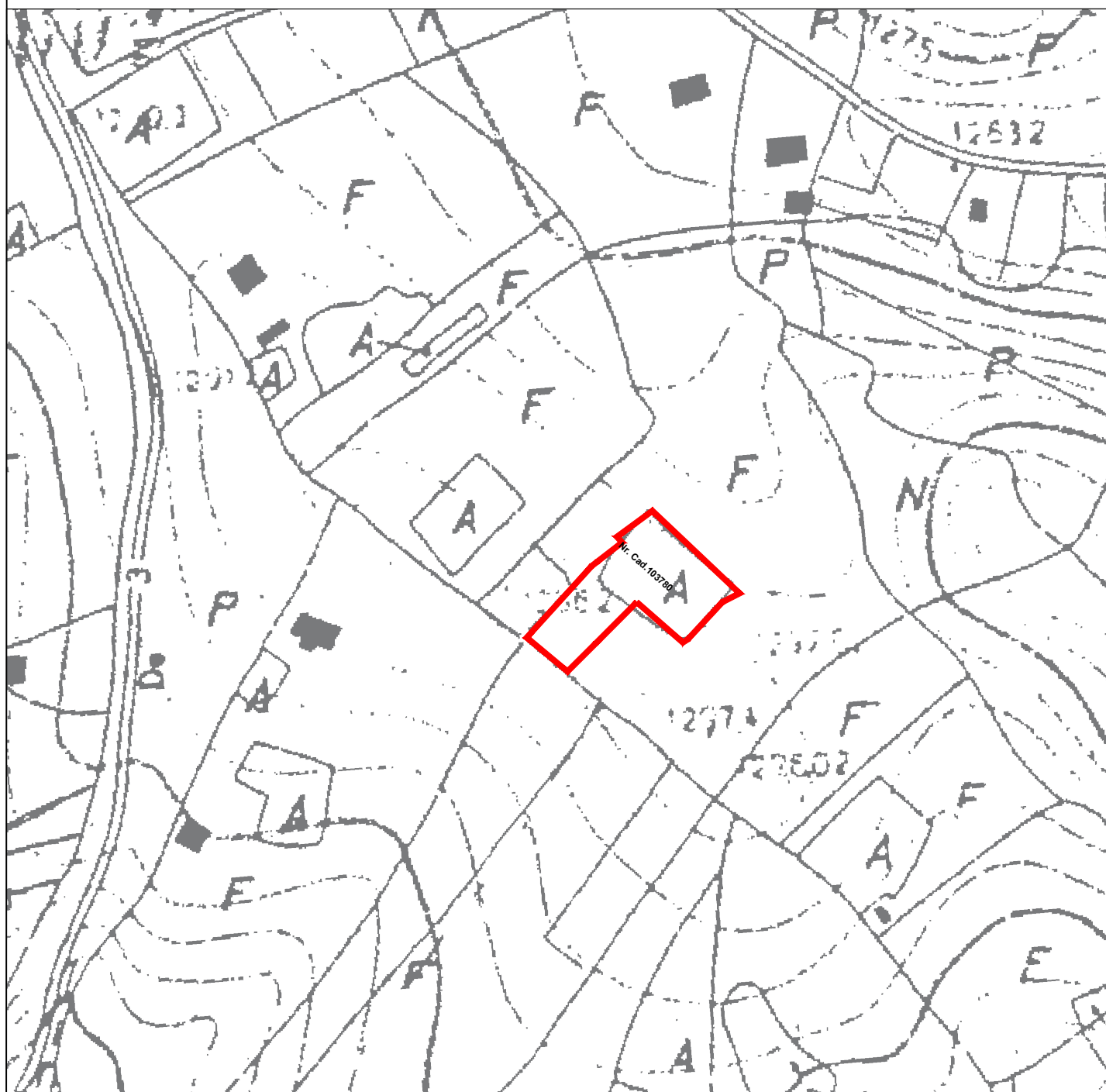
Faza:  
P.U.Z.  
Plansa nr.:  
U 01





# P.U.Z

"Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M"  
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780



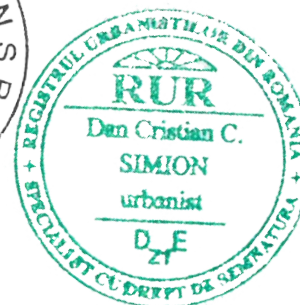
Incadrare in zona 1:2000


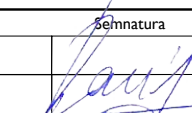


Captura Google Earth  
Incadrare in zona 1:2000

## LEGENDĂ

 LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z



		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, op. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M		Proiect nr. 710 / 2022	
Adresa proiect jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata , Nr.Cad. 103780		Nume Dan Cristian C. SIMION urbanist D2E		Scara: 1:2000		Beneficiar Crețu Marius-Daniel	
Sef proiect urb. Dan Simion		Semnatura 		Data: Mai 2024		Faza: P.U.Z	
Proiectat urb. Ana- Gabriela Zarif		Desenat urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Nume plansa Încadrare în zonă		Plansa nr.: U 02	



SCARA 1:500

Zona de locuinte si functiuni complementare



**P.U.Z**

"Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M"  
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

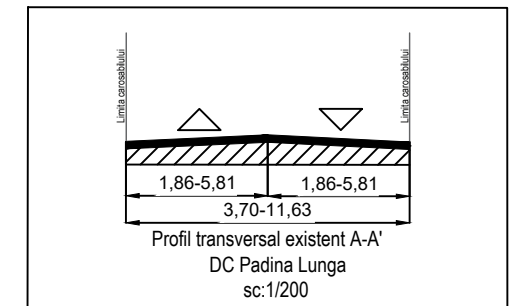
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI FUNDATA
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ALINIERE

**FUNȚIUNI**

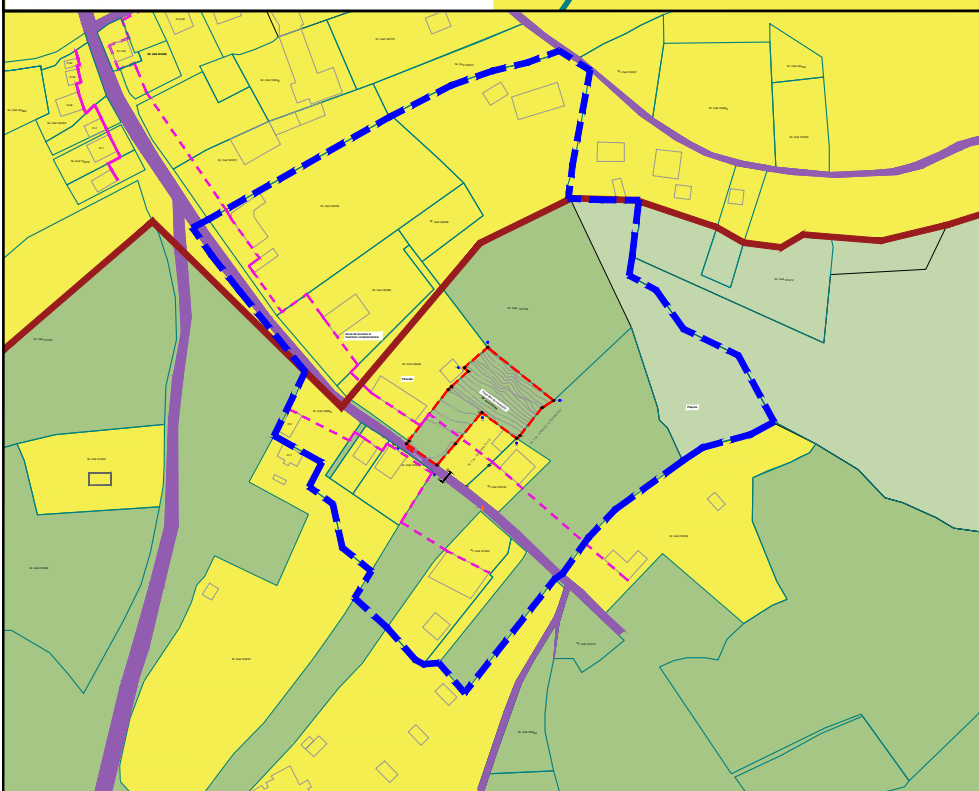
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- FÂNEAȚĂ
- PĂȘUNE

**CIRCULAȚII**

- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



**ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000**



Nr. Cad.100408

Fâneată

Nr. Cad.102655

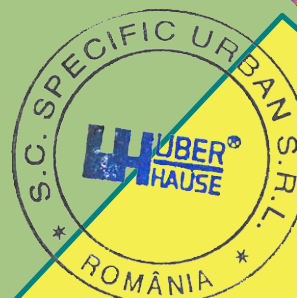
Teren liber de constructii  
S=2026 mp  
Nr. Cad.103780

Nr. Cad.100954

DC Padina Lungă

Nr. Cad.100723

Nr. Cad.10194



**Suprafata Delimitata prin PUZ**

Nr. Cad.: 103780		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
13	437268.129	523436.314
14	437296.682	523458.371
46	437298.345	523460.198
47	437306.379	523469.010
48	437308.317	523466.917
49	437319.042	523479.322
41	437290.949	523514.254
42	437287.152	523508.113
43	437272.291	523496.354
44	437270.939	523494.592
45	437284.590	523476.235
11	437268.033	523462.191
12	437256.723	523452.495
<b>S = 2026 mp</b>		

**Indici si indicatori urbanistici**

Funcțiune	Existent		Conform PUG Fundata		PROPOUS		U.M.
	Fâneată	Extravilan	Extravilan	Fundata	Locuinta individuala D+P+M		
S teren reglementat	2.026,00		2.026,00		2.026,00		mp
S teren cedat pentru largirea tramei stradale						51,636	mp
S teren ramas in urma cedarii						1.974,364	mp
POT						10%	
CUT						0,5	
Rh max						D+P+M( 11 m)	m
SC max						200	mp
SCD max						520	mp
S circulatii carosabile						262,70	mp
S circulatii pietonale						145,000	mp
S locuri de parcare						5 locuri de parcare	
S verde						73%-1.378,094	mp



S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L.  
Str. C.A. Rosetti 25, parter, op. 1, Bucuresti  
Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207

Nume proiect: Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M  
Adresa proiect: jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata , Nr.Cad. 103780

Proiect nr. 710 / 2022

Nume	Semnatura	Scara:	Beneficiar	Faza:
Sef proiect	urb. Dan Simion	1:500	Crețu Marius-Daniel	P.U.Z
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif			
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu			
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	Data: Mai 2024	Nume plansa: Situația Existentă	Plansa nr.: U 03

SCARA 1:500



P.U.Z

"Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M"  
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

Zona de locuinte si functiuni complementare

Nr. Cad.100408

Fâneată

Construirea unei locuinte individuale  
cu regim de inaltime D+P+M

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

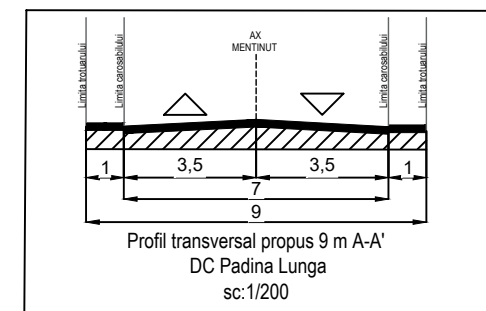
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI FUNDATA
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- EDIFICABIL PROPUȘ D+P+M  
lateral- H/2 dar nu mai puțin de 3 m în cazul limite cu imobilul din sud  
lateral- H/2 dar nu mai puțin de 6 m în cazul limite cu imobilul din vest  
posterior- H/2 dar nu mai puțin de 5 m
- ALINIERE

**FUNȚIUNI**

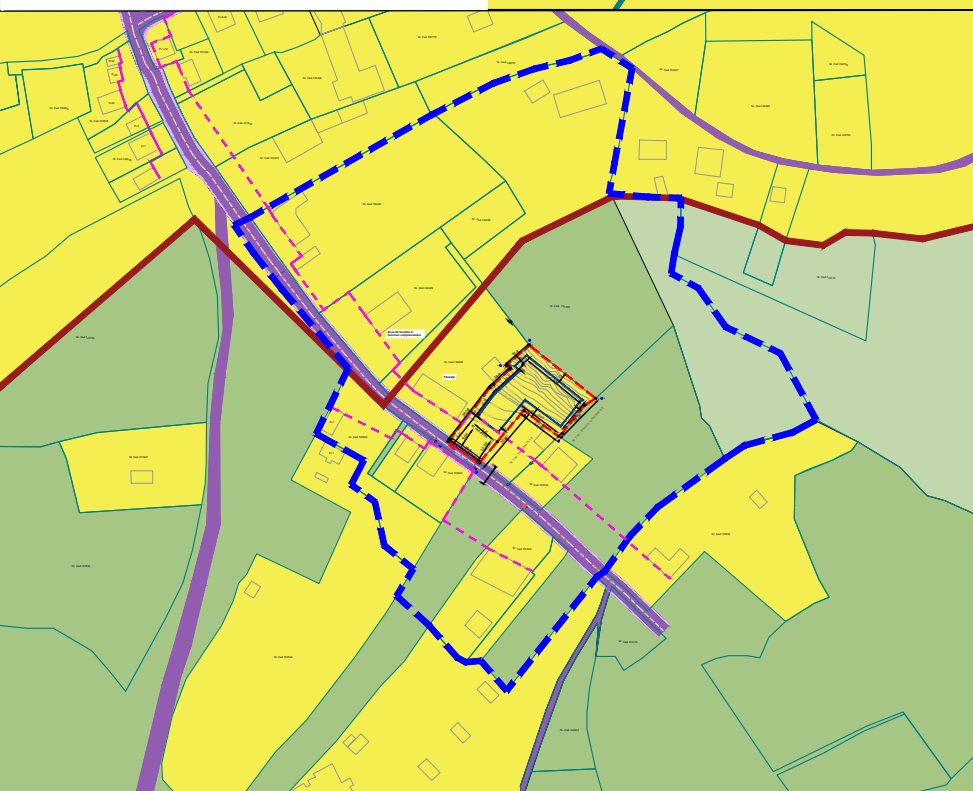
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- FÂNEAȚĂ
- PĂȘUNE

**CIRCULAȚII**

- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Nr. Cad.100954

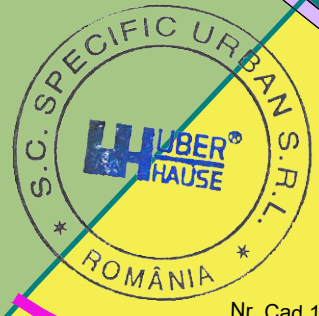
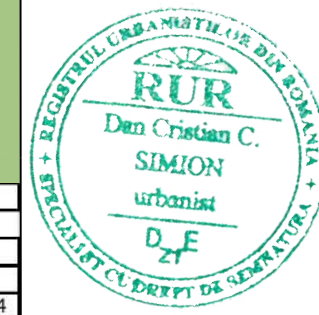
Nr. Cad.100723

**Suprafata Delimitata prin PUZ**

Nr. Cad.: 103780		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
13	437268.129	523436.314
14	437296.682	523458.371
46	437298.345	523460.198
47	437306.379	523469.010
48	437308.317	523466.917
49	437319.042	523479.322
41	437290.949	523514.254
42	437287.152	523508.113
43	437272.291	523496.354
44	437270.939	523494.592
45	437284.590	523476.235
11	437268.033	523462.191
12	437256.723	523452.495
<b>S = 2026 mp</b>		

**Indici si indicatori urbanistici**

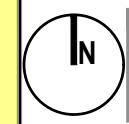
	Existent		Conform PUG Fundata		PROPUȘ		U.M.
	Fâneată	Extravilan	Extravilan	Locuinta individuala D+P+M			
S teren reglementat	2.026.00		2.026.00				2.026.00 mp
S teren cedat pentru largirea tramei stradale							51.636 mp
S teren ramas in urma cedarii							1.974.364 mp
POT							10%
CUT							0.5
Rh max							D+P+M( 11 m) m
SC max							200 mp
SCD max							520 mp
S circulatii carosabile							262.70 mp
S circulatii pietonale							145.000 mp
Locuri de parcare							5 locuri de parcare
S verde							73%-1.378.094 mp



<b>HÜBER HAUSE</b>		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M		Proiect nr. 710 / 2022	
Adresa proiect jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata , Nr.Cad. 103780		Scara: 1:500		Beneficiar Crețu Marius-Daniel		Faza: P.U.Z.	
Nume urb. Dan Simion		Semnatura <i>[Signature]</i>		Data: Mai 2024		Nume plansa Reglementări Urbanistice	
Proiectat urb. Ana- Gabriela Zarif		Proiectat urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Desenat urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Plansa nr.: U 04	



SCARA 1:500



**P.U.Z**

"Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M"  
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

Zona de locuințe și funcțiuni complementare

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

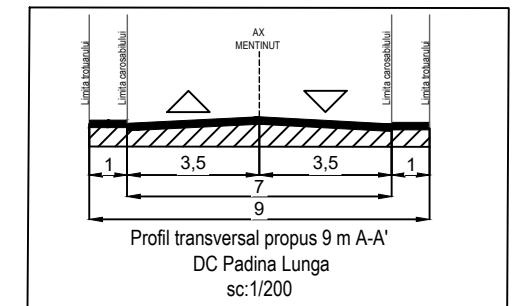
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI FUNDATA
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- EDIFICABIL PROPUȘ  
lateral- H/2 dar nu mai puțin de 3 m în cazul limite cu imobilul din sud  
lateral- H/2 dar nu mai puțin de 6 m în cazul limite cu imobilul din vest  
posterior- H/2 dar nu mai puțin de 5 m
- ALINIERE

**PROPRIETATEA TERENURILOR**

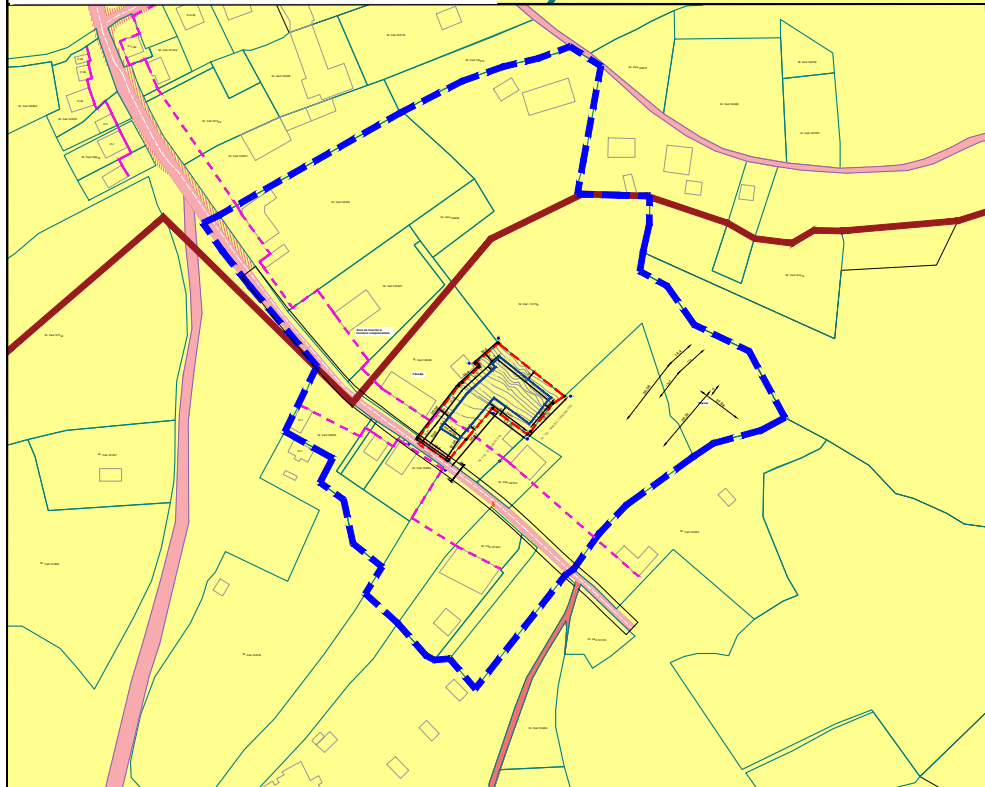
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC ÎN VEDEREA EXTINDERII TRAMEI STRADALE

**CIRCULAȚII**

- LIMITA DRUMULUI COMUNAL REGLEMENTAT LA 9M
- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE
- AXUL DRUMULUI
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Nr. Cad.100408

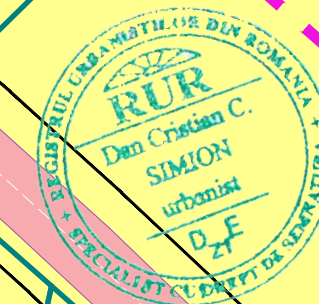
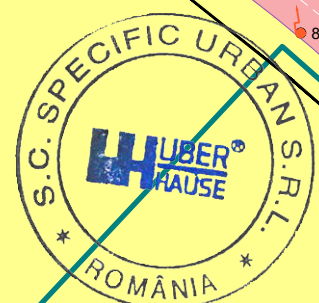
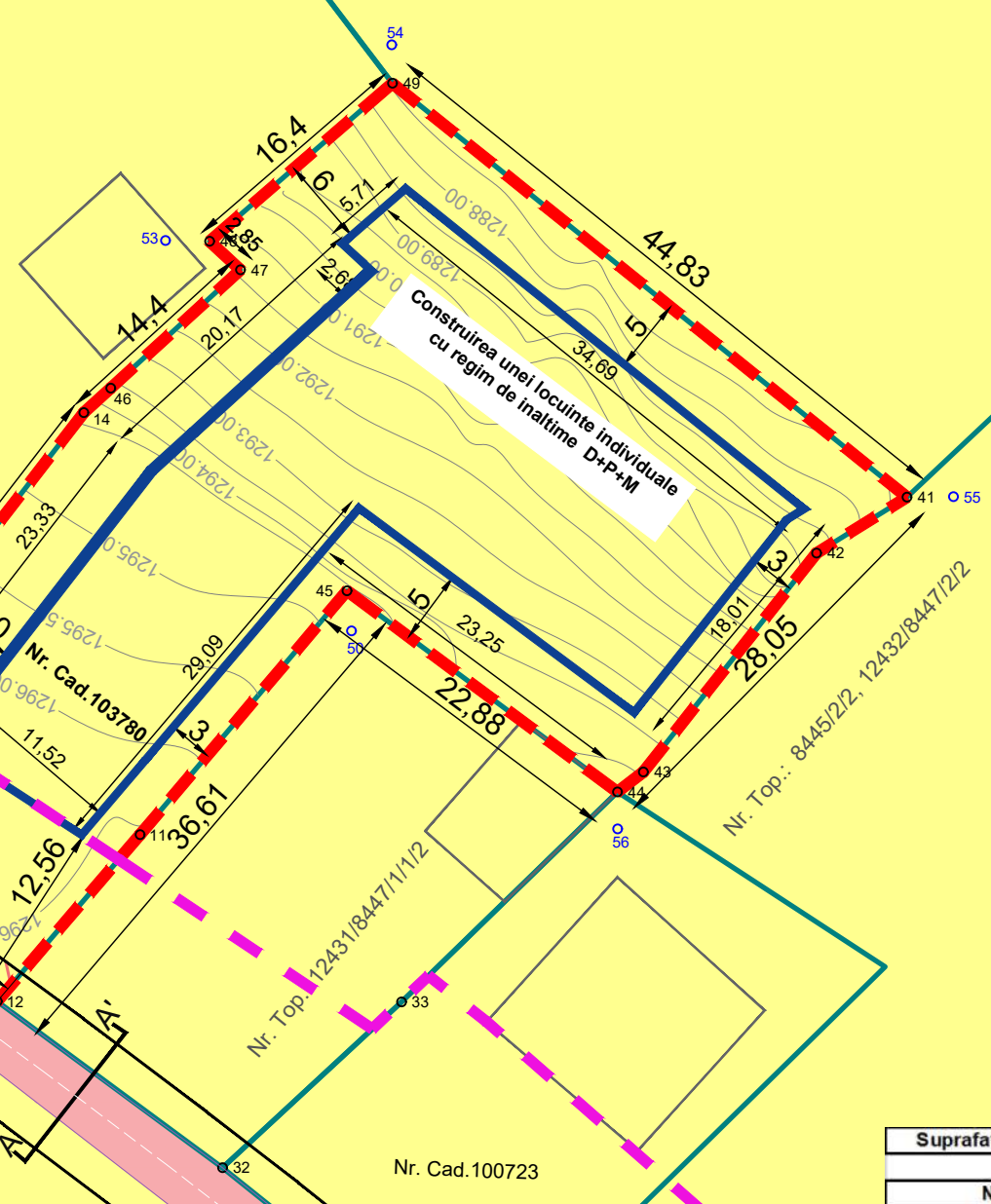
Fâneață

Nr. Cad.100954

Nr. Cad.100723

Nr. Cad.101945

DC Padina Lungă



**Suprafata Delimitata prin PUZ**

Nr. Cad.: 103780		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
13	437268.129	523436.314
14	437296.682	523458.371
46	437298.345	523460.198
47	437306.379	523469.010
48	437308.317	523466.917
49	437319.042	523479.322
41	437290.949	523514.254
42	437287.152	523508.113
43	437272.291	523496.354
44	437270.939	523494.592
45	437284.590	523476.235
11	437268.033	523462.191
12	437256.723	523452.495
<b>S = 2026 mp</b>		

**Indici și indicatori urbanistici**

Funcțiune	Existent		Conform PUG Fundata		PROPUȘ		U.M.
	Fâneață	2.026.00	Extravilan	2.026.00	Locuința individuală D+P+M	2.026.00	
S teren reglementat							mp
S teren cedat pentru lărgirea tramei stradale						51.636	mp
S teren ramas in urma cedarii						1.974.364	mp
POT						10%	
CUT						0.5	
Rh max						D+P+M( 11 m)	m
SC max						200	mp
SCD max						520	mp
S circulații carosabile						262.70	mp
S circulații pietonale						145.000	mp
Locuri de parcare						5 locuri de parcare	
S verde						73%-1.378.094	mp

		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M		Proiect nr. 710 / 2022	
Adresa proiect jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr.Cad. 103780		Beneficiar Crețu Marius-Daniel		Faza: P.U.Z.			
Nume urb. Dan Simion		Semnatura 		Scara: 1:500		Faza: P.U.Z.	
Proiectat urb. Ana- Gabriela Zarif		Proiectat urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Data: Mai 2024		Planșa nr.: U 05	
Desenat urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Desenat urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Nume planșa Regimul Juridic			



SCARA 1:500



P.U.Z

"Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M"  
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

Nr. Cad.: 101729

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

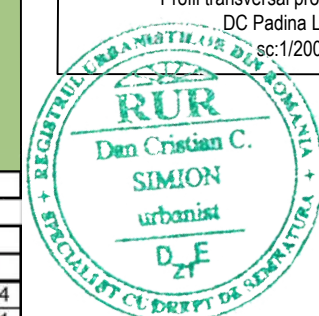
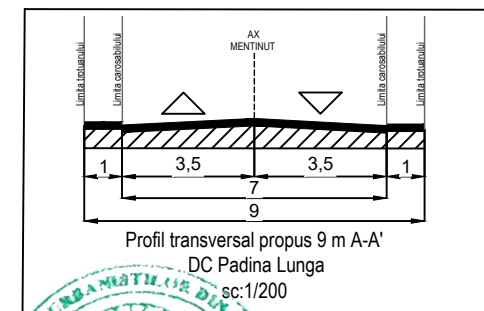
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI FUNDATA
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- ALINIERE
- LIMITA EDIFICABIL PROPUȘ
- lateral- H/2 dar nu mai puțin de 3 m în cazul limite cu imobilul din sud
- lateral- H/2 dar nu mai puțin de 6 m în cazul limite cu imobilul din vest
- posterior- H/2 dar nu mai puțin de 5 m
- CONSTRUCȚIE LOCUIRE PROPUȘĂ

**FUNȚIUNI**

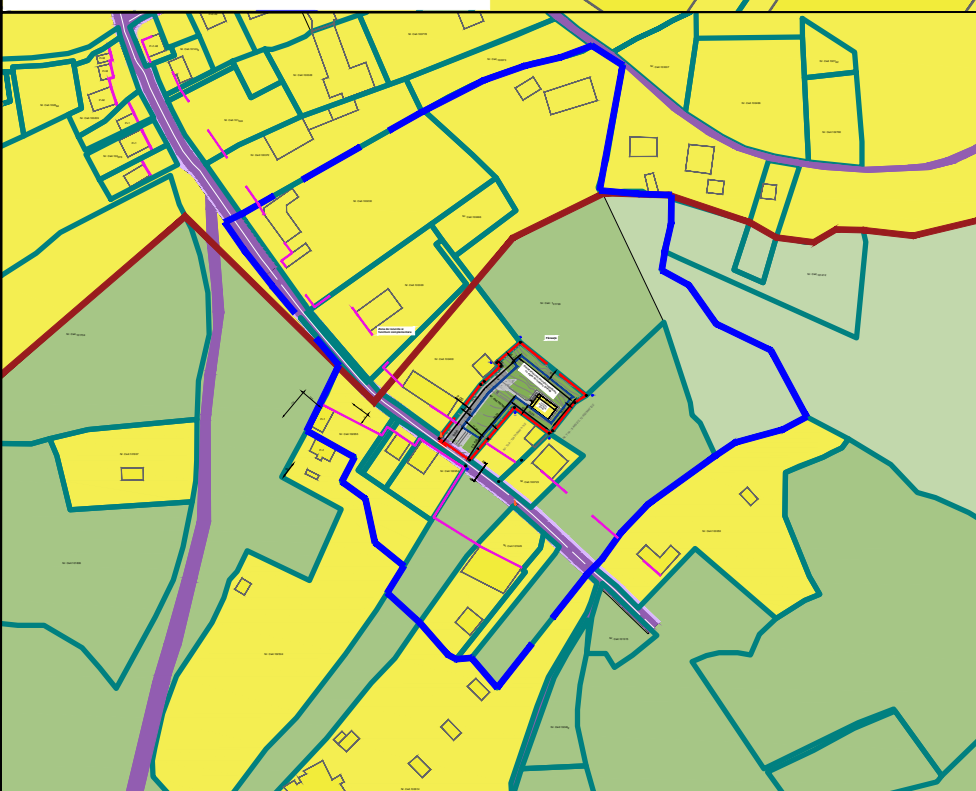
- ZONĂ PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- FÂNEAȚĂ
- PĂȘUNE
- SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN INCINTA IMOBILULUI

**CIRCULAȚII**

- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PRIVATE
- AXUL DRUMULUI
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL / ACCES CLĂDIRE



ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Nr. Cad.100408

Fâneață

Construirea unei locuințe individuale  
cu regim de înălțime D+P+M

Nr. Top.: 12431/84471/1/1/2

Nr. Top.: 8445/2/2, 12432/8447/2/2

Nr. Cad.100954

Nr. Cad.100723



**Suprafata Delimitata prin PUZ**

Nr. Cad.: 103780		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
13	437268.129	523436.314
14	437296.682	523458.371
46	437298.345	523460.198
47	437306.379	523469.010
48	437308.317	523466.917
49	437319.042	523479.322
41	437290.949	523514.254
42	437287.152	523508.113
43	437272.291	523496.354
44	437270.939	523494.592
45	437284.590	523476.235
11	437268.033	523462.191
12	437256.723	523452.495
<b>S = 2026 mp</b>		

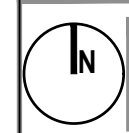
**Indici si indicatori urbanistici**

Funcțiune	Existent		Conform P.U.Z. Fundata		PROPUȘ		U.M.
	Fâneață	Extravilan	Extravilan	Locuința individuală D+P+M			
S teren reglementat	2.026,00	2.026,00					2.026,00 mp
S teren cedat pentru largirea tramei stradale							51.636 mp
S teren ramas in urma cedarii							1.974.364 mp
POT							10%
CUT							0,5
Rh max							D+P+M( 11 m)
SC max							200 mp
SCD max							520 mp
S circulații carosabile							262,70 mp
S circulații pietonale							145,000 mp
Locuri de parcare							5 locuri de parcare
S verde							73%-1.378,094 mp

		S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M		Proiect nr. 710 / 2022	
Adresa proiect jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata , Nr.Cad. 103780		Beneficiar Crețu Marius-Daniel		Faza: P.U.Z.			
Nume urb. Dan Simion		Scara: 1:500		Data: Mai 2024		Nume plansa Ilustrare urbanistică	
Semnatura [Signature]		Beneficiar Crețu Marius-Daniel		Faza: P.U.Z.		Plansa nr.: U 06	
Proiectat urb. Ana- Gabriela Zarif		Beneficiar Crețu Marius-Daniel		Faza: P.U.Z.		Plansa nr.: U 06	
Proiectat urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Beneficiar Crețu Marius-Daniel		Faza: P.U.Z.		Plansa nr.: U 06	
Desenat urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Beneficiar Crețu Marius-Daniel		Faza: P.U.Z.		Plansa nr.: U 06	



SCARA 1:500



P.U.Z

"Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M"  
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

Zona de locuinte si functiuni complementare

Nr. Cad.100408

Fâneață

Construirea unei locuinte individuale cu regim de inaltime D+P+M

P+1

Nr. Cad.102655

P+1

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:2000

Nr. Cad.100954

Nr. Cad.100723

DC Padina Lungă

**Suprafata Delimitata prin PUZ**

Nr. Cad.: 103780		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
13	437268.129	523436.314
14	437296.682	523458.371
46	437298.345	523460.198
47	437306.379	523469.010
48	437308.317	523466.917
49	437319.042	523479.322
41	437290.949	523514.254
42	437287.152	523508.113
43	437272.291	523496.354
44	437270.939	523494.592
45	437284.590	523476.235
11	437268.033	523462.191
12	437256.723	523452.495
S = 2026 mp		

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

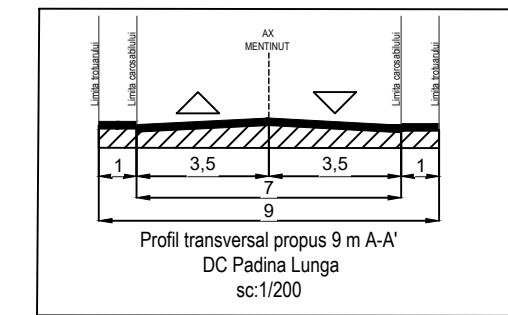
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI FUNDATA
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- EDIFICABIL PROPUȘ D+P+M  
lateral- H/2 dar nu mai puțin de 3 m în cazul limite cu imobilul din sud  
lateral- H/2 dar nu mai puțin de 6 m în cazul limite cu imobilul din vest  
posterior- H/2 dar nu mai puțin de 5 m
- ALINIERE

**REȚELE EDILITARE ȘI ZONE DE PROTECȚIE**

- CONDUCTĂ DISTRIBUȚIE APĂ conform avizului 3573/04.12.2023 emis de Primăria comunei Fundata
- BRANȘAMENT DE APĂ PROPUȘ PENTRU ALIMENTAREA IMOBILULUI STUDIAT
- FOSĂ PROPUȘĂ - conform avizului 3573/04.12.2023 emis de Primăria Comunei Fundata nu există rețea de canalizare
- STĂLPI ELECTRICITATE - conform studiului topografic

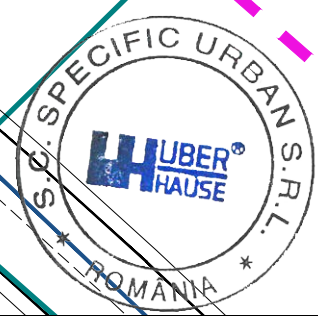
**CIRCULAȚII**

- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



**Indici si indicatori urbanistici**

Funcțiune	Existent		Conform PUG Fundata		PROPUȘ		U.M.
	Fâneață	Extravilan	Extravilan	Locuinta individuala D+P+M			
S teren reglementat	2.026.00		2.026.00				2.026.00 mp
S teren cedat pentru largirea tramei stradale						51.636	mp
S teren ramas in urma cedarii						1.974.364	mp
POT						10%	
CUT						0.5	
Rh max						D+P+M( 11 m)	m
SC max						200	mp
SCD max						520	mp
S circulatii carosabile						262.70	mp
S circulatii pietonale						145.000	mp
Locuri de parcare						5 locuri de parcare	
S verde						73%-1.378.084	mp



<b>HUBER HAUSE</b>		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, op. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect Plan Urbanistic Zonal " Întocmire P.U.Z.- Construirea unei locuințe individuale, împrejurime teren, brânșamente utilități "		Proiect nr. 710 / 2022	
Adresa proiect jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata , Nr.Cad. 103780		Nume urb. Dan Simion		Scara: 1:500		Beneficiar Crețu Marius-Daniel	
Semnatura <i>[Signature]</i>		urb. Ana- Gabriela Zarif		Data: Ianuarie 2023		Faza: P.U.Z	
urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		Nume plansa Reglementări - echipare edilitară		Plansa nr.: U 07	
urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu					



# PLAN URBANISTIC ZONAL

„ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ  
D+P+M”

Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

## Borderou

### URBANISM

---

#### A. PIESE SCRISE

Memoriu General – 9 pag.

#### B. PIESE DESENATE

2.1 Încadrare în P.U.G. Fundata – U01

2.2 Încadrare în zonă – U02

2.3 Situație existentă – U03

2.4 Reglementări urbanistice – U04

2.5 Regim juridic – U05

2.6 Ilustrare Urbanistică – U06

2.7 Reglementări – echipare edilitară – U 07

### COLECTIV PROIECTARE

---

Șef proiect: urb. Dan Simion

Proiectat: urb. Ana - Gabriela Zarif

Proiectat: urb. Peisag. Paula – Silvia Pătrașcu





# PLAN URBANISTIC ZONAL

## „ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ D+P+M”

Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

### Memoriu General

---

## 1 Introducere

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ D+P+M”
Amplasament:	Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780
Suprafata teren:	2.026,00 mp
Beneficiari:	Crețu Marius Daniel
Proiectant:	SC Specific Urban SRL
Proiect Nr. :	710/2022
Data:	mai 2024



## 1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

## 1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 505 din 06.10.2023 emis de Consiliul Județean Brașov, Județul Brașov, care servește la reglementarea obiectului de investitie „ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ D+P+M”, pe terenurile din Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780 în suprafață totală de 2.026,00 mp, proprietate privată a domnului Crețu Marius Daniel potrivit **Contractului de Vânzare - Cumpărare nr. 5667 din 13/10/2021** emis de Danciu Narcis-Viorel .

### **Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse in zona**

Investiția se propune a se realiza în extravilanul comunei, într-o zona care se afla in proximitatea limitei de intravilan, incadrata in categoria de folosinta 'faneata'. Extinderea atat in intravilan cat si in extravilan este una risipita, tipica zonei montane. Intrucat exista un context de locuire in zona interventiei, propunerea se integreaza cu usurinta in zona, făcând astfel parte din tendinta de dezvoltare generala a zonei.

### **Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul UAT**

Funcțiunea propusa este in totala concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei in care se situeaza terenul studiat. Prin prezenta documentatie, se contribuie in mod pozitiv la dezvoltarea economica si sociala a zonei.

### **Categoriile de Costuri care vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri care vor cadea in sarcina autoritatii**

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat in ceea ce priveste realizarea locuirii si retelelor edilitare. Pentru largirea drumului existent din sudul terenului, initiatorul va ceda primariei o suprafata de 51.636 mp din suprafata actuala de teren de 2.026 mp. Primăriei comunei Fundata îi revine sarcina de realizare, menținere și îngrijire a noii trame stradale extinse.



## 1.4 Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.Z.:

- P.U.G. Fundata;
- R.L.U. Fundata.

## 2 Situatia existenta

### 2.1 Încadrare in teritoriu si localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia. Terenul este situat in Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780. **Conform PUG Fundata, imobilul teren este situat in extravilan si conform extrasului de carte funciara terenul intra in categoria de 'faneata'.**

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z., au o suprafață totală de 2.026,00 mp conform masuratorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, Crețu Marius Daniel este proprietarul terenului situat la adresa Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780.

Terenul are următoarele vecinătăți:

Pentru terenul cu Nr.Cad. 103780:

- la N–proprietate privata cu Nr.Cad. 101729, pe o lungime de 44,83 m;
- la E – proprietate privata cu Nr.Top. 12431/8447/1/1/2 pe o lungime de 36,61 m si proprietate privata cu Nr. Top. 8445/2/2, 12432/8447/2/2 pe o lungime de 28,05;
- la S – Drum Comunal, pe o lungime de 19,8 m;
- la V- proprietate privata cu Nr.Cad. 100408, pe o lungime de 66,88 m.

### 2.2 Elemente ale cadrului natural

#### Condiții climatice

Deși este așezata într-o zonă de climă temperată, localitatea Fundata este afectată de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul comunei au toamne lungi și călduroase, ierni blânde și primăveri timpurii. Media anuală a temperaturii în comuna Fundata este in jur de 10 - 11°C.

Cea mai înaltă temperatură medie anuală s-a înregistrat în anul 1963, de 13,1° C și cea mai mică, în anul 1875 de 8,3° C. Din observațiile și analizele efectuate, rezultă că Fundata are ani alternativi cu temperaturi joase (1973, 1977, 1979) și ridicate (1976, 1978, 1980). Cea mai friguroasă lună este ianuarie , cu o medie de – 2,9° C iar cea mai călduroasă este iulie cu o medie de 22,8° C. În general, variațiile de temperatură dintre noapte și zi sunt de 34 - 35 ° C, iarna și de 20 - 30° C, vara. Cea mai înaltă temperatură, de 41,1° C a fost înregistrată în data de 20 august 1945 și cea mai joasă temperatură de -30°C, în ianuarie 1888.

Noua zonă rezidențială are o temperatură medie anuală de 10,5° C, cu vânturi puternice uneori , cu un grad scăzut de poluare comparativ cu centrul, un grad de umiditate în jurul valorii de 77%, cu frecvente apariții ale ceții și un volum de precipitații sub 550 - 600 mm pe an. Zona periferică este influențată de construcțiile joase (1- 2 nivele) cu suprafețe verzi și mari zone industriale; această zonă urbană este în mare măsură expusă



vântului, valurilor de căldură și de frig, dar cu contraste mici, o umiditate ridicată și aer curat. Volumul precipitațiilor este sub 500 mm pe an.

### 2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul comunal neidentificat cu număr cadastral situat în sudul terenului DC Padina Lunga, care se conectează cu DJ7 30A, și ulterior cu DN 73. Drumul de acces are un gabarit cuprins între 3,9 și 11,63 m și nu prezintă îmbracaminte asfaltică.

### 2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului  $a_g = 0,24 g$  și valoarea coeficientului perioadei de colt  $T_c = 1,6 \text{ sec}$  – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

### 2.5 Echipare edilitară

Terenul nu este racordat la utilități.

-**Dotări hidroedilitare** – în zona studiată există rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă, însă nu există rețeaua de canalizare pentru evacuarea apelor uzate menajere conform avizului emis de primăria comunei Fundata, Brașov nr. 3573 din 04.12.2023 și al avizului emis de SGA cu nr. 20/12.02.2024.

- **Alimentarea cu apă** se va efectua prin racordarea la rețeaua existentă în zonă prin intermediul unui branșament realizat din țevi PEID. Conform avizului emis de primăria comunei Fundata, Brașov nr. 3573 din 04.12.2023, comuna Fundata este alimentată cu apă, dar nu și cu canalizare. Rețeaua de apă existentă, conform planului anexat avizului menționat mai sus, este localizată pe strada DC Padina Lungă, mai exact la limita parcelei care a generat Planul Urbanistic Zonal. Ceea ce face facilă racordarea la rețeaua lucrărilor care se menționează și în avizul SGA cu nr. 20/12.02.2024. Totodată, în acest aviz se specifică faptul că branșamentul va fi realizat din țevi PEID, prevăzut în interiorul proprietății.

- **Evacuarea apelor uzate** menajere se va face prin intermediul unui bazin etanș vidanjabil, care asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare, prin intermediul unui racord din țevi PVC, deoarece în arealul din care face parte Planul Urbanistic Zonal nu există rețeaua de canalizare, lucru precizat în avizul emis de primăria comunei Fundata, Brașov nr. 3573 din 04.12.2023.

- **Apele pluviale** convențional curate, provenite de pe acoperișul construcției proiectate și cele colectate de pe căile de acces auto și pietonale se vor descărca liber la nivelul solului.



- Racordarea la RED a rețelilor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

În cazul în care nu există soluția ca rețele edilitate să fie asigurate din costurile Primăriei și să fie conectate la o rețea locală existentă, întreaga procedură se va asigura din banii beneficiarilor, prin investiție privată.

### **-Depozitarea deșeurilor**

Modul de asigurare a spațiilor pentru depozitarea deșeurilor menajere în corelare cu prevederile OMS nr. 119/2014 conform articolului 4, punctelor:

*a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare”*

a<sup>1</sup>) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

Deșeurile rezultate din construcții se vor duce la groapa de gunoi specializată care prelucrează deșeuri din materiale nereciclabile.

## **2.6 Probleme de mediu**

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul comunei, ținându-se seamă de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Având în vedere că terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal, identificat cu nr. Cad. 103780, este descris ca fânață în dreptul categoriei de folosință (conform extrasului de carte funciară) au fost necesare o serie de avize care să aporobe investiția propusă prin prezentul PUZ. Aceste avize fiind emise de următorii: ANIF – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Agenția de Îmbunătățiri Funciare și MADR – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. Conform avizului emis de ANIF în data de 11.01.2024 cu nr. 5, terenul care a generat PUZ nu face parte



din amenajări de îmbunătățiri funcitare care să aparțină de ANIF, iar conform avizului emis de MADR cu nr. 93 din 15.02.2024 care aprobă investiția propusă prin intermediul Planului Urbanistic Zonal se demonstrează că investiția propusă este posibilă și nu afectează în mod negativ mediul.

Apărarea împotriva inundațiilor: conform hărților de hazard și risc la inundații, actualizate în cel de-al doilea Ciclu de implementare a Directivei Inundații 2007/60/CE, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%. Totodată conform avizului emis de SGA – Sistemul de Gospodărire a Apelor cu nr. 20 din data de 12.02.2024, amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrologică ale unor captări de apă subterană inventariată.

### **3 Propuneri de dezvoltare urbanistică**

#### **3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

Terenul este încadrat în extravilan fără reglementări de urbanism conform PUG, însă terenul se învecinează cu alte zone destinate locuirii și caselor de vacanță, ceea ce face investiția oportună având în vedere că se integrează în tendința de dezvoltare a zonei.

Trama stradală nouă propusă prevede drumul comunal lărgit de la un gabarit variat între 3,9 și 11,63 m, la unul de 9 m. Noul profil stradal va crește accesibilitatea și conectivitatea zonei sudice a comunei cu drumul național DJ 730 A.

#### **3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare**

Conform PUG Fundata, imobilul teren se încadrează în extravilanul comunei, în categoria de fânață.

#### **3.3 Descrierea soluției**

Crețu Marius Daniel solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ D+P+M” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare ale zonei. Soluția propusă prevede realizarea unei locuințe individuale cu regim de înălțime D+P+M.

#### **Circulații și accese**

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul comunal Padina Lunga situat în sudul terenului, care se conectează cu DJ 730A și ulterior cu DN 73. Drumul de acces este propus spre asfaltare și lărgire la un gabarit de 9 m, iar inițiatorul va ceda primăriei o suprafață de 51.636 mp din teren pentru realizarea noului profil al tramei stradale.



În urma lărgirii tramei stradale atât terenul studiat cât și întreaga zonă sudică a comunei Fundata vor beneficia de accesibilitate ridicată la Drumul National 73 și posibilitatea deplasării pietonale pe noul trotuar generat.

### **Staționarea autovehiculelor**

Staționarea și parcarele autovehiculelor se vor realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice, în zona sudică și nordică a parcelei unde vor fi amenajate în total 5 de locuri de parcare destinate locuinței propuse : 2 locuri pentru locuință și 3 un locuri în plus pentru vizitatori.

### **Amplasarea clădirii față de aliniament**

Retragerea minimă față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) către drumul comunal de acces, este de 5 m pentru a realiza o zonă de protecție față de sursele de poluare ale căilor de circulație.

### **Amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Se impune o distanță minimă față de limitele laterale de H/2 dar nu mai puțin de 3.0 m, iar limita posterioară minimă se va realiza la o distanță de H/2 dar nu mai puțin de 5.0 m.

### **Indici și indicatori urbanistici propuși:**

S teren = 2.026,00 mp

Suprafața cedată pentru lărgirea drumului = 51,636 mp

S teren rămas în urma cedării de teren pentru lărgirea drumului= 1,974.364 mp

P.O.T. max= 10% C.U.T. max = 0.5

RH max = D+P+M (11 m) Hmax cornisa=7m Hmax coamă= 11 m

SC max. = 200 SCD max. = 520

Retrageri laterale H/2, dar față de latura estică nu mai puțin de 5m, iar față de latura vestică nu mai puțin de 6.

Suprafața minimă de spațiu verde = min.30%

Nr. locuri de parcare/parcela = 5 ( 2 pentru locuință și 3 pentru vizitatori)



Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG Fundata	PROPOS	
Funcțiune	Fâneță	Extravilan	Locuinta individuala D+P+M	U.M.
S teren reglementat	2,026.00	2,026.00	2,026.00	mp
S teren cedat pentru largirea tramei stradale			51.636	mp
S teren ramas in urma cedarii			1,974.364	mp
POT			10%	
CUT			0.5	
Rh max			D+P+M( 11 m)	m
SC max			200	mp
SCD max			520	mp
S circulatii carosabile			262.70	mp
S circulatii pietonale			145.000	mp
Locuri de parcare			5 locuri de parcare	
S verde			73%- 1.378.094	mp

Data, mai 2024

Proiectant General

S.C. Specific Urban S.R.L.

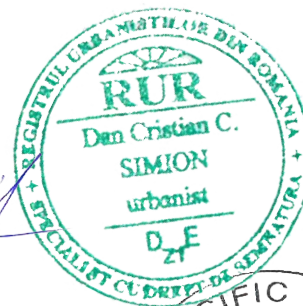
Sef de proiect

urb. Dan Simion

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu



# PLAN URBANISTIC ZONAL

„ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ  
D+P+M”

Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### 1 INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ D+P+M”
Amplasament:	jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780
Suprafata teren:	2,026.00 mp
Beneficiar:	Cretu Marius Daniel
Proiectant:	S.C. Specific Urban S.R.L.
Proiect Nr. :	710/2022
Data:	mai 2024





## GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

### UTR L : ZONA DE LOCUINȚE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

#### GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

##### Funcțiunea predominantă: Locuirea și servicii

Zona de locuințe și funcțiuni complementare se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes local sau general, formând linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor comunei. Totodată, zona de locuințe și funcțiuni complementare prelungește zona de locuire și conturează mai puternic punctele de interes ale locuitorilor, fiind la intrare în localitate, de-a lungul drumului comunal DC- Padina Lunga.

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construirea unei locuințe individuale;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale;
- casa de vacanță;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, specii specifice zonei;
- spații libere pietonale;

##### ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admit funcțiuni complementare locuirii: comerț de proximitate, servicii și mici activități manufacturiere, cu următoarele condiții:
  - suprafața acestora să nu depășească 200 mp ADC;
  - să nu genereze transporturi grele;
  - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme;
  - să asigure parcare a minim 4 autoturisme;
  - să nu polueze fonic sau vizual;
  - să nu aibă program prelungit peste orele 21:00;
  - să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- sere de maxim 100 mp;
- panouri publicitare sau semnale de maxim 2 mp și 3 m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, la minim 5 m de limita proprietăților învecinate;

- se admite mansardarea clădirilor existente, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natura sa 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;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la Utilizări permise/ Utilizări permise cu condiționări;

### **SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

#### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Parcela este accesibilă din drum public DC Padina Lunga.
- Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare decât lățimea acesteia.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat), construcțiile pot fi amplasate:

- Retras de la aliniament in interiorul zonei edificabile
- La regimul de aliniere existent, unde se va impune o retragere de minim 9,86 m față de aliniament pentru a realiza o zona de protectie fata de sursele de poluare ale cailor de circulatie si pentru a prelua alinierea existenta de pe terenul vecin de pe latura nord-vestica dupa largirea strazii Padina Lunga la un profil de 9 m.

#### **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Se impune o distanță minimă față de limitele laterale: față de limita vestică minim  $H/2$ , dar nu mai puțin de 6 m, față de limita estică:  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3 m conf. Plansei de Reglementari, iar limita posterioara minimă se va realiza la o distanță de minim 5.0 m.
- Cladirea se va retrage de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egala cu jumătate din înaltimea la cornisa (masurata de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m pentru cladiri Parter;
- Cladirea se va retrage de la limita posterioara a parcelei la o distanță cel puțin egala cu jumătate din înaltimea la cornisa (masurata de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m pentru cladiri Parter;



**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Nu este cazul. Se construiește o singură clădire.

**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul principal, carosabil și pietonal, se realizează din drumul situat în sudul terenului, DC Padina Lunga cu un gabarit de 3,8 m în prezent. DC Padina Lunga este propus spre modernizare la un drum cu gabaritul de 9 m care dispune de 2 bezi de circulație carosabilă cu câte 3,5 m fiecare, și 2 benzi de circulație pietonală de 1 m, de o parte și alta a circulației carosabile.

Tinând cont de drumul de acces principal cu gabarit de 9 m, de frontul parcelei de 19,8 m către strada din sud, de retragerea laterală de 4 m pe limita nord-vestică a terenului și de alinierea la 9,86 m față de aliniament, este asigurat accesul de 3,8 m lățime minim necesar pentru intrarea în curte și este corespunzător amenajat pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor în caz de incendiu. De asemenea, există spațiu liber care poate fi luat în considerare pentru evacuarea persoanelor în caz de incendiu, care respectă lățimea minimă necesară de 3,50 m impusi de lege.

**ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Sunt prevăzute 2 locuri de parcare pentru funcțiunea de locuire conform legii 525/27.06.1996, art. 5.3.1.;

**ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- Înălțimea clădirii va fi de maxim D+P+M niveluri (H cornișă max= 9 m și H coamă max=11m).
- Se admite mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de minimum 30 de grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent.

**ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- Se va respecta specificul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.

**ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Terenul nu este racordat la utilitati.

- **Dotări hidroedilitare** – în zona studiată există rețea publică de alimentare cu apă potabilă, însă nu există rețea de canalizare pentru evacuarea apelor uzate menajere conform avizului emis de primăria comunei Fundata, Brașov nr. 3573 din 04.12.2023 și al avizului emis de SGA cu nr. 20/12.02.2024.

- **Alimentarea cu apă** se va efectua prin racordarea la rețeaua existentă în zonă prin intermediul unui branșament realizat din țevi PEID. Conform avizului emis de primăria comunei Fundata, Brașov nr. 3573 din 04.12.2023, comuna Fundata este alimentată cu apă, dar nu și cu canalizare. Rețeaua de apă existentă, conform planului anexat avizului menționat mai sus, este localizată pe strada DC Padina Lungă, mai exact la limita parcelei care a generat Planul Urbanistic Zonal. Ceea ce face facilă racordarea la rețea lucru care se menționează și în avizul SGA cu nr. 20/12.02.2024. Totodată, în acest aviz se specifică faptul că branșamentul va fi realizat din țevi PEID, prevăzut în interiorul proprietății.

- **Evacuarea apelor uzate** menajere se va face prin intermediul unui bazin etanș vidanjabil, care asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare, prin intermediul unui racord din țevi PVC, deoarece în arealul din care face parte Planul Urbanistic Zonal nu există rețea de canalizare, lucru precizat în avizul emis de primăria comunei Fundata, Brașov nr. 3573 din 04.12.2023.

- **Apele pluviale** convențional curate, provenite de pe acoperișul construcției proiectate și cele colectate de pe căile de acces auto și pietonale se vor descărca liber la nivelul solului.

- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

În cazul în care nu există soluția ca rețele edilitare să fie asigurate din costurile Primăriei și să fie conectate la o rețea locală existentă, întreaga procedură se va asigura din banii beneficiarilor, prin investiție privată.

**-Depozitarea deșeurilor**

Modul de asigurare a spațiilor pentru depozitarea deșeurilor menajere în corelare cu prevederile OMS nr. 119/2014 conform articolului 4, punctelor:

a) *platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a depozitelor de deșeurii municipale, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de*



*scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare”*

a<sup>1</sup>) acolo unde constrângerile de spațiu nu permit amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile de la lit. a), se pot amplasa pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanță de minimum 5 metri de fațada neprevăzută cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.

Deseurile rezultate din construcții se vor duce la groapa de gunoi specializate care prelucrează deseuri din materiale nereciclabile.

Având în vedere că terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal, identificat cu nr. Cad. 103780, este descris ca fâneață în dreptul categoriei de folosință (conform extrasului de carte funciară) au fost necesare o serie de avize care să aporobe investiția propusă prin prezentul PUZ. Aceste avize fiind emise de următorii: ANIF – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Agenția de Îmbunătățiri Funciare și MADR – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale. Conform avizului emis de ANIF în data de 11.01.2024 cu nr. 5, terenul care a generat PUZ nu face parte din amenajări de îmbunătățiri funciare care să aparțină de ANIF, iar conform avizului emis de MADR cu nr. 93 din 15.02.2024 care aprobă investiția propusă prin intermediul Planului Urbanistic Zonal se demonstrează că investiția propusă este posibilă și nu afectează în mod negativ mediul.

#### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și gradina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4 m înălțime și diametru tulpinii peste 15 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran.
- Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

#### **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- Se recomandă separarea spre stradă cu garduri transparente de 2,00 metri înălțime din care 0,60 metri soclu opac, dublate eventual de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi transparente sau opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 metri;

#### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT – max.: 10%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru D+P+M = 0.5

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG Fundata	PROPUS	
Funcțiune	Fâneată	Extravilan	Locuinta individuala D+P+M	U.M.
S teren reglementat	2,026.00	2,026.00	2,026.00	mp
S teren cedat pentru largirea tramei stradale			51.636	mp
S teren ramas in urma cedarii			1,974.364	mp
POT			10%	
CUT			0.5	
Rh max			D+P+M( 11 m)	m
SC max			200	mp
SCD max			520	mp
S circulatii carosabile			262.70	mp
S circulatii pietonale			145.000	mp
Locuri de parcare			5 locuri de parcare	
S verde			73%- 1.378.094	mp

Data, mai 2024

Proiectant General

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu







JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



**Direcția Arhitect Șef**  
**Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului**



Sigilat digital de:  
Judetul Brasov  
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/29640 din  
27.11.2023 / Nr. act (R1)21343 din 27.11.2023  
Date: 27.11.2023 07:50:38 (GMT+02:00)

Ca urmare a cererii adresate de **CREȚU MARIUS-DANIEL**, cu domiciliul/sediul în municipiul **București**, sectorul **1**, cod postal -, str. **Șoimului**, nr. **8**, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0749750000**, e-mail [urb.zarif@uberhouse.ro](mailto:urb.zarif@uberhouse.ro), înregistrată la nr. **35999/28.11.2022**,

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

### AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 7/22.11.2023

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru: **Construire locuință individuală D+P+M**, generat de imobilul: **teren extravilan, în suprafață de 2.026,00 mp cu folosința actuală fâneauță, conform extras CF nr. 103780 - nr. cadastral 103780, iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren arabil - extravilan.**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Avizului eliberat de Primăria comunei Fundata, nr. 3339/20.11.2023, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad.35999/21.11.2023, precum și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat este delimitat după cum urmează:

- la Nord – proprietate private cad. 101729;
- la Sud – drum comunal Padina Lungă;
- la Est – proprietăți private nr.top. 12431/8447.1/1/2 și nr.top. 8445/2/2, 12432/8447/2/2;
- la Vest – proprietate privată cad. 100408.

Zona studiată se va extinde față de toate laturile, în vederea relaționării obiectivului propus cu vecinătățile.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Funcțiunea propusă: **locuință individuală D+P+M.**

3. Indicatori urbanistici propuși

- POTmaxim = 10%; CUT maxim = 0,50;



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



- **Regim de înălțime: locuință individuală – D+P+M;**
- **Alinierea clădirilor, precum și retragerile față de limitele laterale și posterioară se vor stabili prin PUZ, conform avizelor și acordurilor ce vor fi obținute în baza Certificatului de urbanism, precum și a legislației specifice în vigoare;**
- **Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcțiile propuse trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire "răsfirat" din zonă și se va ține cont Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR.;**
- **În acest sens, edificabilul va fi retras față de limitele laterale ale parcelei, astfel încât să se asigure o distanță față de construcțiile existente corespunzătoare tipului de construire răsfirat, cu respectarea recomandărilor din Certificatul de urbanism nr. 505/06.10.2023;**

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

Conform Avizului pentru elaborare PUZ Construire locuință individuală D+P+M, eliberat de Primăria comunei Fundata, accesul la obiectivul propus se va face din drumul comunal Padina Lungă; în sensul organizării circulației și accesului la zona studiată se propune modernizarea acestuia cu un profil de 9,00m, din care 7,00m carosabil și trotuare bilaterale de 1,00m.

Pentru realizarea profilului de drum propus, beneficiarul va pune la dispoziția comunei Fundata suprafața de teren necesară extinderii drumului existent.

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizele menționate în Certificatul de urbanism nr. 505/06.10.2023, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelilor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului PUZ.

#### 4. Capacitățile de transport admise

**Specifice activității propuse.**

#### 5. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

**Conform Certificat de urbanism nr. 505/06.10.2023.**

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

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

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;

- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;





## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



### JUDEȚUL BRAȘOV

- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **505/06.10.2023**.

Achitat taxa de 32 lei, conform chitanței nr. 3660598415.....

<p><b>/Președinte</b></p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: TODORICA-CONSTANTIN SERBAN Judetul Brasov Funcția: Vicepresedinte Aprobare 27.11.2023 07:49:06 (GMT+02:00)</p>	<p><b>Arhitect-șef</b></p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Judetul Brasov Funcția: Arhitect Șef Avizare 23.11.2023 10:18:59 (GMT+02:00)</p>
<p><b>p. Șef Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului</b></p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: ELENA-CLAUDIA URDEA Judetul Brasov Funcția: Consilier Avizare 22.11.2023 15:51:39 (GMT+02:00)</p>	<p><b>Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului</b></p>  <p>Digitally signed by / Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Judetul Brasov Funcția: Consilier Intocmit 22.11.2023 13:48:11 (GMT+02:00)</p>

CONFORM CU DOCUMENTUL  
ORIGINAL ELECTRONIC







Președinte

Nr. 21511 din 31.08.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 505 din 06.10.2023

În scopul

### ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ D+P+M

Ca urmare a cererii adresate de CREȚU MARIUS DANIEL cu domiciliul în București, Str. Șoimului nr.8, sect. 1, telefon 0749750000, e-mail: urb.zarif@uberhause.ro, înregistrată la nr. 21511 din 2023-08-31 .

Pentru imobilul - teren - situat în județul Brașov, comuna Fundata, imobil identificat prin Plan de situație - Plan de Amplasament și Delimitare a imobilului, Plan de încadrare în zonă, Extras de Carte Funciară nr.103780.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit 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:

1. Imobilul este situat în **extravilanul** comunei Fundata - conform PUG.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: **Crețu Marius Daniel - conform Extras de CF.**
3. Restricții: **extravilan fără reglementări urbanistice. Se va face dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător.**

### 2. Regimul economic:

1. Folosința actuală: fâneată; S=2026 mp .
2. Destinația zonei conform PUG aprobat: - extravilan fără reglementări de urbanism.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Zone protejate:

### 3. Regimul tehnic:

Se solicită CU pentru : Construire locuință individuală cu regim de înălțime D+P+M.

**Întrucât imobilul se află în extravilanul comunei Fundata, pentru construire locuință este necesar a se elabora și aproba o documentație de urbanism - conform Legii 350/2001, în baza unui aviz de oportunitate.**

**Se va avea în vedere menținerea structurii risipite a zonei și respectarea prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran. Pe planul de situație vor fi amplasate și construcțiile de pe parcelele vecine, a.î. amplasamentul viitoarei construcții să respecte structura risipită a zonei.**

### 4. Regimul de actualizare, modificare sau detaliere a documentațiilor de urbanism:

Conform Legii 350/2001 - actualizată, PUZ se elaborează în baza unui **aviz de oportunitate** care 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 acestuia 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 încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

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

- a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.
- b) 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 acestuia vor fi stabilite după caz;
- c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
- d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
- g) 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:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) 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 - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, împrejmuirea stradală.**

**Prin PUZ se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.**



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

În vederea aplicării art. 31<sup>1</sup>, pct. (4) din Legea nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. 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 hartie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar plansa de reglementari în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.**

Prin P.U.Z. se vor detalia:

- accesul dimensionat corespunzător;
- aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică;
- amplasare construcție și împrejmuire ( alinierea/retragerea împrejuririi ) ;
- spații verzi;
- alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului , etc...

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

**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ D+P+M**

**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 emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de 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 acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

- certificatul de urbanism;
- 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);
- 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

▲Alimentare cu apă; ▲Canalizare; ▲Alimentare cu energie electrică;



**Altele (avize amplasament)**

▲ Electrica SA Braşov;

**d2) Avize şi acorduri privind**

▲ Prevenirea şi stingerea incendiilor; ▲ Apărarea civilă; ▲ Protecţia mediului; ▲ Sănătatea populaţiei;

**d3) Avizele/acordurile specifice administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

▲ Dovada titlului asupra imobilului - la zi;  
▲ Gospodărirea apelor ;  
▲ O.C.P.I. Braşov; ▲ A.N.I.F.; ▲ M.A.D.R. - Direcţia pentru agricultură judeţeană Braşov ;  
▲ Direcţia Judeţeană pentru Cultură Braşov;  
▲ Avizul Arhitectului Şef - CJ Bv;

**4) Studii de specialitate**

▲ Studiu geotehnic; ▲ Studiu topografic vizat OCPI;

**Alte avize/acorduri**

▲ Aviz Oportunitate ;  
▲ HCL Fundata - aprobare PUZ;

**e) actul administrative al autorităţii competente pentru protecţia mediului;**

**f) dovada privind achitarea taxelor legale.**

**Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **12** luni de la data emiterii.

**PREŞEDINTE,**

**Todorică-Constantin ŞERBAN**

**SECRETAR,**

**Claudia CRĂCIUN**

**ARHITECT ŞEF,  
Adrian IBĂNESCU**



L.S.

Şef serviciu: **Octavian Iureş**

Întocmit: **Carmen Botiş**

08.09.23  
06.09.2023

Achitat taxa de **16** lei, conform chitanţei/OP nr. **OP** din \_\_\_\_\_.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de \_\_\_\_\_.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. \_\_\_\_\_ DIN \_\_\_\_\_

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, **o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă**, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii un alt certificat de urbanism.

**PREŞEDINTE,**

**SECRETAR,**

L.S.

**ARHITECT ŞEF,**

Şef serviciu: \_\_\_\_\_

Întocmit: \_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilităţii \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_, conform chitanţei/OP \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poştă .