



Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 3178 /30.09.2024

**ANUNȚ  
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT  
DE HOTARARE**

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

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

- privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240-nr. cad 103240, beneficiar GLODEANU GEORGIANA

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

Proiectul de hotarare va fi afisat la sediul Primariei comunei Fundata, din comuna Fundata, sat. Fundata nr. 56, jud. Brasov, si publicat pe site-ul Primariei comunei Fundata.

Propunerile, sugestiile sau opiniile cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, pot fi transmise in scris, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: [primariafundata@yahoo.com](mailto:primariafundata@yahoo.com). pana la data de 10.10.2024.

Primar,  
Patea Marian Florin



Secretar,  
Preda Nicoleta Daniela

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**PRIMARUL COMUNEI FUNDATA**



**PROIECT DE HOTARARE NR. 60**

din 27.09.2024

- privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240-nr. cad 103240, beneficiar GLODEANU GEORGIANA

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

**1. Avand in vedere:**

- cererea inregistrata cu nr. 3129 din 26.09.2024, inaintata de catre numita Glodeanu Georgiana prin reprezentant SC Specific Urban SRL, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUD – „Construire case de vacanta”
- Avizul nr. 43/11.09.2024, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUD – „Construire case de vacanta”;
- PUD - ul – „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240 - nr. cad 103240, beneficiar Glodeanu Georgiana;

**2. Ținând cont de:**

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. 3169/27.09.2024;
- raportul de specialitate nr. 3170/27.09.2024;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

**3. Vazand prevederile :**

- prevederile art. 32, alin (1), lit. d), alin (5), lit. b), art. 48, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- realizând publicarea anunțului prin afisare la sediul Primariei in spatiul accesibil publicului si pe site, în contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

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

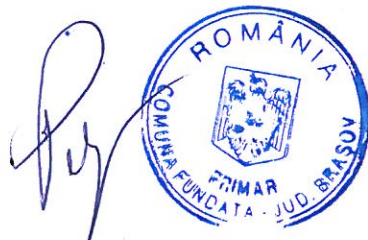
**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1** Se aproba Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) – „Construire case de vacanta”, teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240 - nr. cad 103240, beneficiar Glodeanu Georgiana, in suprafata totala de 2.265 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

**Art. 2** La realizarea lucrarilor in zona se vor respecta toate prevederile PUD-ului aprobat si toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitati publice.

**Art. 3** Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Brasov, primarului comunei Fundata, beneficiarei Glodeanu Georgiana si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,  
Primarul Comunei Fundata  
Patea Marian Florin



Avizat,  
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Preda Nicoleta Daniela mentioned in the text above.

**ROMANIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**PRIMARUL COMUNEI FUNDATA**



**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)- „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240-nr. cad 103240, beneficiar GLODEANU GEORGIANA

Nr. 3169 din 27.09.2024

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 29 alin. (1) lit. c) și alin. (3) și art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului *Hotărârii Consiliului Local - privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)- „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240-nr. cad 103240, beneficiar GLODEANU GEORGIANA*

Motivul emiterii proiectului de hotărâre:

- cererea inregistrata cu nr. 3129 din 26.09.2024, inaintata de catre numita Glodeanu Georgiana prin reprezentant SC Specific Urban SRL, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUD – „Construire case de vacanta”
- Avizul nr. 43/11.09.2024, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUD - „Construire case de vacanta”;
- PUD - ul – „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240 - nr. cad 103240, beneficiar Glodeanu Georgiana;
- prevederile art. 32, alin (1), lit. d), alin (5), lit. b), art. 48, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Măsuri de implementare

Documentatia fiind completa, se înainteaza spre analiza si aprobare Consiliului Local. Punerea în aplicare a hotărârii va avea loc imediat, fără a fi necesară o perioadă suplimentară. Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de hotărâre anexat, pe care îl supun spre aprobare.

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, vă rog să analizați și să hotărâți asupra proiectului *Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)- „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240-nr. cad 103240, beneficiar GLODEANU GEORGIANA*

Anticipând solitudinea dumneavoastră, vă mulțumesc și vă rog să primiți stimați consilieri locali, expresia considerației mele,

**PRIMARUL COMUNEI,**  
Marian Florin PATEA



Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



## RAPORT DE SPECIALITATE

### la Proiectul de Hotărâre

privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)- „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240-nr. cad 103240, beneficiar GLODEANU GEORGIANA

Nr. 3170 din 27.09.2024

Conform art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru fiecare proiect de hotarare se intocmesc rapoarte de specialitate de catre compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, astfel s-a procedat la intocmirea prezentului raport dupa cum urmeaza:

Având în vedere urmatoarele:

- cererea inregistrata cu nr. 3129 din 26.09.2024, inaintata de catre numita Glodeanu Georgiana prin reprezentant SC Specific Urban SRL, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUD – „Construire case de vacanta”
- Avizul nr. 43/11.09.2024, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUD - „Construire case de vacanta”;
- PUD - ul – „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240 - nr. cad 103240, beneficiar Glodeanu Georgiana;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile art. 32, alin (1), lit. d), alin (5), lit. b), art. 48, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :

*"ART. 32 (1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:*

- a) să respingă în mod justificat cererea de modificare a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate;*
- b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;*
- c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:*
  - de primarul localității;*
  - de primarul general al municipiului București;*
  - de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul*

Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

**d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;**

(5) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din Planul urbanistic general:

a) prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

ART. 48

(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;

b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;

c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;

d) accesele auto și pietonale;

e) conformarea arhitectural-volumetrică;

f) conformarea spațiilor publice

propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local - privind aprobarea Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)- „Construire case de vacanta” teren intravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103240-nr. cad 103240, beneficiar GLODEANU GEORGIANA

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, se emite prezentul **RAPORT FAVORABIL**.

Intocmit,  
Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Elaborare PUD – Construire case de vacanta  
Jud. Brasov, Comuna Fundata, Sat Sirnea, Nr. Cad. 103240

## Borderou

### URBANISM

---

#### A. PIESE SCRISE

Memoriu General - 9 pag.

#### B. PIESE DESENATE

2.1 Încadrare în P.U.G. Fundata, jud. Braşov	- U01	-1 exemplar;
2.2 Încadrarea în zona	- U02	-1 exemplar;
2.3 Situaţia existentă	- U03	-1 exemplar;
2.4 Reglementări urbanistice	- U04	-2 exemplare;
2.5 Regim juridic	- U05	-1 exemplar;
2.6 Retele edilitare	- U06	-1 exemplar;
2.7 Documentaţie fotografică	- U07	-1 exemplar;
2.8 Ilustrare de volum	- U08	-1 exemplar;
2.9 Sistemizare verticala- sectiune longitudinala si sectiune transversala	- U09	-1 exemplar;

### COLECTIV PROIECTARE

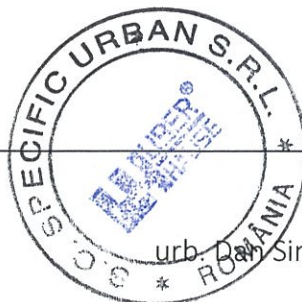
---

Şef proiect:

urb. Dan Simion

Proiectat:

urb. Ana-Gabriela Zarif



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Elaborare PUD – Construire case de vacanta  
Jud. Brasov, Comuna Fundata, Sat Sirnea, Nr. Cad. 103240

## Memoriu General

---

### **1 Introducere**

#### **1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Elaborare PUD – Construire case de vacanta
Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, sat Șirnea, nr. Cad. 103240
Suprafata teren:	2.265 mp
Beneficiar:	GLODEANU GEORGIANA
Proiectant:	sc Specific Urban srl
Proiect Nr. :	680/2021
Data:	august 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.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

## 1.3 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 348 din 29.09.2021 respectiv prin Certificatul de Urbanism nr. 532 din 24.10.2023 care servește la reglementarea retragerilor pentru obiectul de investitie „Elaborare PUD – Construire case de vacanta”, pe terenul din Jud. Brașov, comuna Fundata, sat Șirnea, nr. Cad. 103240 in suprafață de 2.265 mp, proprietate privata conform Contractului de Vanzare-Cumparare nr. 1533/18.06.2021 emis de Birou Notarial Public Stoian-Coriolan Adriana-Georgeta.

## 1.4 SURSE DOCUMENTARE

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

- P.U.G. Fundata, Sat Sirnea Jud. Brașov;

## 2 SITUAȚIA EXISTENTA

### 2.1 ÎNCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE

Zona studiată, cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia. Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.D., are o suprafață totală 2.265 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, GLODEANU GEORGIANA detine terenul situat la adresa Jud. Brașov, comuna Fundata, sat Șirnea, nr. Cad. 103240.

Conform PUG Fundata aprobat cu Hotararea Consiliului Local Fundata Nr.15/30.10.19999, prelungita prin HCL Nr.51/22.11.2018, imobilul se află în intravilanul satului Sirnea, în unitatea teritorială de referință UTR- Zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la NV – teren intravilan, proprietate privata identificata cu Nr.Top. 9231,9232 pe o lungime de 106,44m;
- la NE – drumul public de acces Varful Micului identificat cu nr.cad. 102450 pe o lungime de aproximativ 17,12m;
- la SV – teren intravilan, proprietate private identificata cu nr. cad. 103241 pe o lungime de aproximativ 26,30m;
- la SE – teren intravilan, proprietate private identificata cu nr.top. 9466/2 pe o lungime de aproximativ 106,18m.

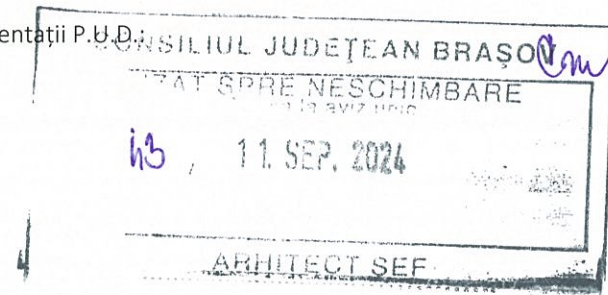
### 2.2 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.D.

#### Condiții climatice

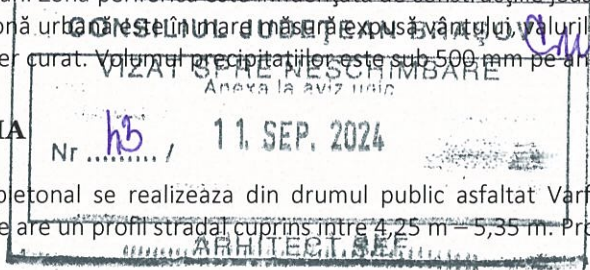
Deși este așezată într-o zonă de climă temperată, localitatea Fundata este afectata de masele de aer continental, provenite din zonele învecinate. Curenții de aer estici dau variații excesive de temperatură, de până la 70°C, între verile călduroase și iernile geroase. Estul și sudul comunei au toamne 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.

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 niveluri) 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 si pietonal se realizează din drumul public asfaltat Varful Micului, situat in partea de nord-estica a amplasamentului, care are un profil stradal cuprins între 4,25 m – 5,35 m. Profilul stradal existent este mentinut.

**2.4 MOD DE CONSTRUIRE, TIPOLOGIA CONSTRUCȚIILOR, ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

În ultima perioadă pentru localitatea Șirnea din comuna Fundata exista un interes ridicat al populației pentru investitiile destinate locuirii, caselor de vacanță și unităților de cazare.

Din punct de vedere economic în perimetrul comunei s-au dezvoltat cu prioritate activitățile turistice și de agrement.

**2.5 ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE**

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

Teritoriul comunei Fundata se situeaza, conform normativului P100/92 in zona „D” caracterizata prin coeficientul  $K_s = 0.16$  si perioada de colt  $T_c = 1.0$  sec.

Adancimea de inchet este conform STAS 6054/77 de 1,10m.

Conform Regulamentului Local de Urbanism si a Plansei de Reglementari (Fig.1) , aferente P.U.G.-ului Comunei Fundata, Sat Sirnea, terenul studiat nu se incadreaza in zona asupra carora trebuie impuse restrictiile de construire (zona cu risc de inundatii, alunecari de teren etc.)

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

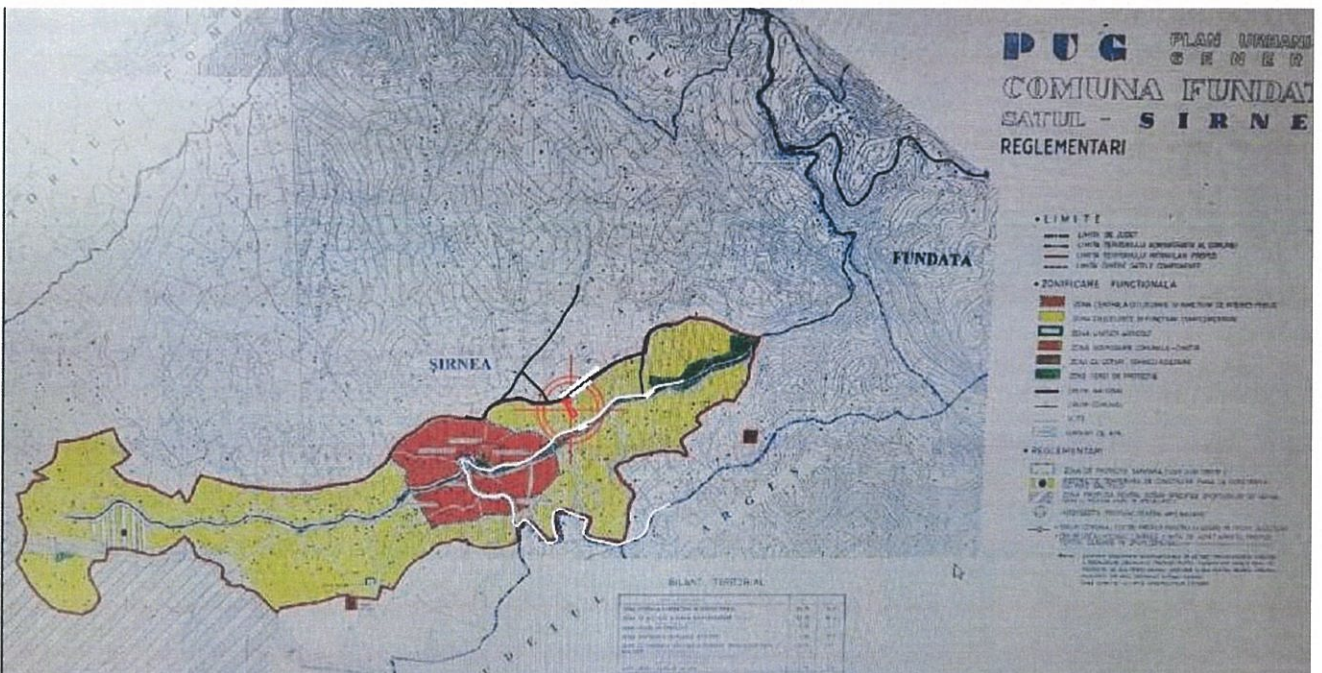


Fig.1-Incadrearea terenului care a generat P.U.D. in P.U.G. Comuna Fundata, sat Sirnea

## 2.6 ECHIPARE EDILITARA

In conformitate cu P.U.G. in zona exista retele de energie electrica si telefonie.

### Dotari hidroedilitare:

Conform avizului favorabil de gospodărie a apelor obținut, cu nr. 121 din 21.07.2023 emis de SGA Braşov se soluţionează:

### Alimentarea cu apă potabilă:

Alimentarea cu apa se va realiza din reţeaua publica de alimentare cu apa potabila a comunei Fundata in baza avizului favorabil cu Nr. 438 din 21.02.2022 , respectiv al avizului cu Nr.3349 din 15.11.2023, ambele emise de Primaria comunei Fundata.

Conform avizului de Gospodărire a Apelor cu Nr. 121 din 21.07.2023, bransamentul se va realiza la reţeaua publica prin conducta PEHD DN 32 mm, PE100, L=10m echipat cu apometru DN15 mm care traverseaza Drumul Varful Micului. Pentru lucrarile ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundatase va solicita acordul administratorului.

### Apele uzate menajere:

Apele uzate menajere vor fi colectate într-un bazin etanş vidanjabil cu capacitatea  $V=10\text{ mc}$  ce se va Vidanşa periodic de către firme specializate pe baza contractului de prestări serviciu, conform avizului de Gospodărire a Apelor cu Nr.121 din 21.07.2023.

### Apele pluviale:

Apele pluviale se vor evacua liber pe spaţiul verde în incinta proprietăţii.

### Alimentarea cu energie electrică:

Conform avizului favorabil nr. 7010220214148 din 21.02.2022, respectiv avizului favorabil Nr 7010231141873 din 15.11.2023 emise de Distribuţie Energie Electrică România- Sucursala Braşov, in zona există reţea electrică de distribuţie de joasa tensiune LEA 04 kV. Pentru alimentarea cu energie electrică se va solicita la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare ulterior avizarii Planului Urbanistic de Detaliu.

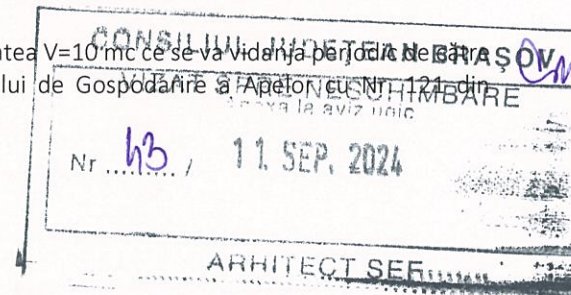
Pe plansa anexa a avizului favorabil este marcata directia traseului LEA 0,4 kV spre PT Sirnea. La o distanta de aprox. 100 m fata de teren spre directia nord-vestica a imobilulu exista reţeaua electrica publica, la care cele doua case de vacanta se pot racorda.

### Alimentarea cu gaze:

Asigurarea încălzirii se propune în sistem electric prin sobă electrică/calorifer electric în fiecare casă, ulterior dacă se va dezvolta reţeaua de distribuţie locală se va trece la încălzirea cu gaze.

Montarea şi punerea în funcţiune a instalaţiei de încălzire şi prepararea apei calde şi menajere va fi asigurată de o firma specializată în acest sens.

În zonă nu există reţele sau alte instalaţii de distribuire a gazelor naturale.



## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

Pentru viitor se propune conservarea si îmbunătăţirea calităţii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanţi in cadrul localitatii, ţinându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

# 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

## 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

### 3.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM IN VIGOARE

Conform PUG Fundata aprobat cu Hotararea Consiliului Local Fundata Nr.15/30.10.19999, prelungita prin HCL Nr.51/22.11.2018, imobilul se află în intravilanul satului Sirnea, în unitatea teritorială de referință UTR- Zona de locuințe și funcțiuni complementare.

**Utilizări admise:**

- Construcții rezidențiale (locuire, case de vacanță);
- Dotări de învățământ;
- Comerț;
- Servicii de importanță locală;
- Clădiri care nu depreciază aspectul general al zonei, prin volumetrie și aspect. Finisajele vor fi specifice construcțiilor din zonă. Acoperișul va fi de tip șarpantă cu învelitoare de țiglă.

**Utilizări interzise:**

Sunt interzise amenajarea sau construirea în zona de locuințe a următoarelor activități:

- Construcții de locuințe colective tip bloc;
- Depozite;
- Extinderea cimitirelor existente, sau construirea de cimitire noi;

**Indici și indicatori urbanistici prevăzuți:**

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)

P.O.T. maxim admis = 20-30 %

P.O.T. propus = 8 %

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 0.45 mp ADC/mp teren;

C.U.T. propus = 0.13 mp ADC/mp teren;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Rh = P+M (H max coama= 9 m, H max cornisa=7 m)

**Indici și indicatori urbanistici existenți:**

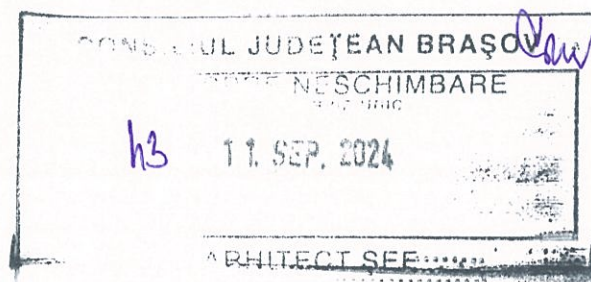
S teren = 2.265 mp

S construită = 0 mp

S construită desfășurată = 0 mp

P.O.T. existent = 0%

C.U.T. existent = 0 mp ADC/mp teren



### 3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

GLODEANU GEORGIANA solicită reglementarea retragerilor parcelei față de limitele laterale, posterioare și față de aliniament, accesuri auto și pietonale și conformarea arhitectural-volumetrică în vederea construirii și efectuării lucrărilor pentru investiția „Elaborare PUD – Construire case de vacanță” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare a zonei.

**Activități propuse:**

Doa case de vacanță cu regim de înălțime maxim de P+M.

**Circulații și accese:**

Atât accesul carosabil cât și cel pietonal se realizează din drumul public asfaltat Varful Micului, identificat cu nr.cad. 102450, situat în partea nord-estică a amplasamentului, care are un profil stradal existent și menținut cuprins între 4,25 m – 5,35 m.

Circulatia carosabila in interiorul parcelei se va realiza atat pentru parcare autoturismelor in incinta imobilului, cat si pentru accesul autospecialelor catre casele de vacanta prin intermediul unei alei pietonale ocazional carosabile de 3,5 m latime pentru interventii in caz de incendiu a (cf. Plansa U04 - Reglementari urbanistice).

În interiorul parcelei care a generat P.U.D. se propune o alee pietonala ocazional carosabila cu o lungime totală de 21,98 m, reglementata conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - „Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu” „**pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m**, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere”.

Conform Normativului privind securitatea la incediu a construcțiilor din 2022 art. 2.6.6, pct.3 (Distanța maxima dintre pozitia autospecialelor de interventie si constructie va fi de 10 m) si pct. 5 (Panta maxim admisa pentru aceste cai de interventie este de 10%), se asigură normele privind traversarea aleii pietonale ocazional carosabile din cadrul incintei de masinile de trafic greu si autovehiculele de urgenta.

Astfel, prin intermediul aleii pietonale ocazional carosabile propuse de 3,5 m latime cu panta de 5% si 10 % si care se opreste la 10 m fata de casa de vacanta pozitionata spre latura posterioara, se asigura accesul in incinta imobilului a autospecialelor pentru interventii in caz de incendiu (cf. Plansa U04 - Reglementari urbanistice), dimensionat conform normelor pentru trafic greu.

Sistematizarea verticala a terenului se realizeaza atat pentru circulatia din incinta , cat si pentru pozitionarea caselor de vacanta pe parcela.

Astfel, se propune realizarea aleii pietonale si ocazional carosabila pentru interventiile autospecialelor in caz de incendiu la 60 cm fata de limita de proprietate, conform legii, fara sa fie afectat terenul vecin de pe latura nord-vestica, cu alternarea pantelor de 10 % si 5 % . Toata zona destinata circulatiei ocazional carosabila va fi dotata cu rigole de colectare a apelor meteorice. Zona de acces la sud de aleea ocazional carosabila va fi realizata prin terasare in trepte.

De asemenea, casele de vacanta dispun de trotuare de garda care sa asigure scurgerea apelor meteorice pe terenul natural, si de doua taluzuri de 45 ° pozitionate la 2 m fata de laturile nord-estice ale fiecarei case de vacanta.

#### Staționarea autovehiculelor

Staționarea si parcare autovehiculelor se vor realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice, in zona Nord-estica a terenului, unde vor fi amenajate 4 locuri de parcare ( 2 locuri de parcare pentru fiecare casa de vacanta).

#### Descrierea solutiei de arhitectura:

- 2 case de vacanta cu sistem structural din cadre de lemn
- incalzire: soba electrica/ calorifer electric in fiecare casa
- amprenta la sol a fiecarei case – 90,6 MP
- 2 persoane in fiecare casa -> 4 persoane in total

#### Retrageri:

Regimul de aliniere pentru corpul C1 este la 19,67 m fata de aliniamentul la drumul Varful Micului si la 22 m fata de axul drumului public asfaltat Varful Micului.

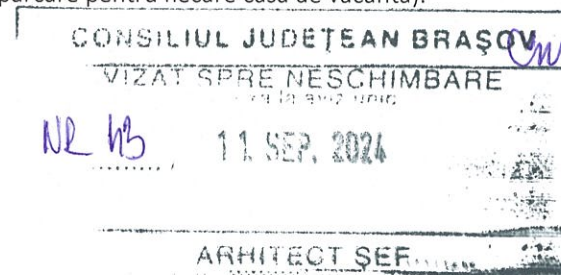
Retragerile laterale ale clădirilor față de limitele laterale sunt:

- pentru cladirea C1- 4,5 m.
- pentru cladirea C2- variaza de la 4,87 m la 4,91 m fata de limita sud-estica si de la 4,5 m la 5,06 m fata de limita nord-vestica, conform plansei U04- Reglementari urbanistice.

Distanța dintre cele doua case de vacanta propuse C1 si C2 este de 10 m.

Retragerea fata de limita posterioara a terenului este de 58,28 m.

Retragerile se fac conform plansei U04- Reglementari urbanistice.



### Aspectul exterior al clădirilor

Se va respecta specificul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, guri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și a învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței imaginii specificului locului .

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.

### Materiale premise

- Se vor folosi materiale precum: cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică. Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul țesutului din satul Sirnea;
- Placarea fațadelor se va realiza folosind materiale naturale și durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj;
- Se va opta pentru un paletar pastelat, cu culori deschise, apropiate de cele naturale, specific locului;

### Materiale interzise

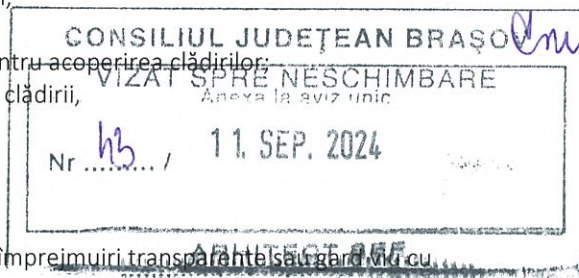
- Se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător;
- Este interzisă realizarea pe fațadele clădirii propuse imitații de materiale naturale;
- Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul locului;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor;
- Se vor evita culorile stridente, saturate sau închise pentru toate elementele clădirii,

### Imprejmuiri

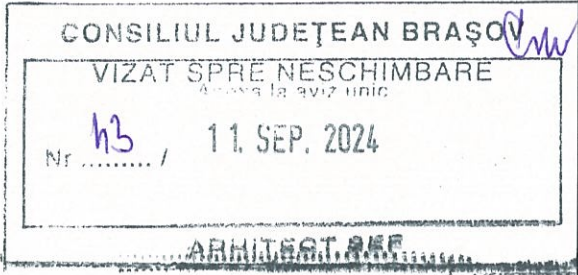
- Împrejmuirea terenului trebuie să fie conformă cu specificul local și anume împrejmuiri transparente sau gard viu cu înălțimea de maximum 0,80 m.
- Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării.
- Gardurile din incintă nu vor depăși înălțimea celui de la stradă.
- Se vor folosi materiale naturale locale – zidărie de cărămidă tencuită, scândură, nuiele.
- Sunt permise decorațiuni, cât timp acestea se încadrează în specificul local.
- Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Lemnul se poate băițui sau vopsi.
- Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.
- Se interzic gardurile din tablă vopsită, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată.
- Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație.
- Parapeții de la prispe sau terase, dacă sunt necesari, se vor realiza din lemn sau zidărie, după specificul local.
- Se interzic inoxul pentru balustrade, balustrii din beton sau piatră.
- Gardurile pot fi dublate cu (sau formate exclusiv din) gard viu. Se interzice gardul viu de tip „beton vegetal” (gard viu monospecific de tuia), deoarece acesta creează perdele opace care maschează peisajul.

### Spații libere și spații plantate

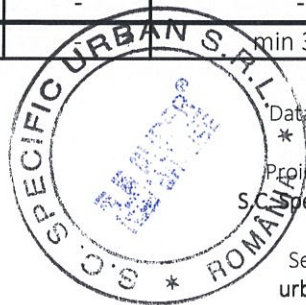
- S min spatii verzi = 30% (679,5 mp), S spatii verzi propus = 79 % (1.789,35 mp)
- Zonele ramase libere vor fi amenajate ca spatii verzi.



### Indici si indicatori urbanistici propusi:

S teren = 2.265 mp	
S construită maximă posibilă prin P.U.G. = 453,00 mp	
S construită propusă = 181,2 mp	
S construită desfășurată posibilă prin P.U.G. = 1.019,25 mp	
S construită desfășurată propusă = 289,92 mp	
P.O.T. max posibilă prin P.U.G. = 20-30%	
P.O.T. propus = 8 %	
C.U.T. max posibil prin P.U.G. = 0,45 mp ADC/mp teren	
C.U.T. propus = 0,13 mp ADC/mp teren	
Rh maxim PUG = P+M	
Rh propus = P+M (H max coama= 9 m, H max cornisa= 7 m de la CTA)	
Suprafață spațiu verde = 79 % (1.789,35 mp)	
Suprafata circulatiilor: Alei pietonale, alei carosabile, locuri de parcare = 294,5 mp (13 %)	
Suprafata pietonala = 224,5 mp, din care 101,6 ocazional carosabil pentru accesul masinilor de trafic greu si al autospecialelor de interventie in caz de incendiu)	
Suprafata carosabila = 70 mp	

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG Fundata	PROPOS	UM
Funcțiune	Intravilan	UTR ZL - Zona de locuinte individuale si case de vacanta	Doua case de vacanta P+M	
S teren	2.265,00	2.265,00	2.265,00	mp
POT propus	-	20-30%	8%	
CUT propus	-	0,45	0,13	
Rh	-	-	P+M ( H max coama =9 m, H max cornisa=7 m fata de CTA)	
SC max	-	453,00	181,20	mp
SCD max	-	1.019,25	289,92	mp
S circulatii	-	-	13 % (294,5 mp)	mp
S pietonal	-	-	224,5	mp
S carosabil	-	-	70	mp
Spatiu verde	-	min 30%	79 % (1.789,35 mp)	mp

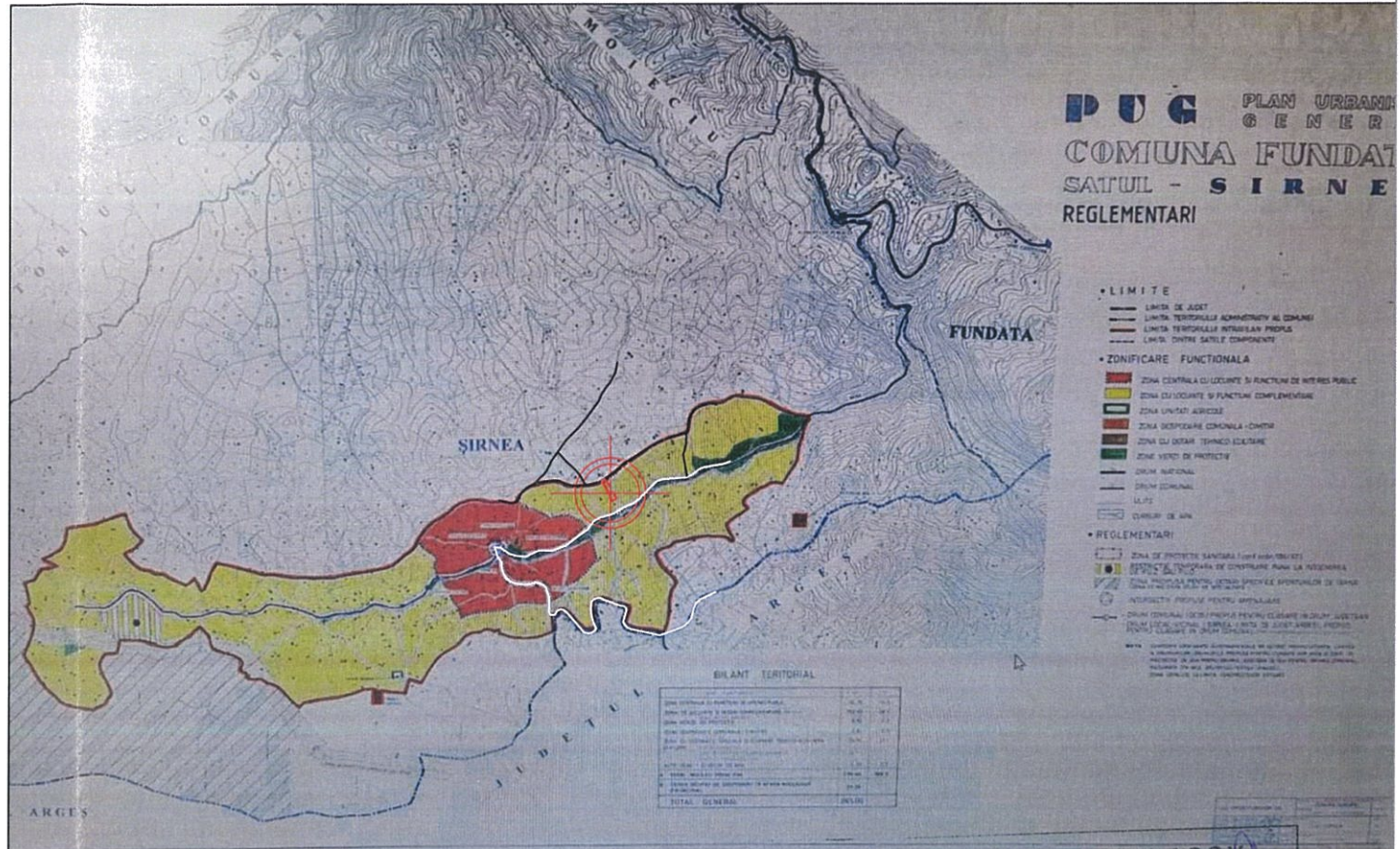
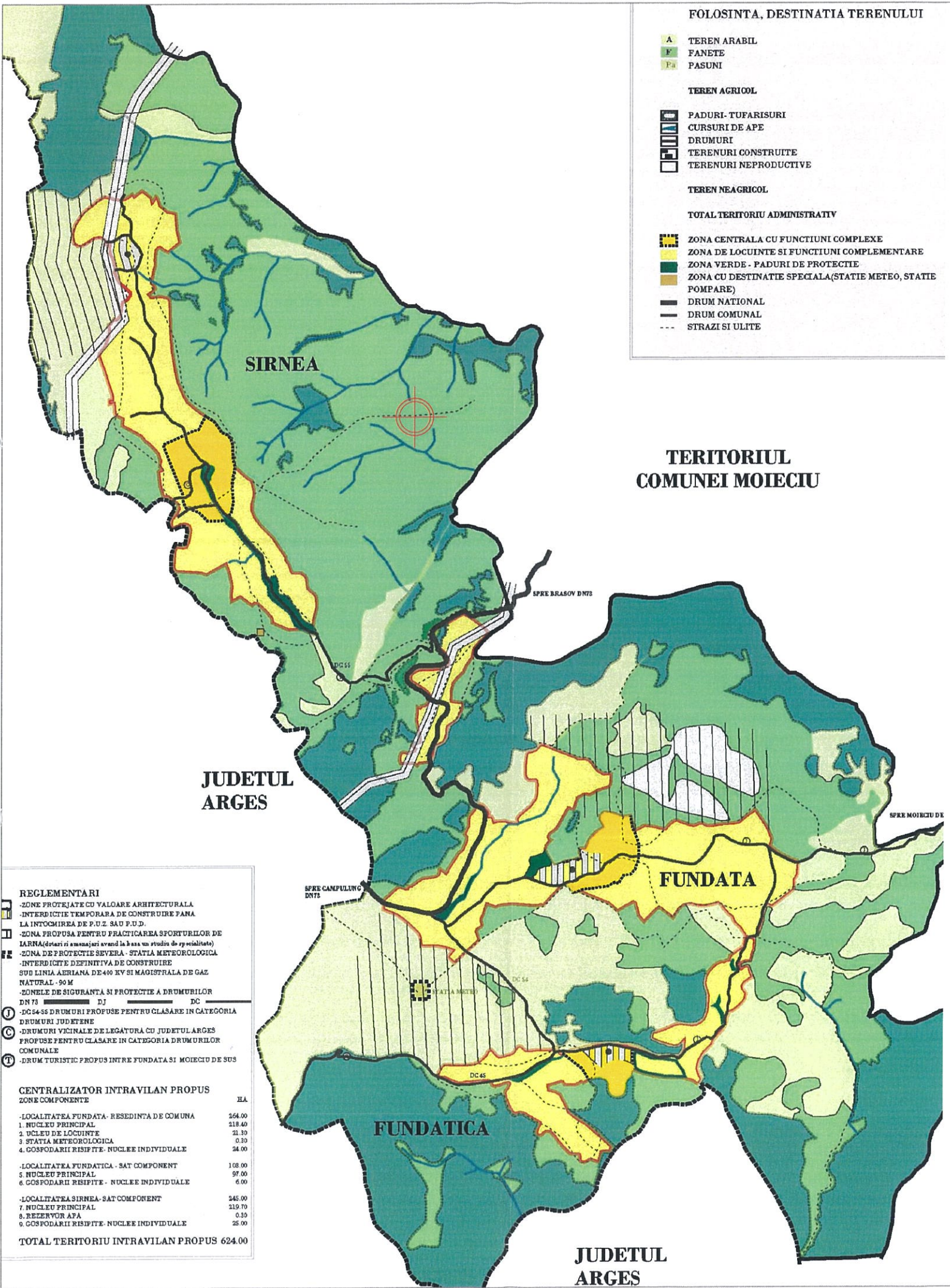


Data, august 2024

Proiectant General  
S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect  
urb. Dan Simion  
Intocmit  
urb. Ana-Gabriela Zarfi





JUDEȚUL JUDEȚEAN BRAȘOV  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Nr. 13 / 11. SEP. 2024  
 ARHITECT ȘEF

**LEGENDA**

Localizarea terenului. Acesta este studiat in intravilanul localitatii Sirnea, comuna Fundata, Brasov

Conform Regulamentului Local de Urbanism si Plansei de Reglementari pentru Satul Sirnea, PUG Fundata, terenul se afla in zona de locuinte si functiuni complementare si nu se incadreaza in zona asupra carora trebuie impuse restrictii de construire (zona cu risc de inundatii, alunecari de teren etc.).



<b>HUBER HAUSE</b>		S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Roseff 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com.: J40/1494/2016 CUI: 35612207	Nume proiect: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ	Indicativ proiect: 680/2021
			Beneficiar: GLODEANU GEORGIANA	
			Adresa proiect: JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT SIRNEA, NR. CAD. 103240	
Sef proiect	urb. Dan SIMION	Scara: %	DENUMIRE PLANSĂ: P.U.D.	
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif	Data: August 2024	Plansa nr.: U01	
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif		Incadrare in PUG Fundata, Jud. Brasov	





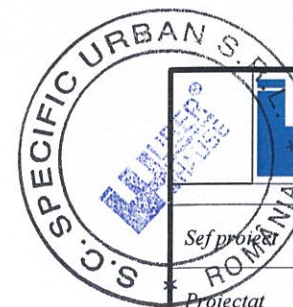
# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"  
Jud. Braşov, comuna Fundata, sat Şirnea, nr. cad. 103240



### LEGENDA

Limita terenului care a generat P.U.D.



		S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, București Nr. Reg. Com: 340/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ		Indicativ proiect: 680/2021	
Beneficiar:		GLODEANU GEORGIANA		Adresa proiect:		JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIRNEA, NR. CAD. 103240	
Nume		Semnatura		Scara:		Faza:	
Sef proiect		urb. Dan SIMION				P.U.D.	
Proiectat		urb. Ana-Gabriela Zarif				Plansa nr.:	
Desenat		urb. Ana-Gabriela Zarif		Data:		August 2024	
				Incadrare in zona		U02	





# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"  
Jud. Braşov, comuna Fundata, sat Şirnea, nr. cad. 103240

Încadrare în zona de studiu



## LEGENDA

### Limite

- Limita teritoriului intravilan propus cf. P.U.G. Com. Fundata
- - - Limita terenului care a generat P.U.D.
- Limita parcelelor cadastrale
- Aliniament existent
- Constructii existente

### Funcțiuni

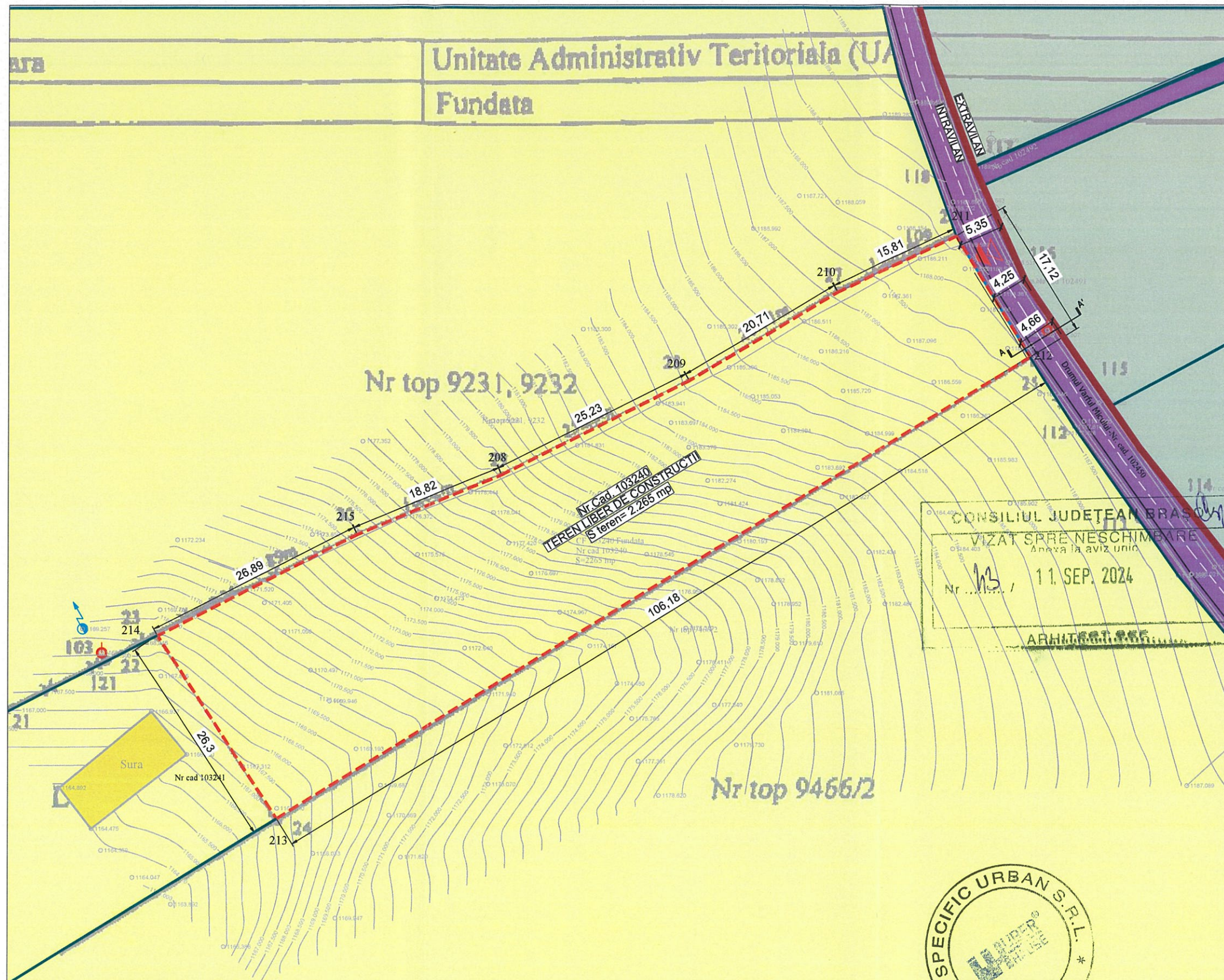
- Zona de locuinte si funcțiuni complementare (dotari de invatamant, comert, servicii de importanta locala) cf. P.U.G. Com. Fundata
- Extravilan cf. P.U.G. Com. Fundata

### Circulații

- Circulații carosabile/ pietonale publice
- Axul drumului Varful Micului
- ▲ Acces carosabil/pietonal



Profil transversal existent A-A' sc: 1/ 200  
Drumul Varful Micului



Nr. Cad.: 103240

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
208	440800,579	520326,784
209	440811,907	520349,333
210	440822,625	520367,058
211	440829,352	520381,360
212	440814,747	520390,285
213	440759,251	250299,781
214	440781,235	520285,404
215	440793,408	520309,385

S masurata = 2265 mp

## A. Date referitoare la teren

Teren partial imprejmuit pe latura de nord rest este neimprejmuit.

Mentțiuni



<b>HUBER HAUSE</b>		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	Sef proiect: urb. Dan SIMION	
Semnatura		
Nume	Proiectat: urb. Ana-Gabriela Zarif	
Semnatura		
Nume	Desenat: urb. Ana-Gabriela Zarif	

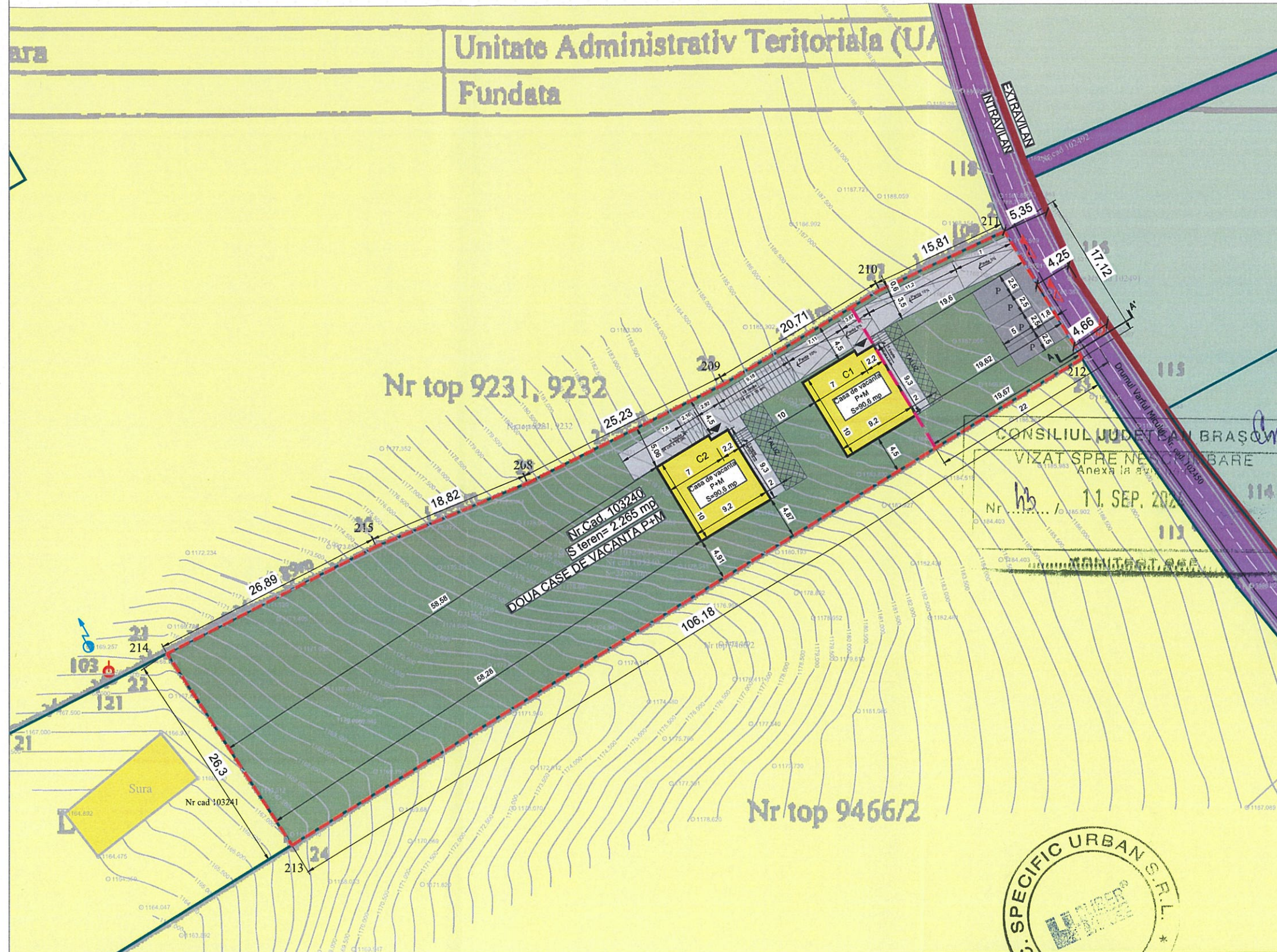
Nume proiect:	ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚA		Indicativ proiect:	680/ 2021
Beneficiar:	GLODEANU GEORGIANA		Faza:	P.U.D.
Adresa proiect:	JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIRNEA, NR. CAD. 103240		Plansa nr.:	U03
Scara:	1:500	DENUMIRE PLANSA:	SITUAȚIE EXISTENTA	
Data:	August 2024			



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"  
Jud. Braşov, comuna Fundata, sat Şirnea, nr. cad. 103240

Încadrare în zona de studiu



## LEGENDA

### Limite

- Limita teritoriului intravilan propus cf. P.U.G. Com. Fundata
- - - Limita terenului care a generat P.U.D.
- Limita parcelelor cadastrale
- Aliniament existent si mentinut
- Aliniere propusa
- Constructii existente
- Constructii propuse- 2 case de vacanta

### Funcțiuni

- Zona de locuinte si functiuni complementare (dotari de invatamant, comert, servicii de importanta locala) cf. P.U.G. Com. Fundata
- Extravilan cf. P.U.G. Com. Fundata

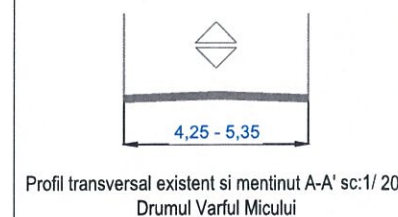
### Circulații

- Circulație carosabila/pietonala publica
- Axul drumului Varful Micului
- Circulație carosabila/pietonala in incinta parcelei
- P Loc de parcare in incinta parcelei
- Taluz ( 45 °)
- Spatiu verde in incinta parcelei
- Acces carosabil/pietonal/ in cladire

### Indici si indicatori urbanistici

	Existent	Conform PUG Fundata	PROPOS	UM
Funcțiune	Intravilan	UTR ZL - Zona de locuinte individuale si case de vacanta	Doua case de vacanta P+M	
Șteren	2.265,00	2.265,00	2.265,00	mp
POT propus	-	20-30%	8%	
CUT propus	-	0,45	0,13	
Rh	-	-	P+M (H max coama =9 m, H max cornisa=7 m fata de CTA)	
SC max	-	453,00	181,20	mp
SCD max	-	1.019,25	289,92	mp
S circulații	-	-	13 % (294,5 mp)	mp
S pietonal	-	-	224,5	mp
S carosabil	-	-	70	mp
Spatiu verde	-	min 30%	79 % (1.789,35 mp)	mp

Nr. Cad.: 103240		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
208	440800,579	520326,784
209	440811,907	520349,333
210	440822,625	520367,058
211	440829,352	520381,360
212	440814,747	520390,285
213	440759,251	250299,781
214	440781,235	520285,404
215	440793,408	520309,385
S masurata = 2265 mp		



SPECIFIC URBAN S.R.L.	
Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan SIMION
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif

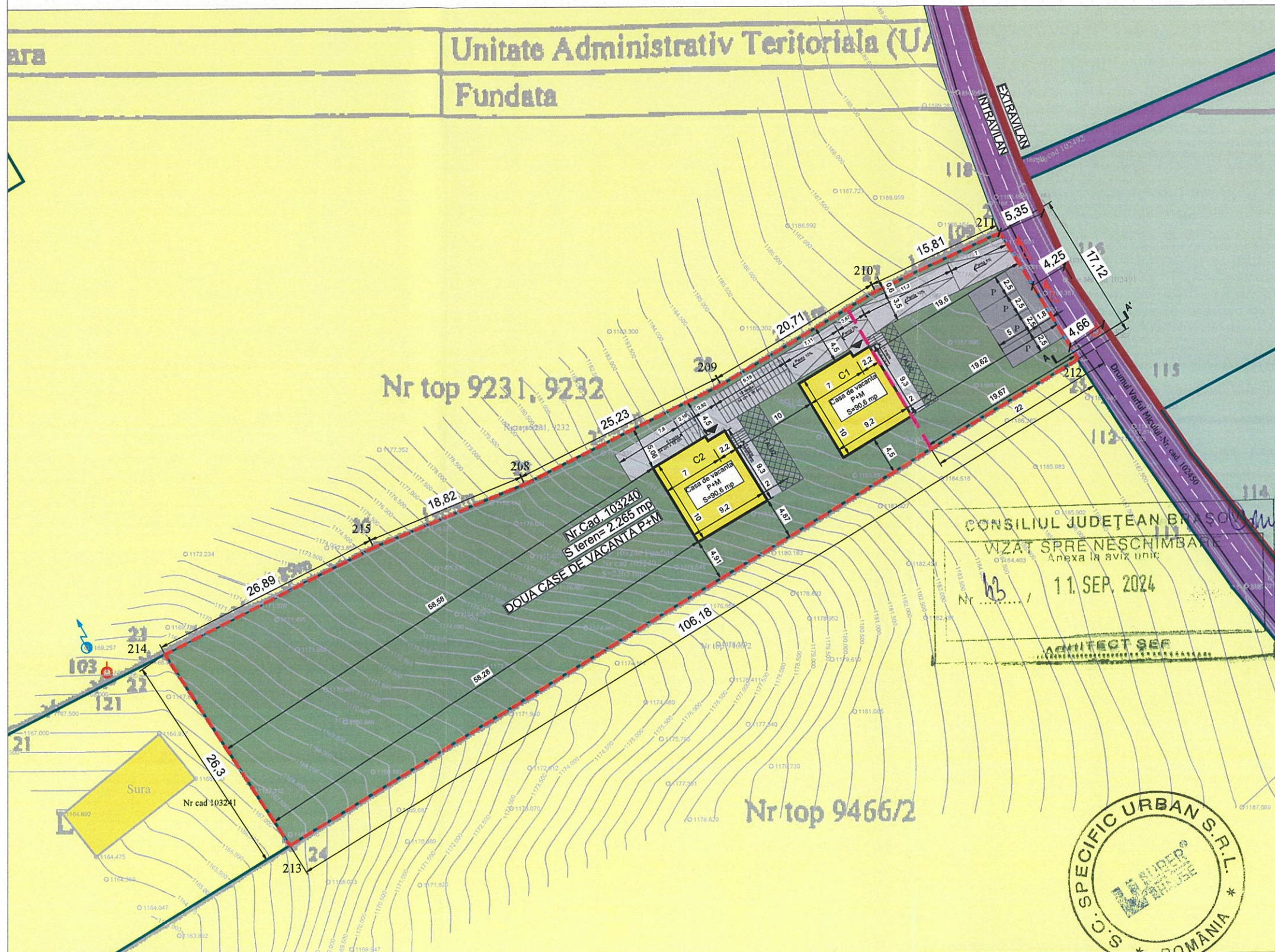
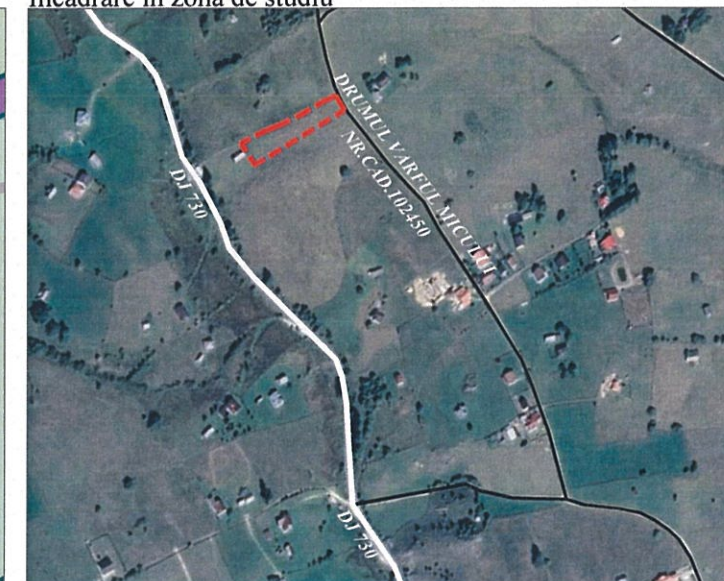
Nume proiect:	ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ	Indicativ proiect:	
Beneficiar:	GLODEANU GEORGIANA		
Adresa proiect:	JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIRNEA, NR. CAD. 103240		
Scara:	1:500	Faza:	P.U.D.
Data:	August 2024	Planșa nr.:	U04



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"  
Jud. Braşov, comuna Fundata, sat Şirnea, nr. cad. 103240

Încadrare în zona de studiu



## LEGENDA

### Limite

- Limita teritoriului intravilan propus cf. P.U.G. Com. Fundata
- - - Limita terenului care a generat P.U.D.
- Limita parcelelor cadastrale
- Aliniament existent și menținut
- - - Aliniere propusă
- Construcții existente
- Construcții propuse - 2 case de vacanță

### Funcțiuni

- Zona de locuințe și funcțiuni complementare (dotări de învățământ, comerț, servicii de importanță locală) cf. P.U.G. Com. Fundata
- Extravilan cf. P.U.G. Com. Fundata

### Circulații

- Circulație carosabilă/pietonală publică
- Axul drumului Varful Micului
- Circulație carosabilă/pietonală în incinta parcelei
- Loc de parcare în incinta parcelei
- Taluz (45°)
- Spațiu verde în incinta parcelei
- ▲ Acces carosabil/pietonal/ în clădire

### Indici și indicatori urbanistici

	Existent	Conform PUG Fundata	PROPUȘ	UM
Funcțiune	Intravilan	UTR ZL - Zona de locuințe individuale și case de vacanță	Doa case de vacanță P+M	
S teren	2.265,00	2.265,00	2.265,00	mp
POT propus	-	20-30%	8%	
CUT propus	-	0,45	0,13	
Rh	-	-	P+M (H max coama = 9 m, H max cornisa = 7 m fata de CTA)	
SC max	-	453,00	181,20	mp
SCD max	-	1.019,25	289,92	mp
S circulații	-	-	13 % (294,5 mp)	mp
S pietonal	-	-	224,5	mp
S carosabil	-	-	70	mp
Spațiu verde	-	min 30%	79 % (1.789,35 mp)	mp

Nr. Cad.: 103240		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
208	440800,579	520326,784
209	440811,907	520349,333
210	440822,625	520367,058
211	440829,352	520381,360
212	440814,747	520390,285
213	440759,251	250299,781
214	440781,235	520285,404
215	440793,408	520309,385
S masurata = 2265 mp		



S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.	
Str. C.A. Roselli 25, parter, ap. 1, București	
Nr. Reg. Com.: 140/1494/2016 CUI: 35612207	
Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan SIMION
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif

Nume proiect:	ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚA	Indicativ proiect:	680-2021
Beneficiar:	GLODEANU GEORGIANA	Faza:	P.U.D.
Adresa proiect:	JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIRNEA, NR. CAD. 103240	Planșa nr.:	U04
Scara:	1:500		
Data:	August 2024		



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"  
Jud. Braşov, comuna Fundata, sat Şiimea, nr. cad. 103240

Incadrare în zona de studiu



## LEGENDA

- Limite**
- Limita teritoriului intravilan propus cf. P.U.G. Com. Fundata
  - - - Limita terenului care a generat P.U.D.

- Limita parcelelor cadastrale
- Aliniament existent si mentinut
- - - Aliniere propusa

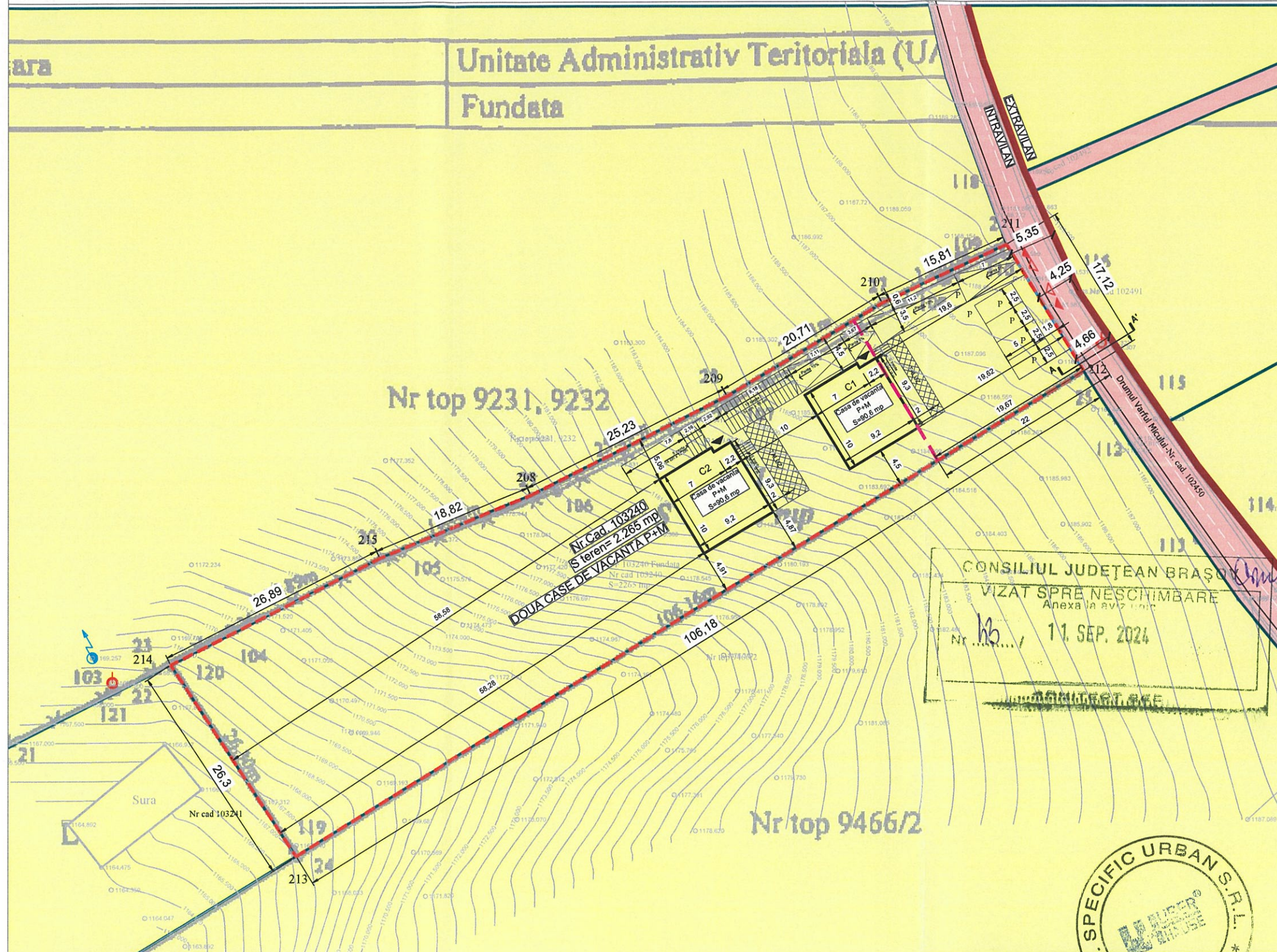
- Constructii existente
- Constructii propuse - 2 case de vacanta

- Funciuni**
- Zona de locuinte si functiuni complementare (dotari de invatamant, comert, servicii de importanta locala) cf. P.U.G. Com. Fundata

- Regim juridic**
- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
  - Proprietate publica de interes local

- Circulatii**
- Axul drumului Varful Micului
  - Taluz (45°)
  - ▲ Acces carosabil/pietonal/ in cladire

Funciune	Indici si indicatori urbanistici			UM
	Existent	Conform PUG Fundata	PROPOS	
Intravilan				
UTR ZL - Zona de locuinte individuale si case de vacanta			Doa case de vacanta P+M	
S teren	2.265,00	2.265,00	2.265,00	mp
POT propus	-	20-30%	8%	
CUT propus	-	0,45	0,13	
Rh	-	-	P+M (H max coama = 9 m, H max cornisa = 7 m fata de CTA)	
SC max	-	453,00	181,20	mp
SCD max	-	1.019,25	289,92	mp
S circulatii	-	-	13 % (294,5 mp)	mp
S pietonal	-	-	224,5	mp
S carosabil	-	-	70	mp
Spatiu verde	-	min 30%	79 % (1.789,35 mp)	mp

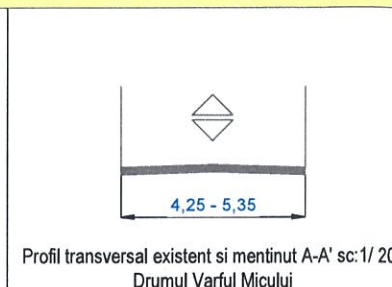


CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Anexa la aviz nr. 103240  
Nr. hb. / 11. SEP. 2024  
ARHITECT BEE

Nr. Cad.: 103240

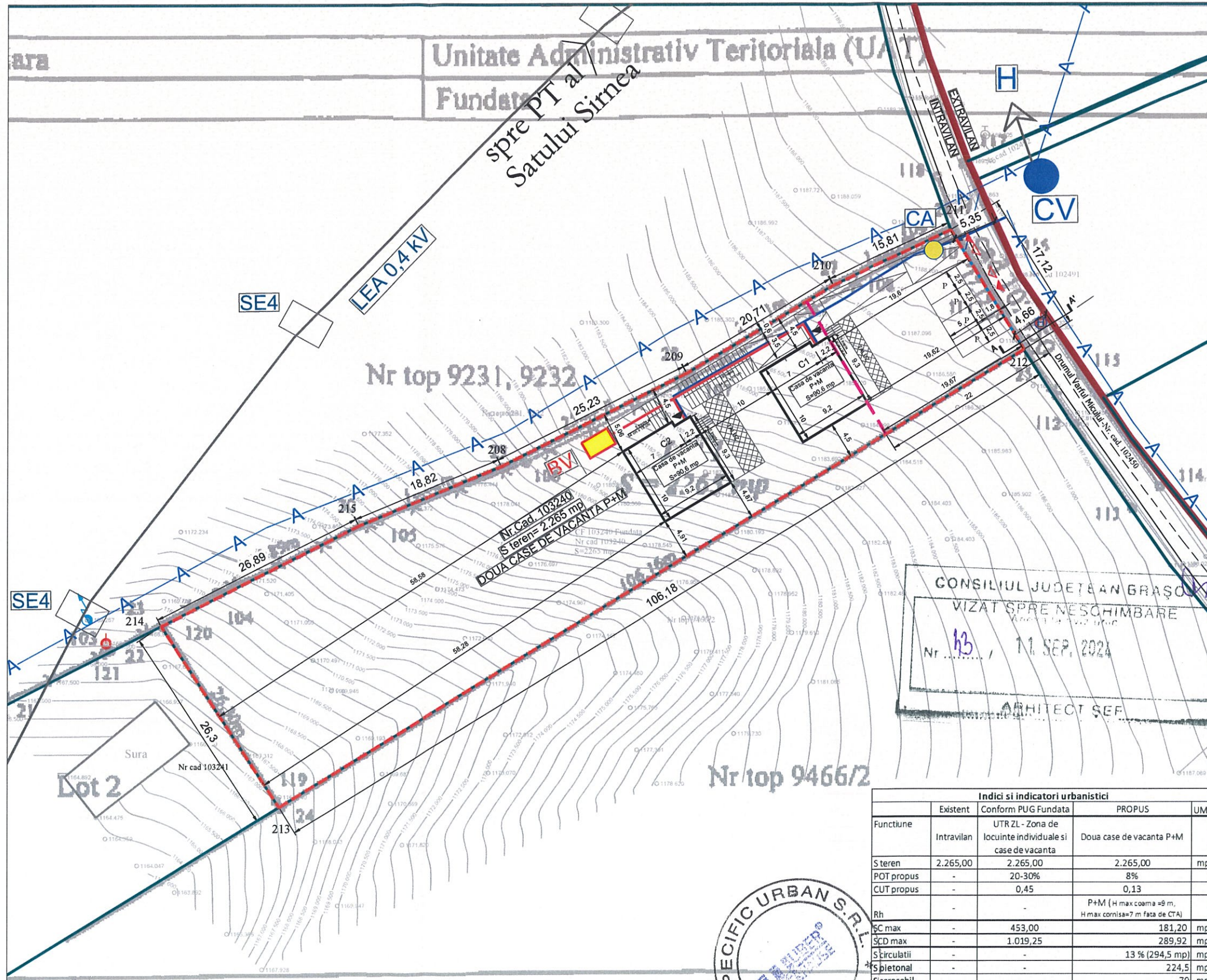
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
208	440800,579	520326,784
209	440811,907	520349,333
210	440822,625	520367,058
211	440829,352	520381,360
212	440814,747	520390,285
213	440759,251	250299,781
214	440781,235	520285,404
215	440793,408	520309,385

S masurata = 2265 mp



HÜBER HAUSE		S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Nume	Semnatura	
Sef proiect	urb. Dan SIMION	
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif	

Nume proiect:	ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ	Indicativ proiect:	680 / 2021
Beneficiar:	GLODEANU GEORGIANA	Faza:	P.U.D.
Adresa proiect:	JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIIMEA, NR. CAD. 103240	Planșă nr.:	U05
Scara:	1:500	Regim juridic:	
Data:	August 2024		



- LEGENDA**
- Limite**
- Limita teritoriului intravilan propus cf. P.U.G. Com. Fundata
  - - - Limita terenului care a generat P.U.D.
  - Limita parcelelor cadastrale
  - Aliniament existent si mentinut
  - - - Aliniere propusa
  - Constructii existente
  - Constructii propuse
- Funcțiuni**
- Zona de locuinte si functiuni complementare (dotari de invatamant, comert, servicii de importanta locala) cf. P.U.G. Com. Fundata
- Circulatii**
- Taluz (45°)
  - Axul drumului Varful Micului
  - Acces carosabil/pietonal/ in cladire
- Rețele editate**
- A — Conducta existenta alimentare cu apa (publica)
  - H — Hidrant suprateran
  - CV — Camin vane
  - Bransament apa propus (conducta PEHD DN 32 mm, PE100, L = 10m, echipat cu apometru DN15 mm)
  - Conducta de alimentare cu apa PEHD DN 25 32 mm, Ltotal=35 m din care L bransament= 10 m propusa
  - Conducta canalizare ape uzate menajere cu scurgere gravitationala PVC KG DN 160 mm, Ltotal =30 m propusa
  - CA — Camin pentru apometru propus
  - Bazin vidanjabil V= 10 mc propus
  - Traseu LEA 0,4 kV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV  
 VIZAT SPRE NEMȘCHIMBARE  
 Nr. 43 / 11 SEP. 2024  
 ARHITECT ȘEF

Funcțiune	Indici si indicatori urbanistici			UM
	Existent	Conform PUG Fundata	PROPOS	
Intravilan	-	UTR ZL - Zona de locuinte individuale si case de vacanta	Doua case de vacanta P+M	-
S teren	2.265,00	2.265,00	2.265,00	mp
POT propus	-	20-30%	8%	-
CUT propus	-	0,45	0,13	-
Rh	-	-	P+M (H max coama =9 m, H max cornisa=7 m fata de CTA)	-
SC max	-	453,00	181,20	mp
SCD max	-	1.019,25	289,92	mp
S circulatii	-	-	13 % (294,5 mp)	mp
S pietonal	-	-	224,5 mp	mp
Scarosabil	-	-	70 mp	mp
Spatiu verde	-	min 30%	79 % (1.789,35 mp)	mp

Alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua publica de alimentare cu apa potabila a comunei Fundata in baza avizului favorabil nr. 438 din 21.02.2022 emis de comuna Fundata. Conform aviz Gospodaria Apelor nr. 121 din 21.07.2023, bransamentul de apa va fi din conducta PEHD DN 32 mm, PE100, L=10m echipat cu apometru DN15 mm.

In ceea ce priveste rețeaua de canalizare si modul de evacuare, conform aviz nr. 438 din 21.02.2022 si aviz nr. 73 din 04.04.2022 nu exista rețea de canalizare, astfel se propune ca apele uzate menajere sa fie colectate intr-un bazin etans vidanjabil cu capacitatea V = 10 mc ce se va vidanja periodic de catre firme specializate pe baza de contract prestari servicii.

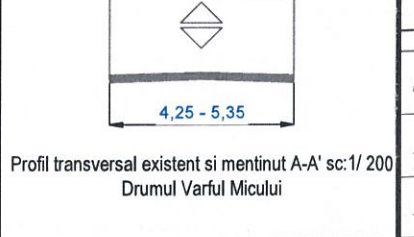
In ceea ce priveste energia electrica, conform aviz nr. 7010220214148 din 21.02.2022, in zona exista rețea electrica de distributie de joasa tensiune 0,4 kV care se conecteaza la PT Şirnea. Este posibil racordul caselor la rețeaua publica existente la aprox. 100 m in directia NV

Nr. Cad.: 103240

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
208	440800,579	520326,784
209	440811,907	520349,333
210	440822,625	520367,058
211	440829,352	520381,360
212	440814,747	520390,285
213	440759,251	250299,781
214	440781,235	520285,404
215	440793,408	520309,385

S masurata = 2265 mp

A Date referitoare la teren



	Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan SIMION	
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif	

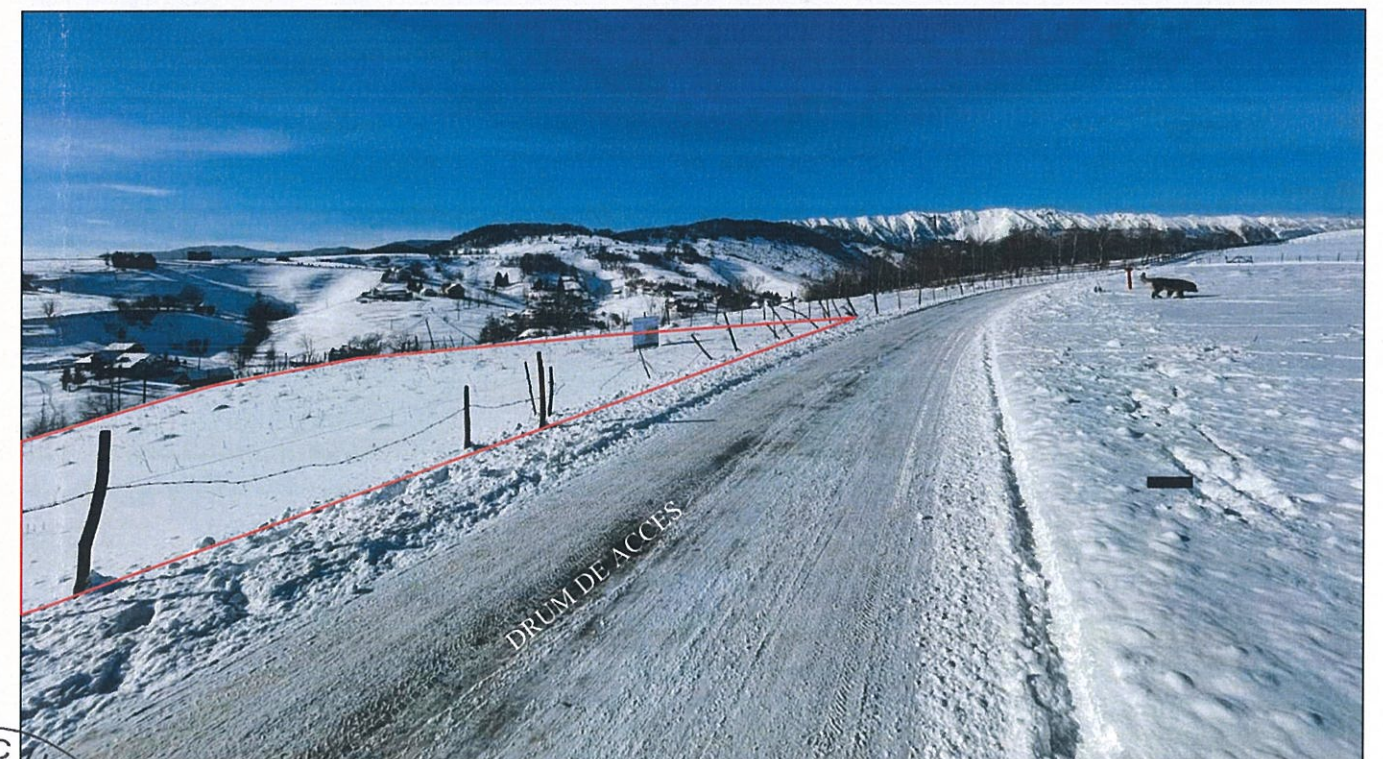
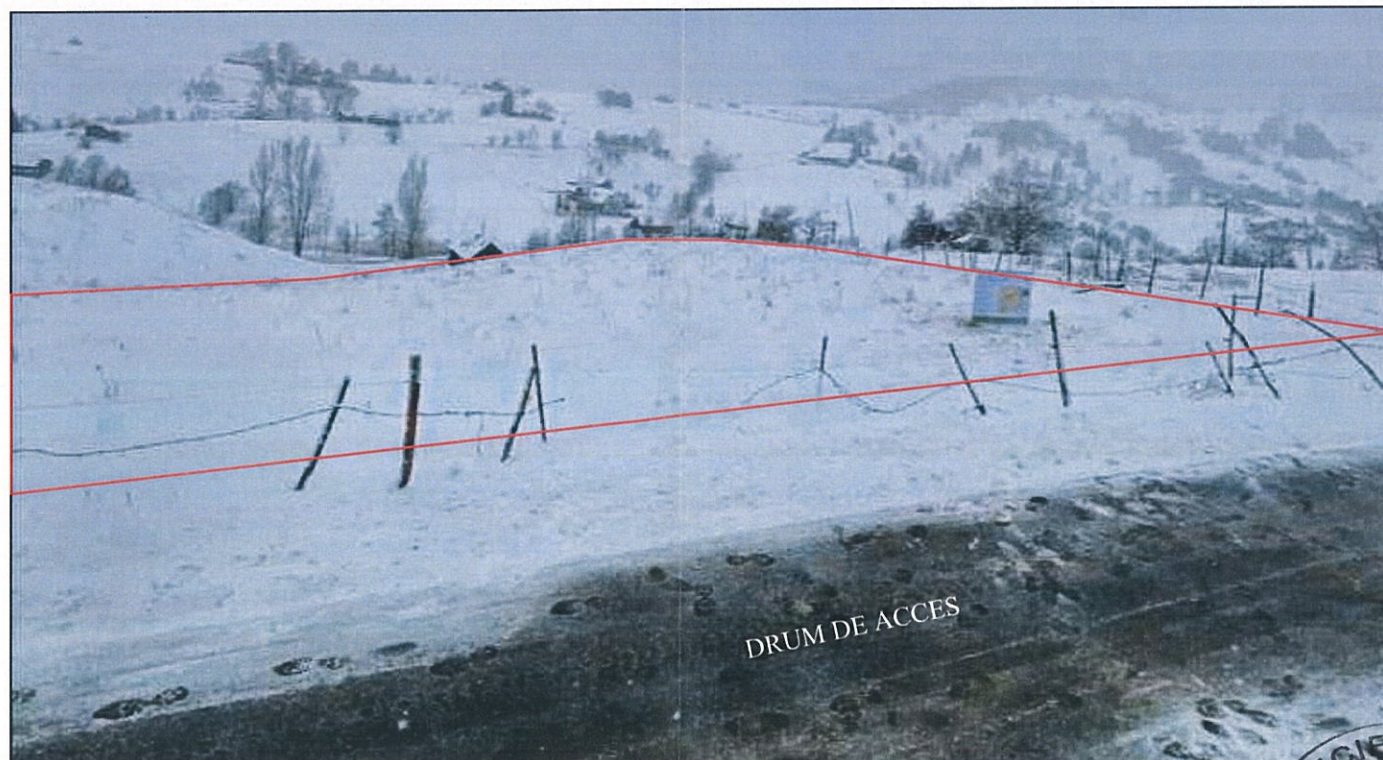
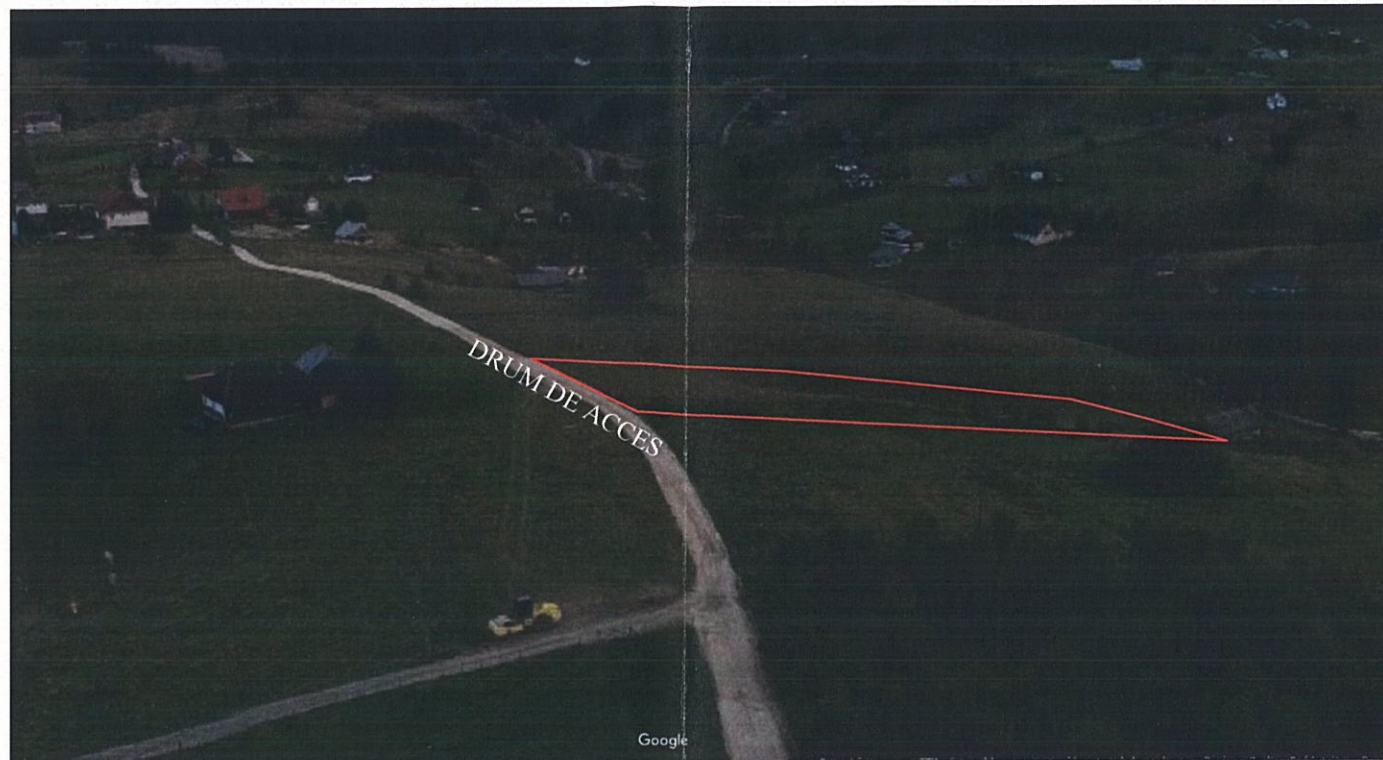
Nume proiect:	ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ	Indicativ proiect:	680/2021
Beneficiar:	GLODEANU GEORGIANA	Faza:	P.U.D.
Adresa proiect:	JUD. BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIRNEA, NR. CAD. 103240	Plansa nr.:	U06
Scara:	1:500		
Data:	August 2024		





# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"  
Jud. Braşov, comuna Fundata, sat Şirnea, nr. cad. 103240



### LEGENDA

Limita teren ce a generat P.U.D.



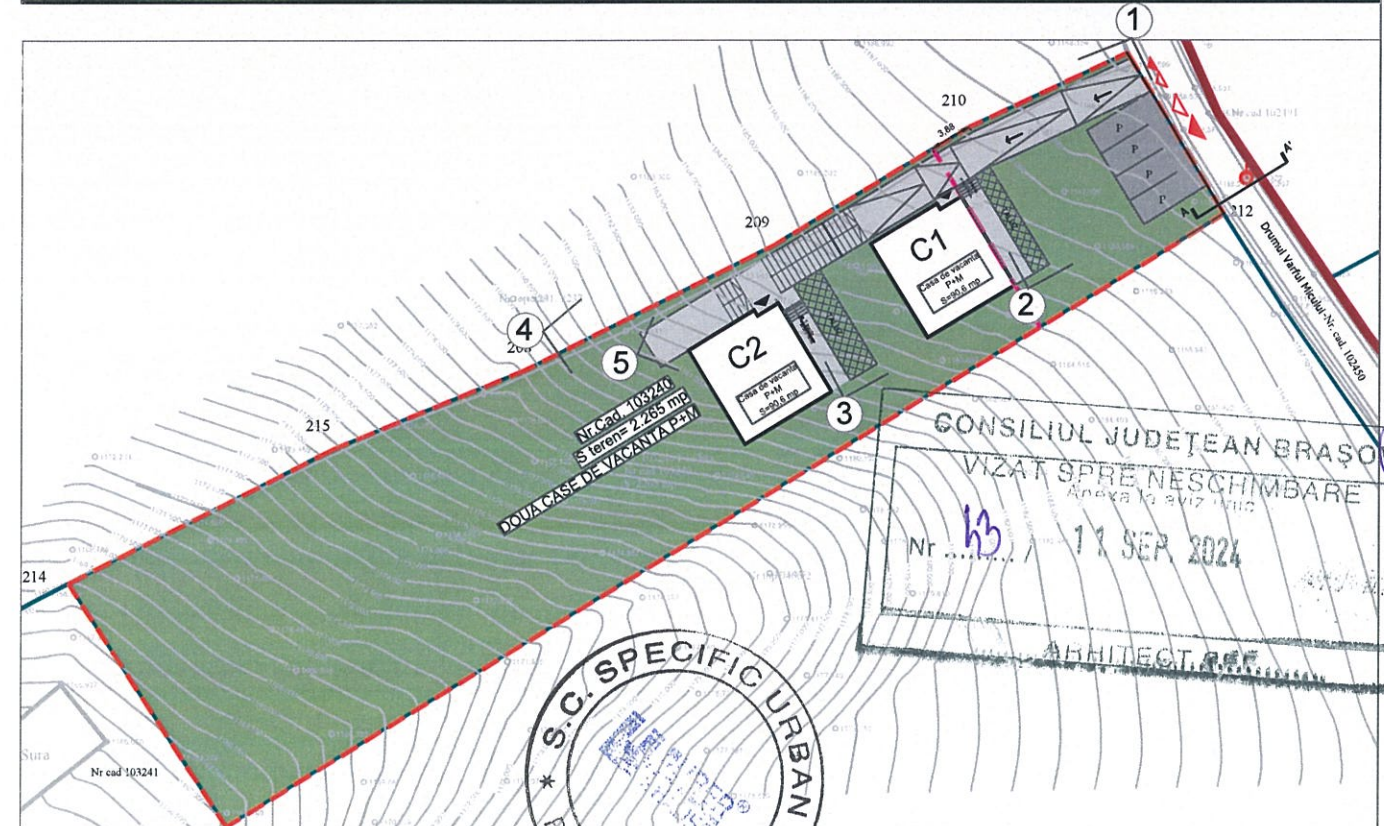
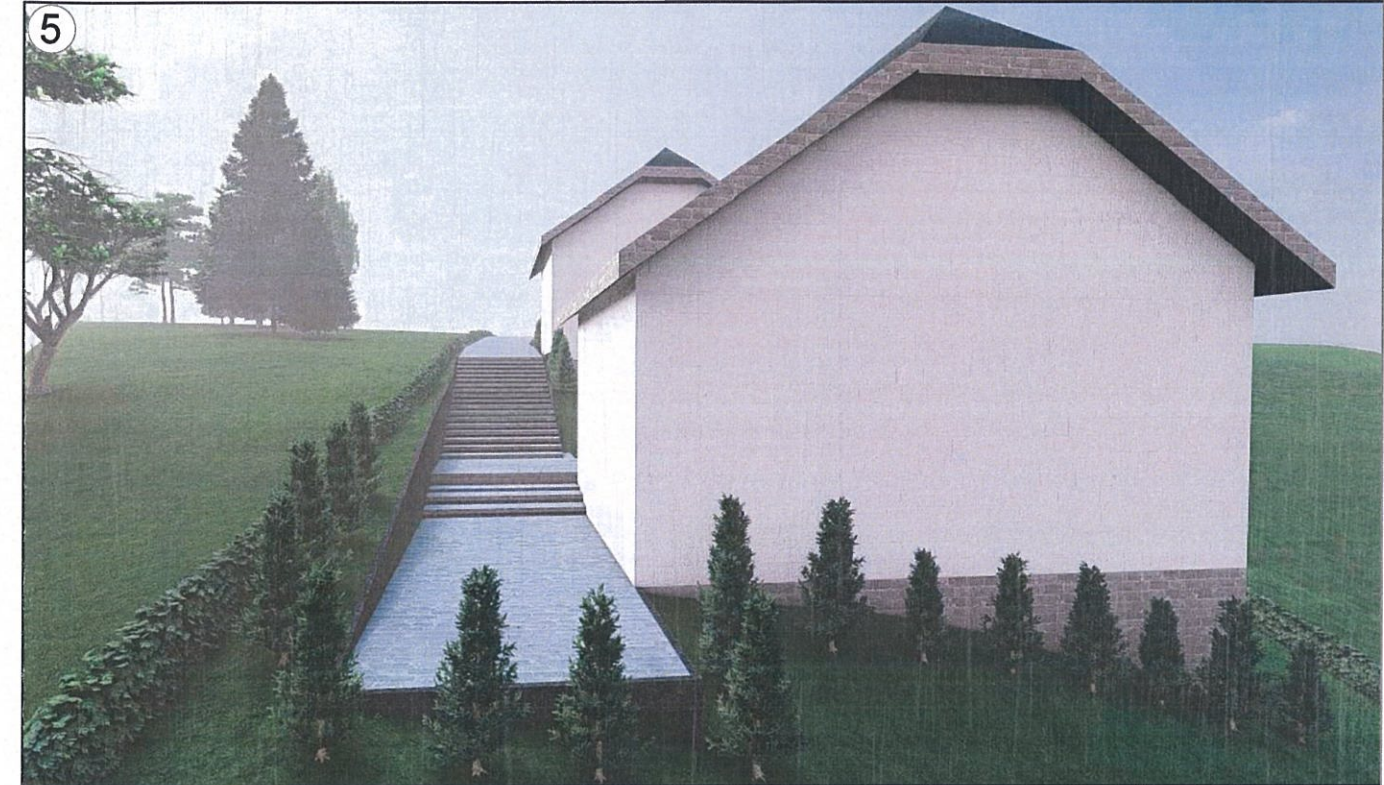
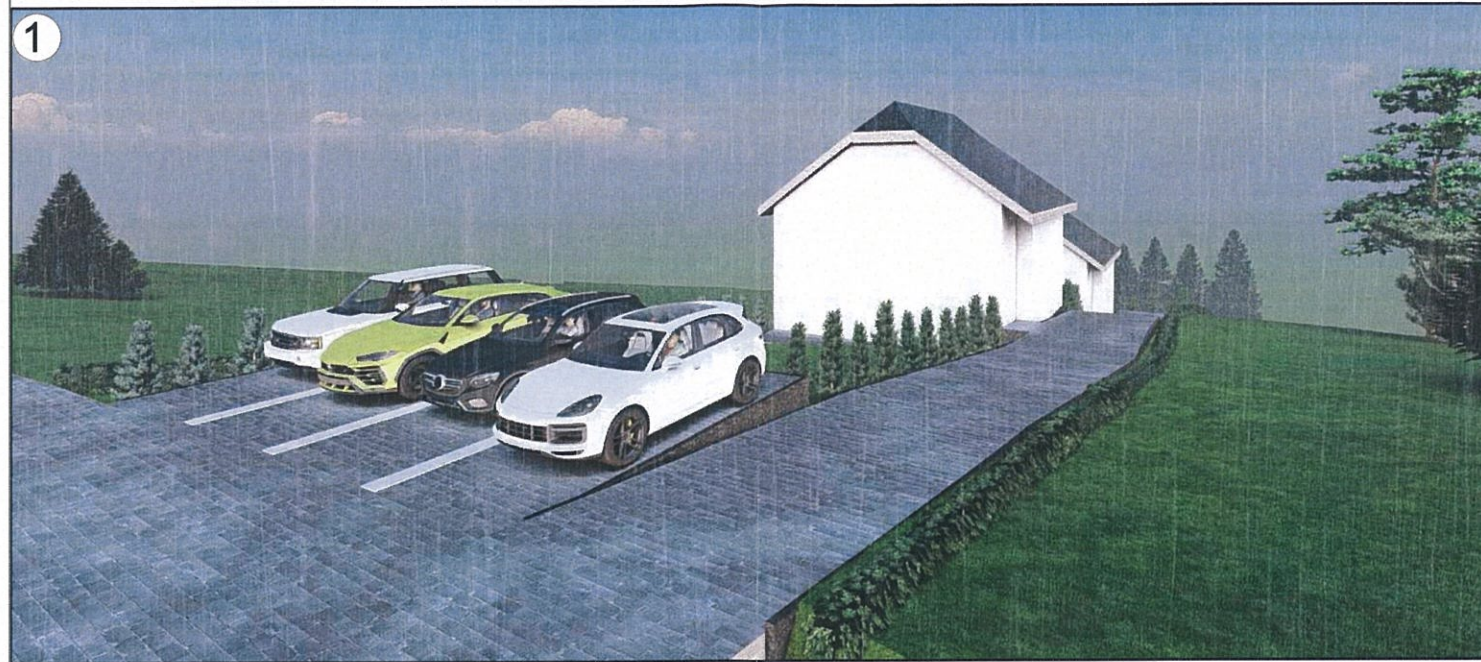
S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.  
Str. C.A. Roselli 25, parter, ap. 1, București  
Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207

Nume proiect: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA		Indicativ proiect: 680/2021										
Beneficiar: GLODEANU GEORGIANA		Faza: P.U.D.										
Adresa proiect: JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT SIRNEA, NR. CAD. 103240		Plansa nr.: U07										
Scara: 1:500		DENUMIRE PLANSĂ: Dan Cristian C. SIMION urbanist D.E. 21										
Data: August 2024												
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Nume</th> <th>Semnatura</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Șef proiect</td> <td>urb. Dan SIMION</td> <td rowspan="3"></td> </tr> <tr> <td>Proiectat</td> <td>urb. Ana-Gabriela Zarif</td> </tr> <tr> <td>Desenat</td> <td>urb. Ana-Gabriela Zarif</td> </tr> </tbody> </table>			Nume	Semnatura	Șef proiect	urb. Dan SIMION		Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif	Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif	Documentație fotografică
	Nume	Semnatura										
Șef proiect	urb. Dan SIMION											
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif											
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif											



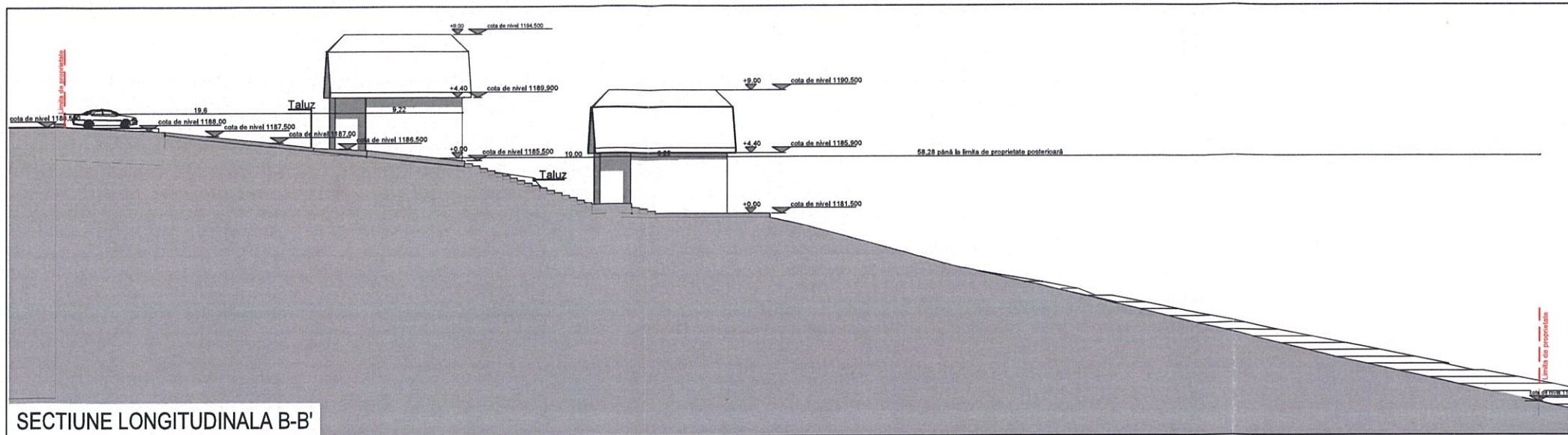
# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"  
Jud. Braşov, comuna Fundata, sat Şirnea, nr. cad. 103240

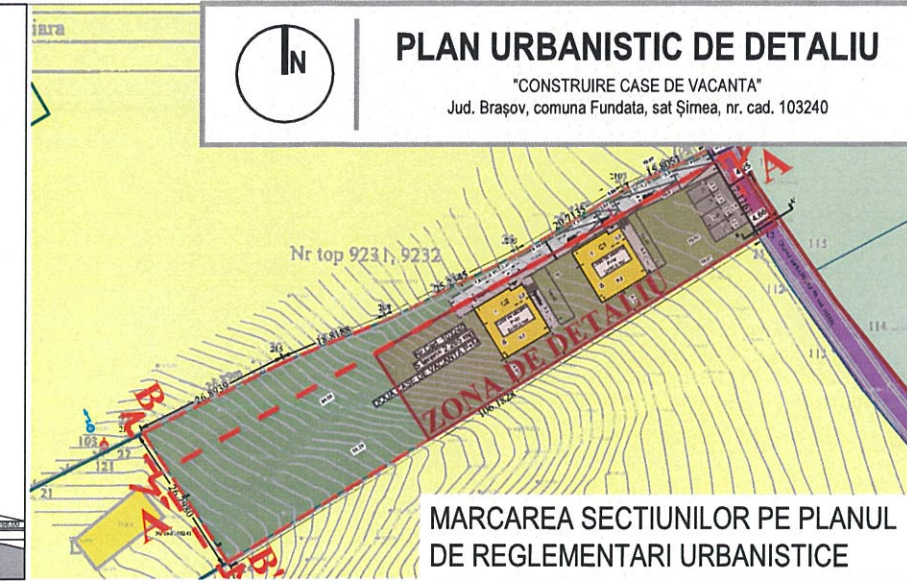


		S.C.SPECIFIC URBAN S.R.L. Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, Bucuresti Nr. Reg. Com: J40/1694/2016 CUI: 35612207		Nume proiect: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ	Indicativ proiect: 680/2021
		Beneficiar: GLODEANU GEORGIANA		Adresa proiect: JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT SIRNEA, NR. CAD. 103240	
Sef proiect	urb. Dan SIMION	Semnatura		Scara: 1:500	Faza: P.U.D.
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif			Data: August 2024	Plansa nr.: U08
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif			DENUMIRE PLANSĂ: Dan SIMION SIMION urbanist D. Z. E.	

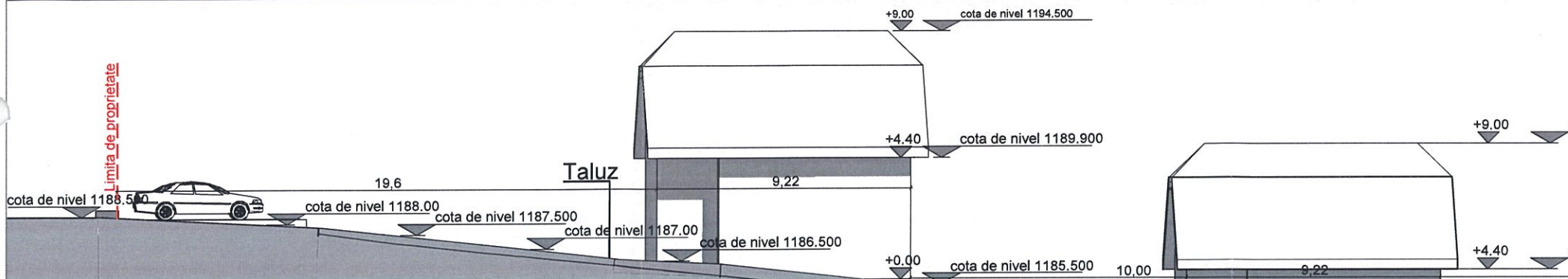




SECTIUNE LONGITUDINALA B-B'

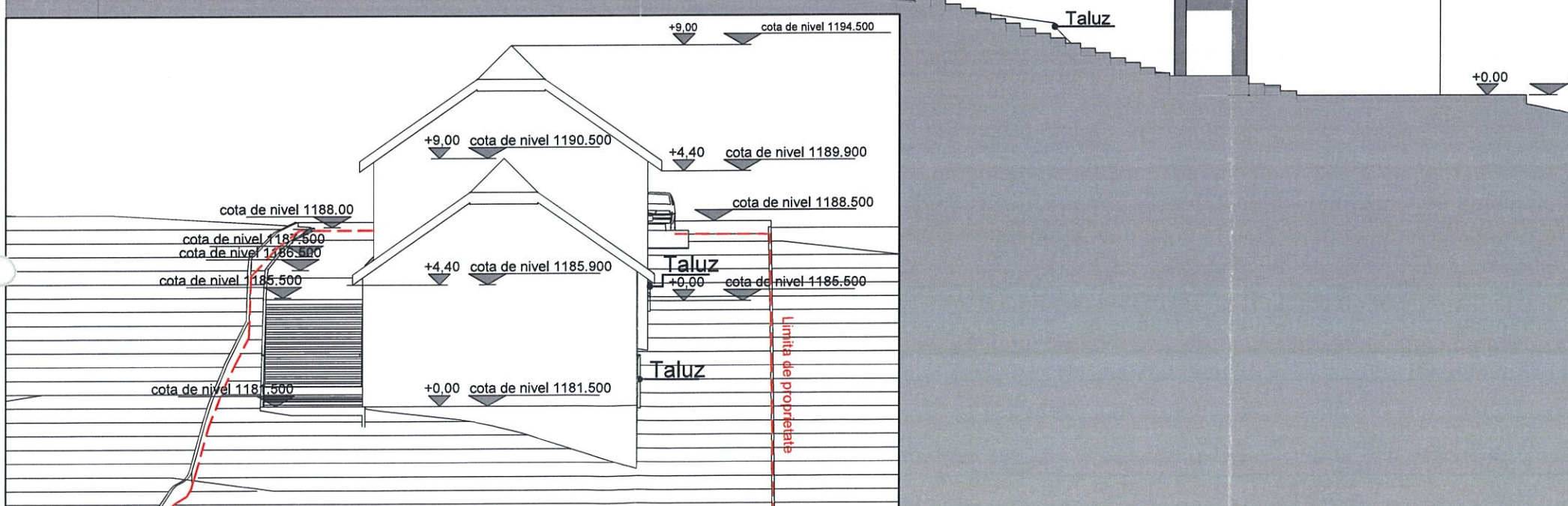


MARCAREA SECTIUNILOR PE PLANUL DE REGLEMENTARI URBANISTICE



CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂȘOV  
 VIZAT SPRE NESCHIMBĂRE  
 Anexa la aviz U.P.U.  
 Nr. 43 / 11. SEP. 2024  
 ARHITECT S.E.E.

58,28 până la limita de proprietate posterioară



SECTIUNE TRANSVERSALA A-A'

ZONA DE DETALIU - SECTIUNE LONGITUDINALA B-B'

LEGENDA

--- Limite terenului care a generat P.U.D.    - - - - Linii de sectiune    [Red Box] Zona de detaliu aferenta sectiunii longitudinale B-B'

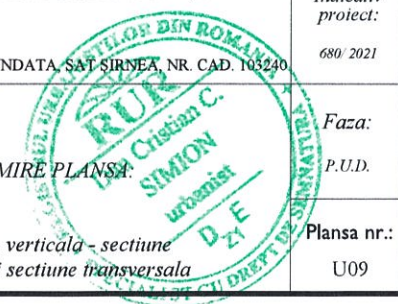


S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.  
 Str. C.A. Rosetti 25, parter, ap. 1, Bucuresti  
 Nr. Reg. Com.: J40/1694/2016 CUI: 35612207

	Nume	Semnatura
Șef proiect	urb. Dan SIMION	[Signature]
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana-Gabriela Zarif	

Nume proiect: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ  
 Beneficiar: GLODEANU GEORGIANA  
 Adresa proiect: JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIMEA, NR. CAD. 103240

Indicativ proiect:	680/2021
Faza:	P.U.D.
Plansa nr.:	U09



DENUMIRE PLANȘA:  
 Sistemizare verticală - secțiune longitudinală și secțiune transversală



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**  
**Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,**  
**GIS și Protecția Mediului**



Sigilat digital de:  
Judetul Brasov  
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/21324 din  
17.09.2024 / Nr. act (R1)14939 din  
17.09.2024  
Data: 17.09.2024 08:58:27 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Glodeanu Georgiana**, cu sediul în județul -, municipiul **București**, sectorul **6**, cod poștal -, str. **Săndulești**, nr. **7**, bl. **Z12**, sc. **1**, et. **8**, ap. **54**, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **3310/08.02.2024**,

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

### AVIZ nr. 43 din 11.09.2024

pentru Planul urbanistic de detaliu: **CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ (2 CASE), Drumul Vârful Micului, com. Fundata, sat Șirnea;**

Inițiator: **Glodeanu Georgiana;**  
Proiectant: **SC Specific Urban SRL;**  
Specialist cu drept de semnătură RUR: **urh. Dan Cristian Simion;**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.D.: **Terenul reglementat, cu suprafața de 2265 mp, identificat prin extrasul CF nr. 103240 - cad 103240, este amplasat în intravilanul comunei Fundata, Drumul Vârful Micului.**

Prevederi P.U.G. comuna Fundata **aprobat cu HCL nr. 15/1999, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 58/23.11.2023:**

- UTR – **zonă de locuințe și funcțiuni complementare;**
- regim de construire: **discontinuu;**
- funcțiuni predominante: **locuințe;**
- H max = **P+1E+M;**
- POT max = **20 – 30%;**
- CUT max = **0,45;**
- retragerea minimă față de aliniament = **conform specificului local;**
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare = **minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,00m;**

Prevederi P.U.D. propuse:

- regim de construire - **discontinuu;**
- regim de înălțime - **P+M, 7 m la cornișă, 9 m la coamă;**
- **POT propus – 8%, CUT propus – 0,13;**
- retragerea minimă față de aliniament – **19,67 m, respectiv 22 față de axa drumului Vârful Micului;**
- retrageri minime față de limitele laterale - **4,50 m pentru C1; 4,87-4,91m față de limita laterala sud-estică și 4,50-5,06 față de limita lateral nord-vestică pentru C2;**  
**Distanța dintre cele două case de vacanță C1 și C2 este de 10 m.**
- retrageri minime față de limita posterioară – **58,28m pentru C2;**
- circulații și accese: **accesul auto și pietonal la terenul reglementat se va realiza din drumul public asfaltat Vârful Micului;**
- echipare tehnico-edilitară:



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



- Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă pe Drumul Vârful Micului, conform avizului nr. 3349/15.11.2023 emis de Comuna Fundata;
- Apele uzate menajere de la construcții vor fi colectate printr-o rețea de canalizare cu descărcarea într-un bazin etanș vidanjabil, conform avizului SGA nr. 121/21.07.2023;
- Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor propuse se va face conform avizului DEER Sucursala Brașov nr. 7010231141873/06.12.2023;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **28.08.2024** se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu,

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.



Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscririlor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 532/24.10.2023 emis de Consiliul Județean Brașov.

conectix

p.Arhitect-șef	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 17.09.2024 08:57:40 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: MARIA-MAGDOLNA COSMA Intocmit 17.09.2024 08:51:13 (GMT+03:00)

CONFORM CU DOCUMENTUL  
ORIGINAL ELECTRONIC