



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. 797 /13.03.2025

**ANUNȚ
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

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

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

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire locuinta individuala D+P+M” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103780, beneficiar Crețu Marius Daniel

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucratoare - termen 25.04.2025

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

Cei interesati pot transmite in scris propuneri sau opinii cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com, pana la data de 25.04.2025.

Primar,
Patea Marian Florin



Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT de HOTARARE NR. 23

din 13.03.2025

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire locuinta individuala D+P+M” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103780, beneficiar Crețu Marius Daniel

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

1. Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 768 din 12.03.2025, inaintata de catre Crețu Marius Daniel, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire locuinta individuală D+P+M”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 6/03.03.2025, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire locuinta individuală D+P+M”, initiator Crețu Marius Daniel.
- PUZ - ul - „Construire locuinta individuală D+P+M”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103780, beneficiar Crețu Marius Daniel.

2. Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr./13.03.2025;
- raportul de specialitate nr./13.03.2025;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

3. Vazand prevederile :

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „**Construire locuinta individuala D+P+M**”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin **CF nr. 103780**, in suprafata de 2026 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

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

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

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

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



REFERAT DE APROBARE

- **privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire locuinta individuala D+P+M” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103780, beneficiar Crețu Marius Daniel**

Nr. 795 din 13.03.2025

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 Zonal (P.U.Z.) – „Construire locuinta individuala D+P+M” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103780, beneficiar Crețu Marius Daniel*

Motivul emiterii proiectului de hotărâre:

- cererea inregistrata cu nr. 768 din 12.03.2025, inaintata de catre Crețu Marius Daniel, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire locuinta individuală D+P+M”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 6/03.03.2025, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire locuinta individuală D+P+M”, initiator Crețu Marius Daniel.
- PUZ - ul - „Construire locuinta individuală D+P+M”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103780, beneficiar Crețu Marius Daniel.
- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Măsurile de implementare

Documentatia fiind completa, se înaintea 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 Zonal (P.U.Z.) – – „Construire locuinta individuala D+P+M” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103780, beneficiar Crețu Marius Daniel*

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

PRIMARUL COMUNEI,
Marian Florin PATEA

Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A



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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



RAPORT DE SPECIALITATE
la Proiectul de Hotărâre
privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) – „Construire locuinta individuala
D+P+M” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF
nr. 103780, beneficiar Crețu Marius Daniel

Nr. 796 din 13.03.2025

Conform art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru fiecare proiect de hotărâre se întocmesc rapoarte de specialitate de către compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, astfel s-a procedat la întocmirea prezentului raport după cum urmează:

Având în vedere următoarele:

- cererea înregistrată cu nr. 768 din 12.03.2025, înaintată de către Crețu Marius Daniel, prin care solicită aprobarea documentației tehnice PUZ - „Construire locuința individuală D+P+M”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 6/03.03.2025, emis de Consiliul Județean Brasov, pentru aprobare documentației PUZ - „Construire locuința individuală D+P+M”, initiator Crețu Marius Daniel.
- PUZ - ul - „Construire locuința individuală D+P+M”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103780, beneficiar Crețu Marius Daniel.
- Raportul informării și consultării publicului cu privire la Elaborare PUZ - "Construire locuința individuală D+P+M", comuna Fundata, jud. Brasov, CF 103780, initiator Crețu Marius Daniel, înregistrat cu nr. 2563/01.08.2024, întocmit conform Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism"

- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora :

"ART. 25

(1) Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.

(2) Consiliul local cooperează cu consiliul județean și este sprijinit de acesta în activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A



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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



ART. 47

(1) *Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.*

(2) *Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora"*

- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local

***privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - - „Construire locuinta individuala D+P+M”
teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103780,
beneficiar Crețu Marius Daniel***

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

Intocmit,
Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA



PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

Memoriu General	– 14 pag.
Regulament Local de Urbanism	– 8 pag.
Plan de Acțiune	– 2 pag

B. PIESE DESENATE

2.1 Încadrare în P.U.G. Fundata aprobat prin HCL 110/23.12.1999, HCL 15/31.10.1999 și prelungit prin HCL 51/2018	– 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
2.8 Secțiuni caracteristice prin teren (longitudinală și transversală)	– U 08

COLECTIV PROIECTARE

Șef proiect:	urb. Dan Simion
Proiectat:	urb. Ana - Gabriela Zarif
Proiectat:	urb. Peisag. Paula – Silvia Pătrașcu





PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

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

1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și 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, republicată în 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 și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Ordinul 176/N/16 AUGUST 2000M pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic Zonal"- indicativ GM-010-2000.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și asigurarea spațiilor 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 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 investiție „ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ D+P+M”, pe terenul 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 cu nr. 5667 din 13/10/2021 emis de Danciu Narcis-Viorel și al Actului de Alipire încheiat cu nr. 1500 din 11.05.2022 emis de Dănăcică Mihaela Daniela.

Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zona

Investiția se situează în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 38,7 m față de limita intravilanului Comunei Fundata conform Planului Urbanistic General aprobat prin HCJ 110/23.12.1999, HCL 15/31.10.1999 și prelungit prin HCL 51/2018 și terenul este inclus conform extrasului de carte funciara în categoria de folosință „fâneată”.

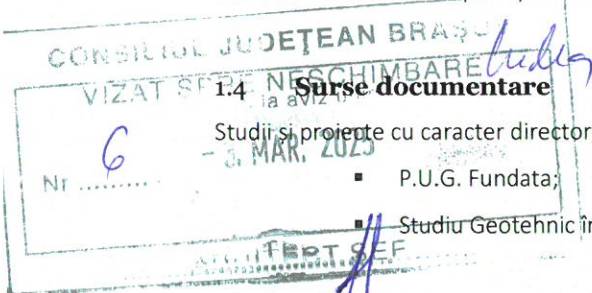
Extinderea atât în intravilan cât și în extravilan este una risipită, tipic zonei montane. Întrucât există un context de locuire în zona intervenției, propunerea se integrează cu ușurință în zonă, făcând astfel parte din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat. Prin prezenta documentație, se contribuie în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

Categoriile de Costuri care vor fi suportate de investitorii privați si categoriile de costuri care vor cădea în sarcina autorității

Costurile pentru investiția propusă vor fi acoperite în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat în ceea ce privește realizarea locuirii și rețelelor edilitare. In vederea modernizării drumului comunal Padina Lungă situat pe limita sudică a terenului, inițiatorul va ceda cu titlu gratuit o suprafață de 51.636 mp Primăriei Comunei Fundata din suprafața actuală a terenului de 2.026 mp.



2 Situația existentă

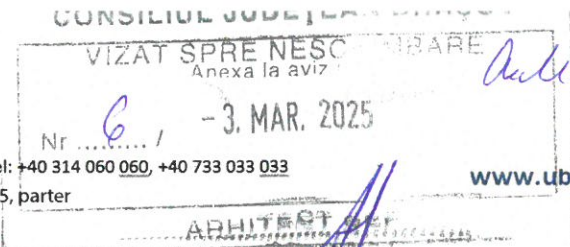
2.1 Evoluția zonei

Terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de 38,7 m față de intravilanul acesteia. Comuna Fundata se localizează pe nivelurile superioare ale platformei brănene și este cea mai înaltă așezare carpatică cu locuințe situate chiar și la 1.400 m altitudine. Acest lucru specific a fost păstrat de-a lungul istoriei și evoluției comunei Fundata, motiv pentru care modul de organizare în zonă este de sat răsfirat. Deși în momentul de față comuna are ca activități specifice agroturismul și creșterea animalelor, de-a lungul istoriei aceasta a fost cunoscută pentru agricultură și creșterea animalelor, ceea ce arată că specificul s-a menținut sub o formă sau alta de-a lungul timpului. Terenul se situează într-o zonă în curs dezvoltare a locuirii individuale.

2.2 Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat prezenta documentație și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brașov, Comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780. **Conform Planului Urbanistic General al Comunei Fundata aprobat prin Planului Urbanistic General aprobat prin HCl 110/23.12.1999, HCL 15/31.10.1999 și prelungit prin HCL 51/2018, imobilul este situat în extravilan, la o distanță de aproximativ 38,7 m față de limita intravilanului existent și conform extrasului de carte funciară terenul este liber de construcții încadrându-se în categoria de „fâneță”.**

Terenul care a generat documentația de urbanism de tip P.U.Z. are o suprafață totală de 2.026,00 mp (conform măsurărilor cadastrale) și este proprietatea privată a domnului Crețu Marius Daniel, conform Contractului de Vânzare – Cumpărare cu nr. 5667 din 13/10/2021 emis de Danciu Narcis-Viorel și al Actului de Alipire încheiat cu nr. 1500 din 11.05.2022 emis de Dănăcică Mihaela Daniela.



Terenul care a generat P.U.Z. se află în extravilanul Comunei Fundata și are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Est - proprietate privată situată în extravilan identificată cu Nr.Cad. 101729, pe o lungime de 44,83 m;
- la Sud-Est - proprietati private situate în extravilan identificate cu Nr. Top.: 12431/8447/1/1/2 pe o lungime de 36,61 m și Nr. Top.: 8445/2/2, 12432/8447/2/2 pe o lungime de 28,33;
- la Sud-Vest- Drumul Comunal Padina Lungă, pe o lungime de 19,8 m și proprietate privată situată în extravilan identificată cu Nr. Top.: 12431/8447/1/1/2 pe o lungime de 22,88 m;
- la Nord-Vest - proprietate privată situată în extravilan identificată cu Nr.Cad. 100408, pe o lungime de 66,88 m.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Condiții climatice

Comuna Fundata este situată într-o zonă de climă temperată dar totodată este influențată de masele de aer continentale, 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 în 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 temperatură alternativă, într-un an temperaturi joase (1973, 1977, 1979), iar în următorul an temperaturi 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.

Zona din care face parte investiția propusă 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 ample, 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.

Date geologice și geomorfologice

Zona din care face parte terenul care a generat PUZ aparține văilor Piemontului Bucegi, unitate morfostructurală care se interpune între versanții sud-estici ai Munților Piatra Craiului și Depresiunea Brașovului, respectiv golful Branului.

Fundamentul geologic este constituit din calcare și conglomerate cretacic superior, flancate fiind la suprafață de formațiuni coluvial deluviale, constituite din praguri argilos nisipoase, având înglobate elemente de grohotiș și bolovăniș provenite din roca de bază, consecință a fenomenului de alterare chimică și dezagregare fizică a acestora. Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte sa săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor.

Terenul care a generat PUZ, conform studiului geotehnic, se află în perfect echilibru litostatic, declașarea unor fenomene distructive fiind exclusă dacă se respectă următoarele prescripții:

Prin soluția de arhitectură să nu se execute excavații în urma cărora să rezulte taluze mai înalte de

2,00 m;

Taluzele executate vor fi protejate de ziduri de sprijin corespunzător dimensionate pentru a prelua greutatea volumului de pământ depus în spatele lor;

Excavarea și betonarea acestora se va efectua cu maximum de operativitate;

- Apele pluviale vor fi colectate și scoase prin rigole deschise;
- În spatele zidurilor de sprijin se vor executa rețele de drenaj, iar în cazul acestora barbacane.
- Excesul de pământ rezultat din excavații, nu se va depozita pe versant, fără să se prevadă măsuri corespunzătoare ca prin înmuiere excesivă să se declanșeze alunecări.

Relief

Terenul studiat este un teren în pantă care are cel mai înalt punct la 1296,5 m, situat pe latura sud-vestică în dreptul drumului Comunal Padina Lungă, iar cel mai jos punct la 1288,5 m, situat spre limita nord-estică a terenului rezultând o diferență de nivel de 8 m și o pantă de 12,66 %.

2.4 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul Comunal Padina Lungă situat pe latura sud-vestică a terenului, care se conectează cu DJ 730A care la rândul lui conectează zona studiată cu zona centrală a comunei Fundata, iar prin DN 73 se realizează legătura cu Comuna Bran spre nord și spre sud cu comuna Rucăr. Drumul Comunal de acces Padina Lungă are un gabarit actual cuprins între 3,9 m și 5,05 m și nu prezintă îmbrăcăminte asfaltică sau alte elemente specifice circulațiilor rutiere și pietonale.

2.5 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiului geotehnic aferent prezentei documentații, au rezultat următoarele:

Riscul geotehnic

Terenul care a generat Planul Urbanistic zonal se încadrează în zona seismică $A_g=0,20$, perioada de control (colț) este $T_c=0,7$ s iar riscul geotehnic este redus.

Adâncimea la îngheț

Potrivit STAS 6054/77 adâncimea de îngheț masoara 1 m de la cota terenului amenajat exterior.

Condiții de fundare

Având în vedere litologia terenului se recomandă fundarea directă sub adâncimea de îngheț în stratul de bolovăniș și grohotiș cu praf argilos nisipos.

Se recomandă amenajarea unui dren la partea superioară a imobilului și pe flancuri.

- 3 MAR 2025

ARHITECT S.F.

Se vor respecta următoarele relații:

- La încărcări centrice $P_{ef} \leq P_{conv}$, $P'_{ef\ max} \leq 1,2 P_{conv}$;
- La încărcări cu excentricitate după o singură direcție $P_{ef} \leq 1,2 P_{conv}$ în gruparea fundamentală, $P'_{ef\ max} \leq 1,4 P_{conv}$ în gruparea specială;
- La încărcări după ambele direcții $P_{ef} \leq 1,4 P_{conv}$ la gruparea fundamentală, $P'_{ef\ max} \leq 1,6 P_{conv}$ la gruparea specială.

Conform NC 112-14, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform NP 112-14.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Conform Regulamentului Local de Urbanism și a Planșei de Reglementări Urbanistice aferente P.U.G.-ului comunei Fundata, terenul studiat nu se încadrează într-o zonă asupra căreia trebuie impuse restricții de construire (zona cu risc de inundații, alunecări de teren etc.)

2.6 Echipare edilitara

Terenul nu este racordat la utilități în prezent.

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, Jud. Brașov cu nr. 3573 din 04.12.2023.

Alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate s-au stabilit prin avizul emis de Apele Române – Sistemul de Gospodărire al Apelor cu nr. 20 din 12.02.2024.

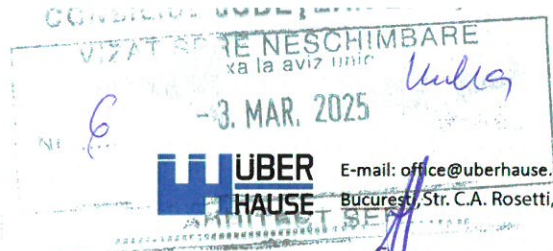
Alimentarea cu apă

Conform avizului cu nr. 20 din 12.02.2024 emis de Apele Române – Sistemul de Gospodărire al Apelor și al avizului de amplasament nr. 3573 din 04.12.2023 emis de Primăria Comunei Fundata județul Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă existentă pe drumul comunal Padina Lungă, prin intermediul unui branșament realizat din țevi PEID prevăzut în interiorul proprietății.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului cu nr. 20 din data de 12.02.2024 emis de Apele Române – Sistemul de Gospodărire al Apelor nu există rețea de canalizare în zonă, motiv pentru care evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat – bazin vidanjabil etas, care va asigura 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.

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.



E-mail: office@uberhause.ro, Tel: +40 314 060 060, +40 733 033 033
București, Str. C.A. Rosetti, nr. 25, parter

www.uberhause.ro

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizelor de amplasament favorabile emise de Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Brașov cu numărul: 7010231243016/30.05.2024 și 7010250100325/ 12.02.2025 imobilul care a generat PUZ nu este afectat de alte zone de protecție sau de siguranță a instalațiilor electrice aflate în proprietatea Distribuție Energie Electrică. Conform avizelor emise de Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Brașov și planului Nr. P03 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT, alimentarea imobilului cu energie electrica se va realiza prin intermediul liniei electrice subterane proiectate LES 0,4 kV-15 m catre racord RED 0,4 kV și prin intermediul cutiei de distribuție CD E2+4a+4 m, ambele în gestiunea DEER SA.

Depozitarea deșeurilor

Deșeurile din construcții vor fi gestionate în conformitate cu prevederile OMS nr. 119/2014 și în conformitate cu natura lor după cum urmează: deșeurile reciclabile vor fi recuperate și revalorificate în unități specializate, iar deșeurile nevalorificabile, nepericuloase vor fi depozitate într-un container, transportate și vor fi predate unei unități de profil.

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

Alte avize și acorduri cerute prin Certificatul de Urbanism nr. 505 din 06.10.2023:

- ANIF – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, aviz obținut cu nr. 5 din 11.01.2024, unde se specifică faptul că terenul nu face parte din amenajări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF.
- MADR – aviz favorabil obținut cu nr. 93 din 15.02.2024 în care se atestă faptul că investiția propusă nu afectează într-un mod negativ terenul și că este posibilă realizarea acesteia.
- Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov – aviz emis cu nr. 361/A/ 20.02.2024 în care se atestă faptul că prezenta documentație este oportună și că alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei centralizate de apă potabilă din zona localității, iar evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-un bazin vidanjabil etanș în conformitate cu avizele nr. 3573/04.12.2023 emis de Primăria Fundata și nr. 20/12.02.2024 emis de SGA Brașov.
- Agenția Pentru Protecția Mediului Brașov cu Decizia Etapei de Încadrare nr. 5035/28.05.2024 unde se decide faptul că proiectul actual nu necesită evaluare de mediu.
- Direcția Județeană pentru Cultură Brașov – aviz emis cu nr. 4450/ 14.03.2024 în care se menționează faptul că imobilul care face obiectul prezentei documentații nu se află în zona de protecție sau în zona construită protejată, motiv pentru care nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științific.
- ISU – avizul de protecție civilă nr. 973988. 27.12.2023 și avizul de amplasare în parcelă nr. 973987/08.01.2024 care sunt favorabile și se menționează faptul că la faza PUZ nu sunt necesare aceste avize.

2.7 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.

Investiția propusă nu prezintă o sursă de poluare pentru mediul înconjurător, mai mult de atât procentul minim de spații verzi reglementat prin prezentul proiect este de 30 %.

Având în vedere că terenul care a generat Planul Urbanistic Zonal, identificat cu nr. Cad. 103780, are categoria de folosință fâneată conform extrasului de carte funciară, au fost necesare o serie de avize care să aprobe investiția propusă după cum urmează: ANIF – Agenția de Îmbunătățiri Funciare, MADR – Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și APM Brașov – Agenția pentru Protecția Mediului Brașov.

Conform avizului emis de ANIF cu nr. 5 din data 11.01.2024, terenul care a generat P.U.Z. nu face parte din amenajări de îmbunătățiri funciare administrate de ANIF, iar conform avizului emis de MADR cu nr. 93 din 15.02.2024 se demonstrează că investiția propusă este posibilă și nu afectează în mod negativ mediul. Același lucru se semnalează inclusiv în Decizia Etapei de Încadrare nr. 5035/28.05.2024 emisă de Agenția Pentru Protecția Mediului Brașov, unde se decide faptul că proiectul actual nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Notificare asistență de Specialitate emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov

În această notificare se semnalează obligativitatea respectării legislației sanitare în vigoare Ord. 119/14 cu privire la dotări hidroedilitare, însoțirea locuințe proiectate, respectarea parametrilor sanitari cu privire la suprafețele minime, înălțimi, iluminat și ventilație corespunzătoare. Punerea în funcțiune a construcțiilor se va face numai după branșarea/ racordarea la rețelele centralizate de apă conform legislației în vigoare.

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.

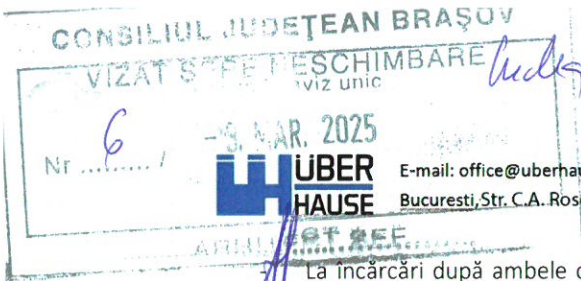
Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiului geotehnic aferent prezentei documentații, au rezultat următoarele:

Recomadările studiului geotehnic

Se recomandă amenajarea unui dren la partea superioară a imobilului și pe flancuri.

Se vor respecta următoarele relații:

- La încărcări centrice $P_{ef} \leq P_{conv}$, $P'_{ef\ max} \leq 1,2 P_{conv}$;
- La încărcări cu excentricitate după o singură direcție $P_{ef} \leq 1, 2P_{conv}$ în gruparea fundamentală, $P'_{ef\ max} \leq 1,4 P_{conv}$ în gruparea specială;



La încărcări după ambele direcții $P_{ef} \leq 1,4 P_{conv}$ la gruparea fundamentală, $P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv}$ la gruparea specială.

Conform NC 112-14, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform NP 112-14.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

2.8 Opțiuni ale populației

În conformitate cu art. 36 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultarea a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” s-a elaborat etapa informării și consultării publicului pentru investiția „Construire locuință individuală D+P+M” situată în județul Brașov, comuna Fundata, nr. Cad. 103780, în urma căreia s-a emis de către Primăria Comunei Fundata Raportul Informării și Consultării Publicului **cu nr. 2563/01.08.2024.**

În procesul de informare și consultare a publicului au fost parcurse cele două etape impuse prin lege.

Etapa I – Implicarea publicului în etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare în perioada 17.05.2024-17.06.2024. În această etapă Primăria Comunei Fundata a adus la cunoștință publicului intenția de elaborare a planului urbanistic și obiectivele acestuia prin afișarea anunțului la sediul instituției și pe site-ul oficial al primăriei, prezentarea succintă a argumentării de elaborare a planului și obiectivele și punerea la dispoziție a datelor de contact unde s-au putut transmite observațiile referitoare la elaborarea PUZ.

În urma acestei etape nu au fost înregistrate sesizări sau observații cu privire la intenția de elaborare PUZ.

Etapa a-II-a – Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor anunțată în perioada 18.06.2024-18.07.2024

În care s-a întocmit anunțul de inițiere, elaborare, aprobare și monetizare pentru consultarea publicului care s-a afișat la sediul Primăriei comunei Fundata și s-a publicat pe pagina de internet a Primăriei comunei. Totodată beneficiarul investiției a amplasat pe teren un panou rezistent la interperii pentru a invita publicul interesat să consulte și să transmită observații și propuneri cu privire la documentația PUZ disponibilă la sediul Primăriei Comunei Fundata în perioada 18.06.2024 – 18.07.2024.

În urma informării și consultării publicului nu s-au înregistrat solicitări.

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 și a Raportului de informare și consultare a publicului. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

Terenul este localizat în extravilan fără reglementări urbanistice conform P.U.G. aprobat prin HCl 110/23.12.1999, HCL 15/31.10.1999 și prelungit prin HCL 51/2018, însă terenul se învecinează cu alte zone destinate locuirii și caselor de vacanță, ceea ce face investiția oportună, aceasta integrându-se în tendința de dezvoltare a zonei.

Prin prezentul proiect se include implicit lărgirea drumului comunal Pandina Lungă de la un gabarit variabil cuprins între 3,9 m și 5,05 m, la un gabarit de 9 m compus din parte carosabilă cu dublu sens de 7 m, cu câte o bandă 3,5 m pe fiecare sens de mers și trotuare bilaterale de 1 m fiecare.

În urma încheierii etapei de informare și consultare a publicului nu s-au înregistrat sesizări.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile conform studiului geologic elaborat pentru prezentul P.U.Z..

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform P.U.G. Comuna Fundata aprobat prin HCl 110/23.12.1999, HCL 15/31.10.1999 și prelungit prin HCL 51/2018, imobilul se încadrează în extravilanul comunei Fundata fără reglementări urbanistice, și conform extrasului CF are categoria de folosință fâneță.

3.3 Descrierea soluției

Domnul Crețu Marius Daniel în calitate de beneficiar solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „ELABORARE 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 maxim de D+P+M și reglementarea circulațiilor carosabile, pietonale, a parcărilor și a spațiilor verzi.

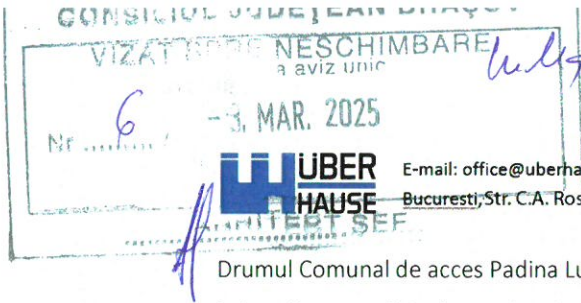
Construcția se va amplasa spre partea posterioară a parcelei în partea mai joasă a terenului, astfel încât aceasta să respecte „Ghidul de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bran” elaborat de OAR în care se menționează că prin configurația specifică zonei, o construcție este, de obicei, vizibilă din toate direcțiile. De aceea, înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului de gardă până la punctul cel mai înalt al acoperișului.

Pentru a asigura accesul către construcție s-a propus o circulație carosabilă de 4 m lățime de-a lungul căreia sunt prevăzute 3 locuri de parcare pozitionate spre zona de acces din drumul comunal Padina Lungă și alte 2 locuri de parcare pozitionate spre limita nord-estică a parcelei.

În ceea ce privește asigurarea spațiului verde în incinta parcelei, se vor păstra zone verzi dispuse de o parte și de alta a circulației din incintă, a căror suprafață cumulată va fi de minim 30 % din suprafața totală a terenului.

Circulații și accese

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul Comunal Padina Lungă situat pe latura sud-vestică a terenului, care se conectează cu DJ 730A care la rândul lui conectează zona studiată cu zona centrală a comunei Fundata, iar prin DN 73 se realizează legătura cu Comuna Bran spre nord și spre sud cu comuna Rucăr.



E-mail: office@uberhause.ro, Tel: +40 314 060 060, +40 733 033 033
Bucuresti, Str. C.A. Rosetti, nr. 25, parter

www.uberhause.ro

Drumul Comunal de acces Padina Lungă are un gabarit actual cuprins între 3,9 m și 5,05 m, nu prezintă îmbrăcăminte asfaltică sau alte elemente specifice circulațiilor rutiere și pietonale și este propus spre modernizare la un gabarit de 9 m compus din carosabil cu dublu sens de 7 m, cu câte o bandă pe sens de 3,5 m fiecare și trotuare bilaterale de câte 1 m fiecare.

În scopul modernizării drumului comunal Padina Lungă de la un gabarit actual cuprins între 3,9 m și 5,05 m la un gabarit propus de 9 m, proprietarul va ceda cu titlu gratuit Primăriei comunei Fundata o suprafață de 51,636 mp din suprafața totală a terenului de 2.026 mp.

În urma acestei proceduri suprafața terenului rezultată pentru implementarea investiției este de 1.974,364 mp. Ținând cont de drumul comunal de acces Padina Lungă propus la un gabarit de 9 m, de deschiderea la stradă a parcelei studiate de 19,8 m și de drumul de incintă propus de 4 m care întrunește toate condițiile impuse prin lege cu privire la asigurarea unui acces de minim 3,8 m pe parcelă, se asigură accesul facil al utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor în caz de incendiu. De asemenea există și spațiu liber în incinta parcelei care poate fi luat în considerare pentru evacuarea persoanelor în caz de incendiu, care respectă lățimea minimă necesară impusă prin lege de 3,50 m.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcare autovehiculelor se vor realiza în incinta nou amenajată, în afara circulațiilor publice.

Sunt propuse 5 locuri de parcare, dintre care: 2 locuri destinate locuirii situate în zona nordică și 3 locuri situate în zona sudică destinate vizitatorilor.

Amplasarea clădirii față de aliniament

Cladirea se va amplasa fata de limitele laterale la o distanță cel puțin egală din înălțimea la cornisa (măsurată de la cota trotuarului de garda/ perimetral conform Ghidului Zona Bran realizat de OAR) dar nu mai puțin de:

- 6 m, respectiv 8,66 față de limita nord-vestică și 8,5 m spre limita nord-estică
- 3,5 m față de limita laterală sud-estică.

Cladirea se va amplasa fata de limita posterioară la o distanță cel puțin egală din înălțimea la cornisa (măsurată de la cota trotuarului de garda/ perimetral conform Ghidului Zona Bran realizat de OAR) dar nu mai puțin de 5 m.

**Conform planșei U 04 – Reglementări Urbanistice.*

Amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Cladirea se va amplasa fata de limitele laterale la o distanță cel puțin egală din înălțimea la cornisa (măsurată de la cota trotuarului de garda/ perimetral conform Ghidului Zona Bran realizat de OAR) dar nu mai puțin de:

- 6 m, respectiv 8,66 față de limita nord-vestică și 8,5 m spre limita nord-estică
- 3,5 m față de limita laterală sud-estică.

Cladirea se va amplasa fata de limita posterioară la o distanță cel puțin egală din înălțimea la cornisa (măsurată de la cota trotuarului de garda/ perimetral conform Ghidului Zona Bran realizat de OAR) dar nu mai puțin de 5 m.

**Conform planșei U 04 – Reglementări Urbanistice.*

Conformarea spațial volumetrică

Pentru o integrare coerentă a propunerii arhitecturale în imaginea urbană a comunei Fundata care are specificul de sat răsfirat, s-a luat în considerare modul de amplasare a construcției pe terenul în pantă, menționat în „Ghidul de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bran” elaborat de OAR.

Astfel, s-a evitat amplasarea construcției în cea mai înaltă zonă a terenului, adică pe limita de proprietate dinspre drumul comunal de acces Padina Lungă și s-a amplasat în zona mai joasă cu scopul de a atinge înălțimea maximă permisă la cornișă de 7 m fiindcă dacă aceasta ar fi fost amplasată în zona cea mai înaltă, înălțimea maximă la cornișă permisă ar fi fost 5,5 m conform ”Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bran”.

Volumetria construcției s-a conturat respectând prevederile Ghidului OAR din Zona Bran cu privire la regimului maxim de înălțime și implicit a înălțimilor maxime.

- Înălțimea maximă la streșină măsurată în cel mai înalt punct al terenului nu trebuie să depășească 5,5 m (cf. GHID OAR), iar prin prezentul proiect se ajunge la 1,66 m;

- Înălțimea maximă la coamă în punctul cel mai înalt al terenului nu trebuie să depășească 11 m, prin prezentul proiect se ajunge la 5,66 m;

- Înălțimea construcției s-a calculat de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral/ de gardă până la punctul cel mai înalt al coamei conform reglementărilor impuse în ghid.

- Înălțimea maximă la coamă măsurată din punctul cel mai de jos al trotuarului perimetral/de va fi de 7 m și de 11 m la streșină.

**Conform planșei U08- Secțiuni caracteristice prin teren (longitudinală și transversală).*

Locuința individuală va ocupa un procent maxim de ocupare de 10 % și un regim maxim de înălțime de D+P+M pentru a păstra imaginea zonei de sat răsfirat, dar și pentru a păstra un procent mai mare de vegetal decât mineral. Modul prin care toate elementele propuse prin prezenta documentație vor fi implementate va fi sub forma unei abordări actuale dar sensibile cu contextul zonei, dar și care va ține cont implicit de panta terenului în propunerea înălțimii maxime a clădirii.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

S. teren = 2.026,00 mp

Suprafața care se va ceda cu titlu gratuit pentru lărgirea drumului comunal Padina Lungă = 51,636 mp

S. teren destinat locuirii individuale rezultat în urma lărgirii drumului comunal Padina Lungă = 1.974,364 mp

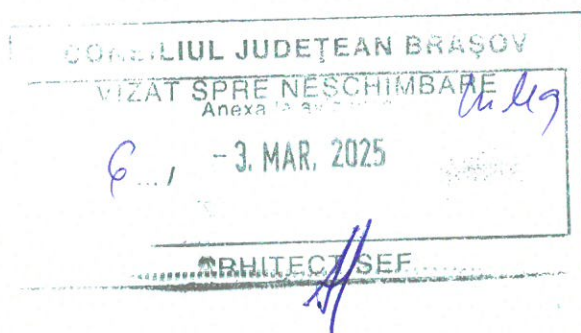
P.O.T. max.= 10% C.U.T. max = 0,5 ADC/mp

RH. max. = D+P+M (H.max. cornișă = 7 m, H.max. coamă = 11 m măsurati din punctul cel mai de jos al trotuarului de gardă conform ”Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bran” elaborat de OAR)

SC. max. = 202,6 mp , SCD max. = 1.013 mp

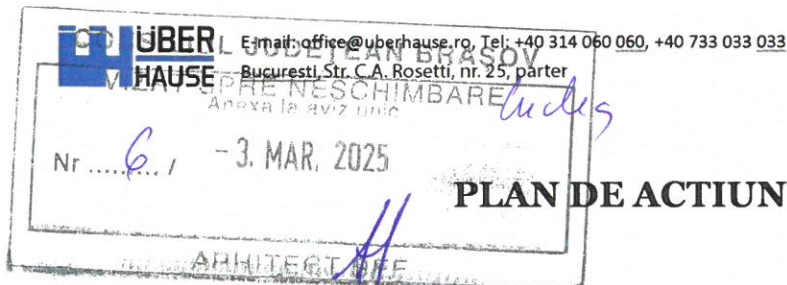
Suprafața minimă de spațiu verde/ parcelă = 30%

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform P.U.G. Fundata	PROPOS	
Funcțiune	Fâneață	Fâneață în extravilan	Locuință individuală D+P+M	U.M.
S. teren reglementat	2.026,00	2.026,00	2.026,00	mp
S. teren care se va ceda pentru lărgirea drumului comunal Padina Lungă			51,636	mp
S. teren destinat locuirii individuale în urma modernizării drumului comunal Padina Lungă			1.974,364	mp
P.O.T.			10%	
C.U.T.			0,5	
Rh. Max.			D+P+M(H.coamă = 11 m, H cornișă = 7 m)	m
SC max.			202,6	mp
SCD max.			1.013	mp
S. circulații carosabile			262,7	mp
S. circulații pietonale			145,0	mp
Locuri de parcare			5 locuri de parcare	
S. min spațiu verde/ parcelă			30%	mp



Data, Octombrie 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





www.uberhause.ro

Planul de acțiune al investiției PUZ propune următoarele categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

1. În prima etapă se va dezmembra imobilul care a generat Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea noului teren rezultat în urma modernizării străzii Padina Lungă.
Se va dezmembra terenul în scopul lărgirii drumului comunal Padina Lungă, de la un gabarit actual variabil între 3,9 m și 5,05 m, la un gabarit de 9 m cu 7 m carosabil cu dublu sens (câte o bandă pe sens de 3,5 m) și trotuare bilaterale de 1 m fiecare. Acest procedeu implică diminuarea suprafeței actuale a terenului de 2.026 mp la 1.974,364 mp, întrucât 51,636 mp sunt cedați cu titlu gratuit domeniului public.
2. A doua etapă presupune obținerea Certificatului de Urbanism pentru obținerea autorizației de construire.
3. A III-a etapă presupune obținerea avizelor necesare fazei DTAC.
4. A IV-a etapă necesară investiției presupune realizarea sistemului edilitar (apă, cutie de distribuție, electrică, bazin vidanjabil pentru evacuarea apelor uzate, etc.).

Alimentarea cu apă

Conform avizului cu nr. 20 din 12.02.2024 emis de Apele Române – Sistemul de Gospodărire al Apelor și al avizului de amplasament nr. 3573 din 04.12.2023 emis de Primăria Comunei Fundata județul Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă existentă pe drumul comunal Padina Lungă, prin intermediul unui bransament realizat din țevi PEID prevăzut în interiorul proprietății.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului cu nr. 20 din data de 12.02.2024 emis de Apele Române – Sistemul de Gospodărire al Apelor nu există rețea de canalizare în zonă, motiv pentru care evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat – bazin vidanjabil etas, care va asigura 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.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizelor de amplasament favorabile emise de Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Brașov cu numărul: 7010231243016/30.05.2024 și 7010250100325/ 12.02.2025 imobilul care a generat PUZ nu este afectat de alte zone de protecție sau de siguranță a instalațiilor electrice aflate în proprietatea Distribuție Energie Electrică. Conform avizelor emise de Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Brașov și planului Nr. P03 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT, alimentarea imobilului cu energie electrică se va realiza prin intermediul liniei electrice subterane proiectate LES 0,4 kV-15 m către racord RED 0,4 kV și prin intermediul cutiei de distribuție CD E2+4a+4 m, ambele în gestiunea DEER SA.

5. A V-a etapa presupune obținerea Autorizației de Construire.
6. Etapa a VI-a, presupune realizarea construcției începând cu săpăturile pentru fundație, realizarea suprastructurilor, închiderilor perimetrale și partițiilor interioare, toate tipurile de instalații și finisajele interioare.
7. Etapa a VII-a propune sistematizarea terenurilor în scopul amenajării zonelor carosabile, pietonale și peisagistice din incinta imobilelor.

Toate costurile aferente lucrărilor menționate cad în exclusivitate în sarcina beneficiarului.

Data, octombrie 2024

Proiectant General

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

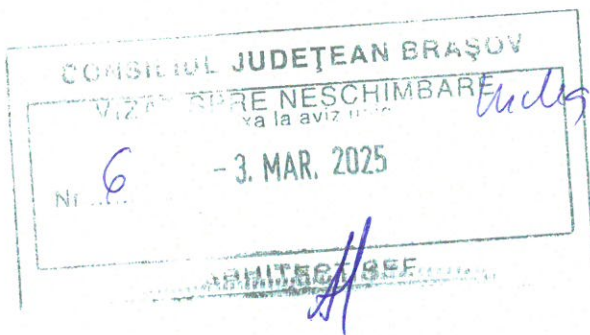
Șef de proiect

Urb. Dan Simion

Proiectant întodmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisaj. 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 mp

Beneficiar:

Cretu Marius Daniel

Proiectant:

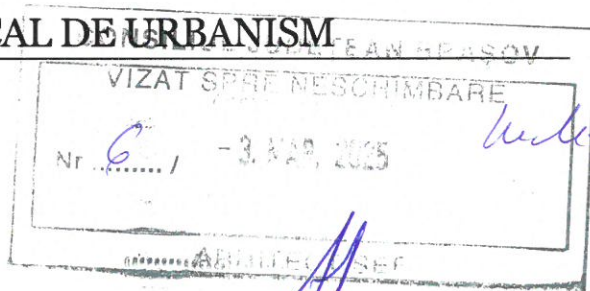
S.C. Specific Urban S.R.L.

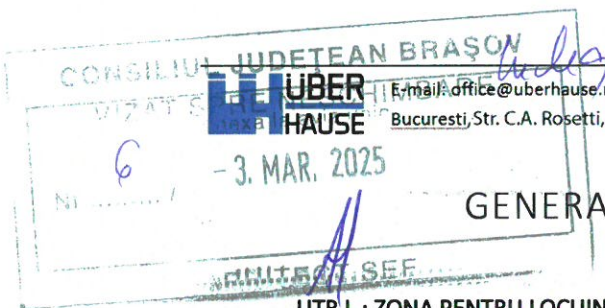
Proiect Nr. :

710/2022

Data:

octombrie 2024





GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR L : ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea predominantă: Locuirea individuală

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construirea unei locuințe individuale;
- reparații și extinderi la locuința existentă;
- locuință cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate. Plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, specii autohtone zonei;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- sere, anexe gospodărești sau garaj de maxim 50 mp;
- se admite mansardarea clădirii cu Rh max parter, dacă nu s-a atins regimul maxim permis, 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

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale, sau care generează transporturi grele, care sunt poluante, sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- depozitare en gros;
- 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 natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- 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 (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Nu se admite parcelarea ulterioară a terenului după aprobarea prezentului PUZ;
- Parcela este accesibilă din drumul comunal public Padina Lungă;
- Adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia;
- Deschiderea la stradă de 19,8 m și adâncime de 66,88 m;
- Regimul de construire va fi izolat, discontinuu;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea minimă față de aliniamentul propus (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) în urma modernizării drumului comunal Padina Lungă este limita rezutată de: retragerea de 9,66 m către latura nord-vestică și de 9,9 m către latura sud-estică (conform planșei U 04 – Reglementări Urbanistice).

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

Cladirea se va amplasa fata de limitele laterale la o distanță cel puțin egală din înălțimea la cornisa (măsurată de la cota trotuarului de garda/ perimetral conform Ghidului Zona Bran realizat de OAR) dar nu mai puțin de:

- 6 m, respectiv 8,66 față de limita nord-vestică și 8,5 m spre limita nord-estică
- 3,5 m față de limita laterală sud-estică.

Cladirea se va amplasa fata de limita posterioară la o distanță cel puțin egală din înălțimea la cornisa (măsurată de la cota trotuarului de garda/ perimetral conform Ghidului Zona Bran realizat de OAR) dar nu mai puțin de 5 m.

**Conform planșei U 04 – Reglementări Urbanistice.*

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 carosabil și cel pietonal se realizează din drumul Comunal Padina Lunga situat pe latura sud vestică a terenului, care se conectează cu DJ 730A care la rândul lui conectează zona studiată cu zona centrală a comunei Fundata, iar prin DN 73 se realizează legătura cu Comuna Bran spre nord și spre sud cu comuna Rucăr.

Drumul Comunal de acces Padina Lungă are un gabarit actual cuprins între 3,9 m și 5,05 m, nu prezintă îmbrăcăminte asfaltică sau alte elemente specifice circulațiilor rutiere și pietonale și este propus spre modernizare la un gabarit de 9 m compus din carosabil cu dublu sens de 7 m, cu câte o bandă pe sens de 3,5 m fiecare și trotuare bilaterale de câte 1 m fiecare.

ARHITECT ȘEF

În scopul modernizării drumului comunal Padina Lungă de la un gabarit actual cuprins între 3,9 m și 5,05 m la un gabarit propus de 9 m, proprietarul va ceda cu titlu gratuit Primăriei comunei Fundata o suprafață de 51,636 mp din suprafața totală a terenului de 2.026 mp.

În urma acestei proceduri suprafața terenului rezultată pentru implementarea investiției este de 1.974,364 mp.

Ținând cont de drumul comunal de acces Padina Lungă propus la un gabarit de 9 m, de deschiderea la stradă a parcelei studiate de 19,8 m și de drumul de incinta propus de 4 m care întrunește toate condițiile impuse prin lege cu privire la asigurarea unui acces de minim 3,8 m pe parcelă, se asigură accesul facil al utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor în caz de incendiu. De asemenea există și spațiu liber în incinta parcelei care poate fi luat în considerare pentru evacuarea persoanelor în caz de incendiu, care respectă lățimea minimă necesară impusă prin lege de 3,50 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în alveolele special amenajate în incinta parcelei, în afara circulațiilor publice;
- Sunt prevăzute 5 locuri de parcare dintre care 2 locuri de parcare pentru funcțiunea de locuire conform legii 525/27.06.1996 poziționate în zona nordică a imobului și 3 locuri de parcare destinate vizitatorilor localizate în zona sudică a terenului.

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=7 m de la CT min. și H. coamă max=11m de la CT min.);
- Se admite mansardarea clădirilor D+P/P cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare.
- Suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria nivelului curent;
- Înălțimea maximă la streșină măsurată în cel mai înalt punct al terenului nu trebuie să depășească 5,5 m conform Ghid OAR
- Înălțimea maximă la coamă în punctul cel mai înalt al terenului nu trebuie să depășească 11 m (în cazul învelitorilor cu pantă 45-60 grade) conform Ghid OAR

**Conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bran elaborat de OAR pagina 23, capitolul IV Reguli Pentru Construcții noi, secțiunea 4.1.8-POT, CUT, regim de înălțime „Înălțimea maximă la coamă” „Prin configurarea specifică zonei, o construcție este, de obicei, vizibilă din toate direcțiile. De aceea înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului”.*

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 a învelitorii etc.) în vederea asigurării coerenței imaginii urbane și 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. În acest sens se va ține cont de Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR.

Materiale permise

- 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.
- Finisajele vor fi de proveniență locală: tencuieli pe bază de pământ argilos, pe bază de var pastă, placări cu scândură, șită, etc.



Fig. 157-159: Placări cu șită și șindrilă ale pereților exteriori, sisteme tradiționale.

Exemple de placări, Sursă: Conform Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Bran elaborat de OAR

Materiale interzise

- Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din polimeri. Se interzice utilizarea zugrăvelilor polimerice, alchidice, „lavabile” și cromatica puternic contranstantă;
- Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului deoarece acestea nu sunt durabile și nu rezistă la îngheț/dezgeț favorizând astfel infiltrațiile;
- Se interzic placările de orice tip cu piatră spartă;
- 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;
- Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul locului;
- Se interzice realizarea unor mansarde false;
- Garajele și anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- Se vor evita culorile stridente, saturate sau închise pentru toate elementele clădirii și se va opta pentru un paletar pastelat, cu culori deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei.

*Aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu stilul tradițional al zonei și va ține cont de recomandările Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural, zona Bran.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul nu este racordat la utilități în prezent.

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, Județ Brașov cu nr. 3573 din 04.12.2023.

Alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate menajere s-au stabilit prin avizul emis de Apele Române – Sistemul de Gospodărire al Apelor cu nr. 20 din 12.02.2024.

Alimentarea cu apă

Conform avizului cu nr. 20 din 12.02.2024 emis de Apele Române – Sistemul de Gospodărire al Apelor și al avizului de amplasament nr. 3573 din 04.12.2023 emis de Primăria Comunei Fundata județul Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă existentă pe drumul comunal Padina Lungă, prin intermediul unui branșament realizat din țevi PEID prevăzut în interiorul proprietății.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform avizului cu nr. 20 din data de 12.02.2024 emis de Apele Române – Sistemul de Gospodărire al Apelor nu există rețea de canalizare în zonă, motiv pentru care evacuarea apelor uzate menajere se va realiza

într-un sistem individual adecvat – bazin vidanjabil etas, care va asigura 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.

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.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizelor de amplasament favorabile emise de Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Brașov cu numărul: 7010231243016/30.05.2024 și 7010250100325/ 12.02.2025 imobilul care a generat PUZ nu este afectat de alte zone de protecție sau de siguranță a instalațiilor electrice aflate în proprietatea Distribuție Energie Electrică. Conform avizelor emise de Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Brașov și planului Nr. P03 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT, alimentarea imobilului cu energie electrică se va realiza prin intermediul liniei electrice subterane proiectate LES 0,4 kV-15 m către racord RED 0,4 kV și prin intermediul cutiei de distribuție CD E2+4a+4 m, ambele în gestiunea DEER SA.

Depozitarea deșeurilor

Deșeurile din construcții vor fi gestionate în conformitate cu prevederile OMS nr. 119/2014 și în conformitate cu natura lor după cum urmează: deșeurile reciclabile vor fi recuperate și revalorificate în unități specializate, iar deșeurile nevalorificabile, nepericuloase vor fi depozitate într-un container, transportate și vor fi predate unei unități de profil.

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

Alte avize și acorduri cerute prin Certificatul de Urbanism nr. 505 din 06.10.2023:

- ANIF – Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, aviz obținut cu nr. 5 din 11.01.2024, unde se specifică faptul că terenul nu face parte din amenajări de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea ANIF.
- MADR – aviz favorabil obținut cu nr. 93 din 15.02.2024 în care se atestă faptul că investiția propusă nu afectează într-un mod negativ terenul și că este posibilă realizarea acesteia.
- Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov – aviz emis cu nr. 361/A/ 20.02.2024 în care se atestă faptul că prezenta documentație este oportună și că alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei centralizate de apă potabilă din zona localității, iar evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-un bazin vidanjabil etanș în conformitate cu avizele nr. 3573/04.12.2023 emis de Primăria Fundata și nr. 20/12.02.2024 emis de SGA Brașov.
- Agenția Pentru Protecția Mediului Brașov cu Decizia Etapei de Încadrare nr. 5035/28.05.2024 unde se decide faptul că proiectul actual nu necesită evaluare de mediu.
- Direcția Județeană pentru Cultură Brașov – aviz emis cu nr. 4450/ 14.03.2024 în care se menționează faptul că imobilul care face obiectul prezentei documentații nu se află în zona de protecție sau în zona construită protejată, motiv pentru care nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științific.
- ISU – avizul de protecție civilă nr. 973988. 27.12.2023 și avizul de amplasare în parcelă nr. 973987/08.01.2024 care sunt favorabile și se menționează faptul că la faza PUZ nu sunt necesare aceste avize.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30 % (607,8 mp) din suprafața terenului.
- Se recomandă 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor;
- 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 diametrul 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 m și minim 1,70 m, din care partea inferioară va fi compusă dintr-un soclu opac de 0,60 m și se vor folosi materiale naturale locale – zidărie de cărămidă tencuită, scândură, nuiele, în așa fel încât să se integreze în imaginea locului;
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi realizate din materiale specifice locului, în concordanță cu materialele folosite pentru împrejmuirea spre stradă, acestea vor avea aceeași înălțime ca cea a împrejmuirilor dinspre stradă, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- Sunt permise decorațiuni cât timp acestea se încadrează în specificul local;
- 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.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- P.O.T. maxim = 10%

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

- C.U.T. maxim pentru D+P+M = 0,5 ADC/mp



Data, octombrie 2024

Proiectant General

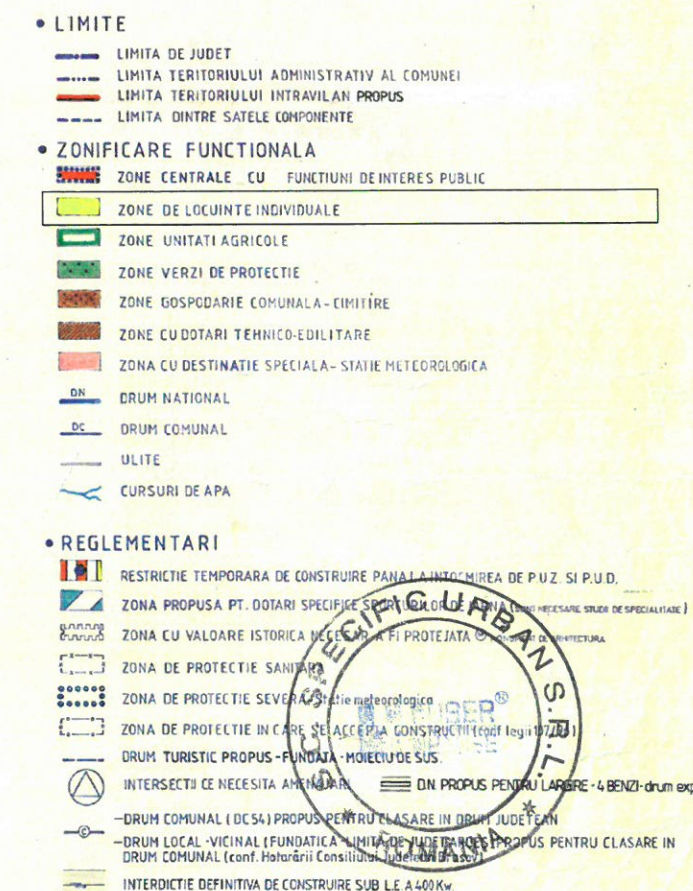
S.C. Specific Urban S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif**urb. Peisag Paula-Silvia Pătrașcu**



NOTA: CONFORM ORDONANTEI GUVERNAMENTALE NR.43/1997 PRIVIND SITUATIA JURIDICA A DRUMURILOR, DRUMURILE PROPUSE PENTRU CLASARE VOR AVEA O ZONA DE PROTEC-
TIE DE 20m PENTRU DRUMUL NATIONAL SI 10m PENTRU DRUMUL COMUNAL, MASURA-
TA DIN AXUL DRUMULUI SI DIN ZONA DE PROTEC-
TIE. ZONA COINCIDE CU LIMITA COMUNELOR CRIVODARCI

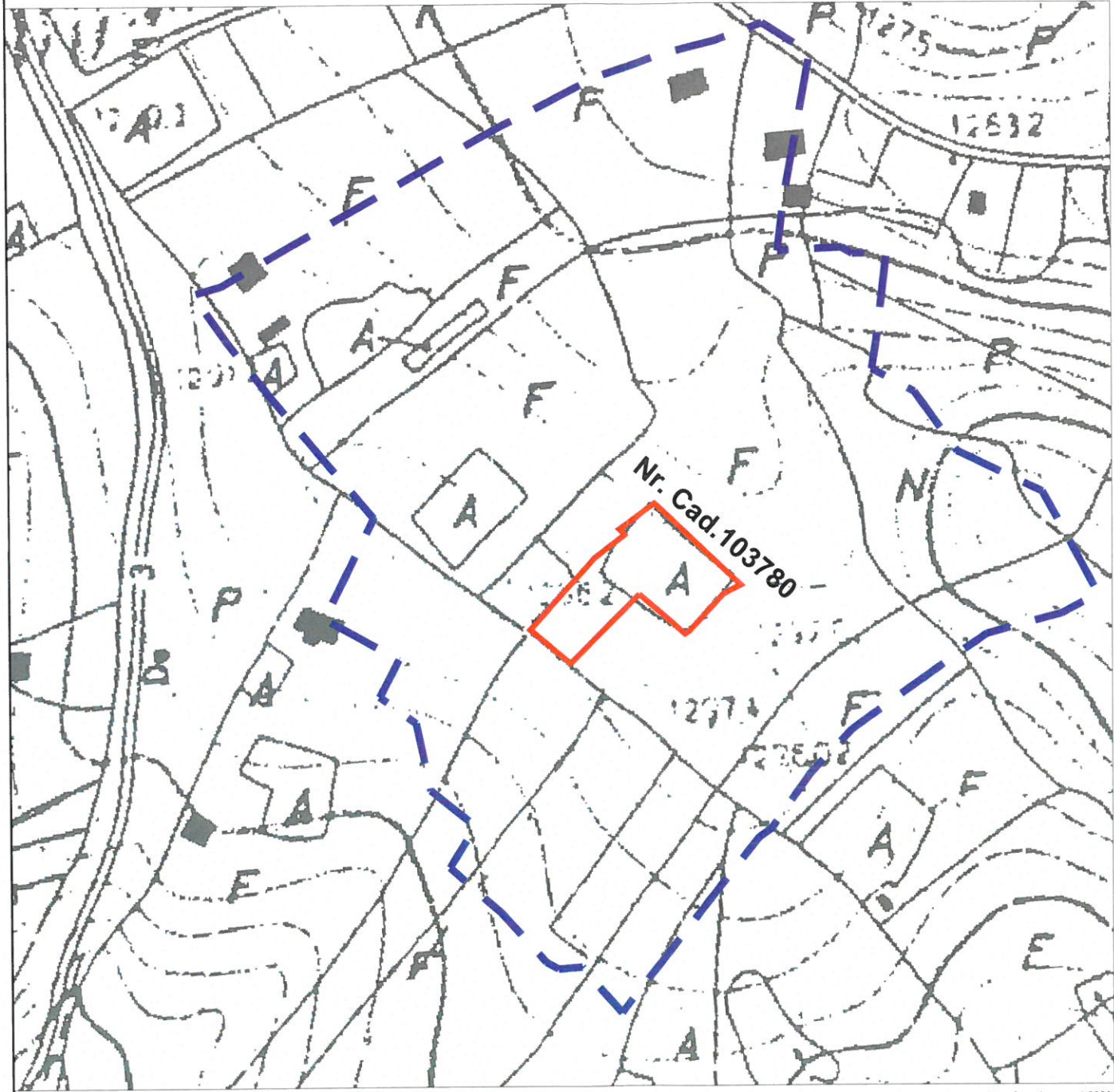
RUR

Dan Cristian C.

SIMION

S.C. PROJECT BRASOV S.A.						Prinsele: P.U.C. FUNDATIA IN AJUZ MARINCA CORINA FUNDAZA	
						Directorul General: ALEXEIAN BRASOV	
Statut	den social	Tip	Societate	Contabilizata	Societate cu raspundere limitata		
Inregistrat	BUCURESTI	Județul	15000	FUNDATA - FUNDATICA			
Reînregistrat	BRASOV	Județul	15000	Fund privat			

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



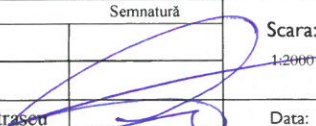
Încadrare în zona 1:2000

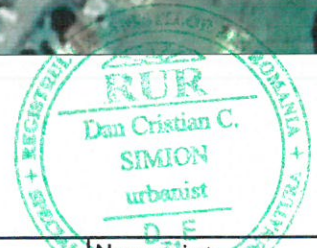
LEGENDĂ

- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. IDENTIFICAT CU NR. CAD. 103780
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- CIRCULAȚII LA NIVELUL ZONEI



Captura Google Earth
Încadrare în zona 1:2000

		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 Adresa proiect jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata , Nr.Cad. 103780 		Proiect nr. 710 / 2022
Nume		Semnatură		Scara:	Beneficiar	Faza:
Sef proiect	urb. Dan Simion			1:2000	Crețu Marius-Daniel	P.U.Z.
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif					
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu					
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu					
				Data:	Nume plansa	Plansa nr.:
				Octombrie 2024	Încadrare în zonă	U 02



SCARA 1:500

Zonă de locuințe și funcțiuni complementare - intravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.100329

Nr. Cad.100408

P+1

Nr. Cad.102655

Nr. Cad.101274

Nr. Cad.100893

Nr. Cad.100954

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Fâneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.101945

Fâneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin HCJ
110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.101729

Nr. Cad. 103780
S_{ter}=2.026 mp

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

Nr. Top.: 12431/8447/1/1/2

Nr. Cad.100723



Plan Urbanistic Zonal

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

LEGENDĂ

LIMITE

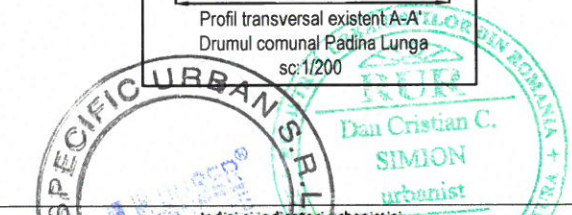
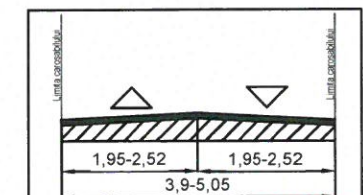
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI FUNDATA CONFORM P.U.G. APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. IDENTIFICAT CU NR. CAD. 103780
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- ALINIAMENT EXISTENT
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN INTRAVILAN CONFORM P.U.G. COMUNA FUNDATA APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- FÂNEATĂ ÎN EXTRAVILAN CONFORM P.U.G. COMUNA FUNDATA APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- PĂȘUNE ÎN EXTRAVILAN CONFORM P.U.G. COMUNA FUNDATA APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE - DRUMUL COMUNAL PADINA LUNGĂ
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



Indici și indicatori urbanistici

Funcțiune	Existent	Conform P.U.G. Fundata	PROPUȘ	U.M.
S. teren reglementat *				
S. teren care se va ceda pentru lărgirea drumului comunal Padina Lungă	2.026,00	2.026,00		2.026,00 mp
S. teren destinat locuințelor individuale în urma modernizării drumului comunal Padina Lungă				51.636 mp
P.O.T.				10%
C.U.T.				0,5
Rh. Max.				D+P+M (H.coamă = 11 m, H.cornușă = 7 m)
SC max.				202,6 mp
SCD max.				1.013 mp
S. circulații carosabile				262,7 mp
S. circulații pietonale				145,0 mp
Locuri de parcare				5 locuri de parcare
S. min spațiu verde/parcelă				30% mp

Suprafața Delimitată 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	437266.723	523452.495
S = 2026 mp		



S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Str. C.A. Rosetti 25, parter, op. 1, București
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	Semnătură	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:	Nume plansa	Plansa nr.:
		Octombrie 2024	Situația Existentă	U 03

SCARA 1:500

Zonă de locuințe și funcțiuni
complementare - intravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.100329

Nr. Cad.100408

P+1

Nr. Cad.102655

Nr. Cad.101274

Nr. Cad.100893

Nr. Cad.100954

Făneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin HCJ
110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.101729

Nr. Cad.100723

Nr. Cad.101945

Făneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Locuință individuală D+P+M
Nr. Cad. 103780
S. teren = 2.026 mp

Drumul comunal Padina Lungă

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

Nr. Top.: 12431/8447/1/1/2

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Plan Urbanistic Zonal

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

LEGENDĂ

LIMITE

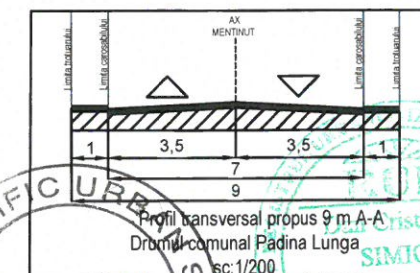
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI FUNDATA CONFORM P.U.G. APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. IDENTIFICAT CU NR. CAD 103780
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- ALINIAMENT PROPUȘ
- ALINIERE PROPUȘĂ
- EDIFICABIL PROPUȘ
- Retrageri laterale:
 - Retragere nord-vestică - h/2 dar nu mai puțin de 6 m, respectiv 8,5 m și 8,66 m
 - Retragere sud-estică - h/2 dar nu mai puțin de 3,5 m, respectiv 5 m
 - Retragere posterioară - h/2 dar nu mai puțin de 5 m
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN INTRAVILAN CONFORM P.U.G. COMUNA FUNDATA APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- FĂNEATĂ ÎN EXTRAVILAN CONFORM P.U.G. COMUNA FUNDATA APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- PĂȘUNE ÎN EXTRAVILAN CONFORM P.U.G. COMUNA FUNDATA APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE PUBLICE - DRUMUL COMUNAL PADINA LUNGĂ
- AXUL DRUMULUI
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN CARE SE VA CEDA CU TITLU GRATUIT DOMENIULUI PUBLIC (51,636 mp)
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



Profil transversal propus 9 m A-A
Drumul comunal Padina Lungă
Sc: 1/200

Suprafața Delimitată 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

Indici și indicatori urbanistici		Existență	Conform P.U.G. Fundata	PROPUȘ	U.M.
Funcțiune		Făneată	Făneată în extravilan	Locuință individuală D+P+M	
S. teren reglementat		2.026,00	2.026,00		2.026,00 mp
S. teren care se va ceda pentru largirea drumului comunal					51,636 mp
S. teren destinat locuirii individuale în urma modernizării drumului comunal Padina Lungă					1.974,364 mp
P.O.T.					10%
C.U.T.					0,5
Rh. Max.					D+P+M(H.coarmă = 11 m, H.cornișă = 7 m)
SC max.					202,6 mp
SCD max.					1.013 mp
S. circulații carosabile					262,7 mp
S. circulații pietonale					145,0 mp
Locuri de parcare					5 locuri de parcare
S. min spațiu verde/parcelă					30%



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
Adresa proiect
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr.Cad. 103780

Proiect nr.
710 / 2022

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

Scara:
1:500

Beneficiar
Crețu Marius-Daniel

Data:
Octombrie 2024

Nume plansa
Reglementări Urbanistice

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
U 04

SCARA 1:500

Zonă de locuințe și funcțiuni
complementare - intravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.100329

Nr. Cad.100408

P+1

Nr. Cad.102655

Nr. Cad.102655

Nr. Cad.101274

Nr. Cad.100893

Nr. Cad.100954

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Fâneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Fâneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin HCJ
110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.101729

Locuință individuală D+P+M
Nr. Cad. 103780
S. teren = 2.026 mp

Nr. Top.: 12431/8447/1/1/2

Nr. Top.: 12431/8447/1/1/2

Nr. Cad.100723

Nr. Cad.101945

IN

Plan Urbanistic Zonal

"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 CONFORM P.U.G. APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. IDENTIFICAT CU NR. CAD 103780
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- ALINIAMENT PROPUȘ
- ALINIERE PROPUȘĂ
- EDIFICABIL PROPUȘ
- Retrageri laterale:
 - Retragere nord-vestică - h/2 dar nu mai puțin de 6 m, respectiv 8,5 m și 8,66 m
 - Retragere sud-estică - h/2 dar nu mai puțin de 3,5 m, respectiv 5 m
 - Retragere posterioară - h/2 dar nu mai puțin de 5 m
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

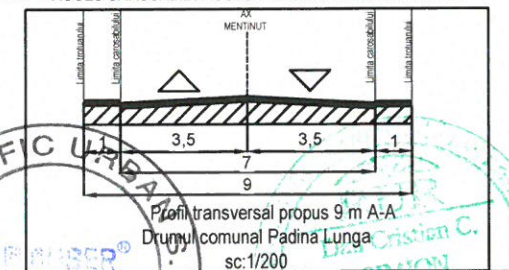
LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ PROPUȘĂ D+P+M

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN INTRAVILAN CONFORM P.U.G. COMUNA FUNDATA APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- FÂNEATĂ ÎN EXTRAVILAN CONFORM P.U.G. COMUNA FUNDATA APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- PĂȘUNE ÎN EXTRAVILAN CONFORM P.U.G. COMUNA FUNDATA APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- SPAȚIU VERDE AMENAJAT PROPUȘ ÎN INCINTA IMOBILULUI

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE - DRUMUL COMUNAL PADINA LUNGĂ
- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PRIVATE
- AXUL DRUMULUI
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN CARE SE VA CEDA CU TITLU GRATUIT DOMENIULUI PUBLIC (51,636 mp)
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL / ACCES CLĂDIRE



Suprafața Delimitată 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			
Indicadori urbanistici			
Funcțiune	Conform P.U.G. Fundata	Conform P.U.G. Fundata	U.M.
S. teren reglementat	2.026,00	2.026,00	mp
S. teren care se va ceda gratuit			
lărgirea drumului comunal Padina Lungă			51,636 mp
S. teren destinat locuirii individuale în urma modernizării drumului comunal Padina Lungă			1.974,364 mp
P.O.T.			10%
C.U.T.			0,5
Rh. Max.			D+P+M(H.coamă = 11 m, H.cornișă = 7 m)
SC max.			202,6 mp
SCD max.			1.013 mp
S. circulații carosabile			262,7 mp
S. circulații pietonale			145,0 mp
Locuri de parcare			5 locuri de parcare
S. min spațiu verde/parcelsă			30% 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
Adresa proiect
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr.Cad. 103780

Proiect nr.
710 / 2022

Nume		Semnatură		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:		Nume plansa		Plansa nr.:	
				Octombrie 2024		Ilustrare urbanistică		U 06	

SCARA 1:500

Zonă de locuințe și funcțiuni
complementare - intravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.100329

Nr. Cad.100408

Nr. Cad.102655

Nr. Cad.101274

Nr. Cad.100893

Nr. Cad.100954

Fâneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin HCJ
110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Locuință individuală D+P+M
Nr. Cad. 103780
S. teren = 2.026 mp

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. Cad. 101729
- 3. MAR. 2025
ARHITECT



Plan Urbanistic Zonal

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

LEGENDĂ

LIMITE

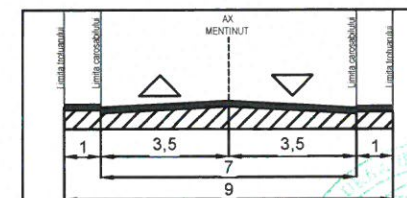
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI FUNDATA CONFORM P.U.G. APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL 51/2018
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. IDENTIFICAT CU NR. CAD 103780
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- ALINIAMENT PROPUȘ
- ALINIERE PROPUȘĂ
- EDIFICABIL PROPUȘ
- Retrageri laterale:
 - Retragere nord-vestică - h/2 dar nu mai puțin de 6 m, respectiv 8,5 m și 8,66 m
 - Retragere sud-estică - h/2 dar nu mai puțin de 3,5 m, respectiv 5 m
 - Retragere posterioară - h/2 dar nu mai puțin de 5 m
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

PROPRIETATEA TERENURILOR

- PROPRIETATE PRIVATĂ 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 (51,636 mp)

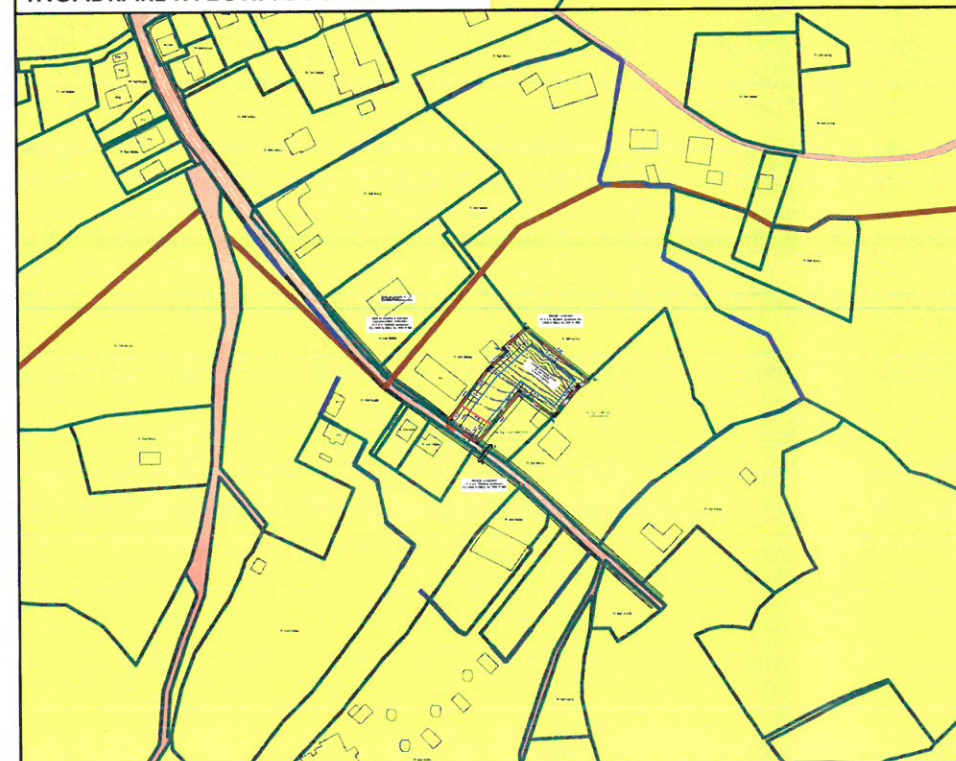
CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE - DRUMUL COMUNAL PADINA LUNGĂ
- AXUL DRUMULUI
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



Profil transversal propus 9 m A-A
Drumul comunal Padina Lunga
sc:1/200

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Fâneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.101945



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
Adresa proiect
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr.Cad. 103780

Proiect nr.
710 / 2022

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

Scara:
1:500

Beneficiar
Crețu Marius-Daniel

Data:
Octombrie 2024

Nume plansa
Regimul Juridic

Plansa nr.:
U 05

Suprafața Delimitată prin PUZ		
Nr. Cad.: 103780		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
13	437268.129	523436.314
14	437296.882	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		

Indici și indicatori urbanistici			
Existent	Conform P.U.G. Fundata	PROPUȘ	
Fâneată	Fâneată în extravilan	Locuință individuală D+P+M	U.M.
S. teren reglementat	2.026,00	2.026,00	mp
S. teren care se va ceda pentru lărgirea drumului comunal Padina Lungă			51,636 mp
S. teren destinat locuirii individuale în urma modernizării drumului comunal Padina Lungă			1.974,364 mp
P.O.T.			10%
C.U.T.			0,5
Rh. Max.		D+P+M(H.coamă = 11 m, H.cornisă = 7 m)	m
SC max.			202,6 mp
SCD max.			1.013 mp
S. circulații carosabile			262,7 mp
S. circulații pietonale			145,0 mp
Locuri de parcare			5 locuri de parcare
S. min spațiu verde/ parcelă			30% mp

SCARA 1:500

Zonă de locuințe și funcțiuni
complementare - intravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.100329

Nr. Cad.100408

P+1

Nr. Cad.102655

Nr. Cad.101274

Nr. Cad.100893

Nr. Cad.100954

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Fâneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin
HCJ 110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

Nr. Cad.101945

Fâneată - extravilan
cf. P.U.G. Fundata aprobat prin HCJ
110/23.12.1999 și HCL 15/31.10.1999

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. Cad.101729

Nr. / - 3. MAR. 2025

ARHITECT



Plan Urbanistic Zonal

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

LEGENDĂ

- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN AL COMUNEI FUNDATA CONFORM
P.U.G. APROBAT PRIN HCL 15/31.10.1999 ȘI PRELUNGIT PRIN HCL
51/2018
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z. IDENTIFICAT CU NR. CAD
103780
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- ALINIAMENT PROPUȘ
- ALINIERE PROPUȘĂ
- EDIFICABIL PROPUȘ
- Retrageri laterale:
Retragere nord-vestică - h/2 dar nu mai puțin de 6 m, respectiv 8,5 m și 8,66 m
Retragere sud-estică - h/2 dar nu mai puțin de 3,5 m, respectiv 5 m
Retragere posterioară - h/2 dar nu mai puțin de 5 m
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

REȚELE EDILITARE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

- CONDUCTĂ DISTRIBUȚIE APĂ EXISTENTĂ - conform avizului
3573/04.12.2023 emis de Primăria comunei Fundata
- BRANȘAMENT DE APĂ PROPUȘ PENTRU ALIMENTAREA IMOBILULUI
STUDIAT - propus prin avizul de gospodărire a apelor nr. 20/12.02.2024
- LES 0,4 KV PENTRU ALIMENTAREA IMOBILULUI STUDIAT -
propus prin avizul emis de DEER SA nr. 7010231243016/30.05.2024 și
nr. 7010250100325/12.02.2025
- CD E2+4a+4m PENTRU ALIMENTAREA IMOBILULUI STUDIAT -
propus prin avizul emis de DEER SA nr. 7010231243016/30.05.2024 și
nr. 7010250100325/12.02.2025
- BAZIN ETANȘ VIDANJABIL - propus prin avizul de gospodărire a apelor nr.
20/12.02.2024
- STĂLPI ELECTRICITATE EXISTENT - conform studiului topografic

CIRCULAȚII

- LIMITĂ CIRCULAȚII CAROSABILE/PIETONALE PUBLICE - DRUMUL
COMUNAL PADINA LUNGĂ
- SUPRAFAȚĂ DE TEREN CARE SE VA CEDA CU TITLU GRATUIT
DOMENIULUI PUBLIC (51,636 mp)
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



Suprafața Delimitată 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		

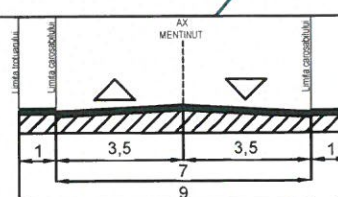
Nume proiect
Plan Urbanistic Zonal: Întocmire P.U.Z. - Construirea unei locuințe individuale, împrejurime teren,
branșamente utilități

Adresa proiect
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

Proiect nr.
710 / 2022

Nume
Sef proiect
Proiectat
Proiectat
Desenat

Semnat
urb. Dan Simion
urb. Ana- Gabriela Zarif
urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu
urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu

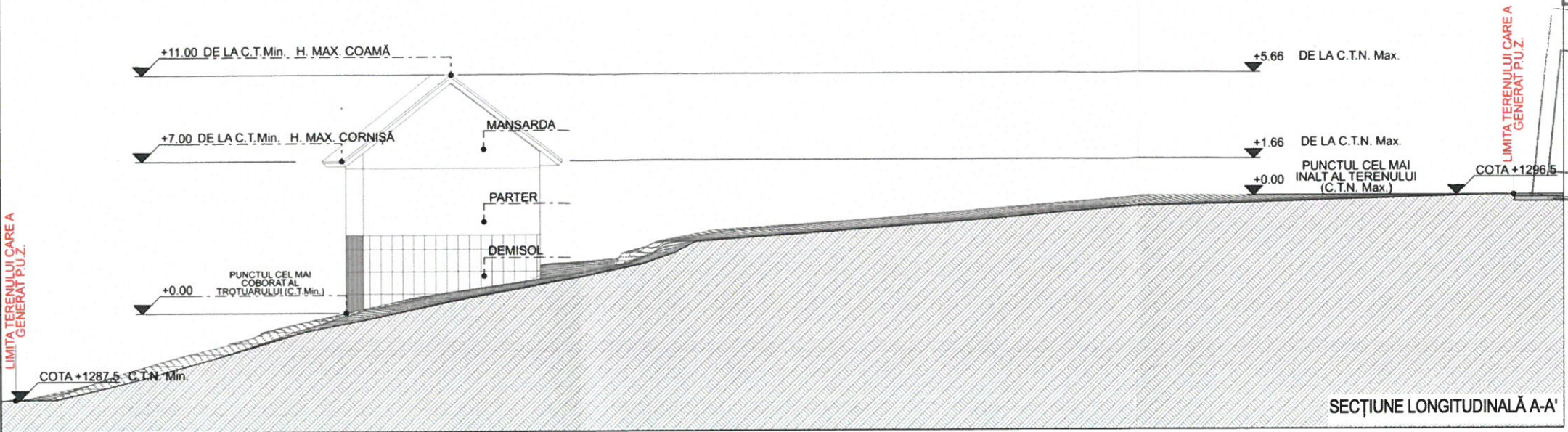
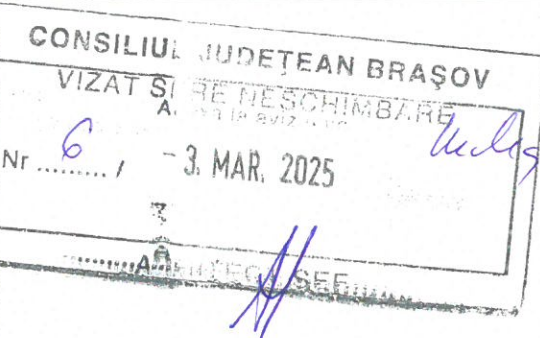
Scara:
1:500Beneficiar
Crețu Marius-DanielData:
Octombrie 2024Nume plansa
Reglementări - echipare edilitarăFaza:
P.U.Z.Plansa nr.:
U 07

Profil transversal propus 9 m A-A
Drumul comunal Padina Lunga
sc: 1/200

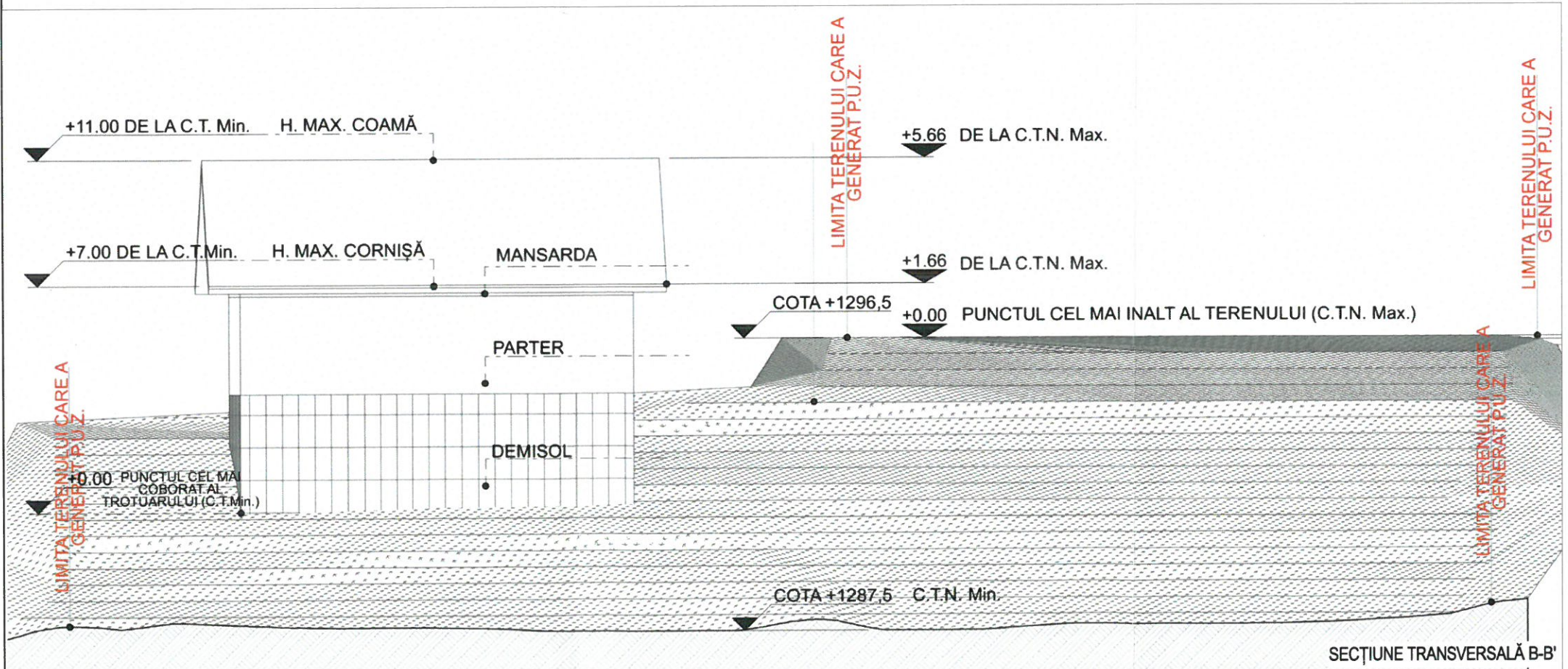
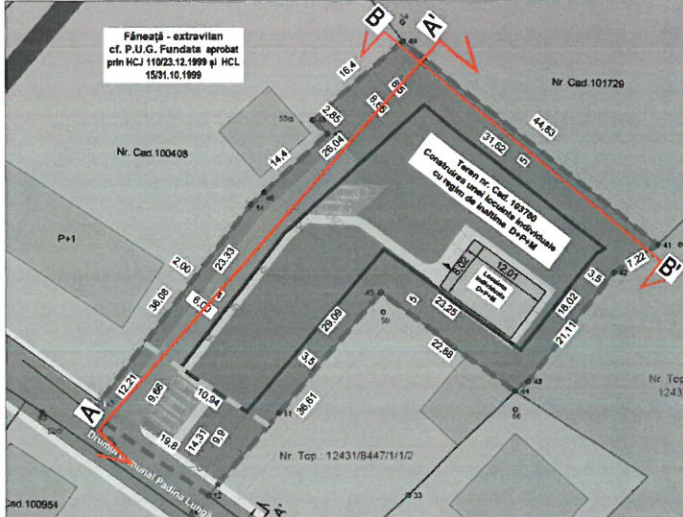


Plan Urbanistic Zonal

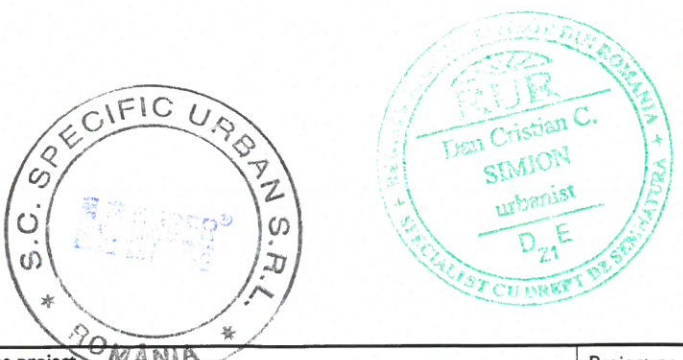
"Elaborare P.U.Z. - Construire Locuință Individuală D+P+M"
jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780

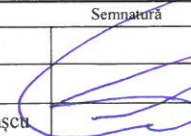


SECȚIUNE LONGITUDINALĂ A-A'



SECȚIUNE TRANSVERSALĂ B-B'



 UBERHAUSE		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 Adresa proiect jud. Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, Nr. Cad. 103780	Proiect nr. 710 / 2022
Nume		Semnătură		Scara: 1:500	Beneficiar Crețu Marius-Daniel
Sef proiect	urb. Dan Simion			Data: Octombrie 2024	Nume planșă Secțiuni caracteristice prin teren (longitudinală și transversală)
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif				
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu				
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu				Plansa nr.: U 08