



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. 2477 /25.08.2025

**ANUNT
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

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

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

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102268, beneficiar Cîrciumaru Iulian si Cîrciumaru Felicia

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucratoare - termen 06.10.2025

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 06.10.2025.

Primar,
Patea Marian Florin

L.S.

Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT de HOTĂRÂRE NR. 51

din 25.08.2025

- **privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102268, beneficiar Cîrciumaru Iulian si Cîrciumaru Felicia**

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

1. Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 2421 din 21.08.2025, inaintata de catre Cîrciumaru Iulian si Cîrciumaru Felicia, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 47/04.07.2025, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire casa de vacanta”, initiatori Cîrciumaru Iulian si Cîrciumaru Felicia.
- PUZ - ul - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102268, beneficiari Cîrciumaru Iulian si Cîrciumaru Felicia.

2. Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr./25.08.2025;
- raportul de specialitate nr./25.08.2025;
- 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 casa de vacanta**”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin **CF nr. 102268**, in suprafata totala de 799 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul apartinand beneficiarilor Cîrciumaru Iulian si Cîrciumaru Felicia, 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, beneficiarilor Cîrciumaru Iulian si Cîrciumaru Felicia si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela



MEMORIU GENERAL

Introducere:

DATE GENERALE ȘI LOCALIZAREA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: PUZ „Construire casa de vacanta ” comuna Fundata jud.Brasov ;

Proiectant: S.C. PlanProiect S.R.L Brasov – 0722.396950;

Beneficiar: Circiumaru Iulian si Circiumaru Felicia – tel.0787 727 543;

Data elaborării: Revizuire 2025

Baza legala Certificatul de urbanism CU 412/07.07.2023 prelungit >07.07.2025

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul proiect propune intocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea unei case de vacanta pe o parcela situata in extravilanul localitatii Fundata accesibil din drumul judetean la DN73 si pe un drum de servitute pana la amplasament.

Zona este caracterizata de functiunea dominanta de locuinte cu gospodarii anexe, constructii case de vacanta ,pensiuni cu dezvoltarea in sistem de tip rasfirat specific local din mediul rural Moieciu ,Bran ,Fundata ,ca rezultat al unor dezvoltari nesistematice cu regimul de construire specific zonelor montante in majoritatea cazurilor retrase de la circulatia drumurilor publice.

Prezentul PUZ nu va afecta terenurile din vecinatate care sunt in proprietate privata.

Accesul la terenul studiat are servitutea inscrisa in C.F.102268 , cu drept de trcere cu piciorul si cu orice mijloc de transport ,precum si pentru utilitati.

Terenul studiat este in proprietate privata conform extrasului de carte funciara C.F.nr. 102268 in suprafata totala de S= 799.mp si este liber de constructii .

Terenul este delimitat de proprietati private-persoane fizice,invecinate spre laturile de nord, est, sud si spre vest este marginit de drumul de servitute cu acces in drumul national principal DN73.

Amplasamentul studiat este in extravilanul comunei Fundata jud Brasov. conform PUG/1999 aprobat cu HCL nr 15/1999, in valabilitate.

Folosinta actuala-conform extras CF-teren faneata;

Zona in studiu nu este cuprinsa in zona de arie protejata;

Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform legii nr.350/2001, art.47¹, alin. 1;
- stabilirea de reglementari de edificare pentru amplasarea unei casei de vacanta ;
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcare auto si spatiile verzi ;
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului H.G.nr.525/1996 ;
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele;
- stabilirea rețelilor utilitare pentru realizare alimentarii casei de vacanta cu utilitati electrice,apa si servicii de vidanjanre;

Accesul la acest imobil si la celelalte imobile aferente terenului studiat este asigurat din drumul de servitute existent de tip fundatura cu nr.top.8260/a/1/1/5/2 ca fond aservit din CF 100272 in favoarea imobilului CF 102268 ca fond dominant si top 8260/a/1/1/5/1/3 inscris in CF -d.lui Circiumaru Iulian, drum de servitute inscris in CF anexate.

1.3. Surse de documentare si de fundamentare PUZ.

Anterior elaborării prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- Planul Urbanistic General (PUG) al localitatii Fundata, judetul Brasov, proiect nr. 110/1999 avizat de C.J.Bv si aprobat cu HCL 51/2018 pentru prelungirea valabilitatii PUG si in prezent.
- Certificatul de Urbanism nr.412/27.07.20din 2023-prelungit pana 27.07.2025;
- Avizul de oportunitate/revizuit nr.13 din 03.10.2024 .
- Extrasul de Carte Funciara CF 102268.
- Date culese/observate din zona studiata – relieful si posibila orientare a casei de vacanta pe teren studiat.
- Date privind rețelele tehnico-edilitare aflate in zona precum si solicitarea de avize de la detinatorii și administratorii acestora.
- Ridicarea topografica avizata de O.C.P.I.
- Studiul geotehnic.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evoluția zonei.

Pentru zona studiata este în vigoare interdictia temporara de construire pana la elaborarea aprobarea P.U.Z. prin HCL comuna Fundata.

Tendințele de dezvoltare ale zonei studiate sunt :

Edificarea constructiilor pentru turism, pensiuni, caselor de vacanta-locuinte cu caracter temporar;

Zona este caracterizata de constructii rasfirate-locuinte de tip izolat cu anexe gospodaresti unele cu functiuni agroturistice;

Zona detine un potential favorabil pentru dezvoltarea turistica,datorita pozitiei sale de incadrare in cadrul natural aferent DN73;

2.2. Analiza situatiei existente-vecinatati.

Cu privire la zona aflata in studiu, sub aspectul elementelor potentiale de dezvoltare, se remarca tendinte de transformare prin promovarea din ce in ce mai intensa a nvestitiilor private intrucat:

- Zona studiata intruneste conditiile de amplasare pentru locuinte temporare - case de vacanta;
- Sub aspectul calitatii mediului inconjurator, in zona nu sunt surse de poluare care sa puna probleme majore si nici zone cu suprafete afectate de procese naturale distructive ;
- Terenul in extravilan se afla in extravilanul comunei Fundata,la distanta de cca 1.5km de Primaria Fundata si la cca 80m de drumul national DN73.

conform art. 23 al Legii 50/1991 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, pentru aceasta zona se instituie interdictie temporara de construire, pana la elaborarea documentatiilor de urbanism PUZ (terenul destinat construirii se scoate din circuitul agricol, temporar sau definitiv, in urma elaborarii planului urbanistic aprobat.

Terenul este accesibil din DN73 si din drumul de servitute aferent amplasamentului;
Principalele delimitari aferente amplasamentul sunt:

- spre nord: teren proprietate privata;
- spre sud : teren proprietate privata;
- spre vest : drumul de acces servitute din DN73 ;
- spre est : teren proprietate privata;

2.3. Situatia juridica -economic si tehnic a terenului.

La data intocmirii prezentului plan urbanistic zonal, terenul este in extravilan, si este in administrarea localitatii comunei Fundata jud.Brasov.

In zona studiata sunt interzise acele functiuni care intra in conflict cu functiunea solicitata de locuinte temporare , casa de vacanta sau interdictii majore :

- Zona studiata nu este in zona de arie protejata;
- Servituti care greveaza imobilul - nu sunt;

- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate este privata.

Regimul economic.

Folosinta actuala: C.F.> faneata in extravilan ;

Reglementari fiscale: potrivit prevederilor fiscale locale ;

Regimul tehnic

Amplasamentul studiat nu are reglementari urbanistice in PUG;

Reglementarile sunt prezentate de reglementările urbanistice prevazute - R.L.U.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Terenul are o forma dreptunghiulara cu o suprafata totala de $S=799$ mp, destinatia actuala este faneata. Terenul studiat prezinta o panta descendenta din DN73 spre aval ,situatie care necesita studierea sistematizarii verticale in vederea realizarii suprafetei de amplasare pentru constructia casei de vacanta.

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica si de amplasament sunt:

- Terenul studiat este liber de constructii si are o configuratie cu o usoara panta , construcțiile se vor realiza cu lucrari de terasare sau sistematizare pe verticala stabilite in faza de proiectare. - Panza freatică nefiind relativ sus, aceasta nu va influența sistemul de fundare.
- relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

In conformitate cu studiul geotehnic elaborat de catre societatea Proiect Geo-Hidro Margarit S.R.L.pr.nr.S21/285-14.09.2021.

Pe amplasament au fost executate 2 foraje de adancimea de -6,00 m, din care au fost recoltate eşantioane pe baza cărora a fost elaborat studiul geotehnic anexat.

Din punct de vedere geomorfologic suprafața terenului prezinta o ușoară înclinare pe direcția de la sud-nord [DN73 in aval] o panta de $P=7\%$.

Terenul nu prezinta probleme din punct de vedere al stabilitatii generale nu prezinta la suprafata niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active precum alunecari de teren,eroziuni sau prabusiri.

Apa freatica se intalneste la adancimi dar terenul situanduse la baza pantei apele de infiltrari sunt prezente cu debite crescute dupa ploi abundente si la topirea zapezilor.

Se recomanda ca la constructii subterane [demisol] pe langa masurile de hidroizolatii, aplicate se vor lua masuri si la exteriorul imobilului la partea de amonte si pe cele doua laturi sa se realizeze retele de drenaj conform specificatiile din prezentul studiu geotehnic.Conform analizelor efectuate in zona apa nu prezinta agresivitate asupra betonului.

Terenul se incadreaza conform TS 988-de la suprafatata terenului care urmeaza a fi excavat se incadreaza in categoria <<teren mediu>> respectiv << teren tare >> sub cota de 1.50m.

In conformitate cu normativul P100-1/2013, zona seismică de calcul, este caracterizată de valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani,

- Accelaratia terenului $a_g = 0,20g$
- Perioada de control colț $T_c = 0,7sec$.

Se vor respecta toate prescriptiile și recomandările studiului geotehnic menționat care a fost întocmit pentru faza PUZ. Pentru celelalte faze de proiectare și execuție vor fi avute in vedere documentații corespunzătoare etapelor respective.

Avand in vedere prevederile normativului NP074/2014,categoria este conform punctaj=1,deci concluzia este cu risc geotehnic redus.

Recomandari – fundarea se va face pe stratul de praf nisipos argilos,asigurand si incastrarea minima obligatorie de 0.50m a fundatiilor in acest strat.

Adancimea de inghet conform STAS 6054 se masoara la 1.00m de la terenul amenajat.

Presiunea conventionala de baza acceptabila pentru stratul de fundare STAS 3300/2-85 va fi intre 180-320 kPa.

În jurul clădirii se recomandă realizarea trotuarelor etanșe cu lățimea minimă de 1.0m cu panta de 5% spre exterior către rigola apelor pluviale sau pe spații verzi.

Panta naturală al zonei asigură scurgerea apelor meteorice către vale.

Dacă se fac săpături ce depășesc 1.5m adâncime se vor prevedea măsuri de sprijinire a malurilor ca măsură de protecția muncii.

2.4.1 Riscuri naturale

Conform Legii 575/2001 Zone de risc natural cu referire la Anexa nr.3, Anexa nr. 5 Anexa nr.7. ca unități teritoriale afectate de seism, inundații, alunecări de teren, zona studiată în adm. comunei Fundata jud.Brășov << nu este menționată în anexe de risc>> conform tabelelor astfel :

Anexa 3 – Fenomenul seismic major ,conform P100/2013, intervalele de timp la care se produc cutremurele-zona studiată din raza administrativă al orașului Râșnov în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII.,modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare, în cazul obiectivului PUZ se va edifica o casă de vacanță Dp+P[M] cu categoria de importanță „D”.

Anexa 5 -Risc inundație - acoperire a terenului cu un strat de apă în stagnare sau în mișcare, care, prin mărime și durată, poate provoca victime umane și distrugeri materiale, ce dereglează buna desfășurare a activităților social-economice din zona afectată-conform tabel – Nu este cazul

Anexa 7-Alunecare de teren - deplasare a rocilor și/sau a masivelor de pământ care formează versanții unor munți sau dealuri, a pantelor unor lucrări de hidroameliorații sau a altor lucrări funciare, ce poate produce victime umane și pagube materiale. – Nu este cazul

2.5. Circulația - cai de comunicație - situația existentă.

Accesul este asigurat din drumul național DN 73 și din drumul de servitute care sunt prezentate în *Avizului CNAIR nr.20/127 din 03.03.2025*.

Drumul de servitute la amplasamentul studiat este existent din supralargirea drumului național DN73 de lungime până la amplasamentul studiat de $l=80\text{m}$ și cu lățimea variabilă în medie de $l_{\text{med}}=4.0\text{m}$, cu îmbrăcăminte macadam cilindrat și compactat. Aferent terenului proprietate se propune largirea drumului de servitute de la 4,0m la 6.0m prin rezervarea unei fasii de suprafață din proprietatea studiată conform planșa U-03.

2.6. Echiparea edilitară

2.6. 1. Alimentare cu apă

În zona studiată, extravilanul localității Fundata, teren accesibil din drumul județean la DN 73 Brășov - Pitești, CF nr. 102268, Comuna Fundata, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă din localitatea Fundata, deține rețele de alimentare cu apă potabilă. În conformitate cu prevederile *Avizului Favorabil, nr. 1017 din 14. 05. 2021*, alimentarea cu apă potabilă a investiției se poate realiza din rețeaua de alimentare cu apă potabilă a comunei Fundata, încheindu-se în prealabil un contract de bransare/racordare și utilizare a serviciilor publice de alimentare cu apă, cu operatorul. Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua centralizată de alimentare cu apă, existentă la proprietățile învecinate, din conductă OL cu $D=110\text{ mm}$ aflată în apropierea amplasamentului studiat.

2.6.2. Canalizarea

Comuna Fundata, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă din localitatea Fundata, nu deține rețele de canalizare, așa cum este precizat în *Avizul Favorabil, nr. 1017 din 14. 05. 2021*.

Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la casa de vacanță se va face într-un bazin de stocare etans vidanjabil din poliester armat cu fibră de sticlă compus din 3 compartimente cu decantor primar, decantor Imhoff, o cameră limpezire, cu $V=3\text{ mc}$, ce se va vidanța de către societăți autorizate, pe baza de contract încheiat între părți.

Apele pluviale provenite de pe acoperisul constructiei, considerate conventional curate sunt colectate prin burlane (Dn 125 mm) si se descarca liber la nivelul solului, prin infiltrare in zona verde. $Q_{\text{pluvial acoperis}} = 1,29 \text{ l/s}$.

Apele pluviale provenite de pe caile de acces se descarca prin infiltrare in sol, aleile de acces fiind pavate cu dale innierbate. ($Q_{\text{pluvial zona verde}} = 7,51 \text{ l/s}$).

Terenul nu se afla in zona inundabila.

2.6.3. Instalatii de incalzire

In localitatea Fundata nu sunt retele de gaze naturale. Gospodariile existente au asigurata energia termica pentru incalzire prin centrale termice pe combustibil solid (lemne, peleti, etc.)sau utilizand rezervoare ButanGas, energie electrica.

Apa calda menajera este preparata cu ajutorul boilerelor termoelectrice (mixte), care pe timp de iarna foloseste apa calda provenita de la centrala termica, iar pe timp de vara, cand centrala termica nu functioneaza, acelasi boiler prepara apa calda menajera prin consum de energie electrica.

Prepararea hranei se face utilizand butelii cu gaz metan, montate la aragaz sau instalatii electrice.

2.6.4. Instalatii Electrice

Conform Avizului de amplasament favorabil, nr. 7010240607190 / 17.06.2024, emis de catre Distributie Energie Electrica Romania – Sucursala Brasov, in zona amplasamentului studiat exista retea electrica de distributie de joasa tensiune. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va solicita de catre beneficiar Aviz tehnic de racordare de la O.D. (operatorul de distributie) Brasov.

Localitatea Fundata are asigurata alimentarea cu energie electrica prin retele aeriene si posturi de transformare amplasate in centrele de consum .

Imobilele existente sunt alimentate cu energie electrica prin retele de joasa tensiune, aeriene, montate pe stalpi, existente pe toate strazile din localitate. Pentru alimentarea cu energie electrica a casei de vacanta se vor respecta prevederile Proiectului “Echipare edilitara – alimentare cu energie electrica casa de vacanta” , nr. 56 / 2021 (Planul 2), elaborat de S.C. Electroenergetic Design S.R.L., vizat spre neschimbare de S.D.E.E. Brasov si C.O.R. M.T. J.T. Tara Barsei.

2.6.5. Salubritatea

In comuna Fundata, operatorul serviciul de salubritate este asigurat de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata, conform HCL nr. 36/2018.

Conform Avizului Favorabil, nr. 3445/720/15.12.2021, eliberat de catre Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata, beneficiarul are obligatia ca in termen de 5(cinci) zile lucratoare de la obtinerea autorizatiei de construire sa se prezinte la sediul operatorului de salubritate[vidanjare conform avizului SGA Bv.], aflat in cladirea Primariei Fundata, pentru incheierea contractului de prestare a serviciului de salubritate, sub sanctiunea anularii Avizului Favorabil.

2.6.6. Telecomunicatii – internet

In zona de amplasament nu exista retele si instalatii de telecomunicatii.

Gospodariile din localitatea Fundata, beneficiaza de serviciile de cablaje internet.

Casa de vacanta, poate beneficia de aceste servicii de internet si de telefonie pe retele mobile prin incheierea unor contracte de prestari servicii cu operatorul din zona.

2.7. Probleme de mediu

In zona studiata nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active de alunecari sau prabusiri de teren,inundatii care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii si amenajarile aferente.

In zona studiata si in apropierea zonei studiate nu sunt unitati care prezinta surse de poluare a mediului inconjurator, terenul studiat fiind marginit de teren liber de constructii si de gospodarii si locuinte individuale, pensiuni ,case de vacnta.

Cadrul construit existent se armonizeaza cu cadrul natural, localitatea fundata fiind o localitate dezvoltata mai mult pe orizontala. Actualmente terenul avand destinatia de faneata, nu se pune problema unor valori de patrimoniu sau situri istorice ori arheologice care sa necesite protectie.

Dezvoltarea obiectivului nu crează premise pentru degradarea mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

2.8 Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism-art.37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.- anexat raportul de informare – *Raportul de informare si consultare a publicului nr.1540 din 29.04.2024.*

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Conform Planului Urbanistic General aprobat, terenul nr. cad. 102268 este situat în extravilan, pentru zona studiată nu au fost executate anterior studii de urbanism, reglementări în vederea edificării unor construcții.

Certificatul de Urbanism C.U.nr.412/27.07.2023 prelungit cu valabilitatea până 07.07.2025 și *Avizul de oportunitate actualizat/revizuit cu nr.13/03.10.2024*, propune respectarea datelor pentru elaborarea prezentului PUZ construirea „casa de vacanță.”

3.2. Valorificarea cadrului natural

În apropiere sunt elemente ale cadrului natural care prin respectarea reglementărilor de urbanism propuse nu vor fi afectate de investiția propusă. Prin prezentul plan urbanistic studiază posibilitatea amplasării unei case de vacanță, astfel încât să se respecte caracterul arhitecturii zonale și specificul zonal montan.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la amplasamentul studiat este asigurat din drumul național DN73 /km 93+753m partea dreaptă a sensului carosabil spre Bran-Brasov cu racordarea de drumul de servitute existent pietruit în conformitate cu *Avizului CNAIR nr.20/127 din 03.03.2025.*

Drumul de servitute existent are lățimea variabilă de $l=4.0m$ pentru care se propune modernizarea profilului prin lărgirea carosabilului aferent terenului studiat conform *profil B-B* de lățime $l=6.0m$, cu un carosabil de lățime $l=5.0m$ și supralărgire de $l=1m$.

Poarta de acces va avea lățimea de $l_{min}=3.00m$ și o poartă pietonală de lățime $l=1.0m$;

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei pe o platformă amenajată sau într-un garaj cuprins în corpul construcției casei de vacanță;

Organizarea circulației – este reglementată prin planșa U03 și planul de situație vizat de CNAIR 2025. Pentru modernizarea drumului de servitute se va rezerva o suprafață de teren (pentru supralărgire) din terenul proprietatea privată C.F.102268 la drumul de servitute și care se va opera în C.F.dupa aprobarea PUZ .

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi minim 2 locuri de parcare conform H.G. nr. 525/1996;

3.4. Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.4.1. Zonificare, principii, zonare urbanistică.

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul propus;
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă [panta teren];
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcția propusă;
- dezvoltarea zonei prin construirea casei de vacanță;

Proiectul propune următoarele funcțiuni principale:

- ZL – zona de locuire – casa de vacanță;

Utilizări admise:

- casa de vacanță cu regimul max..Dp+P+M.
- foisor – specific de agrement;

Utilizări admise cu condiționari:

- nu este cazul;

Utilizări interzise:

- se interzic orice alte activități , amenajări și construcții în afara de cele evidențiate mai sus.

3.4.2 Bilanțul teritorial admisibil proiect PUZ

NR. CRT	ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren arabil extravilan	799,00	100	0,00	0.00
2	Zona destinată locuințe -construibilitate	0.00	0.00	150,00	18.78
3	Spatii verzi	0.00	0.00	414,00	51.80
4	Platforme ,alei,totuare în incintă	0.00	0,00	185,00	23,15
5	Suprafața cedată drumului de servitute	0.00	0.00	50,00	6,25
	TOTAL	799,00	100,00	799,00	100,00

3.4.3. Reglementări prevăzute :

- Regimul de înălțime Dp+P+M
- POT maxjm admis = 18.78%
- CUT maxim admis = 0.47
- Înălțimea maximă coama măsurată de la nivelul minim CTA >>> H=8.00m
- Înălțimea maximă streasina măsurată de la nivelul minim CTA >>> h =5.00m
- Spatii verzi incintă p>40%

Reglementările pentru terenul studiat sunt prezentate în partea scrisă R.L.U.si planșa U03.

3.5 Dezvoltarea echipării edilitare

3.5.1 Alimentare cu apă

În zona studiată, extravilanul localității Fundata, teren accesibil din drumul județean la DN 73 Brașov - Pitești, CF nr. 102268, Comuna FUNDATA, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă din localitatea Fundata, deține rețele de alimentare cu apă potabilă. În conformitate cu prevederile Avizului Favorabil, nr.3341/18.11.2021 si 1017din14.05.2021, Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua centralizată de alimentare cu apă, existentă la proprietățile învecinate, conductă OL cu De 110 mm aflată pe drumul de acces la amplasamentul propus – la distanță de 500 m de obiectiv.

Debite de apă necesare:

Nr crt	Consumator	Debitele cerinței de apă					
		Qs.zi.med.		Qs.zi.max.		Qs.o.max.	
		mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/h	l/s
1	Locuitori în imobil	0,56	0.007	0,73	0.009	0,0025	0,0007
	Total	0,56	0.007	0,73	0.009	0,0025	0,0007

- Qu.zi.med = 3,64 mc/zi
- Qu.zi.max = 4,37 mc/zi
- Qu.o. max = 0,27 mc/h

Pentru alimentarea cu apă a casei de vacanță se va realiza extinderea rețelei de alimentare cu apă existentă pe drumul de acces la amplasamentul propus, pe o lungime de L = 500 m, cu conductă OL cu De 110 m. Racordul individual din rețeaua OL 110 mm, se va face prin bransament, constând din conductă din polietilena de înaltă densitate având Dn =32 mm , un camin ce va fi

- obligativitatea respectării indicatorilor urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T, CUT.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare-rețele-apa-canal și electrice;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale [terenul în pantă-sistematizarea verticală];
- măsuri de protecția mediului;
- reglementări specifice detaliate conform planșei reglementări
- permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism RLU aferent P.U.Z.
- prioritar sunt lucrările de infrastructură, drumul de acces+ utilități.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată prin stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente obiectivelor propuse de către beneficiarul/investitorul obiectivului solicitat în limita cadrului legal.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. prin HCL Fundata se va trece la eliberarea certificatului de urbanism pentru elaborarea documentațiilor tehnice de autorizarea de construire și proiectele autorizate pentru realizarea de extindere și racordare la rețele utilitare care intra în atribuția beneficiarului.

Proiectant PUZ
arh. Ornstein Emil

Retele edilitare
Ing. Mantarau Ioan

Tehnoredactare
Ing. Nastase Ionut



3.REV.> 10.MARTIE. 2025

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CONSILIUL LOCAL COMUNA FUNDATA JUD. BRAȘOV

AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic

Nr. 47 / - 4. IUL. 2025

ARHITECT. SEE

I. INTRODUCERE:

DATE GENERALE RECUNOASTERE

Denumirea lucrării: PUZ „Construire casa de vacanta ” comuna Fundata jud.Brasov ;
Proiectant: S.C. PlanProiect S.R.L Brasov – 0722.396950;
Beneficiar: Circiumaru Iulian si Circiumaru Felicia – tel.0787 727 543;
Data elaborării: 2021/2022-2024
Baza legala Certificatul de urbanism CU 412/07.07.2023 prelungit 07.07.2025

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Prezentul regulament se aplica pe teritoriul cuprins intre limitele Planului Urbanistic Zonal conform cu specificatiile din piesele desenate si masuratorile topo avizate.

Regulamentul Local de Urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal se aprobă de către Consiliul Local, constituind act de autoritate al administrației publice locale, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Terenul este in extravilanul comunei Fundata cu drept de proprietate asupra imobilului conform extrasului C.F.nr. 102268 in suprafata de S= 799.mp si este liber de sarcini

Accesul la acest imobil si la celelalte imobile aferente terenului studiat este asigurat din drumului national DN73, pe un drum de servitute existent de tip fundatura cu nr.top.8260/a/1/1/5/2 ca fond aservit din CF 100272 in favoarea imobilului CF 102268 ca fond dominant si top 8260/a/1/1/5/1/3 in scris in CF -d.lui Circiumaru Iulian, drum de servitute in scris in CF anexate.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII.

La baza elaborării RLU aferent prezentului PUZ stau următoarele legi si documentatii:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord.233 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- HG 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaboare al planului urbanistic zonal G.M. – 010-2000;
- Ghid privind aplicarea reglementărilor de amplasare a construcțiilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997- privind regimul drumurilor;
- Legea 47/2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordin nr. 2701/2010 – informarea și consultarea publicului;
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014);
- Codul Civil;
- Avizul de oportunitate eliberat de C.J. Brasov -2024 ;

- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiu geotehnic pentru zona studiata;
- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica;
- Studiu de solutii de alimentare cu apa si canalizare;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora

SECȚIUNEA I**UTILIZARE FUNCTIONALA – ZL -ZONA DE LOCUIRE – CASA DE VACANTA****Art.1 Utilizari admise**

Pentru zona studiata sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile functionale pentru edificarea unei case de vacanta in conformitate cu avizul de oportunitate.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat aferent drumului existent de deservire.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotararea Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute de lege si devine act de autoritate al administrației publice locale prin aprobare HCL.

Se poate edifica pe terenul studiat :

- Casa de vacanta regim Dp+P+M;
- Echipamente -rețele edilitare;
- Foisor de agrement + loc gratar protejat spre vecini;
- Platforma sau garaj in corpul de cladire casa de vacanta
- Platforma pentru parcare auto in incinta;

Art.2 Utilizari interzise

Se interzic urmatoarele utilizari:

- Depozitare de materiale re folosibile, ambalaje s.a.;
- Platforme de pre colectare a deseurilor;
- Depozitarea pentru vanzarea a unor substante inflamabile sau toxice;
- Amplasare de chioscuri de desfacere produse alimentare si altele;
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul din proprietate;
- Cresterea animalelor si construirea in acest sens de anexe-grajduri interzise cf.N.Sanitare;
- Platforme si ateliere de intretinere -service reparatii auto;
- Nu se admit functiuni comerciale, alimentatie publica;

SECȚIUNEA II**REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR****Art 3.Reguli cu păstrarea integritatii mediului protejarea patrimoniului natural și construit**

În zona studiată, nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care sa necesite luarea unor mssuri speciale pentru protejarea acestora. Cu toate acestea orice sapaturi vor fi urmarite cu atenție și în cazul în care se descopera ceva se aplica prevederile legilor în vigoare.

- Suprafața care face obiectul prezentului PUZ ,pe terenul studiat au fost facute sapaturi arheologice si nu au fost gasite urme de fond construit și nici patrimoniu natural.

Art 4 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.
- Protecția față de poluare și alte riscuri

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri

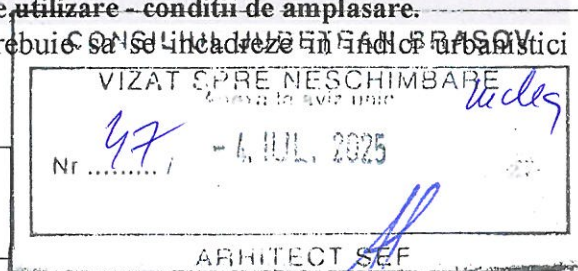
pentru evitarea degradarii mediului inconjurator si de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta
din activitatea desfășurată

Art.5 Caracteristici ale parcelor-procente de ocupare, utilizare - conditii de amplasare.

Pentru a fi construit casa de vacanta, terenul trebuie să se încadreze în planul urbanistic conform temei si avizului de oportunitate :

- un se propune parcelare

- **Regimul de inaltime maxim D+P+M**
- **POT max. 18.78%**
- **CUT max.=0.47.**



- In urma studiilor geotehnice se va adopta de la caz la caz regimul de inaltime, dar nu mai mult de Dp+P+M, caracteristica zonei si terenul existent in panta [p=7%];
- Caracteristici arhitecturale-aspectul exterior va urmari inscrierea in contextul zonal urbanistic existent, traditional ca volumetrie, materiale de constructii si de a contribui la pastrarea valorilor peisajului construit și natural al asezarilor rurale, de a evidentia aceste valori zonale astfel încât acestea să se integreze in fondul si natura inconjuratoare, evitand rezolvarile straine de zona;
- Se interzice folosirea materialelor care nu se incadreaza in zona - constructii metalice aparente, constructii cubiste agresive, invelitori de tipul panourilor sandwich, tablei de aluminiu, materiilor plastice transparente, policarbonat, combinatii de mai multe categorii de materiale pentru fatade, invelitori ;
- Se va prevedea un procent minim $p \geq 40\%$ spatiu verde amenajat si plantatii;

Art.6 Aliniamentul

- Aliniamentul fata de axul drumului de servitute, sectiune B-B plansa U03 $d1=3.50m$;

Art.7 Aliniera casei de vacanta fata de axul drumului de servitute existent.

- Alinierea – retragerea minima a cladirii fata de axul drumului de servitute va fi $d2=9.50m$;

Art..8 Amplasarea casei de vacanta fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Cladirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei sectiune A-A si B-B astfel:

- Fata de limita sudica se va pastra minim $d=10.00m$;
- Fata de limita estica se va pastra minim $d= 3.50m$;
- Fata de limita nordica se va pastra minim $d= 7.00m$;

Art.9 Circulatii ,accese si parcaje.

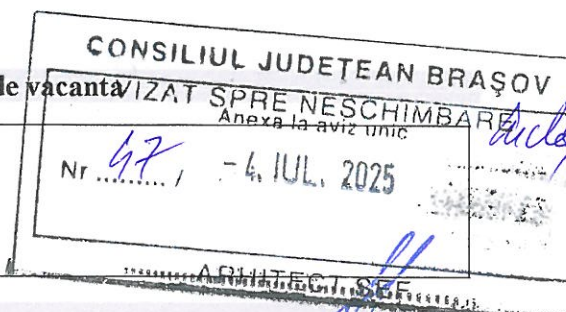
Accesul carosabil este asigurat la terenul studiat ce urmeaza a fi reglementat conform cu respectarea avizului CNAIR nr.20/127 din 03.03.2025. Accesul se face din supralargirea existenta a drumului DN73 km 93+753m pe partea dreapta spre Bran din care este realizata racordarea de drumul de servitute existent cu partea de infrastructura macadam compactat cilindrata cu o latime variabila de $l=4,00m$.

Distanța din DN73 la terenul studiat se afla la o distanta de $d=80m$. Aferent terenului proprietate se propune largirea drumului de servitute de la latimea de 4,0m la 6.0m prin cedarea unei fasii din suprafata din proprietatea studiata conform plansa U-03, astfel drumul de servitute in dreptul terenul va avea profilul B-B:

- Latime drumului carosabil de $l=5.0m$ si un trotuar de latime $l=1.0m$;
- Poarta de acces in incinta va avea latimea de $l=3.0m$, si petonal de $l=1.0m$;
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei pe o platforma amenajata sau in garajul inclus in corpul de cladire ;

Art.10 Inaltimea maxima admisa pentru construirea casei de vacanta

- Regimul de inaltime[teren in panta] : **Dp+P+M**
- Inaltimea maxima la streasina de la CTA: **H1= 5.0m**
- Inaltimea maxima la coama de la CTA : **H2= 8.0m**



Art.11 Aspectul exterior al cladirilor

Constructia se va integra in zona studiata-caracter montan si se va armoniza cu cladirile zonale invecinate ca volumetrie, arhitectura si finisajele traditionale.

- Acoperisul va avea forme concepute cu sarpanta realizate in 2 ape, cu pante egale si constante cuprinse intre $[35^\circ \div 45^\circ]$
- Anexele admise[foisorul si locul pentru gratar] vizibile se vor armoniza ca finisajele si arhitectura cu cladirea principala a casa de vacanta.
- Se interzice folosirea tablei zincate table de aluminiu ori tabla de tip sandwich cutate, pentru acoperirea constructiei casei de vacanta.
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se incadreaza in imaginea generala a peisajului, este recomandata culoarea naturala pastelata, deschise : alb-gri, bej, culori armonizate si mentionate in proiectul de arhitectura.

Art. 12 Materiale admise :

- zidarie de piatra naturala, caramida, placari de lemn, intercalate cu campri tencuite, pereti zidite din lemn masiv sau cu termoizolatie interioara [conform proiectului de arhitectura];
- Invelitori din tigla ceramica culoarea brun-caramiziu, antracit, maro-brun-rscat, sita, sindrila;
- Tamplaria de lemn sau lemn stratificat cu geam termopan;
- Obloane de lemn din scandura sau din lamele lemn-jaluzele orizontale de lemn;

Art. 13. Culori - cromatica admisa:

- Pereti exteriori zugraveli pastelate > alb, bej, crem sau griuri nesaturate;
- Placaje de lemn -maro maro roscat, placaje piatra naturala gri, ocru, cafeniu, brun;
- Tamplaria se propune in contrast cu peretii - lemn baituit maro inchis,;
- Invelitoarea si kit accesorii - maro, brun roscat, gri inchis, antracit.

„Se va tine cont de „ghidul de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural zona Bran , editia OAR sept 2017”

Art.14 Conditii de echipare edilitara

- Cladirea va fi racordata la retelele tehnico edilitare propuse, respectiv apa potabila din reseaua comunala in extindere, canalizarea provizorie racordat la un bazin vidanjabil ecologic cu obligatia de racordare la reseaua in extindere, alimentarea cu energie electrica prin racordarea la firida existente la cca 50 m de amplasament conform avizului de solutie SDEE;
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice din jurul cladiri, cu

recomandarea realizarii de rigole de colectare a acestora;

- Extinderile de retele publice sau maririle de capacitate a retelelor de alimentare publice se realizează de catre proprietari, parțial sau în întregime, după caz în baza unor contracte conform legislatiei in vigoare.
- Lucrarile de echipare a cladirilor (apa, canal, cablu TV, alimentare cu energie electrica etc.) se vor proiecta și organiza evitand traseele aparente, fiind de regulă realizate subteran în conformitate cu proiectele autorizate.

Art.15 Spatii libere si spatii plantate

- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori sau arbusti ornamentali – specific zonei. Se prevede o suprafata pentru spatii verzi amenajate $p \geq 40\%$;
- Se recomanda pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, platforme parcaje;

Art.16 Orientarea fata de punctele cardinale

- Amplasarea cladirilor se va face cu respectarea reglementarilor în ceea ce priveste însoirea conform normelor si recomandarilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, anexa 3 si Ordinului Ministrului Sanatatii privind normele de igiena nr. 119/2014.
- Se recomanda asigurata iluminarea si ventilarea naturala a spatiilor .
- Amplasarea constructiilor se va face cu asigurarea conditiilor de respectare a duratei minime zilnice de însoire de minim 1 ora si 1/2 potrivit Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomadarilor privind modul de viata al populatiei. Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Art .17 Imprejmuirea incintei.

- Imprejmuirile spre spațiul public–drumul carosabil va avea un soclu opac cu înălțimea maximă de $h \leq 50\text{cm}$ și o parte transparenta realizata stalpi beton, piatra, metal între care se intercaleaza panouri din grilaj metalic/lemn, pentru a permite vizibilitatea constructiei;
- Nu se admit imprejmuiri opace din panouri de tabla cutata, panouri de beton prefabricate;
- Înălțimea maxima a imprejmuiri spre drumul de servitute va fi de maxim $h=1.60\text{m}$ si vor putea fi dublate de plantatie cu gard viu–țuia, conifere de mica înălțime;
- Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea înălțimea maxim $h=1.80\text{m}$ si vor fi de tip transparent în armonie cu imprejmuirea spre spatiul public.
- Portile imprejmuirilor situate în aliniament sau în alveole se vor deschide fara a afecta spatiul public ,latimea porti carosabile va fi de minim $L=3.0\text{m}$ si pietonal de 1.0m .

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Conditii connvenite în avizul de oportunitate

Art.18.- Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

- $POT_{max}=18,78\%$

Art.19.- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

- $CUT_{max}=0,47$

SECȚIUNEA IV: DISPOZITII FINALE

Art.20. Autorizarea directă

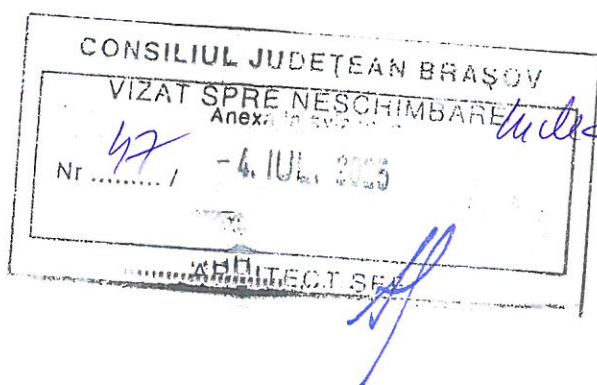
- Pentru obiectivul propus în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizației de construire se face în baza proiectului întocmit în faza DTAC.

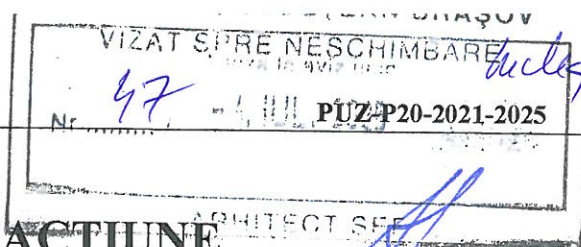
Art.21 LITIGII

- Litigiile dintre solicitantul de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Intocmit
arh Ornstein Emil

3.REV.> 10.MARTIE. 2025





PLANUL DE ACTIUNE

IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

Denumirea lucrării: PUZ „Construire casa de vacanta ” comuna Fundata jud.Brasov ;

Proiectant: S.C. PlanProiect S.R.L Brasov – 0722.396950;

Beneficiar: Circiumaru Iulian si Circiumaru Felicia – tel.0787 727 543;

Data elaborarii: Revizuire 2025

Baza legala Certificatul de urbanism CU 412/07.07.2023 prelungit >07.07.2025

După aprobarea in consiliul local Fundata a prezentului PUZ, se va putea emite cerificatul de urbanism solicitantului in vederea elaborari proiectelul tehnic si proiectului de autorizare.

PENTRU LUCRARILE NECESARE INVESTIȚIEI SE PROPUN URMĂTOARELE:

Faza A. Operațiuni cadastrale dupa aprobarea PUZ-lui :

- a) Obținerea certificatului de urbanism pentru masuratori topometrice– lucrari cadastrale si notariale pentru in conformitate cu PUZ aprobat – obtinerea planului avizat de ANCPI Brasov;
Cheltuieli suportate de beneficiar.

Durata estimata T=3-6 luni sem I./2025

Faza B. Intocmirea proiectelor de construire - autorizarea proiectelor :

- a) Obținerea certificatului de urbanism pentru construire casa de vacanta,extindere retele edilitare sistematizare teren,imprejmuire teren.
b) Obținerea autorizației de construire pentru construire bransari,racordare ,extindere rețele edilitare;
Cheltuieli care se suporta de beneficiar.

Durata estimata T=6 luni- sem.II/2025-I/2026

Faza C. Realizarea investitiilor propuse:

- a) Începererea executiei investitiei-construire conform autorizatiei de constructie - lucrari necesare investitiei [sistematizarea terenului,organizarea de santier, executie infra+suprastructura]
b) Racordarea-bransarea la rețele de energie electrica, apa-canal,[gaze naturale-recipient butan gaz].
c) Racordarea accesului din drumul de servitute pe parcela studiata,realizarea platforma parcare;
d) Receptia lucrarilor de construire-instalatii și intabulare în Cartea Funciară.
Cheltuieli care se suporta de beneficiar.

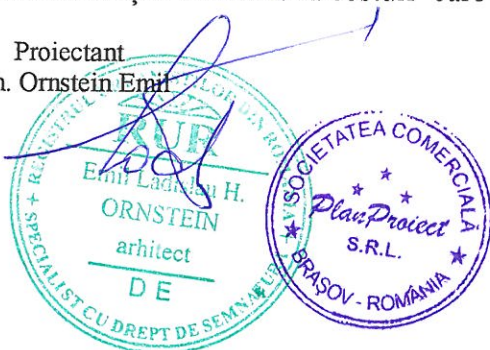
Durata estimata T=12 luni – sem. I/II -2026

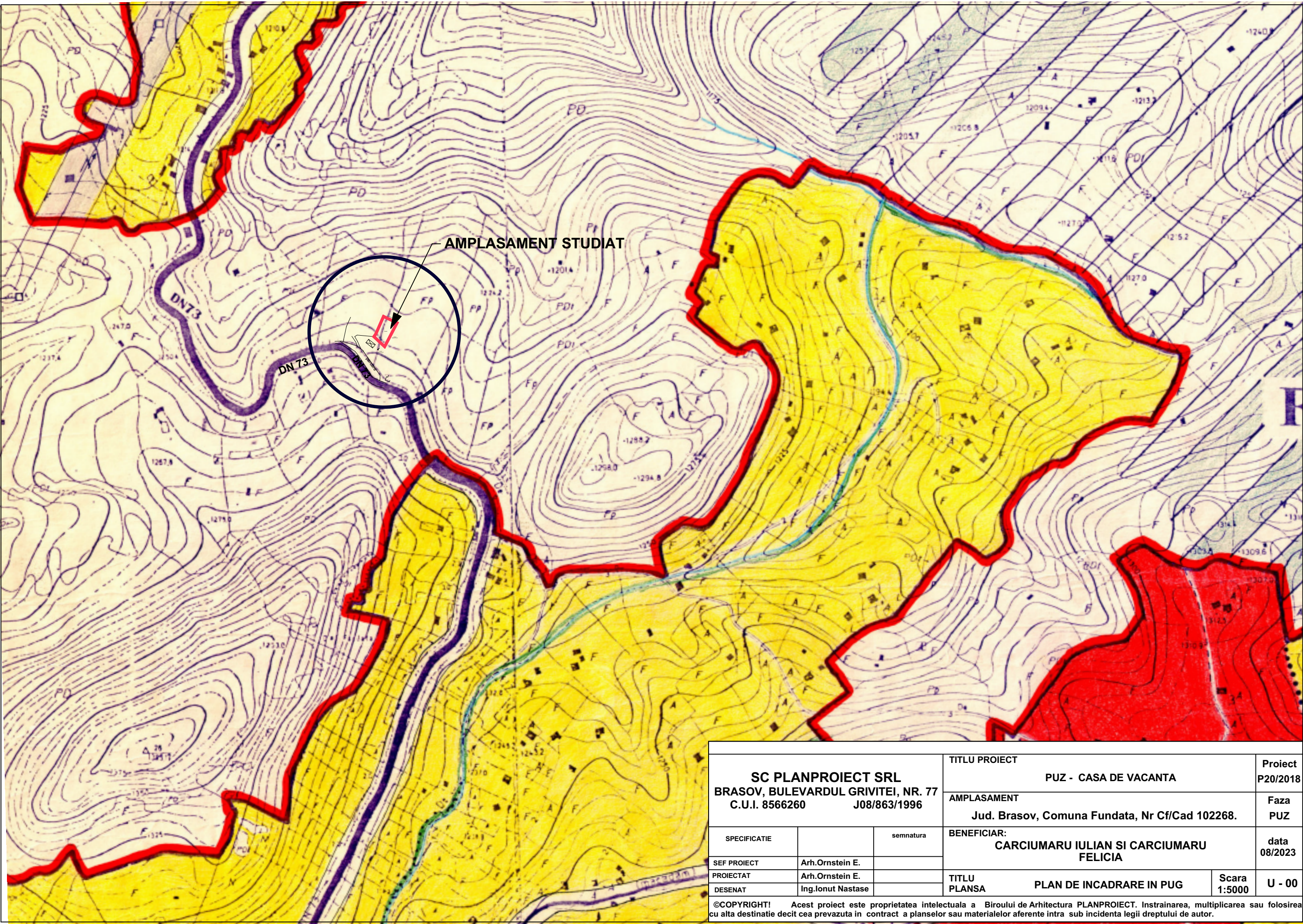
Costurile vor fi suportate de inițiatorul P.U.Z-lui pentru realizarea investitiei/constructia casei de vacanta, pentru extinderea si realizarea bransamentelor la utilitatile existente din zona studiata conform avizelor [energie electrica, apa potabila],bazinul ecologic.

Executata investitiei nu necesita costuri care intra sarcina Primariei comunei Fundata.

Proiectant
arh. Ornstein Emil

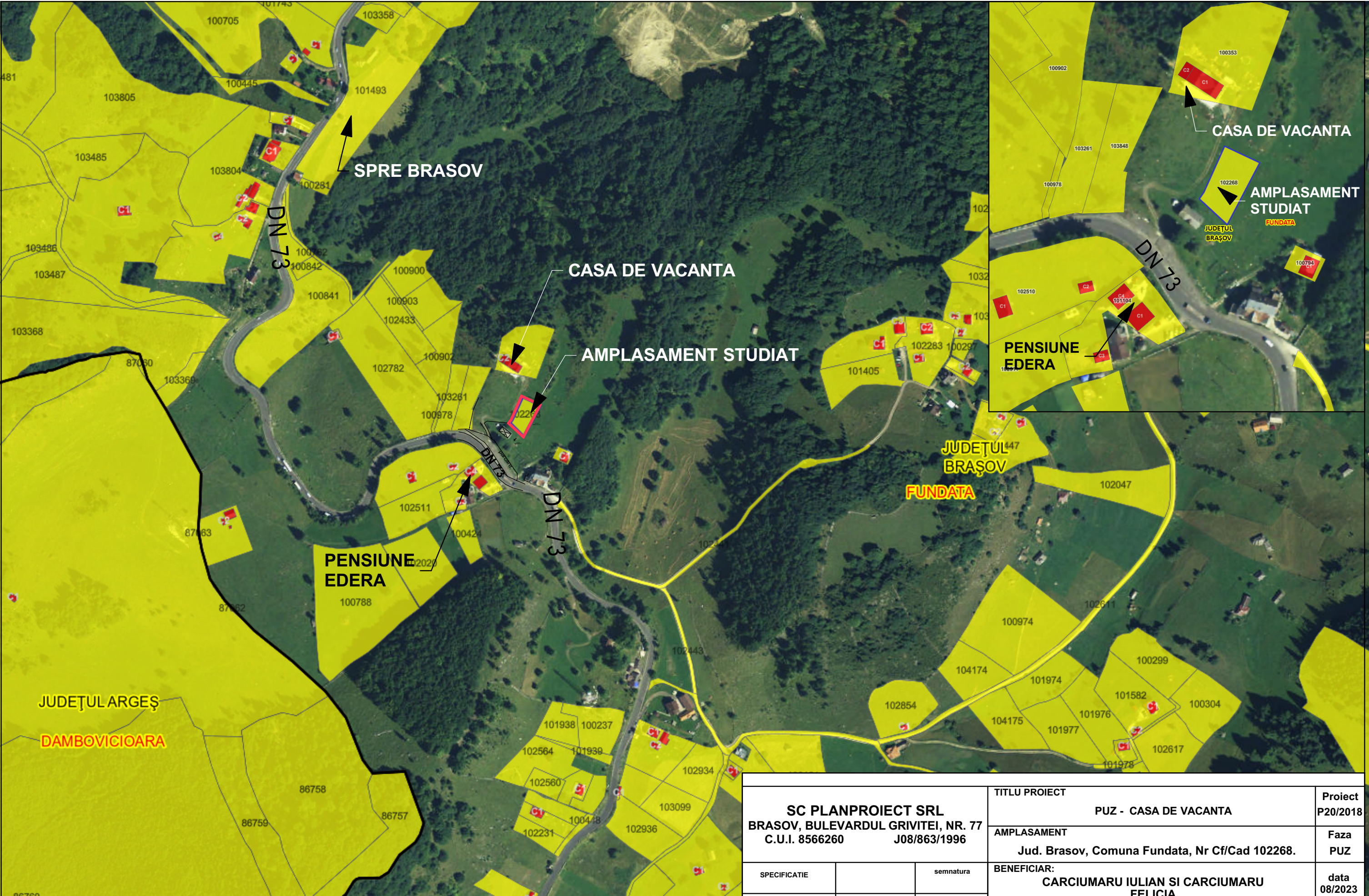
Rev. 10.martie.2025





SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260 J08/863/1996			TITLU PROIECT		Proiect P20/2018	
			PUZ - CASA DE VACANTA			
			AMPLASAMENT		Faza PUZ	
			Jud. Brasov, Comuna Fundata, Nr Cf/Cad 102268.			
SPECIFICATIE		semnatura	BENEFICIAR: CARCIUMARU IULIAN SI CARCIUMARU FELICIA		data 08/2023	
SEF PROIECT	Arh.Ornstein E.					
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.		TITLU PLANSa PLAN DE INCADRARE IN PUG		Scara 1:5000	U - 00
DESENAT	Ing.Ionut Nastase					

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a Biroului de Arhitectura PLANPROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260J08/863/1996			TITLU PROIECT PUZ - CASA DE VACANTA		Proiect P20/2018
			AMPLASAMENT Jud. Brasov, Comuna Fundata, Nr Cf/Cad 102268.		Faza PUZ
SPECIFICATIE		semnatura	BENEFICIAR: CARCIUMARU IULIAN SI CARCIUMARU FELICIA		data 08/2023
SEF PROIECT	Arh.Ornstein E.				
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.		TITLU PLANSAA		U - 01
DESENAT	Ing.Ionut Nastase				
			PLAN DE INCADRARE IN ZONA		Scara 1:4000

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a Biroului de Arhitectura PLANPROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. - CASA DE VACANTA
JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA - CAD 102268

Numele si prenumele proprietarului:
CARCIUMARU IULIAN, CARCIUMARU FELICIA
Domiciliul: GRATIA
Str. JIRNOVULUI nr. 22
Localitatea: GRATIA
Judetul : TELEORMAN.

Judetul: BRASOV
Unitatea administrativ teritoriala : FUNDATA
Cod SIRUTA:
Adresa corpului de proprietate: FUNDATA
str.

CASA DE VACANTAD+P+E+M
Burgui
Viorel

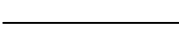
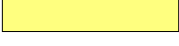
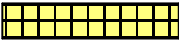
Parcare
100353

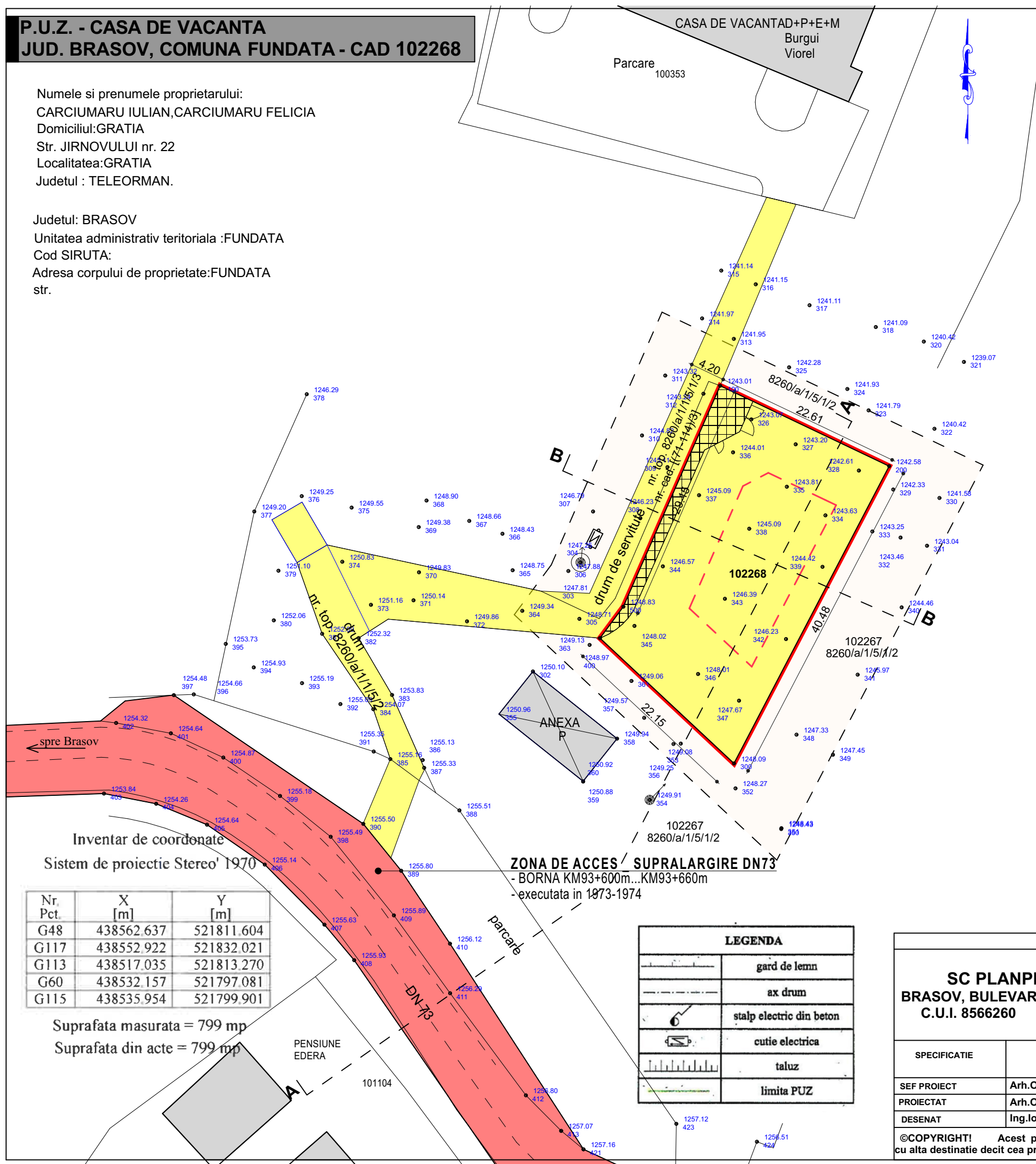
REGIM JURIDIC

1:500

LEGENDA

LIMITA . REPERE

-  LIMITA ZONEI STUDIASTE
-  OBIECTUL STUDIULUI C.U.
-  LIMITE CADASTRALE
-  PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
-  DOMENIUL PUBLIC
-  SUPRALARGIRE PROPUSA
-  STALP ELECTRIC



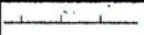
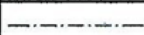
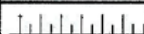
Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereo' 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
G48	438562.637	521811.604
G117	438552.922	521832.021
G113	438517.035	521813.270
G60	438532.157	521797.081
G115	438535.954	521799.901

Suprafata masurata = 799 mp
Suprafata din acte = 799 mp

ZONA DE ACCES / SUPRALARGIRE DN73
- BORNA KM93+600m...KM93+660m
- executata in 1973-1974

LEGENDA

	gard de lemn
	ax drum
	stalp electric din beton
	cutie electrica
	taluz
	limita PUZ

SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260 J08/863/1996			TITLU PROIECT PUZ - CASA DE VACANTA		Proiect P20/2018
			AMPLASAMENT Jud. Brasov, Comuna Fundata, Nr Cf/Cad 102268.		Faza PUZ
SPECIFICATIE			BENEFICIAR: CARCIUMARU IULIAN SI CARCIUMARU FELICIA		data 08/2023
SEF PROIECT	Arh.Ornstein E.	semnatura	TITLU PLANSA		Scara 1:500
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.		REGIM JURIDIC		U - 04
DESENAT	Ing.Ionut Nastase				

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a Biroului de Arhitectura PLANPROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. - CASA DE VACANTA
JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA - CAD 102268

LEGENDA

LIMITA . REPERE

----- LIMITA ZONEI STUDIASTE

----- OBIECTUL STUDIULUI C.U.

----- LIMITE CADASTRALE

102268 IDENTIFICATORI

CIRCULATII. ACCESE

----- DRUM PUBLIC - DN 73 - EXISTENT

----- DRUM DE SERVITUTE - EXISTENT

----- SUPRALARGIRE EXISTENTA A
DRUMULUI PUBLIC DN73

FUNCTIUNI. DESTINATII

----- ZONA CONSTRUITA EXISTENTA - PENSUNE /
CASA DE VACANTA / ANEXA

----- CONSTRUCTIE PROPUASA

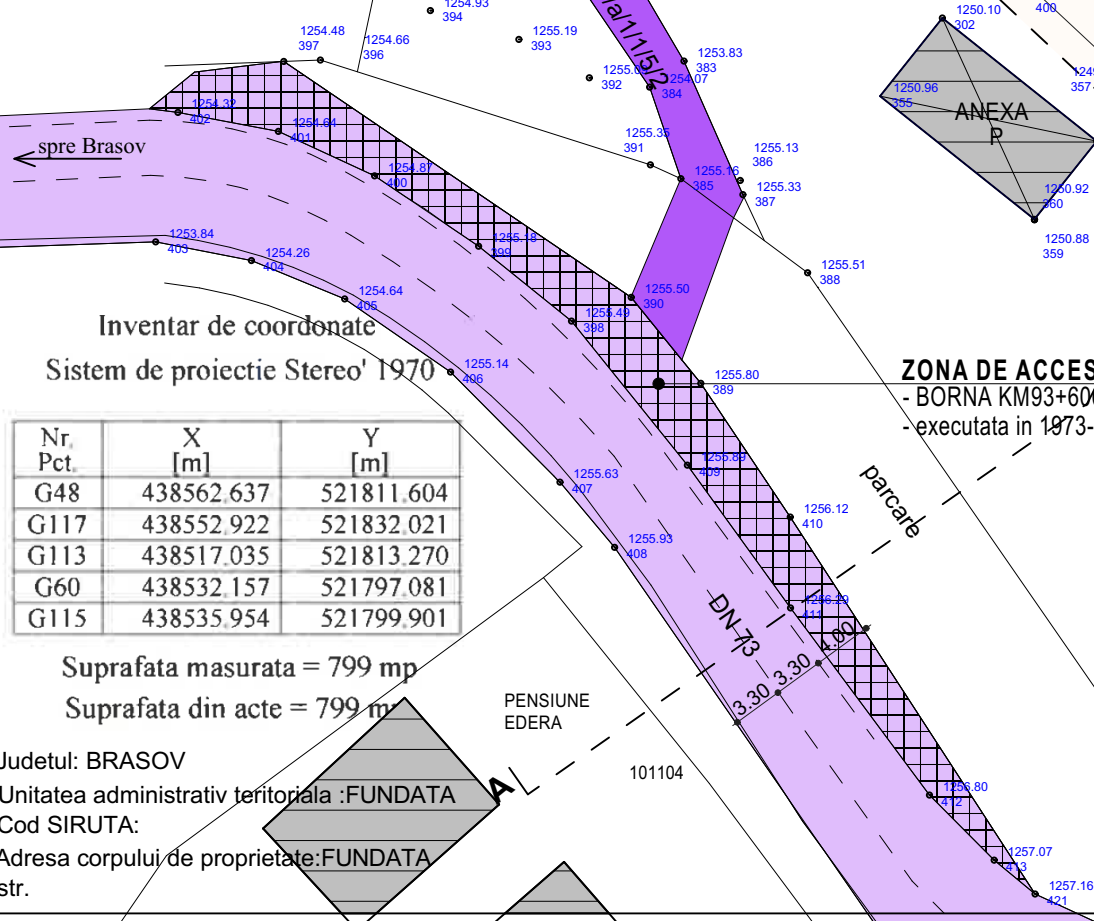
----- ZONA ACCES - DRUM DE SERVITUTE

----- ACCESE INCINTA

----- ZONA VERDE

----- SUPRALARGIRE
PROPUSA

----- STALP ELECTRIC



Numele si prenumele proprietarului:
CARCIUMARU IULIAN,CARCIUMARU FELICIA
Domiciliul:GRATIA
Str. JIRNOVULUI nr. 22
Localitatea:GRATIA
Judetul : TELEORMAN.

CASA DE VACANTA D+P+E+M

Burgui
Viorel

Parcare
100353



POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANA 1:500

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI DOMINANTE

	EXISTENT		PUZ-PROPOS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	0	0	150	18.78
SPATII VERZI	0	0	414	51.82
PLATFORME, ALEI INCINTA	0	0	185	23.15
CIRCULATII CAROSABILE, TROTUARE - PUBLIC	0	0	50	6.25
TOTAL	0	0	799	100.00

PROPUNERE PUZ

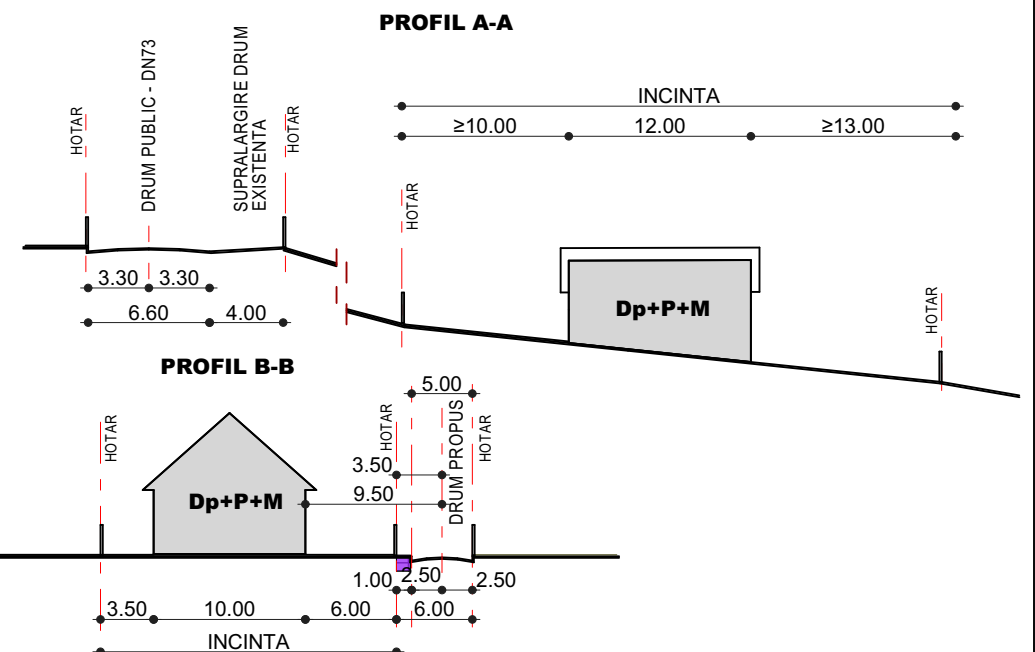
P.O.T. proiectat = 18.78%
C.U.T. proiectat = 0.47%
Regim inaltime = Dp+P+M
H max cornisa = 5.00m
H max coama = 8.00m

MAXIM ADMIS

P.O.T. maxim = 20.00%
C.U.T. maxim = 0.50
Regim inaltime maxim = Dp+P+M
H max cornisa = 5.00m
H max coama = 8.00m

NOTA

Accesul la acest imobil si la celelalte imobile aferente terenului studiat este asigurat din supralargirea existenta a drumului DN73, pe un drum de servitute existent de tip fundatura cu nr.top.8260/a/1/1/5/2 ca fond aservit din CF 100272 in favoarea imobilului CF 102268 ca fond dominant si top 8260/a/1/1/5/1/3 inscris in CF d.lui Circiumaru Iulian.



ZONA DE ACCES / SUPRALARGIRE DN73
- BORNA KM93+600m...KM93+660m
- executata in 1973-1974

LEGENDA

	gard de lemn
	ax drum
	stalp electric din beton
	cutie electrica
	taluz
	limita PUZ

SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260 J08/863/1996			TITLU PROIECT		Proiect P20/2018	
			PUZ - CASA DE VACANTA			
			AMPLASAMENT		Faza PUZ	
			Jud. Brasov, Comuna Fundata, Nr Cf/Cad 102268.			
SPECIFICATIE		semnatura	BENEFICIAR: CARCIUMARU IULIAN SI CARCIUMARU FELICIA		data 08/2023	
SEF PROIECT	Arh.Ornstein E.					
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.		TITLU PLANSA		Scara 1:500	U - 03a
DESENAT	Ing.Ionut Nastase					
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a Biroului de Arhitectura PLANPROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.						

P.U.Z. - CASA DE VACANTA
JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA - CAD 102268

LEGENDA

LIMITA . REPERE

----- LIMITA ZONEI STUDIASTE

----- OBIECTUL STUDIULUI C.U.

----- LIMITE CADASTRALE

102268 IDENTIFICATORI

CIRCULATII. ACCESE

----- DRUM PUBLIC - DN 73 - EXISTENT

----- DRUM DE SERVITUTE - EXISTENT

----- SUPRALARGIRE EXISTENTA A
DRUMULUI PUBLIC DN73

FUNCTIUNI. DESTINATII

----- ZONA CONSTRUITA EXISTENTA - PENSIUNE /
CASA DE VACANTA / ANEXA

ZL ZONA LOCUIRE - casa de vacanta

----- ZONA EDIFICABILA

----- ALINIAMENT

----- ALINIERE

----- STALP ELECTRIC

Numele si prenumele proprietarului:
CARCIUMARU IULIAN, CARCIUMARU FELICIA
Domiciliul: GRATIA
Str. JIRNOVULUI nr. 22
Localitatea: GRATIA
Judetul : TELEORMAN.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov
Nr. de inreg. 2654 / data 08.05.2019
Receptionat
ANDREIA VACARU
Semnatura

REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI DOMINANTE

	EXISTENT		PUZ-PROPOS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	0	0	150	18.78
SPATII VERZI	0	0	414	51.82
PLATFORME, ALEI INCINTA	0	0	185	23.15
CIRCULATII CAROSABILE, TROTUARE - PUBLIC	0	0	50	6.25
TOTAL	0	0	799	100.00

PROPUNERE PUZ

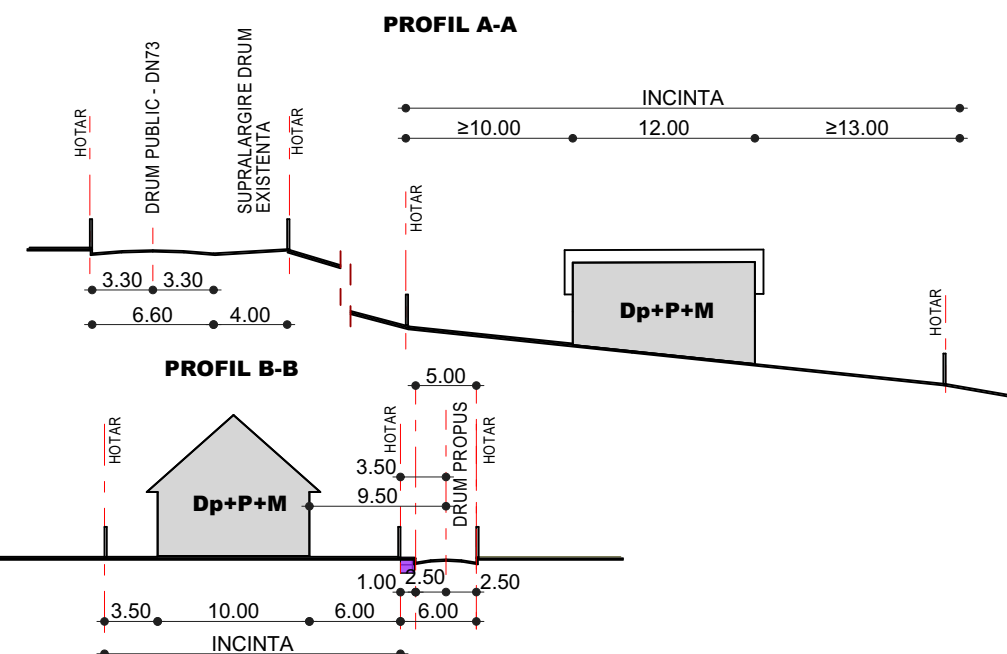
P.O.T. proiectat = 18.78%
C.U.T. proiectat = 0.47%
Regim inaltime = Dp+P+M
H max cornisa = 5.00m
H max coama = 8.00m

MAXIM ADMIS

P.O.T. maxim = 20.00%
C.U.T. maxim = 0.50
Regim inaltime maxim = Dp+P+M
H max cornisa = 5.00m
H max coama = 8.00m

NOTA

Accesul la acest imobil si la celelalte imobile aferente terenului studiat este asigurat din supralargirea existenta a drumului DN73, pe un drum de servitute existent de tip fundatura cu nr.top.8260/a/1/1/5/2 ca fond aservit din CF 100272 in favoarea imobilului CF 102268 ca fond dominant si top 8260/a/1/1/5/1/3 inscris in CF d.lui Circiumaru Iulian.



CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-CY-4
Nr. 0055/09.08.2019
Intocmit: Ing. Ilyes HUNGAR
CATEGORIA B - autorizare

Inventar de coordonate

Sistem de proiectie Stereo' 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
G48	438562.637	521811.604
G117	438552.922	521832.021
G113	438517.035	521813.270
G60	438532.157	521797.081
G115	438535.954	521799.901

Suprafata masurata = 799 mp

Suprafata din acte = 799 mp

Judetul: BRASOV

Unitatea administrativ teritoriala :FUNDATA
Cod SIRUTA:

Adresa corpului de proprietate:FUNDATA
str.

ZONA DE ACCES / SUPRALARGIRE DN73

- BORNA KM93+600m...KM93+660m
- executata in 1973-1974

LEGENDA

-----	gard de lemn
-----	ax drum
-----	stalp electric din beton
-----	cutie electrica
-----	taluz
-----	limita PUZ

SC PLANPROIECT SRL
BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77
C.U.I. 8566260 J08/863/1996

SPECIFICATIE		semnatura	TITLU PROIECT	Proiect
SEF PROIECT		Arh.Ornstein E.	PUZ - CASA DE VACANTA	P20/2018
PROIECTAT		Arh.Ornstein E.		
DESENAT		Ing.Ionut Nastase	AMPLASAMENT	Faza
			Jud. Brasov, Comuna Fundata, Nr Cf/Cad 102268.	PUZ
			BENEFICIAR:	data
			CARCIUMARU IULIAN SI CARCIUMARU FELICIA	08/2023
			TITLU PLANSA	Scara
			REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
				U - 03

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a Biroului de Arhitectura PLANPROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

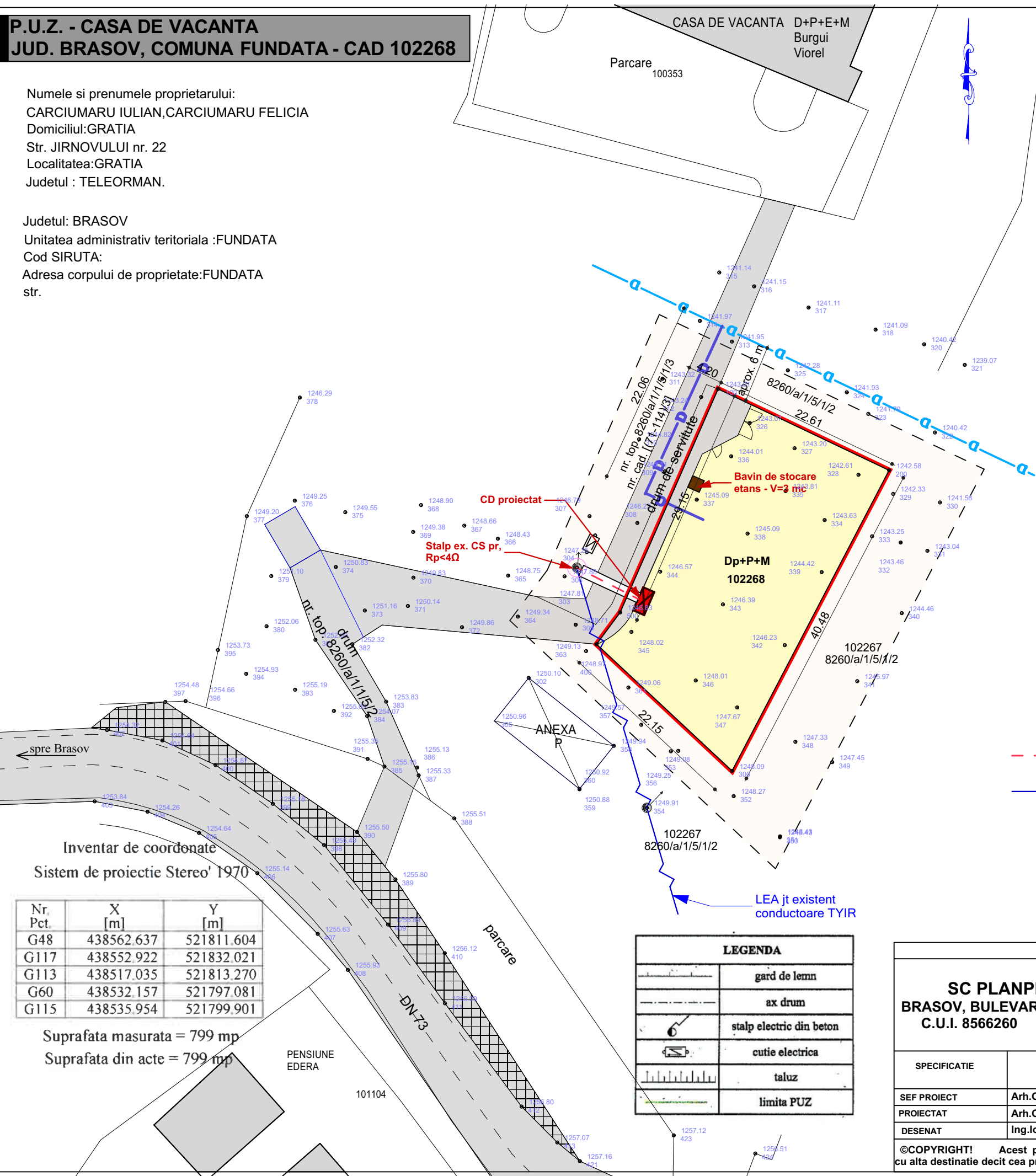
P.U.Z. - CASA DE VACANTA
JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA - CAD 102268

Numele si prenumele proprietarului:
CARCIUMARU IULIAN, CARCIUMARU FELICIA
Domiciliul: GRATIA
Str. JIRNOVULUI nr. 22
Localitatea: GRATIA
Judetul : TELEORMAN.

Judetul: BRASOV
Unitatea administrativ teritoriala : FUNDATA
Cod SIRUTA:
Adresa corpului de proprietate: FUNDATA
str.

RETELE EDILITARE

1:500



LEGENDA

LIMITA . REPERE

[---] LIMITA ZONEI STUDIATE

[Red Box] OBIECTUL STUDIULUI C.U.

[---] LIMITE CADASTRALE

RETELE EXISTENTE

[Blue line with 'a'] RETEA APA EXISTENTA- CONFORM AVIZ NR.3341/2021

[Symbol] STALP ELECTRIC

RETELE PROPUSE

[Blue line with 'a'] EXTINDERE RETEA APA , PEHD De 110 mm

[Brown box] BAZIN DE STOCARE ETANS - V = 3 MC

[Red dashed line] LES jt pr

[Blue line with 'a'] LEA jt existent
conductoare TYIR

[Red box] CD pr.

[Red box] Profil T pr.

LEGENDA

[Symbol] gard de lemn

[Symbol] ax drum

[Symbol] stalp electric din beton

[Symbol] cutie electrica

[Symbol] taluz

[Symbol] limita PUZ

SC PLANPROIECT SRL
BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77
C.U.I. 8566260 J08/863/1996

TITLU PROIECT

PUZ - CASA DE VACANTA

Proiect
P20/2018

AMPLASAMENT

Jud. Brasov, Comuna Fundata, Nr Cf/Cad 102268.

Faza
PUZ

BENEFICIAR:

CARCIUMARU IULIAN SI CARCIUMARU
FELICIA

data
08/2023

TITLU
PLANSA

RETELE EDILITARE

Scara
1:500

U - 05

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a Biroului de Arhitectura PLANPROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



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 5/7683 din
02.04.2025 / Nr. act (R1)12972 din
22.07.2025
Data: 22.07.2025 11:27:19 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Cîrciumaru Iulian si Cîrciumaru Felicia**, cu domiciliul/sediul în județul **Teleorman**, com. **Gratia**, satul **Gratia**, sect. -, cod poștal -, str. **Jirnovului**, nr. 22, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax **0743149033**, e-mail -, înregistrată la nr. **7683/02.04.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 47 din 04.07.2025

pentru Planul urbanistic zonal: **Construire casă de vacanță, extravilan com. Fundata**, generat de imobilul: **teren extravilan cu suprafața de 799,00 mp, categoria de folosință fâneată, conform extrasului CF nr. 102268 - nr. cad 102268.**

Inițiator: **Cîrciumaru Iulian si Cîrciumaru Felicia**
Proiectant: **S.C. Planproiect S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură: **arh. Emil Ornstein**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Zona studiată cuprinde terenul cu categoria de folosință fâneată, cu suprafața de 799,00 mp, situat în extravilanul comunei Fundata, fiind delimitată după cum urmează:**

- la nord: teren proprietate privata în extravilan;
- la sud: teren proprietate privata în extravilan;
- la vest: drum de servitute cu nr. top. 8260/a/1/1/5/1/3;
- la est: teren proprietate privata în extravilan;

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: **teren extravilan, fără reglementări urbanistice;**
Prevederi PUZ-RLU propuse:

- UTR: **ZL - Zonă de locuire – casă de vacanță;**
- Regim de construire – **discontinuu;**
- Funcțiuni predominante: **casă de vacanță;**
- Regim de înălțime: **Dp+P+M, H. streșină max. = 5 m de la C.T.A. min. și H. coamă max. = 8 m de la C.T.A. min.;**
- Procent de ocupare a terenului: **POT maxim = 18,78%;**
- Coeficient de utilizare a terenului: **CUT maxim = 0,47;**
- Retrageri față de limitele de proprietate:
 - față de limita sudică – **10,00 m;**
 - față de limita estică – **3,50 m;**
 - față de limita nordică – **7,00 m;**
- Regim de aliniere: **retragerea minimă a clădirii față de axa drumului de servitute va fi la 9,50 m;**
- Circulații și accesuri:
 - **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;**
 - **Accesul la terenul reglementat se va realiza din drumul de servitute cu nr. top. 8260/a/1/1/5/1/3 cu profil de 4,20 m, care se racordează la drumul de servitute cu nr. top. 8260/a/1/1/5/2, care la rândul lui se racordează la DN 73;**



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



JUDEȚUL BRAȘOV

- Echipare tehnico-edilitară:
- Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua centralizată de alimentare cu apă existentă pe drumul de acces, la distanța de 500 m, conform avizului Primăriei Comunei Fundata nr. 3341/2021;
- Evacuarea apelor uzate menajere provenite de la casa de vacanță se va face într-un bazin de stocare etanș vidanjabil, ce se va vidanja de către societăți autorizate, pe bază de contract, conform avizului SGA Brașov nr. 29/2022;
- Alimentarea cu energie electrică imobilului se va face conform avizului emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov nr. 7010240607190/24.07.2024, prin racordare la rețeaua de joasă tensiune existentă la limita terenului reglementat.

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu executarea lucrărilor de infrastructură menționate mai sus, necesare funcționării.

Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala inițiatorului prezentei documentații.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.06.2025** se **avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.** Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 412/27.07.2023, emis de Consiliul Județean Brașov.

Arhitect-șef	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 22.07.2025 11:26:45 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 21.07.2025 16:18:46 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	
 Semnat digital de: ELENA-CLAUDIA URDEA Intocmit 21.07.2025 14:46:53 (GMT+03:00)	