

Subsemnatul
SOARE ADRIAN DRAGOȘ

anunta intentia de elaborare
" P.U.Z. – COSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ "

Județ Brașov, comuna Fundata, C.F. nr. 103284 .

Informatiile si observatiile privind proiectul propus pot fi consultate si depuse
la sediul Primariei Comunei Fundata si la sediul proiectantului
S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L., București, str. Mihail Sebastian, nr 116,
de luni - vineri, intre orele 9-15, tel.
0 7 6 9 3 8 1 7 0 8

in perioada 15.09.2025-29.09.2025

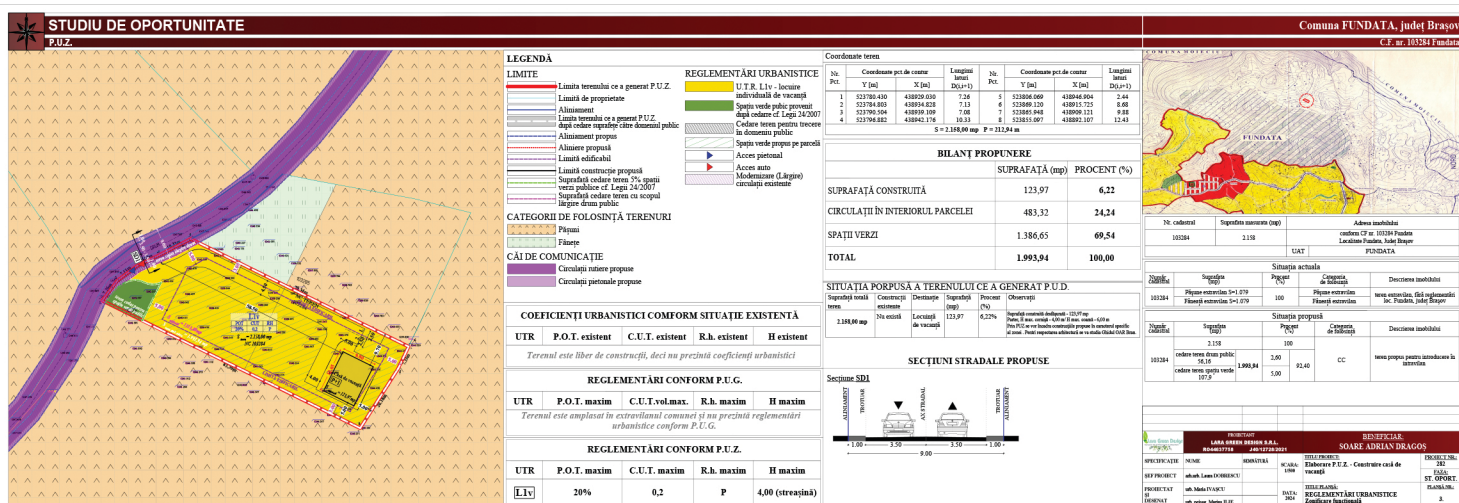
Data anuntului: 15.09.2025

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL- COSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, IN

Județ Brașov, comuna Fundata, C.F. nr. 10328

Initiator: SOARE ADRIAN DRAGOȘ



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA
OBSERVATII
SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE
ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC
ZONAL**

în perioada 15.09.2025-29.09.2025

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism Adresa: str. Principala, nr. 56, com. Fundata, tel: 0268 236 651, e-mail: primariafundata@yahoo.com

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate
Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare



Nr. 24833 din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 536 din 25.10.2023
În scopul

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

Ca urmare a Cererii adresate de **SOARE ADRIAN DRAGOȘ** cu domiciliul în com. Voluntari, str. Lucaci, nr. 12, jud. Ilfov, telefon/fax 0720166166, e-mail -, înregistrată la nr. 24833, din 2023-10-05.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata sau identificat prin Plan de încadrare în zonă, Plan de situație, Extras de Carte Funciara nr. 103284 Fundata

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

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

- Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata - conform P.U.G.
- Drept de proprietate asupra imobilului: **SOARE ADRIAN DRAGOȘ** și **SOARE AURELIA VALI** - conform extrasului de C.F. nr. 103284 Fundata;
- **Restricții/regim special instituit:** Terenul este amplasat în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata.

2. Regimul economic:

- Folosința actuală: pășune extravilan - S=1 079 mp, fâneață extravilan S= 1 079 mp, S totală= 2 158 mp - conform C.F. 103284 Fundata;
- Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- Reglementări fiscale conform Codului Fiscal.

3. Regimul tehnic:

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

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

Accesul se va face din drumul Popii, conform avizului Primăriei Fundata nr. 2926/06.10.2023.

Conf. HG 525/1996

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

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

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

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

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

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

- teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
- pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;

- capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
 - operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.
- Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:
- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
 - etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
 - etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale totale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

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

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

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

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

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

☐ D.T.A.C

☐ D.T.A.D

☐ D.T.O.E

☒ PUZ

☐ PUD

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

Altele (avize amplasament)

▲ Electrica SA Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

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

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

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

4) Studii de specialitate

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

Alte avize/acorduri

▲ Acordul notarial al coproprietarilor tabulari;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **18** luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,
Todorică-Constantin ȘERBAN

L.S.

Șef serviciu: **Octavian IUREȘ**

Întocmit: **Alexandra Săliștean**

19.10.23
17.10.2023



SECRETAR,
Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de **17** lei, conform chitanței/OP nr.

din 09.10.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

NR.

DIN

de la data de

până la data de

După această dată, **o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă**, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.

PREŞEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITEKT ŞEF,

Sef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de _____, conform chitanței/OP _____ din _____
 Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă _____

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
NR. 536 DIN 25.10.2023**

de la data de 25.04.2025 până la data de 25.04.2026

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat de urbanism.

PREȘEDINTE,

ADRIAN - IOAN YESIEA

SECRETAR,

MARIA DUMBRĂVEANU

L.S.



ARHITECT ȘEF,

ALEXANDRA BALIȘTEANU

Șef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilității 10.04.2025

Achitat taxa de 5, conform chitanței/OP
Transmis solicitantului la data de

106 din 02.04.2025
direct/prin poștă

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103284 Fundata

Nr. cerere	31637
Ziua	18
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100193272272



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata, Loc. Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103284	2.158	Teren neimprejmuit; Imobil delimitat partial cu gard de sarma ghimpata.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26453 / 25/08/2023		
Act Notarial nr. 1469, din 24/08/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, contract de vânzare; Act Administrativ nr. 2264, din 07/08/2023 emis de Primaria comunei Fundata, adresă; Act Administrativ nr. 15, din 27/04/2023 emis de Primaria comunei Fundata, oferta de vânzare; Act Administrativ nr. 2263, din 07/08/2023 emis de Comuna Fundata, proces verbal;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOARE ADRIAN DRAGOȘ , căsătorit cu 2) SOARE AURELIA VALI	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

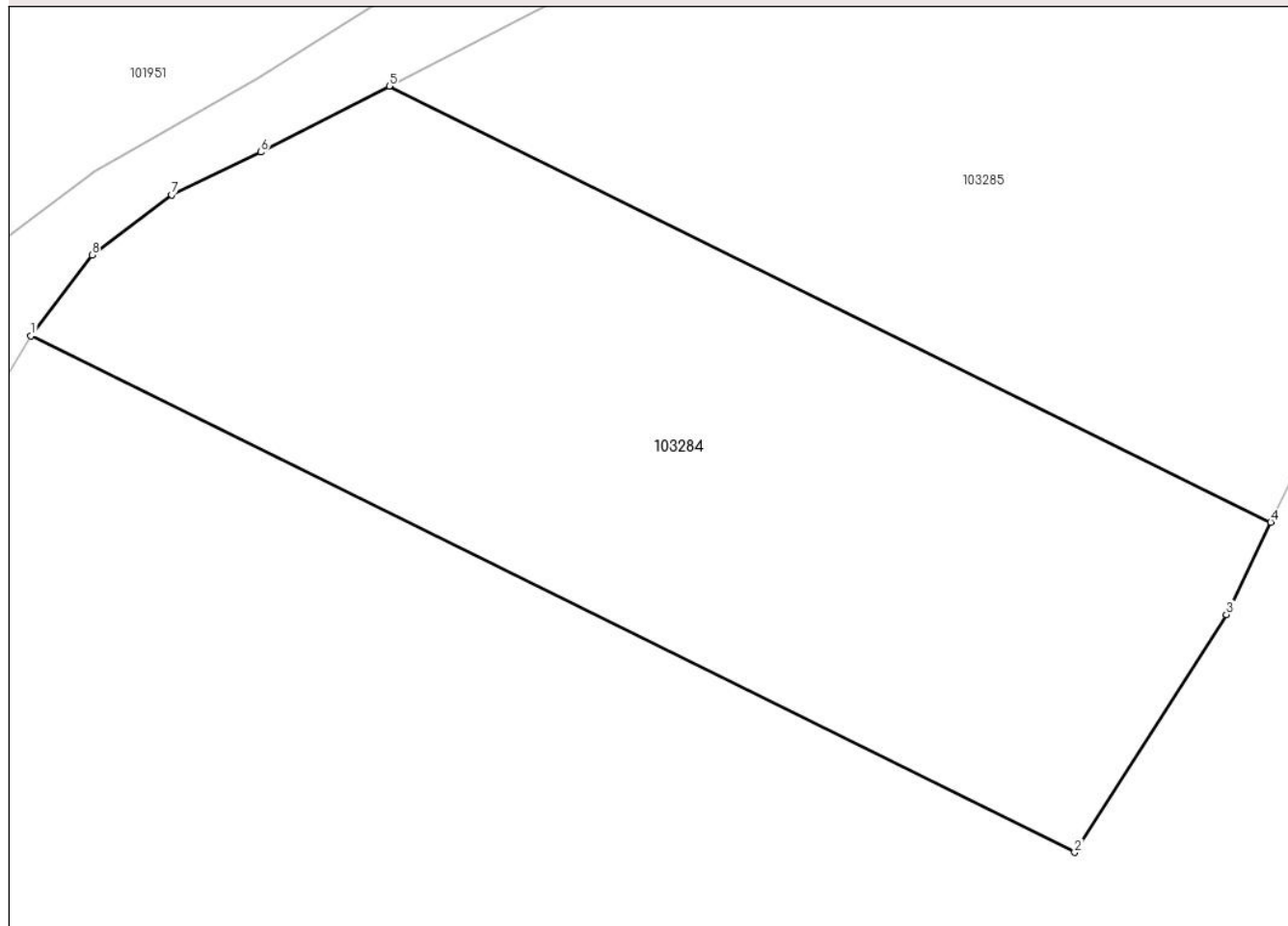
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103284	2.158	Imobil delimitat partial cu gard de sarma ghimpata.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	1.079	-	-	-	
2	faneata	NU	1.079	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	83.297
2	3	20.18
3	4	7.326
4	5	70.339
5	6	10.332

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	7.077
7	8	7.129
8	1	7.262

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

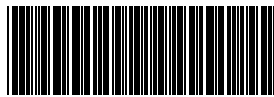
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/08/2025, 10:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



100190988052

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103284**, UAT Fundata / BRASOV, Loc.
Fundata

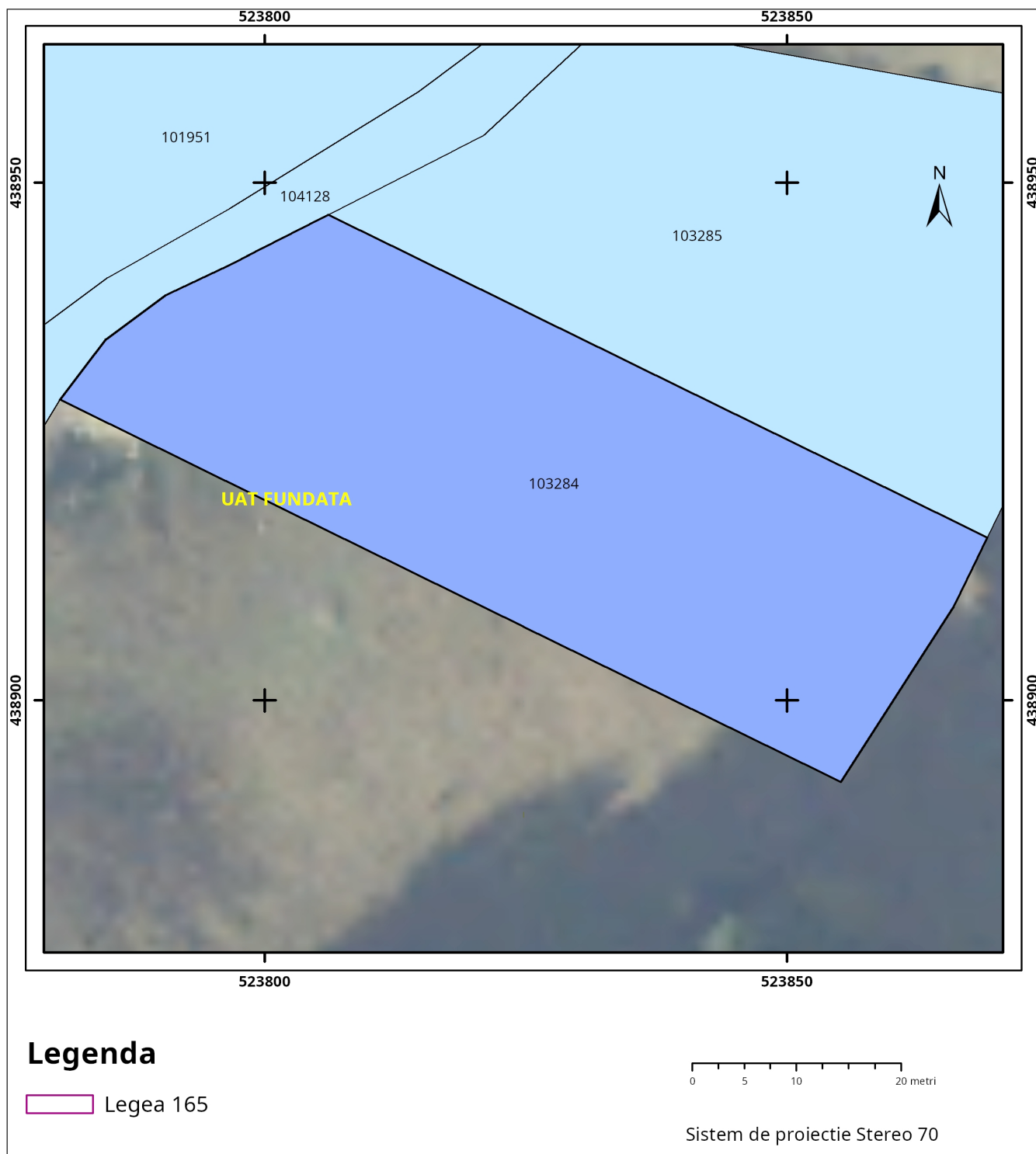
Nr.cerere	24731
Ziua	01
Luna	07
Anul	2025

Teren: 2.158 mp

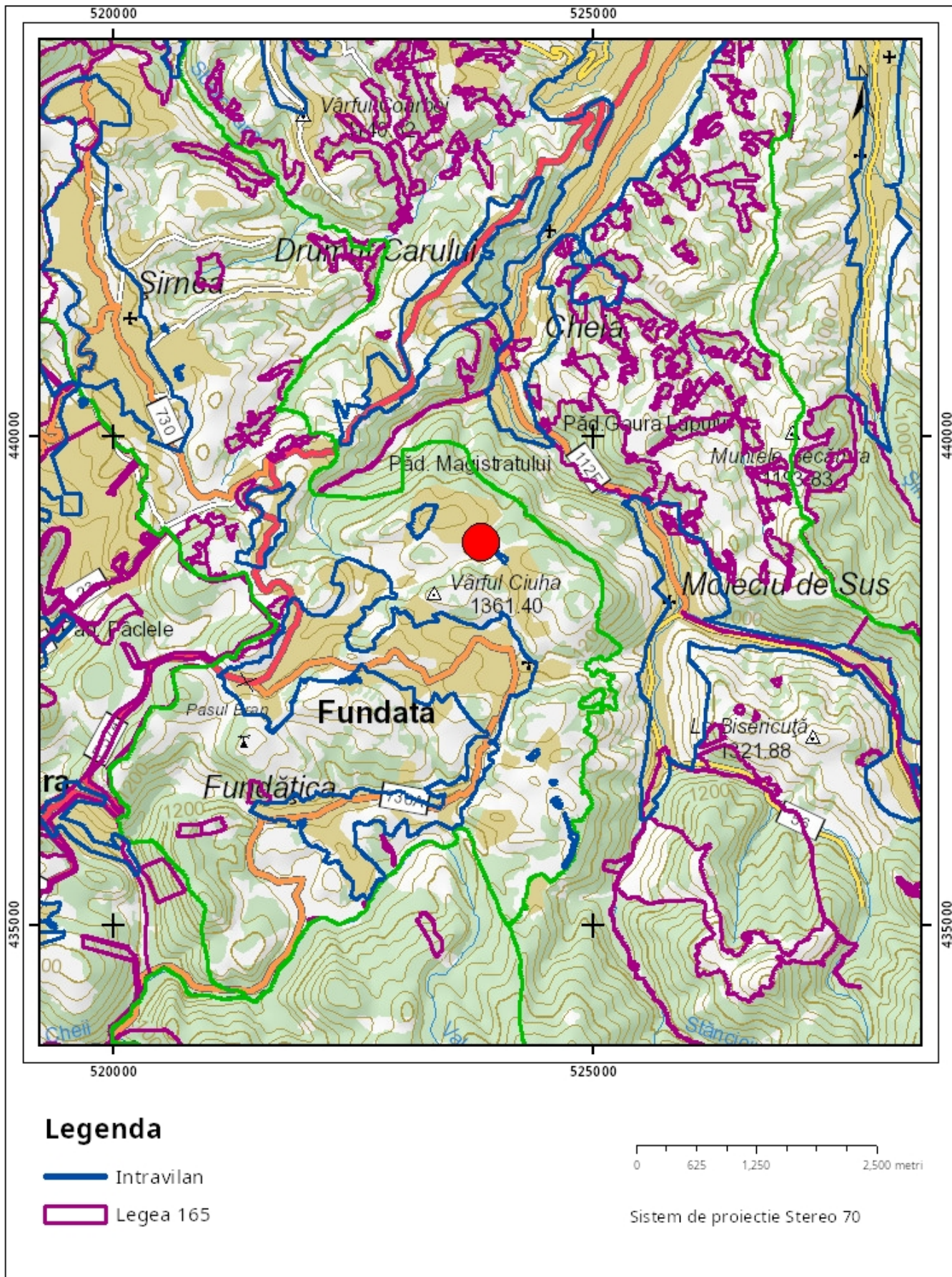
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 1079mp, Pasune 1079mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-07-2021
Data și ora generării: 01-07-2025 12:48

FOAIE DE CAPĂT ȘI SEMNĂTURI

Proiect nr.	282/2024
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL
Titlul lucrării	ELABORARE P.U.Z. – COSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ
Amplasament	Județ Brașov, comuna Fundata, C.F. nr. 103284
Beneficiar	SOARE ADRIAN DRAGOȘ
Proiectantul lucrării	S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.
Data	2024

COLECTIV DE ELABORARE: arh. urb. **Laura DOBRESCU** - Șef proiect

urb. Maria **Ivașcu**

urb. Marius **Ilie**

urb. Octavian **Pocriște**

BORDEROU

A - Borderou piese scrise

1. MEMORIU GENERAL
2. REGULAMENT DE URBANISM

B - Borderou piese desenate

1. Încadrare în teritoriu
2. Situație existentă a terenului
3. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
4. Reglementări urbanistice – circulații
5. Reglementări urbanistice – rețele edilitare
6. Reglementări urbanistice – proprietatea terenurilor
7. Plan ilustrativ

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

2.1 Date de recunoaștere a documentației

• Proiect nr.	282/2024
• Denumirea lucrării	”ELABORARE P.U.Z. – Construire casă de vacanță”
• Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
• Localitatea	COMUNA FUNDATA
• Beneficiar	SOARE ADRIAN DRAGOȘ
• Proiectant	S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.

2.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație (la nivel de PUZ) își propune să detalieze PUG Comuna Fundata și a fost necesară datorită dorinței beneficiarului acestei documentații de urbanism de a-și folosi dreptul de folosire asupra proprietății.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe o suprafață de **2.158 mp**, suprafața care a generat PUZ-ul, lotul fiind situat în extravilanul Comunei Fundata, Județul Brașov, nr. Carte Funciară 103284.

Pe terenul care face obiectul studiului, se propune parcelarea terenului și construire casă de vacanță, având regim de înălțime P+1E.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

- 1.** Valorificarea părții de nord a localității.
- 2.** Terenul este amplasat în extravilanul localității, un areal ce se află într-un proce de dezvoltare, aici regăsindu-se mai multe funcțiuni aferente funcțiunii de locuit și turism.
- 3.** Executarea construcțiilor se face cu forță de muncă și materiale produse în România.
- 4.** Realizarea unor construcții pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice și de mediu, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET între anii 1994-2001;

- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Braşov;
- Plan Urbanistic General Comuna Fundata;
- Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran;
- Strategia de dezvoltare a comunei Fundata 2016-2025
- Studiul geotehnic intocmit de inginer de specialitate;

- **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatiile cadastrale ale terenurilor studiate;
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Braşov;
- Date culese de proiectant în teren.

- **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta stereo 70 nivelment Marea Neagra.

- **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este în conformitate cu «**Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal**» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000. Proiectul are la baza :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu toate modificarile ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu toate modificarile ulterioare;
- Legea nr. 453/2001 care modifica si completeaza Legea nr. 50/1991;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata);
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996) ;
- Legea privind protectia mediului (nr. 137/1995, republicata);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);

- H.G.R. NR. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R.. nr. 855/2001 privind modificarea Hotararii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei ;
- Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;
- Codul Civil;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.

CAPITOLUL 2: SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în teritoriu și în localitate

Situat în zona de sud-est a Transilvaniei, pe cursul mijlociu al Oltului, în interiorul arcului carpatic, **Județul Brașov** ocupă, din punct de vedere fizico-geografic, cea mai mare parte a depresiunilor Brașov și Făgăraș. **Pozitia** sa în partea centrală României, la îmbinarea a două mari lanțuri muntoase: Carpații Orientali și Carpații Meridionali, face ca județul Brașov să se învecineze cu alte 8 județe: Argeș, Dâmbovița, Prahova, Buzău, Covasna, Harghita, Sibiu și Mureș. Comuna Fundata este situată la 6 km nord de Brașov (pe drumul județean DJ 103), la poalele dealului Lempeș (704 m), în regiunea istorică Țara Bârsei. **Suprafața** județului este de 5.363 km², respectiv 2,2% din suprafața țării, cu o densitate a populației de 110,7 loc./km², peste media pe țară de 90,3 loc./km², ocupând astfel poziția a șaptea pe țară la acest indicator.

Comuna Fundata este situată în centrul țării, la extremitatea sudică a județului Brașov, în bazinul ce se desfășoară între masivele Bucegi și Piatra Craiului, în culoarul Rucăr- Bran. Ea ocupă nivelurile superioare ale platformei brănene (1200-1300m) și este cea mai înaltă așezare carpatică românească, cu locuințe situate la peste 1300 metri altitudine și chiar 1400 metri altitudine. De asemenea, comuna face parte din micro-regiunea Bran, ce se află localizată în partea sudică a județului Brașov, la granița dintre județele Brașov, Argeș și Dâmbovița. Alături de comunele Bran și Moieciu, comuna Fundata formează arealul geografic numit zona Bran.

Din punct de vedere administrativ, comuna Fundata este alcătuită din satele Fundata, Șirnea și Fundățica. Satul Fundata este reședință de comună. Vecinii sunt următorii:

- La N: satul Peștera (comuna Moieciu);
- La S: satul Ciocan (comuna Dâmbovicioara, județ Argeș);
- La E: satele Moieciu de Sus și Cheia (comuna Moieciu);
- V: Valea Urdii și podul Dâmboviței.

Principală cale de acces în comuna Fundata este drumul național DN 73, comuna aflându-se pe una dintre cele mai vechi căi de acces între cele două provincii românești Transilvania și Țara Românească, urmând Depresiunea Țării Bârsei cu Rucăr – Dragoslavele.

Terenul se află în extravilanul localității Fundata și se învecinează cu:

- N-V – drum, domeniu public;
- N-E – teren proprietate privată – NC 103285;
- S-V – teren proprietate privată, nr. top. (8770, 8771, 8772/2, 78775)/1/3;
- S-E – teren proprietate privată, nr. top. (8770, 8771, 8772/2, 78775)/2.

Potrivit reglementarilor Planului Urbanistic General al Comunei Fundata, terenul în suprafața de **2.185 mp** se află în extravilanul localității.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Comuna Fundata face parte din regiunea istorică și etnografică din sud-estul Transilvaniei numită Țara Bârsei (în germană Burzenland, maghiară Barcaság) sau, geografic, Depresiunea Curburii Carpatice.

Caracteristicile generale ale acestui teritoriu se regăsesc și pe teritoriul comunei Fundata.

2.2.1 Relieful

Relieful comunei este destul de variat, cotele cele mai joase scăzând sub 800 metri altitudine, în timp ce cotele cele mai înalte tind spre 2000 metri altitudine. Punctul cel mai înalt locuit este dat de pasul Giuvala, aflat pe teritoriul satului Fundata, care este situat la 1235 metri altitudine.

2.2.2 Condițiile climatice

Clima din comuna Fundata este una temperat-continentală, specifică așezării geografice a României pe continentul european și relieful muntos în care este poziționată. Valorile medii ale temperaturii aerului în cursul anului cunosc o amplitudine anuală de 18,9°C la stația Fundata. Media temperaturii aerului anuale se situează în jurul valorii de 4-5°C. numărul mediu anual al zilelor de vară cu temperatură maximă este de 20-0 la Fundata. În comparație cu aceste date, temperaturile medii anuale din România oscilează între 22°C și 24°C în timpul verii, respectiv între -3°C și -5°C, în timpul iernii.

2.2.3 Condiții hidrologice

Rețeaua hidrologică este slab reprezentată și inegal repartizată. Comuna fundata este străbătută de pâraurile Fundățica (afluent al râului Dâmbovița), Șirnea și Rogozu (afleuți ai râului Zbârcioara), care nu reprezintă un important potențial hidroenergetic.

Precipitațiile sunt abundente, mai ales primăvara și toamna, cu o medie anuală de 1200 ml/an. Aceste valori ale precipitațiilor se situează în trendul național caracteristic zonelor montane, ce are valori ridicate, cuprinse între 1000 ml/an și 1400 ml/an. Predominarea precipitațiilor sub formă solidă atrage după sine creșterea grosimii stratului de zăpadă și a duratei menținerii lui (aproximativ 140-200 zile).

2.2.4 Biodiversitatea

Flora este cea specifică zonei montane și sub-montane și cuprinde plante ocrotite prin lege precum bujorul galben, garofița Pietrii Craiului, șngele voinivului.

Fauna este reprezentată de animale caracteristice zonelor temperat continentale, precum lupi, urși, vulpi, mistreți, căprioare, viezuri, jderi, cocoșul și găinușa de munte, păstrăvi.

2.3 Considerații asupra amplasamentului

Amplasamentul viitoarei propuneri formată din casă de vacanță, se află în extravilanul localității Fundata, județ Brașov și nu prezintă reglementări.

Terenul este proprietate privată, liberă de sarcini, ale Soare Adrian Dragoș și Soare Aurelia Vali. Terenul studiat are număr cadastral 101710, iar drepturile de proprietate asupra lui sunt înscrise în Cartea Funciară.

Regimul economic al terenului este reprezentat de folosința actuală, pășune extravilan (1,079 mp) și fâneată extravilan (1.079 mp).

Accesul în zonă se face din drumul național DN 73, aflat în partea de vest a proprietății, la o distanță de aproximativ 2,5 km. Suprafața studiată prin PUZ este de 2.158,00 mp.

2.4 Circulații

Echiparea teritoriului comunei Fundata cu rețele de căi rutiere adecvate reprezintă un aspect important pentru realizarea unui profil turistic. Construirea unui drum asfaltat și adoptarea unor mijloace moderne de transport nu afectează tradițiile, obiceiurile sau spiritualitatea comunei. Acestea pot fi dezvoltate, conservate și transmise generațiilor viitoare.

Rețeaua de drumuri care străbate comuna Fundata este alcătuită dintr-un drum național, trei drumuri județene și trei drumuri comunale.

DENUMIRE	Lungime pe teritoriul comunei	Legătură între localități
DN73	5 km	Brașov – Fundata – Pitești
DJ730	5,5 km	Șirnea – Ciocan, jud. Argeș
DJ 730 A	6,5 km	Fundata – Fundățica
DJ 730 B	3 km	Șirnea – Fundata
DC	21,4 km	Fundata
DC	10,5 km	Fundățica
DC	19 km	Șirnea

Drumul național și drumurile județene se află într-o stare relativ bună. Drumurile comunale, cele forestiere și intravilane necesită modernizări. Totalul drumurilor din comună este de 70,90 km, dintre acestea preponderente sunt drumurile de pământ și cele pietruite, în defavoarea

celor asfaltate. Din aceste date se poate constata nevoia de asfaltare a drumurilor județene și de pietruire a drumurilor comunale, pentru a se realiza o infrastructură rutieră adecvată tuturor funcțiunilor existente.

Amplasamentul viitoarei case de vacanță se află la o distanță de aproximativ 2,5 km de drumul național principal ce străbate comuna, fiind delimitat pe partea nord-vestică de un drum de exploatare.

2.5 Intravilan existent. Bilanț teritorial existent

Potrivit Planului Urbanistic General al comunei Fundata nr. 34090/1998, avizat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobat cu HCL Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018, **terenul se află în extravilanul localității** în cauză. Folosința actuală a terenului în cauză este: pășune extravilan, pe o suprafață de 1.079,00 mp și fâneată extravilan, pe o suprafață de 1.079,00 mp.

COEFICIENȚI URBANISTICI CONFORM SITUAȚIE EXISTENTĂ				
UTR	P.O.T. existent	C.U.T. existent	R.h. existent	H existent
<i>Terenul se află în extravilan și este liber de construcții, deci nu prezintă coeficienți urbanistici</i>				

Zona de studiu se caracterizează ca fiind o zonă în curs de dezvoltare, în apropierea terenului studiat fiind amplasate clădiri destinate turismului, în regim izolat.

2.6 Zone expuse la riscuri naturale

Analiza efectuată la nivel județean, pe baza datelor obținute de la Comisia Județeană de Apărare Împotriva Inundațiilor, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- nu exista zone afectate de inundații datorate revarsării unui curs de apă;
- nu exista zone expuse alunecărilor de teren cu caracter potențial.

Amplasamentul viitoarei construcții nu este supusă la riscuri naturale previzibile.

2.7 Echiparea edilitară

2.7.1 Alimentarea cu apă potabilă

Sursa de apă a comunei Fundata este sursă subterană, formată din 2 izvoare de captare. Rețeaua de apă deservește aproximativ 96% din gospodăriile comunei. Fiind amplasat în extravilanul localității, amplasamentul studiat nu este deservit de rețea de alimentare cu apă.

2.7.2 Canalizarea apelor uzate menajere

În prezent, comuna nu dispune de o rețea de canalizare, care să colecteze atât apele uzate menajere, care provin de la populație, cât și apele uzate aferente activităților economice. Pentru îmbunătățirea infrastructurii de canalizare este nevoie de realizarea unei rețele de canalizare.

2.7.3 Alimentarea cu energie termică

Comuna Fundata beneficiază de o rețea de alimentare cu energie electrică, fiind de folos unui număr de 394 de gospodării, reprezentând 100% din totalul gospodăriilor din comună.

2.7.4 Alimentare cu gaze naturale

În ceea ce privește alimentarea cu gaze naturale, comuna nu dispune în prezent de infrastructură necesară.

2.7.5 Alimentarea cu energie electrică

Localitatea este alimentată din stații de transformare racordate la Sistemul Energetic National. Liniile de medie tensiune ce deservesc localitățile sunt de tip aerian și subteran. Pentru pozarea liniilor aeriene de medie tensiune se utilizează stâlpi de beton tip CONEL - medie tensiune. Rețeaua locală de distribuție de joasă tensiune (0,40 kV) este de tip aerian și subteran (în zona centrală a localităților). Alimentarea acestei rețele se face din posturi de transformare racordate la rețeaua de distribuție de medie tensiune.

2.8 Probleme de mediu

Comuna Fundata tinde să se dezvolte și să devină un important punct turistic pe harta județului Brașov. Din această cauză, este nevoie ca mediul înconjurător să beneficieze de o protecție și de o atenție specială din partea autorităților, deoarece starea acestuia afectează în mod direct viața și sănătatea populației.

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ a comunei Fundata este apreciată ca bună, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei, solului și fondului forestier.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți atât în teritoriul administrativ, cât și în cadrul localităților, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

2.8.1 Calitatea aerului

Sursele de poluare ale aerului sunt surse mobile cum ar fi circulația auto/feroviara, în special de-a lungul marilor artere. Traficul rutier intens și aglomerările de mașini în spații insuficient amenajate influențează negativ calitatea aerului.

În acest moment, arderea combustibililor fosili (carbune, produse petroliere) în surse staționare, respectiv în locuințele și unele dotări, este responsabilă de încălzirea atmosferei cu un complex de poluanți gazoși și solizi (SO₂, NO, CO, CO₂, cenă și zgură).

În concluzie, sunt necesare măsuri pentru reducerea sau eliminarea nocivităților direct la sursă.

2.8.2 Calitatea apei

Sursele de poluare în zona cursurilor de apă se referă în mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafață și subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai puțin epurate.

2.9 Disfuncționalități

Analiza multicriterială a situației existente a pus în evidență următoarele disfuncționalități, care reclamă soluții de eliminare sau remediere:

- Lipsa rețelei de canalizare și gaze naturale;
- Starea drumurilor necorespunzătoare în comună, necesitând măsuri ce implică modernizarea;
- Nivelul de dezvoltare economică destul de redus.

În mod special în zona studiată disfuncționalitățile specifice sunt :

- dotări edilitare insuficiente;
- starea drumurilor, care necesită modernizări și reparații pentru a fi aduse la nivelul cerințelor.

2.10 Necesități și opțiuni

Prin documentație se propune rezolvarea disfuncționalităților specifice zonei studiate și anume :

- modernizarea și amenajarea drumurilor existente;
- crearea unei infrastructurii edilitare locale la nivelul standardelor internaționale.

2.11 Concluzii din documentația deja aprobată

Din punct de vedere funcțional,

- **cf. PUG COMUNA FUNDATA**, zona este amplasată în extravilanul localității Fundata și nu prezintă coeficienți urbanistici, iar accesul pe parcelă se realizează de pe drumul de exploatare, aflat în partea de NV.

În zonă, funcțiunea predominantă este turismul. Regimul de înălțime în zona de studiu este unul potrivit unităților de cazare, în sistem colectiv.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Terenul care a generat documentația are o suprafață de:

$S_{\text{lot}} = 2.158,00 \text{ din acte}$
--

3.1 Prevederi ale Planului Urbanistic General

3.1.1 Alegerea amplasamentului

Amplasamentul în cauză are suprafața de 2.158,00 mp și se află în extravilanul Comunei Fundata. Criteriile avute în vedere pentru amplasarea viitoarei locuințe au fost:

- amplasamentul este situat în extravilanul așezării, iar direcția de dezvoltare în această zonă este una rezidențială/turistică;
- cu toate că actualmente situația drumurilor este precară, există posibilități de modernizare, prin propuneri de planuri urbanistice, care cu ajutorul lor să se ofere comunei o dezvoltare coerentă și omogenă.

Planul Urbanistic General al localității nu reglementează suprafața de teren studiată.

3.2 Valorificarea cadrului natural

În zona studiată, precum și în apropierea ei nu există zone declarate monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Prin realizarea viitoarei locuințe de vacanță se va încerca păstrarea cât mai mult cu putință a vegetației existente în zona, totodată, se vor înființa noi plantații pentru a crea un ambient plăcut la nivelul propunerii.

3.3 Organizarea circulației

Accesul se va face din drumul Popuu, conform avizului Primăriei Fundata nr. 2926/06.10.2023. Pornind de la cerința Legii nr. 43/1975 și a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale și având în vedere necesitatea preluării circulației pietonale și a asigurării unui traseu pentru rețele, accesul la construcția propusă se va realiza din drumul adiacent existent ce se va moderniza, iar pentru acest lucru va fi necesară cedarea unei suprafețe de teren către domeniului public.

Astfel, strada propusă va avea un profil de 9,00 m – reprezentând 7,00 m carosabil (3,50 m/bandă) și 1,00 m spațiu pietonal pe de o parte și de alta a circulației auto.

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcelă. Conform *Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediu rural* zonele de parcare trebuie realizate din pietriș

compactat (criblură spartă) din materiale locale (calcar). Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate. Parcările vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele.

3.4 Zone funcționale propuse. Situația terenului reglementat

Prin Planul Urbanistic Zonal se propune reglementarea terenului în suprafață de 2.158,00 mp. Totodată, prin acesta se prevede 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor, precum și un minim de 5% spații verzi publice conform Legii 24/2007.

Astfel, este necesar ca din suprafața totală de teren, să se cedeze domeniului public:

- **107,9 mp**, reprezentând suprafața de teren pentru asigurarea a spațiului verde public (5%), și
- **56,16 mp**, reprezentând suprafața de teren necesar a fi cedată pentru lărgirea prospectului stradal.

Astfel, suprafață rămasă (1.993,94 mp) este destinată casei de vacanță propuse în regim izolat. Coeficienții propuși prin Planul Urbanistic Zonal țin cont de recomandările *Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediu rural*, și sunt următorii:

REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.Z.				
UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
L1v	20%	0,2	P	4,00 (streașină)

Funcțiunea principală pentru zona studiată este cea de locuire temporară – casă de vacanță.

Pe terenul studiat se dorește realizarea P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, conform Certificatului de Urbanism nr. 536/25.10.2023.

Pentru amplasamentul studiat se propune următoarea unitate teritorială de referință: **UTR - L1v – subzonă locuire individuală de vacanță**. Se va avea în vedere:

- Construcția propusă trebuie să încadreze în caracterul specific zonei, respectând *Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediu rural*, pentru zona Bran;
- Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la un drum public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform HG nr 525/1996;
- Prin documentația de urbanism se va prevede 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice, conform Legii 24/2007.

UTR: L1v – subzonă locuire individuală de vacanță

H max.= 4,00 m la cornișă

POT max = 20 %

CUT max = 0,2 ADC/mp teren

Încadrarea lucrărilor

- categoria "C" de importanță, conform HGR nr. 766/1997;
- clasa "III" de importanță, conform normativ P100-2006.

3.5 Echiparea edilitară

3.5.1 Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă, în momentul extinderii.

Necesarul de apă va asigura :

- alimentarea cu apă potabilă a locuitorilor;
- udatul spatilor verzi.

3.5.2 Canalizarea apelor uzate menajere și pluviale

Apele uzate menajere vor fi evacuate printr-un bazin vidanjabil.

Apele de ploaie vor fi preluate de pe suprafata acoperisurilor prin burlane de unde se scurg liber la suprafata terenului prin rigole.

Panta naturala a terenului permite scurgerea apelor pluviale.

3.5.3 Alimentare cu gaze naturale

Nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Sistemele de încălzire folosite vor fi eficiente termic și energetic, în conformitate standardele de mediu. În zonele în care nu sunt disponibile ca sursă de energie termică gazele naturale, este necesară utilizarea centralelor cu combustibil solid regenerabil (biomasă și/sau combustibil rezultat în urma reciclării).

Materialele combustibile disponibile local se pot împărți în două categorii: materiale lemnoase (deșeuri de lemn, rumeguș, căzătură de lemn masiv în păduri, resturi de lemn) și materiale nelemnoase (cerealiere sau de origine organică).

3.5.4 Alimentarea cu energie electrică

Pentru noii consumatori se poate realiza branșarea la rețeaua existentă prin extinderea acesteia în sistem L.E.A., în masura în care rețeaua existentă o permite, și cu acordul deținătorului.

Soluția de alimentare cu energie electrică va trebui să aibă în vedere o serie de considerente obligatorii pentru a asigura un serviciu energetic performant și sigur.

3.5.5 Telecomunicații

Rețeaua locală se va extinde și la viitoarele locuințe.

3.5.6 Iluminatul public

Va fi prevăzut iluminat stradal amplasat pe drumul propus.

3.6 Protecția mediului

Impactul investiției asupra mediului este reprezentat de impactul ce are loc în timpul construcției viitoarei case de vacanță. Acesta fiind unul limitat, va produce o categorie de impact precum: praf, zgomot, vibrații. Aceste efecte sunt temporare.

3.6.1 Poluarea aerului

Calitatea aerului va fi ușor afectată de funcționarea mașinilor și utilajelor care sunt utilizate în construcții. Pe parcursul execuției construcției se propagă în aer praf, pulberi de ciment, posibil mirosuri neplăcute, etc.

3.6.2 Poluarea sonoră

Sursele de poluare sonoră la viitoarele locuințe provin din transportul rutier produs în timpul rulării autovehiculelor, semnalizarea acustică, etc.

3.6.3 Poluarea apei de suprafață a pânzei de apă freatică

Lucrările din proiect nu afectează calitatea fizică, radiologia a apei de suprafață și a pânzei freatice.

3.6.4 Poluarea solului

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente

Definitor la impactul asupra solului:

- evitarea poluării cu substanțe petroliere sau alte substanțe nocive;
- pentru lucrările ce se execută, depozitarea materialelor de construcții se va face în spații clar delimitate, fără a se recurge la distrugerea solului;
- amenajarea căilor de circulație pentru mijloacele de transport în vederea limitării tasării și distrugerii solului.

3.6.5 Deșeurile

Faza de construcție a clădirilor și a căilor rutiere aferente viitoarelor construcții

În timpul acestei faze o mare cantitate de deșeuri va rezulta din construcția șantierului, din șantierele provizorii de montaj, precum și din materialele de construcții rămase.

Deșeurile rezultate în timpul construcției trebuie evacuate către stația de transfer Râșnov, care mai departe, acestea vor fi transfertate prin intermediul unor utilaje de specialitate către rampa de reziduuri din municipiul Brașov. În ceea ce privește deșeurile, pe teritoriul comunei Fundata există o groapă de gunoi neomologată, situată pe platoul Giuvala. Nu există o rețea de colectare a deșeurilor menajere sau industriale pe teritoriul comunei.

Faza de exploatare a viitoarelor locuințe

Deșeurile rezultate în timpul exploatării, după o prealabilă sortare, se vor depozita în euro pubele așezate pe o platformă betonată special amenajată, și trebuie evacuate către stația de transfer Râșnov în baza unui contract de prestări servicii.

3.6.6 Afectarea biodiversității

Faza de construcție a cladirilor si a cailor rutiere aferente viitoarelor construcții

În timpul fazei de construcție, activitățile desfășurate pentru construcția casei de vacanță nu constituie o sursă de poluare, iar lucrările ce se execută sunt de durată medie.

3.6.7 Arii protejate

În zona ce dispune de amplasarea viitoarelor construcții nu se regăsesc arii naturale protejate.

3.6.8 Organizarea sistemelor de spații verzi

Amenajarea curților și grădinilor va încerca să integreze cât mai bine casa în peisaj și în specificul local. Între stradă și casă plantațiile vor fi „transparente”; nu trebuie să mascheze peisajul și nici să creeze zone de umbră intensă. Plantațiile de gard viu din rășinoase monospecifice (tuia, molid etc.) sunt interzise, deoarece aceste specii creează perdele opace, care maschează peisajul. Pentru delimitarea proprietății, se recomandă plantațiile mixte de gard viu din specii locale de foioase.

De asemenea, prin documentația de urbanism se va prevedea 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conform Legii 24/2007.

3.7 Proprietatea asupra terenurilor

Pentru zona propusă în suprafață de 2.158 mp s-au identificat următoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- terenuri ce intenționează a fi trecute în domeniul public în scopul:
 - o asigurarea unei suprafețe de 5% pentru spații verzi publice;

- modernizării drumului de acces către proprietate, pentru asigurarea unui profil de 9,00 m.

CAPITOLUL 4: CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul documentației nu se înscrie în propunerile Planului Urbanistic General al comunei Fundata. Astfel, acesta va deveni o măsură prioritară pentru dezvoltarea localității într-un mod eficient și coerent.

Prin realizarea lucrării se urmărește respectarea dreptului asupra proprietății a beneficiarului și valorificarea potențialului zonei, respectând coeficienții urbanistici și configurația arhitectural-urbanistică propusă în conformitate cu *Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediu rural – Zona Bran*.

Realizarea viitoarelor locuințe se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a proiectului care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație a fost elaborată ținând seama de solicitările beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementărilor prevăzute sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri:

- realizarea documentației de investiție pentru obiectivul – construire locuință de vacanță, pe baza unui program dezvoltat;
- autorizarea executării în zonă a construcțiilor înscrise condițiilor de funcționalitate prevăzute;
- respingerea unor solicitări de construire în zonă, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

În concluzie, se solicită emiterea autorizațiilor în vederea întocmirii documentațiilor necesare pentru Planul Urbanistic Zonal - "**Construire locuință de vacanță**", amplasat în județul Brașov, Comuna Fundata, identificat nr. CF 103284 Fundata.

Întocmit,

lect. dr. arh. urb. Laura DOBRESU

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor pe teritoriul aferent **Planului Urbanistic Zonal**, în suprafață de 2.158.00 mp.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea execuțiilor construcțiilor în limitele teritoriului studiat în P.U.Z..

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**, de pe teritoriul Comunei Fundata din județul Brașov.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – Legea amenajării teritoriului și urbanismului cu toate modificările ulterioare.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stă Regulamentul General de Urbanism, ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare documentului. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se vor prelua prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și în proiectele de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

1.3 Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Prevederile cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe orice categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului studiat prin PUZ. Pentru

ușurarea aplicabilității, terenul studiat în PUZ a fost împărțit în unități teritoriale de referință (UTR), cu prescripții specifice.

UTR-ul este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă cu funcțiune predominantă, cu omogenitate teritorială și funcțională, delimitată în general prin axele străzilor principale și/sau limitele naturale sau cadastrale.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local și constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea în vedere:

- păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit, precum și depistarea și diminuarea surselor de poluare în scopul îmbunătățirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea și protejarea patrimoniului construit;
- protejarea zonelor cu valoare arheologică, ambientală, peisagistică, ecologică și sanitară.

CAPITOLUL 2: REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Clădirile de orice natură, drumurile, rețelele edilitare, amenajările exterioare, împrejuririle etc se vor realiza numai în intravilanul aprobat al localității, în baza certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

La eliberarea autorizației de construire urmează să se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului;
- înscrierea funcțiunii solicitate în funcțiunea dominantă a zonei în care urmează să se amplaseze clădirile;
- respectarea condițiilor impuse prin certificatul de urbanism emis anterior;
- existența tuturor pieselor scrise și desenate prevăzute de Ordinul nr.1943/2001 al M.L.P.A.T. de aplicare a Legii nr.50/1991 modificata si completată, în documentația de execuție;
- respectarea aliniamentelor, distanțelor, regimului de înălțime, POT-ul si CUT-ul, prevăzute în documentație;
- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea branșării clădirilor la rețelele edilitare;
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93;
- asigurarea platformelor de întoarcere;

Clădirile pot avea subsol, cota $\pm 0,00$ fiind situate la min. +0,30 m peste cota terenului sistematizat.

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la min. 1,20 m adâncime, cu respectarea recomandărilor avizului geotehnic anexat.

2.1 Reglementări privind păstrarea integralității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Utilizarea funcțională a terenurilor se reprezintă grafic în documentațiile de urbanism prin **planșa 3: Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.**

Pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor, precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 – Anexa 2.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale

utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.- depreciază valoarea peisajului este interzisă (art.8 din R.G.U.)

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate Ministerului Culturii.

Autorizarea construcțiilor în zonă sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai după descarcarea acestuia de sarcini specifice și numai cu avizul prealabil al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural al județului Brașov.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă, prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambietal și imaginea civilizată.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

La stabilirea condițiilor de constructibilitate se au în vedere, în afara criteriilor urbanistice, și condițiile sanitare.

Parcellele sunt considerate direct constructibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

a) Condiții generale:

Este necesar accesul carosabil la un drum public sau privat; instalația pentru canalizare se poate amplasa la cel puțin 10 m de ferestrele oricărei camere de locuit din locuința proprie sau locuințele învecinate sau de orice puț/fântână; puțul forat (fântâna) se poate amplasa la minim 10 m de orice posibilă sursă de poluare iar apa va fi utilizată în scop potabil numai cu aviz sanitar.

b) Condiții specifice urbanistice:

Indicii P.O.T. și C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului – **P.O.T.** reprezintă raportul dintre suprafața ocupată la sol (construită) și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare – **C.U.T.** reprezintă raportul dintre totalul ariei construite desfășurate și suprafața terenului considerat.

Valorile menționate în documentațiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc în mod diferențiat în funcție de parcellar, regim de înălțime, echipare tehnico- edilitara etc.

2.3 Reglementări privind amplasarea și retragerile minime obligatorii ale construcțiilor

2.3.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Amplasarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării pe partea de nord a dormitoarelor.

2.3.2 Amplasarea fata de drumuri publice

Accesele la drumurile publice, se pot realiza, pentru mai puțin de patru loturi destinate locuințelor unifamiliale, direct sau prin servitute. Servitutea de trecere trebuie să aibă o lățime minimă de 3,50 m.

Pentru parcelările în adâncime, incluzând mai mult de patru loturi de locuințe fără acces direct la drumul public, parcelarea se poate face, în baza unei documentații de urbanism aprobate, cu creerea de drumuri care fie vor fi cedate la domeniul public, fie vor fi administrate în sistem privat, potrivit legii. Accesele carosabile pentru funcțiunile de servire publică se pot face numai direct din drumuri publice.

Amplasarea construcțiilor și autorizarea acestora în zona de protecție a drumurilor se poate face cu avizul administratorului acestuia.

2.3.3 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Aliniamentul față de drumurile de exploatare va fi de minim 4,50 m din ax. Amplasarea locuințelor se face cu o retragere față de aliniament de minim 5,0 metri.

Aliniament - linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat.

Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate sau alinate în următoarele situații:

- pe aliniament;
- retras de la aliniament.

2.3.4 Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, prevăzute în documentațiile urbanistice, conform art. 24 – R.G.U. și Codului Civil.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă. Distanțe minime obligatorii

Distanțele dintre clădirile alăturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminare naturală, insorire, salubritate, securitate în caz de seism etc.

Distanțele minime acceptate sunt egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte ($H/2$), dar nu mai puțin de 5,00 m.

Distanța față de limitele de proprietate se măsoară pe linia perpendiculară de la cel mai apropiat punct al casei pe limita proprietății. Distanța față de construcțiile învecinate se măsoară între cele mai apropiate două puncte ale fiecărei construcții.

Dacă împrejurul clădirii nou propuse nu este nimic construit, se respectă distanțele față de limitele laterale. Dacă însă există construcții, se respectă în primul rând distanța dintre clădiri, în concordanță cu funcțiunile lor (locuire, turism). Distanța dintre clădiri este importantă în special pentru calitatea locuirii. Fiecare construcție va putea beneficia de peisaj, lumină și intimitate. Respectarea distanțelor este necesară și pentru a preveni propagarea incendiilor.

2.4. Reglementari cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1 Drumuri si accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.Z.

În cazul reparcelărilor cu mai mult de patru parcele dezvoltate în adâncime accesul carosabil principal se poate soluționa cu fundături după cum urmează:

- cele cu o lungime de 30,00 m - o singura bandă de 3,50 m lățime;
- cele cu o lungime de maximum 100,00 m - minimum 2 benzi (total 7,00 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

În spiritul principiilor de conservare a specifiului local, în zonă se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto.

2.5. Reglementări privind echiparea tehnico- edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

Toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă. Nu sunt admise closetele uscate.

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele de alimentare cu gaze și telecomunicații.

Este interzisă scurgerea burlanelor pe trotuare (sau în spațiul rezervat realizării acestora), fără asigurarea evacuării rapide și captării apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase, pentru a se evita producerea gheții pe zonele destinate circulației publice.

2.6. Reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

2.6.1 Regimul de înălțime

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului de înălțime prevăzut în documentațiile urbanistice.

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 perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului.

2.6.2 Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat funcțiunii specifice dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Se recomandă acoperisurile tip șarpantă.

Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale se recomandă o atentă studiere a formelor locale; de asemenea, se recomandă evitarea adoptării stilurilor, formelor, elementelor decorative sau materialelor de construcție emblematice pentru alte zone din țară.

Clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei. Garajele sau alte corpuri de clădire vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

2.7. Reglementări privind amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1 Parcaje

Pentru locuințele individuale se prevede cel puțin un loc de parcare la fiecare unitate locativă în interiorul lotului. Parcajele vor fi configurate spațial în conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor în localități urbane – P132/1993 (și proiect nr. 6970/N/1992 – URBANPROIECT) și cu respectarea prevederilor art. 33 și Anexa nr. 5 – R.G.U.

Parcajele aferente locuințelor individuale se vor asigura în vecinătatea clădirilor destinate dotărilor (pentru personal și beneficiarii serviciilor) în incinta lotului.

2.7.2 Spații verzi și plantate

Amenajarea curților și grădinilor va încerca să integreze cât mai bine casa în peisaj și în specificul local. Între stradă și casă plantațiile vor fi „transparente”; nu trebuie să mascheze peisajul și nici să creeze zone de umbră intensă.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurată cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Pe suprafețele plantate se vor folosi specii de plante autohtone. Specii recomandate:

- foioase: fag, frasin, tei, carpen, mesteacăn, salcie, prun etc.
- rășinoase: brad, molid, larice, douglas, pin etc.
- arbuști: corn, soc, lemn câinesc, sorb de munte, alun, prun, măceș, salcie etc.

2.7.3 Împrejmuiuri

În cazul satelor brănene, peisajul specific este definit de deschideri largi în care elementul natural domină, cu construcțiile împrăștiate fără o ordine aparentă. Drumul șerpuiește urmând curbele de nivel iar proprietățile sunt împrejmuite cu garduri joase din lemn. În timpul iernii, când vegetația este desfrunzită, mediul construit devine și mai vizibil. Această „permeabilitate vizuală” se datorează în mare măsură modului tradițional de delimitare a proprietăților, prin împrejmuirea cu garduri joase de „răzlogi” sau din „tambre”, care permit trecerea privirii și nu delimitează opac spațiul public al drumului de cel privat, al proprietăților individuale.

Plantațiile de gard viu din rășinoase monospecifice (tuia, molid etc.) sunt interzise, deoarece aceste specii creează perdele opace, care maschează peisajul. Pentru delimitarea proprietății, se recomandă plantațiile mixte de gard viu din specii locale de foioase. Înălțimea gardului viu nu va depăși 1,50 m la stradă. Spre sud se recomandă foioase, care permit însorirea caselor pe timpul iernii.

CAPITOLUL 2: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Regulamentele Locale aferente planurilor de urbanism.

Pentru amplasamentul studiat se propune unitatea teritorială de referință:

UTR L1v – subzona locuințelor individuale de vacanță

REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.Z.				
UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
L1v	20%	0,2	P	4,00 (streașină)

UTR L1v – SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE DE VACANȚĂ

SECȚIUNEA 1: UTILIZĂRE FUNCȚIONALĂ

01. UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală cu regim permanent sau sezonier;
- Spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului;
- Spații libere pietonale.

02. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Dotări pentru turism rural: pensiuni, mic comerț, servicii de alimentație publică
- Mici ateliere pentru meșteșuguri locale;
- Construcții pentru producția agricolă tradițională, specifică zonei;
- Echipamente edilitare necesare zonei rezidențiale și compatibile cu locuirea;
- Se admit alte utilizări care nu generează transporturi grele, nu atrag mai mult de 3 autoturisme concomitent, nu creează riscuri pentru sănătate sau disconfort.

03. UTILIZĂRI INTERZISE

- Oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- Construcții destinate creșterii intensive de animale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

04. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Dimensiunile minime ale parcelelor pentru a putea fi construite:

- ❖ minim 500 mp pentru case de locuit, anexe și extinderi ale construcțiilor;
- ❖ minim 1000 mp pentru case de vacanță;

Raportul dintre laturilor terenului nu trebuie să fie mai mic de 1/3.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
 - b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m;
 - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 m.
- Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor;
 - Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

05. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, asigurându-se coerența propunerii și integrarea volumelor în imaginea generală percepută la nivelul străzii
- În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;
- În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 5,00 m de la aliniament;

06. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Orice construcție va fi amplasată față de limita laterală a proprietății învecinate la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 3,00 m;
- Excepții se pot admite în următoarele cazuri:

- ❖ când construcțiile formează la stradă un front continuu, accesul pe parcelă făcându-se prin ganguri sau pasaje special amenajate.
 - ❖ când construcțiile sunt cuplate pe latura lungă a vecinătății
 - ❖ când construcțiile sunt prevăzute prin proiect să funcționeze dependent de proprietatea vecină, fără a se aduce prejudicii reciproce prin crearea unui spațiu comun
 - ❖ când construcțiile reprezintă anexe funcționale, iar amplasarea lor este corelată cu anexe similare ale proprietății vecine, caz în care construcțiile nu pot depăși înălțimea de 2,50 m.
- clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

07. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 10,00 m.

08. ACCESE ȘI CIRCULAȚII

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Se recomandă ca drumurile de acces pe proprietăți să fie îmbunătățite pentru a permite o deservire corectă;
- De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maxim 3,00 m;
- Aleile și terasele trebuie pavate cu tehnici și materiale locale (pietriș, piatră etc). Se va evita folosirea pavelelor și a suprafețelor betonate sau asfaltate..

09. PARCAREA/GARAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
- Zonele de parcare trebuie realizate din pietriș compactat (criblură spartă) din materiale locale (calcar). Sunt interzise pavelele de beton și zonele asfaltate. Parcările vor fi integrate în vegetație și nu vor fi marcate cu vopsele, ca în mediul urban.
- Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale:

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
 - b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CONSTRUCȚIILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel supraterran (parter);

- Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (D/S+P, P) (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter).
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă nu va depăși 4,00 m;
- Înălțimea maximă la coamă, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de: 7,00 m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei; Clădirile noi și extinderile clădirilor existente trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, prin adaptarea formelor la specific;
- Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuire sezonieră.
- Nu se admit jocuri în acoperiș, mai multe ape, pante diferite, diferențe de nivel la coamă, forme provenite din alte zone sau așa-zis „moderne”;
- Învelitoarea se va face din materiale tradiționale, păstrând imaginea locală nealterată. Se recomandă învelitori din șită, șindrilă sau țiglă ceramică executată manual.
- Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă;
- Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei;
- Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice;
- În lipsa rețelilor de apă și canalizare, se vor aplica soluții locale – individuale sau colective – de epurare a apei. Apele epurate se vor folosi pentru irigații
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă);
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

14. ÎMPREJMUIRI

- Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire;

- Se recomandă modul tradițional de delimitare a proprietăților - prin împrejmuirea cu garduri joase de „răzlogi” sau din „țambre”, care permit trecerea privirii și nu delimitează opac spațiul public al drumului de cel privat, al proprietăților individuale;
- Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea;
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 20%

16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 0,2.

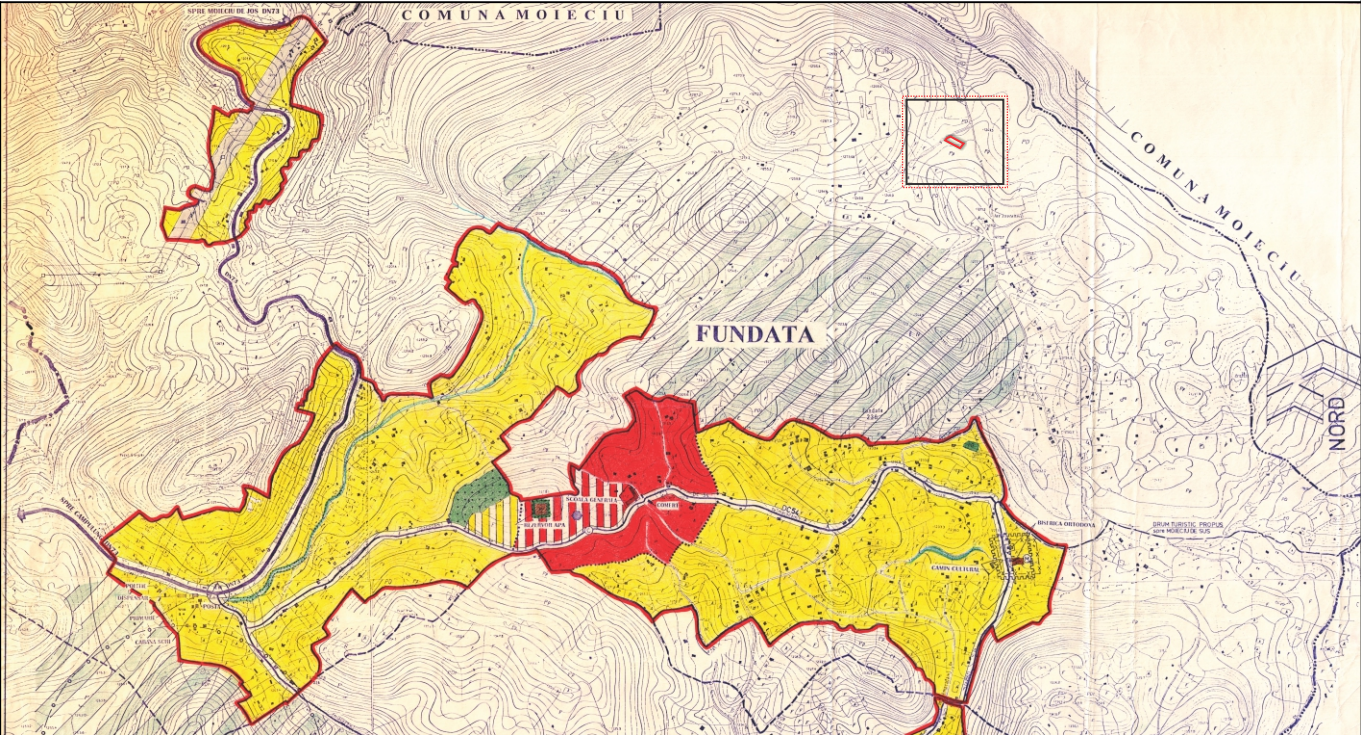
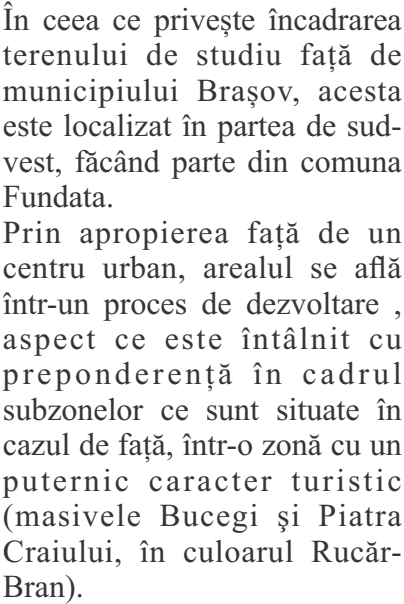
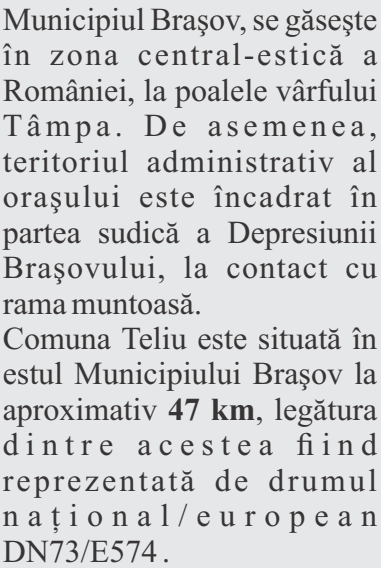
ÎNTOCMIT,

lect.dr.arh.urb. Laura DOBRESCU



Comuna Fundata, Județ Brașov

MUNICIPIUL BRAȘOV - COMUNA FUNDATA. DEZVOLTARE SPAȚIALĂ Localizare teren de studiu față de municipiul Brașov



Prin PUZ se vor încadra construcțiile propuse în caracterul specific al zonei. Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la un drum public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform HG nr. 525/1996. Accesul se va face din drumul Popii, conform avizului Primăriei Fundata nr. 2926/06.10.2023.

Capacitatea turistică a zonei se află în plină dezvoltare prin extinderea rețelei de infrastructură, reabilitarea fondului construit și diversificarea ofertei de servicii turistice. Aproximativ de Brașov, peisajul natural și relieful muntos existent reprezintă potențialul de extindere a serviciilor turistice în comună, care implică dezvoltarea utilităților și **îmbunătățirea calității locuirii.**

Comuna Fundata ocupă nivelurile superioare ale platformei brăne (1200-1300m) și este cea mai înaltă așezare carpatică românească, cu locuințe situate la peste 1300 metri altitudine și chiar 1400 metri altitudine.

Zona în care se regăsește amplasamentul este caracterizată de diferitele categorii de folosință a terenurilor - pădure, pășuni/fânețe, terenul fiind regăsit în extravilanul comunei.

Comuna Fundata este situată în centrul țării, la extremitatea sudică a județului Brașov, în bazinul ce se desfășoară între masivele Bucegi și Piatra Craiului, în culoarul Rucăr-Bran.

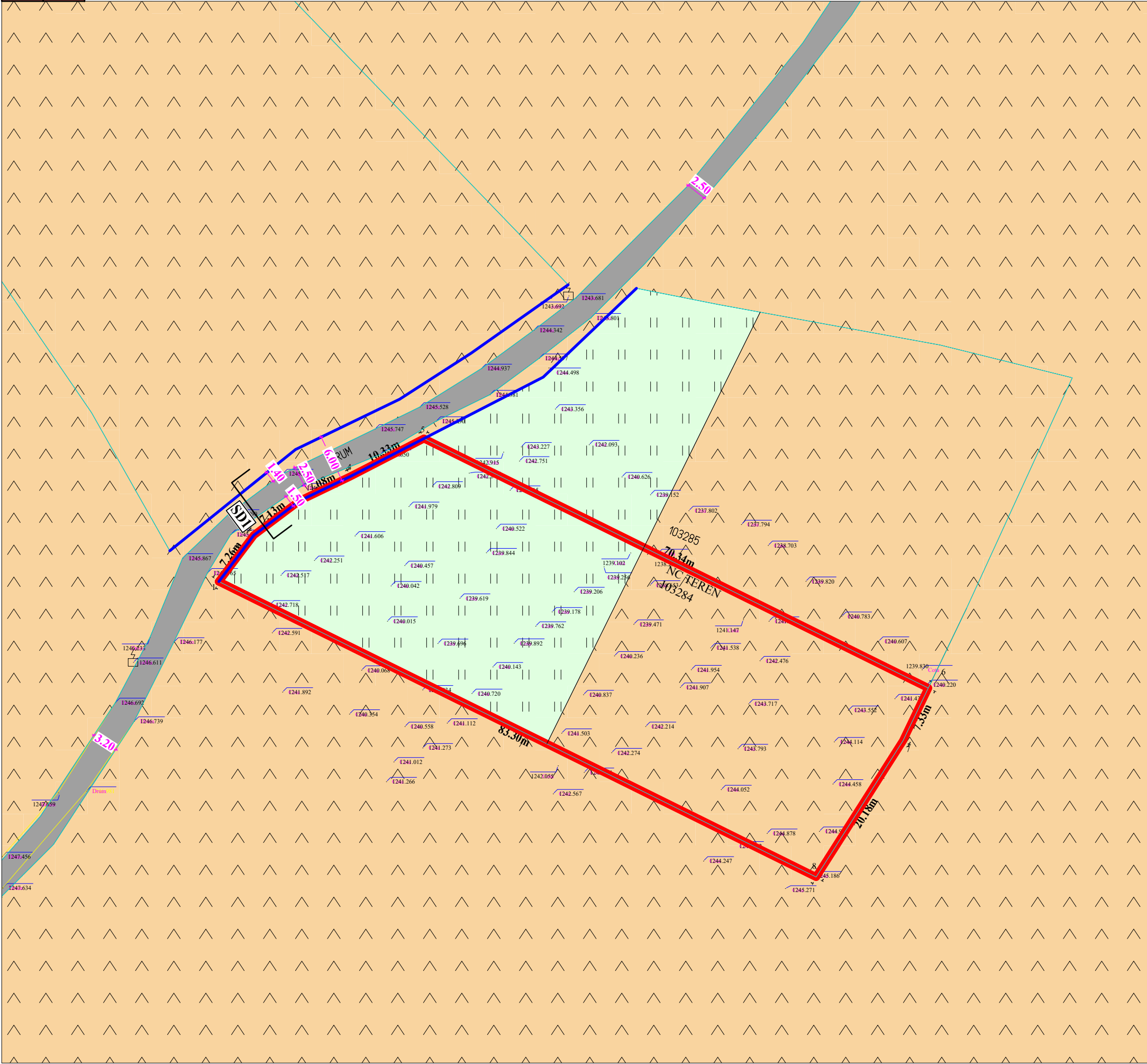
Comuna Fundata face parte din micro-regiunea Bran, ce se află localizată în partea sudică a județului Brașov, la granița dintre județele Brașov, Argeș și Dâmbovița. Alături de comunele Bran și Moieciu, comuna Fundata formează arealul geografic numit zona Bran.

Împrejurimile sunt reprezentate de peisajul natural existent. Situația existentă a subzonei unde este amplasat terenul este caracterizată de relief, o zonă pitorească, fiind localitatea aflată la cea mai mare altitudine din România.





C.F. nr. 103284 Fundata



	PROJECTANT			BENEFICIAR:	
	LARA GREEN DESIGN S.R.L. RO44637758 J40/12728/2021			SOARE ADRIAN DRAGOȘ	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA: 1/500	TITLU PROIECT: Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță	PROIECT NR.: 282
ȘEF PROIECT	arh.urb. Laura DOBRESCU				FAZA: ST. OPORT.
PROIECTAT ȘI DESENAT	urb. Maria IVAȘCU		DATA: 2024	TITLU PLANȘĂ: SITUAȚIA EXISTENTĂ A TERENULUI	PLANȘĂ NR.: 2.
	urb. peisag. Marius ILIE				



C.F. nr. 103284 Fundata



LIMITE

- | | |
|---|---|
|  | Limita terenului ce a generat P.U.Z. |
|  | Limită de proprietate |
|  | Aliniament |
|  | Limita terenului ce a generat P.U.Z.
după cedare suprafețe către domeniul public |
|  | Aliniament propus |
|  | Aliniere propusă |
|  | Limită edificabil |
|  | Limită construcție propusă |
|  | Suprafață cedare teren 5% spații
verzi publice cf. Legii 24/2007 |
|  | Suprafață cedare teren cu scopul
lărgire drum public |

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- | | |
|---|--|
|  | U.T.R. L1v - locuire individuală de vacanță |
|  | Spațiu verde public provenit după cedare cf. Legii 24/2007 |
|  | Cedare teren pentru trecere în domeniu public |
|  | Spațiu verde propus pe parcelă |
|  | Acces pietonal |
|  | Acces auto |
|  | Modernizare (Lărgire) circulații existente |

CATEGORII DE FOLOSINȚĂ TERENURI

- 
- Pășuni
Fânețe

CAI DE COMUNICAȚIE

- | | |
|--|------------------------------|
| | Circulații rutiere propuse |
| | Circulații pietonale propuse |

COEFICIENTI URBANISTICI CONFORM SITUAȚIE EXISTENTĂ

UTR	P.O.T. existent	C.U.T. existent	R.h. existent	H existent
-----	-----------------	-----------------	---------------	------------

Terenul este liber de construcții, deci nu prezintă coeficienți urbanistici

REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.G.

UTR	P.O.T. maxim	C.U.T.vol.max.	R.h. maxim	H maxim
-----	--------------	----------------	------------	---------

Terenul este amplasat în extravilanul comunei și nu prezintă reglementări urbanistice conform P.U.G.

REGLEMENTĂRI CONFORM P.U.Z.

UTR	P.O.T. maxim	C.U.T. maxim	R.h. maxim	H maxim
L1v	20%	0,2	P	4,00 (streașină)

Coordonate teren							
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]			Y [m]	X [m]	
1	523780.430	438929.030	7.26	5	523806.069	438946.904	2.44
2	523784.803	438934.828	7.13	6	523869.120	438915.725	8.68
3	523790.504	438939.109	7.08	7	523865.948	438909.121	9.88
4	523796.882	438942.176	10.33	8	523855.097	438892.107	12.43
S = 2.158,00 mp P = 212,94 m							

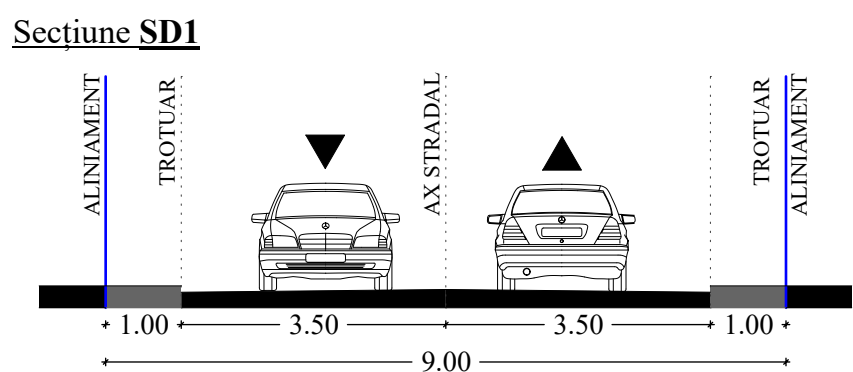
BILANȚ PROPUNERE

	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ	123,97	6,22
CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL PARCELEI	483,32	24,24
SPAȚII VERZI	1.386,65	69,54
TOTAL	1.993,94	100,00

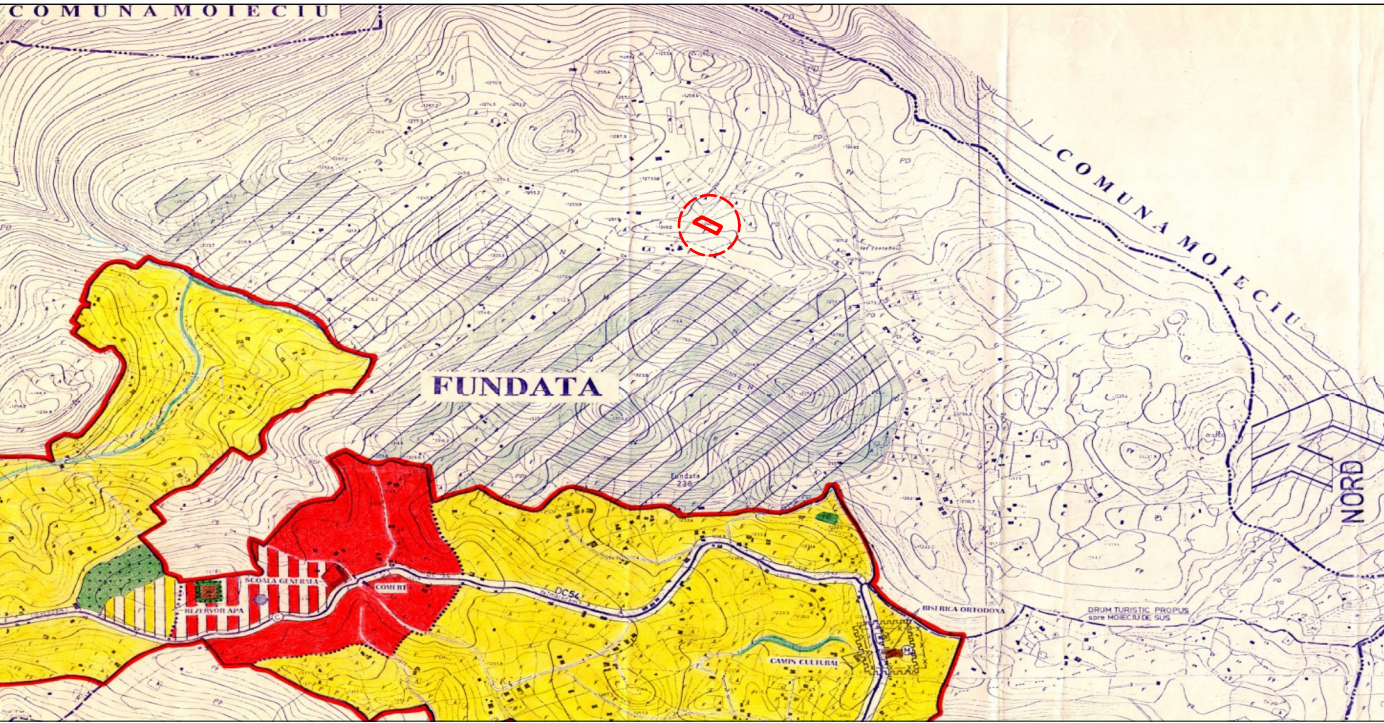
SITUAȚIA PORPUȘĂ A TERENULUI CE A GENERAT P.U.D.

Suprafață totală teren	Construcții existente	Destinație	Suprafață (mp)	Procent (%)	Observații
2.158,00 mp	Nu există	Locuință de vacanță	123,97	6,22%	Suprafață construită desfășurată - 123,97 mp Parter, H max. cornișă - 4,00 m / H max. coamnă - 6,00 m Prin PUZ se vor încadra construcțiile propuse în caracterul specific al zonei . Pentru respectarea arhitecturii se va studia Ghidul OAR Bran.

SECTIUNI STRADALE PROPUSE



Secțiune SD1



Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
103284	2.158	conform CF nr. 103284 Fundata Localitate Fundata, Județ Brașov	
		UAT	FUNDATA

Situația actuala

Numer cadastral	Suprafata (mp)	Procent (%)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
103284	Pășune extravilan S=1.079	100	Pășune extravilan	teren extravilan, fără reglementări loc. Fundata, județ Brașov
	Fânață extravilan S=1.079		Fânață extravilan	

Situația propusă

Număr cadastral	Suprafata (mp)		Procent (%)		Categoria de folosință	Descrierea imobilului
103284	2.158		100		CC	teren propus pentru introducere în intravilan
	cedare teren drum public 56,16	1.993,94	2,60	92,40		
	cedare teren spațiu verde 107,9		5,00			

		PROIECTANT LARA GREEN DESIGN S.R.L. RO44637758 J40/12728/2021		BENEFICIAR: SOARE ADRIAN DRAGOȘ	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMĂNĂTURĂ	SCARA: 1/500	TITLU PROIECT: Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță	PROIECT NR.: 282
ȘEF PROIECT	arh.urb. Laura DOBRESCU				FAZA: ST. OPORT.
PROIECTAT ȘI DESENAT	urb. Maria IVAȘCU		DATA: 2024	TITLU PLANȘĂ: REGLEMENTĂRI URBANISTICE Zonificare funcțională	PLANȘĂ NR.: 3.
	urb. peisag. Marius ILIE				