



Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail [primariafundata@yahoo.com](mailto:primariafundata@yahoo.com)



NR. \_2599\_ /04.09.2025

**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 Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian

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

Procedura de dezbatare publica: 30 de zile lucratoare - termen 16.10.2025

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](mailto:primariafundata@yahoo.com), pana la data de 16.10.2025.

Primar,  
Patea Marian Florin



Secretar,  
Preda Nicoleta Daniela

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



**PROIECT de HOTĂRÂRE NR. 52**

din 04.09.2025

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian

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

**1. Avand in vedere:**

- cererea inregistrata cu nr. 2592 din 04.09.2025, inaintata de catre Zamfir Marian, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 58/21.08.2025, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire casa de vacanta”, initiator Zamfir Marian.
- PUZ - ul - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian.

**2. Ținând cont de:**

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. 2597/04.09.2025;
- raportul de specialitate nr. 2598/04.09.2025;
- 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 Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, in suprafata totala de 1.580 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

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

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

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

Initiator,  
Primarul Comunei Fundata  
Patea Marian Florin



Avizat,  
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

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



**REFERAT DE APROBARE**

**- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian**

Nr. 2597 din 04.09.2025

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 29 alin. (1) lit. c) și alin. (3) și art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului *Hotărârii Consiliului Local – privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.)- „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian*

**Motivul emiterii proiectului de hotărâre:**

- cererea înregistrată cu nr. 2592 din 04.09.2025, înaintată de către Zamfir Marian, prin care solicită aprobarea documentației tehnice PUZ - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;

- Avizul nr. 58/21.08.2025, emis de Consiliul Județean Brasov, pentru aprobare documentației PUZ - „Construire casa de vacanta”, initiator Zamfir Marian.

- PUZ - ul - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian.

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

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

**Măsurile de implementare**

Documentația fiind completă, se înaintează spre analiză și aprobare Consiliului Local.

Punerea în aplicare a hotărârii va avea loc imediat, fără a fi necesară o perioadă suplimentară.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de hotărâre anexat, pe care îl supun spre aprobare.

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, vă rog să analizați și să hotărâți asupra proiectului *Hotărârii Consiliului Local - privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian*

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

**PRIMARUL COMUNEI,**  
Marian Florin PATEA



**Judetul Brasov**

**Comuna FUNDATA**

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

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

**e-mail: primariafundata@yahoo.com**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

**la Proiectul de Hotărâre**

**- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta”  
teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr.  
104002, beneficiar Zamfir Marian**

Nr. \_2598\_ din 04.09.2025

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

Având în vedere urmatoarele:

- cererea inregistrata cu nr. 2592 din 04.09.2025, inaintata de catre Zamfir Marian, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 58/21.08.2025, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire casa de vacanta”, initiator Zamfir Marian.
- PUZ - ul - „Construire casa de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian.
- Raportul informarii si consultarii publicului cu privire la Elaborare PUZ „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian, inregistrat cu nr. 1310/17.04.2025, intocmit conform Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism"
- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :

"ART. 25

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

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

**Judetul Brasov**

**Comuna FUNDATA**

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

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

**e-mail: primariafundata@yahoo.com**



**ART. 47**

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

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

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

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

***propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local***

- **privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104002, beneficiar Zamfir Marian**

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

Intocmit,  
Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA





## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **Capitolul I . INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea investiției: P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

**Amplasament: comuna Fundata, sat Șirnea, Jud. Brașov**

**Beneficiar: Zamfir Marian**

**Nr. proiect: U04/01.2024**

**Proiectant general: S.C. THE UPGRADE S.R.L.**

**Faza proiectării: P.U.Z.**

**Data elaborării: mai 2025**

#### **1.2. Obiectul proiectului**

Obiectul lucrării este întocmirea documentației care va reglementa o viitoare zonă de case de vacanță pe terenul identificat prin C.F. 104002 Fundata, urmărind condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 242 din 09.05.2025 și prin utilizarea avizelor aflate în perioada de valabilitate solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 528 din 18.10.2023.

#### **1.3. Surse documentare**

P.U.G. Comuna Fundata.

Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran, întocmit de O.A.R.

#### **Studii și proiecte de specialitate**

Ridicarea topografică întocmită de ing. Blaj Aurelia, recepționată O.C.P.I. cf. P.V. nr. 4287/2023.

Studiul geotehnic întocmit de S.C. Studii Geo Mărgărit S.R.L., ianuarie 2024.

Documentația pentru obținerea avizului de amplasament faza PUZ „Echipare edilitară – alimentare cu energie electrică – Elaborare PUZ „Construire casă de vacanță, com. Fundata, sat Șirnea”, lucrarea C08/18.05.2025, elaborată de S.C. Copas Activ Energy S.R.L.

Documentația tehnică de fundamentare pentru obținerea avizului de gospodărirea apelor pentru obiectivul „Elaborare PUZ - Construire casă de vacanță sistem P, com. Fundata, sat Șirnea””, elaborată de S.C. I.G.U.T. S.R.L. Brașov, octombrie 2024.



## **Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Caracteristici ale zonei. Încadrare în localitate**

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul comunei Fundata, conform P.U.G. Comuna Fundata și are folosința actuală de fâneată, conform C.F. nr. 104002 Fundata.

Terenul cu o suprafață de 1580,00 mp se află pe latura de vest a satului Șirnea, comuna Fundata, are acces direct din drumul comunal DC 54B<sup>1</sup> (fost drum județean DJ 730 – conform Avizului Primăriei Fundata nr. 2748 din 22.09.2023) și se învecinează cu:

- drumul comunal DC 54B (fostul drum județean DJ 730), la sud;
- drumul de servitute cu nr.cad. 103773 care deservește proprietățile cu nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774, la vest;
- proprietățile identificate cu nr.cad. 103774, nr.top. 9248/2/2, nr.cad. 711, la est.

Din punct de vedere urbanistic, zonele construite învecinate se caracterizează prin dispunerea împrăștiată, specifică așezărilor montane, cu parcelar cu forme neregulate și construcții izolate.

Construcțiile existente în vecinătate sunt cu precădere case de vacanță, vile, pensiuni cu regim de înălțime care nu depășește P+2E (3 niveluri supraterrane).

Documentații de urbanism, aprobate recent în vecinătate, la sud de terenul studiat:

PUZ „Zonă turistică”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022 propune dezvoltarea unei zone turistice cu următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = P+M/R, H.max.cornișă = 6 m, față de CTA, H.max. = 12 m față de CTA, POT = 20%, CUT = 0,4, spații verzi amenajate pe parcelă de minim 30% din suprafață.

PUZ „Construire case”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 43 din 22.09.2022 propune parcelarea unui teren și transformarea acestuia într-o zonă de locuințe individuale cu următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = D+P+E, P+E+M, D+P+M, H.max.cornișă = 8 m, H.max.coamă = 12 m, POT = 20%, CUT = 0,5, suprafața minimă amenajată pe parcelă de 50%.

PUZ „Zonă turistică – construire case de vacanță”, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 31 din 05.08.2021 propune pentru parcelarea și funcțiunea propusă următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = S+P+1+M, H.max.streașină = 7 m față de CTA, H.max.coamă = 11 m față de CTA, POT = 25%, CUT = 1, spații verzi private pe parcelă de min. 30%.

PUZ „Zona sud-vest sat Șirnea, com. Fundata – pe drumul spre satul Ciocan”, avizat cu AU nr. 171 din 24.08.2009 propune următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = S+P+M, POT = 20%, CUT = 0,6.

---

<sup>1</sup> Ridicarea topografică întocmită de ing. Blaj Aurelia a fost recepționată O.C.P.I. cf. P.V. nr. 4287/01.11.2023 (ca urmare a cererii nr. 33922 din 27.10.2023) păstrând denumirea de drum județean pentru drumul de acces, date fiind datele apropiate de emitere ale Avizului Primăriei Fundata nr. 2748 din 22.09.2023 și recepția lucrării topografice și posibila nepreluare în sistem a schimbării denumirii drumului. Actualizarea informației privind denumirea drumului apare pe planul topografic executat de ing. topograf în aprilie 2025 și atașat prezentei documentații.



## **2.2. Elemente ale cadrului natural**

Informațiile din acest subcapitol sunt extrase din Studiul geotehnic întocmit de S.C. Studii Geo Mărgărit S.R.L., ianuarie 2024.

### **Date geologice**

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcămintele de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice (mâl, turbă) cu efecte negative asupra construcțiilor.

### **Date geomorfologice**

În ansamblul său, terenul see prezintă înclinat și se caracterizează ca fiind în perfect echilibru litostatic, stare de fapt care se va menține cu siguranță și în viitor.

În consecință, terenul din perimetrul cercetat nu va fi afectat de fenomene naturale distructive din categoria alunecări, prăbușiri, curgeri etc., asigurând garanția stabilității în timp a construcției proiectate.

### **Date hidrologice**

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, izvoare, avalanșe sau torenți, așadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

### **Date hidrogeologice**

Prima pânză de apă freatică se întâlnește la adâncime dar terenul situându-se la baza pantei, apele de infiltrații sunt omniprezente, cu debite crescute după ploi abundente și la topirea bruscă a zăpezilor.

Urmare a celor de mai sus, se recomandă ca la construcțiile cu spații subterane, pe lângă obișnuitele măsuri de hidroizolare, la exteriorul imobilului pe latura dinspre amonte și pe cele două flancuri să se realizeze rețele de drenaj.

### **Date geotehnice**

#### **Categoria geotehnică a amplasamentului**

Având în vedere prevederile normativului NP074/2022, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic redus.

Această încadrare este orientativă; ea poate fi modificată pe parcursul etapelor de proiectare (DTAC) de către geolog împreună cu proiectantul de structură.

#### **Adâncimea de îngheț**

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheț măsoară 1,00 m, raportată de la cota terenului amenajat exterior.

#### **Zonarea seismică**

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se vor lua în considerare:

- valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,20$  g, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani.
- perioada de control (colț)  $T_c = 0,7$  s.
- valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,20$  g.



### Condiții de fundare

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind de  $P_{conv} = 260 - 300 \text{ kPa}$ .

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații:

- la încărcări centrice:

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,2 P_{conv}$$

- la încărcări cu excentricitate după o singură direcție:

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

- la încărcări după ambele direcții:

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

Conform STAS 3300/85 presiunea convențională corespunde fundațiilor având adâncimea  $D_f = 2,00 \text{ m}$  raportată de la cota terenului amenajat și lățimea  $B = 1,00 \text{ m}$ .

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/2/85, punctele B2.1, B2.2, B2.

### Încadrarea terenului conform TS 988

Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria „teren mediu” în cazul săpăturilor manuale și în categoria a II-a în cazul executării acestora mecanizat.

Stratul de masă argiloasă cu pietrișuri, bolovănișuri, blocuri de calcare și gresii încadrându-se în categoria „teren tare” în cazul săpăturilor manuale și în categoria a IV-a în cazul executării acestora mecanizat.

### Considerente geotehnice pentru proiectarea căilor de acces și platformelor de parcare

După excavarea păturii de sol vegetal se poate trece la compactarea „patului” în vederea executării infrastructurii, care se va realiza din pietriș de râu.

### Concluzii și recomandări

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

La faza DTAC, PT se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) și anume:



- conductele purtătoare de apă vor fi montate aparent pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor;

- realizarea de trotuare perimetrale etanșe în jurul construcțiilor, cu lățimea de min. 1,00 m, așezate pe un strat de pământ local, cu grosimea de min. 0,20 m și panta spre exterior;

- evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției;

- apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare etc.);

- umpluturile în jurul fundațiilor se vor executa imediat după ce construcția a depășit nivelul terenului natural.

Săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscare sau de îngheț-dezghet.

În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoarea de 1/1,25 în cazul nisipurilor prăfoase sau argiloase și 2/1 .... 4/1 în cazul rocilor stâncoase. În situația ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa construcții în albia majoră (zona inundabilă) și în apropierea malurilor. Pentru fazele DTAC, PT se va elabora un studiu geotehnic specific etapei de proiectare.

### **2.3. Circulația. Situația existentă**

Accesul pe terenul studiat se face în prezent din drumul comunal DC 54B (fost drum județean DJ 730 – conform Avizului Primăriei Fundata nr. 2748 din 22.09.2023).

### **2.4. Echipare edilitară. Situația existentă**

#### **Alimentare cu apă**

În vecinătatea zonei studiate există rețea publică de alimentare cu apă conform schiței anexate Avizului de amplasament favorabil nr. 4967/471/27.05.2025, emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului.

La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

#### **Canalizare**

În Comuna Fundata nu există rețea de canalizare conform Avizului nr. 4967/471/27.05.2025, emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata.



### **Alimentare cu energie electrică**

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 7010250506008 din 29.05.2025, eliberat de DEER - Sucursala Braşov, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normale faţă de acestea.

Amplasamentul studiat nu afectează instalaţiile aflate în întreţinerea DEER Sucursala Braşov. LEA 0,4 kV Şirnea este la o distanţă mai mare de 100 m (cf. planşei vizate de DEER Sucursala Braşov şi COR MT JT).

Conform documentaţiei pentru obţinerea avizului de amplasament faza PUZ „Echipare edilitară – alimentare cu energie electrică – Elaborare PUZ „Construire casă de vacanţă sistem P, com. Fundata, sat Şirnea””, elaborată de S.C. Copas Activ Energy S.R.L., situaţia energetică a zonei este reprezentată de:

- surse de energie existente: Staţia Tohan 110/20/6 kV, PA1Bran;
- reţele electrice de distribuţie existente: reţeaua de 20 kV existentă – LEA 20 kV Fundata;
- posturi de transformare: PT 20/0,4 kV.

**Salubritate.** În Comuna Fundata există serviciul de salubritate al comunei.

### **2.5. Probleme de mediu**

Prin tipul de activitate propus, direcţionată spre dezvoltarea sectorului de locuire, chiar dacă temporară – sezonieră, într-o zonă cu un relief şi un peisaj aparte, există riscul apariţiei unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligaţia de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate şi prin această documentaţie în vederea limitării riscurilor de apariţie a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat cu ajutorul O.A.R.

### **2.6. Opţiuni ale populaţiei**

Iniţiatorul proiectului doreşte reglementarea terenului în vederea construirii ulterioare a unei case de vacanţă şi a unei serii de anexe şi instalaţii, complementare construcţiei principale.

Pe parcursul elaborării P.U.Z., publicul interesat a putut consulta documentaţia de urbanism pe site-ul Primăriei Fundata şi şi-a putut exprima opinia în cadrul etapelor de consultare şi informare, conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism.

Anunţurile privind iniţierea elaborării P.U.Z. şi posibilitatea consultării documentaţiei pentru fiecare atapă au fost amplasate de către investor pe panouri vizibile din calea de acces, pe limita de proprietate.



Etapile de consultare și informare a publicului au fost următoarele:

- etapa pregătitoare, prin care s-a anunțat intenția de elaborare a P.U.Z. s-a desfășurat în perioada 18.03.2024 - 18.04.2024;
- etapa de elaborare a propunerilor care s-a desfășurat în perioada 25.09.2024 – 25.10.2024;
- etapa aprobării P.U.Z. care s-a desfășurat în perioada 20.02.2025 - 14.03.2025;
- implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.

Observațiile și propunerile publicului sunt necesare pentru stabilirea cerințelor de elaborare a propunerilor P.U.Z.

La finalul celor trei etape de consultare a fost redactat Raportul Informării și Consultării Publicului cu nr. 1310 din 17.04.2025 în care au fost consemnate perioadele și modul în care aceste etape s-au desfășurat și faptul că nu au fost înregistrate observații sau propuneri iar documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Fundata nu a fost solicitată pentru consultare.

### **Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Valorificarea cadrului natural**

Amplasamentul studiat se găsește pe latura de vest a satului Șirnea, comuna Fundata, într-o zonă în curs de constituire, o zonă de deal, cu o dispunere împrăștiată a construcțiilor.

Peisajul zonei este în schimbare, dată fiind amploarea pe care o are sectorul turistic în economia zonei. Astfel peisajului cultural specific, dezvoltat de economia pastorală, i se suprapun obiecte de arhitectură contemporană care de cele mai multe ori ies în evidență prin gabarite ample, forme și materiale împrumutate din mediul urban sau mod de amplasare care nu țin cont de teren și de vecinătăți.

În vederea păstrării și valorificării specificului local, în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” sunt enumerate o serie de principii pentru dezvoltarea durabilă a așezărilor umane:

- păstrarea parcelarului existent în formatul tradițional;
- încurajarea menținerii și reconversiei fondului construit existent;
- încurajarea folosirii tipologiilor de locuire tradiționale, dar adaptate nevoilor moderne prin creșterea nivelului de confort;
- folosirea tehnicilor și materialelor tradiționale ale zonei;
- încadrarea optimă în condițiile locale de relief și climă printr-o corectă așezare în pantă, bună orientare în raport cu punctele cardinale și vânturile dominante;
- încadrarea armonioasă în peisaj;
- păstrarea elementelor vegetale existente (arbori izolați, hotare).

Nu se recomandă ca viitoare construcții și amenajări să se prezinte ca accente sau elemente de contrast în peisaj.



Se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este propusă păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mică de 50% din suprafața totală a parcelei.

### **3.2. Modernizarea circulației**

Accesul spre terenul studiat se realizează din drumul comunal DC 54B (fost drum județean DJ 730 – conform Avizului Primăriei Fundata nr. 2748 din 22.09.2023). În prezent, profilul DC 54B este alcătuit din: carosabil de aprox. 5,20 – 5,30 m și fâșii bilaterale înierbate și plantate cu arbori, de lățimi variabile (între 0,50 – 2,50 m).

Conform PUZ „Zonă turistică”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, pentru DC 54B este propus un profil de 10 m, fiind alcătuit din: carosabil de 6,00 m, zone verzi bilaterale de câte 0,50 m și trotuare bilaterale de câte 1,50 m. Retragera minimă propusă pentru viitoarele construcții este de 12 m din axul drumului public.

Prezenta documentație preia profilul și retragera față de drumul public propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, cu recomandarea luării în considerare a specificațiilor prezentate în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”.

Conform „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”, drumurile satești de munte sunt utilizate simultan de oameni, bicicliști, animale, căruțe, sănii și autovehicule și sunt delimitate de zone înierbate, taluzuri sau șanțuri deschise.

*„Se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto, păstrarea rețelei stradale existente și a profilelor transversale ale drumurilor.*

*Nu se permite lărgirea drumurilor și crearea de trotuare supraînălțate de tip urban, cu rigole îngropate.*

*Suprafețele de circulație (drumuri sau alei publice sau private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, asfaltului și a pavelor din beton.*

*Asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale și să includă o atentă rezolvare a pantelor drumului, scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului și face extrem de dificilă folosirea drumului.*

*Drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise, vegetalizate, care prezintă următoarele avantaje: încetinesc scurgerea apei, reduc riscul de inundații și participă la preepurarea apelor recuperate de pe drumuri (fito-epurare).*



*Se recomandă rezolvarea corectă a colectării și scurgerilor de ape pluviale, a taluzurilor, podețelor, sprijinirilor de pe marginile drumului, parapetilor și infrastructurii drumului înaintea lucrărilor de finisare rutieră.*

*În cazul drumurilor de munte, pavarea cu piatră spartă este mai rezistentă în timp și mai eficientă. Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) trebuie realizate din materiale locale: zidărie de piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.*

*Indiferent de modul de realizare a drumurilor, acestea se întrețin periodic.*

*Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale – piatră cioplită de râu sau de calcar.*

*Ulițele și potecile nu trebuie asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor.*

*Pentru plantațiile menite să stabilizeze drumurile se recomandă specii locale.”*

Se vor respecta condițiile de executare a lucrărilor exprimate prin Avizul favorabil nr. 1646 din 19.05.2025, emis de Primăria Comunei Fundata.

### **Parcaje și garaje**

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face obligatoriu în afara drumurilor publice, parcela având prevăzute în incintă spații de circulație și întoarcere.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea propusă va fi calculat luând în considerare un minim de două locuri de parcare.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

În amenajarea zonelor de parcare este recomandată utilizarea de materiale permeabile, ca de exemplu pavajul din piatră sau pietrișul de calcar.

### **3.3. Zonificare funcțională**

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în **zona de Locuințe de vacanță, cu regim maxim de înălțime D+P și regim de construire izolat.**

Inițiatorul proiectului dorește reglementarea terenului cu o suprafață de 1580 mp în vederea construirii ulterioare a unei case de vacanță și a unei serii de anexe și instalații, complementare construcției principale și anume: o bucătărie de vară, o depozitare/ atelier, un grătar acoperit, o turbină eoliană cu o înălțime estimată la 13 m.

Utilizări admise:

- casa de vacanță cu maxim D+P niveluri, în regim de construire izolat,
- anexe complementare casei de vacanță: depozitari, bucătării de vară, atelier, saună etc.,
- instalații cu rol utilitar: grătar, turbină eoliană etc.,
- circulații și platforme pentru parcaje, alei pietonale, realizate cu materiale permeabile,
- spații verzi amenajate, plantații înalte, utilizând specii locale.



Sunt interzise:

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane;
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse sau prin nivelul de zgomot ridicat;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Criterii de proiectare pentru situl studiat:

- amenajarea terenului se va face într-un mod unitar astfel încât activitățile propuse să beneficieze de cadrul natural, curat și liniștit;
- viitoarelor construcții și amenajări vor fi adaptate la contextul existent prin dispunere, retrageri și alinieri, volum, funcțiune, indicatori urbanistici, regim de înălțime, materiale;
- se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

#### **Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării viitoarelor construcții se va face în condițiile respectării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. și a celor înscrise în planșa U.03.1 – „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”.

Amplasarea pe lot se va face în funcție de accesibilitate, pante, curbe de nivel, orientare, însorire, curenți de aer, retrageri de la drum, distanțe între clădiri, siguranța la foc și peisaj.

Orientarea optimă a clădirilor este cu fațada lungă spre sud ori sud-est și cu zonele vitrate ferite de vântul dominant. În satele de pe culmi, unde sunt vânturi puternice este întâlnită organizarea sub formă de ocol închis sau semideschis.

**Amplasarea față de drumuri.** Față de DC 54B (fost DJ 730), viitoarele clădiri vor respecta o retragere de 12 m, măsurată din axul drumului.

În zona de retragere este permisă amplasarea instalațiilor necesare funcționării/conectării la rețelele edilitare publice (ex. PT, CD etc.) sau care necesită acces facil dinspre drum (ex. bazinul vidanjabil etc.). Este permisă realizarea de platforme aferente circulațiilor, parcajelor sau depozitării pubelelor pentru colectarea deșeurilor, amenajarea de spații verzi și realizarea de plantații de protecție.

**Amplasarea față de limitele laterale și posterioare. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei.**

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea maximă propusă, respectiv 3,00 m.



Distanța dintre clădiri este importantă în special pentru calitatea locuirii, pentru ca unitatea de locuit să beneficieze de lumină, intimitate și peisaj. Respectarea distanțelor este necesară și pentru a preveni propagarea incendiilor.

Între clădirea principală și anexe se va respecta o distanță egală cu cel puțin înălțimea celei mai înalte.

Se va evita sistematizarea terenului pentru a obține o suprafață orizontală, întrucât implică un cost ridicat și are un efect negativ asupra peisajului.

Sistematizarea va fi minimă, fără terasări excesive sau ziduri mari de sprijin.

Se vor respecta prevederile art. 613 din Codul Civil privind distanța minimă pentru arbori.

Astfel, la plantarea arborilor se va ține cont de o distanță de cel puțin 2 m față de limitele laterale, exceptând arborii sau arbuștii care ating la maturitate maxim 2 m și a gardurilor vii.

#### **Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru zona caselor de vacanță:**

Regim de construire: izolat pe parcelă.

P.O.T. max. propus = 15 %,

C.U.T. max. propus = 0,30

R.H. max. casă de vacanță = D+P

Prin demisol (D) se înțelege un etaj parțial îngropat, perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 1/3 din înălțimea sa liberă. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism.

O clădire poate avea un singur demisol.

H.max.coamă casă = 6,00 m, măsurată de la cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției. Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, **înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral (cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției) până în punctul cel mai înalt al acoperișului.**

R.H. max. anexe = P.

H.max.coamă anexe = 5,00 m, măsurată de la cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției.

H.turbină eoliană = 13 m.

S.min. spații verzi/parcelă = 50 % din suprafața totală a parcelei.

Este obligatorie menținerea unui minim de 50% din suprafața parcelei ca spațiu verde, amenajat peisagistic sau natural, în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent.

Edificabilul stabilit este limitat la un P.O.T. de max. 15 % și este retras de limitele parcelelor și față de drumul principal iar în aceste retrageri se pot amenaja spații verzi cu rol de protecție, rol estetic sau cu rolul de a încadra și de a masca elementul construit în peisaj.

Se vor respecta prevederile art. 613 din Codul Civil privind distanța minimă pentru arbori.

Astfel, la plantarea arborilor se va ține cont de o distanță de cel puțin 2 m față de limitele laterale, exceptând arborii sau arbuștii care ating la maturitate maxim 2 m și a gardurilor vii.



În amenajarea spațiilor verzi se va avea în vedere utilizarea de material forestier și floricol adaptat climei, care prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Nr.min. locuri de parcare = min. 2 locuri.

#### **3.4. Echipare edilitară. Situația propusă**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și realizarea unei soluții de canalizare.

##### **Alimentare cu apă**

În scopul alimentării cu apă a viitoarelor construcții se vor realiza următoarele categorii de lucrări:

- extindere rețea de apă existentă;
- branșament la rețeaua de apă extinsă;
- rețea interioară de alimentare cu apă.

##### **Extindere rețea de apă existentă**

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 4967/471/27.05.2025, emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata, în vecinătatea zonei studiat există rețea publică de alimentare cu apă.

În cadrul documentației PUZ „Construire case, sat Șirnea, com. Fundata”, aprobată anterior prin HCL nr. 43 din 22.09.2022 a fost propusă extinderea rețelei de apă pe drumul public „Pe Linie” cu o conductă din PEHD De 90 mm ce se va racorda la conducta de alimentare cu apă potabilă, existentă în localitate.

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va face prin extindere cu o conductă nouă din PEHD De 90 mm în lungime de cca. 240 m ce va fi branșată la conducta de alimentare cu apă potabilă propusă prin PUZ-ul din vecinătate, aprobat prin HCL nr. 43 din 22.09.2022 în punctul de racord la rețeaua de alimentare cu apă se va realiza un cămin de vane echipat cu vană de secționare – CV1. La capătul rețelei extinse se va amplasa un cămin de vane echipat cu vană de secționare și robinet de aerisire – CV2.

##### **Branșament la rețeaua de apă extinsă**

Branșamentul efectiv al viitoarelor construcții se va realiza la conducta nouă extinsă PEHD 90 mm printr-o conductă de branșament PEHD Dn 32 mm PN 6 în lungime de cca. 8 m și un cămin de apometru Dn 550 mm din PE echipat cu un apometru DN 20 amplasat între 2 buc. Robineți de închidere, clasa de precizie C, echipat cu modul radio pentru citiri, fără deschiderea căminului de branșament, inclusiv placa de beton cu ramă și capac carosabil accidental (clasa II A – B 125) din material compozit.

Căminul de apometru se amplasează până la limita de proprietate, pe domeniul public, în zona verde de lângă limita de proprietate.



### ***Rețea interioară de alimentare cu apă a construcțiilor și anexelor propuse prin PUZ***

În interiorul proprietății, din căminul de apometru s-a prevăzut o rețea de alimentare cu apă din PEHD Dn 32 mm Pn 6 în lungime de cca. 50 m.

Conductele se vor poza pe un strat de umplutură din nisip corespunzător condițiilor impuse de furnizorul conductei PEHD și anume: pat cu grosimea de min. 15 cm și strat de acoperire de 15 cm grosime peste conductă. Șanțul de pozare al conductei trebuie să fie astfel realizat încât să permită instalarea perfectă a conductei la o adâncime suficientă pentru a preveni deteriorări la îngheț.

Șanțurile în care se montează rețelele de distribuție și conductele de branșament vor fi sprijinite corespunzător pentru a evita surparea malurilor. La execuția săpăturilor se va acorda atenție intersectării rețelei de distribuție cu celelalte rețele edilitare existente, cabluri electrice, de telefonie etc.

Pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului.

La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

### **Evacuarea apelor uzate menajere**

Conform Avizului nr. 4967/471/27.05.2025, emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata, în Comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la viitoare construcții vor fi colectate printr-o rețea de canalizare din PVC-KG cu Dn 125 mm în lungime de cca. 46 m, cu descărcare într-un bazin de stocare etanș vidanjabil.

Bazinul de stocare se va amplasa la o distanță de min. 10 m față de toate obiectivele protejate în conformitate cu Ordinul MS nr. 119/2014. Acesta va avea capacitatea de 16 mc, se va construi cu pereții și radierul din beton, va fi prevăzut cu hidroizolație și va fi vidanjat de societăți autorizate pe bază de contract încheiat între părți.

Pe rețeaua de canalizare menajeră se vor amplasa 4 buc. Cămine din PE Dn 400 mm.

Îmbinarea tuburilor din PVC se va realiza cu mufă și inel de cauciuc.

Conductele se vor poza pe un strat de umplutură din nisip corespunzător condițiilor impuse de furnizorul conductei din PVC KG SN 4 și anume: pat cu grosimea de min. 15 cm și strat de acoperire de 15 cm grosime peste conductă. Șanțul de pozare al conductei trebuie să fie astfel realizat încât să permită instalarea perfectă a conductei la o adâncime suficientă pentru a preveni deteriorări la îngheț.

Șanțurile în care se montează tuburile de canalizare vor fi sprijinite corespunzător pentru a evita surparea malurilor. La execuția săpăturilor se va acorda atenție intersectării rețelei de canalizare cu celelalte rețele edilitare existente, cabluri electrice, de telefonie, rețele de alimentare cu apă etc.



### **Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin intermediul jgheaburilor, burlanelor și rigolelor și se vor descărca la nivelul solului în zonele verzi amenajate.

### **Alimentare cu energie electrică**

Amplasamentul studiat nu afectează instalațiile aflate în întreținerea DEER Sucursala Brașov. LEA 0,4 kV Șirnea este la o distanță mai mare de 100 m (cf. planșei vizate de DEER Sucursala Brașov și COR MT JT).

Conform documentației pentru obținerea avizului de amplasament faza PUZ „Echipare edilitară – alimentare cu energie electrică – Elaborare PUZ „Construire casă de vacanță sistem P, com. Fundata, sat Șirnea””, elaborată de S.C. Copas Activ Energy S.R.L., situația energetică a zonei este reprezentată de:

- surse de enerie existente în zonă: Stația Tohan 110/20/6 kV, PA1Bran;
- rețele electrice de distribuție existente în zonă: rețeaua de 20 kV existentă – LEA 20 kV Fundata;
- posturi de transformare: PT 20/0,4 kV.

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Conform Avizului de amplasament favorabil eliberat de DEER - Sucursala Brașov, echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea întocmită de S.C. Copas Activ Energy S.R.L. și anume:

Pentru alimentarea contrucției casă de vacanță se propune extinderea rețelei de distribuție JT alimentată din RED existent din zonă.

Se propune proiectarea uneii Cutii de distribuție (CD) amplasate pe domeniul privat cu acces din domeniul public. Distribuția energiei electrice va fi buclată cu funcționare radială. Se va proiecta CD tip E2+1A+1M - 1buc. Alimentarea se va face cu cablu armat, conductor de aluminiu 3x150+70mmp. Circuitele de alimentare (intrare) ale CD vor fi echipate cu separatoare verticale NH2, acționare pol cu pol. Circuitele de ieșire vor fi echipate cu separatoare verticale NH2, actionare pol cu pol. CD va avea compartiment de măsură . La CD proiectată se va executa o priză de pământ complexă tip "2C3" ,  $R_p < 4 \text{ ohm}$ . Aceasta va fi realizată din electrozi verticali din teava OI-Zn 2 1/2" (6 bucăți) si platbandă OI-Zn 40x4mm

Delimitarea între furnizor DEER Sucursala Brașov și beneficiari se va realiza la grupul de măsură.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.



Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.

Suplimentar, este propusă spre edificare și o turbină eoliană necesară asigurării unei părți din energia electrică necesară funcționării casei de vacanță și anexelor.

#### **Asigurarea energiei termice**

Încălzirea spațiilor se face cu ajutorul unei centrale termice electrice iar pregătirea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul unui boiler.

#### **Salubritate**

În Comuna Fundata există serviciul de salubritate al comunei.

După obținerea autorizației de construire beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.

Gestiunea deșeurilor rezultate

Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor pot înseamnă:

- pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor pentru parcaje/înțoarcere. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea zonelor verzi.

- deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate în urma construirii vor fi depozitate provizoriu pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și ulterior vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale.

- deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi depozitate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

Deșeurile menajere, generate de utilizarea viitoarelor construcții vor fi colectate în recipiente din PVC și vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul proiectului va încheia un contract. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere), în concordanță cu capacitatea serviciului local de salubritate.

### **3.5. Regimul juridic**

În ceea ce privește circulația terenurilor, zona studiată își va păstra caracterul privat.

O suprafață de aprox. 44 mp, în imediata vecinătate a DC 54B (fost DJ 730), va fi păstrată ca rezervă în situația necesității lărgirii sau modernizării drumului public și va fi lăsată neîmprejmuită.

### **3.6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

Costurile privind viitoarea investiție vor fi suportate în totalitate de inițiatorul P.U.Z.

Extinderea și realizarea viitoarelor rețele edilitare necesare funcțiunii propuse intră integral în sarcina inițiatorului P.U.Z.



### **3.7. Protecția mediului**

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire, chiar numai temporară sau sezonieră, într-o zonă cu un relief și un peisaj aparte, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate și prin această documentație în vederea limitării riscurilor de apariție a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.

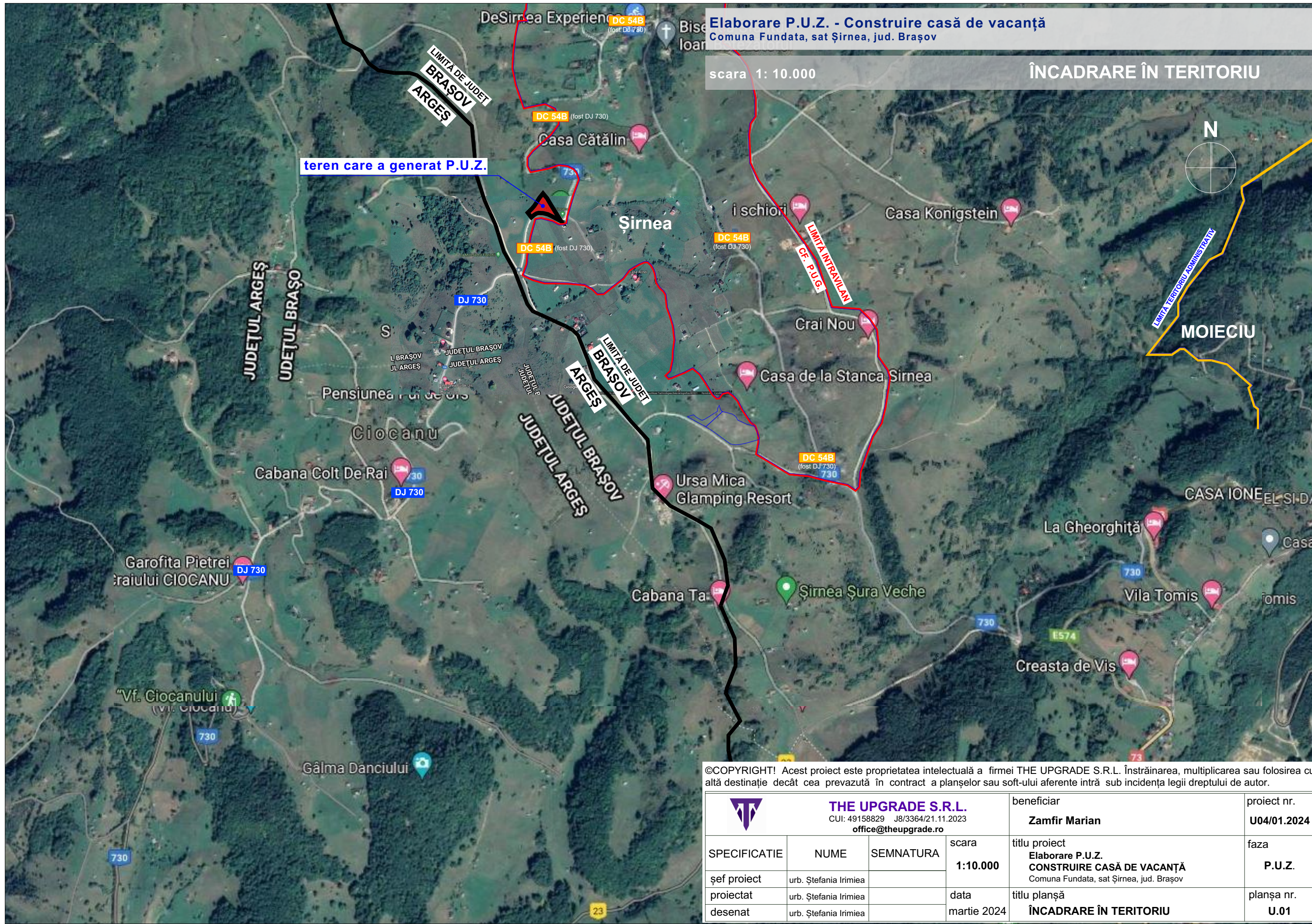
Prin prezenta documentație s-a urmărit respectarea următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor limite maxime ale edificabilului pentru a limita folosirea intensivă a terenului;
- Propunerea unui procent minim destinat spațiilor verzi în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent.

## **Capitolul IV. CONCLUZII**

Propunerea de dezvoltare pentru acest teren încercă să completeze funcțiunile cu rol turistic existente în zonă, prin valorificarea unei resurse importante de teren și prin extinderea utilităților.

Întocmit :  
urb. Ștefania Irimiea



**Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță**  
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 10.000

**ÎNCADRARE ÎN TERITORIU**

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

|                                                                                                                                                                             |                       |           |                                    |                                                                                                                    |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  <b>THE UPGRADE S.R.L.</b><br>CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023<br>office@theupgrade.ro |                       |           | beneficiar<br><b>Zamfir Marian</b> |                                                                                                                    | proiect nr.<br><b>U04/01.2024</b> |
| SPECIFICATIE                                                                                                                                                                | NUME                  | SEMNATURA | scara<br><b>1:10.000</b>           | titlu proiect<br><b>Elaborare P.U.Z.<br/>CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ</b><br>Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov | faza<br><b>P.U.Z.</b>             |
| șef proiect                                                                                                                                                                 | urb. Ștefania Irimiea |           | data<br>martie 2024                | titlu planșă<br><b>ÎNCADRARE ÎN TERITORIU</b>                                                                      | planșa nr.<br><b>U.01</b>         |
| proiectat                                                                                                                                                                   | urb. Ștefania Irimiea |           |                                    |                                                                                                                    |                                   |
| desenat                                                                                                                                                                     | urb. Ștefania Irimiea |           |                                    |                                                                                                                    |                                   |

teren care a generat P.U.Z.

P U G

PLAN URBANISTIC  
G E N E R A L

COMUNA FUNDATA

SATUL - S I R N E A

- LIMITE
- LIMITA DE JUDET
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPOS

- TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL CONSILIULUI LOCAL
- TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI
- TERENURI PROPRIETATE PARTICULARA

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

|                                                                                                                               |                       |                                                   |               |                                                                                                                                  |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <div><div></div><div>THE UPGRADE S.R.L.</div><div>CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023</div><div>office@theupgrade.ro</div></div> |                       |                                                   | beneficiar    | <div><div>BRĂSOV</div><div>18/3364/2023</div><div>THE UPGRADE</div><div>SRL</div><div>CUI 49158829</div><div>ROMÂNIA</div></div> | proiect nr. |
| SPECIFICATIE                                                                                                                  | NUME                  | SEMNATURA                                         | Zamfir Marian |                                                                                                                                  | U04/01.2024 |
| șef proiect                                                                                                                   | urb. Ștefania Irimiea | <div><div></div><div>Ștefania Irimiea</div></div> | scara         | titlu proiect<br>Elaborare P.U.Z.<br>CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ<br>Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov                       | faza        |
| proiectat                                                                                                                     | urb. Ștefania Irimiea |                                                   | 1:10.000      |                                                                                                                                  | P.U.Z.      |
| desenat                                                                                                                       | urb. Ștefania Irimiea |                                                   | data          | titlu planșă                                                                                                                     | planșa nr.  |
|                                                                                                                               |                       |                                                   | martie 2024   | ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA FUNDATA                                                                                               | U.01.1      |

PLAN TOPOGRAFIC  
(intravilan)  
Scara 1:500

Teritoriul administrativ: FUNDATA  
Cod SIRUTA:  
Adresa imobilului: Loc. Șirnea  
Judetul: Brașov

Proprietari: Zamfir Marian  
Adresa: Mun. Pitești, Bd. Petrochimistilor,  
nr. 16, Bl. B3, Sc.A, Et. 7, ap.22, jud. Argeș

Legenda

- Arbori
- gard lemn
- taluz
- Stație topografică
- Stâlp electric

Inventar de coordonate pe contur  
teren nr. cad.104002,  
inscris in C.F.104002 Fundata

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 59       | 440712.346 | 519663.323 |
| 7        | 440716.088 | 519667.783 |
| 12       | 440720.776 | 519675.475 |
| 15       | 440723.177 | 519684.362 |
| 19       | 440722.270 | 519699.917 |
| 25       | 440718.688 | 519715.591 |
| 30       | 440712.356 | 519728.601 |
| 36       | 440708.408 | 519736.133 |
| 39       | 440737.783 | 519717.894 |
| 41       | 440758.365 | 519705.796 |
| 44       | 440766.726 | 519698.773 |
| 45       | 440760.224 | 519693.425 |
| 50       | 440743.223 | 519682.764 |
| 53       | 440733.989 | 519676.551 |
| 54       | 440724.744 | 519668.584 |
| 56       | 440716.523 | 519660.117 |

S=1580mp

Sistem de proiectie Stereografic 1970.  
Sistem de referinta Marea Neagra 1975.  
Echidistanta curbelor de nivel este de 0.50 m.

Executant: ing. BLAJ AURELIA  
Categorii B, seria Ro-Bv-F  
August 2023

BLAJ AURELIA  
Semnat digital  
de BLAJ AURELIA  
Data: 2023.10.26  
16:02:37 +03'00'

Receptionat

Prezentul document  
recepționat este valabil însoțit  
de procesul verbal de recepție  
Nr. 4287 / 2023  
Data: 2023.11.01  
12:10:26 +02'00'

ZT

P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata  
aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

Indicatori:  
R.H.max. = P+M/R  
H.max.cornișă = 6 m față de CTA  
H.max. = 12 m față de CTA  
POT = 20%  
CUT = 0,4  
Spații verzi pe parcelă = 30%

Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță  
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 500

SITUAȚIA EXISTENTĂ

N

LEGENDA

limite

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.

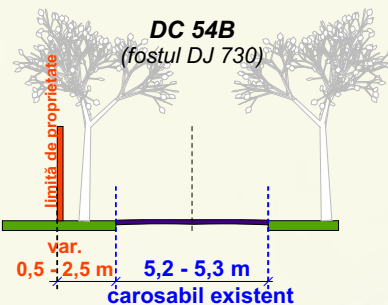
circulații

- drum principal existent - DC 54B (fostul DJ 730,  
cf. Avizului Primăriei Fundata nr. 2748 din 22.09.2023)
- drum servitute - accesuri pt. nr.cad. 103387  
și nr.cad. 103774

funcțiuni

- fâneță, extravilan
- terenuri reglementate urbanistic, în vecinătate
- arbori existenți

PROFIL 1-1  
DC 54B existent  
scara 1:250



Secțiune teren A - A  
scara 1:250

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

|                                                                                                                                                                                                            |                       |           |            |                                         |  |             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|------------|-----------------------------------------|--|-------------|--|
| <div></div> <div>THE UPGRADE S.R.L.</div> <div>CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023</div> <div>office@theupgrade.ro</div> |                       |           |            | beneficiar                              |  | proiect nr. |  |
|                                                                                                                                                                                                            |                       |           |            | Zamfir Marian                           |  | U04/01.2024 |  |
| SPECIFICATIE                                                                                                                                                                                               | NUME                  | SEMNATURA | scara      | titlu proiect                           |  | faza        |  |
|                                                                                                                                                                                                            |                       |           | 1:500      | Elaborare P.U.Z.                        |  | P.U.Z.      |  |
| șef proiect                                                                                                                                                                                                | urb. Ștefania Irimiea |           |            | CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ              |  |             |  |
|                                                                                                                                                                                                            |                       |           |            | Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov |  |             |  |
| proiectat                                                                                                                                                                                                  | urb. Ștefania Irimiea |           | data       | titlu planșă                            |  | planșa nr.  |  |
| desenat                                                                                                                                                                                                    | urb. Ștefania Irimiea |           | iulie 2024 | SITUAȚIA EXISTENTĂ                      |  | U.02        |  |

PLAN TOPOGRAFIC  
(intravilan)  
Scara 1:500

Teritoriul administrativ: FUNDATA  
Cod SIRUTA:  
Adresa imobilului: Loc. Șirnea  
Judetul: Brașov

Proprietari: Zamfir Marian  
Adresa: Mun. Pitești, Bd. Petrochimistilor,  
nr. 16, Bl. B3, Sc.A, Et. 7, ap.22, jud. Argeș

Legenda

- Arbori
- gard lemn
- taluz
- Stație topografică
- Stâlp electric

Inventar de coordonate pe contur  
teren nr. cad.104002,  
inscris in C.F.104002 Fundata

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 59       | 440712.346 | 519663.323 |
| 7        | 440716.088 | 519667.783 |
| 12       | 440720.776 | 519675.475 |
| 15       | 440723.177 | 519684.362 |
| 19       | 440722.270 | 519699.917 |
| 25       | 440718.688 | 519715.591 |
| 30       | 440712.356 | 519728.601 |
| 36       | 440708.408 | 519736.133 |
| 39       | 440737.783 | 519717.894 |
| 41       | 440758.365 | 519705.796 |
| 44       | 440766.726 | 519698.773 |
| 45       | 440760.224 | 519693.425 |
| 50       | 440743.223 | 519682.764 |
| 53       | 440733.989 | 519676.551 |
| 54       | 440724.744 | 519668.584 |
| 56       | 440716.523 | 519660.117 |

S=1580mp

Sistem de proiectie Stereografic 1970.  
Sistem de referinta Marea Neagra 1975.  
Echidistanta curbelor de nivel este de 0.50 m.

Executant: ing. BLAJ AURELIA  
Categorii B, seria Ro-Bv-F  
August 2023

BLAJ AURELIA  
Semnat digital  
de BLAJ AURELIA  
Data: 2023.10.26  
16:02:37 +03'00'

Receptionat

Prezentul document  
receptionat este valabil însoțit  
de procesul verbal de recepție  
Nr. 4287 / 2023  
Data: 2023.11.01  
Rodica Bodriug 12:10:26 +02'00'

ZT

P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata  
aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

Indicatori:  
R.H.max. = P+M/R  
H.max.cornişă = 6 m față de CTA  
H.max. = 12 m față de CTA  
POT = 20%  
CUT = 0,4  
Spații verzi pe parcelă = 30%

Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță  
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 500

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDA

limite

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- retragere minimă a construcțiilor față de drumul public

circulații

- drum principal existent - DC 54B (fost DJ 730)
- drum servitute - accesuri pt. nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774
- acces propus
- rezervă de teren lăsată neîmprejmuită în vederea realizării profilului propus pentru DC 54B în alte documentații de urbanism aprobate (44 mp)

funcțiuni

- fâneață, extravilan
- zonă locuințe de vacanță
- limită edificabil
- terenuri reglementate urbanistic, în vecinătate

Zona locuințelor de vacanță

Bilanț teritorial existent - propus

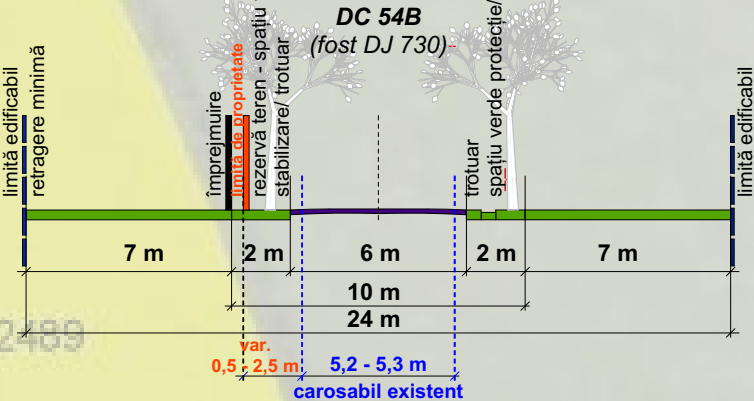
|                                        | existent    | propus - max. |          |
|----------------------------------------|-------------|---------------|----------|
| S.teren                                | 1.580,00 mp | 1.580,00 mp   | 100,00 % |
| S.fâneață                              | 1.580,00 mp | 0,00 mp       | 0,00 %   |
| S.teren rezervă<br>lărgire drum public | 0,00 mp     | 44,00 mp      | 2,79 %   |
| S.construită                           | 0,00 mp     | 237,00 mp     | 15,00 %  |
| S.circulații în incintă                | 0,00 mp     | 509,00 mp     | 32,21 %  |
| S.spații verzi în incintă              | 0,00 mp     | 790,00 mp     | 50,00 %  |

Indici și indicatori urbanistici maximi propuși

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| P.O.T.max.               | 15,00 %                     |
| C.U.T.max.               | 0,30                        |
| R.H.max. casă de vacanță | D+P                         |
| R.H.max. anexe           | P                           |
| H.max.coamă casă         | 6 m, de la CTA              |
| H.max.coamă anexe        | 5 m, de la CTA              |
| H.turbină eoliană        | 13 m                        |
| S.min.zonă verde         | 50 % din suprafața parcelei |

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

|                                                                                                                                                                                              |                       |           |                       |                                                                                                                    |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <div></div> <div>THE UPGRADE S.R.L.<br/>CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023<br/>office@theupgrade.ro</div> |                       |           |                       | beneficiar<br><b>Zamfir Marian</b>                                                                                 | proiect nr.<br><b>U04/01.2024</b> |
| SPECIFICATIE                                                                                                                                                                                 | NUME                  | SEMNATURA | scara<br><b>1:500</b> | titlu proiect<br><b>Elaborare P.U.Z.<br/>CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ</b><br>Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov | faza<br><b>P.U.Z.</b>             |
| șef proiect                                                                                                                                                                                  | urb. Ștefania Irimiea |           |                       |                                                                                                                    |                                   |
| proiectat                                                                                                                                                                                    | urb. Ștefania Irimiea |           | data<br>iunie 2024    | titlu planșă<br><b>REGLEMENTĂRI URBANISTICE<br/>ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>                                         | planșa nr.<br><b>U.03.1</b>       |
| desenat                                                                                                                                                                                      | urb. Ștefania Irimiea |           |                       |                                                                                                                    |                                   |



PLAN TOPOGRAFIC  
(intravilan)  
Scara 1:500

Teritoriul administrativ: FUNDATA  
Cod SIRUTA:  
Adresa imobilului: Loc. Șirnea  
Judetul: Brașov  
Proprietari: Zamfir Marian  
Adresa: Mun. Pitești, Bd. Petrochiștilor,  
nr. 16, Bl. B3, Sc.A, Et. 7, ap.22, jud. Argeș

Legenda  
Arbori  
gard lemn  
taluz  
Stație topografică  
Stâlp electric

Inventar de coordonate pe contur  
teren nr. cad.104002,  
inscris in C.F. 104002 Fundata

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 59       | 440712.346 | 519663.323 |
| 7        | 440716.088 | 519667.783 |
| 12       | 440720.776 | 519675.475 |
| 15       | 440723.177 | 519684.362 |
| 19       | 440722.270 | 519699.917 |
| 25       | 440718.688 | 519715.591 |
| 30       | 440712.356 | 519728.601 |
| 36       | 440708.408 | 519736.133 |
| 39       | 440737.783 | 519717.894 |
| 41       | 440758.365 | 519705.796 |
| 44       | 440766.726 | 519698.773 |
| 45       | 440760.224 | 519693.425 |
| 50       | 440743.223 | 519682.764 |
| 53       | 440733.989 | 519676.551 |
| 54       | 440724.744 | 519668.584 |
| 56       | 440716.523 | 519660.117 |

S=1580mp

Sistem de proiectie Stereografic 1970.  
Sistem de referinta Marea Neagra 1975.  
Echidistanta curbelor de nivel este de 0.50 m.

Executant: ing. BLAJ AURELIA  
Categorii B, seria Ro-Bv-F  
August 2023

BLAJ AURELIA  
Semnat digital  
de BLAJ AURELIA  
Data: 2023.10.26  
16:02:37 +03'00'

Receptionat  
Prezentul document  
recepționat este valabil însoțit  
de procesul verbal de recepție  
Nr. 4287 / 2023  
Data: 2023.11.01  
12:10:26 +02'00'

ZT

P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata  
aprobata cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

Indicatori:  
R.H.max. = P+M/R  
H.max.cornisă = 6 m față de CTA  
H.max. = 12 m față de CTA  
POT = 20%  
CUT = 0,4  
Spații verzi pe parcelă = 30%

Notă  
Planșa „Mobilare urbanistică” are caracter orientativ,  
având rolul de a facilita înțelegerea reglementărilor propuse.

Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță  
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 500

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. MOBILARE URBANISTICĂ

LEGENDA

- limite zonă studiată  
limite de proprietate existente  
limite teren care a generat P.U.Z.  
retragere minimă a construcțiilor față de drumul public (12 m față de axul drumului)  
drum principal existent - DC 54B (fost DJ 730)  
drum servitute - accesuri pt. nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774  
acces propus  
rezervă de teren lăsată neîmprejmuită în vederea realizării profilului propus pentru DC 54B în alte documentații de urbanism aprobate (44 mp)  
circulații în incintă, alei, zonă parcare  
alte amenajări/installații în incintă: platformă tomberoane, bazin vidanjabil etc.  
fâneață, extravilan  
terenuri reglementate urbanistic, în vecinătate  
limită edificabil  
amprente construcții propuse: casa, anexe, turbina eoliană  
spații verzi amenajate în incintă  
arbori existenți  
arbori propuși

Indici și indicatori urbanistici  
maximi propuși prin P.U.Z.

|                   | max. 15,00 % | 8,00 % |
|-------------------|--------------|--------|
| P.O.T.            | max. 15,00 % | 8,00 % |
| C.U.T.            | max. 0,30    | 0,10   |
| R.H.casă          | max. D+P     | D+P    |
| H.coamă casă      | max. 6 m     | 6 m    |
| R.H. anexe        | P            | P      |
| H.coamă anexe     | max. 5 m     | 4,5 m  |
| H.turbina eoliană | 13 m         | 13 m   |
| S.zonă verde      | min. 50%     | 67 %   |

Bilanț teritorial mobilare propusă

| S.teren                                           | 1.580,00 mp | 100,00 % |
|---------------------------------------------------|-------------|----------|
| S.teren rezervă largire drum public               | 44,00 mp    | 2,79 %   |
| S.construită                                      | 126,00 mp   | 7,97 %   |
| S.circulații în incintă: alei, platforme, parcaje | 350,00 mp   | 22,15 %  |
| S.spații verzi în incintă                         | 1.060,00 mp | 67,09 %  |

Secțiune teren A - A  
scara 1:250

drum de servitute existent  
limită de proprietate

1,5%

1217,5

1218

1218,5

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5

1220

1220,5

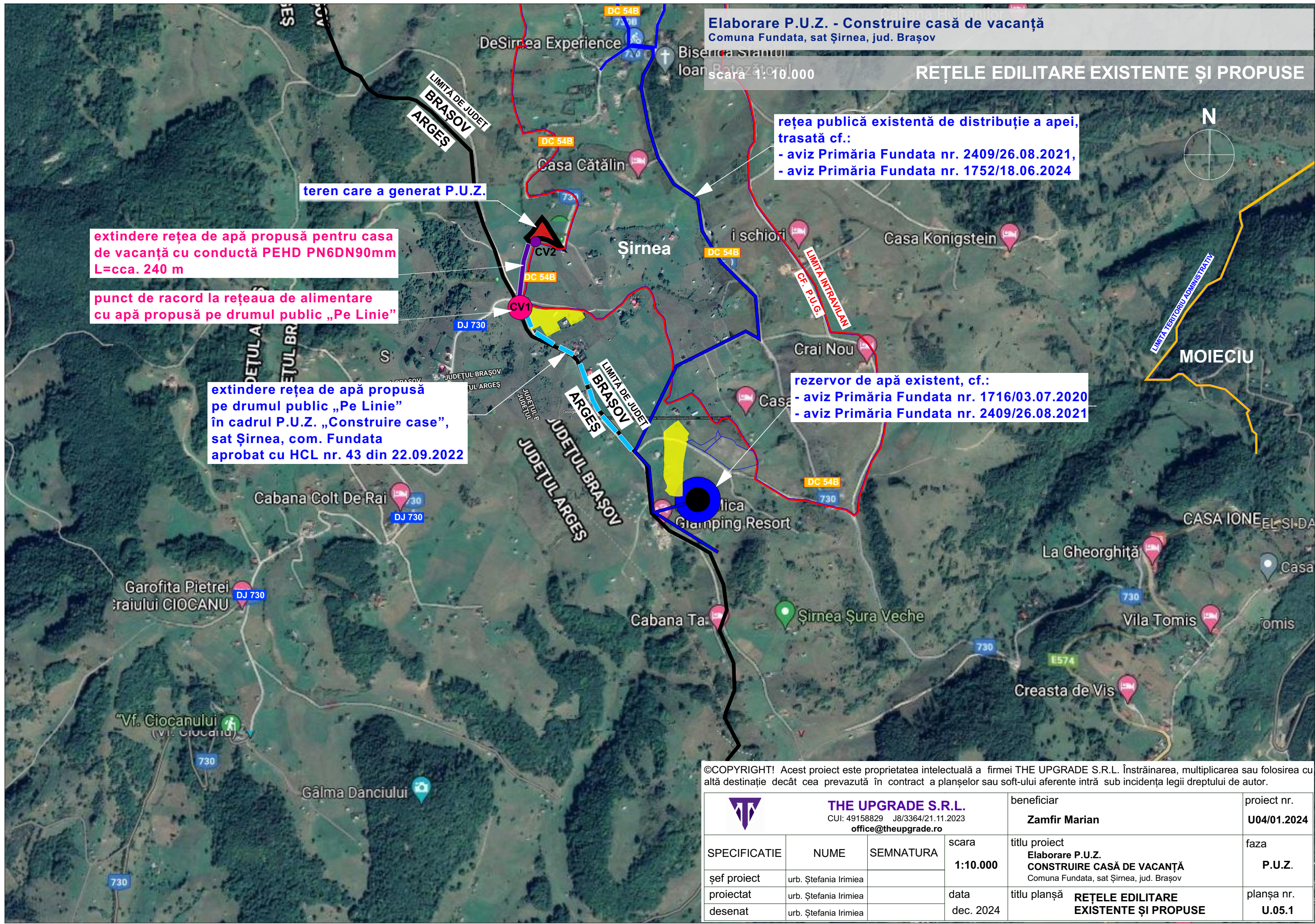
1220,9

limită de proprietate

H.max. = 6 m

8,5%

1219,5</



Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță  
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1:10.000

REȚELE EDILITARE EXISTENTE ȘI PROPUSE

extindere rețea de apă propusă pentru casa de vacanță cu conductă PEHD PN6DN90mm L=cca. 240 m

punct de racord la rețeaua de alimentare cu apă propusă pe drumul public „Pe Linie”

extindere rețea de apă propusă pe drumul public „Pe Linie” în cadrul P.U.Z. „Construire case”, sat Șirnea, com. Fundata aprobat cu HCL nr. 43 din 22.09.2022

rețea publică existentă de distribuție a apei, trasată cf.:  
- aviz Primăria Fundata nr. 2409/26.08.2021,  
- aviz Primăria Fundata nr. 1752/18.06.2024

rezervor de apă existent, cf.:  
- aviz Primăria Fundata nr. 1716/03.07.2020  
- aviz Primăria Fundata nr. 2409/26.08.2021

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

|                                                                                                                                                                                                     |                       |           |                                    |                                                                                                                    |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <div></div> <div><b>THE UPGRADE S.R.L.</b><br/>CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023<br/>office@theupgrade.ro</div> |                       |           | beneficiar<br><b>Zamfir Marian</b> |                                                                                                                    | proiect nr.<br><b>U04/01.2024</b> |
| SPECIFICATIE                                                                                                                                                                                        | NUME                  | SEMNATURA | scara<br><b>1:10.000</b>           | titlu proiect<br><b>Elaborare P.U.Z.<br/>CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ</b><br>Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov | faza<br><b>P.U.Z.</b>             |
| șef proiect                                                                                                                                                                                         | urb. Ștefania Irimiea |           | data<br>dec. 2024                  | titlu planșă<br><b>REȚELE EDILITARE<br/>EXISTENTE ȘI PROPUSE</b>                                                   | planșa nr.<br><b>U.05.1</b>       |
| proiectat                                                                                                                                                                                           | urb. Ștefania Irimiea |           |                                    |                                                                                                                    |                                   |
| desenat                                                                                                                                                                                             | urb. Ștefania Irimiea |           |                                    |                                                                                                                    |                                   |