

Primaria comunei Fundata
Data anuntului: 04.09.2025

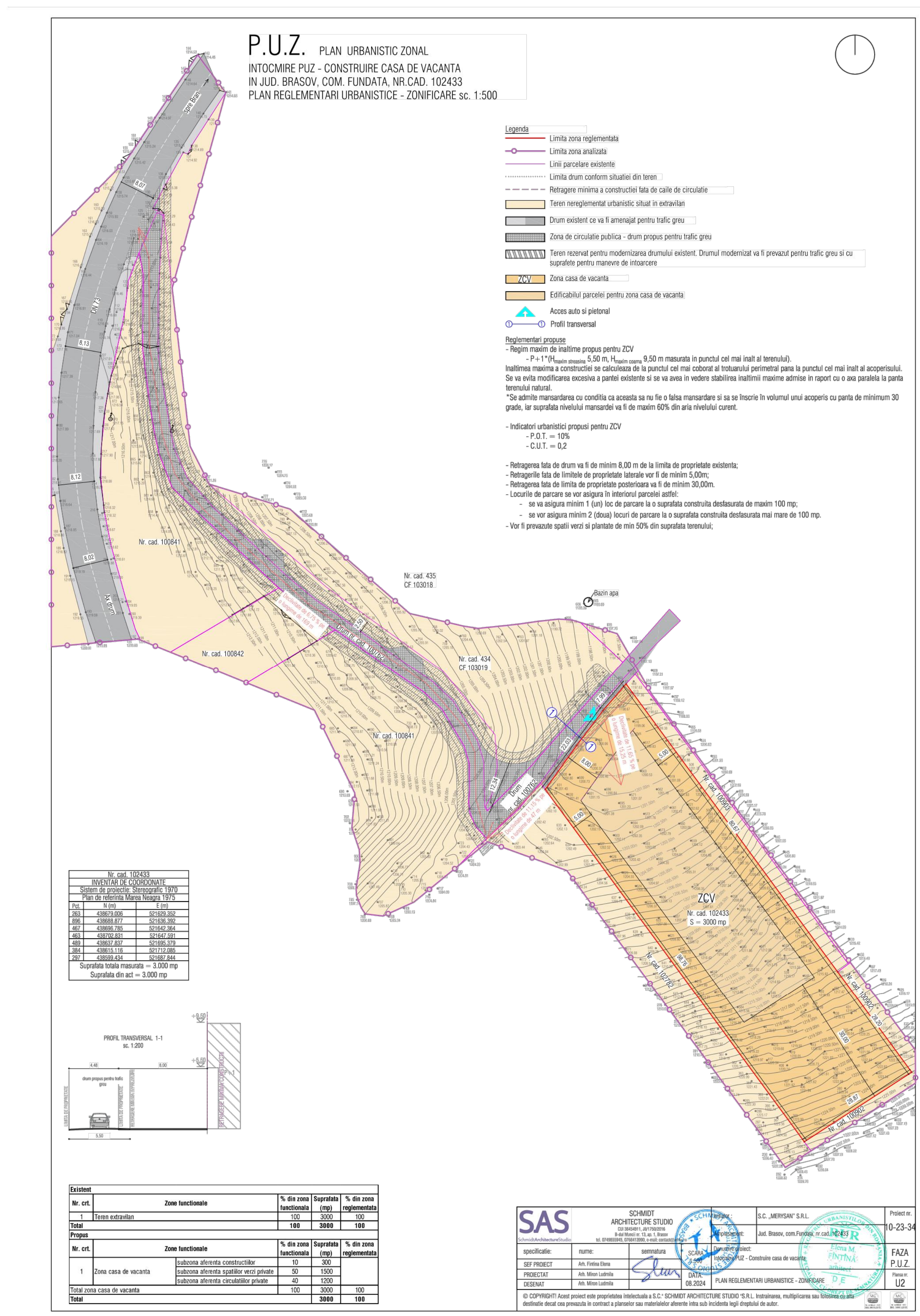
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL-"CONSTRUIRE CASA DE VACANTA", IN
JUDETUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, F.S., F.N., NR. CAD. 102433

Initiator: S.C. MERYSAN S.R.L.

ELABORATOR: S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

-ETAPA 2-



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR
EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI COM. FUNDATA,
STR. PRINCIPALA, NR. 56, JUD. BRASOV,

ÎN PERIOADA 04.09.2025-19.09.2025, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR.
 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



Președinte

Nr. 14126 din 04.07.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 218 din 04.07.2024
În scopul

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

Ca urmare a Cererii adresate de S.C. MERYSAN S.R.L. prin POPA SANDITA cu domiciliul în Jud. Galați, Mun. Galați, Str. Brailei, bl.BR16, ap. parter,, telefon/fax 0749 855 945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 14126, din 2024-06-17 .

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. 102433 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 nr. 15/30.10.1999, prelungită prin HCL nr. 58/23.11.2023

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: **SOCIETATEA COMERCIALĂ "MERYSAN" S.R.L.** conform extrasului de C.F. nr. 102433 Fundata;
- Înscrieri privitoare la servituți: Intabulare, drept de servitute-de trecere cu piciorul și mijloace auto, în favoarea terenului cu nr. cad. 425 top 8260/a/1/1/3/4 din CFE 102433 UAT Fundata, ca fond dominant, asupra terenului cu nr. top 8260/a/1/1/6 din CFE 100762 UAT Fundata, ca fond aservit- conform C.F. nr. 102433
- **Restricții/regim special instituit:** Terenul este amplasat în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata.

2. Regimul economic:

- Folosința actuală: fâneată extravilan în S=3 000 mp, conform C.F. nr. 102433 Fundata;
- Destinația zonei conform PUG aprobat: **extravilan, fără reglementări;**
- Hotărârea Consiliului Local Fundata nr. 9 din 23.04.2008 cu privire la suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal;

3. Regimul tehnic:

Prin PUZ se vor încadra construcțiile propuse în caracterul specific al zonei. Se va respecta caracterul risipit al așezărilor rurale de munte, precum și legislația în vigoare referitoare la protecția împotriva incendiilor, regimul de însorire, vizibilitate, etc.

Pentru respectarea arhitecturii tradiționale recomandăm studiul " **Ghidul 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 H.G. nr. 525/1996.

Se va face dovada accesului la un drum public, conform avizului Primăriei Fundata nr. 2072 din 18.06.2024.

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 exista 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. Legii nr. 350/2001 modificată și completată, respectându-se Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 /1996, Legea nr. 350/2001.

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, constând 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, constând 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 acestora 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 încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții.
- operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

Elaborarea P.U.Z. 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 - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

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).

Prin documentația de urbanism să se prevadă 20 mp spatiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spatii 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:**

Întocmire 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 :

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 legătură 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 ÎNȘOȚITĂ 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 tehnică - 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; ▲ R.A.G.C.P.S. - Fundata ; ▲ 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; ▲ Aviz de oportunitate;

4) **Studii de specialitate**

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

Alte avize/acorduri

▲ Hotărârea Consiliului Local de aprobare P.U.Z. ; ▲ Aviz Arhitect-Şef - Consiliul Județean Brașov; ▲ Dovada accesului la un drum public ;

e) **actul administrative 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 **24** luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,
Todorică - Constantin ȘERBAN

SECRETAR,
Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

L.S.

Achitat taxa de **21 lei** lei, conform chitanței/OP nr. _____ din _____.

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 completări

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 d urbanism.

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Șef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de , conform chitanței/OP din

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102433 Fundata

Nr. cerere	25682
Ziua	08
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191446577



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. CF vechi:719
Nr. cadastral vechi:425
Nr. topografic:8260/a/1/1/3/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102433	3.000	Marcat parțial cu gard din sârmă ghimpată, parțial cu țăruiși din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7061 / 21/05/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 640, din 18/05/2007 emis de BNP STOIAN ADRIANA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA COMERCIALA "MERYSAN" SRL , cu sediul in Galați <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 719) vezi B2</i>	A1
20034 / 04/09/2019		
Hotarare Judecatoreasca nr. 322, din 08/04/2019 emis de JUDECATORIA ZARNESTI - sentința civilă din dosar nr.2101/338/2018;		
B2	Intabulare, drept de SERVITUTE- de trecere cu piciorul și mijloace auto, in favoarea terenului cu nr. cad.425 top 8260/a/1/1/3/4 din CFE 102433 UAT Fundata, ca fond dominant, asupra terenului cu nr. top 8260/a/1/1/6 din CFE 100762 UAT Fundata, ca fond aservit	A1

C. Partea III. SARCINI .

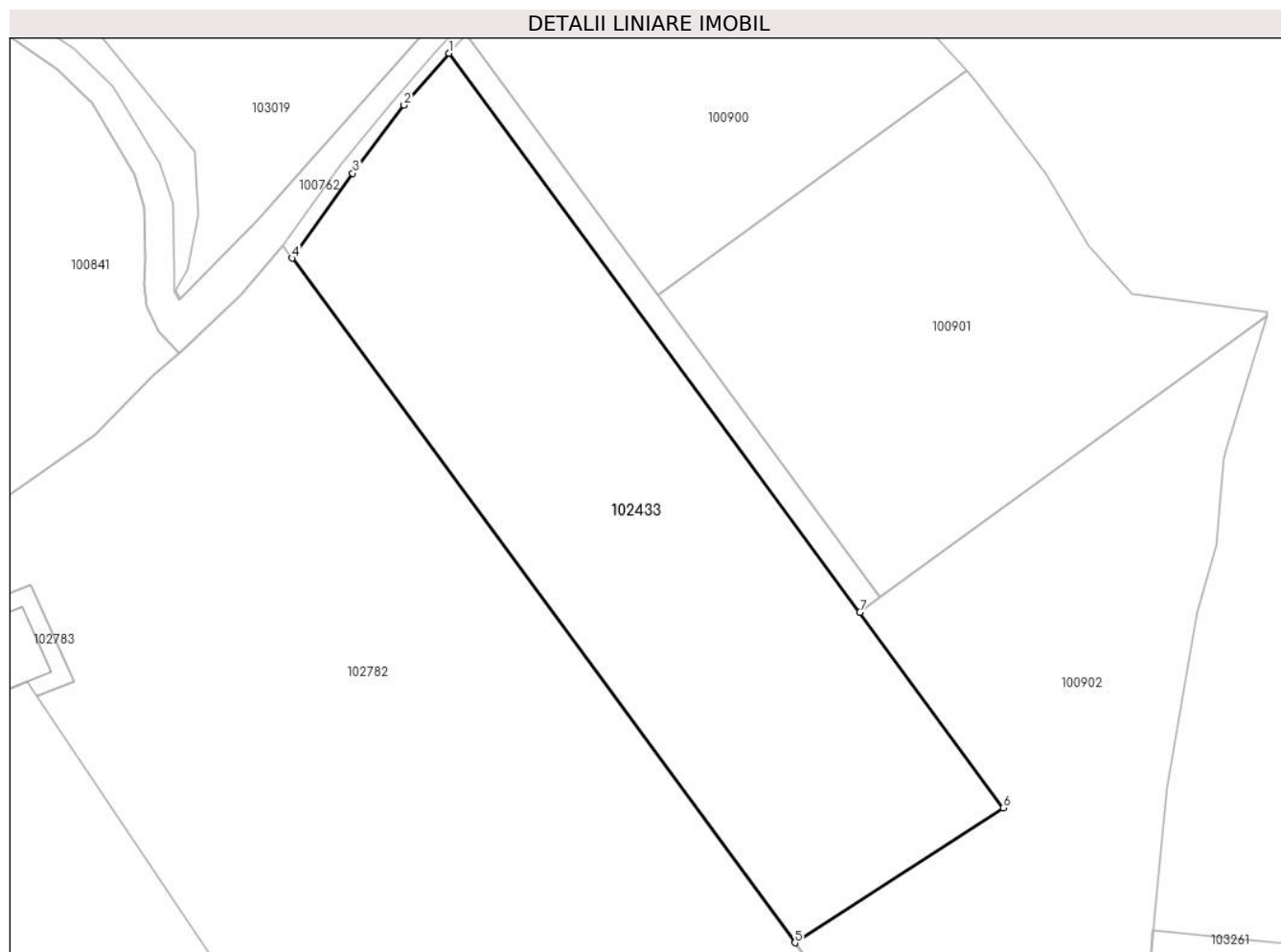
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102433	3.000	Marcat parțial cu gard din sârmă ghimpată, parțial cu țărushi din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	3.000	-	-	8260/a/1/1/3/4	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	7.992
2	3	9.909
3	4	12.125
4	5	98.757
5	6	28.871
6	7	28.202

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	80.672

** 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.

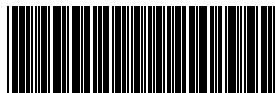
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/07/2025, 14:46

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



100191446377

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 102433, UAT Fundata / BRASOV, -

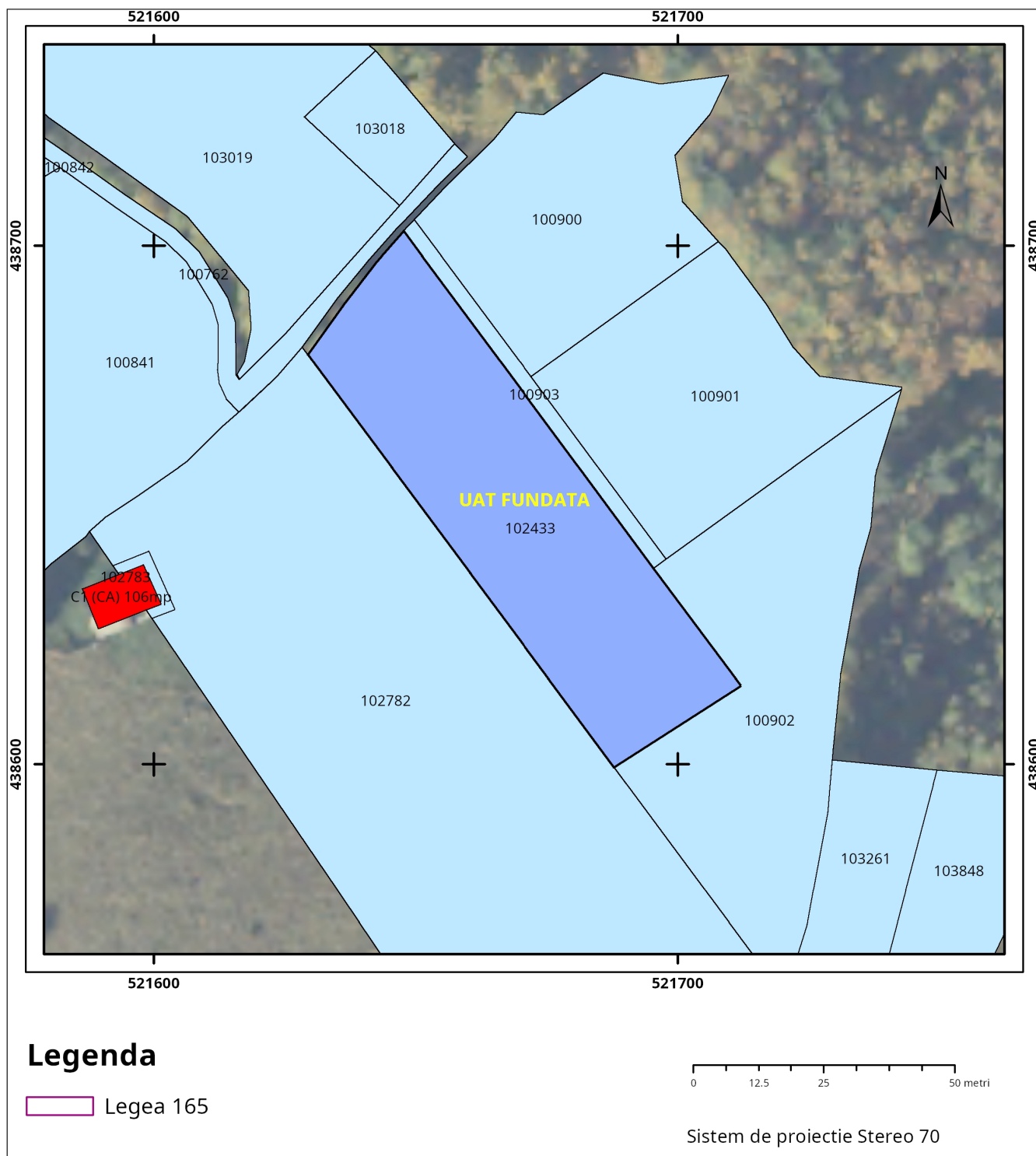
Nr.cerere	25683
Ziua	08
Luna	07
Anul	2025

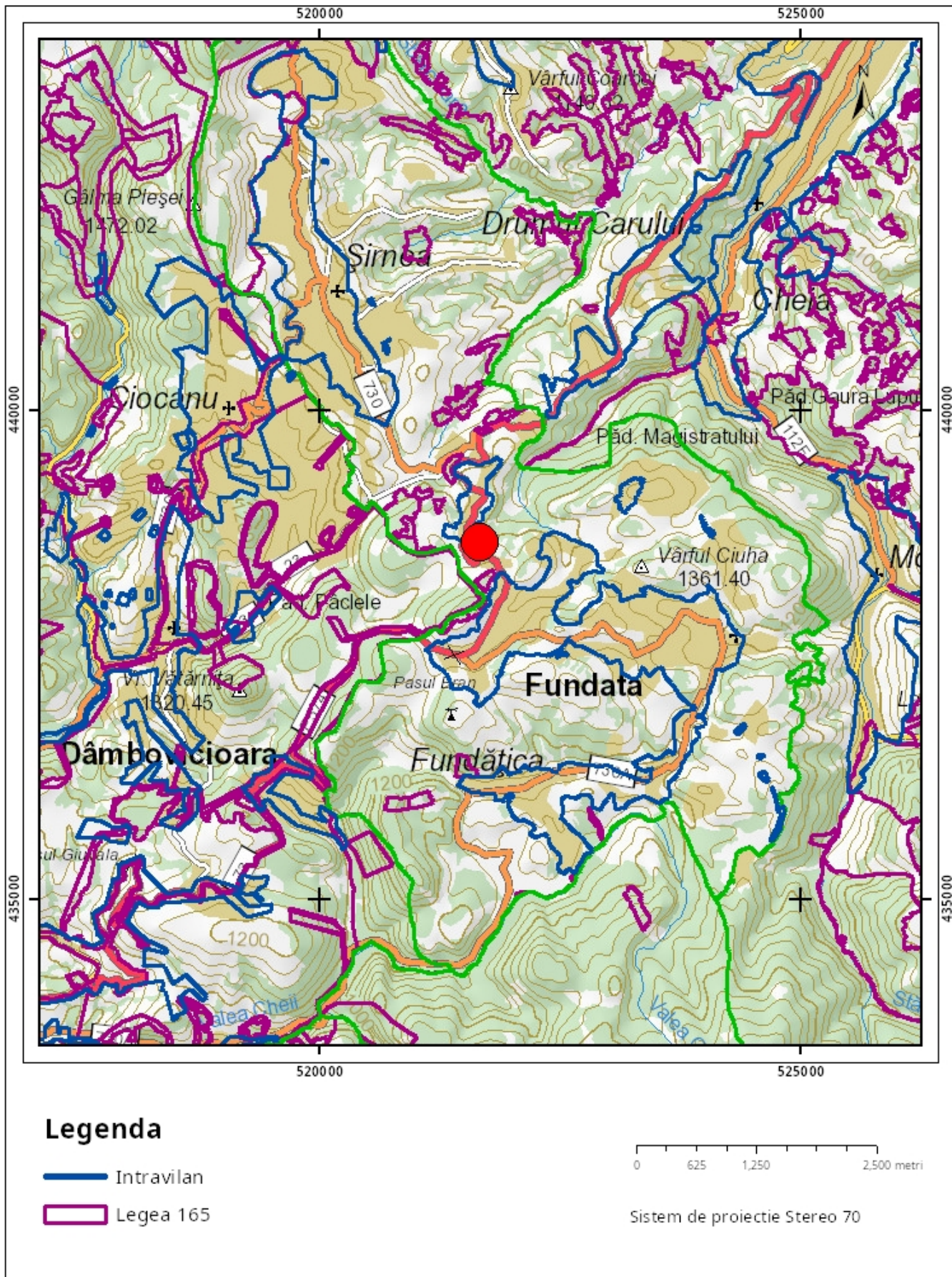
Teren: 3.000 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 3000mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-02-2024
Data și ora generării: 08-07-2025 14:48



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



Direcția Arhitect Șef

Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:
Județul Brașov
Înregistrat cu: Nr. lucrare 5/8757 din
14.04.2025 / Nr. act (R1)6495 din
14.04.2025
Data: 14.04.2025 12:17:50 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **POPA SĂNDIȚA** reprezentant al SC MERYSAN SRL prin **Schmidt Architecture Studio SRL**, cu domiciliul/sediul în **județul Galați, municipiul Galați**, sectorul -, cod postal -, str. **Brăilei**, nr. -, **bl.BR16**, sc. -, et. -, ap. **Parter**, telefon/fax **0749855945**, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. **21649/19.09.2024**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2/07.04.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru: **Construire casă de vacanță**, generat de imobilul: **teren extravilan, în suprafață de 3.000,00 mp cu folosința actuală fânească, conform extras CF nr. 102433 - nr. cadastral 102433, iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren fânească - extravilan.**

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform Avizului eliberat de Primăria comunei Fundata, nr. 635/13.03.2025, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad.21649/14.03.2025, precum și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat este delimitat după cum urmează:

- **la Nord-Vest – drum privat;**
- **la Sud-Est – proprietate privată CF 100902;**
- **la Est – proprietăți private CF 100903 și CF 100902;**
- **la Vest – proprietăți private CF 102782.**

Zona studiată se va extinde față de toate laturile, în vederea relaționării obiectivului propus cu vecinătățile.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea propusă: **casă de vacanță.**

3. Indicatori urbanistici propuși

- **POTmaxim = 10%; CUT maxim = 0,20;**



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



- **Regim de înălțime: P+1;**
 - o Hmax.streașină va fi de 5,50m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului; Hmax.coamă va fi 9,50m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
 - o Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului;
 - o Se va evita modificarea excesivă a pantei existente și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.
- Alinierea clădirilor, precum și retragerile față de limitele laterale și posterioară se vor stabili prin PUZ, conform avizelor și acordurilor ce vor fi obținute în baza Certificatului de urbanism, precum și a legislației specifice în vigoare;
- Accesul la obiectivul propus se va face din drumul existent, cu legătură la DN73; se va reglementa regimul juridic al terenurilor afectate de propunerea de modernizare a acestuia;
- Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcția propusă trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire "răsfirat" și se va ține cont Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR;
- Nu va fi acceptată construcție monobloc cu gabarit mare care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului;
- Totodată, se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime.
- Se va respecta HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 referitoare la suprafața minimă pentru construire;

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Conform Avizului pentru elaborare PUZ Construire casă de vacanță, eliberat de Primăria comunei Fundata, pentru accesul la obiectivul propus se va face dovada accesului la DN73.

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizele menționate în Certificatul de urbanism nr. 218/04.07.2024, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului PUZ.

4. Capacitățile de transport admise

Specifice activității propuse.

5. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform Certificat de urbanism nr. 218/04.07.2024.

6. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **218/04.07.2024**.

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr.

conectx

Președinte	Arhitect-șef
 Semnat digital de: ADRIAN-IOAN VESTEA Aprobare 14.04.2025 12:17:19 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 11.04.2025 13:01:13 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Intocmit 07.04.2025 15:34:55 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 07.04.2025 16:11:29 (GMT+03:00)

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire casă de vacanță
Inițiator:	S.C. MERYSAN S.R.L.
Amplasament:	Jud. Braşov, comuna Fundata, nr. cad. 102433
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	10-23-24
Data elaborării:	08.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, județul Braşov, f.n., identificat prin C.F. nr. 102433 nr. cad. 102433 în vederea realizării unei case de vacanță.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de casă de vacanță;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se află în extravilanul comunei Fundata.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungită prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică;
- studiu geotehnic;
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică;
- studiu pedologic.

➤ **Date statistice**

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 brăne (1200-1300 m) și este cea mai înaltă așezare carpatică românească, cu locuințe situate la peste 1300 metri altitudine și chiar 1400 metri altitudine. Suprafața totală a comunei este de 3681 ha, după cum se precizează în Documentul Institutului Național de Statistică din anul 2008, referitor la suprafața fondului funciar.

În cadrul Strategiei de Dezvoltare a comunei Fundata viziunea de dezvoltare va trebui să accepte și să personalizeze în interes local elemente actuale ale tendințelor de dezvoltare:

- recunoașterea dezvoltării mecanismelor tehnico-edilitare, ca forță pozitivă în realizarea obiectivelor strategice locale de îmbunătățire a standardelor de locuire, a echității și a durabilității;
- promovarea comunei Fundata ca zonă turistică pe plan județean, național și european;
- alocarea de resurse locale în concordanță cu importanța strategică a dezvoltării rurale;
- realizarea de parteneriate cu sectorul privat, bazate pe interese comune de dezvoltare.

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În imediata vecinătate, la sud-est de zona reglementată se află în curs de elaborare P.U.Z. – Construire casă de vacanță, DN 73 f.n. C.F. nr. 103261, com. Fundata, jud. Brașov, iar la nord – vest de zona reglementată se află în curs de elaborare P.U.Z. – Zonă turistică (pensiune), f.n. C.F. nr. 103019 (fost nr.cad. 434), com. Fundata, jud. Brașov.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind evoluția zonei

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității.

În vecinătatea terenului analizat, se află mai multe clădiri cu destinația de pensiuni, ceea ce subliniază potențialul zonei pentru dezvoltare turistică.

➤ Potențial de dezvoltare

Zona analizată prezintă un potențial semnificativ de dezvoltare turistică. Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul comunei.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 2,4 km față de centrul localității și la o distanță de aproximativ 305 m față de intravilanul comunei conform P.U.G..

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest – drum privat identificat prin nr.cad. 100762;
- la est – terenuri identificate cu nr. cad. 100903 și nr.cad. 100902 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la sud-est – teren identificat cu nr. cad. 100902 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).
- la vest – teren identificat cu nr. cad. 102782 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).

➤ Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Terenul este situat în partea de nord-vest a comunei, la o distanță de aproximativ 2,4 km de centrul acesteia, minim 3,8 km față de magazin/supermarket, 2,5 km de Biserică, min 1,9 km față de Primărie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)

Situată la altitudinea de 1360 m, Fundata este localitatea situată la cea mai înaltă altitudine din țară. Aflată la mijlocul distanței între Bran și Rucăr, pe culoar, aceasta este străjuită de munții Bucegi și munții Piatra Craiului.

În apropierea localității Fundata se pot vizita numeroase obiective naturale: Parcul Național Piatra Craiului - Trasee în Piatra Craiului, Prăpăștiile Zărneștilor, Cheile Moieciului, Cheile Grădiștei, Rezervațiile naturale La Chișătoare, Peștera și Cheile Dâmbovicioara, Peștera cu liliaci din satul Peștera, Satul Șirnea, Barajul Pecineagu, Lacul Vidraru.

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din drum de pământ (cu lățime cuprinsă între 3,09 m-5,93 m) ce face legătura cu DN73.

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 102433 nr. cad. 102433) și este liber de construcții. Terenul este situat în extravilanul localității fără reglementări urbanistice.

În partea de sud-est și de nord-vest a zonei reglementate, au fost executate mai multe construcții cu destinație turistică.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcția ce se va executa va avea destinație de casă de vacanță și va fi în concordanță cu funcțiunile existente din vecinătate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul foarte redus, însă zona are potențial turistic de dezvoltare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, zona studiată are în vecinătate clădiri cu destinația turistică.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În imediata vecinătate nu există spații verzi publice amenajate.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa rețelelor edilitare, profilul drumului de acces și lipsa reglementărilor pentru edificarea construcțiilor pe terenul studiat.

2.6. Echipare edilitară

- **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

- **Apă**

Conform avizului nr. 3403/15.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zona studiată există rețea publică de alimentare cu apă.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 3403/15.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

- **Gaze naturale**

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale.

- **Energie electrică**

Conform avizului nr. 7010241013170/09.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, sucursala Brașov, în zonă nu există rețea electrică de distribuție.

2.7. Probleme de mediu

- **Relația cadrul natural-cadrul construit**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000 m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul comunei, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se va realiza din drumul existent care va fi prevăzut pentru trafic greu.

Profilul transversal al drumului este prevăzut în planșa U2 - plan reglementari urbanistice - zonificare, după cum urmează:

- **profil transversal tip 1**

- 5,50 m parte carosabilă prevăzută pentru trafic greu și cu suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Căile exterioare de acces și circulație la construcția propusă vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a casei de vacanță.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru suprafață construită desfășurată de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru suprafață construită desfășurată mai mare de 100 mp.

Notă: Costurile aferente amenajării accesului și drumului de incintă vor fi suportate de proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

3.4. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.4.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de casă de vacanță.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 50% din suprafața terenului.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV** – Zonă casă de vacanță

3.4.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan		100	3000	100
Total			100	3000	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zonă casă de vacanță	subzonă aferentă construcțiilor	10	300	
		subzonă aferentă spațiilor verzi private	50	1500	
		subzonă aferentă circulațiilor private	40	1200	
Total zonă casă de vacanță			100	3000	100
Total				3000	100

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

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator

B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală
C1	Cheltuieli pentru amenajare acces și drum de incintă	Inițiator

3.4.4. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – Zonă casă de vacanță

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T. = 0,0 %

Propus: P.O.T.max.= 10 %

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0,0

Propus: C.U.T.max.= 0,2

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+1* (H_{maxim} streășină 5,50 m, H_{maxim} coamă 9,50 m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului).

Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului.

Se va evita modificarea excesivă a pantei existente și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.

*Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- minim 8,00 m față de drum de la limita de proprietate existentă;
- minim 5,00 m față de limitele laterale;
- minim 30,00m față de limita posterioară.

Conform H.C.L. Fundata nr. 9/23.04.2008 suprafața minimă admisă pentru construire este de 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 3403/15.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zona studiată există rețea publică de alimentare cu apă.

Conform avizului nr. 143/20.08.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a casei de vacanță se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă a comunei Fundata, prin extindere cu conductă HDPE Dn 110mm, cu

L=31m la care se va realiza un branșament din conductă HDPE Dn 32mm, cu L=3,5m, echipat cu apometru Dn 15mm. Rețeaua de alimentare cu apă din incinta amplasamentului se va realiza din conducte HDPE Dn 25mm, L=11m.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 3403/15.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 143/20.08.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil cu V=15mc) ce asigura același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare, printr-o rețea de canalizare realizată din conducte PVC-KG Dn 160mm, cu L=8m.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane, se vor descărca liber, pe spațiul verde.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010241013170/09.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, sucursala Brașov, în zonă nu există rețea electrică de distribuție.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Utilizarea amplasamentului propus prin P.U.Z., se va face respectându-se următoarele normative și condiții de coexistență față de instalațiile electrice proiectate:

- Ord. ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. 2 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea nr. 568/2025 „Echipare edilitară faza P.U.Z.” întocmită de S.C. ONIK SISTEM S.R.L.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

Datele energetice prezentate la faza P.U.Z. se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza D.T.A.C.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale. Încălzirea imobilului se va realiza cu ajutorul unei centrale termice electrice sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitor.

3.6. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platforma va putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

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

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

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 102433 nr. cad. 102433 S=3000 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate 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 Brașov.

O parte din terenul aflat în proprietate privată este rezervată pentru protecția drumului existent și pentru asigurarea circulației și înotarcerii autovehiculelor. Această suprafață rămâne proprietate privată, dar este destinată circulației publice, fiind instituită servitute de trecere în favoarea utilizării drumului.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.



Întocmit:
Arh. Fintina Elena



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire casă de vacanță
Inițiator:	S.C. MERYSAN S.R.L.
Amplasament:	Jud. Braşov, comuna Fundata, nr. cad. 102433
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	10-23-24
Data elaborării:	08.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbov.ro

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Construire casă de vacanță, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică pe parcela studiată, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48[^]1 alin. 5 din Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z.-ului către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu

a destinației imobilului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47[^]1, alin. 2 din Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată;
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014);
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată;
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor;

- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017);
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată;
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Codul Civil;
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată.

3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat și reglementat, situat în județul Brașov, comuna Fundata, f.n., înscris în C.F. nr. 102433 nr. cad. 102433 în suprafață de 3000 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenul descris mai sus, este situată în extravilanul comunei Fundata f.n. și este delimitată:

- la nord-vest – drum identificat prin nr.cad. 100762
- la est – terenuri identificate cu nr. cad. 100903 și nr.cad. 100902 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la sud-est – teren identificat cu nr. cad. 100902 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).
- la vest – teren identificat cu nr. cad. 102782 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000 m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea nr. 137/1995).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de turism.

Art. 5. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

b)
$$C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

În care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafața construită la sol a clădirii
- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T. = 0,0%

Propus: P.O.T.max.= 10%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T. = 0,0

Propus: C.U.T.max.= 0,2

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate 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 Brașov.

O parte din terenul aflat în proprietate privată este rezervată pentru protecția drumului existent și pentru asigurarea circulației și întoarcerii autovehiculelor. Această suprafață rămâne proprietate privată, dar este destinată circulației publice, fiind instituită servitute de trecere în favoarea utilizării drumului.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

Pentru un echilibru între lumină și confort termic, se recomandă orientarea dormitoarelor către est. Această orientare poate contribui la reducerea costurilor pentru încălzirea și răcirea locuințelor, deoarece permite beneficierea de căldura și lumina naturală a soarelui în timpul dimineților.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea minima a construcțiilor este de:

- 8,00 m față de drum de la limita de proprietate existentă;

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- minim 5,00 m față de limitele laterale;
- minim 30,00m față de limita posterioară.

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejmuirile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Construcția propusă va avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Profilul transversal al drumului este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- 5,50 m parte carosabilă prevăzută pentru trafic greu și cu suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită

accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a casei de vacanță.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 6,75 % și 11,65 % conform planului de ilustrare urbanistică – U2.1.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare pentru suprafață construită desfășurată de maxim 100 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare pentru suprafață construită desfășurată mai mare de 100 mp.

Notă: Costurile aferente amenajării accesului și drumului de incintă vor fi suportate de proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Art. 2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 3403/15.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zona studiată există rețea publică de alimentare cu apă.

Conform avizului nr. 143/20.08.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a casei de vacanță se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă a comunei Fundata, prin extindere cu conductă HDPE Dn 110mm, cu L=31m la care se va realiza un branșament din conductă HDPE Dn 32mm, cu L=3,5m, echipat cu apometru Dn 15mm. Rețeaua de alimentare cu apă din incinta amplasamentului se va realiza din conducte HDPE Dn 25mm, L=11m.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 3403/15.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 143/20.08.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil cu V=15mc) ce asigura același nivel de protecție a mediului, similar

cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare, printr-o rețea de canalizare realizată din conducte PVC-KG Dn 160mm, cu L=8m.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane, se vor descărca liber, pe spațiul verde.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010241013170/09.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, sucursala Brașov, în zonă nu există rețea electrică de distribuție.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Utilizarea amplasamentului propus prin P.U.Z., se va face respectându-se următoarele normative și condiții de coexistență față de instalațiile electrice proiectate:

- Ord. ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. 2 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea nr. 568/2025 „Echipare edilitară faza P.U.Z.” întocmită de S.C. ONIK SISTEM S.R.L.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

Datele energetice prezentate la faza P.U.Z. se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza D.T.A.C.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

În zona studiată nu există rețea de gaze naturale. Încălzirea imobilului se va realiza cu ajutorul unei centrale termice electrice sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

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

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcția propusă va fi dată în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitor.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente extinderilor/realizării rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

Max. P+1* (H_{maxim} streășină 5,50 m, H_{maxim} coamă 9,50 m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului).

Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului.

Se va evita modificarea excesivă a pantei existente și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.

*Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate caselor de vacanță, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. lemn, piatră, tencuieli tradiționale pe bază de var stins, pereți exteriori îmbrăcați cu șindrilă, având o culoare neutră, învelitoare din șită).

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta

sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

Nu vor fi acceptate construcții monobloc cu gabarite mari care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcțiile propuse trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire „răsfirat” și se va ține cont de Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR.

Nu va fi acceptată construcție monobloc cu gabarit mare care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului.

Totodată, se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 3000 mp.

Prin prezenta documentație nu se propune dezmembrarea parcelei.

Conform H.C.L. Fundata nr. 9/23.04.2008 suprafața minimă admisă pentru construire este de 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.

7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp.

Notă: Costurile aferente amenajării accesului și drumului de incintă vor fi suportate de proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Art. 2. Zone verzi și plantate

Pentru construcția propusă se va prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează, min 50 %.

Art. 3. Împrejmui

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă.

Modul de realizare a împrejmuirii se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de minim 1,50m și se poate dubla cu gard viu.

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevede următoarea zonă funcțională:

• Zonă casă de vacanță (ZCV)

Funcțiuni admise

- case de vacanță, pensiuni, cabane turistice, în regim de construire discontinuu, izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii, etc.)
- spații pentru agrement, odihnă, recreere.

Funcțiuni interzise

- locuințe colective
- pensiuni
- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozități de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- 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 apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice
- orice activitate de producție sau activități incompatibile cu cea a activităților de turism și locuințe

2. Dispoziții finale și concluzii

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

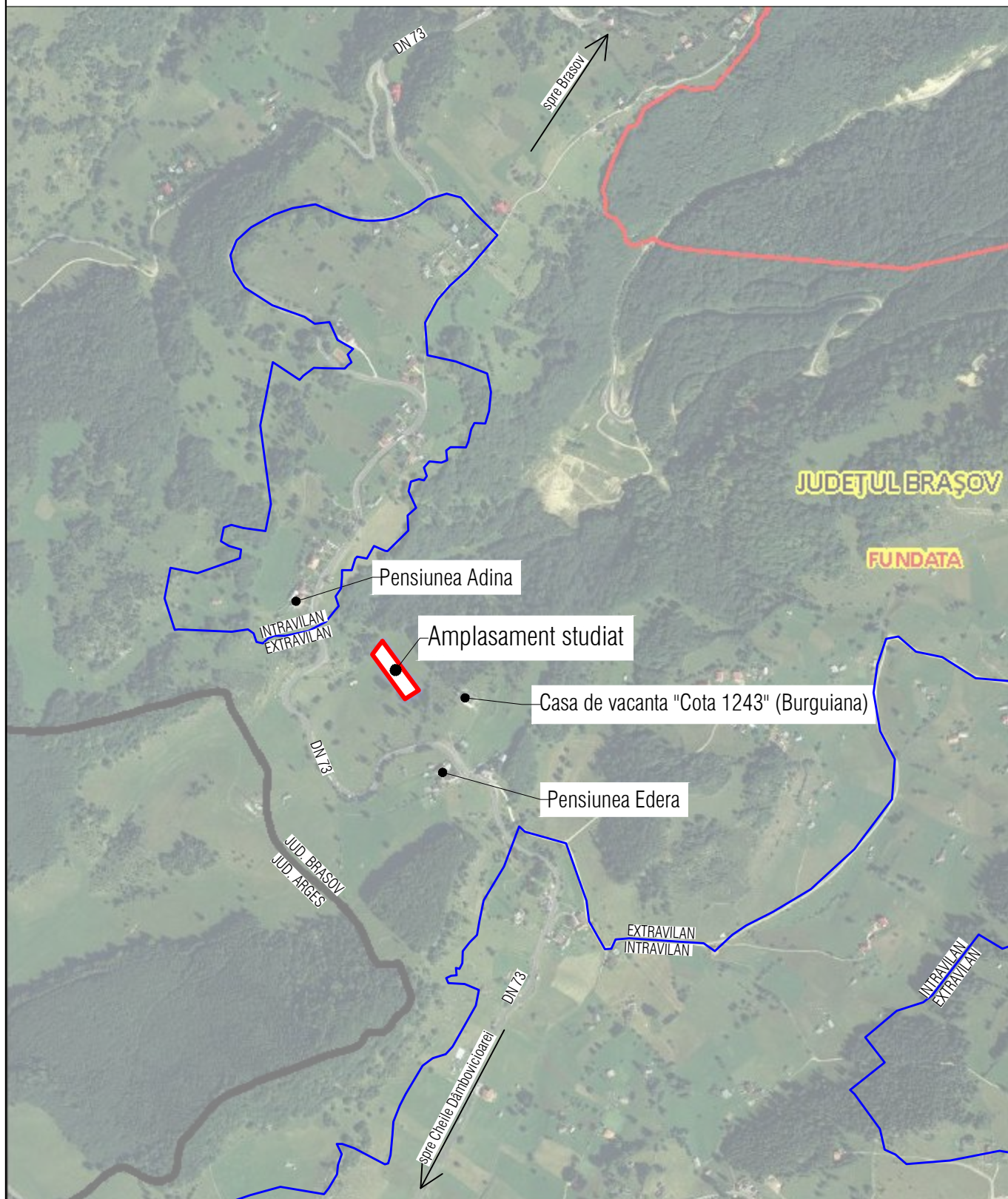
Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Fundata, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

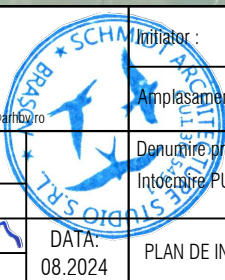
Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena

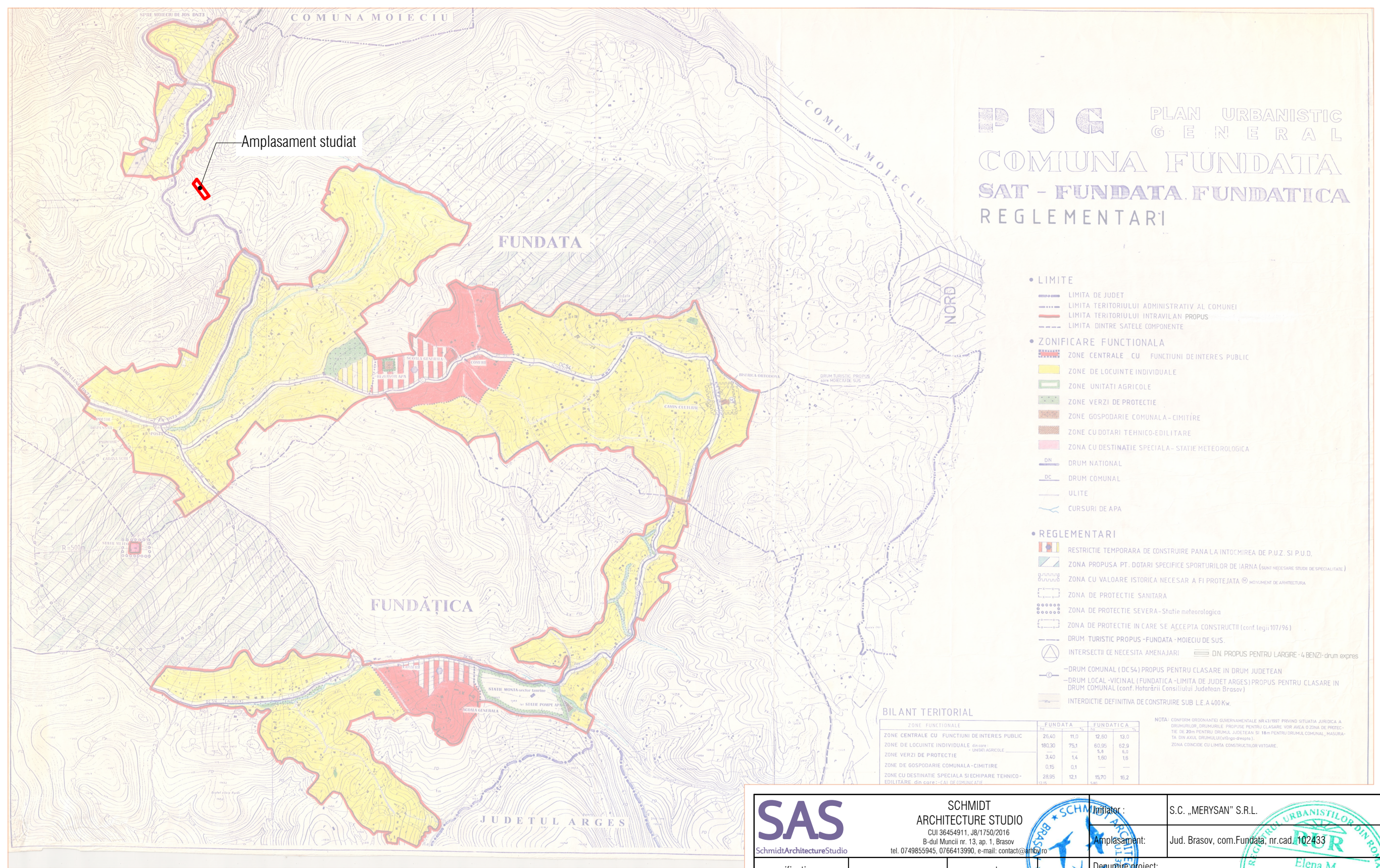


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 102433
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



SAS SchmidtArchitectureStudio			SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro		Initiator : S.C. „MERYSAN” S.R.L.		Proiect nr. 10-23-34				
			Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 102433								
specificatie:		nume:		semnatura		Denumire proiect: Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta			FAZA P.U.Z.		
SEF PROIECT		Arh. Fintina Elena				DATA: 08.2024			PLAN DE INCADRARE IN ZONA		
PROIECTAT		Arh. Miron Ludmila							Plansa nr. U01		
DESENAT		Arh. Miron Ludmila									
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.											





- LIMITE
 - LIMITA DE JUDET
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUIS
 - LIMITA DINTRE SATELE COMPONENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONE CENTRALE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
 - ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONE UNITATI AGRICOLE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE
 - ZONE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE
 - ZONE CU DOTARI TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA - STATIE METEOROLOGICA
- REGLEMENTARI
 - DRUM NATIONAL
 - DRUM COMUNAL
 - ULITE
 - CURSURI DE APA
- RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SI P.U.D.
 - ZONA PROPUISA PT. DOTARI SPECIFICE SPORTURILOR DE IARNA (SUNT NECESARE STUDI DE SPECIALITATE)
 - ZONA CU VALOARE ISTORICA NECESAR A FI PROTEJATA (MONUMENT DE ARHITECTURA)
 - ZONA DE PROTECTIE SANITARA
 - ZONA DE PROTECTIE SEVERA - Statie meteorologica
 - ZONA DE PROTECTIE IN CARE SE ACEPTA CONSTRUCTII (conf legii 107/96)
 - DRUM TURISTIC PROPUIS - FUNDATA - MOIECIU DE SUS
 - INTERSECTII CE NECESITA AMENAJARI
 - DRUM COMUNAL (DC54) PROPUIS PENTRU CLASARE IN DRUM JUDETEAN
 - DRUM LOCAL - VICINAL (FUNDATICA - LIMITA DE JUDET ARGES) PROPUIS PENTRU CLASARE IN DRUM COMUNAL (conf. Hotararii Consiliului Judetean Brasov)
 - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE SUB L.E.A 400 Kw.

BILANT TERITORIAL		FUNDATA		FUNDATICA	
ZONE FUNCTIONALE		ha	%	ha	%
ZONE CENTRALE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC		25,40	11,0	12,80	13,0
ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE		180,30	75,1	60,95	62,9
ZONE VERZI DE PROTECTIE		3,40	1,4	1,80	1,8
ZONE DE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE		0,15	0,1	—	—
ZONE CU DESTINATIE SPECIALA SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARE		28,95	12,1	15,70	16,2

NOTA: CONFORM ORDONANTEI GUVERNAMENTALE NR.43/1997 PRIVIND SITUATIA JURIDICA A DRUMURILOR, DRUMURILE PROPUSE PENTRU CLASARE VOR AVEA O ZONA DE PROTECTIE DE 20m PENTRU DRUMUL JUDETEAN SI 10m PENTRU DRUMUL COMUNAL, MASURATA DIN AXUL DRUMULUI (si la dreapta).

SAS SchmidtArchitectureStudio			SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro	Initiator: S.C. „MERYSAN” S.R.L.	Proiect nr. 10-23-34
specificatie:	nume:	semnatura	Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 102433	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Denumire proiect:	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		DATA:	08.2024	Plansa nr. U02
DESENAT	Arh. Miron Ludmila		PLAN DE INCADRARE IN PUG		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



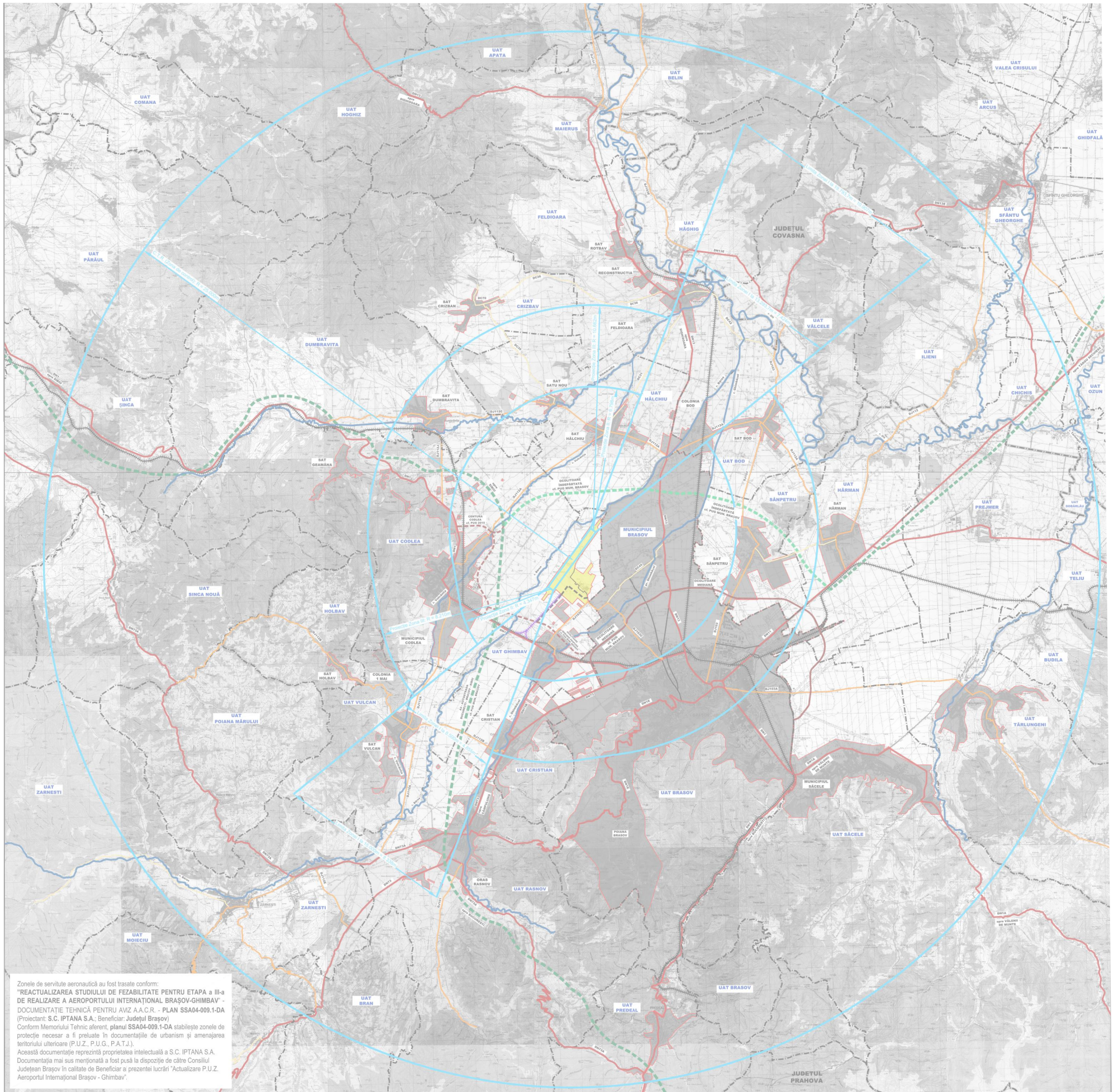
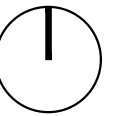
INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 102433
PLAN DE INCADRARE IN ZONA - VECINATATI sc. 1:2000



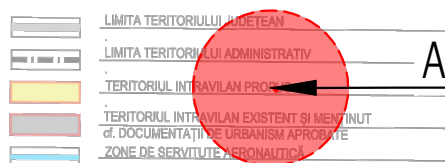
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 102433

PLAN SUPRAPUNERE PLANSĂ AFERENTĂ "ACTUALIZARE
PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" sc. 1:200000



LIMITE



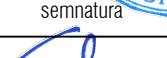
RETEA HIDROGRAFICĂ



CIRCULAȚII



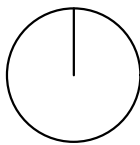
Amplasament studiat

SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator : S.C. „MERYSAN” S.R.L.	Project nr. 10-23-34
SchmidtArchitectureStudio			Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad: 102433	
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:	FAZA P.U.Z. Plansa nr. U04
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE PUZ - AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV"	
DESENAT	Arh. Miron Ludmila			
			SCARA 1:200000	
			DATA: 08.2024	

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

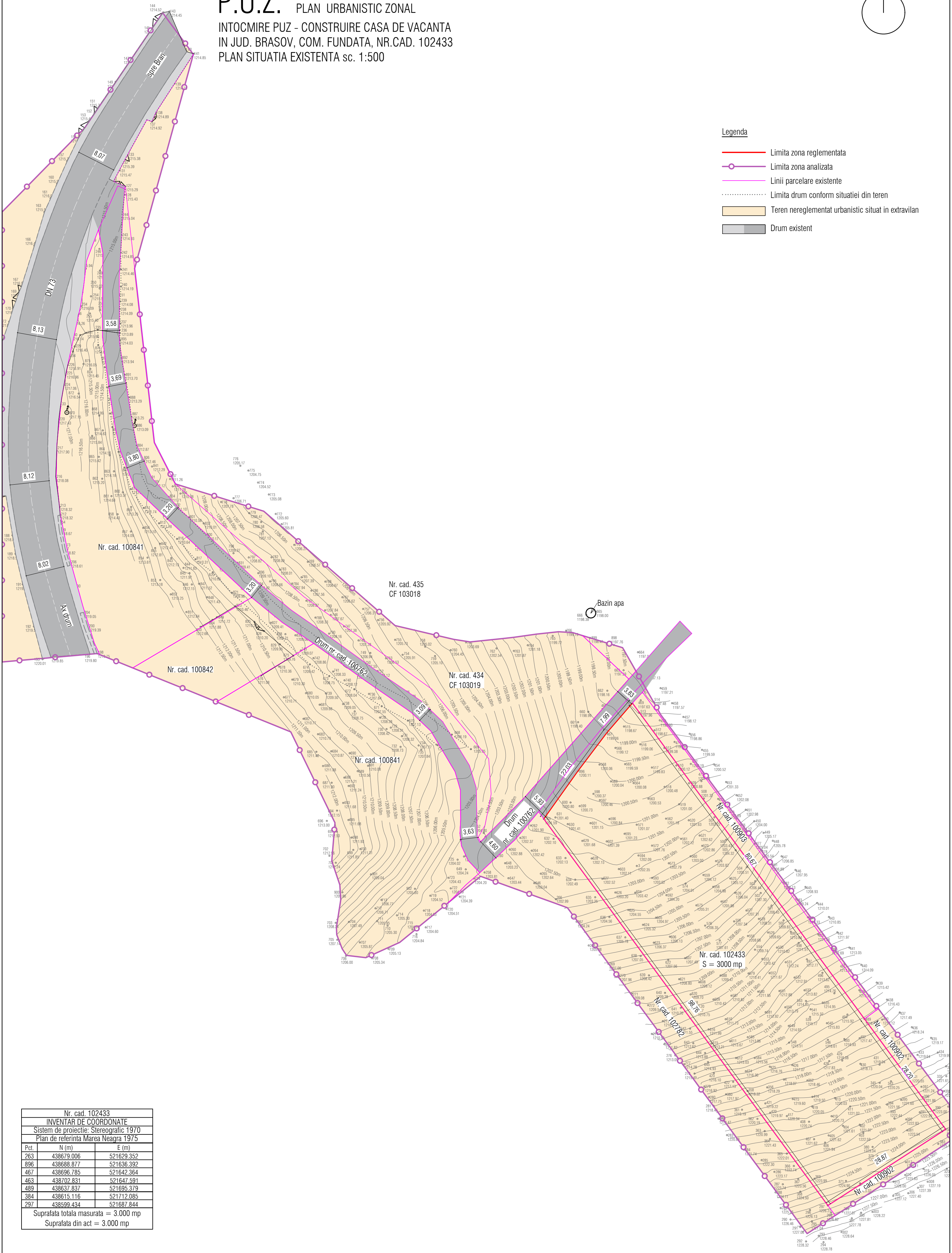


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 102433
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



Legenda

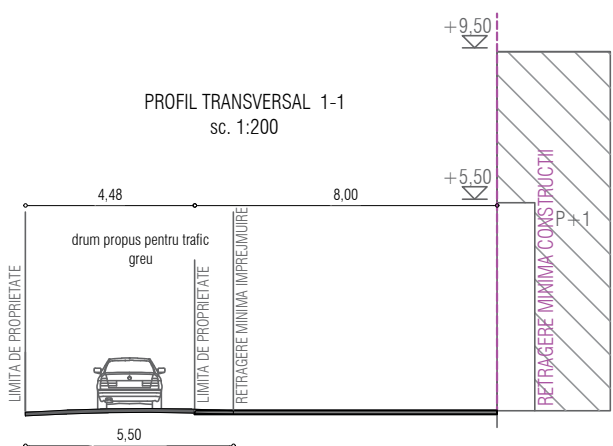
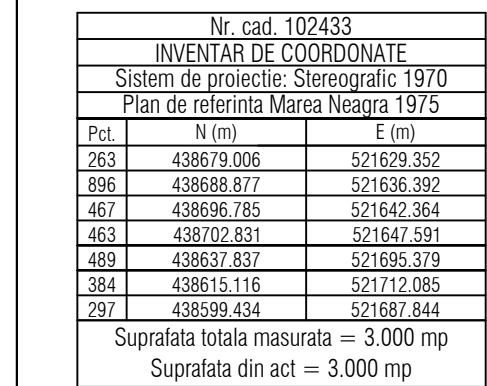
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Limita drum conform situatiei din teren
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Drum existent



Nr. cad. 102433		
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Plan de referinta Marea Neagra 1975		
Pct.	N (m)	E (m)
263	438679.006	521629.352
896	438688.877	521636.392
467	438696.785	521642.364
463	438702.831	521647.591
489	438637.837	521695.379
384	438615.116	521712.085
297	438599.434	521687.844
Suprafata totala masurata = 3.000 mp		
Suprafata din act = 3.000 mp		

Disfunctionalitati		
Nr.crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru zona casa de vacanta	Se stabilesc prin prezenta documentatie
2	Profilul transversal al drumului	Se propune o alveola de trecere pentru prima etapa, iar pentru o etapa ulterioara s-a rezervat teren (retragere imprejmuire 6 m fata de aliniament) pentru o eventuala modernizare a drumului
3	Lipsa utilitatilor	Se propune put forat si bazin vidanjabil

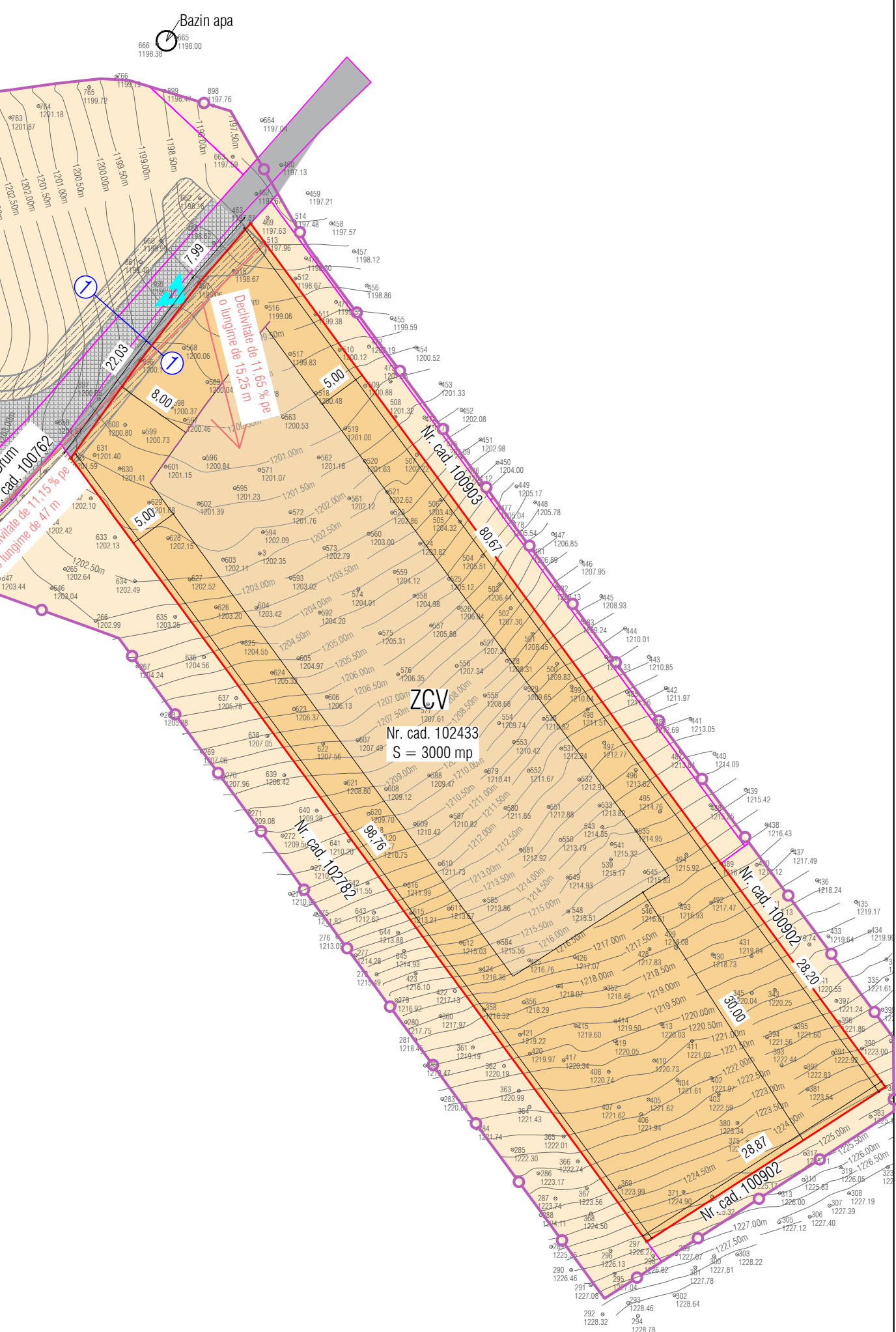
SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 38454911, 30/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro			Intitular:	S.C. „MERYSAN” S.R.L.	Proiect nr.
Amplasament:				Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad.102433	10-23-34
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:	FAZA
SEF PROIECT	Arh. Finlana Elena	<i>[Signature]</i>	1:500	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		DATA:		Plansa nr.
DESENAT	Arh. Miron Ludmila		08.2024	PLAN SITUATIA EXISTENTA	U1
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					



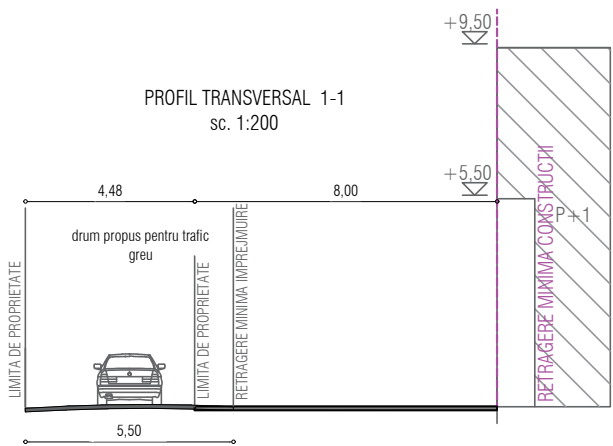
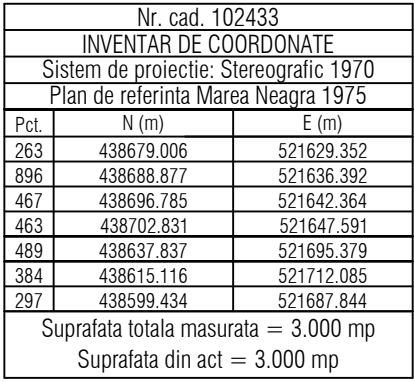
Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	3000	100
Total			100	3000	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona casa de vacanta	subzona aferenta constructiilor	10	300	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1500	
		subzona aferenta circulatiilor private	40	1200	
Total zona casa de vacanta			100	3000	100
Total				3000	100

- Reglementari propuse**
- Regim maxim de înălțime propus pentru ZCV
 - $P = 1^* (H_{\text{maxim}} \text{ strășină } 5,50 \text{ m}, H_{\text{maxim}} \text{ coarnă } 9,50 \text{ m})$ măsurată în punctul cel mai înalt al terenului).
- Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperisului.
- Se va evita modificarea excesivă a pantei existente și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.
- *Se admite măsurașdarea cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă măsurașdare și să se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de minimum 30 grade, iar suprafața nivelului măsurașdării să fie de maxim 60% din aria nivelului curent.
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZCV
- P.O.T. = 10%
 - C.U.T. = 0,2

- Retragerea fata de drum va fi de minim 8,00 m de la limita de proprietate existenta;
- Retragerile fata de limitele de proprietate laterale vor fi de minim 5,00m;
- Retragerea fata de limita de proprietate posterioara va fi de minim 30,00m.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei astfel:
 - se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o suprafata construita desfasurata de maxim 100 mp;
 - se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o suprafata construita desfasurata mai mare de 100 mp.
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata terenului;



 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 3654911, J481750/2016 8-doi Mureș nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 074855945, 0765413390, e-mail: contact@schmidt.ro			Inzisor : S.C. „MERYSAN” S.R.L.		Proiect nr. 10-23-34	
Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 102/83						
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1-500	Denumire proiect:	FAZA	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATE:	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila		08.2024	PLAN REGLEMENTARIE URBANISTICE - ZONIFICARE	Planșă nr. U2	
DESEMAT	Arh. Miron Ludmila					
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C.® SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.						



Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	3000	100
Total			100	3000	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona casa de vacanta	subzona aferenta constructiilor	10	300	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1500	
		subzona aferenta circulatiilor private	40	1200	
Total zona casa de vacanta			100	3000	100
Total				3000	100

 SAS SchmidtArchitectureStudio	SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CU 3654911, JO 1750/2016 5-doi Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro		Titular : S.C. „MERYSAN” S.R.L.	Proiect nr. 10-23-34
	Amplasament : Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad.102433		Denumire proiect: Intotdeauna PUZ - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
specificatie: SEF PROIECT: PROIECTAT DESENAT	nume: Arh. Fintina Elena Arh. Miron Ludmila Arh. Miron Ludmila	semnatura  SCARA 1:500 DATA: 08.02.2024	  Elena M. FINTINA arhitect DE PLANUL DE SEMNATURA	Planşa nr. U2.1
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.				

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 102433
PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Limita drum conform situatiei din teren
- Retragere minima a constructiei fata de caile de circulatie
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Drum existent ce va fi amenajat pentru trafic greu
- Zona de circulatie publica - drum propus pentru trafic greu
- Teren rezervat pentru modernizarea drumului existent. Drumul modernizat va fi prevazut pentru trafic greu si cu suprafate pentru manevre de intoarcere
- Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata prevazuta pentru trafic greu
- Loc de parcare
- Acces auto si pietonal
- Profil transversal
- LEA 0,4 kV existenta (conductor torsadat)
- LEA 20 kV existenta
- Conducta publica alimentare cu apa PEHD Dn 110 mm - existenta
- LES 0.4kV propusa AC2XABY 3x150+70mm (sursa de alimentare va fi stabilita la etapa de emitere ATR)
- Conducta extindere retea publica alimentare cu apa PEHD Dn 110 mm
- Retea canalizare menajera propusa, PVC KG Dn 160 mm
- Camion
- Camion apometru complet echipat

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZCV

- $P+1 \cdot (H_{\text{maxim streasina}} 5,50 \text{ m}, H_{\text{maxim coama}} 9,50 \text{ m}$ masurata in punctul cel mai inalt al terenului).

Inaltimea maxima a constructiei se calculeaza de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai inalt al acoperisului. Se va evita modificarea excesiva a pantei existente si se va avea in vedere stabilirea inaltimii maxime admise in raport cu o axa paralela la panta terenului natural.

*Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de minimum 30 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

- Indicatori urbanistici propusi pentru ZCV

- P.O.T. = 10%

- C.U.T. = 0,2

- Retragerea fata de drum va fi de minim 8,00 m de la limita de proprietate existenta;

- Retragerile fata de limitele de proprietate laterale vor fi de minim 5,00m;

- Retragerea fata de limita de proprietate posterioara va fi de minim 30,00m.

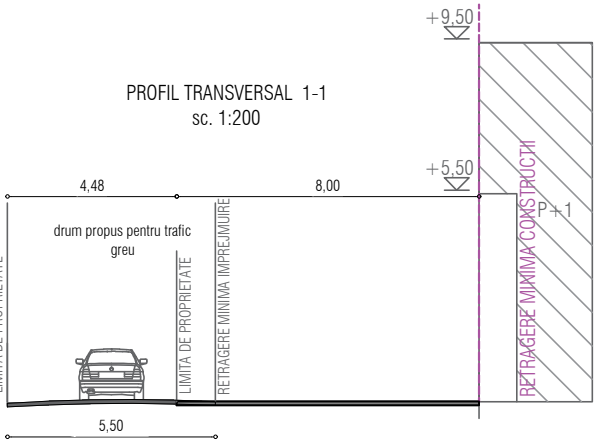
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o suprafata construita desfasurata de maxim 100 mp;

- se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o suprafata construita desfasurata mai mare de 100 mp.

- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata terenului;

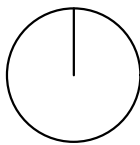
Nr. cad. 102433		
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Plan de referinta Marea Neagra 1975		
Pct.	N (m)	E (m)
263	438679.006	521629.352
896	438688.877	521636.392
467	438696.785	521642.364
463	438702.831	521647.591
489	438637.837	521695.379
384	438615.116	521712.085
297	438599.434	521687.844
Suprafata totala masurata = 3.000 mp		
Suprafata din act = 3.000 mp		



Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	3000	100
Total			100	3000	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona casa de vacanta	subzona aferenta constructiilor	10	300	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1500	
		subzona aferenta circulatiilor private	40	1200	
Total zona casa de vacanta			100	3000	100
Total				3000	100

SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 18/1/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro			Indiicator:	S.C. „MERYSAN” S.R.L.	Proiect nr.
SchmidtArchitectureStudio			Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad.102433	10-23-34
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:	Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA:	08.2024	Plansa nr.
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila				U3
DESENAT	Arh. Miron Ludmila				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C.: SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau fototirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 102433
PLAN SITUATIA JURIDICA sc. 1:500



Legenda

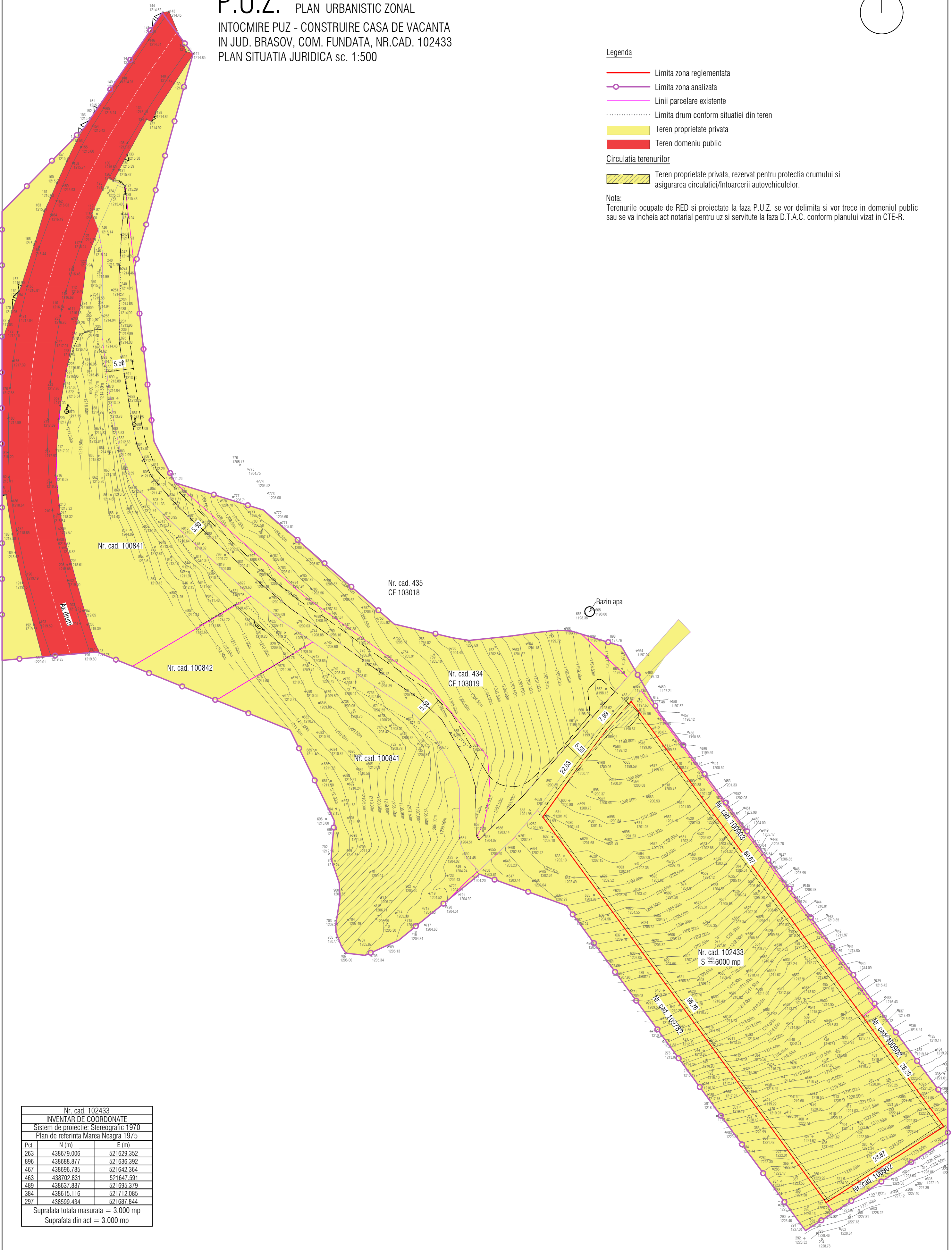
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Limita drum conform situatiei din teren
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public

Circulatia terenurilor

- Teren proprietate privata, rezervat pentru protectia drumului si asigurarea circulatiei/intoarcerii autovehiculelor.

Nota:

Terenurile ocupate de RED si proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita si vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute la faza D.T.A.C. conform planului vizat in CTE-R.



Nr. cad. 102433		
INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie: Stereografic 1970		
Plan de referinta Marea Neagra 1975		
Pct.	N (m)	E (m)
263	438679.006	521629.352
896	438688.877	521636.392
467	438696.785	521642.364
463	438702.831	521647.591
489	438637.837	521695.379
384	438615.116	521712.085
297	438599.434	521687.844
Suprafata totala masurata = 3.000 mp		
Suprafata din act = 3.000 mp		

SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 30/1/2016/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro			Intitolat: S.C. „MERYSAN” S.R.L.		Proiect nr. 10-23-34
SchmidtArchitectureStudio			Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad.102433		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect: Intocmire PUZ - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 08.2024	PLAN SITUATIA JURIDICA	Plansa nr. U4
PROIECTAT	Arh. Miron Ludmila				
DESENAT	Arh. Miron Ludmila				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C.* SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO *S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planseilor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					