



Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. _2887_ /30.09.2025

**ANUNȚ
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

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

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

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire doua case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931, beneficiar IONIȚĂ GEORGE

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucratoare - termen 11.11.2025

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

Cei interesati pot transmite in scris propuneri sau opinii cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com, pana la data de 11.11.2025.

Primar,
Patea Marian Florin



Secretar general,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT de HOTĂRÂRE NR. 58

din 30.09.2025

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire doua case de vacanta”
teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931,
beneficiar IONIȚĂ GEORGE

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

1. Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 2842 din 29.09.2025, inaintata de catre Ioniță George, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire doua case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 59/22.08.2025, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire doua case de vacanta”, initiator Ioniță George.
- PUZ - ul - „Construire doua case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931, beneficiar Ioniță George.

2. Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. 2885/30.09.2025;
- raportul de specialitate nr. 2886/30.09.2025;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

3. Vazand prevederile :

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

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire doua case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin **CF nr. 103931** in suprafata totala de 2.018 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul aparținând beneficiarului Ioniță George, așa cum a fost definit în articolul anterior, va face parte din intravilanul comunei Fundata, județul Brașov începând cu data prezentei hotărâri.

Art. 3 La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta toate prevederile PUZ-ului aprobat și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice.

Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului-Județul Brașov, primarului comunei Fundata, beneficiarului Ioniță George și se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



REFERAT DE APROBARE

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire doua case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931, beneficiar IONIȚĂ GEORGE

Nr. _2885_ din 30.09.2025

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 29 alin. (1) lit. c) și alin. (3) și art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului *Hotărârii Consiliului Local – privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire doua case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931, beneficiar IONIȚĂ GEORGE*

Motivul emiterii proiectului de hotărâre:

- cererea inregistrata cu nr. 2842 din 29.09.2025, inaintata de catre Ioniță George, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire doua case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;

- Avizul nr. 59/22.08.2025, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire doua case de vacanta”, initiator Ioniță George.

- PUZ - ul - „Construire doua case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931, beneficiar Ioniță George.

- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

Măsurile de implementare

Documentatia fiind completa, se înaintea spre analiza si aprobare Consiliului Local.

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

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

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, vă rog să analizați și să hotărâți asupra proiectului *Hotărârii Consiliului Local - privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire doua case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931, beneficiar IONIȚĂ GEORGE.*

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

PRIMARUL COMUNEI,
Marian Florin PATEA

.....

Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre

**privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire doua case de vacanta”
teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931,
beneficiar IONIȚĂ GEORGE**

Nr. _2886_ din 30.09.2025

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

Având în vedere urmatoarele:

- cererea inregistrata cu nr. 2842 din 29.09.2025, inaintata de catre Ioniță George, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire doua case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 59/22.08.2025, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire doua case de vacanta”, initiator Ioniță George.
- PUZ - ul - „Construire doua case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931, beneficiar Ioniță George.
- Raportul informarii si consultarii publicului cu privire la Elaborare PUZ „Construire casa de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931, beneficiar Ionita George, inregistrat cu nr. 1644/19.05.2025, intocmit conform Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism"
- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :

"ART. 25

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

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

Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



ART. 47

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

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

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

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

propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire doua case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103931, beneficiar IONIȚĂ GEORGE

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

Intocmit,
Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA





Președinte

Nr. 8682 din 23.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 132 din 23.04.2024
În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a Cererii adresate de **IONIȚĂ GEORGE** cu domiciliul în mun. București, sector 1, str. Calea Floreasca, nr. 47A, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 8682, din 2024-04-09.

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. 103931 Fundata

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu Avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110 din 23.12.1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Fundata 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:

- o Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata - conform P.U.G.
- o Drept de proprietate asupra imobilului: **IONIȚĂ GEORGE ȘI IONIȚĂ TUDORA** - conf. extrasului de C.F. nr. 103931 Fundata;
- o **Restricții/regim special instituit:** Terenul este amplasat în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata.

2. Regimul economic:

- o Folosința actuală: fânață extravilan S= 2 018 mp, conf. C.F. nr. 103931 Fundata;
- o Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- o 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 "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.

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

Accesul se va face din drumul Vârful Micului pe drumul existent, conform avizului Primăriei Fundata nr. 1324/12.04.2024.

Se va dovedi caracterul public al drumului existent sau se va aduce dovada dreptului de acces
Conf. HG 525/1996:

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

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

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

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

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestuia 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 acestuia vor fi stabilite după caz;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

- dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
- operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare.

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

Prin 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 spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conf. Legii 24/2007.

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

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

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

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

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANȚĂ

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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

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

▲ Alimentație cu apă și canalizare - Regia autonomă a com. 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;

4) Studii de specialitate

▲ P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal;

▲ Studiu geotehnic;

▲ Studiu topografic - vizat OCPI;

Alte avize/acorduri

▲ Acordul autentificat al proprietarilor tabulari;

▲ Dovada accesului la drumul Vârful Micului;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **24** luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Todorică-Constantin ȘERBAN

L.S.



SECRETAR,

Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,

Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de **16** lei, conform chitanței/OP nr. _____

din

23.04.2024

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. DIN

de la data de până la data de

După această dată, **o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă**, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat 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. 103931 Fundata

Nr. cerere	35813
Ziua	12
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194634914



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata, Extravilan Sirnea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103931	2.018	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30582 / 02/10/2023		
Act Notarial nr. 1067, din 29/09/2023 emis de NP Balau Ioan Marian, contract de donație;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept donație ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IONIȚĂ GEORGE, și soția 2) IONIȚĂ TUDORA	A1

C. Partea III. SARCINI .

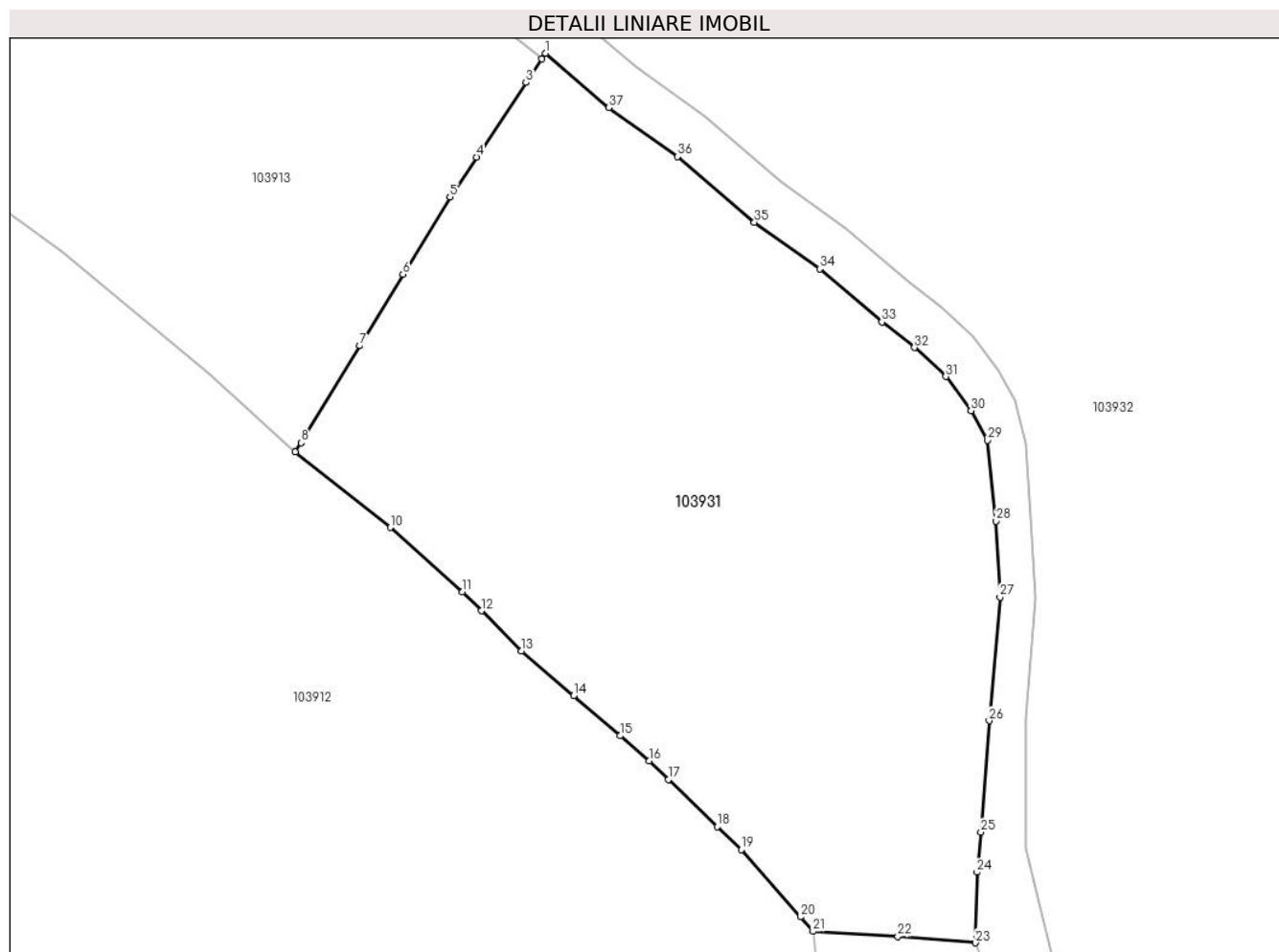
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103931	2.018	

* 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	2.018	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.52
3	4	6.78
5	6	6.863
7	8	8.591
9	10	9.193
11	12	2.029

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.153
4	5	3.622
6	7	6.336
8	9	0.826
10	11	7.327
12	13	4.306

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	5.202	14	15	4.641
15	16	2.927	16	17	2.025
17	18	5.156	18	19	2.502
19	20	6.791	20	21	1.45
21	22	6.436	22	23	5.882
23	24	5.341	24	25	3.055
25	26	8.468	26	27	9.397
27	28	5.775	28	29	6.135
29	30	2.583	30	31	3.211
31	32	3.243	32	33	3.127
33	34	6.212	34	35	6.071
35	36	7.67	36	37	6.379
37	1	6.32			

** 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,

12/09/2025, 09:39

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



100194635041

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103931**, UAT Fundata / BRASOV, -

Nr.cerere	35818
-----------	-------

Ziua	12
------	----

Luna	09
------	----

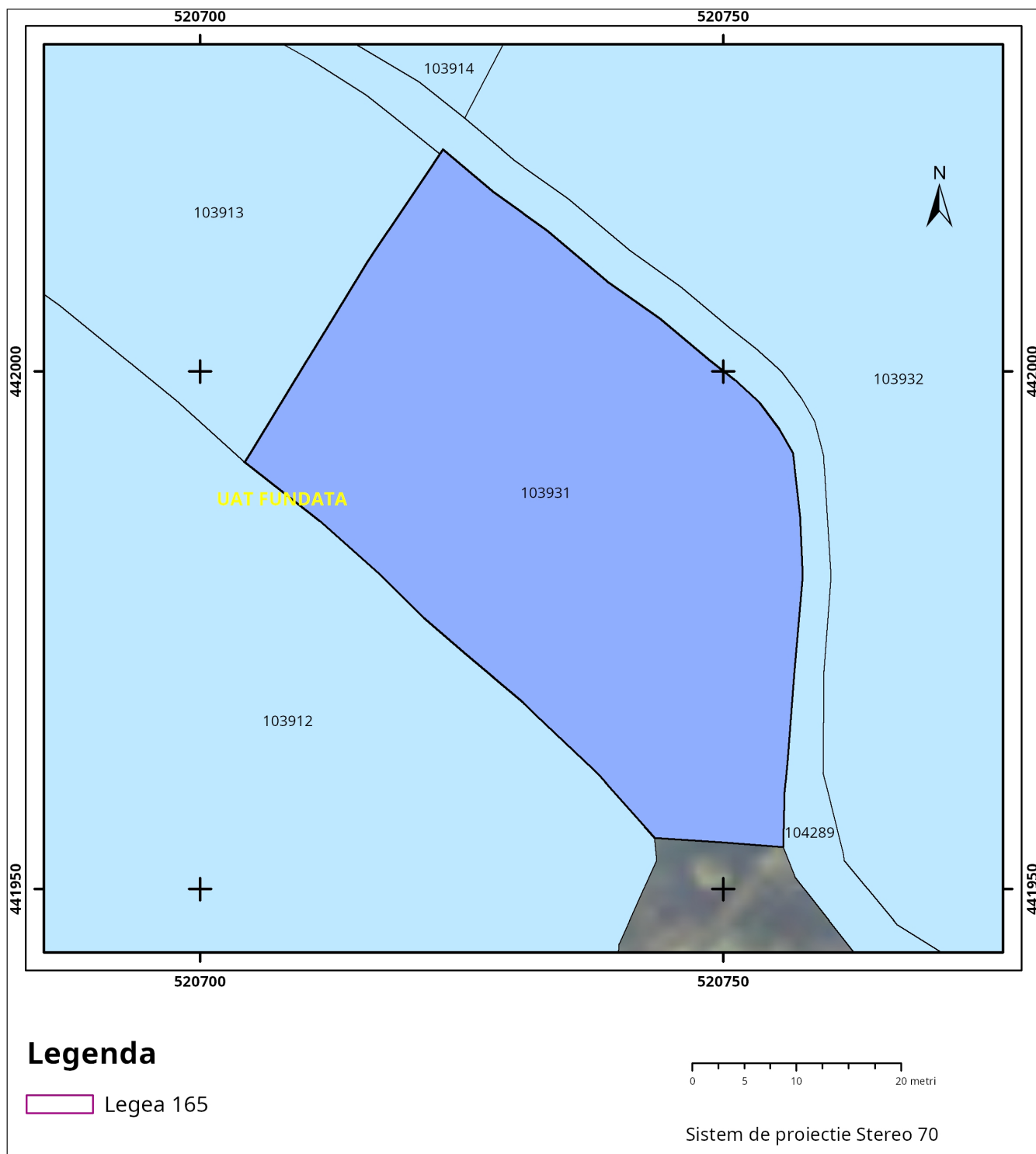
Anul	2025
------	------

Teren: 2.018 mp

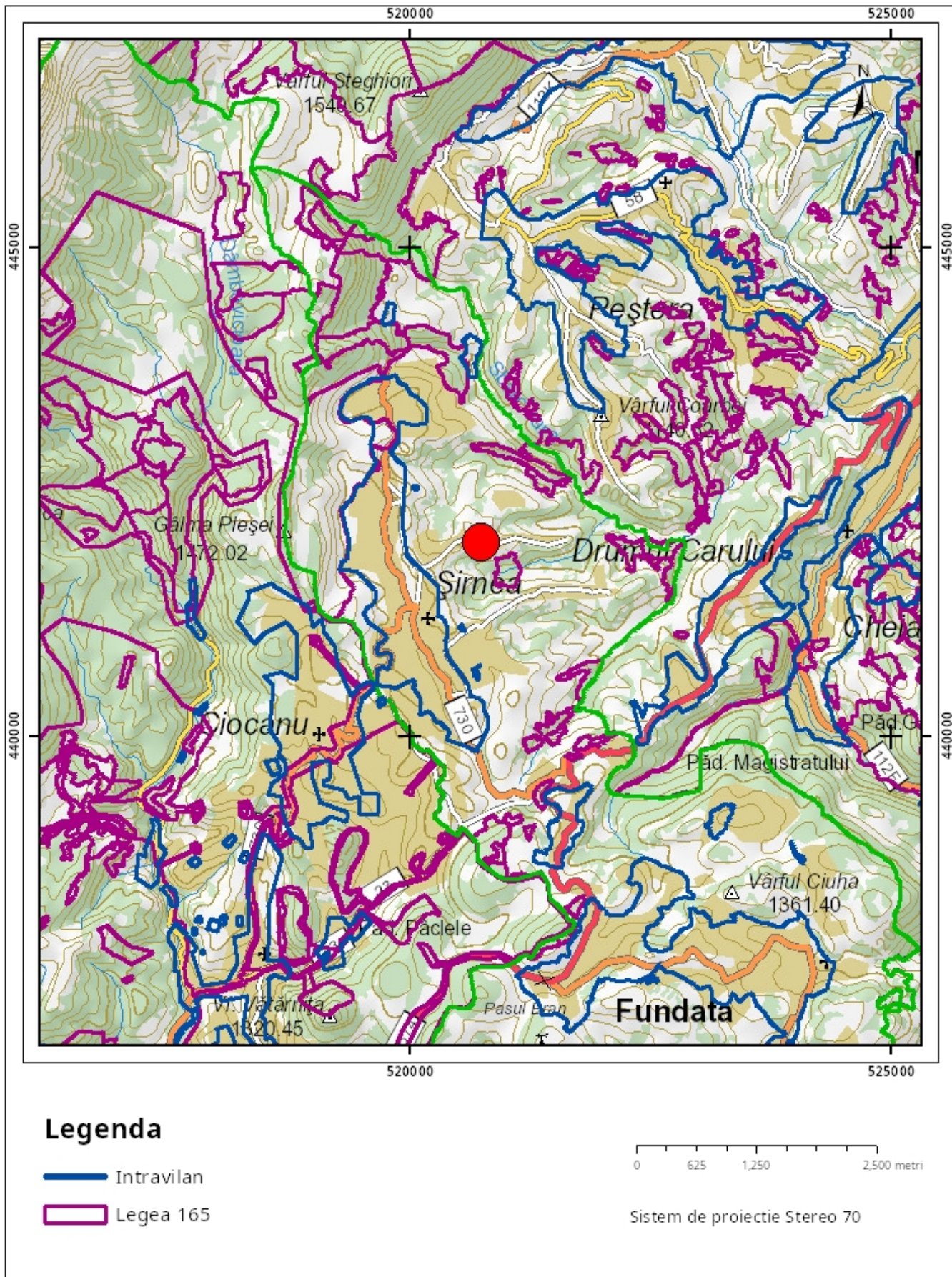
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2018mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-01-2023
Data și ora generării: 12-09-2025 09:41



JUDEȚUL BRAȘOV

Direcția Arhitect-șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
GIS și Protecția Mediului

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



Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/23856 din
14.10.2024 / Nr. act (R1)16724 din
14.10.2024
Data: 14.10.2024 15:42:49 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **IONIȚĂ GEORGE prin S.C. Tech Pro Arch S.R.L.**, cu domiciliul/ sediul în **municipiul București, comuna -, sat -, sectorul -, cod postal -, str. Calea Floreasca, nr. 47A, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhbv.ro**, înregistrată la nr. **14141/17.06.2024**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 14/04.10.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru: **Construire 2 case de vacanță**, generat de imobilul: **teren extravilan, în suprafață de 2.018,00 mp cu folosința actuală fâneță, conform extras CF nr. 103931 - nr. cadastral 103931 iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren arabil - extravilan.**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Avizului eliberat de Primăria comunei Fundata, nr. 948/27.03.2024, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad.23061/27.03.2024, precum și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat este delimitat după cum urmează:

- **la Nord și Est – drum Vârful Micului;**
- **la Sud – proprietate privată nr.cad 103912;**
- **la Vest – proprietate privată nr. cad. 103913;**

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: **case de vacanță**

3. Indicatori urbanistici propuși



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



- **POTmaxim = 20%; CUT maxim = 0,40;**
- **Regim de înălțime: P+E;**
- **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;**
- **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 Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR.;**
- **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 2 case de vacanță, eliberat de Primăria comunei Fundata, accesul la obiectivul propus de va face din drumul existent; în sensul organizării circulației și accesului la zona studiată, beneficiarul va pune la dispoziția Comunei Fundata suprafața de teren necesară extinderii drumului existent.

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. 132/23.04.2024, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelilor 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. 132/23.04.2024.

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 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;



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



Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **132/23.04.2024**.

Achitat taxa de 31 lei, conform chitanței nr. OP / 16.10.2024

/Președinte	Arhitect-șef
 Semnat digital de: TODORICA-CONSTANTIN SERBAN Aprobare 14.10.2024 15:41:40 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Avizare si aprobare 14.10.2024 14:00:59 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: MARIA-MAGDOLNA COSMA Intocmit 08.10.2024 10:54:00 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 09.10.2024 12:46:29 (GMT+03:00)

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELETRONIC



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



JUDEȚUL BRAȘOV

Direcția Arhitect-șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/14149 din
19.06.2025 / Nr. act (R1)16627 din
09.09.2025
Data: 09.09.2025 11:25:06 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Ioniță George prin S.C. Tect Pro Arch Studio S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în județul -, mun. **București**, sect. **1**, cod poștal -, str. **Calea Floreasca**, nr. **74A**, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax **0749855945**, e-mail **contact@arhbv.ro**, înregistrată la nr. **14149/19.06.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ nr. 59 din 22.08.2025

pentru Planul urbanistic zonal: Construire două case de vacanță, extravilan com. Fundata, satul Șirnea,
generat de imobilul: teren fâneauță situat în extravilan, identificat prin extrasul C.F. nr. 103931 - nr. cad. 103931.

Inițiator: **Ioniță George**
Proiectant: **S.C. Tect Pro Arch Studio S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură: **arh. Elena Fîntînă**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona reglementată cuprinde terenul cu categoria de folosință fâneauță, cu suprafața de 2.018,00 conform extrasului CF nr. 103931, situat în extravilanul comunei Fundata, satul Șirnea, fiind delimitată după cum urmează:

- la nord și est – drumul Muchia Frumoasă (nr. cad. 104289, domeniu public);
- la sud-vest – teren proprietate privată în extravilan, nr. cad. 103912;
- la nord-vest – teren proprietate privată identificat cu nr. cad. pentru care s-a elaborat P.U.Z. - zonă turistică, în curs de aprobare, avizat cu avizul arhitectului șef al județului nr. 19/16.04.2025).

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: teren extravilan, fără reglementări urbanistice;

Prevederi PUZ-RLU propuse:

- UTR: **ZCV - Zonă de case de vacanță**;
- Regim de construire – **discontinuu**;
- Funcțiuni predominante: **case de vacanță**;
- Regim de înălțime: **maxim S+P+1E, Hmax. cornișă = 6,50 m, Hmax. coamă = 10,00 m față de cota terenului amenajat; înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până în punctul cel mai înalt al acoperișului**;
- Procent de ocupare a terenului: **POT maxim = 20%**;
- Coeficient de utilizare a terenului: **CUT maxim = 0,40**;
- Retrageri față de limitele laterale și posterioară: **minim 3,50 m**;
- Regim de aliniere:
 - **minim 5,00 m de la aliniamentul existent pentru construcții**;
 - **minim 2,50 m pentru împrejmuire de la aliniamentul în urma asigurării profilului drumului de 4 m**;
- Circulații și accesuri:
 - **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute**;



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



JUDEȚUL BRAȘOV

- Accesul la terenul reglementat se realizează din drumul Muchia Armăsarului, drum public conform C.F. nr. 104290, care se racordează drumul Muchia Frumoasă, drum public conform C.F. nr. 104289;
- Profilul transversal al drumului Muchia Armăsarului tip 1 este prevăzut în planșa U2 - plan reglementari urbanistice - zonificare, după cum urmează:
- 4,00 - 5,43 m parte carosabilă cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmu.
- Echipare tehnico-edilitară:
- Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă a comunei Fundata, prin extindere cu o conductă HDPE Dn 110m cu lungimea de 780 m, conform avizului nr. 3166/2024 emis de Primăria comunei Fundata;
- Conform avizului nr. 11/2025 emis de S.G.A. Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat - bazin etanș vidanjabil ce asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare; bazinul de stocare se va vidanja periodic de către societăți autorizate, pe bază de contract;
- Conform avizului nr. 7010240912456/17.04.2025 emis de D.E.E.R. Brașov, alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua existentă în conformitate cu planul nr. E426-02 vizat spre neschimbare.

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu executarea lucrărilor de infrastructură menționate mai sus, necesare funcționării. Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.08.2025** se **avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **132/23.04.2024, emis de Consiliul Județean Brașov.**

Arhitect-șef	p. șef Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 09.09.2025 11:24:34 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Avizare 01.09.2025 09:44:25 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului  Semnat digital de: ELENA-CLAUDIA URDEA Intocmit 29.08.2025 14:52:07 (GMT+03:00)	CONFORM CU DOCUMENTUL ORIGINAL ELECTRONIC

Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



Nr.3166 din 07.10.2024

Către,

IONIȚĂ GEORGE

În urma solicitării dumneavoastră referitor la cererea de aviz rețea de apă, înregistrată cu nr.3166/27.09.2024, conform certificatului de urbanism nr.132/23.04.2024, pentru terenul situat în comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brasov, cartea funciară CF nr. 103931, vă comunicăm că în urma analizării documentației aferente solicitării, se emite prezentul

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

conform schiței anexate prezentului aviz.

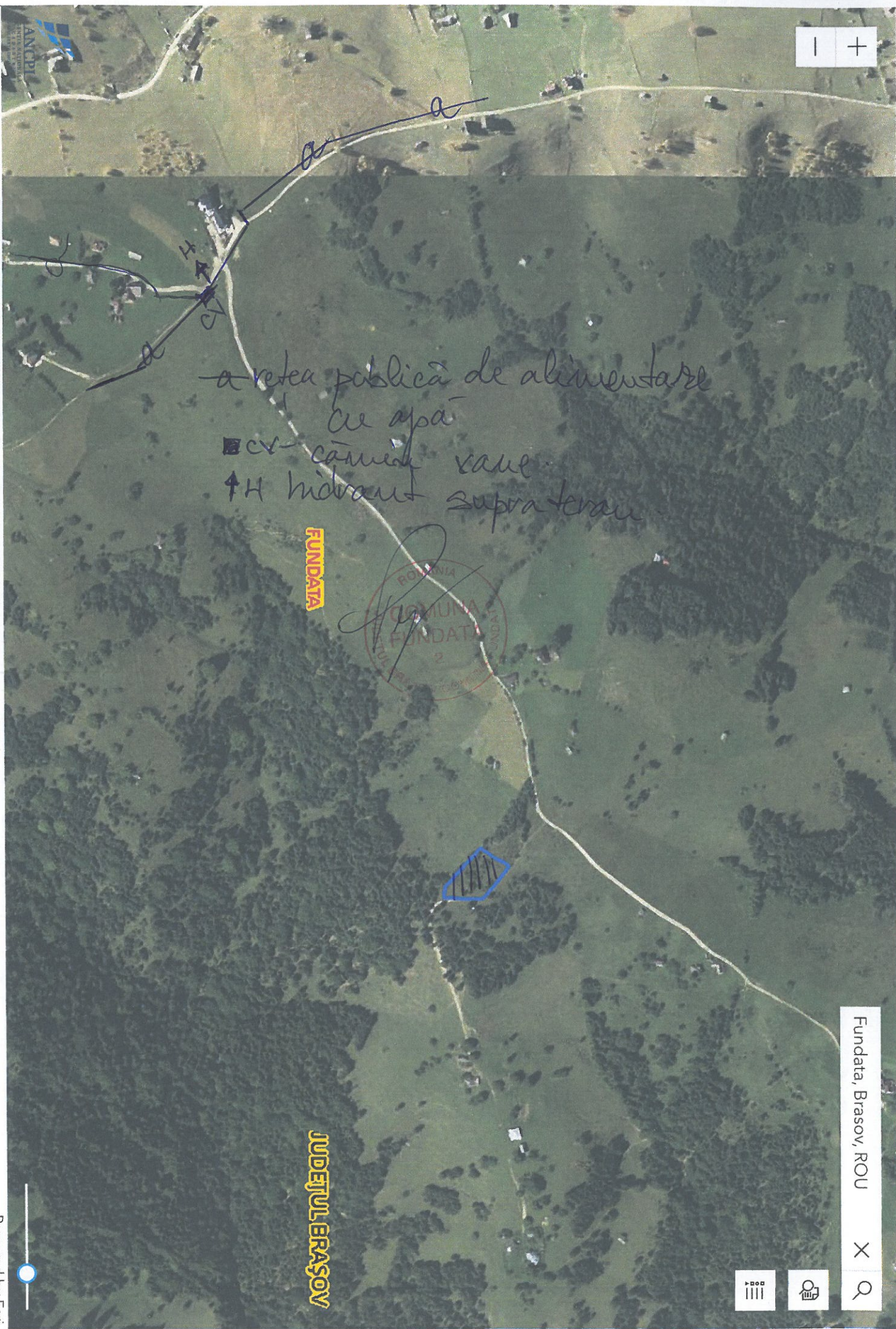
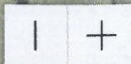
Vă comunicăm că în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

- Avizul de amplasament este valabil pe perioada valabilității certificatului de urbanism, numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis și își pierde valabilitatea în cazul nerespectării planului de amplasament.
- Pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor.
- Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale se va solicita acordul administratorului.
- La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

Primar,
Marian Florin PÂTEA

Secretar general,
Nicoleta Daniela PREDA

Întocmit,
Bășa Gheorghe





**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Brasov

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +40268305999

Fax: +40268475541

office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J08/328/2002

www.distributie-energie.ro

Către GEORGE IONITA,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7010240912456 / 27.09.2024 pentru **obiectivul : Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță** de la **adresa: FUNDATA**, sat -, strada **f.s.**, nr. **f.n.**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **507070**, numar cadastral **103931**, județul **BRASOV**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010240912456 / 17.04.2025

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune** -.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 23.04.2026**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **e426-02 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT** și a Certificatului de urbanism nr. **132 / 23.04.2024**
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Brasov

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +40268305999

Fax: +40268475541

office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006

R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J08/328/2002

www.distributie-energie.ro

de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectandu-se urmatoarele normative si conditii de coexistenta fata de instalatiile electrice proiectate :

- **Ord ANRE nr.239 /2019 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice:**
- **Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012**
- **Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. E426-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt , din lucrarea „ Echipare edilitara faza PUZ” intocmita de SC 66 PRO SRL .**
- **Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.**
- **Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat de SDEE**
- **Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC .**
- **Orice modificare a datelor energetice prezentate la faza PUZ , genereaza obtinerea unui nou aviz de amplasament si reanalizarea documentatiei PUZ.**
- **Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.**

Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului sau se modifica datele obiectivului/ elementele care au stat la baza emiterii avizului de amplasament.

Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului, in baza cererii adresate de catre titularul cu cel putin 15 zile calendaristice inaintea expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis si nu s-au modificat conditiile fata de cele existente la momentul emiterii avizului.

Director Sucursala

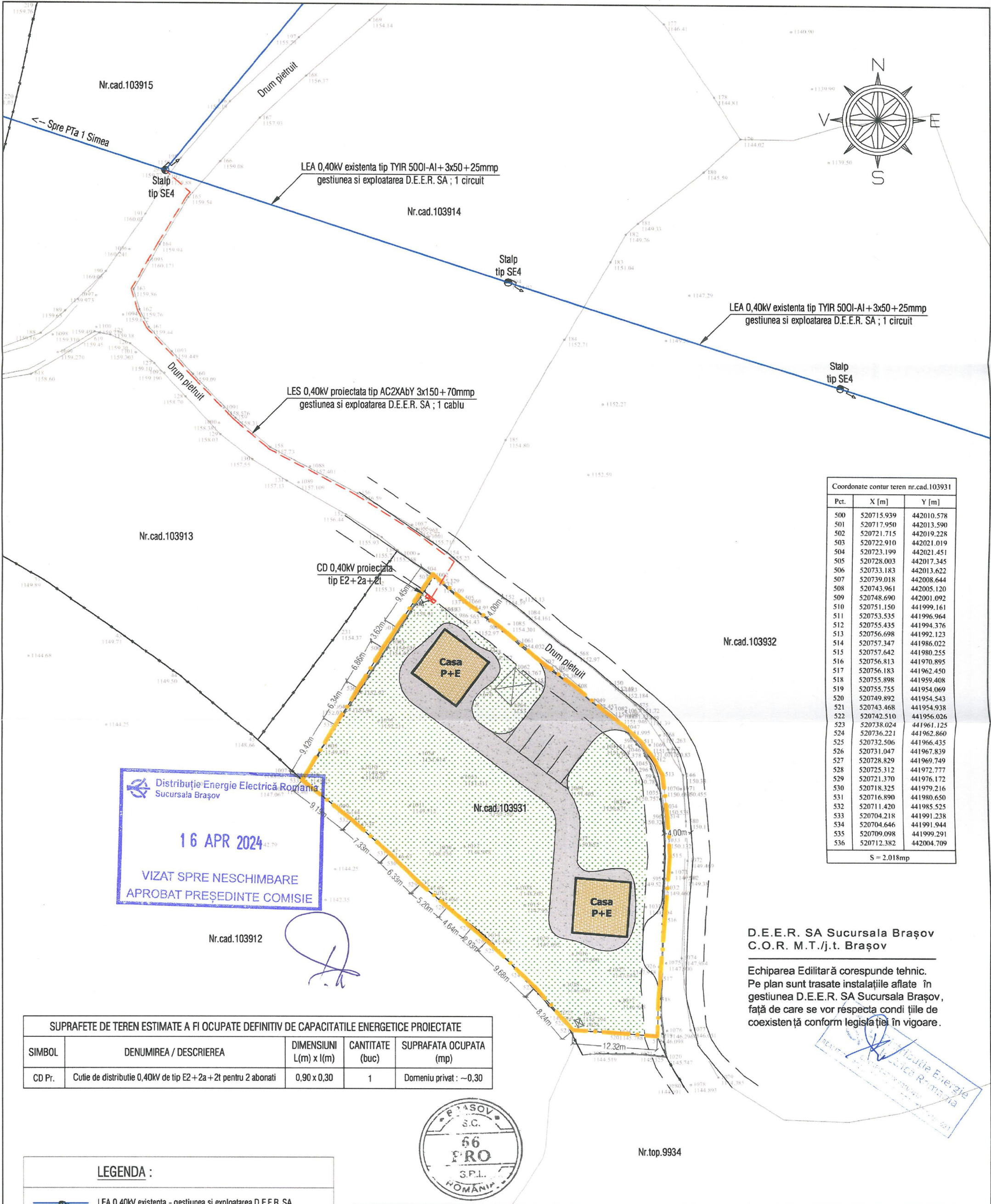
**BRASOV
DRAGOS PRECU**

Sef S.A.R. / Coordonator
Compartiment **BRASOV**

OCTAVIAN VASILE

Intocmit

Annamaria Tamas



Coordonate contur teren nr.cad.103931		
Pct.	X [m]	Y [m]
500	520715.939	442010.578
501	520717.950	442013.590
502	520721.715	442019.228
503	520722.910	442021.019
504	520723.199	442021.451
505	520728.003	442017.345
506	520733.183	442013.622
507	520739.018	442008.644
508	520743.961	442005.120
509	520748.690	442001.092
510	520751.150	441999.161
511	520753.535	441996.964
512	520755.435	441994.376
513	520756.698	441992.123
514	520757.347	441986.022
515	520757.642	441980.255
516	520756.813	441970.895
517	520756.183	441962.450
518	520755.898	441959.408
519	520755.755	441954.069
520	520749.892	441954.543
521	520743.468	441954.938
522	520742.510	441956.026
523	520738.024	441961.125
524	520736.221	441962.860
525	520732.506	441966.435
526	520731.047	441967.839
527	520728.829	441969.749
528	520725.312	441972.777
529	520721.370	441976.172
530	520718.325	441979.216
531	520716.890	441980.650
532	520711.420	441985.525
533	520704.218	441991.238
534	520704.646	441991.944
535	520709.098	441999.291
536	520712.382	442004.709

S = 2.018mp

Distribuție Energie Electrică România
Sucursala Brașov
16 APR 2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
APROBAT PREȘEDINTE COMISIE

D.E.E.R. SA Sucursala Brașov
C.O.R. M.T./j.t. Brașov

Echiparea Edilitară corespunde tehnic.
Pe plan sunt trasate instalațiile aflate în
gestiunea D.E.E.R. SA Sucursala Brașov,
față de care se vor respecta condițiile de
coexistență conform legislației în vigoare.

SUPRAFETE DE TEREN ESTIMATE A FI OCUPATE DEFINITIV DE CAPACITATELE ENERGETICE PROIECTATE				
SIMBOL	DENUMIREA / DESCRIEREA	DIMENSIUNI L(m) x l(m)	CANTITATE (buc)	SUPRAFATA OCUPATA (mp)
CD Pr.	Cutie de distributie 0,40kV de tip E2+2a+2t pentru 2 abonati	0,90 x 0,30	1	Domeniu privat : ~0,30

LEGENDA :	
	LEA 0,40kV existenta - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
	LES 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
	CD 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
	Drum de exploatare / drum neamenajat existent - domeniu public
	Drum asfaltat existent / propus conform PUZ - domeniu public
	Constructii propuse in incinta terenului studiat (mobilarie orientativa)
	Alai carosabile si pietonale propuse in incinta terenului studiat
	Spatii verzi amenajate, propuse in incinta terenului studiat
	Limita teren studiat PUZ, proprietatea beneficiarului / initiator PUZ

Elaborator : SC 66 PRO SRL Poiana Mărului, Str. Vânătorilor nr.86, jud. Brașov CUI : RO8587114 ; Nr.Reg.Com. : JO8/885/1996 Tel. : 0722-320699 ; Email : 66pro@web.de		PUZ Construire 2 case de vacanta Fundata, sat Sirnea, judetul Brasov IONITA GEORGE din Bucuresti, sectorul 1	
Proiectat :	ing. Dan Vladeanu	PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE REțele ELECTRICE SITUATIE PROIECTATA	
Desenat :	ing. Dan Vladeanu		
Verificat :	ing. Mihai Prodan		
Aprobat :	ing. Mihai Prodan		
Planşa nr. :	E426-02	Pagina nr. :	1 din 1
Scara :	1 : 500	Data :	08.04.2025
Faza proiect :	Echipare Edilitara		



Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov

F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 11/28.01.2025

Privind: „Elaborare P.U.Z. - Construire 2 case de vacanță”,
în jud. Brașov, com. Fundata, nr. FN
Bazin hidrografic: râul Olt, pârâul Sbârcioara, cod cadastral VIII-1.50.4.2
Cod corp apă suprafață: RORW8.1.50.4_B1

1. Date Generale

Beneficiar plan : IONIȚĂ GEORGE
Domiciliu : mun. București, sect. 1, Calea Floreasca, nr. 47A
Denumire plan : Elaborare P.U.Z. - Construire 2 case de vacanță
Localizare obiectiv : jud. Brașov, com. Fundata, nr. FN
Bazin hidrografic : râul Olt, pârâul pârâul Sbârcioara, cod cadastral VIII-1.50.4.2, cod corp apă suprafață: RORW8.1.50.4_B1
Proiectant general : S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Elaborator de specialitate : S.C. AQUASOFI S.R.L., certificat atestare M.M.A.P. nr. 176/10.08.2022
Regim juridic teren : Terenul studiat cu suprafața de 2.018 mp, se află în extravilanul comunei Fundata, proprietate privată a persoanelor fizice Ioniță George și Ioniță Tudora, conform extrasului C.F. nr. 103931-Fundata, nr. cad. 103931 și a certificatului de urbanism nr. 132/23.04.2024, emis de Consiliul Județean Brașov.

2. Necesitatea și oportunitatea investiției: beneficiarul dorește realizarea P.U.Z. - ului pentru organizarea arhitectural - urbanistică a suprafeței de 2.018 mp, pentru stabilirea noilor funcțiuni și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

3. Situația existentă: terenul studiat cu suprafața de 2.018 mp este situat în extravilanul com. Fundata, jud. Brașov, liber de construcții, cu folosința actuală de “fâneață” și destinația de “teren extravilan fără reglementări”, conform P.U.G.-Fundata.

Pe teren există o clădire din lemn (cu destinația de anexă), ce se va desființa.

Accesul la zona studiată se realizează dintr-un drum de pământ (cu lățime de 3,66-5,43 m).

Amplasamentul este delimitat astfel:

- la nord și est - drum;
- la vest - teren privat cu nr. cad. 103913;
- la sud - teren privat cu nr. cad. 103912.

În zona studiată există rețea publică de alimentare cu apă dar nu există rețea de canalizare, conform avizului de amplasament nr. 3166/07.10.2024, emis de Comuna Fundata.

Urmare a celor două mediatizări, conform art. 12 al Ordinului nr. 1044/2005, nu au fost făcute niciun fel de observații, sesizări sau recomandări.

4. Elemente de coordonare și cooperare

Pentru întocmirea planului urbanistic zonal au fost obținute următoarele acte:



- Certificat de urbanism nr. 132/23.04.2024, emis de Consiliul Județean Brașov;
- Aviz oportunitate nr. 14/04.10.2024, emis de Consiliul Județean Brașov;
- Aviz de amplasament favorabil nr. 3166/07.10.2024, privind rețelele de alimentare cu apă și canalizare, emis de Comuna Fundata;
- Mediatizarea intenției de realizare a planului urbanistic zonal în două exemplare.

Încadrarea în clasa de importanță: în conformitate cu STAS 4273/83, investiția se încadrează în clasa a IV-a de importanță, construcții a căror avariere are o influență scăzută asupra obiectivelor social-economice din zonă, categoria 4 - lucrări de interes public.

Conform STAS 4273/83 construcțiile hidrotehnice privind alimentarea cu apă și canalizarea se încadrează în clasa de importanță IV, construcții permanente principale.

Obiectivul se încadrează în schema directoare de amenajare și de management a bazinului hidrografic Olt și nu influențează negativ regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață și nici alte obiective existente sau care urmează a se executa în zonă.

Urmare a solicitării și a documentației tehnice înregistrată la S.G.A. Brașov cu nr. 13896/30.12.2024, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002, privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române", cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 828/2019 al Ministrului Apelor și Pădurilor, privind procedura și competențele de emitere a avizului de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind: „Elaborare P.U.Z. - Construire 2 case de vacanță”, în jud. Brașov, com. Fundata, nr. FN, care conform documentației prevede:

1. Organizarea arhitectural urbanistică a suprafeței de 2.018 mp pentru construirea a două case de vacanță, cu regim de înălțime P+E precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unei legături corespunzătoare cu celelalte zone.

Drumul de acces existent se va moderniza pentru trafic greu, cu un profil de 4,00-5,43 m parte carosabilă (macadam), în acesată etapă, cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului de 9 m din care carosabil 6 m și trotuare bilaterale de 1,50 m.

Locurile de parcare se vor asigura în incinta terenului.

Bilanț teritorial al zonei reglementate



Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan		100	2.018	100
Total			100	2.018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zonă case de vacanță	subzona aferentă construcțiilor	20	403,6	
		subzona aferentă spațiilor verzi private	50	1.009	
		subzona aferentă circulațiilor private	30	605,4	
Total zonă case de vacanță			100	2.018	100
Total				2.018	100



Indicatori urbanistici

- Zonă funcțională = ZCV (zonă case de vacanță);
P.O.T. existent = 0,74 %; C.U.T. existent = 0,007;
P.O.T. max. propus = 20 %; C.U.T. max. propus = 0,4;
Regim de înălțime existent = P;
Regim de înălțime max. Propus = P+E ($H_{\text{max. cornișă}}=6,50$ m, $H_{\text{max. coamă}}=10$ m față de C.T.A.);

2. **Ansamblu de lucrări pentru dotarea urbanistică** a spațiului analizat se vor încadra în clasele de importanță corespunzătoare, conform STAS 4273/83. Pentru localități STAS 4273/83 stabilește clasa a IV a de importanță a construcțiilor hidrotehnice de alimentare cu apă și canalizare.

3. Dotări hidroedilitare

3.1. **Alimentarea cu apă potabilă** - a celor 2 case de vacanță se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă a comunei Fundata, conform avizului de amplasament favorabil nr. 3166/07.10.2024, emis de Comuna Fundata, prin extindere cu conductă HDPE Dn 110 mm, cu L=780 m la care se va realiza un branșament din conductă HDPE Dn 32 mm, cu L=3,5 m, echipat cu apometru Dn 20 mm. Rețeaua de alimentare cu apă din incinta amplasamentului se va realiza din conducte HDPE Dn 25 mm, L=40 m.

3.2. **Evacuarea apelor uzate menajere** - se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil cu V=15 mc) ce asigură 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 160 mm, cu L=39 m. Bazinul de stocare ape uzate menajere se va vidanja periodic de către societăți autorizate conform codurilor CAEN, pe bază de contract.

3.3. **Evacuarea apelor pluviale** - apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheburii și burlane, se vor descărca liber pe spațiul verde.

4. **Apărarea împotriva inundațiilor:** terenul studiat nu se află în zonă inundabilă.

5. **Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu:** Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

6. **Alte considerații din punct de vedere al gospodăririi apelor:** Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

1. Se vor respecta prevederile din documentația tehnică înaintată spre avizare precum și condițiile din Certificatul de Urbanism.
2. Orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de gospodărire apelor, în caz contrar avizul emis este considerat nul.
3. Elaboratorul documentației tehnice și titularul proiectului își asumă responsabilitatea corectitudinii datelor și informațiilor cuprinse în documentația tehnică de fundamentare înaintată, conform Ordinului nr. 828/2019, anexa 1, cap.II. Procedura de emitere a avizului de gospodărire a apelor - art. 9, alin. (6).
4. Avizul de gospodărire a apelor pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistică și nu conferă dreptul de execuție a lucrărilor hidroedilitare înscrise în aviz.
5. Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare (O.U.G. nr. 52/2023), art. 16, alin. 1, lit b) „interzice realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă, ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare sau fără realizarea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate sau a altor sisteme corespunzătoare care pot asigura același nivel de protecție a mediului similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare și epurare”.



6. 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.
7. Se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcțiune a acestora.
8. Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat S.G.A. Brașov, telefon 0268/414.567 și se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și pentru înlăturarea efectelor acesteia.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage răspunderea administrativă după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz nu se referă la rezistența și stabilitatea construcțiilor.

Un exemplar din documentație, șampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR,
ing. Mihai UȚĂ



Inginer Șef,
ing. Toni BUTARU



Șef Serviciu Gestiune și Reglementare Resurse de Apă

Întocmit,
ing. Ana-Maria ȚÂRU



Ministerul Sănătății
Direcția de Sănătate Publică
a Județului BRAȘOV

500085, Brașov, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 28
Tel: 0268-547972, 0368-001010, Fax 0268-547973
<http://www.dsphv.ro> E-mail: secretariat@dsphv.ro



NOTIFICARE
ASISTENTA DE SPECIALITATE

Nr. 189/A/05.02.2025

Beneficiar

IONITA GEORGE

BUCURESTI, Str.CALEA FLOREASCA nr. 47A

Punct de lucru:

PUZ - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA

Com. FUNDATA

Evaluator:

DR.CARMEN VAIDA

Descriere și funcționare proiect:

PUZ - Construire 2 case de vacanta in conditiile CU nr.132/23.04.2024 eliberat de Consiliul Judtean Brasov;

Bilant teritorial zona reglementata: zona case de vacanta-subzona aferenta constructiilor 403,6 mp, subzona aferenta spatiilor verzi plantate 1009 mp, subzona aferenta circuatilor private 605,4 mp; total 2018 mp; regim de inaltime propus: max P+E; POT propus: max 20%; CUT max propus 0,4;

Aviz SGA Brasov nr.11/28.01.2025: „alimentarea cu apa potabila a celor 2 case de vacanta se realizeaza din retea publică de alimentare cu apa a comunei Fundata, conf. avizului d amplasament favorabil nr.3166/07.10.2024, emis de comuna Fundata”, „evacuarea apelor uzate menajere se va realiza intr-un sistem individual adecvat (bazin etans vidanjabil)”;

Legislație:

L. 95/2006; Ord.M.S. 119/2014, 1030/2009

Propuneri de modificare și recomandări pentru asigurarea conformității:

Amplasamentul va respecta normele igienic-sanitare referitoare la: instituirea zonelor de protecție sanitara fata de obiective cu risc existente in zona (ferme, depozite deseuri, unitati servicii, etc)-daca este cazul, fata de surse de apa/rezervoare de inmagaziner apa potabila-daca este cazul. Se vor respecta prevederile Ord.M.S. 119/2014 referitoare la: suprafetele minime ale incaperilor de locuit, asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale, platformele destinate pt. depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, spatiile pt. gararea si parcarea autovehiculelor (inclusiv distante de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit).

Director Executiv
Ing. Ancuța - Ofelia Blănaru





MINISTERUL CULTURII

Direcția Județeană pentru Cultură Brașov

Str. Michael Weiss nr. 22, Brașov 500031 tel. 0268/473.004, fax 0268/472.835

E-mail: directiapatrimoniubrasov@yahoo.com

Web site: www.patrimoniubrasov.ro

6060/03.04.2025

Către

IONIȚĂ GEORGE prin FÎNTÎNA ELENA

S.C. Tect Pro Arch S.R.L.

Mun. București, str. Calea Floreasca nr 47A

Tel.: 0749 855945, e-mail: contact@archbv.ro

În urma solicitării înregistrate la DJC Brașov cu nr. 6060/04.03.2025, privind proiectul *ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANȚĂ*, situat în jud. Brașov, comuna Fundata, str. f.s, nr. f.n , CF/nr. CAD 103931,

vă comunicăm următoarele:

- **Imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument / ansamblu / sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico - științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.**
- **Conform punctului de vedere emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.**

Director Executiv

Ruxandra Ștefan-Pescaru



Întocmit

arh. Ana Mărgăritescu

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚE
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al Județului Brașov

AVIZ
privind
ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE
nr. 55/25/SU/BV/PSI din 10.03.2025

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. **3.174.038** din 27.11.2024, adresată de **IONIȚĂ GEORGE** cu sediul/domiciliul în județul -, municipiul/orașul/comuna **BUCUREȘTI**, Sector 1, Str. Calea Floreasca, nr. 47A, bl. -, Et. -, Ap. - codul postal -, telefon 0749.855.945, fax..., e-mail, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 cu modificările și completările ulterioare privind principiile de organizare, funcționare și atribuțiile serviciilor de urgență profesioniste, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 25 alin (2) din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **se avizează accesul la drumurile publice** a investiției "**ELABORARE P.U.Z - CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE VACANȚĂ**" dispusă în județul Brașov, municipiul/orașul/comuna **FUNDATA**, Sat -, Str. -, nr. f.n., teren identificat prin *C.F. nr. 103 931*.

Documentele vizate spre neschimbare/*sigilate electronic* fac parte integrantă din prezentul aviz.

Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare/*sigilate electronic* care au stat la baza emiterii acestuia.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF,
al Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al Județului Brașov
General de brigadă
MARCIU Lucian Dumitru



ANEXA nr. 3: Model de cerere-tip pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu sau protecție civilă

Către
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al Județului Brașov.
Domnului inspector-șef

CEREREA

ISU
Brasov

Digitally signed
by ISU Brasov
Date:
2025.03.13
14:55:34
+02'00'

Nr. din 20.....
pentru eliberarea avizului de securitate la incendiu pentru amplasare in parcela
si avizul de protectie civila

I.Date de identificare ale persoanei care depune cererea:

Numele, prenumele: **Ionita George**, cu domiciliul în județul,
municipiul/orașul/comuna Bucuresti, sectorul/satul 1, str. Cal. Floreasca nr. 47A,
bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., codul poștal....., telefon **0749 855 945**, fax
....., e-mail **contact@arh bv.ro**, în calitate de investitor/beneficiar,
reprezentat prin S.C. Tect Pro Arch S.R.L. (nume, prenume), cu sediul în județul
Brasov, municipiul/orașul/comuna Sanpetru, sectorul/satul, str.
Soimului nr. 22, bl., sc., et., ap., codul poștal

II.Detalii despre solicitare:

- a)**documentul solicitat: aviz de securitate la incendiu pentru amplasare in parcela
si avizu de protectie civila (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție
civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă; aviz de amplasare
în parcelă, privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);
b)titlul proiectului/construcției/amenajării/instalației: „Elaborare P.U.Z. –
Construire 2 case de vacanță”
c)destinația principală: case de vacanta;
d)actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit. a): Certificat de
Urbanism nr. 132/23.04.2024.

III.Detalii pentru identificarea construcției/amenajării:

Județul Brasov, municipiul/orașul/comuna Fundata, sectorul/satul,
f.s., f.n., bl., sc., et., ap., codul poștal

IV. Date referitoare la construcție/amenajare¹:

1 Datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant.

- a) destinația și tipul
- b) categoria de importanță
- c) aria construită și desfășurată
- d) volumul și regimul de înălțime
- e) numărul maxim de utilizatori
- f) nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc)
- g) riscul de incendiu
- h) distanțele de siguranță față de vecinătăți
- i) numărul compartimentelor de incendiu

*

- Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. **180/2022**, conform opisului.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluționare a cererii doresc să fiu informat: la tel. **0749 855 945**/e-mail **contact@arhbv.ro**/fax

Data: 26.11.2024

Semnătura



SIMONA- Digitally signed
COSMIN by SIMONA-
A VOICU COSMINA VOICU
Date: 2024.11.26
16:37:54 +02'00'

securitate la incendiu/protective civila

[illegible]

Data : 26.11.2024

Semnatura solicitantului



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Soimului nr.22, com. Sanpetru, jud. Brasov
C.U.I. 39935367, J8/2234/2018
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

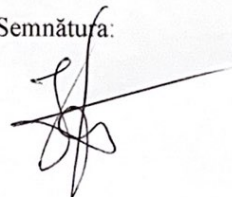
ÎMPUTERNICIRE

Subsemnatul, **Ioniță George**, având următoarea adresă: mun. București, sector 1, Calea Floreasca nr. 47A, telefon/fax: 0735 870 753, e-mail: __, împuternicesc prin prezenta pe S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. cu sediul social în com. Sânpetru, str. Șoimului nr. 22, județul Brasov, CUI 39935367, număr de ordine în Registrul Comerțului: J8/2234/2018, reprezentată de administrator Voicu Simona-Cosmina, să îndeplinească, prin delegat, formalitățile necesare pentru proiectul „Întocmire PUZ - Construire case de vacanță”, în jud. Brasov, com. Fundata, sat Șirnea extravilan, nr. cad. 103931, conform certificatului de urbanism emis în acest scop.

Persoana delegată mă va putea reprezenta cu depline puteri față de orice persoană fizică și juridică (Distribuție Energie Electrică România, Distrigaz Sud Rețele S.R.L, Primăria comunei Fundata, Compania Apa, Inspectoratul pentru Situații de Urgență, Agenția Națională pentru Protecția Mediului, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Consiliul Județean, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Sistemul de Gospodărire a Apelor, Garda Forestieră, Ministerul Apărării Naționale, Direcția de Sănătate Publică, Ministerul Turismului, Ministerul Culturii, Muzeul de Istorie) precum și oriunde va fi nevoie, în fața tuturor instituțiilor implicate în realizarea prezentului mandat, va face toate formalitățile necesare, va formula cereri, va da declarații, va depune și ridica actele necesare îndeplinirii prezentului mandat, va achita tarife și va semna în numele meu și pentru mine oriunde va fi necesar, în limitele prezentului mandat, semnătura sa fiindu-mi opozabilă.

Data: 29.03.2024

Semnătura:





Președinte

Nr. **8682** din **23.04.2024**

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. **132** din **23.04.2024**
În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a Cererii adresate de **IONIȚĂ GEORGE** cu domiciliul în mun. București, sector 1, str. Calea Floreasca, nr. 47A, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 8682, din 2024-04-09.

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. 103931 Fundata

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu Avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110 din 23.12.1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Fundata 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:

- o Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata - conform P.U.G.
- o Drept de proprietate asupra imobilului: **IONIȚĂ GEORGE ȘI IONIȚĂ TUDORA** - conf. extrasului de C.F. nr. 103931 Fundata;
- o **Restricții/regim special instituit:** Terenul este amplasat în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata.

2. Regimul economic:

- o Folosința actuală: fânață extravilan S= 2 018 mp, conf. C.F. nr. 103931 Fundata;
- o Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- o 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 "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.

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

Accesul se va face din drumul Vârful Micului pe drumul existent, conform avizului Primăriei Fundata nr. 1324/12.04.2024.

Se va dovedi caracterul public al drumului existent sau se va aduce dovada dreptului de acces
Conf. HG 525/1996:

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

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

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

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

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestuia 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 acestuia vor fi stabilite după caz;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

- dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
- operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare.

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

Prin 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 spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conf. Legii 24/2007.

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

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

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

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

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANȚĂ

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

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

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;

▲ Alimentație cu apă și canalizare - Regia autonomă a com. 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;

4) Studii de specialitate

▲ P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal;

▲ Studiu geotehnic;

▲ Studiu topografic - vizat OCPI;

Alte avize/acorduri

▲ Acordul autentificat al proprietarilor tabulari;

▲ Dovada accesului la drumul Vârful Micului;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **24** luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Todorică-Constantin ȘERBAN

L.S.



SECRETAR,

Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,

Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de **16** lei, conform chitanței/OP nr. _____

din

23.04.2024

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. DIN

de la data de până la data de

După această dată, **o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă**, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat 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. 103931 Fundata

Nr. cerere	42564
Ziua	22
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183289478



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, Extravilan Sirnea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103931	2.018	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30582 / 02/10/2023		
Act Notarial nr. 1067, din 29/09/2023 emis de NP Balau Ioan Marian, contract de donație;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept donație ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IONIȚĂ GEORGE, și soția 2) IONIȚĂ TUDORA	A1

C. Partea III. SARCINI .

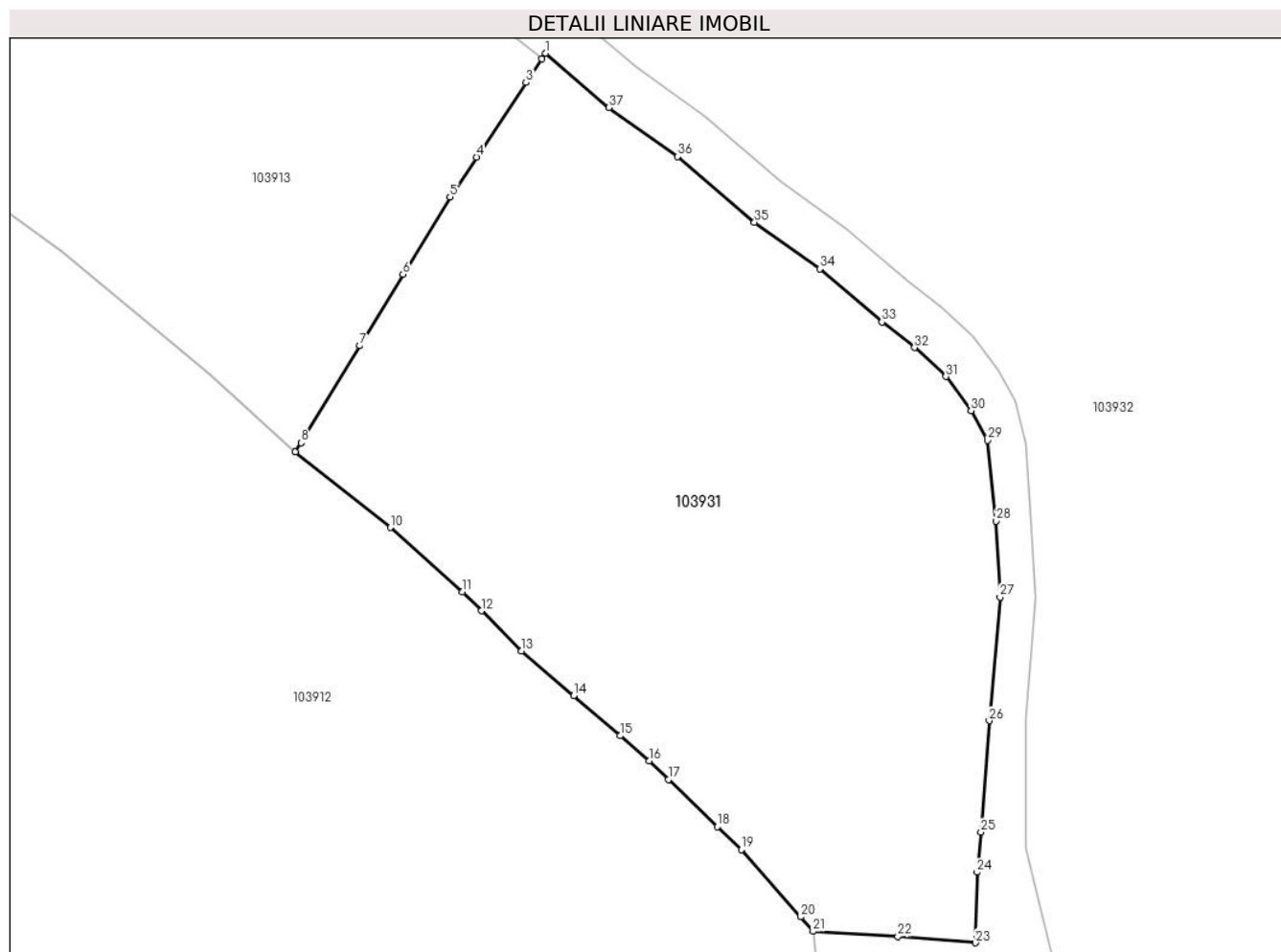
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103931	2.018	

* 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	2.018	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.52
3	4	6.78
5	6	6.863
7	8	8.591
9	10	9.193
11	12	2.029

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.153
4	5	3.622
6	7	6.336
8	9	0.826
10	11	7.327
12	13	4.306

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	5.202	14	15	4.641
15	16	2.927	16	17	2.025
17	18	5.156	18	19	2.502
19	20	6.791	20	21	1.45
21	22	6.436	22	23	5.882
23	24	5.341	24	25	3.055
25	26	8.468	26	27	9.397
27	28	5.775	28	29	6.135
29	30	2.583	30	31	3.211
31	32	3.243	32	33	3.127
33	34	6.212	34	35	6.071
35	36	7.67	36	37	6.379
37	1	6.32			

** 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.

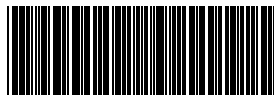
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

22/11/2024, 11:26

Cod verificare



100183289546

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103931**, UAT Fundata / BRASOV, -

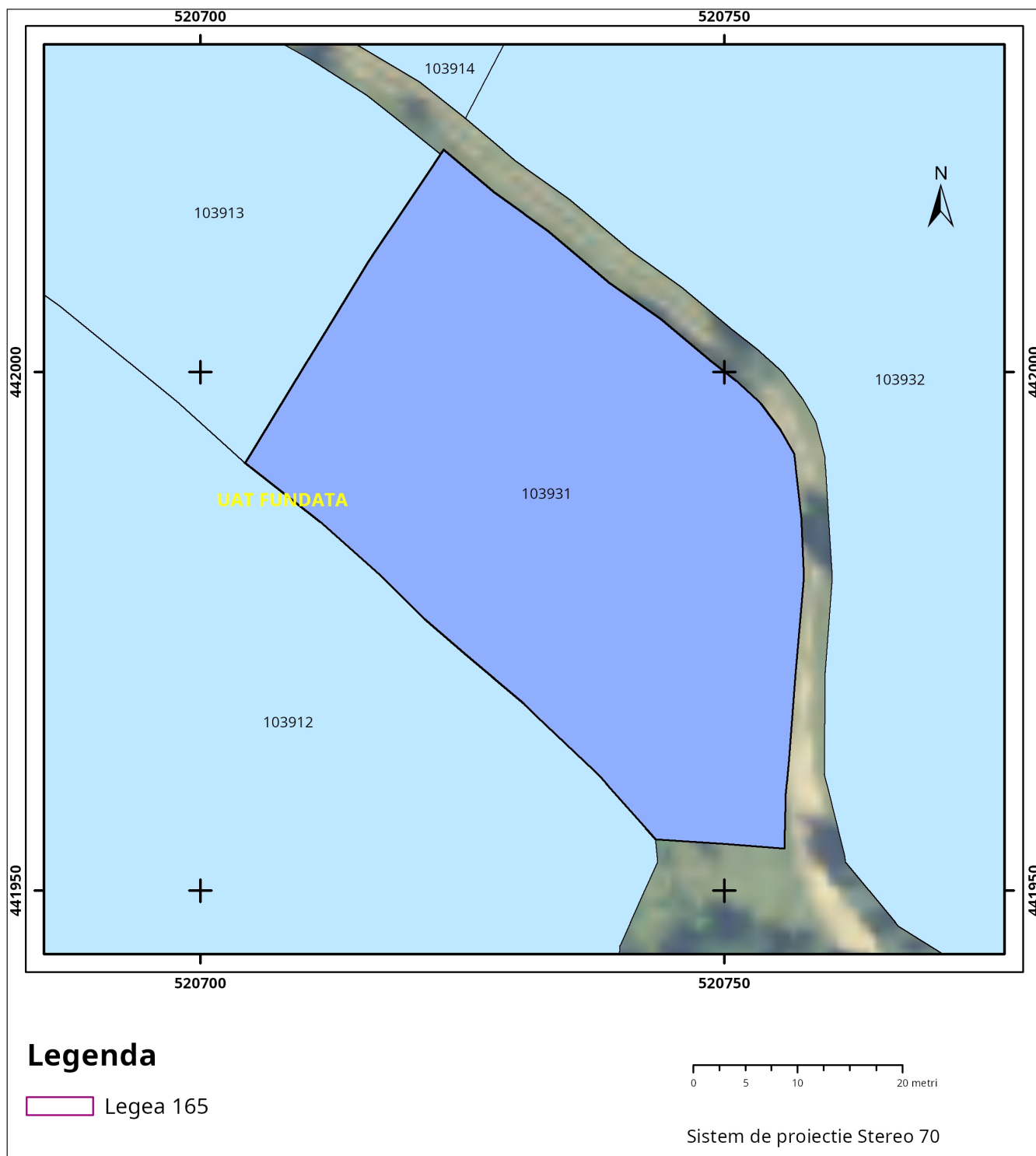
Nr.cerere	42566
Ziua	22
Luna	11
Anul	2024

Teren: 2.018 mp

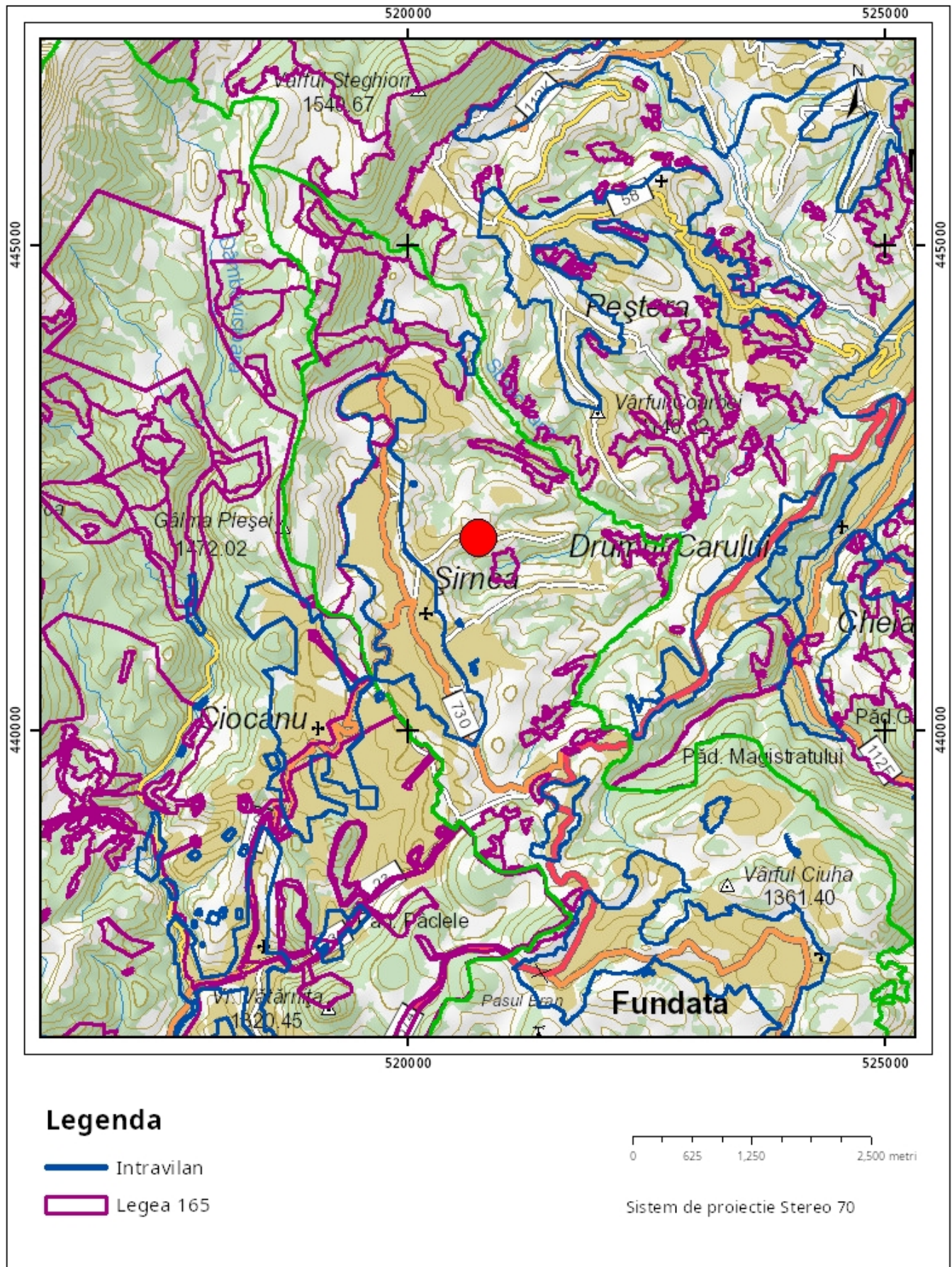
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2018mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-01-2023
Data și ora generării: 22-11-2024 11:27



JUDEȚUL BRAȘOV

Direcția Arhitect-șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
GIS și Protecția Mediului

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



Sigilat digital de:
 Județul Brașov
 Înregistrat cu: Nr. lucrare 5/23856 din
 14.10.2024 / Nr. act (R1)16724 din
 14.10.2024
 Data: 14.10.2024 15:42:49 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **IONIȚĂ GEORGE prin S.C. Tech Pro Arch S.R.L.**, cu domiciliul/ sediul în **municipiul București, comuna -, sat -, sectorul -, cod postal -, str. Calea Floreasca, nr. 47A, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhbv.ro**, înregistrată la nr. **14141/17.06.2024**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 14/04.10.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru: **Construire 2 case de vacanță**, generat de imobilul: **teren extravilan, în suprafață de 2.018,00 mp cu folosința actuală fâneță, conform extras CF nr. 103931 - nr. cadastral 103931 iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren arabil - extravilan.**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Avizului eliberat de Primăria comunei Fundata, nr. 948/27.03.2024, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad.23061/27.03.2024, precum și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat este delimitat după cum urmează:

- **la Nord și Est – drum Vârful Micului;**
- **la Sud – proprietate privată nr.cad 103912;**
- **la Vest – proprietate privată nr. cad. 103913;**

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: **case de vacanță**

3. Indicatori urbanistici propuși



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



- **POTmaxim = 20%; CUT maxim = 0,40;**
- **Regim de înălțime: P+E;**
- **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;**
- **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 Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR.;**
- **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 2 case de vacanță, eliberat de Primăria comunei Fundata, accesul la obiectivul propus de va face din drumul existent; în sensul organizării circulației și accesului la zona studiată, beneficiarul va pune la dispoziția Comunei Fundata suprafața de teren necesară extinderii drumului existent.

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. 132/23.04.2024, 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. 132/23.04.2024.

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 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;



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



Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **132/23.04.2024**.

Achitat taxa de 31 lei, conform chitanței nr. OP / 16.10.2024

/Președinte	Arhitect-șef
 Semnat digital de: TODORICA-CONSTANTIN SERBAN Aprobare 14.10.2024 15:41:40 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Avizare si aprobare 14.10.2024 14:00:59 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: MARIA-MAGDOLNA COSMA Intocmit 08.10.2024 10:54:00 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 09.10.2024 12:46:29 (GMT+03:00)

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELETRONIC

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr. 22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbov.ro



Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Proiect nr: 9-23-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Inițiator:	Ioniță George
Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	9-23-34
Data elaborării:	05.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbov.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, județul Brașov, f.n., identificat prin C.F. nr. 103931 nr. cad. 103931 în vederea realizării a 2 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 case 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 brăneze (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 nord-vest de zona reglementată se află în curs de avizare P.U.Z. – Zonă turistică.

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 un Plan Urbanistic Zonal – Zonă turistică, în curs de avizare, 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 10 km față de centrul localității.

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

- la nord și est – drum
- la vest – teren identificat cu nr. cad. 103913 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic, dar pentru care s-a propus un P.U.Z. – Zonă turistică, documentație aflată în curs de avizare);
- la sud – teren identificat cu nr. cad. 103912 (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 est a comunei, la o distanță de aproximativ 10,3km de centrul acesteia, minim 11,8km față de magazin/supermarket, 11,9 km de Biserică, min 8,5 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 Chișătoarele, Peștera și Cheile Dâmbovicioara, Peștera cu lilieci 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 3,66m-5,43m).

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. 103931 nr. cad. 103931), pe care există o clădire (cu destinația de anexă) din lemn, executată în anul 1918 conform adeverinței nr. 18/2005 emisă de Primăria comunei Fundata. Construcția existentă pe teren se va desființa după aprobarea PUZ, la momentul obținerii autorizației de construire. Terenul este situat în extravilanul localității fără reglementări urbanistice.

În partea de nord-est și de sud-vest a zonei reglementate, au fost executate mai multe construcții cu destinație turistică, iar în imediata vecinătate, la vest de zona reglementată se află un P.U.Z. – Zonă turistică, în curs de avizare.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinație turistică.

- **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 este lipsită de servicii.

- **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 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. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există rețea de alimentare cu apă.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

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

Cadrelle 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

- 4,00-5,43 m parte carosabilă cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmu.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse fi destinate traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 5,90% și 10,50% 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 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 proprietarii tabulari ai 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 funcțiune de case de vacanță.

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

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV – Zonă case 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	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona funcționala	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zonă case de vacanță	subzona aferentă construcțiilor	20	403,6	
		subzona aferentă spațiilor verzi private	50	1009	
		subzona aferentă circulațiilor private	30	605,4	
Total zonă case de vacanță			100	2018	100
Total				2018	100

3.4.3. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – Zonă case de vacanță

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

Existent: P.O.T. = 0,74 %

Propus: P.O.T.max.= 20 %

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

Existent: C.U.T.max.= 0,007

Propus: C.U.T.max.= 0,4

Regimul maxim de înălțime

Existent: Parter

Propus: max. P+E cu H_{maxim} cornișă = 6,50 m față de C.T.A., H_{maxim} coamă = 10,00 m față de C.T.A.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- minim 5,00 m

Alinierea față de drum:

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de 5,00m de la aliniament.

Retragerea minimă a împrejmuirii față de drum este de minim 2,50m de la aliniament.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile de alimentare cu apă, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

- **Apă**

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există rețea de alimentare cu apă.

Alimentarea cu apă a imobilului se va face din rețeaua de apă existentă.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Până la execuția rețelelor de canalizare apa uzată menajeră se va evacua în bazin etanș vidanșabil.

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. 103931 nr. cad. 103931 S=2018 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.

Terenul rezervat modernizării drumului va trece în domeniul public în momentul în care va exista un proiect tehnic pentru modernizarea drumului, realizat de către autoritățile publice locale.

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.

Intocmit:
Arh. Fîntîna Elena



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arh bv.ro

Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Proiect nr: 9-23-34



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Inițiator:	Ioniță George
Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	9-23-34
Data elaborării:	05.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.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 2 case 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. Lăţimea drumurilor;
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017);
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor;
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate.

Legislaţia 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 documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale de urbanism aferente.

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

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat şi reglementat, situat în judeţul Braşov, comuna Fundata, f.n., înscris în C.F. nr. 103931 nr. cad. 103931 în suprafaţă de 2018 mp.

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

- la nord şi est – drum
- la vest – teren identificat cu nr. cad. 103913 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic, dar pentru care s-a propus un P.U.Z. – Zonă turistică, documentaţie aflată în curs de avizare);
- la sud – teren identificat cu nr. cad. 103912 (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 integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepţie fac amenajările şi construcţiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi 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. = 0,74%

Propus: P.O.T.max.= 20%

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

Existent: C.U.T. = 0,007

Propus: C.U.T.max.= 0,4

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

Terenul rezervat modernizării drumului va trece în domeniul public în momentul în care va exista un proiect tehnic pentru modernizarea drumului, realizat de către autoritățile publice locale.

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, țiței 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 minimă față de aliniament este de:

- minim 5,00m pentru construcții;
- minim 2,50 m pentru împrejmuire.

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 laterale și posterioare ale parcelei

- minim 5,00 m

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) împrejuririle 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. Toate construcțiile vor 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**

- 4,00-5,43 m parte carosabilă cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmui.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor fi destinate traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 5,90% și 10,50% 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 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 proprietarii tabulari ai 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 proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare. Până la execuția și punerea în funcțiune a rețelei de canalizare apele se pot evacua în bazine betonate etanș vidanjabile cu evacuarea periodică a acestora în baza contractuala cu o societate acreditata.

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 proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

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

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- max. P+E cu Hmax. cornișă = 6,50 m față de CTA, Hmax. coamă = 10,00 m față de CTA.

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 etc.).

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.

Art. 3. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Prin prezenta documentație nu se propune dezmembrarea parcelei.

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 proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Art. 2. Zone verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor 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. Împrejmuiri

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 case de vacanță (ZCV)

Funcțiuni admise

- case de vacanță, pensiuni, cabane turistice, în regim de construire discontinuu, izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine, 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.

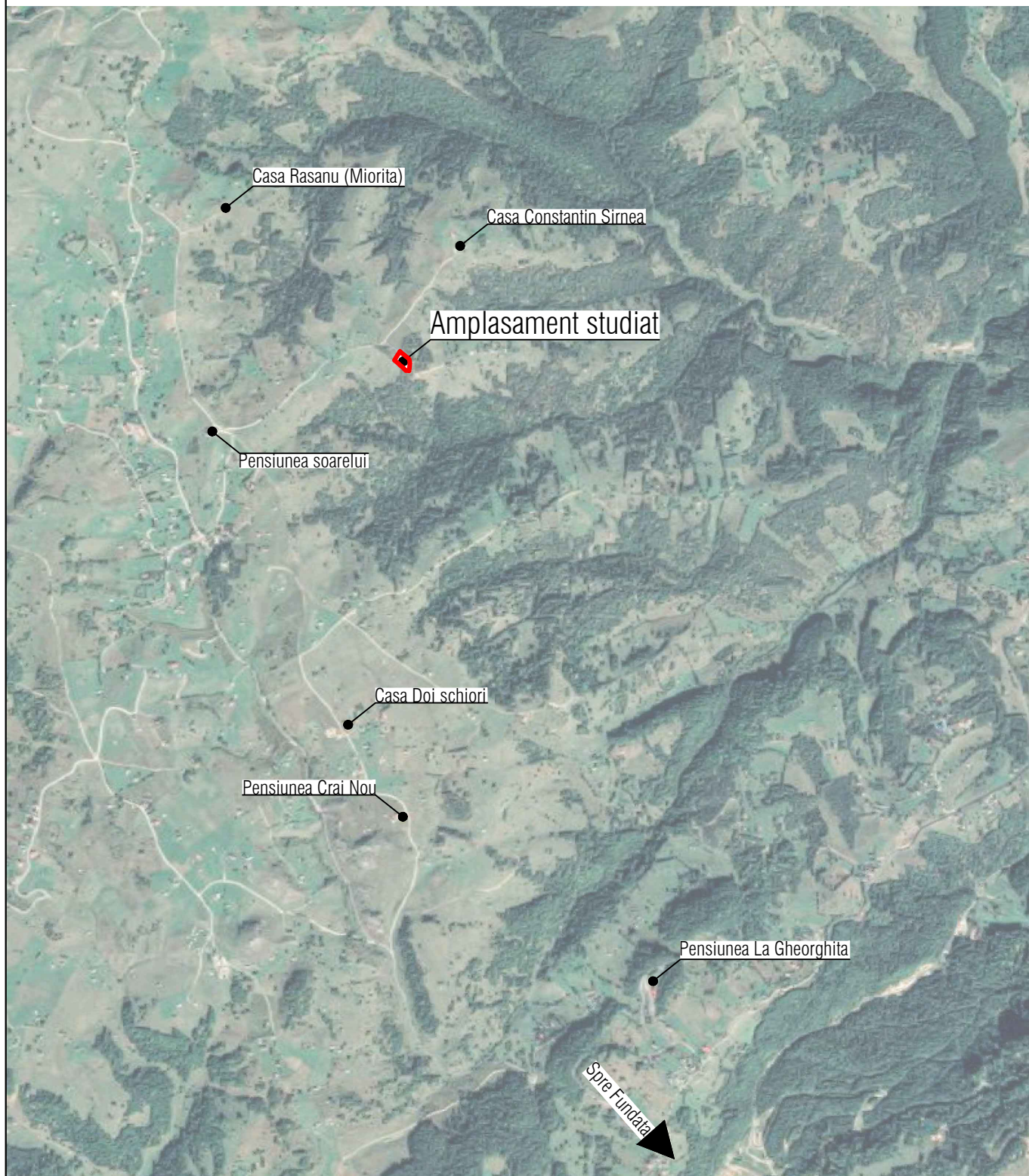
Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Fundata, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările 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. Fintina Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:20000

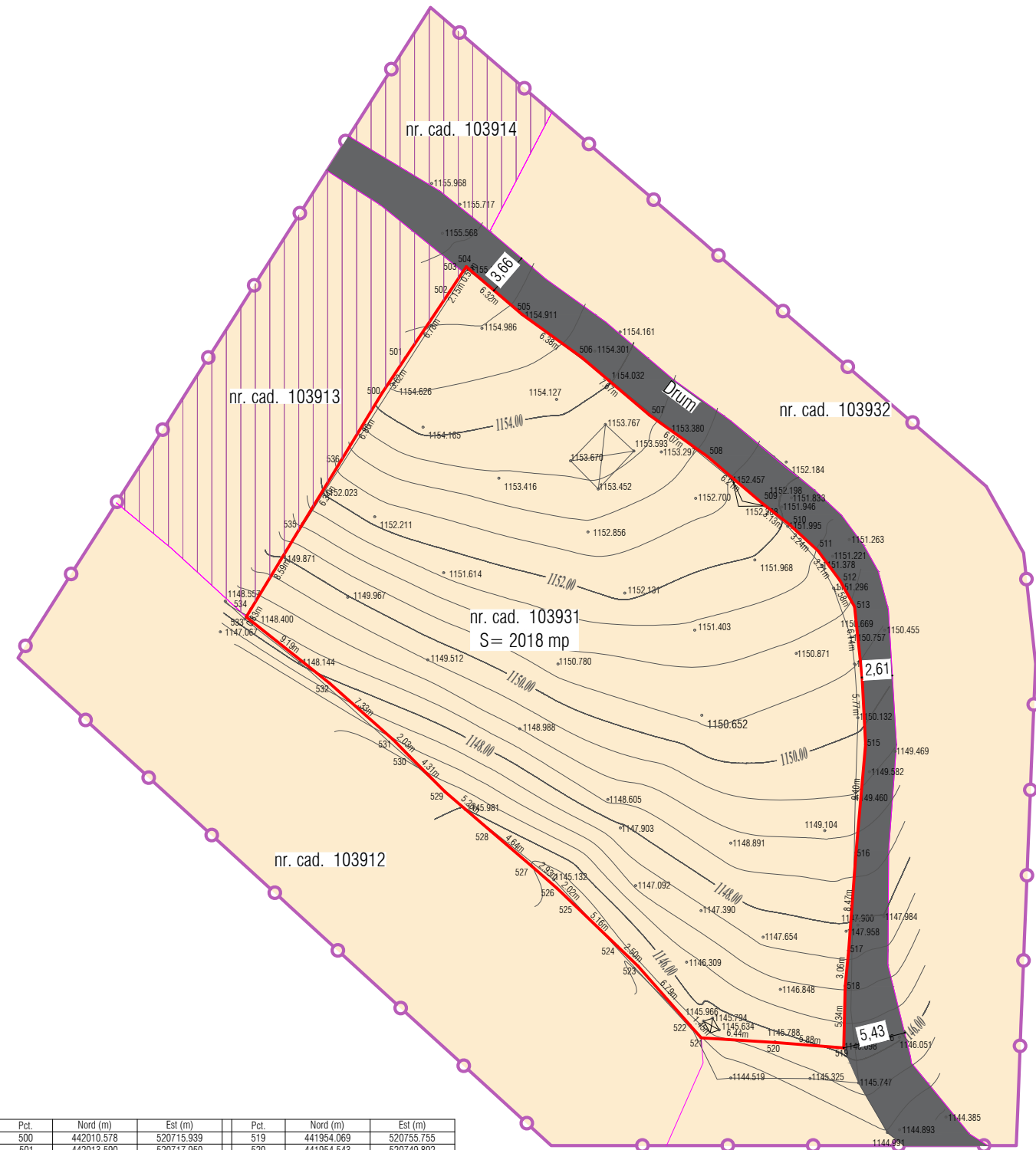
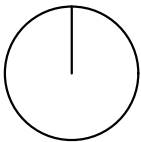


S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro				Initiator :	Ionita George	Proiect nr.	9-23-34
				Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:20000	Denumire proiect:	Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta	FAZA P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	PLAN DE INCADRARE IN ZONA		Plansa nr. U01	
DESENAT	Ing. Voicu Simona						

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "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.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	442010.578	520715.939	519	441954.069	520755.755
501	442013.590	520717.950	520	441954.543	520749.892
502	442019.228	520721.715	521	441954.938	520743.468
503	442021.019	520722.910	522	441956.026	520742.510
504	442021.451	520723.199	523	441961.125	520738.024
505	442017.345	520728.003	524	441962.860	520736.221
506	442013.822	520735.183	525	441966.435	520732.506
507	442008.644	520739.018	526	441967.839	520731.047
508	442005.120	520743.961	527	441969.749	520728.829
509	442001.092	520748.690	528	441972.777	520725.312
510	441999.161	520751.150	529	441976.172	520721.370
511	441996.964	520753.535	530	441979.216	520718.325
512	441994.376	520755.435	531	441980.650	520716.890
513	441992.123	520756.698	532	441985.525	520711.420
514	441986.022	520757.347	533	441991.238	520704.218
515	441980.255	520757.642	534	441991.944	520704.646
516	441970.895	520756.813	535	441999.291	520709.098
517	441962.450	520756.183	536	442004.709	520712.382
518	441959.408	520755.898			

Intocmit,
ing. Alexandra Georgiana Szakacs
Certificat de autorizare: Seria RO-BV-F Nr. 0236
CATEGORIA B

SZAKACS
ALEXANDRA-
GEORGIANA
Data,
aprilie 2024

Legenda

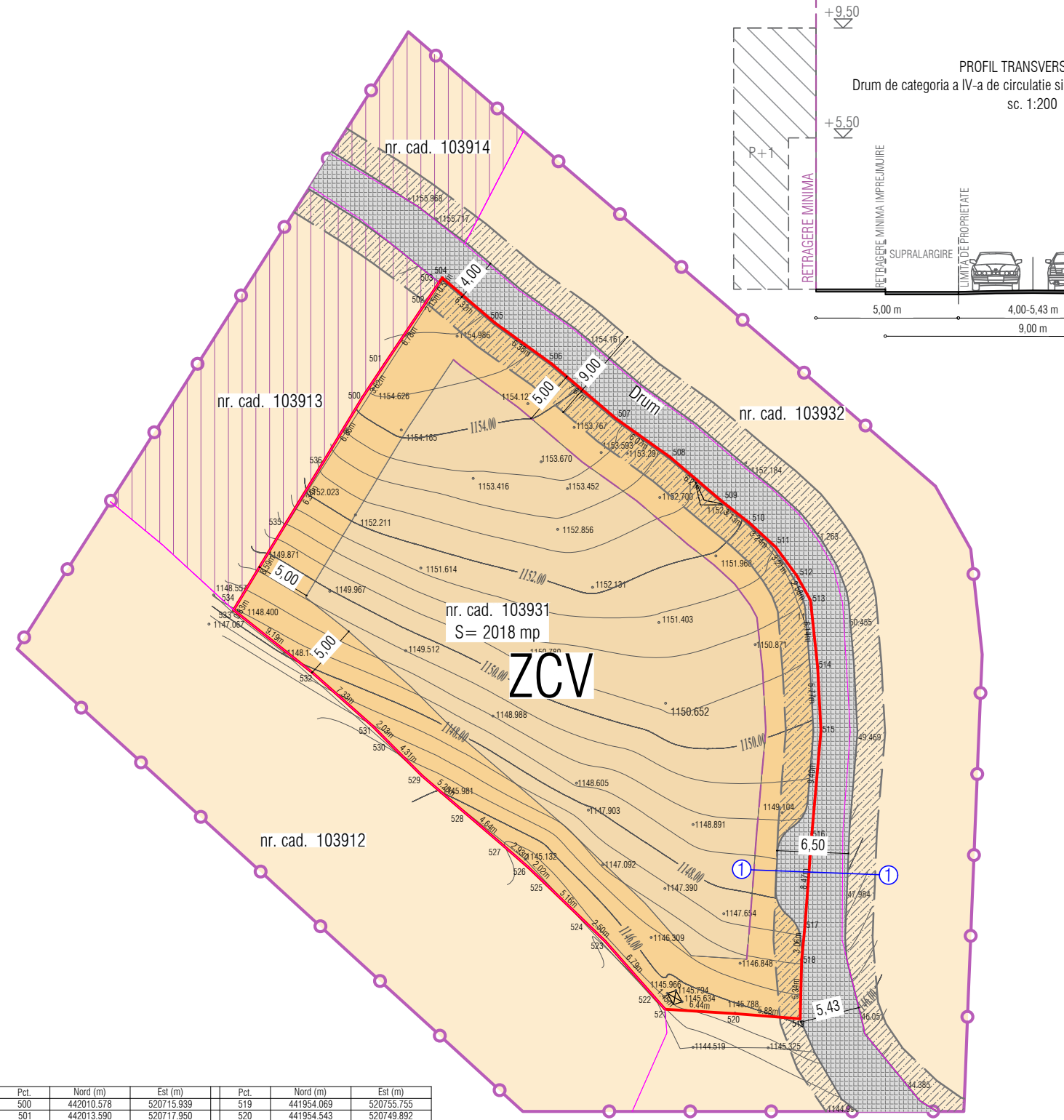
- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Drum existent
- Cladire existenta - conform situatiei din teren - ce urmeaza a fi desfiintata
- P.U.Z. - Zona turistica - in curs de avizare
- Imprejmuire din lemn - existenta

Disfunctionalitati		
Nr.crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru construire	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

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro				Initiator :	Ionita George	Proiect nr. 9-23-34
				Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	PLAN SITUATIA EXISTENTA		Plansa nr. U1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena					
DESENAT	Ing. Voicu Simona					

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "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.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500



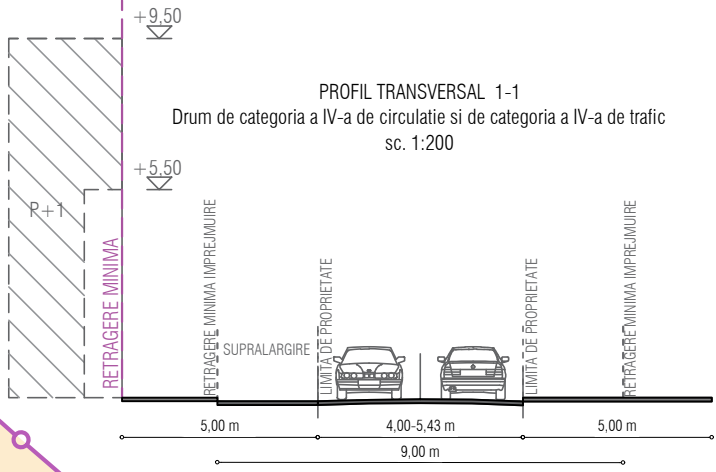
Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	442010.578	520715.939	519	441954.069	520755.755
501	442013.590	520717.950	520	441954.543	520749.892
502	442019.228	520721.715	521	441954.938	520743.468
503	442021.019	520722.910	522	441956.026	520742.510
504	442021.451	520723.199	523	441961.125	520738.024
505	442017.345	520728.003	524	441962.860	520736.221
506	442013.522	520735.183	525	441966.435	520732.506
507	442008.644	520739.018	526	441967.839	520731.047
508	442005.120	520743.961	527	441969.749	520728.829
509	442001.092	520748.690	528	441972.777	520725.312
510	441999.161	520751.150	529	441976.172	520721.370
511	441996.964	520753.535	530	441979.216	520718.325
512	441994.376	520755.435	531	441980.650	520716.890
513	441992.123	520756.698	532	441985.525	520711.420
514	441986.022	520757.347	533	441991.238	520704.218
515	441980.255	520757.642	534	441991.944	520704.646
516	441970.895	520756.813	535	441999.291	520709.098
517	441962.450	520756.183	536	442004.709	520712.382
518	441959.408	520755.898			

Suprafata masurata = 2018 mp
Suprafata din act = 2018 mp

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20	403,6	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1009	
		subzona aferenta circulatiilor private	30	605,4	
Total zona case de vacanta			100	2018	100
Total				2018	100

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de circulatie publica - drum propus - pentru trafic greu
- P.U.Z. - Zona turistica - in curs de avizare
- Imprejmuire din lemn - existenta
- ZCV Zona case de vacanta
- ZCV Edificabilul parcelei pentru zona case de vacanta (ZCV)
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului si care nu se va imprejmui
- Acces auto si pietonal
- Profil transversal



- Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus
 - P+E ($H_{\text{maxim cornisa}}$ 6,50 m, $H_{\text{maxim coama}}$ 10,00 m fata de CTA)
 - Indicatori urbanistici maxim propusi
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,4
 - Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
 - Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei astfel:
 - se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de maxim 100 mp;
 - se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp;
 - Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata totala a terenului;
 - Distaanta intre cladirile situate pe aceeasi parcela va fi minim 30 m

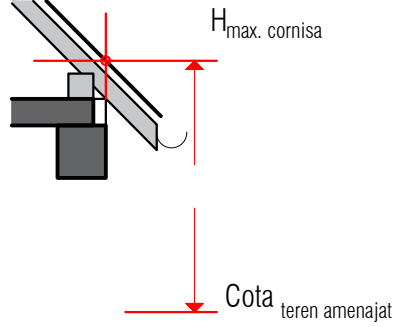


Fig. 1 - Calcul $H_{\text{maxim cornisa}}$

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
CUI 39935367, J08/2234/2018
Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro

Initiator :

Ionita George

Amplasament:

Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931

specificatie:

nume:

semnatura

SCARA 1:500

Denumire proiect:
Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta

FAZA P.U.Z.

SEF PROIECT

Arh. Fintina Elena

PROIECTAT

Arh. Fintina Elena

DESENAT

Ing. Voicu Simona

DATA: 05.2024

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Plansa nr. U2

Proiect nr. 9-23-34

Stamp: S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367 J08/2234/2018

Stamp: Elena M. FINTINA arhitect DE DREPT DE SEMNATURA

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "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.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

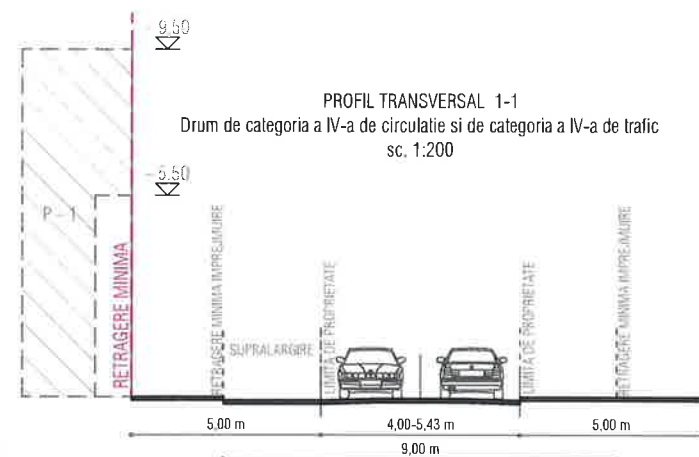
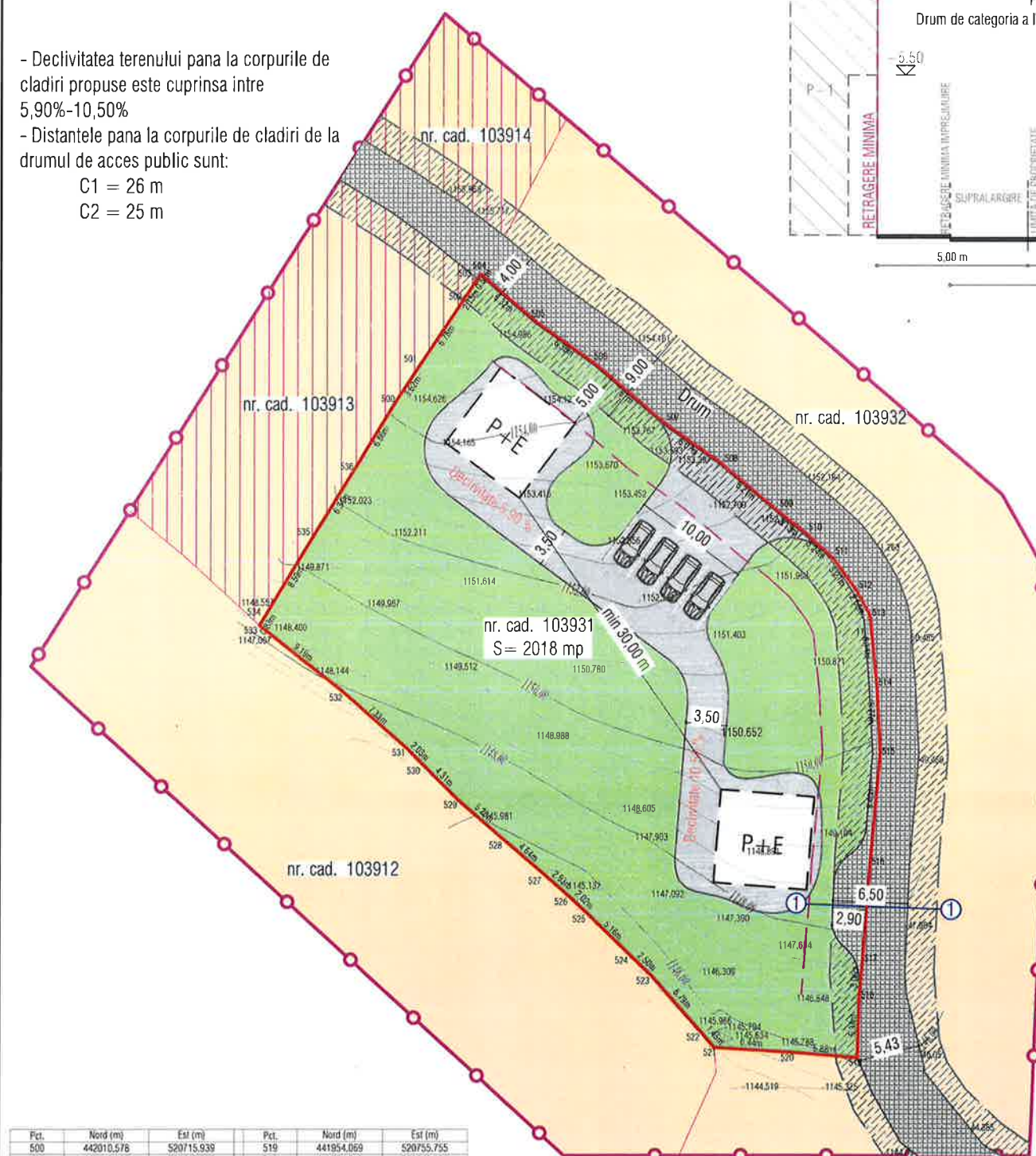
CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500

- Declivitatea terenului pana la corpurile de cladiri propuse este cuprinsa intre 5,90%-10,50%

- Distanțele pana la corpurile de cladiri de la drumul de acces public sunt:

C1 = 26 m

C2 = 25 m



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de circulatie publica - drum propus - pentru trafic greu
- P.U.Z. - Zona turistica - in curs de avizare
- Imprejmuire din lemn - existent
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
- P+1
- Constructii propuse - mobilarie orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata propusa - pentru trafic greu
- Loc de parcare
- Acces auto si pietonal
- Profil transversal

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus

- P+E ($H_{\text{maxim cornisa}}$ 6,50 m, $H_{\text{maxim coama}}$ 10,00 m fata de CTA)

- Indicatori urbanistici maxim propusi

- P.O.T. = 20%

- C.U.T. = 0,4

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

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

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

- se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp;

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

- Distanța între cladirile situate pe aceeasi parcela va fi minim 30 m

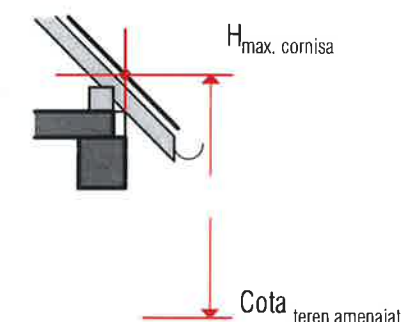


Fig. 1 - Calcul $H_{\text{maxim cornisa}}$

Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	442010,576	520715,938	519	441954,069	520755,735
501	442013,590	520717,950	520	441954,543	520749,892
502	442019,238	520721,715	521	441954,938	520743,468
503	442021,019	520722,910	522	441956,026	520742,510
504	442021,451	520723,199	523	441961,125	520738,024
505	442017,345	520728,003	524	441962,860	520736,221
506	442013,622	520733,183	525	441966,435	520732,506
507	442008,644	520739,018	526	441967,839	520731,047
508	442005,120	520743,961	527	441969,749	520728,829
509	442001,092	520748,690	528	441972,777	520725,312
510	441999,161	520751,150	529	441976,172	520721,370
511	441996,964	520753,535	530	441979,216	520718,325
512	441994,376	520755,435	531	441980,650	520716,890
513	441992,123	520756,698	532	441985,525	520714,420
514	441986,022	520757,347	533	441991,238	520704,218
515	441980,255	520757,642	534	441991,944	520704,646
516	441970,895	520756,813	535	441992,291	520709,098
517	441962,450	520756,183	536	442004,709	520712,382
518	441959,408	520755,898			

Suprafata masurata = 2018 mp
Suprafata din act = 2018 mp

Existent				
Nr. crt.	Zona functionala	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan	100	2018	100
Total		100	2018	100
Propus				
Nr. crt.	Zona functionala	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta			
	subzona aferenta constructiilor	20	403,6	
	subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1009	
	subzona aferenta circulatiilor private	30	605,4	
Total zona case de vacanta		100	2018	100
Total			2018	100

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

CUI 39935367, J08/2234/2018
Str. Solimului nr. 22, com. Sangeorgiu, Jud. Brasov
tel. 0449 255 945, e-mail: contact@arhiv.ro

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta	Proiect nr. 9-23-34
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr. U2.1
DESENAT	Ing. Voicu Simona				

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "TECT PRO ARCH 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.

1952

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Țara Bârsei” al județului Brașov



NESECRET

Nr. 3 174 038
Brașov, 10.03.2025
Exemplar UNIC

Prezentul document este semnat electronic cu un certificat digital calificat emis în conformitate cu reglementările eIDAS 910/2014/EC și ale legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică

Către,

Domnul
IONIȚĂ GEORGE

Mun. București, Str. Calea Floreasca, Nr.47A

Urmare a cererii dumneavoastră din data de 27.11.2025, prin care solicitați **avizul de protecție civilă la faza P.U.Z**, pentru investiția “**ELABORARE P.U.Z - CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE VACANȚĂ**”, în Comuna Fundata, Sat -, Str. -, C.F. nr. 103 931, Jud. Brașov, vă comunicăm că **la această fază de proiectare nu este necesar avizul de protecție civilă**.

La faza de proiectare P.A.C., se impune proiectarea adăpostului de protecție civilă pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența prevederilor H.G.R. nr. 862/2016 pentru aprobarea *Categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă*.

Începând cu data de **01.01.2024**, inspectoratele județene pentru situații de urgență primesc solicitările din domeniul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu/ protecție civilă **EXCLUSIV ÎN FORMAT ELECTRONIC**, pdf. sau word, cu semnătură electronică a beneficiarilor sau a proiectanților/verificatorilor/experti tehnici atestați, după caz. Cererile, însoțite de documentațiile tehnice, se vor trimite la adresa avizare_autorizare@isujbv.ro. Termenul limită până la care documentațiile tehnice de avizare/autorizare pot fi depuse, prin excepție, în format letric este 31.12.2024.

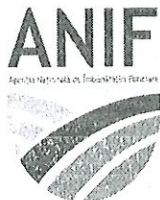
Cu stimă,

Semnează electronic
INSPECTOR ȘEF,
al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Țara Bârsei” al Județului Brașov
Generat de brigadă
MARCIU Lucian Dumitru



NESECRET

Str. Mihai Viteazul, nr. 11, cod 500174, Brașov
Telefon: 0268/428888; Fax: 0268/543537
Email: contact@isujbv.ro



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare BRASOV
Calea Feldioarei 6A, Brașov
Județul Brașov, ROMANIA
CIF 29500705
www.anif.ro
Tel: 0268.440.809
Fax: 0268.440.021
E-mail: brasov@anif.ro



Nr. 697 / 13.12.2024

Către : Domnul IONIȚĂ GEORGE
BUCUREȘTI, Calea Floreasca nr.47A, sector 1

Referitor la: Aviz A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANȚĂ, pe suprafața de 2.018 mp, din extravilanul localității FUNDATA, județul Brașov, identificată prin CF.nr.103931, nr.cad.103931.

În urma analizării documentației depusă de domnul IONIȚĂ GEORGE, cu domiciliul în BUCUREȘTI, Calea Floreasca nr.47A, sector 1, înregistrată la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Brașov, cu nr. 693 din 22.11.2024 și a Certificatului de Urbanism nr.132 din 23.04.2024, emis de Consiliul Județean Brașov, în vederea eliberării Avizului A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANȚĂ, pe suprafața de 2.018 mp, din extravilanul localității FUNDATA, județul Brașov, identificată prin CF.nr.103931, nr.cad.103931, vă comunicăm că terenul respectiv **nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.**

Prezentul Aviz A.N.I.F. la faza P.U.Z. are valabilitate 24 luni de la data emiterii.

Cu stimă,

Ing. Călin HOGEA
Director Filiala Teritorială Brașov,





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

AVIZ

Nr/66 din 20.03.2025

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ BRAȘOV	
Nr. intrare.....	1831 / 27. MAR. 2025
Nr. ieșire.....	/
Operator de date cu caracter personal nr. 1340	

1.În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 768/12.02.2025, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244480/18.02.2025

În baza următoarelor documente:

- 1.Cererea nr. 141/13.01.2025 a beneficiarilor IONIȚĂ GEORGE și IONIȚĂ TUDORA, cu domiciliul în Cal. Floreasca, nr. 47A, sector 1, București;
- 2.Certificatul de urbanism nr. 132/23.04.2024 emis de către Consiliul Județean Brașov;
- 3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
- 4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 685/15.11.2024 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Brașov;
- 5.Avizul tehnic nr. 697/13.12.2024 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Brașov;
- 6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 8009/06.02.2025, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Brașov;
- 7.Nota de calcul nr. 636/06.02.2025, privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții: "elaborare PUZ - construire 2 case de vacanță", de către beneficiarii IONIȚĂ GEORGE și IONIȚĂ TUDORA, în suprafață de 2.018,00 mp, categoria de folosință pajiște permanentă, clasa a III a - a IV a de calitate, înscrisă în CF nr. 103931, număr cadastral 103931, teren liber de construcții, situată în extravilanul Comunei Fundata, Județul Brașov

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 2.018,00 mp, categoria de folosință pajiște permanentă, clasa a III a - a IV a de calitate, înscrisă în CF nr. 103931, număr cadastral 103931, teren liber de construcții, situată în extravilanul Comunei Fundata, Județul Brașov

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 5², alin (2) din Ordonanța de Urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014.



-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 132/23.04.2024 emis de către Consiliul Județean Brașov, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Director,
Elena FILIP



Către,
IONIȚĂ GEORGE
AVIZ nr. DT-17193

La Certificatul de Urbanism nr. 132 din 23.04.2024;

În baza prevederilor art. 56 alin. 1 din Legea nr. 350/06.07.2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare* și a Ordinului Comun al M.L.P.A.T., M.I., S.R.I. și M.Ap.N. nr. M.30/02.11.1995, **Statul Major al Apărării avizează favorabil PLANUL URBANISTIC ZONAL**, pentru terenul în suprafață de 2.018,00 mp, situat în extravilanul comunei Fundata, identificat prin extras C.F. nr. 103931 Fundata, județul Brașov, în vederea realizării obiectivului „**Construire 2 case de vacanță**”, conform documentației de urbanism trimise.

Avizul este condiționat de:

- respectarea cu strictețe a limitelor amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație;
- neafectarea, sub nicio formă, a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Nu poate fi folosit pentru eliberarea autorizației de construire.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus atrage de la sine anularea avizului, cât și răspunderea juridică a beneficiarului.

Pentru eliberarea avizului specific Statului Major al Apărării, în vederea obținerii autorizației de construire, este necesar să trimiteți documentația tehnică (D.T.A.C.) pentru obiectivul de investiții ce urmează a se realiza în zona studiată, conform prevederilor Legii nr. 50/29.07.1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare* și a H.G. nr. 62/07.02.1996 *privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General, cu modificările și completările ulterioare*.

ȘEFUL UNITĂȚII MILITARE 02515,,D” BUCUREȘTI





Judetul Brasov
Comuna FUNDATA
Sat Fundata, nr. 56, 507070,
CUI 4777280
Tel.: 0268 236 651; fax: 0268 238 068;
e-mail: primariafundata@yahoo.com



Nr. 2539 din 02.08.2024

CATRE DOAMNA,

VOICU SIMONA-COSMINA
Reprezentant al S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

Ca urmare adresei dumneavoastra, inregistrata la institutia noastra cu nr. 2539/01.08.2024, prin care solicitati eliberarea unei adeverinte din care sa rezulte ca drumurile de acces la parcela ce fac obiectul P.U.Z. (nr. cad. 103931, proprietatea numitului Ionita George) apartin domeniului public, va comunicam ca acestea fac obiectul procedurii de actualizare cadastrala si procedurii de atestare in domeniul public al Comunei Fundata aflata in desfasurare de catre UAT Comuna Fundata, aceste drumuri fiind evidentiate in PUG-ul localitatii, precum si in harta cadastrala.

Primar,

Patea Marian Florin



Secretar general,

Preda Nicoleta Daniela

Nr.Crt	Functia si atributia	Numele si prenumele	Data	Semnatura
1	Intocmit, Referent Birou Registrul Agricol	HUIU ELENA	02.08.2024	



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 55/5222 din 03.06.2025

Ca urmare a notificării adresate de **IONITA GHEORGHE** cu domiciliul în București, sector 1, Calea Feldioarei, nr. 47 A privind planul „**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA**”, propus a fi realizat în jud. Brașov, com. Fundata, identificat prin CF. nr 103931 Fundata, nr. cad. 103931, conform Certificatului de Urbanism nr. 132 din 23.04.2024 cu valabilitate 24 de luni, emis de Consiliul Județean Brașov, înregistrată la APM Brașov cu nr. 5222/14.04.2025 și completată cu nr. 7245/27.05.2025 în baza:

- *HG nr. 311 din 2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul MMAP nr. 1682 din 14.06.2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, modificat și completat cu Ord. MMAP nr. 2452/25.09.2023 ;*
- *HG nr. 971/2011 pentru modificarea și completarea HG 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.*
- *Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.*

Agencia pentru Protecția Mediului Brașov:

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 21.05.2025, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 1 alin. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Decide

Planul „**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA**”, propus a fi realizat în jud. Brașov, com. Fundata, identificat prin CF. nr 103931 Fundata, nr. cad. 103931, conform Certificatului de Urbanism nr. 132 din 23.04.2024 cu valabilitate 24 de luni, emis de Consiliul Județean Brașov titular **IONITA GHEORGHE** cu domiciliul în București, sector 1, Calea Feldioarei, nr. 47 A, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

Titularul planului dorește reglementarea terenului în suprafața totală de 2018 mp în vederea organizării arhitectural - urbanistice, pentru stabilirea noilor funcțiuni și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

SITUATIA EXISTENTA:

Terenul studiat prin PUZ are o suprafață totală de 2018 mp, este situat în extravilanul com. Fundata având ca folosință actuală fâneață.

Terenul identificat prin CF nr. 103931 Fundata, nr. cad. 103931, se află în proprietatea privată a persoanei fizice Ionita Gheorghe.

Terenul este liber de construcții.

Vecinătățile amplasamentului studiat prin PUZ:

- la nord și est: drum de acces;
- la vest: proprietate privată;
- la sud: proprietate privată;

SITUATIA PROPUASA:

Organizarea arhitectural urbanistică a suprafeței de 2018 mp în vederea construirii a două case de vacanță, cu regim de înălțime P+E precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Circulație

Se propune modernizarea drumului de acces existent cu un profil de 4 - 5,43 m parte carosabilă în această etapă cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului de 9 m din care carosabil de 6 m și trotuare bilaterale de 1,5 m.

Zonificare funcțională - reglementări bilanț teritorial, indici urbanistici

BILANT TERITORIAL - INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona funcțională	Suprafată (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan		100	2.018	100
Total			100	2.018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona funcțională	Suprafată (mp)	% din zona reglementată
1	Zonăcase de vacanță	Subzona aferentă construcțiilor	20	403,6	
		subzona aferentă spatiilor verzi private	50	1.009	
		subzona aferentă circulațiilor private	30	605,4	
Total zonă case de vacanță			100	2.018	100
Total				2.018	100

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

zona functionala = ZCV (zona case de vacanta)

POT existent = 0,74%

CUT existent = 0,007

POT maxim propus = 20%

CUT maxim propus = 0,4

Regim de inaltime existent = P

Regim de inaltime maxim propus = P + E ($H_{\text{maxim cornisa}} = 6,5 \text{ m}$; $H_{\text{maxim coama}} = 10 \text{ m}$ fata de CTA)

Amplasarea fata de drum

- retragerea minima a consteructiilor fata de drum esre de 5 m de la aliniament;
- retragerea minima a imprejmuirii fata de drum este de min 2,50 m de la aliniament

Parcari

- Se va asigura minim 1 loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de min 100 mp;
- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp;

Spatii verzi libere si spatii plantate

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

Imprejmuiri

Inaltimea gardului nu va depasi 1,50 m si se poate dubla cu gard viu.

Pentru elaborarea PUZ-ului s-au emis:

- Avizul de oportunitate nr. 14/04.10.2024 emis Consiliul Județean Brasov;
- Certificatul de Urbanism nr. 132 din 23.04.2024 cu valabilitate 24 de luni emis de Consiliul Județean Brasov;
- Aviz MADR nr. 166/20.03.2025 emis de DAJ Brasov;

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - nu este cazul;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - nu este cazul;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

DOTĂRI HIDROEDILITARE

ALIMENTAREA CU APĂ: se va realiza din rețeaua publica de alimentare cu apa a com. Fundata, conform avizului de amplasament favorabil nr. 3166/07.10.2024 emis de com. Fundata prin extindere cu conducta HDPE Dn 110 mm cu L=780 m la care se va realiza un bransament din conducta HDPE Dn 32 mm, cu L = 3,5 m, echipat cu apometru Dn 20 mm. Rețeaua de alimentare cu apa din incinta amplasamentului se va realiza din conducte HDPE Dn 25 mm, L=40 m;

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE: se va realiza intr-un sistem individual adecvat (bazin etans vidanjabil cu V=15 mc) ce asigura același nivel de protectie a mediului similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajera si de epurare printr-o rețea de canalizare realizata din conducte PVC-KG Dn, cu L=39 m. bazinul de stocare ape uzate se va vidanja periodic de catre societati autorizate.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE: convențional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi și burlane și descărcate pe stațiile verzi;

APĂRAREA ÎMPOTRIVA INUNDAȚIILOR - amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă.

ALTE CONSIDERATII DIN PUNCT DE VEDERE AL GOSPODARIRII APELOR:

Amplasamentul nu se afla in zonele de protectie sanitara sau a perimetrelor de protectie hidrogeologica ale unor captari de apa subterana, inventariate.

Pentru solutiile de alimentare cu apa, evacuare ape uzate menajere si pluviale s-a obtinut Avizul de Gospodarire a Apelor nr. 11 din 28.01.2025 emis de Sistemul de Gospodarire a Apelor Brasov si avizul de amplasament favorabil nr. 3166/07.10.2024 emis de com. Fundata.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Pe terenul studiat exista in proximitate retea de distributie a energiei electrice;

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE:

Agentul termic propus in regim individual pe gaz metan si electric.

Pe terenul studiat exista in proximitate retea de distributie a gazelor naturale;

DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR:

Se vor amenaja, in incinta proprietatii, zone pentru preluarea de deseuri menajere si se va incheia un contract cu o firma specializata in preluarea, gestionarea si evacuarea acestora;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu- nu este cazul;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul;

b) natura cumulativă a efectelor- nu este cazul;

c) natura transfrontieră a efectelor- nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Planul se va incadra in normele sanitare conform Notificare - Asistenta de specialitate nr. 189/A/05.02.2025 emisa de DSPJ Brasov. Se vor respecta prevederile Ord. M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sănătate publica privind mediul de viata al populației, actualizat 2018, cu modificările si completările ulterioare.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)- nu este cazul;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului- nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv- nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional : - nu este cazul;

In urma analizarii planurilor de incadrare in raport cu pozitia fata de ariile naturale protejate s-a constatat ca amplasamentul nu se afla in interiorul sau in vecinatatea unei arii naturale protejate.

Obligațiile titularului:

Planul urmeaza sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu cu urmatoarele conditii:

- se va respecta planul inaintat spre avizare si conditiile impuse prin actele de reglementare anexate;
- orice modificare de solutie fata de cea avizata duce la obtinerea unui nou aviz de mediu;
- beneficiarul PUZ-ului are obligatia respectarii si realizarii solutiilor de alimentare cu apa si evacuare a apelor uzate (menajere si pluviale) aprobate;

- după aprobarea PUZ-ului și înainte de demararea lucrărilor de construire, aveți obligația să prezentați la APM Brașov documentația tehnică necesară, în vederea obținerii acordului de mediu (conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului), pentru construcțiile propuse, pentru soluțiile de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate menajere/pluviale;
- respectarea legislației de mediu în vigoare și a actelor de reglementare emise;
- se vor respecta condițiile impuse în Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 11 din 28.01.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov
- se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 - actualizat 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- se vor respecta cele stipulate în Notificare Asistență de Specialitate nr. 189/A/05.02.2025 emisă de DSPJ Brașov;
- în cazul înstrăinării terenului, beneficiarul PUZ-ului este obligat să comunice noilor proprietari obligativitatea realizării sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și a sistemului individual de evacuare.

În conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind Protecția Mediului, aprobată cu modificări și completări, prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare conform art. 21, alin.(4) ***"răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului proiectului"***.

Pentru legalitatea și autenticitatea documentelor depuse la dosar se face răspunzător titularul planului.
Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare a mediului/ procedura de evaluare adecvată:

Dovada publicării în mass-media prin grija titularului a:

- declansării etapei de încadrare (anunțuri în ziarul online "Buna Ziua Brașov" din 01.04.2025 și din 04.04.2025);
- deciziei etapei de încadrare (anunț în ziarul online "Buna Ziua Brașov" din 26.05.2025).

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

p. Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate
semnează

Director executiv,
Ciprian Marius BĂNCILĂ



ȘEF SERVICIU A.A.A.
Adriana RAILEANU

(Signature)

INTOCMIT:

Consilier Mihaela MOISESCU

(Signature)



Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



Nr. 1644/19.05.2025

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

Cu privire la ELABORARE PUZ -

"Construire 2 case de vacanta", comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, CF 103931, initiator IONITA GEORGE

In conformitate cu art. 36 din Legea 350.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism", in vederea aprobarii documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal **"Construire 2 case de vacanta", comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, CF 103931, initiator IONITA GEORGE**, au fost parcurse etapele legale de informare si consultare a publicului atat de catre initiatorul proiectului cat si de catre Primaria Fundata, in scopul fundamentarii deciziei Consiliului Locala Fundata.

Amplasament:

Terenul in suprafata de 2.018 mp este situat in extravilanul comunei Fundata si este proprietatea numitorilor Ionita George si Ionita Tudora conform extrasului de Carte Funciara nr. 103931.

Beneficiar:

IONITA GEORGE

Proiectant:

SC TECT PRO ARCH SRL

Informarea si consultarea publicului s-a desfasurat astfel:

Etapa I – Implicarea publicului in etapa pregatitoare - anuntarea intentiei de elaborare in perioada 17.06.2024 – 08.07.2024 .

Primaria Comunei Fundata a adus la cunostinta publicului intentia de elaborare a planului si obiectivele acestuia prin:

- anuntul afisat la sediul institutiei si pe site-ul propriu;
- prezentarea succinta a argumentarii de elaborare a planului si obiectivele planului;



Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



- datele de contact si perioada in care pot fi transmise observatii, comentarii sau semnalari referitoare la initiere elaborare PUZ;

Publicul a fost invitat sa transmita observatii si propuneri privind intentia de elaborare a planului urbanistic zonal, **"Construire 2 case de vacanta", comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, CF 103931, initiator IONITA GEORGE** prin scrisori depuse pe adresa de mail : primariafundata@yahoo.com sau prin posta pe adresa institutiei.

Nu au fost inregistrate observatii, propuneri cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism PUZ propusa.

Etapa II – Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor anuntat in perioada 22.04.2025 – 07.05.2025.

S-a intocmit anuntul privind consultarea publicului privind initierea, elaborarea, aprobarea si monitorizarea implementarii, **"Construire 2 case de vacanta", comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, CF 103931, initiator IONITA GEORGE** care a fost afisat la sediul Primariei comunei Fundata si publicat pe pagina de internet a Primariei comunei Fundata, www.primariafundata.ro in data 25.09.2024.

Anuntul privind consultarea propunerilor preliminare PUZ a fost amplasat de catre investitor pe panouri rezistente la intemperii, pe teritoriul zonei studiate. Publicul a fost invitat sa consulte documentele privind propunerile PUZ **"Construire 2 case de vacanta", comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, CF 103931, initiator IONITA GEORGE** si sa transmita observatii si propuneri asupra acestor documente disponibile la sediul Primariei Comunei Fundata in perioada 22.04.2025 – 07.05.2025.

Documentatia disponibila pentru consultare la sediul Primariei comunei Fundata nu a fost solicitata pentru consultare de nici o persoana.

PRIMAR,

Patea Marian Florin



SECRETAR GENERAL,

Preda Nicoleta Daniela

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4494 / 2024

Întocmit astăzi, **23/10/2024**, privind cererea **38069** din **21/10/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: IONITA GEORGE

2. Executant: SZAKÁCS ALEXANDRA-GEORGIANA

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Recepție tehnică

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
dx	21.10.2024	înscris sub semnatura privata	Szakacs Alexandra
tehnice	21.10.2024	înscris sub semnatura privata	Szakacs Alexandra
acte	21.10.2024	înscris sub semnatura privata	Szakacs Alexandra
Plan topo	21.10.2024	înscris sub semnatura privata	Szakacs Alexandra

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4494 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografică în scopul:

„Elaborare PUZ - construire 2 case de vacanță" - Imobilul nr. cadastral 103931 Fundata
conform Certificatului de urbanism nr. 132 din 23.04.2024 emis de Consiliul Județean Brașov.

Planul topografic întocmit la scara 1:1000 conține reprezentarea reliefului prin puncte cotate și curbe de
nivel și detaliile topografice existente în teren reprezentate prin semne convenționale.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
103931	Avertizare	Recepția 6297313: Imobilul TR-4018-1 se suprapune cu terenul 103931 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Rodica Bodriug

PROIECTANT : S.C. DAVICONIN S.R.L.
B-DUL BRAȘOVULUI ,NR.253 ,MUN. SACELE , JUD. BRASOV
TEL/FAX : 0268/271555;0723285169; 0745983253;0730378515

BENEFICIAR :
IONITA GEORGE

STUDIU GEOTEHNIC

LOC.FUNDATA, STR.F.S., NR.F.N.
CF.103931 ; JUD. BRASOV

PROIECT
ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE 2 CASE DE
VACANTA

FAZA P.U.Z.
- 2024 -

S.C. DAVICONIN S.R.L.
PROIECTANT SPECIALITATE
Geotehnica - Construcții
Ing. Adrian-Cristian David
0730378515

St.geo.nr.: 204/2024

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect: Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanta

Amplasament: Loc.Fundata, Str.F.S.,
Nr. F.N.
Idetificat cu CF.103931
Judetul Brasov

Beneficiar: Ionita George

Faza: Studiu geotehnic – PUZ

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Întocmit
S.C.DAVICONIN S.R.L.
PROIECTANT SPECIALITATE,
Geotehnica - Constructii,
Ing. Adrian-Cristian David
0730378515



Săcele - Brașov
30.09.2024

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

1. Foie de Presentare
2. Borderou
3. Tema de proiectare
4. Memoriu geotehnic
5. Certificat de urbanism
6. Extras de carte funciara
7. Bibliografie

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in zona
2. Plan de situatie
3. Plan de pozitionare sondaje/foraje investigatii
4. Fisa foraj

STUDIU GEOTEHNIC

I. DATE GENERALE

1. TEMA DE PROIECTARE

Prezentul studiu geotehnic s-a intocmit la cerera beneficiarului, Ionita George, in vederea stabilirii conditiilor de fundare in vederea obtinerii autorizatie de construire pentru Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanta, conform certificatului de Urbanism nr.132 din 23.04.2024 eliberat de primaria Comunei Fundata.

2. AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat este proprietatea lui Ionita George si Ionita Tudora si este situat in Loc.Fundata, Strada F.S., Numarul F.N., identificat conform documentatiei cadastrale cu CF.103931 si a planului de incadrare in zona.

3. BENEFICIAR

Ionita George
Mun.Bucuresti, Sect.1, Str.Calea Floreasca, Nr.47A

4. FAZA DE PROIECTARE

Studiu GEOTEHNIC faza P.U.Z.

5. PROIECTANT GENERAL

.....

6. PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. DAVICONIN S.R.L

7. INVESTIGATIILE GEOTEHNICE AU FOST EXECUTATE DE: S.C. DAVICONIN S.R.L.

8. STUDII EFECTUATE

Studiu Geotehnic nr: 204/2024

In vederea întocmirii prezentului studiu geotehnic , in amplasamentul propus s-a exectutat 1 foraj geotehnic la adancimea de 7,50 m de la cota terenului natural. Au fost prelevate probe tulburate și netulburate a fost efectuata o cartare prin sapatura deschisa si au fost consultate studiile geotehnice realizate anterior în zona pentru determinarea caracteristicilor cerute prin tema.

II. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

1. Topografia

Din ridicarea topografică executată în vederea realizării documentațiilor tehnice, s-a determinat că terenul este relativ plat neavând denivelări accentuate.

1. Date geologice generale

Zona amplasamentului se află din punct de vedere morfologic în Culoarul Rucar – Bran. Acesta s-a individualizat la sfârșitul cretacicului, în urma mișcărilor de cutare prin care s-au înălțat sinclinalele Bucegi și Piatra Craiului. Aici s-au acumulat din jurasic/cretacic : marne, calcare, gresii conglomerate. Această arie depresionară alcătuită din planuri netede, ușor ondulate, din care se înalță maguri calcaroase aparținând suprafeței carpatice de bordură. Platforma este fragmentată de Valea Turcului cu afluenții săi. Peste fundamentul geologic se găsesc formațiuni coluviale formate din argila, nisipuri.

2. Cadrul general geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere la care ne referim, perimetrul cercetat se înscrie pe o culme muntoasă care se înscrie pe o culme muntoasă care se interpune între Munții Bucegi la sud și Munții Piatra Craiului la Nord.

Fundamentul geologic este constituit din calcare cretacic superior, aceleași pe care le întâlnim și în osatura susmenționatei masive muntoase, peste care s-au asternut masive depozite coluviale deluviale predominant reprezentate prin prafuri, argile și nisipuri în care se întâlnesc înglobate conglomerate de și elemente de grohotis și mai rar bolovanis și blocuri de roca, rezultate din roca de bază, consecință a fenomenelor de alterare chimică și dezagregare fizică a acesteia.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zona au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurubem zacăminte de săruri solubile, carbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor.

Terenul în studiu constituie culmea unei bolti muntoase prezentându-se în pantă înclinată și caracterizându-se ca fiind în perfect echilibru litostatic, stare de fapt care cu siguranță se va menține și în viitor, nefiind cazul a se prevedea lucrări de stabilizare a versanților.

Rețeaua hidrografică este bine dezvoltată, toate apele comunei fiind tributare râului Bârsa, afluent al Oltului. În anul 2007 au avut loc inundații severe în comună, inundații soldate cu pagube de peste 1,2 milioane lei. Urmare a inundațiilor, Direcția județeană de drumuri și poduri a efectuat câteva lucrări de consolidare pe Drumurile Județene 112 F (Moieciu de Jos-Cheia-Moieciu de Sus) și 112 G (Moieciu de Jos-Peștera- Măgura). Sunt necesare fonduri consistente pentru îndiguirea și regularizarea apelor, pentru corectarea torenților, amenajarea cursurilor de apă.

În foraje nu a fost identificat nivelul hidrostatic al zonei pe adâncimea investigată.

3. Date geotehnice generale

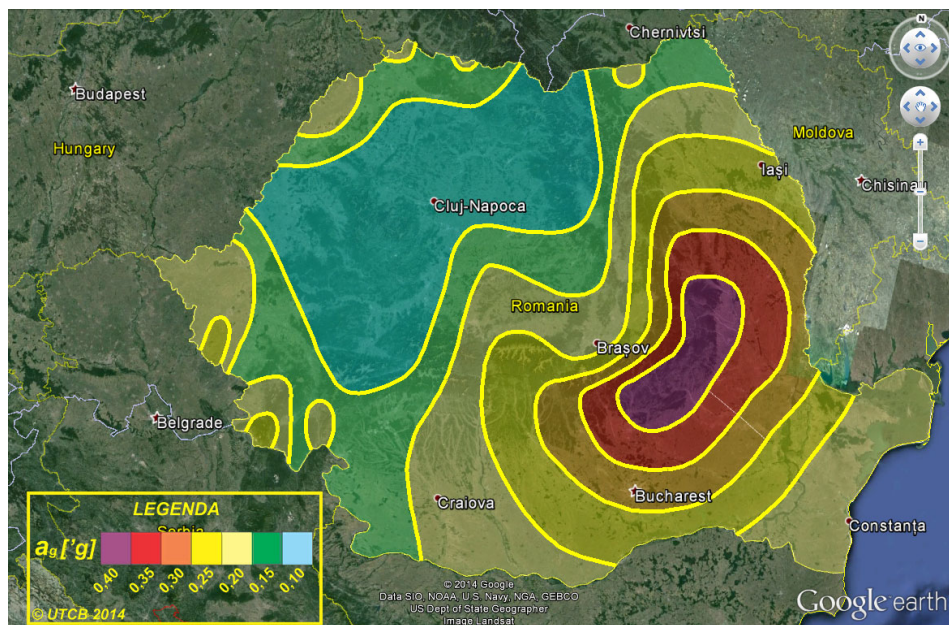
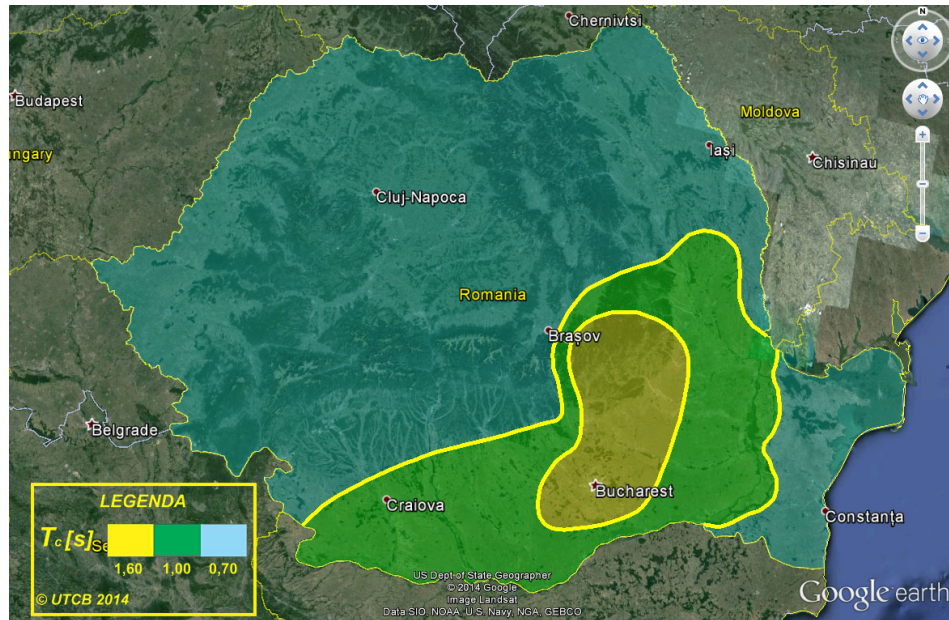
Cercetarea s-a efectuat prin observații directe asupra terenului, prin analizarea informațiilor geotehnice cunoscute în zona din cercetări anterioare (foraje geotehnice de mici adâncimi pentru alte obiective din zona).

Concluzia este că perimetrul investigat este relativ plan cu pante foarte line, stabile. Pe baza cercetării amplasamentului precum și a arhivei studiilor efectuate în zona,

nu au fost identificate alunecari de teren, cedari eroziuni sau inundatii ale terenului in care se incadreaza amplasamentul investigat

4. Date seismologice

Din punct de vedere al intensitații seismice, amplasamentul investigat se situeaza in zona cu valoarea de varf a acceleratiei $a_g=0.20\text{ g}$, si perioada de colț $T_c = 0,7\text{ secunde}$



Conform codului de proiectare P100-1/2013 specific Romaniei.

5. Istoricul amplasamentului si situatia actuala

Amplasamentul studiat a fost folosit ca teren viran.

6. Conditii referitoare la vecinatati

Pe parcelele alaturate nu sunt edificate alte constructii .

Incadrarea preliminară a lucrării

Încadrarea în categoriile geotehnice se face conform NP074/2022 :

« Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții »

Criteriu	Tip	Puncte
Conditii de teren	Terenuri bune	2
Apa subterana	Fara epuismențe	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusa	2
Vecinatati	Fara riscuri	1
Zona seismica	Ag=0.20 g	2
Total		9

7. Conditii climatice

Clima în Loc. Fundata, în care este amplasat obiectivul studiat, este temperat-continentală, cu influențe excesive, uneori pe perioada anotimpului rece și cu precădere în luna Ianuarie.

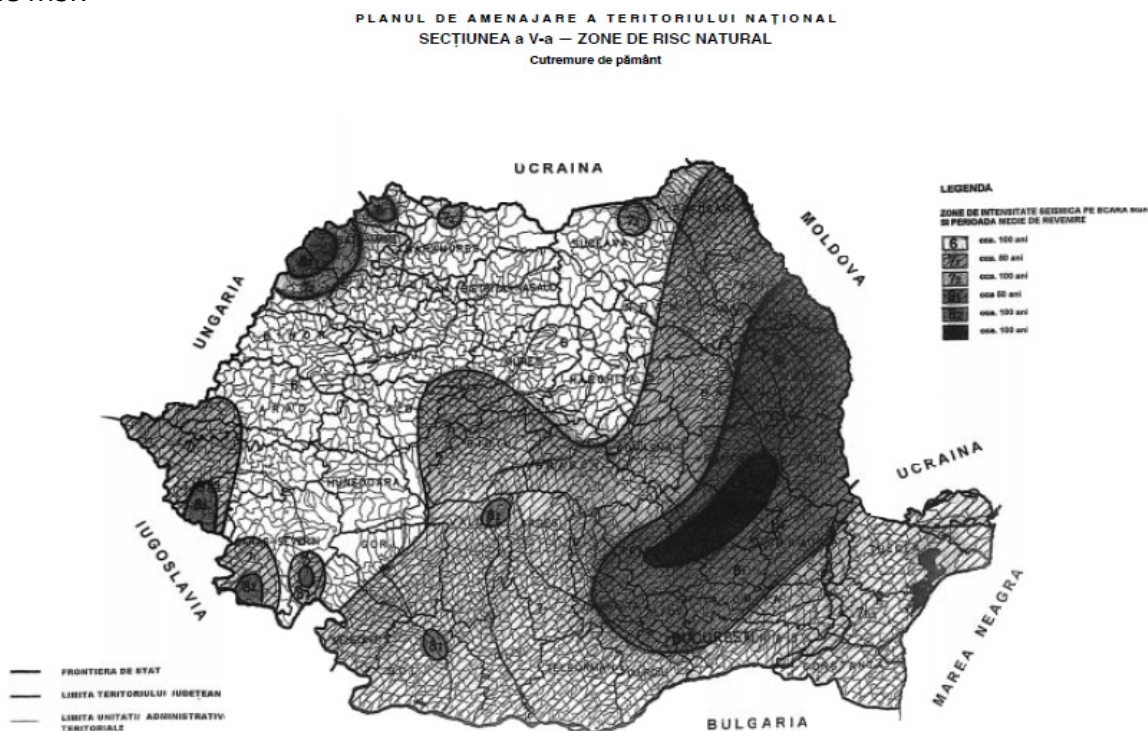
Media multianuală a precipitațiilor se situează în jurul valorii de 600 de mm , iar temperatura medie multianuală este de aproximativ 8 grade Celsius.

8. Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț a zonei este de –1,00 m de la cota terenului natural.

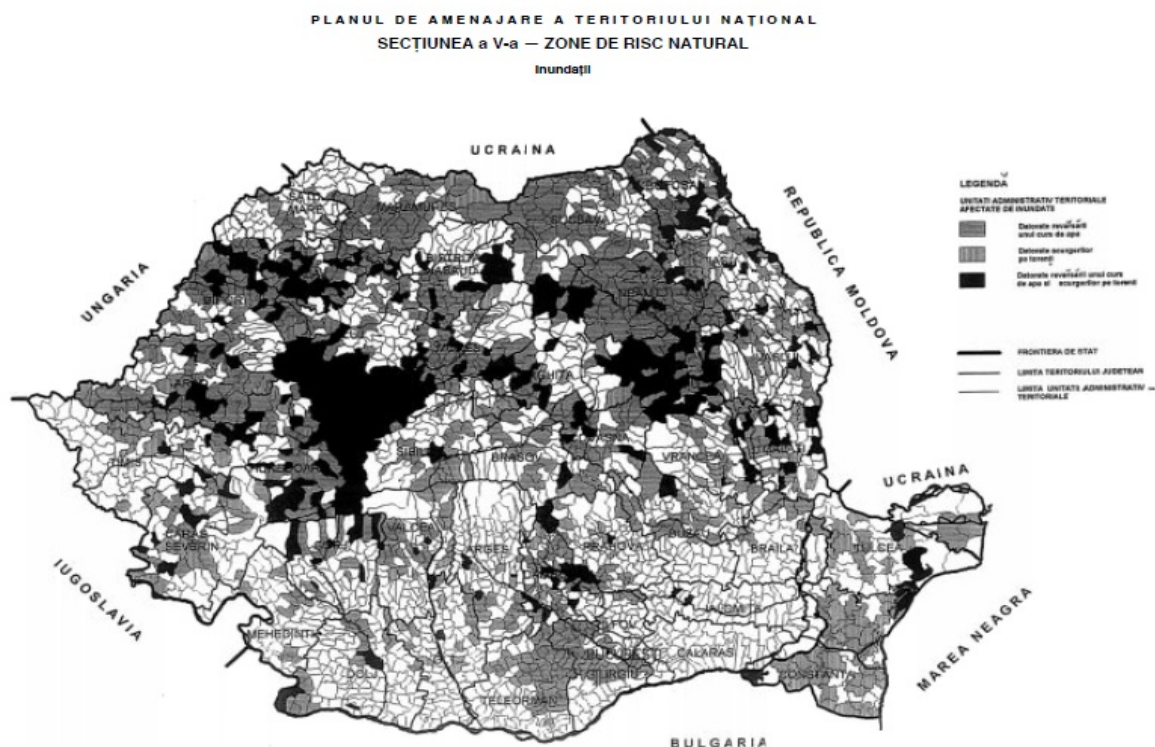
9. Incadrarea obiectivului în zone de risc natural

Conform anexei 2 și anexei 3 secțiunea V a legii 575, zonare seismică, amplasamentul studiat se încadrează în zona cu intensitatea seismică VII exprimată în grade MSK

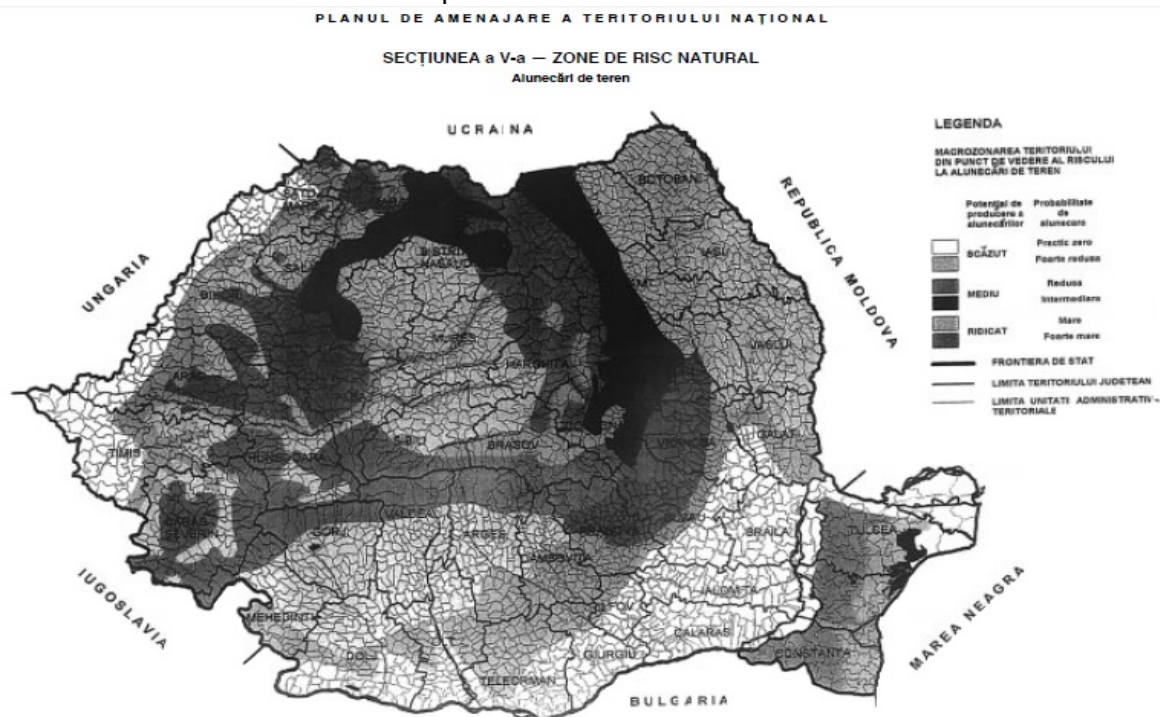


(Legea Nr.575 din 22 Oct.2001 cu modificările și completările ulterioare secțiunea V)

Conform anexei 4 amplasamentul studiat nu se incadreaza in zone de risc la inundatii.



(Legea Nr.575 din 22 Oct.2001 cu modificarile si completarile ulterioare sectiunea V)
Conform anexei 7 sectiunea V din Legea 575/22.10.2001 amplasamentul studiat nu se incadreaza in zone de risc natural privind alunecarile de teren.



10. Încadrarea studiului geotehnic

S-a pastrat incadrarea preliminară a studiului geotehnic nefiind identificați factori care să modifice punctajul, studiul încadrându-se în categoria geotehnică 1 risc geotehnic redus conform NP074/2022.

III. PREZENTAREA INVESTIGATIILOR SI A INFORMATIILOR GEOTEHNICE SI HIDROGEOLOGICE EFECTUATE

1. Incercarile de teren programate

Investigatiile de teren constant in cartari si foraje geotehnice precum si observatii vizuale ale amplasamentului au fost efectuate la data de 20.10.2023.

2. Prezentarea lucrarilor de teren efectuate

1. A fost executata o inspectie vizuala a amplasamentului si a zonelor invecinate.
2. Au fost executate trei foraje geotehnice folosind un ciocan demolator pe benzina marca Cobra Tte, Hex 32x160mm, si tuburi de forare metalice cu lungimea de 1.00 m cu diametrul de 32 mm avand inserate tuburi de prelevare probe din PVC cu lungimea de 1.00 m.
3. Au fost prelevate probe netulburate de la adancimea de forare folosind stante metalice.

Toate probele au fost sigilate si marcate privind locul, data, ora si adancimea de prelevare.

3. Prezentarea informatiilor geotehnice si hidrogeologice obtinute pe teren :

Forajul a fost efectuat la Coordonate (45.477536 ; 25.263671)
si a identificat urmatoarea stratificatie :

- 0,00 – 0,30 m, sol vegetal;
- 0,30 – 1,20 m, nisip mare slab argilos cu pietris variat;
- 1,20 – 4,00 m, nisip mare cu pietris;
- 4,00 – 6,00 m, conglomerate de nisip mare cu pietris semi-cimentat;

IV. EVALUAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE

Tinand cont de conditiile naturale la proiectarea si executia fundatiilor se vor respecta urmatoarele:

- 1) Cota de fundare va fi de minim -1,10 m, de la cota terenului natural.
- 2) Se recomanda adoptarea fundatiilor directe, continue sau izolate legate cu grinzi de fundare.
- 3) Stratul de fundare este :
 - Nisip mare slab argilos cu pietris variat;
- 4) Presiunea conventionala de calcul, conform valorilor determinate prin analiza terenului corelate cu teste in situm efectuate , pentru $B = 1,00$ m si $D_f = - 2,00$ m este:
 - $p_{conv.} = 300$ kPa ;

Pentru alte latimi de talpi (B) si alte adancimi de fundare (D_f) presiunea conventionala se corecteaza conform N.P112-2014 Anexa A1 punctele: 2.1 ; 2.2, iar la constructiile cu subsol, presiunea conventionala se corecteaza conform punctului 2.3. pentru D_f corespunzator adancimii celei mai mici valori.

Astfel :

- $D_f = - 1,10$ m $B = 0,50$ m P corectata = 217 kPa ;
- 5) La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale trebuie sa respecte conditiile :
 - la incarcari centrice :
in gruparea fundamentala :
 $P_{ef.} < p_{conv.}$

- in gruparea speciala :
P' ef. < 1,2 p conv.
- la incarcari excentrice dupa o directie in gruparea fundamentala :
P ef.max. < 1,2 p conv.
in gruparea speciala :
P' ef.max. < 1,4 p conv
- la incarcari excentrice dupa ambele directii :
in gruparea fundamentala
P ef.max. < 1,4 p conv.
in gruparea speciala
P' ef. max.< 1,6 p conv.

Concluzii si recomandari

- 1) Cladirea ce urmeaza a fi construita se va funda in orizontul de nisip mare slab argilos cu pietris variat avand o incastrare de minim 20 de cm in terenul bun de fundare si o cota minima de 1.10 m de la cota terenului natural.
- 2) Sapaturile pentru executarea fundatiilor au conform indicatorului Ts din 1974, pamantul care se va sapa are categoria pentru sapat manual cat.I, usor cu $\gamma_a = 1650-1850 \text{ kg/m}^3$.

Sapaturile pentru realizarea fundatiilor se vor face cu respectarea masurilor indicate in Normativul C. 169-89. Gropile sapate pentru realizarea fundatiilor nu vor fi lasate deschise o perioada mai indelungata de timp, iar daca betonul nu se toarna imediat, ultimii 20 cm se vor sapa manual cu putin inainte de turnarea betonului. Infiltratiile de apa ce pot aparea in sapatura in timpul excavatiilor vor fi dirijate catre baza executata la unul din capetele sapaturilor de unde vor fi evacuate manual sau prin pompare.

- 3) Fundantiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole pereate pentru captarea si indepartarea apelor provenite din precipitatii si de pe acoperis pentru a nu ajunge la fundatii.

NOTA: Prezenta documentatie a fost intocmita pentru faza P.U.Z. si nu poate servi construirii cladirilor temporare sau permanente pe amplasament. Pentru obtinerea autorizatiilor de construire se va comanda un nou studiu geotehnic pentru faza D.T.A.C.+P.T.

Întocmit
S.C.DAVICONIN S.R.L.
PROIECTANT SPECIALITATE
Geotehnica - Construcții
Ing. Adrian-Cristian David
0730378515



Sacele - Braşov
30.09.2024

Bibliografie

1. Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane, indicativ NP 120-2014
2. Normativ privind determinarea valorilor caracteristice și de calcul ale parametrilor geotehnici, indicativ NP 122:2010
3. Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, indicativ NP 125:2010
4. Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari, indicativ NP 126:2010
5. Ghid privind proiectarea geotehnică, indicativ GP 129-2014
6. Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100-1/2013
7. Cod de proiectare seismică - Partea III - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente, indicativ P 100-3/2019
8. Normativ pentru verificarea calității și recepția lucrărilor de construcții și instalații aferente, Caietul II - Terasamente, indicativ C 56-85
9. SR EN 1997-1,2:2004 ,Eurocod 7 Partea 1 si Partea 2
10. STAS 1242/3-87 Teren de fundare. Cercetări prin sondaje deschise
11. STAS 1242/4-85 Teren de fundare. Cercetări geotehnice prin foraje executate în pământuri
12. STAS 10493-76 Măsurători terestre. Marcarea și semnalizarea punctelor pentru supravegherea tasării și deplasării construcțiilor și terenurilor
13. SR EN ISO 14688-1:2018 Investigații și încercări geotehnice. Identificarea și clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare și descriere
14. SR EN ISO 18674-3:2018 Partea 3: Măsurarea deplasării de-a lungul unei linii: înclinometre
15. SR EN ISO 22475-1:2021 Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări referitoare la apa subterană. Partea 1
16. SR CEN ISO/TS 22475-2:2009 Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări ale apei subterane. Partea 2: Criterii de calificare pentru firme și personal
17. SR CEN ISO/TS 22475-3:2009 Investigații și încercări geotehnice. Metode de prelevare și măsurări ale apei subterane. Partea 3: Evaluarea conformității firmelor și personalului de către o terță parte
18. NP074/2022 Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367 - J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Proiect nr: 9-23-34

FOAIE DE GARDĂ

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Inițiator | Iniță George |
| 2. Denumirea lucrării | Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță |
| 3. Amplasament | Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931 |
| 4. Proiect număr | 9-23-34 |
| 5. Fază proiectare | P.U.Z. |
| 6. Proiectant | S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro |



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șomului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.V. 39935367 - I08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Proiect nr: 9-23-34

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

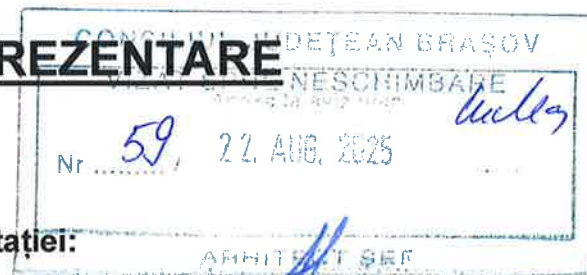
- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă | U01 |
| ➤ Plan de încadrare în P.U.G. | U02 |
| ➤ Plan de încadrare în teritoriu aferent P.U.G. | U03 |
| ➤ Plan de încadrare în zonă - acces | U04 |
| ➤ Plan de încadrare în zonă – rețele edilitare | U05 |
| ➤ Plan suprapunere planșă aferentă "Actualizare P.U.Z. - Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav" | U06 |
| ➤ Plan situația existentă | U1 |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |
| ➤ Plan reglementări – echipare edilitară | U3 |
| ➤ Plan situația juridică | U4 |



MEMORIU DE PREZENTARE



1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Inițiator:	Ioniță George
Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	9-23-34
Data elaborării:	05.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhby.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, județul Brașov, f.n., identificat prin C.F. nr. 103931 nr. cad. 103931 (în suprafață de 2018mp) în vederea realizării a 2 case de vacanță.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de case de vacanță;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările 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.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei documentații s-a obținut avizul de oportunitate în vederea elaborării P.U.Z. La actualizarea programului de dezvoltare a localității, această zonă va fi inclusă în programul de dezvoltare.

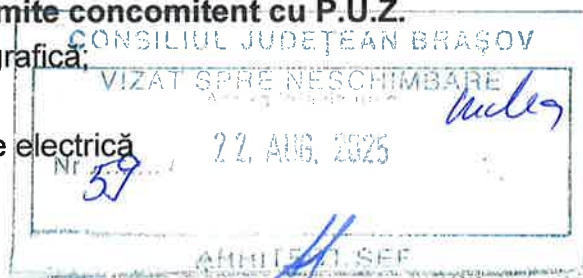
1.3. Surse documentare

➤ **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.
- Documentația de urbanism faza P.U.Z. - Zonă turistică în curs de aprobare, avizată cu aviz unic nr. 19/16.04.2025

➤ **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**

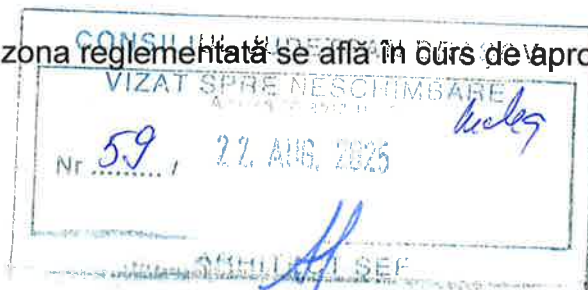
Comuna Fundata este situată în centrul țării, la extremitatea sudică a județului Brașov, în bazinul ce se desfășoară între masivele Bucegi și Piatra Craiului, în culoarul Rucăr – Bran. Ea ocupă nivelurile superioare ale platformei brăne (1200-1300 m) și este cea mai înaltă așezare carpatică românească, 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 nord-vest de zona reglementată se află în curs de aprobare P.U.Z. – Zonă turistică.



2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

În vecinătatea terenului analizat, se află în curs de aprobare un Plan Urbanistic Zonal – Zonă turistică, ceea ce subliniază potențialul zonei pentru dezvoltare turistică.

În vecinătate, la nord-est de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 500 m s-a edificat o pensiune cu un regim de înălțime de P+M, iar la sud-vest de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 700 m s-a edificat o pensiune cu un regim de înălțime de P+2E+M.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 1 km față de centrul satului Șirnea.

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

- la nord și est – drumul Muchia Frumoasă (nr. cad. 104289, domeniu public);
- la sud-vest – teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 103912 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la nord-vest – teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 103913 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic pentru care s-a elaborat P.U.Z. - Zonă turistică în curs de aprobare, avizat cu aviz unic nr. 19/16.04.2025).

- **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 est a satului Șirnea, la o distanță de aproximativ 11,8km față de magazin/supermarket, 11,9 km de Biserică, min 8,5 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 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.

Amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă, în zone de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Conform studiului geotehnic întocmit de ing. Adrian-Cristian David, pe baza cercetării amplasamentului precum și a arhivei studiilor efectuate în zona, nu au fost identificate alunecări de teren, cedări eroziuni sau inundații ale terenului în care se încadrează amplasamentul investigat.

2.4. Circulația

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

În prezent, accesul la terenul studiat se realizează din drumul Muchia Frumoasă (conform C.F. nr. 104289), drum public, de pământ cu lățime cuprinsă între 2,60m-5,39m. Drumul Muchia Frumoasă se racordează (în partea de nord-vest) la drumul Muchia Armăsarului (conform C.F. nr. 104290).

2.5. Ocuparea terenurilor

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

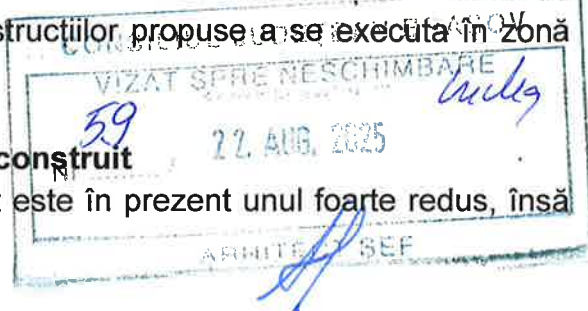
Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 103931 nr. cad. 103931), pe care există o clădire (cu destinația de anexă) din lemn, executată în anul 1918 conform adeverinței nr. 18/2005 emisă de Primăria comunei Fundata. Construcția existentă pe teren se va desființa după aprobarea PUZ, la momentul obținerii autorizației de construire.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa pe amplasament vor avea destinația de case de vacanță și vor fi în concordanță cu destinația construcțiilor propuse a se executa în zonă (zonă turistică, case de vacanță).

- **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.



- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În vecinătatea zonei studiate, se regăsesc pensiuni și case de vacanță, ce au regim de înălțime cuprins între P și P+2E+M.

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

În prezent, zona studiată este lipsită de servicii. Cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 11km de amplasament.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În imediata vecinătate nu există spații verzi publice amenajate.

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

Amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă, în zone de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Conform studiului geotehnic întocmit de ing. Adrian-Cristian David, pe baza cercetării amplasamentului precum și a arhivei studiilor efectuate în zona, nu au fost identificate alunecări de teren, cedări eroziuni sau inundații ale terenului în care se încadrează amplasamentul investigat.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa rețelelor edilitare, lățimea insuficientă drumurilor 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. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există rețea de alimentare cu apă (pe str. Vârful Micului nr. cad. 102445).

➤ **Canalizare**

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

• **Alimentare cu energie electrică**

Conform avizului nr. 7010240912456/17.04.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de canalizare



2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

Conform punctului de vedere nr. 183/20.02.2025 emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, terenul nu se află în perimetrul sau în aria de protecție legală a vreunui sit arheologic, iar în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale, iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către arheologi.

Conform avizului nr. 6060/03.04.2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico – științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

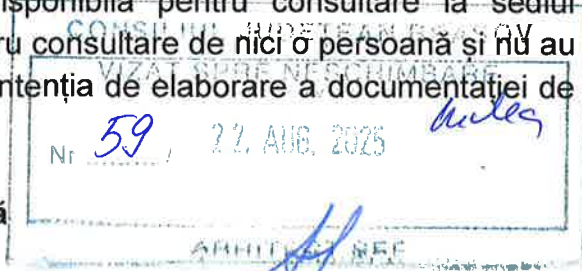
În apropierea localității Fundata se pot vizita numeroase obiective naturale: Parcul Național Piatra Craiului - Trasee în Piatra Craiului, Prăpăștiile Zărneștilor, Cheile Moieciului,

Cheile Grădiștei, Rezervațiile naturale La Chișătoare, Peștera și Cheile Dâmbovicioara, Peștera cu liliaci din satul Peștera, Satul Șirnea, Barajul Pecineagu, Lacul Vidraru.

2.8. Opțiuni ale populației

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

Conform raportului de informare și consultare a publicului nr. 1644/19.05.2025 emis de Primăria comunei Fundata, documentația disponibilă pentru consultare la sediul Primăriei comunei Fundata nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană și nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism propusă.



3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere al intensității seismice, amplasamentul investigat se situează în zona cu valoarea de vârf a accelerației $a_g=0.20\text{ g}$, și perioada de colț $T_c = 0,7$ secunde.

Conform STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț a zonei este de $-1,00\text{ m}$ de la cota terenului natural.

Forajul a fost efectuat la coordonatele (45.477536; 25.263671) și a identificat următoarea stratificație:

- 0,00 – 0,30 m, sol vegetal;
- 0,30 – 1,20 m, nisip mare slab argilos cu pietris variat;
- 1,20 – 4,00 m, nisip mare cu pietris;
- 4,00 – 6,00 m, conglomerate de nisip mare cu pietris semi-cimentat;

Ținând cont de condițiile naturale la proiectarea și executia fundațiilor se vor respecta următoarele:

- 1) Cota de fundare va fi de minim $-1,10\text{ m}$, de la cota terenului natural.
- 2) Se recomandă adoptarea fundațiilor directe, continue sau izolate legate cu grinzi de fundare.
- 3) Stratul de fundare este nisip mare slab argilos cu pietris variat;
- 4) Presiunea convențională de calcul, conform valorilor determinate prin analizarea terenului corelate cu teste in situ efectuate, pentru $B = 1,00\text{ m}$ și $D_f = -2,00\text{ m}$ este: $p_{\text{conv.}} = 300\text{ kPa}$;

Pentru alte lățimi de talpi (B) și alte adâncimi de fundare (D_f) presiunea convențională se corectează conform N.P112-2014 Anexa A1 punctele: 2.1; 2.2, iar la construcțiile cu subsol, presiunea convențională se corectează conform punctului 2.3. pentru D_f corespunzător adâncimii celei mai mici valori.

Clădirile ce urmează a fi construite se vor funda în orizontul de nisip mare slab argilos cu pietris variat având o încastrare de minim 20 de cm în terenul bun de fundare și o cota minimă de 1.10 m de la cota terenului natural.

Săpăturile pentru executarea fundațiilor au conform indicatorului T_s din 1974, pământul care se va săpa are categoria pentru săpat manual cat.I, ușor cu $\gamma_a = 1650-1850\text{ kg/m}^3$.

Săpăturile pentru realizarea fundațiilor se vor face cu respectarea măsurilor indicate în Normativul C. 169-89. Gropile săpate pentru realizarea fundațiilor nu vor fi lăsate deschise o perioadă mai îndelungată de timp, iar dacă betonul nu se toarna imediat, ultimii

20 cm se vor sapa manual cu putin inainte de turnarea betonului. Infiltratiile de apa ce pot aparea in sapatura in timpul excavatiilor vor fi dirijate catre baza executata la unul din capetele sapaturilor de unde vor fi evacuate manual sau prin pompare.

Fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole pereate pentru captarea si indepartarea apelor provenite din precipitatii si de pe acoperis pentru a nu ajunge la fundatii.

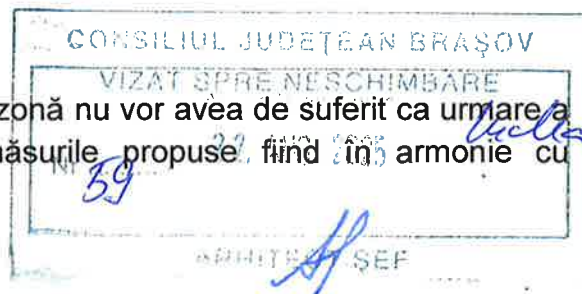
Studiul geotehnic a fost intocmit pentru faza P.U.Z. si nu poate servi construirii cladirilor temporare sau permanente pe amplasament. Pentru obtinerea autorizatiilor de construire se va solicita un nou studiu geotehnic pentru faza D.T.A.C.+P.T.

3.2. 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.

3.3. 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.



3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se va realiza din drumul public existent (drumul Muchia Frumoasă nr. cad. 104289) care va fi prevăzut pentru trafic greu.

Terenul proprietate privată rezervat pentru amenajarea drumului, va trece în domeniul public conform proiectelor de modernizare a infrastructurii rutiere propuse de Primăria Comunei Fundata.

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

➤ profil transversal tip 1

- 4,00-5,43 m parte carosabilă cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmuji.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor fi destinate traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 5,90% și 10,50% conform planului de ilustrare urbanistică – U2.1.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

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

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

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV – Zonă case de vacanță**

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20	394.4	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	986	
		subzona aferenta circulatiilor private	30	591.6	
Total zona case de vacanta			100	1972	98
2	Suprafata de teren ce va trece in domeniul public		100	46	2
Total				2018	100

3.5.3. Indicatori urbanistici

▪ **ZCV – Zonă case de vacanță**

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

Existent: P.O.T. = 0,74 %

Propus: P.O.T.max. = 20 %

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

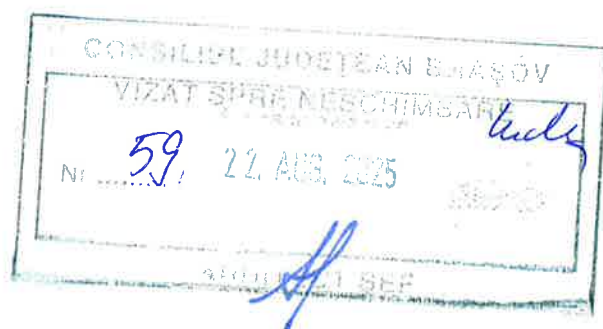
Existent: C.U.T.max. = 0,007

Propus: C.U.T.max. = 0,4

Regimul maxim de înălțime

Existent: P

Propus: max. S+P+E cu H_{maxim} cornișă = 6,50 m, H_{maxim} coamă = 10,00 m față de C.T.A.



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

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- minim 3,50 m

Retragerea minimă față de drum:

- pentru construcții minim 5,00 m de la aliniamentul existent.

- pentru împrejmuire minim 2,50 m de la aliniamentul propus (în urma asigurării profilului de 4,00 m).

3.6. 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. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există rețea de alimentare cu apă (pe str. Vârful Micului nr. cad. 102445).

Conform avizului nr. 11/28.01.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă a comunei Fundata, prin extindere cu o conductă HDPE Dn 110mm, cu L=780m la care se va realiza un branșament din conductă HDPE Dn 32mm, cu L=3,5m, echipat cu apometru Dn 20mm. Rețeaua de alimentare cu apă din incinta amplasamentului se va realiza din conducte HDPE Dn 25mm, L=40m.

Nr. 59

11. AUG. 2025

Willy

➤ **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. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 11/28.01.2025 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 asigură 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 160 mm, cu L=39 m. Bazinul de stocare ape uzate menajere se va vidanja periodic de către societăți autorizate conform codurilor CAEN, pe bază de contract.

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

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor, iar pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului. La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

➤ **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. 7010240912456/17.04.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua existentă în zonă, conform proiectului vizat de SDEE Brașov.

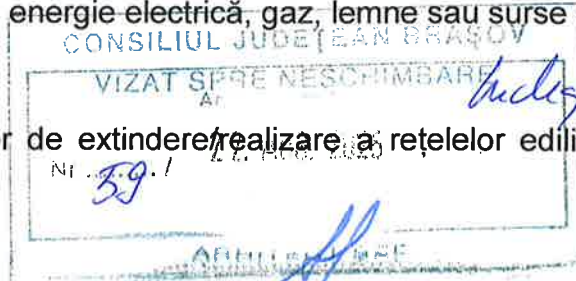
Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E426-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC 66 PRO SRL

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 DTAC în baza unui studiu de soluție

➤ **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente, etc.**

Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz, lemne sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

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



3.7. 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.

Conform notificării nr. 189/A/05.02.2025 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 referitoare la: suprafețele minime ale încăperilor de locuit, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale, platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, spațiile pentru gararea și parcarea autovehiculelor (inclusiv distanțe de minimum 5 m față de ferestrele camerelor de locuit).

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Conform avizului nr. 166/20.03.2025 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 103931 nr. cad. 103931 S=2018 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.

În prima etapă se va realiza trecerea în domeniul public a suprafeței de teren necesare asigurării profilului de 4,00 m al drumului.

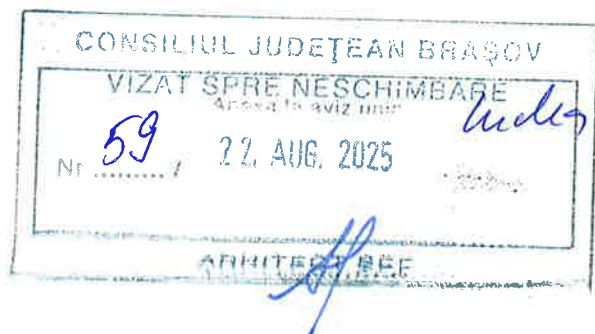
Terenul proprietate privată ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului va trece în domeniul public conform proiectelor Primăriei pentru modernizarea drumului.

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.



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov

C.U.I. 39935367, J08/2234/2018

Tel: 0749 855 945

E-mail: contact@arh bv.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță

Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931

Proiect nr: 9-23-34

Nr. 59 / 22 AUG. 2025

ARHITECTURE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Inițiator:	Ioniță George
Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	9-23-34
Data elaborării:	05.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.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 2 case 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. 47¹, 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.

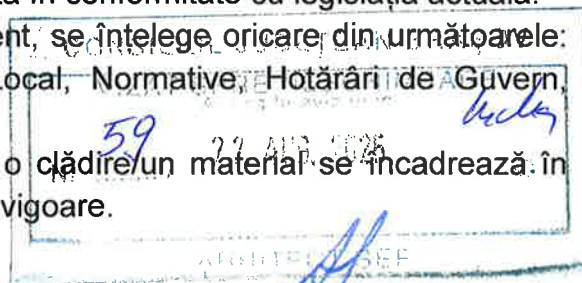
Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

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:

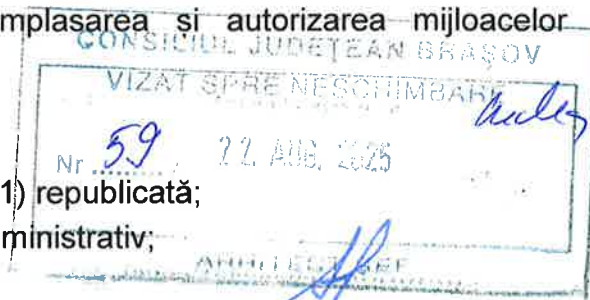
Legislația specifică:

- 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. 103931 nr. cad. 103931 în suprafață de 2018 mp.

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

- la nord și est – drumul Muchia Frumoasă (nr. cad. 104289, domeniu public);
- la sud-vest – teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 103912 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la nord-vest – teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 103913 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic pentru care s-a elaborat P.U.Z. - Zonă turistică în curs de aprobare, avizat cu aviz unic nr. 19/16.04.2025).

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

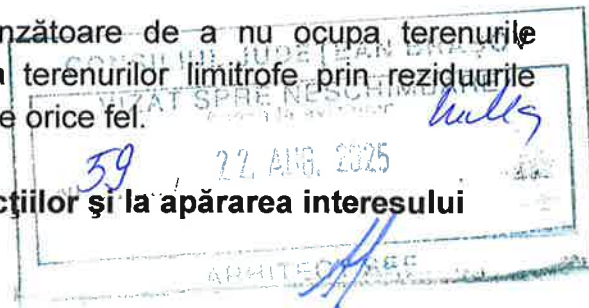
Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

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).

Conform avizului nr. 166/20.03.2025 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.



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.

Amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă, în zone de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Conform studiului geotehnic întocmit de ing. Adrian-Cristian David, pe baza cercetării amplasamentului precum și a arhivei studiilor efectuate în zona, nu au fost identificate alunecări de teren, cedări eroziuni sau inundații ale terenului în care se încadrează amplasamentul investigat.

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.

Conform suprapunerii amplasamentului pe planșa aferentă PUZ – Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav, amplasamentul se află în afara zonei C.T.R. (zonă de control): $R=25.000m$.

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. Construcțiile ce se vor executa pe amplasament vor avea destinația de case de vacanță și vor fi în concordanță cu destinația construcțiilor propuse a se executa în zonă (zonă turistică, case de vacanță).

Conform avizului nr. 132/23.04.2024 emis de Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării, se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație și neafectarea sub nici o formă a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

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. = 0,74%

Propus: P.O.T.max.= 20%

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

Existent: C.U.T. = 0,007

Propus: C.U.T.max.= 0,4

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.

În prima etapă se va realiza trecerea în domeniul public a suprafeței de teren necesare asigurării profilului de 4,00 m al drumului.

Terenul proprietate privată ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului va trece în domeniul public conform proiectelor Primăriei pentru modernizarea 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;

Conform notificării nr. 189/A/05.02.2025 emisă de Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov, se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 referitoare la: suprafețele minime ale încăperilor de locuit, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale.

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;

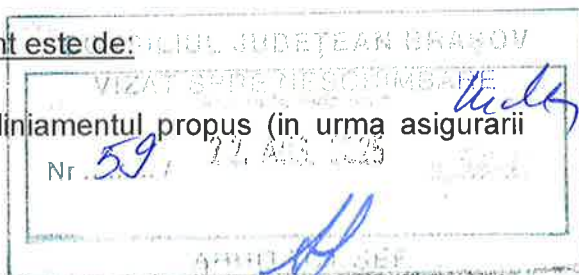
b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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 minimă față de aliniamentul existent este de:

- minim 5,00 m pentru construcții;
- minim 2,50 m pentru împrejmuire de la aliniamentul propus (în urma asigurării profilului de 4,00 m).



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 laterale și posterioare ale parcelei

- minim 3,50 m

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) împrejuririle 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. Toate construcțiile vor 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 - plan reglementari urbanistice - zonificare, după cum urmează:

➤ profil transversal tip 1

- 4,00-5,43 m parte carosabilă cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmui.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor fi destinate traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospeciilor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

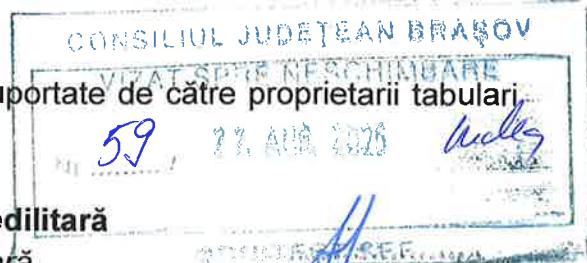
Art. 2. Accesele pietonale

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 proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.



5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare. Până la execuția și punerea în funcțiune a rețelei de canalizare apele se pot evacua într-un bazin betonat etanș vidanjabil cu evacuarea periodică a acestuia în baza contractuală cu o societate acreditată.

Conform Legii nr. 107/1996 articolul 16, art. 16, alin 1, lit. b, *“Pentru protecția resurselor de apă, se interzic: ... b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industrială ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare sau fără realizarea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate sau a altor sisteme corespunzătoare care pot asigura același nivel de protecție a mediului similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare și epurare”;*

➤ **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. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există rețea de alimentare cu apă (pe str. Vârful Micului nr. cad. 102445).

Conform avizului nr. 11/28.01.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă a comunei Fundata, prin extindere cu o conductă HDPE Dn 110mm, cu L=780m la care se va realiza un branșament din conductă HDPE Dn 32mm, cu L=3,5m, echipat cu apometru Dn 20mm. Rețeaua de alimentare cu apă din incinta amplasamentului se va realiza din conducte HDPE Dn 25mm, L=40m.

➤ **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. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 11/28.01.2025 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 asigură 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 160 mm, cu L=39 m. Bazinul de stocare ape

uzate menajere se va vidanja periodic de către societăți autorizate conform codurilor CAEN, pe bază de contract.

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

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor, iar pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului. La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

➤ **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. 7010240912456/17.04.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua existentă în zonă, conform proiectului vizat de SDEE Brașov.

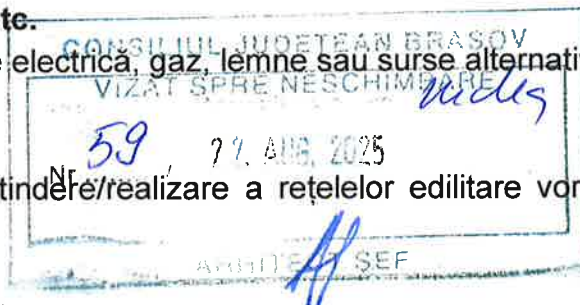
Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E426-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC 66 PRO SRL

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 DTAC în baza unui studiu de soluție.

➤ **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente, etc.**

Încălzirea imobilelor se va face cu energie electrică, gaz, lemne sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

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 alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

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

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

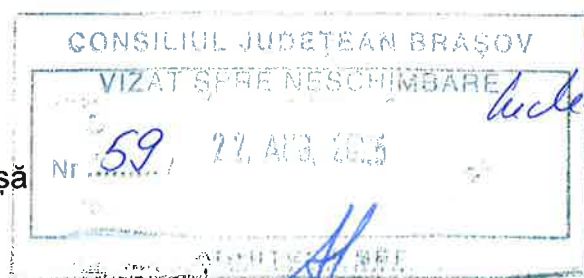
- max. S+P+E cu $H_{\max. \text{ cornișă}} = 6,50 \text{ m}$, $H_{\max. \text{ coamă}} = 10,00 \text{ m}$ față de CTA.

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

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim case de vacanță – 3 m la cornișă



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 caselor de vacanță, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. lemn, piatră, tencuieli tradiționale pe bază de var stins, învelitoare din șită, țiglă ceramică etc.).

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. Se recomandă folosirea culorilor neutre, de pământ sau pastelate.

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

Se interzic acoperișurile tip terasă.

Culorile învelitorilor vor fi cele specifice materialelor tradiționale și nu se admit culori stridente. Se recomandă învelitori de tip șită, șindrilă, țiglă ceramică etc.

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

Art. 3. Parcelarea

Prin prezenta documentație nu se propune dezmembrarea parcelei în vederea edificării construcțiilor propuse.

Conform H.C.L. Fundata nr. 9/23.04.2008 suprafața minimă admisă pentru construire este de 1000mp pentru persoane fizice și 2000mp pentru persoane juridice, motiv pentru care s-au propus 2 case de vacanță și anexe aferente.

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 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

Art. 2. Zone verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor 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.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe parcelă de minimum 50%.

Art. 3. Împrejmuiri

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași 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:

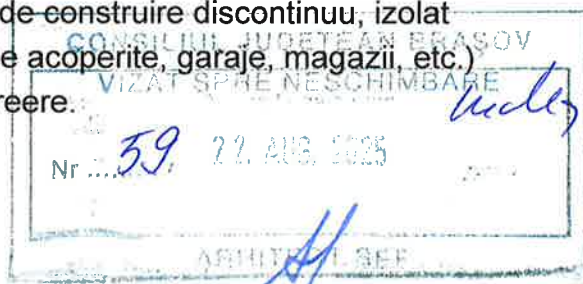
• Zonă case de vacanță (ZCV)

Funcțiuni admise

- case de vacanță, cabane, în regim de construire discontinuu, izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine, 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
- depozitări 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/case de vacanță

2. Dispoziții finale și concluzii

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

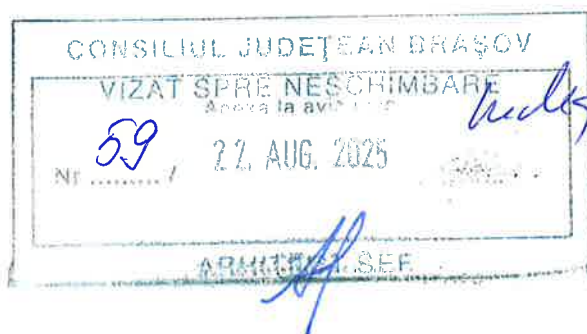
La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- 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.

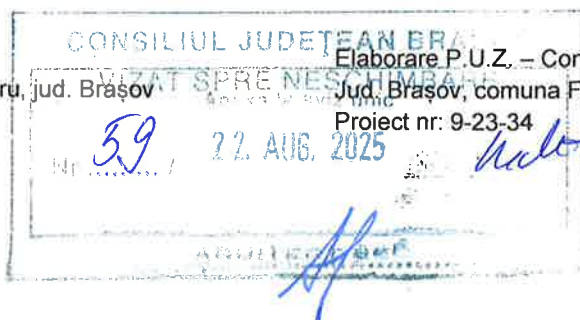
Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

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.



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749.855.945
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Proiect nr: 9-23-34

**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR
PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE
NR. 14/04.10.2024**

Inițiator	Ioniță George
Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Localizare	Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Proiect număr	9-23-34

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Dezmembrarea terenului ce va trece în domeniul public necesar asigurării profilului de 4,00 m al drumului.
2. Realizarea rețelelor edilitare
3. Realizarea drumurilor de acces
4. Realizarea construcțiilor

Cheltuielile privind realizarea/extinderea rețelelor edilitare și realizarea construcțiilor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații. Extinderea rețelei de alimentare cu apă se va face de pe str. Varful Micului care se afla la o distanță de 780 m de amplasamentul reglementat.

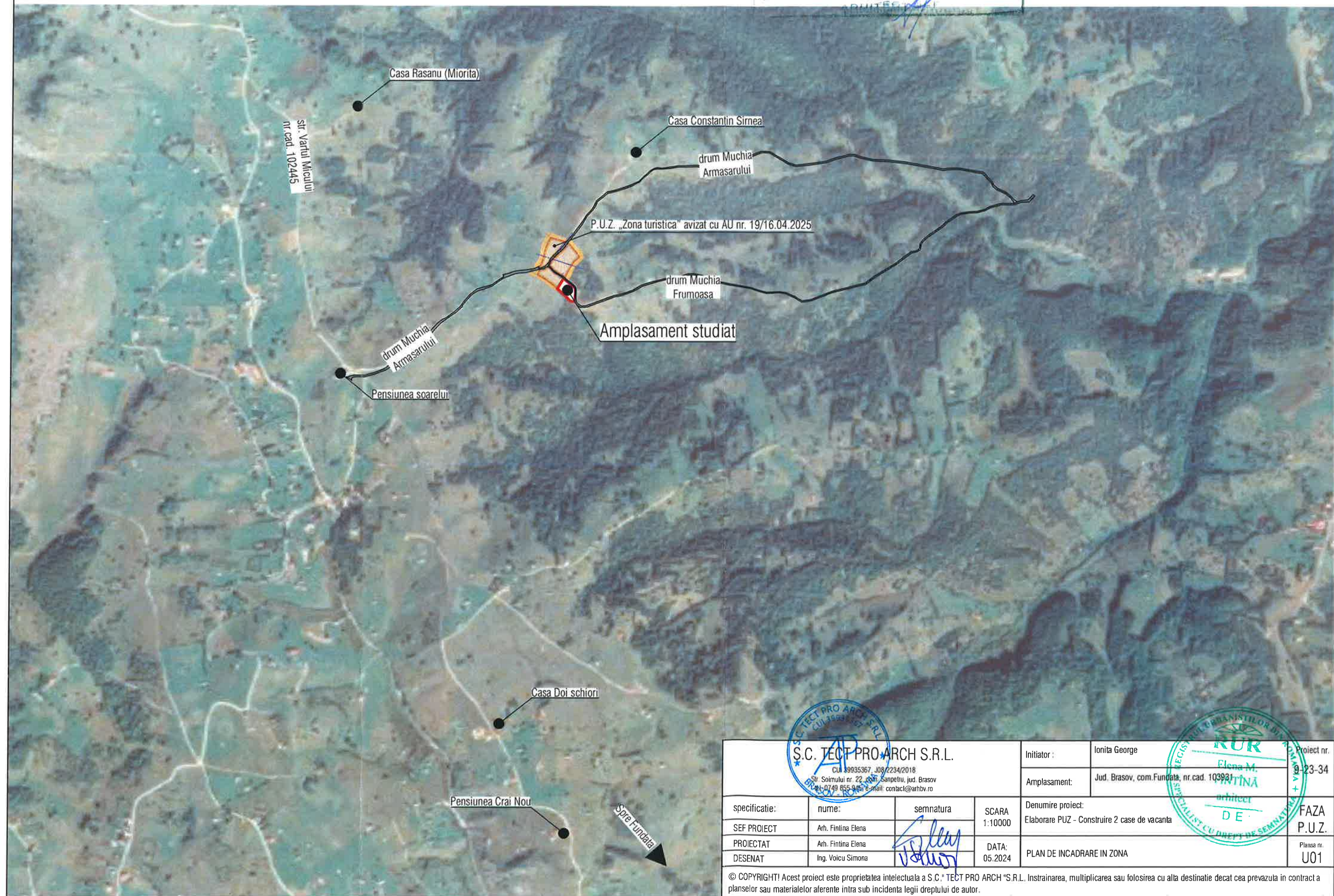
Terenul proprietate privată ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului va trece în domeniul public conform proiectelor Primăriei pentru modernizarea drumului.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT ȘI PE NESCHIMBARE
la aviz
Nr. 39 / 22. AUG. 2025
ARHITECT



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 19935367, JOB 2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov Tel: 0749 855 945, e-mail: contact@arthbv.ro				Initiator :	Ionita George	Proiect nr.	9-23-34
				Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta		FAZA P.U.Z.	Plansa nr. U01
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena						
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024				
DESENAT	Ing. Voicu Simona		PLAN DE INCADRARE IN ZONA				

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH "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.

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN DE INCADRARE IN PUG sc. 1:20000

VIZAT SPRE NESCIMBARE

№ 59 22. AUG. 2025

IPUE INSTITUTO PERUANO
DE INVESTIGACIONES
ECONÓMICAS

**COMUNIA INFORMADA
CANTIL - S I R N I A**

REGLEMENTARI

Amplasament studiat

SIRNEA

FUNDATA

JUDEȚUL ARGEȘ

BILANT TERRITORIAL

[illegible]

• LIMITE

- ☐ LIMBA DE AIDZ
- ☐ LIMBA TERITORULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
- ☐ LIMBA TERITORIILOR INTRAVILAN PROPII
- ☐ LIMBA DINTR-UN SATEL COMPONENTE

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

CUI 39935367, 108/27.04/2018
Str. Soimului nr. 22, com. Sâmpetru, jud. Braşov
tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro

Initiator :	Ionita George
-------------	---------------

Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931
--------------	--

Project nr.
9-23-34

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:20000
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:
DESENAT	Ing. Volcu Simona		05.2024

Denumire proiect:
Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta

PLAN DE INCADRARE IN PUG

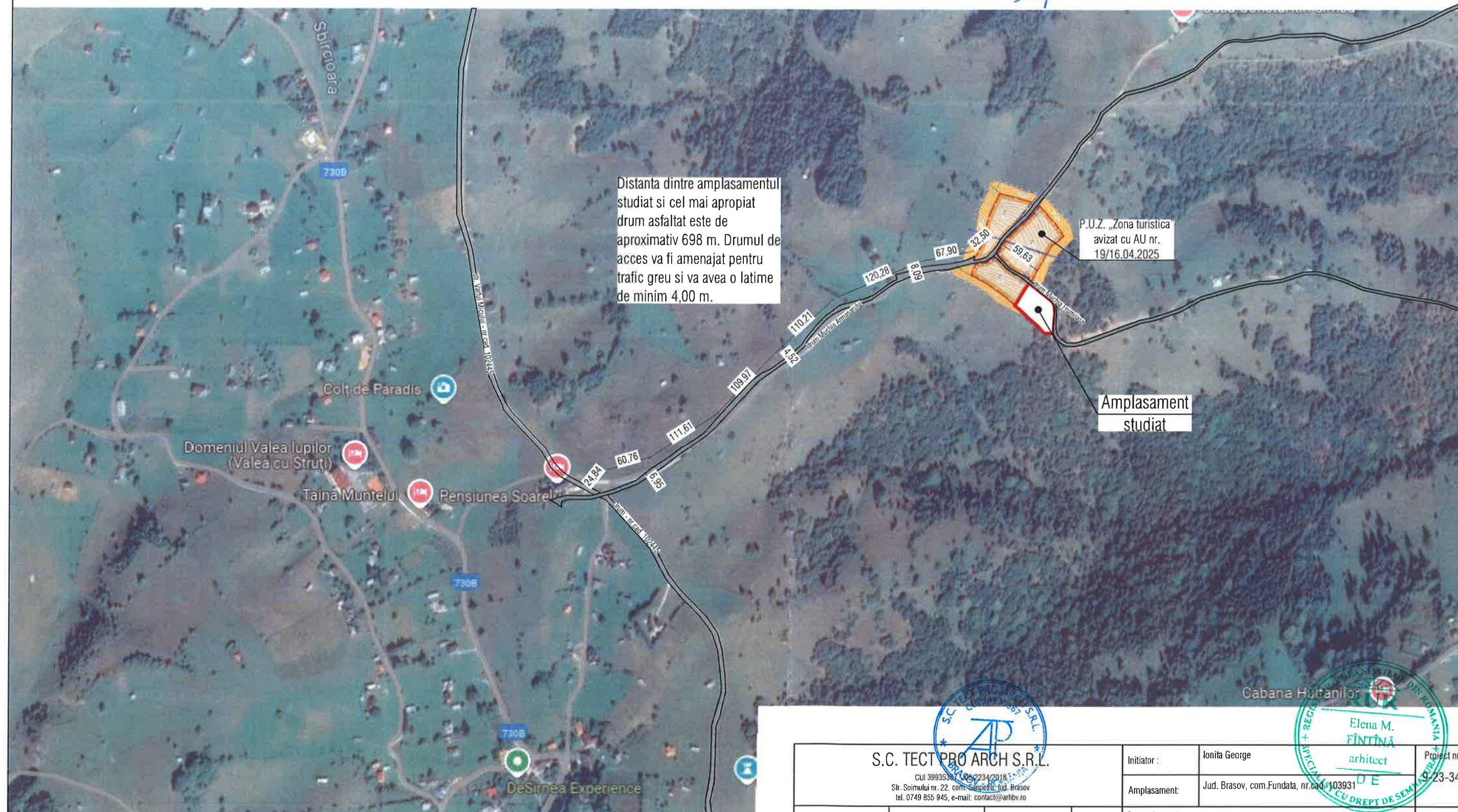
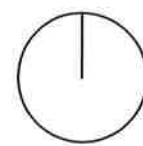
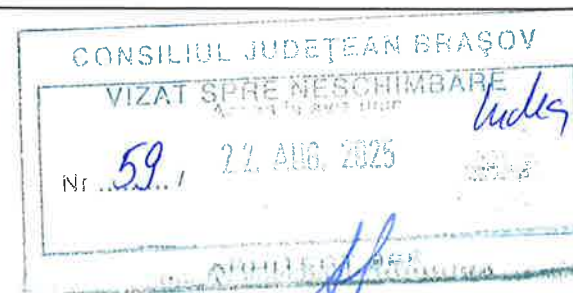
FAZA
P.U.Z.
Plansa nr.
U02

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

[illegible]

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES sc. 1:5000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935307, RO 2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Săpoca, jud. Brașov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro				Initiator:	Ionita George	Proiect nr. 9.23-34
				Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:5000	Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES		Plansa nr. U04
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena					
DESENAT	Ing. Voicu Simona					

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "TECT PRO ARCH" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN DE INCADRARE IN ZONA - RETELE EDILITARE sc. 1:5000

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

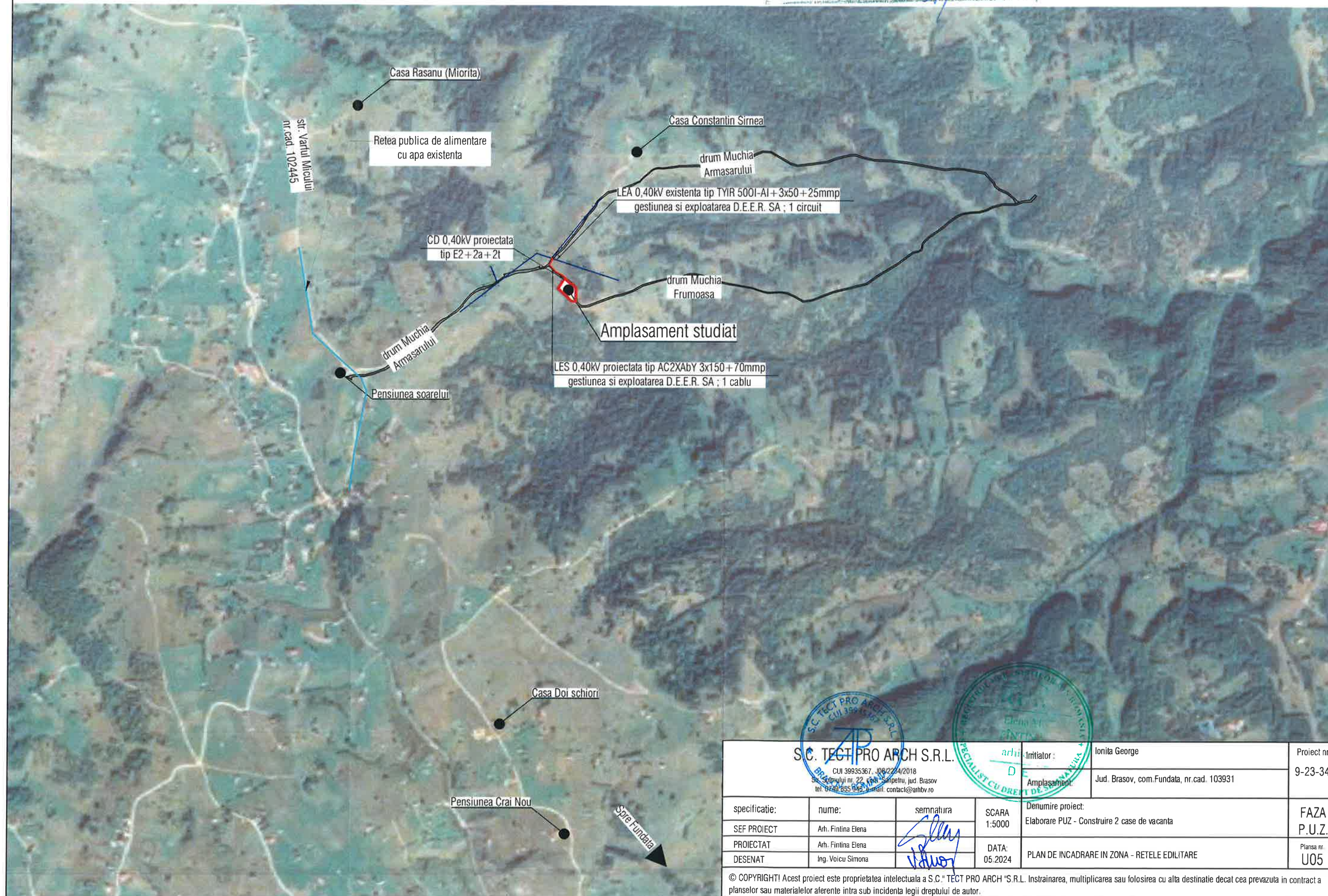
Anexa la nr. _____ din ____ / ____ / ____

Nr. 59 / 22 AUG. 2026

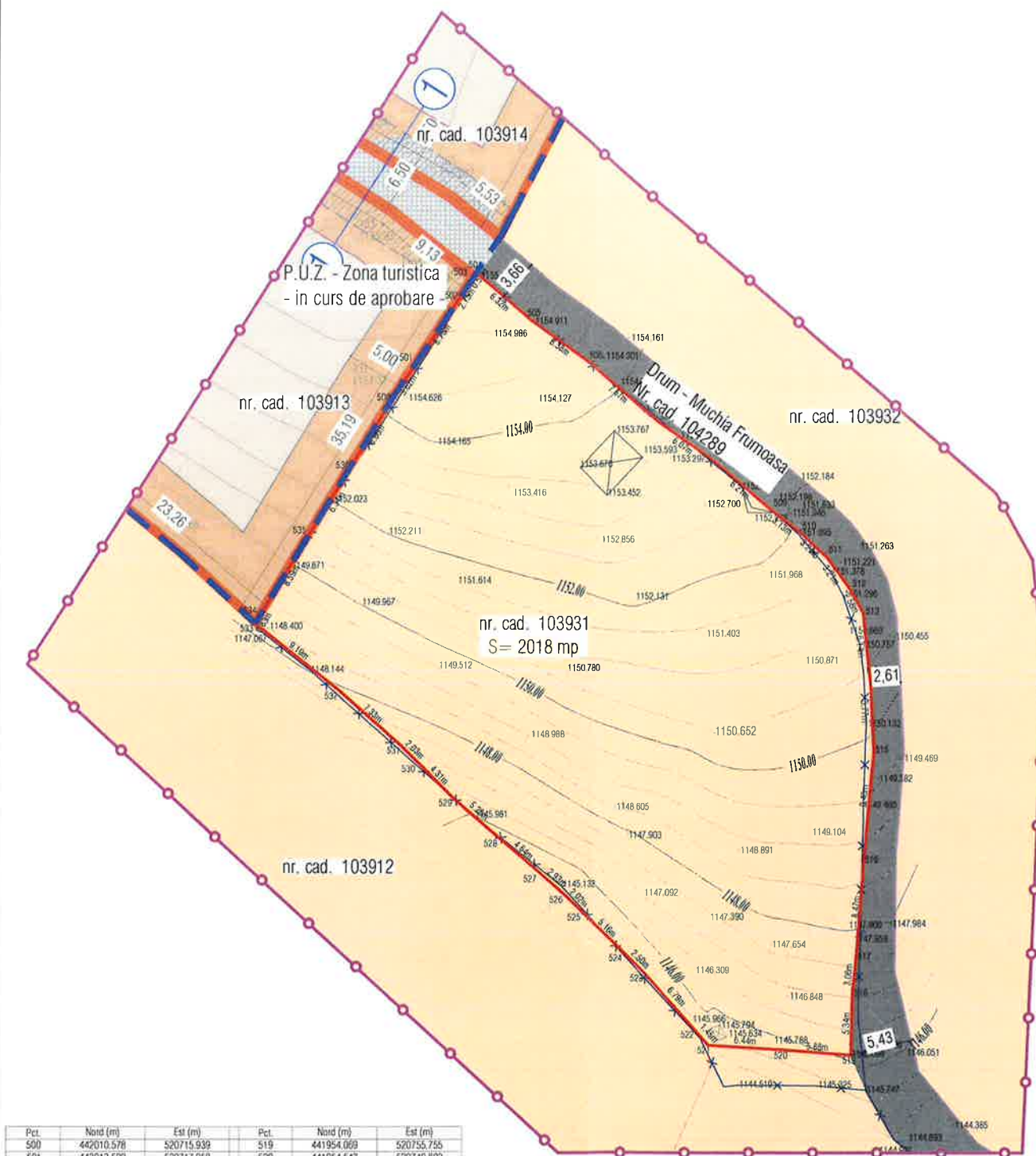
[Signature]

SECRETAR GENERAL

[Signature]



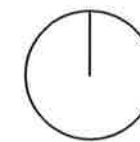
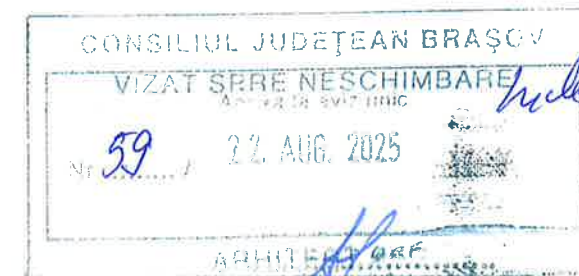
CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



Pct	Nord (m)	Est (m)	Pct	Nord (m)	Est (m)
500	442,010,578	520,715,939	519	441,954,069	520,755,785
501	442,013,590	520,717,950	520	441,954,543	520,749,892
502	442,019,228	520,721,715	521	441,954,938	520,743,468
503	442,021,019	520,722,910	522	441,956,026	520,742,510
504	442,021,451	520,723,199	523	441,961,125	520,738,024
505	442,017,345	520,728,003	524	441,962,860	520,736,721
506	442,013,622	520,733,183	525	441,956,435	520,732,506
507	442,008,644	520,730,018	526	441,957,639	520,731,047
508	442,005,120	520,743,661	527	441,960,749	520,728,829
509	442,002,092	520,750,690	528	441,975,590	520,725,571
510	441,999,161	520,751,150	529	441,976,172	520,721,304
511	441,996,964	520,753,535	530	441,979,216	520,718,325
512	441,994,376	520,755,435	531	441,980,650	520,716,890
513	441,992,123	520,756,698	532	441,985,525	520,711,420
514	441,986,022	520,757,347	533	441,991,238	520,704,218
515	441,980,255	520,757,642	534	441,991,944	520,704,646
516	441,970,895	520,756,813	535	441,993,291	520,703,098
517	441,962,450	520,756,163	536	442,004,709	520,712,382
518	441,959,408	520,755,898			

Suprafața măsurată = 2016 mp
Suprafața din aci = 2016 mp

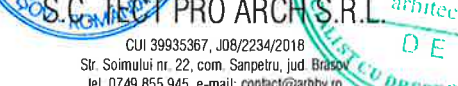
Rodica Bodriug Digitally signed by Rodica Bodriug
Date: 2024.10.23 10:52:07 +03'00'



	Limita zona reglementata
	Limita zona analizata
	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
	Drum public - existent
	Cladire existenta - conform situatiei din teren - propusa spre desfiintare
	P.U.Z. - Zona turistica - in curs de aprobare
	Imprejmuire din lemn - existenta

Disfuncionalitati		
Nr.crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru case de vacanta	Se stabilesc prin prezenta documentatie
2	Profilul transversal al drumului	Se propune modernizarea acestuia



				Initiator : Ionita George	Proiect nr. 9-23-3
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel 0749 855 945, e-mail: contact@arhibv.ro				Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	PLAN SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr. U1
DESENAT	Ing. Voicu Simona				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea 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
CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500



Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	442010.578	520715.939	519	441954.089	520755.755
501	442013.590	520717.950	520	441954.543	520749.892
502	442019.228	520721.715	521	441954.938	520743.468
503	442021.019	520722.910	522	441956.026	520742.510
504	442021.451	520723.199	523	441961.125	520738.024
505	442017.345	520728.003	524	441962.860	520736.221
506	442013.622	520733.183	525	441966.435	520732.506
507	442008.644	520739.018	526	441967.839	520731.047
508	442005.120	520743.961	527	441969.749	520728.629
509	442001.092	520748.690	528	441972.777	520725.312
510	441999.161	520751.150	529	441976.172	520721.370
511	441996.964	520753.535	530	441979.216	520718.325
512	441994.376	520755.435	531	441980.650	520716.890
513	441992.123	520756.698	532	441985.525	520711.420
514	441986.022	520757.347	533	441991.238	520704.218
515	441980.255	520757.642	534	441991.944	520704.646
516	441970.895	520756.813	535	441989.291	520709.098
517	441962.450	520756.183	536	442004.709	520712.382
518	441959.408	520755.898			

Suprafata masurata = 2018 mp
Suprafata din act = 2018 mp

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- P.U.Z. - Zona turistica - in curs de aprobare
- Zona de circulatie publica - drum propus pentru trafic greu
- Imprejmuire din lemn - existenta
- Retragere minima a constructiilor
- Retragere minima a imprejmuirii
- ZCV Zona case de vacanta propusa
- ZCV Edificabilul parcelei pentru zona case de vacanta (ZCV)
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului si care nu se va imprejmuir
- Acces auto si pietonal propus
- Profil transversal

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - S+P+E ($H_{\text{maxim cornisa}}$ 6,50 m, $H_{\text{maxim coama}}$ 10,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici maxim propusi
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,4
- Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 3,50 m;
- Retragerea minima fata de drum:
 - pentru constructii minim 5,00m de la aliniamentul existent.
 - pentru imprejmuire minim 2,50 m de la aliniamentul existent.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei astfel:
 - se va asigura minim 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp;
 - se vor asigura minim 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata totala a terenului;

Bilant teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20	394.4	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	986	
		subzona aferenta circulatiilor private	30	591.6	
Total zona case de vacanta			100	1972	98
2	Suprafata de teren ce va trece in domeniul public		100	46	2
Total				2018	100

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, 22.03.2018 Str. Solimului nr. 22, com. Fundata, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@tectpro.ro				Initiator:	Ionita George	Proiect nr.	0-23-34
Amplasament:				Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103931	FAZA P.U.Z.		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect:	Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta		
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena						
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena						
DESENAT	Ing. Voicu Simona		DATA: 05.2024	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Plansa nr. U2		
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH 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.							

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500

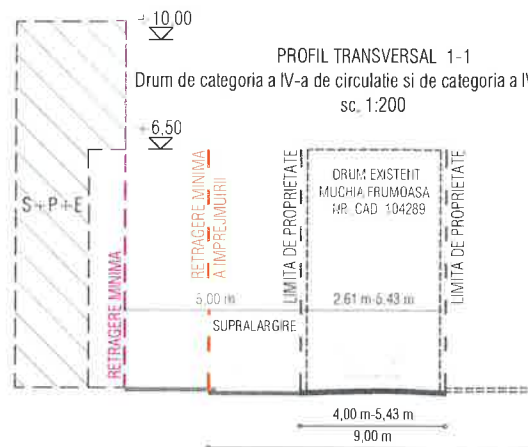
C1 = 26 m
C2 = 25 m



Pet.	Nord (m)	Est (m)	Pet.	Nord (m)	Est (m)
500	442010.578	520715.929	519	441954.069	520755.755
501	442013.590	520717.950	520	441954.453	520749.892
502	442019.228	520721.715	521	441954.938	520743.468
503	442021.019	520722.910	522	441956.026	520742.510
504	442021.451	520723.199	523	441961.125	520738.024
505	442017.345	520728.003	524	441962.860	520736.221
506	442013.622	520733.183	525	441966.435	520732.506
507	442008.640	520738.018	526	441967.839	520731.847
508	442005.124	520743.961	527	441969.749	520728.829
509	442003.699	520746.690	528	441971.832	520725.312
510	441999.161	520751.150	529	441976.172	520730.370
511	441996.964	520753.535	530	441979.216	520731.325
512	441994.376	520756.435	531	441980.650	520716.890
513	441992.123	520756.698	532	441985.525	520711.420
514	441986.022	520757.347	533	441991.238	520704.216
515	441980.255	520757.642	534	441991.944	520704.646
516	441970.895	520756.813	535	441999.281	520709.098
517	441962.450	520756.183	536	442004.709	520712.882
518	441959.408				

Suprafața măsurată = 2018 mp
Suprafața din aeri = 2018 mp

PROFIL TRANSVERSAL 1-1
Drum de categoria a IV-a de circulatie si de categoria a IV-a de trafic
sc. 1:200



	Limita zona reglementata
	Limita zona analizata
	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
	P.U.Z. - Zona turistica - in curs de aprobare
	Zona de circulatie publica - drum propus pentru trafic greu
	Imprejmuire din lemn - existenta
	Retragere minima a constructiilor
	Retragere minima a imprejmuirii
	Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
	Limita edificabil
	Constructii propuse - mobilare orientativa
	Zona verde privata amenajata
	Zona de circulatii privata propusa - pentru trafic greu
	Loc de parcare
	Acces auto si pietonal propus
	Profil transversal

Aceasta mobilare este orientativa fara a avea obligativitatea de a se implementa sub aceasta forma.

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20	394.4	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	986	
		subzona aferenta circulatiilor private	30	591.6	
Total zona case de vacanta			100	1972	98
2. pe Suprafata de teren ce va trece in domeniul public			100	46	2
Total			100	2018	100

S.C. TECT PRO ARH S.R.L. 071 39935367 / 071 2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sânpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945 e-mail: contact@arhbo.ro BRASOV - ROMANIA 071 39935367 / 071 2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sânpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945 e-mail: contact@arhbo.ro				Initiator :		Ionita George		Proiect nr. 9-23-3			
				Amplasament:		Jud. Brasov, com. Fundata, nr.cad. 103931					
specificatie:		nume:		semnatura		SCARA 1:500		Denumire proiect:		FAZA P.U.Z.	
SEF PROIECT		Arh. Fintina Elena						Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta			
PROIECTAT		Arh. Fintina Elena				DATA: 05.2024		PLAN ILUSTRARE URBANISTICA		Planşa nr. U2.1	
DESENAT		Ing. Voicu Simona									

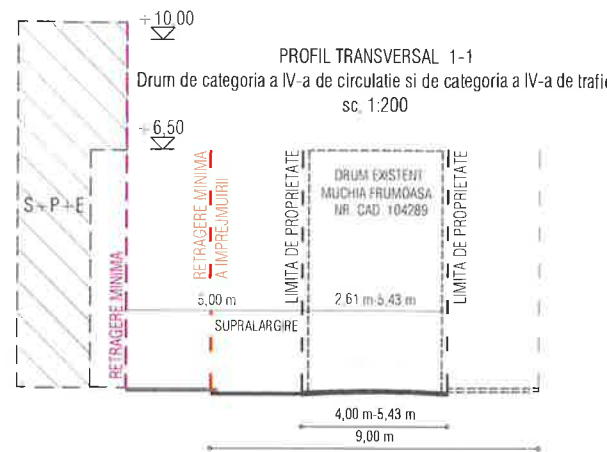
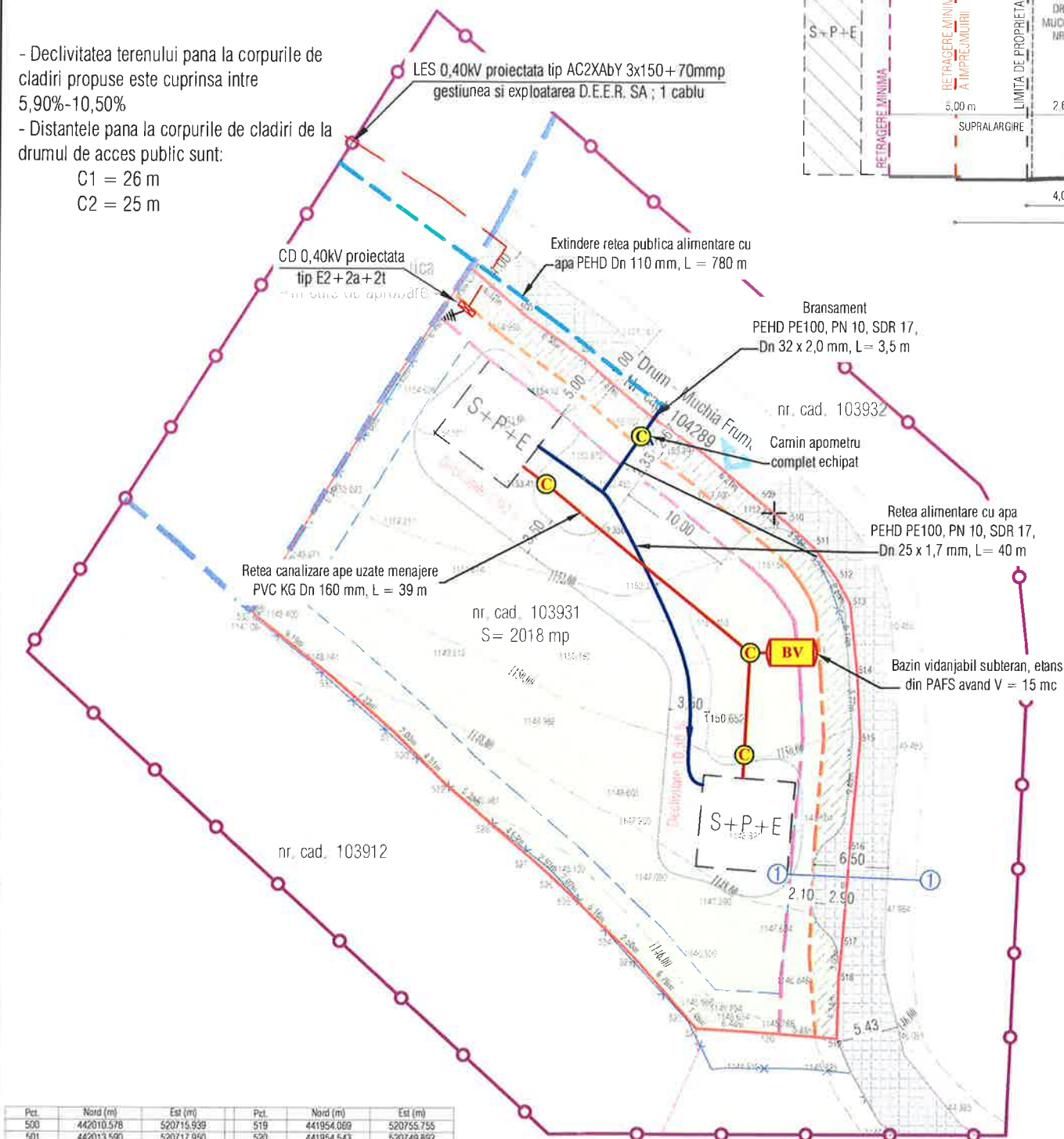
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "TECT PRO ARCH" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500

- Declivitatea terenului pana la corpurile de cladiri propuse este cuprinsa intre 5,90%-10,50%
- Distantele pana la corpurile de cladiri de la drumul de acces public sunt:

C1 = 26 m
C2 = 25 m



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- P.U.Z. - Zona turistica - in curs de aprobare
- Zona de circulatie publica - drum propus pentru trafic greu
- Imprejmuire din lemn - existenta
- Retragere minima a constructiilor
- Retragere minima a imprejmuirii
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
- Limita edificabil
- Constructii propuse - mobilare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata propusa - pentru trafic greu
- Loc de parcare
- Acces auto si pietonal propus
- Profil transversal
- Retea canalizare ape uzate menajere
- Bransament retea apa propus
- Extindere retea publica alimentarea cu apa
- LES 0,40 kV proiectata

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - S + P + E ($H_{\text{maxim cornisa}}$ 6,50 m, $H_{\text{maxim coama}}$ 10,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici maxim propusi
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,4
- Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 3,50 m;
- Retragera minima fata de drum:
 - pentru constructii minim 5,00m de la aliniamentul existent.
 - pentru imprejmuire minim 2,50 m de la aliniamentul existent.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei astfel:
 - se va asigura minim 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp;
 - se vor asigura minim 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata totala a terenului;

Bilant teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20	394.4	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	986	
		subzona aferenta circulatiilor private	30	591.6	
Total zona case de vacanta			100	1972	98
2	Suprafata de teren ce va trece in domeniul public		100	46	2
Total				2018	100

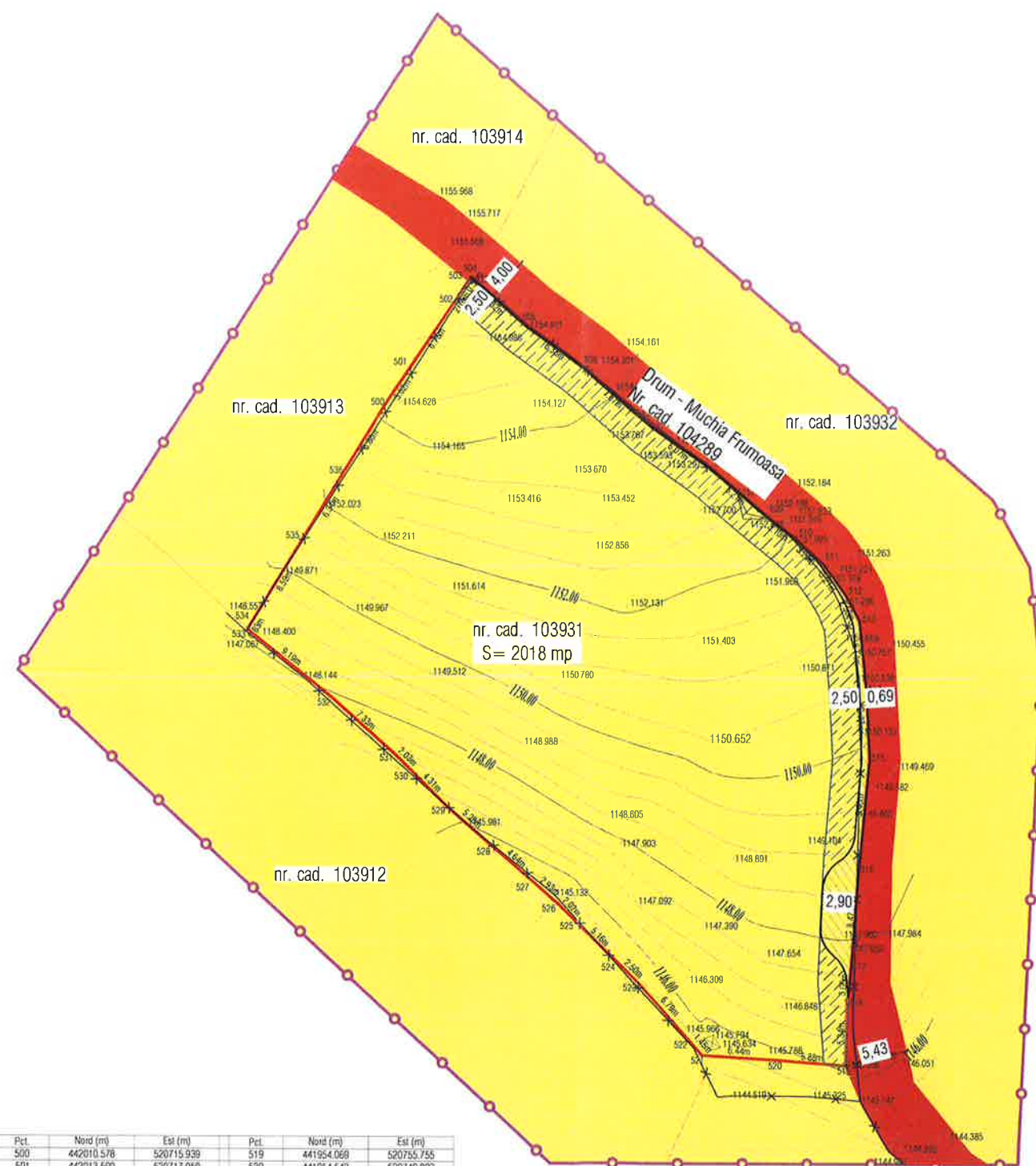
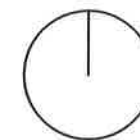
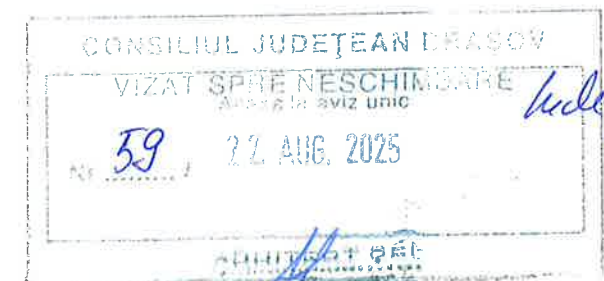
Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	442010.578	520715.939	519	441954.069	520755.755
501	442013.590	520717.950	520	441954.543	520749.892
502	442019.228	520721.715	521	441954.938	520743.468
503	442021.019	520722.910	522	441956.026	520742.510
504	442021.451	520723.199	523	441961.125	520738.024
505	442017.345	520728.003	524	441962.860	520736.221
506	442013.622	520733.183	525	441966.435	520732.506
507	442008.644	520739.018	526	441967.839	520731.047
508	442005.120	520743.961	527	441969.749	520728.829
509	442001.052	520748.650	528	441972.777	520725.312
510	441999.161	520751.150	529	441976.172	520721.370
511	441996.964	520753.535	530	441979.216	520718.325
512	441994.376	520755.435	531	441980.650	520716.890
513	441992.123	520756.698	532	441985.525	520711.420
514	441986.022	520757.347	533	441991.238	520704.218
515	441980.255	520757.642	534	441991.944	520704.646
516	441970.895	520756.813	535	441999.291	520709.098
517	441962.450	520756.183	536	442004.709	520712.382
518	441959.408	520755.899			

Suprafata masurata = 2018 mp
Suprafata din act = 2018 mp

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Simionului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov Tel. 0749 855 945, e-mail: contact@archbv.ro			Initiator:	Ionita George	Proiect nr.	9-23-34
Amplasament:			Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103931	FAZA P.U.Z.		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect:	Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	Plansa nr. U3		
DESENAT	Ing. Voicu Simona					

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH 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.

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN SITUATIA JURIDICA sc. 1:500



Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	4420201.578	5207195.939	519	4419954.069	5207595.755
501	4420013.580	5207197.049	520	4419914.345	5207640.939
502	4420018.528	5207211.715	521	4419943.468	5207643.468
503	4420201.019	5207222.910	522	4419966.026	5207425.510
504	4420201.451	5207238.199	523	4419811.125	5207338.094
505	4420171.345	5207278.003	524	4419972.860	520736.221
506	4420133.622	5207333.183	525	4419663.435	5207323.506
507	442008.644	5207319.018	526	4419671.839	520731.047
508	4420034.120	5207433.961	527	4419669.749	520738.629
509	4420001.082	5207488.680	528	4419712.177	520725.312
510	4419926.161	5207511.150	529	4419701.372	520721.372
511	4419986.964	5207533.535	530	4419719.216	520718.325
512	4419994.376	5207555.425	531	4419803.550	520716.890
513	4419952.123	5207566.696	532	4419855.525	520711.420
514	4419866.022	5207573.343	533	4419911.238	520704.218
515	4419809.255	5207575.642	534	4419911.944	520704.646
516	4419170.895	5207566.813	535	4419929.291	520709.098
517	4419862.450	5207564.183	536	4420044.709	520712.382
518	4419959.408	5207555.898			

Suprafața măsurată = 2018 mm
Suprafața din aci = 2018 mm

 Limita zona reglementata
 Limita zona analizata
 Imprejurire din lemn - existenta
 Teren proprietate privata
 Teren domeniu public

 Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public

 Teren proprietate privata ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului si va trece in domeniul public conform proiectelor Primariei pentru modernizarea drumului

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.



				Initiator:	Ionita George	Proiect nr. 9-23-34
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. RG 3935367, JOB/2234/2018 Str. Scrimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbtv.ro				Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, nr.cad. 103931	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	PLAN SITUATIA JURIDICA		Plansa nr. U4
DESENAT	Ing. Voicu Simona					
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH 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.						