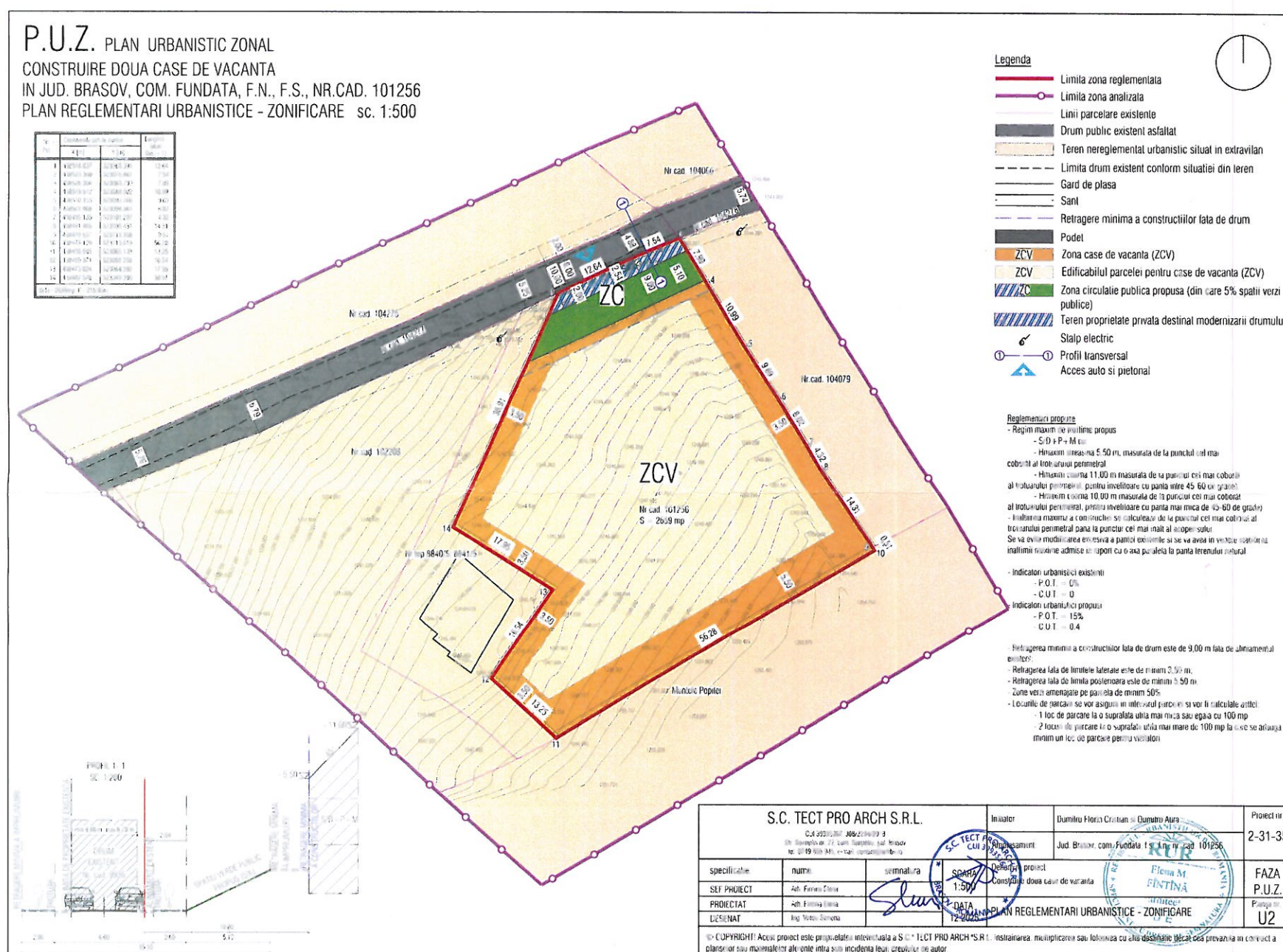


Data anuntului: 11.02.2026

PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE DOUA CASE DE
VACANTA", IN COMUNA FUNDATA, F.S., F.N., JUD. BRASOV,
NR. CAD. 101256

- Etapa 1 -



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE
ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL
in perioada 11.02.2026-26.02.2026

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Serviciul de Urbanism

Adresa: str. Principala, nr. 56, com. Fundata, tel: 0268 236 651,
e-mail: primariafundata@yahoo.com

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



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



F6.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 595 din 22.12 2025

În scopul:

ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a cererii adresate de **DUMITRU FLORIN CRISTIAN ȘI DUMITRU AURA** cu domiciliul în jud ILFOV, or. FIERBINȚI - TÂRG, str. SPITALULUI, nr. 11, telefon 0749855945, înregistrată la nr. 28348 din 17.11.2025.

Pentru imobilul - teren și construcții, situat în județul BRAȘOV, comuna FUNDATA, imobil identificat prin EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ NR. 101256.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090 / 1998, faza PUG avizată prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 110 / 1999, și aprobată prin Hotărârea Consiliului Local FUNDATA 15 / 1999, documentație de urbanism în vigoare la data solicitării depuse prin prelungirea acestora cu H.C.L. 43/2015, HCL nr. 51/22.11.2018, HCL nr. 58 din 23.11.2023.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilul (S=2.659 mp) este situat în extravilanul localității - conform Planului Urbanistic General.
- Drept de proprietate: **DUMITRU FLORIN CRISTIAN ȘI DUMITRU AURA** conform Extras de CF mai sus amintit.
- Resticții/regim special instituit/sarcini:** O parcelă este construibilă numai dacă este situată în intravilanul comunei, dacă se asigură accesul la un drum public dimensionat corespunzător, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform reglementărilor PUG Fundata și conform HG 525/1996. Intabulare servitute de trecere.
- Imobilul nu este monument istoric și nu este situat în zona de protecție.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului - fânață extravilan.
- Destinația terenului conform PUG aprobat: teren agricol.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
- Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local, conform Avizului Primăriei Fundata nr. 3411 din 20.11.2025, INREGISTRAT LA Consiliul Județean Brașov cu nr. ad. 28348 din 24.11.2025.
- Alte prevederi cu privire la zona în care se află imobilul: Conform Hotărârii Consiliului Local Fundata nr. 9 din 23.04.2008 cu privire la suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.

3. REGIMUL TEHNIC:

Întrucât imobilul se află în extravilanul comunei - pentru construire este necesar a se elabora și aproba un P.U.Z. - conform PUG - în baza unui aviz de oportunitate - potrivit art. 32, alin. 1, lit. c și potrivit art. 47, alin 3), lit. e) din Legea nr. 350/2001. Se va avea în vedere menținerea structurii risipite a zonei și respectarea prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran. Pe planul de situație vor fi amplasate și construcțiile de pe parcelele vecine, a.î. să se respecte structura risipită a zonei și servitutea de trecere menționată în CF.

Se vor respecta prevederile Ordonanței 43/1997 privind regimul drumurilor - pe extravilan, precum și Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art. 10, alin (3), respectiv extinderea intravilanului localităților, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 5% spații verzi publice).

4. Regimul de actualizare, modificare sau detaliere a documentațiilor de urbanism:

Conform Legii 350/2001 - actualizată, PUZ se elaborează în baza unui **aviz de oportunitate** care se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;

b) piese desenate, constând în încadrarea 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:

a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.

b) pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestora vor fi stabilite după caz;

c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;

f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;

g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

Elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;

b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;

c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, **elemente privind volumetria**, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și**

dimensiuni reale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese.

Prin P.U.Z. se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și a avizelor legale, prin H. C. L. și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, art. 18, Legea spațiilor verzi 24/2007, Legea 114/2014 privind însoțirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Legea privind performanța energetică 372/2005, republicată, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc....

În vederea aplicării art. 31¹, pct. (4) din Legea nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. **vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):**

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

b) 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;

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

d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;

e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;

f) 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 hartie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar plansa de reglementări în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

Prin P.U.Z. se vor detalia: - accesul dimensionat corespunzător;

- aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică;

- amplasare; - spații verzi; - alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, etc...

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:

ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE VACANȚĂ

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI,**

Braşov, str. Politehnicii, nr. 3 Braşov – conf. Legii 137/1995, republicată şi Legea 294/2003. Tel: 0268.419.013.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ **P.U.Z.** ☐ P.U.D.

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ **apă- canal** ☐ gaze naturale ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate – preluare deşeuri din construcţii;

Altele (avize de amplasament):

☒ **Electrica SA Braşov;** ☐ Transelectrica; ☐ CJ BV - DADP; ☐ RAT S.A. - BV;

☐ Direcţia Sanitar-Veterinară; ☐ Telekom; ☐ COMPANIA APA; ☒ CNAIR DRDP Braşov;

☐ TERMO BV; ☐ Petrotrans; ☐ Transgaz; ☒ **Acord administrator drum;** ☐ Orange ☐ R.C.S & R.D.S.

d.2) avize şi acorduri privind:

☒ **securitatea la incendiu, Braşov, str. Şcolii, nr.4, tel. 0268.412.227;**

☒ **protecţia civilă, Braşov, str. Şcolii, nr.4, tel. 0268.412.227;**

☒ **sănătatea populaţiei, Braşov, B-dul M. Kogălniceanu, nr. 11, tel. 0268.547.972;**

☒ **protecţia mediului;**

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☒ **Dovada titlului asupra imobilului- la zi;** ☐ Garda Forestieră Braşov;

☒ **Gospodărirea apelor;** ☐ Ministerul Transporturilor; ☒ **O.C.P.I. Braşov;**

☐ C.N. - C.F.R.; ☒ **A.N.I.F.;** ☒ **M.A.D.R. - Direcţia pentru agricultură judeţeană Braşov ;**

☐ M.Ap.N. - Statul Major General; ☐ S.R.I.; ☐ Ministerul Administraţiei şi Internelor;

☒ **Ministerul Culturii - Direcţia Judeţeană pentru Cultură Braşov;** ☐ Secretariatul de Stat pentru Culte;

☐ Autoritatea Aeronautică Civilă; ☐ Acordul Inspectoratului de Poliţie Judeţean;

☐ Ministerul Comunicaţiilor şi Societăţii Informaţionale; ☐ Ministerul Dezvoltării Regionale şi Locuinţei;

☐ Ministerul Tineretului şi Sportului; ☐ Ministerul Finanţelor Publice; ☐ Ministerul Turismului; ☐ Acordul notarial al

vecinilor pentru destinaţie sau amplasament; ☐ Aviz Administrator arie protejată; ☐ S.T.S.;

☒ **Dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător ;**

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ **studiu geologic - verificat Af;**

☒ **studiu topografic vizat O.C.P.I**

☐ Studiu de conformare cu nivelul de consum de energie aproape egal cu zero (nZEB);

☐ Studiu privind utilizarea surselor alternative de înaltă eficienţă;

d.5) Alte avize:

[x] **Aviz de oportunitate;**

[x] **Dovada R.U.R.** [x] **Aviz Arhitect ȘEF - Consiliul Județean Brașov;** [x] **Dovadă acces corespunzător;**

[x] **H.C.L. aprobare P.U.Z;**

[] **Certificat fiscal cu valoarea impozabilă a imobilului care se desființează;**

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)**

taxă autorizație de construire;

taxă formular autorizație de construire;

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

PRESEDINTE,
Adrian - Ioan VEȘTEA

L.S.




SECRETAR GENERAL,
Maria DUMBRĂVEANU



ARHITECT ȘEF,
Alexandra SĂLIȘTEAN



Sef serviciu SAA: -

Intocmit: -

Achitat taxa de : 19 lei, conform chitanței/OP nr..... din 19.12.2025
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, republicată, cu modificările și completările ulterioare, **se prelungește valabilitatea**

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

T

PRESEDINTE,

SECRETAR GENERAL,

ST

ARHITECT ȘEF,

Sef serviciu SAA:

Intocmit:

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101256 Fundata

Nr. cerere	4424
Ziua	05
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200169918



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:133

Nr. topografic:8840/4, 8841/4

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101256	2.659	Imobil delimitat pe latura de S, E cu gard din lemn iar pe latura de V,N delimitat cu gard electric

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
872 / 22/02/2005		
Act Alipire nr. dezmembrare si partaj nr. 94 din 2005;		
B2	Intabulare, drept de SERVITUDE-de trecere cu piciorul si orice mijloc de transport in favoarea imobilului cu nr. top.8840/ 4, 8841/ 4 din CF 133 Fundata, asupra imobilelor cu nr.cad.104275\cf.104275/ UAT FUNDATA, nr.cad.104276\cf.104276/ UAT FUNDATA, nr.cad.104277\cf.104277/UAT FUNDATA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 133)</i>	A1
B3	Intabulare, drept de SERVITUDE-de trecere cu piciorul si orice mijloc de transport in favoarea imobilului cu nr. top.8840/ 4, 8841/ 4 din CF 133 Fundata, asupra imobilelor nr. nr.cad.104275\cf.104275/ UAT FUNDATA, nr.cad.104276\cf.104276/ UAT FUNDATA, nr.cad.104277\cf.104277/UAT FUNDATA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 133)</i>	A1
40932 / 17/10/2025		
Act Notarial nr. 299, din 15/10/2025 emis de NP NEDELCU MARIA-CĂTĂLINA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUMITRU FLORIN-CRISTIAN, și soția 2) DUMITRU AURA	A1

C. Partea III. SARCINI .

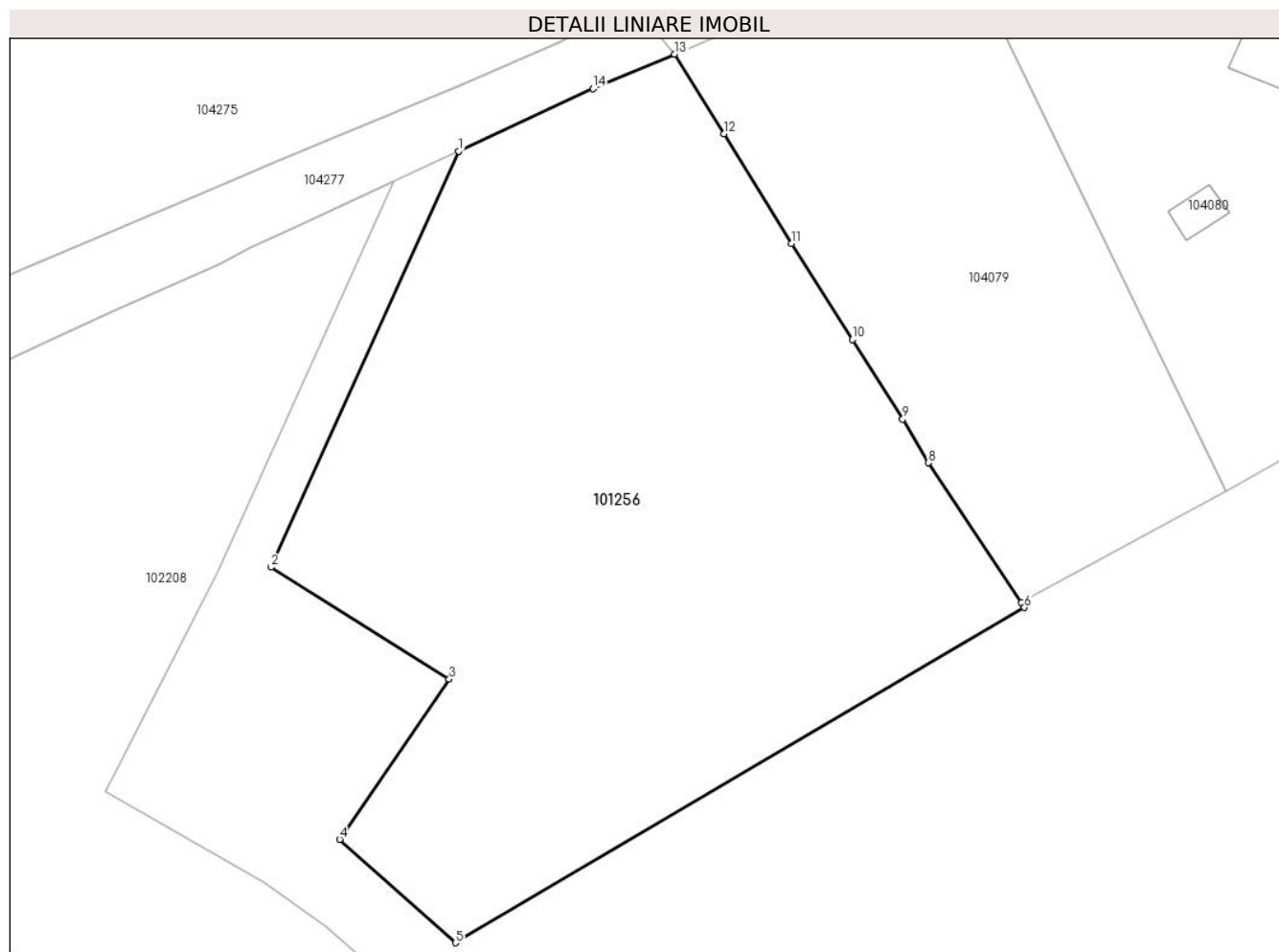
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101256	2.659	Imobil delimitat pe latura de S, E cu gard din lemn iar pe latura de V,N delimitat cu gard electric

* 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	2.659	-	-	8840/4, 8841/4	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	38.909
2	3	17.951
3	4	16.539
4	5	13.248
5	6	56.276
6	7	0.509

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	14.305
8	9	4.319
9	10	8.018
10	11	9.694
11	12	10.992
12	13	7.989
13	14	7.538
14	1	12.645

** 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,

05/02/2026, 10:48

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>

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104277 Fundata

Nr. cerere	50660
Ziua	30
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100199145721



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104277	1.130	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8322 / 03/03/2025		
Act Notarial nr. 1231, din 24/08/2015 emis de NP BABONEA MARCEL;		
B2	se noteaza respingerea cererii introduse de NP Babonea Marcel,, avand ca obiect "intabulare drept de proprietate", pentru motivele aratate in incheiere	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102516/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 5615 din 21/03/2017; pozitie transcrisa din CF 101611/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 20868 din 27/08/2015; Plangere impotriva incheierii nr. 20868/27.08.2015 inregistrata de BABONEA MARCEL la data de 22.02.2016		
Act Administrativ nr. 20868, din 27/08/2015 emis de BCF ZARNESTI;		
B3	Se noteaza respingerea cererii de reexaminare formulată impotriva incheierii nr.20868/27.08.2015, pentru motivele aratate in incheiere	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102516/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 5615 din 21/03/2017; pozitie transcrisa din CF 101611/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 25502 din 04/11/2015; Plangere impotriva incheierii nr. 25502/04.11.2015 inregistrata de Babonea Marcel la data de 22.02.2016		
14505 / 11/04/2025		
Act Administrativ nr. 19, din 27/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL FUNDATA, hotărâre;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA FUNDATA		
OBSERVATII: vezi B.2, B.3, C.1		

C. Partea III. SARCINI

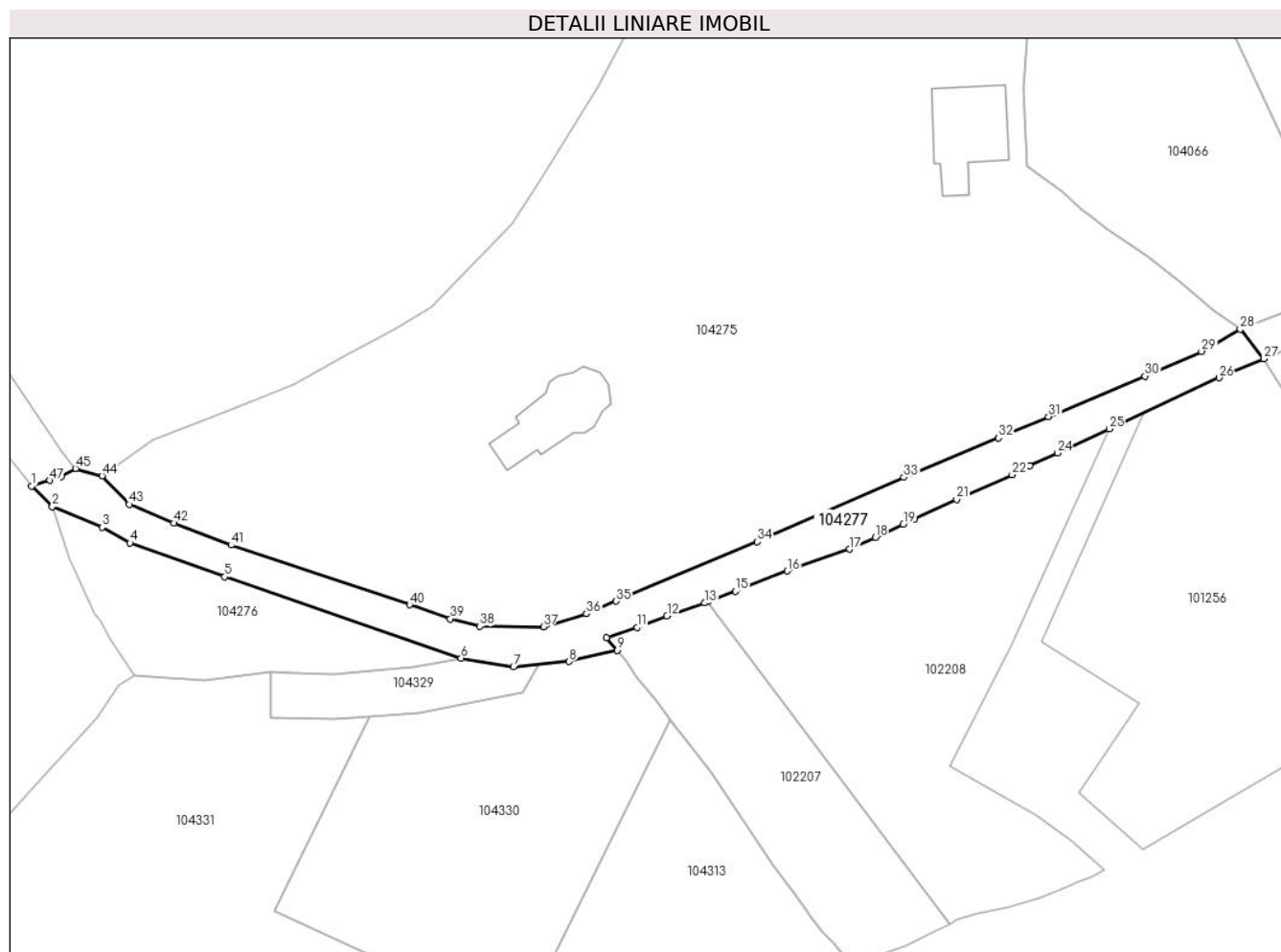
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
8322 / 03/03/2025		
Act Alipire nr. , contopire, dezmembrare si partaj nr. 94 din anul 2005;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul si orice mijloc de transport, asupra imobilului cu nr.cad.104277 din CF 104277 UAT Fundata, in favoarea imobilului cu nr.cad.102207\cf.102207 UAT Fundata și nr.cad.102208\cf.102208 UAT Fundata, nr. top 8840/4, 8841/4 din CF nr. 101256 UAT Fundata (CF 133 Fundata), nr. top 8840/5, 8841/5 din CF nr. 101773 UAT Fundata (CF 133 Fundata)	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102516/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 5615 din 21/03/2017; pozitie transcrisa din CF 101611/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 872 din 22/02/2005; (provenita din conversia CF 133);pozitie transcrisa din CF 101832/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 872 din 22/02/2005; (provenita din conversia CF 133 FUNDATA)	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104277	1.130	.

* 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	drum	NU	1.130	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.505	2	3	8.323	3	4	4.946
4	5	15.51	5	6	38.649	6	7	8.206
7	8	8.618	8	9	7.617	9	10	2.525
10	11	4.939	11	12	4.949	12	13	6.166
13	14	0.52	14	15	4.585	15	16	8.613
16	17	10.189	17	18	4.35	18	19	4.783
19	20	1.912	20	21	7.185	21	22	9.37
22	23	3.035	23	24	4.771	24	25	8.784

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	18.699	26	27	7.538	27	28	5.835
28	29	6.881	29	30	9.544	30	31	16.158
31	32	8.411	32	33	15.839	33	34	24.707
34	35	23.667	35	36	4.978	36	37	6.97
37	38	9.857	38	39	4.68	39	40	6.632
40	41	29.105	41	42	9.486	42	43	7.444
43	44	6.093	44	45	4.278	45	46	2.481
46	47	1.921	47	1	2.927			

** 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,

30/12/2025, 11:11

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>



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Plan urbanistic zonal – Construire două case de vacanță
Inițiator:	Dumitru Florin Cristian și Dumitru Aura
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Fundata, f.s., f.n. C.F. nr. 101256
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	2-31-35
Data elaborării:	12.2025
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

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n., identificat prin C.F. nr. 101256 nr. cad. 101256, cu suprafața totală de 2659 mp, în vederea construirii de 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**
Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

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

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

În vecinătate nu sunt aprobate Planuri Urbanistice Zonale.

Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de case de vacanță.

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, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în intravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 1,1 km față de intravilanul localității.

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

- la nord – vest: drum identificat prin nr. cad. 104277;
- la est: teren identificat prin nr. cad. 104079 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud – est: teren necadastrat, Muntele Popitei;
- la vest: teren identificat prin nr. top. 8840/5; 8841/5 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).

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

Terenul este situat în partea de nord – est a comunei, la o distanță de aproximativ 5,1 km de centrul acesteia, minim 5,6 km față de magazin/supermarket, 11,1 km de parc, 4,3 km de grădiniță, 68 m de Biserică, 2,6 km de Primărie etc.

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)**

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 drumul identificat prin nr. cad. 104277 ce are o lățime variabilă cuprinsă între 4,88 – 6,79 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul reglementat, în suprafață de 2659 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 101256 nr. cad. 101256) și este liber de construcții.

În partea de sud – vest, la aproximativ 3 m de zona reglementată, a fost executată o construcție.

- **Relaționări între funcțiuni**

Dezvoltarea propusă se înscrie în specificul zonei, fără a genera conflicte funcționale sau disconfort pentru vecinătăți.

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare din punct de vedere turistic.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 5 km de amplasament.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor și profilul drumului de acces.

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)**

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

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelelor de canalizare și gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

➤ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

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

➤ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

➤ 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, 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 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 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, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

➤ Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap)

Accesul la parcelă se va realiza din drumul identificat prin nr. cad. 101256, drum ce va fi amenajat pentru trafic greu.

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

➤ **profil transversal tip 1**

- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare la care se adaugă și o zonă de spațiu verde (5%) amplasată pe latura de sudică a profilului, pe terenul beneficiarului;

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de:

- 9,00 m de la aliniamentul existent.

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp,
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

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

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 50% și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV** – zonă case de vacanță
- **ZC** - zonă circulație publică propusă (din care 5% spații verzi publice)

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

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire P.U.Z. Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiatori
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiatori
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiatori
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiatori
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiatori
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiatori
B4	Alte cheltuieli	Inițiatori

	Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.4.3. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – zonă case de vacanță

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

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

Propus: P.O.T.max.= 15%

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S/D+P+M cu:

- Hmaxim streășină 5,50 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral;

- Hmaxim coamă 11,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu pantă între 45-60 de grade);

- Hmaxim coamă 10,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu pantă mai mică de 45-60 de grade);

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

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

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei

- 3,50 m

Retragerea minimă față de limita posterioară

- 5,50 m

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

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

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

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

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 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.

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.

Beneficiarul 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.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiari 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.

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.

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. 101256 nr. cad. 101256 S=2659 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenul proprietate privată destinat modernizării drumului de acces și terenul destinat spațiilor verzi publice vor trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

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.

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

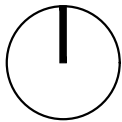
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

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



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:5000

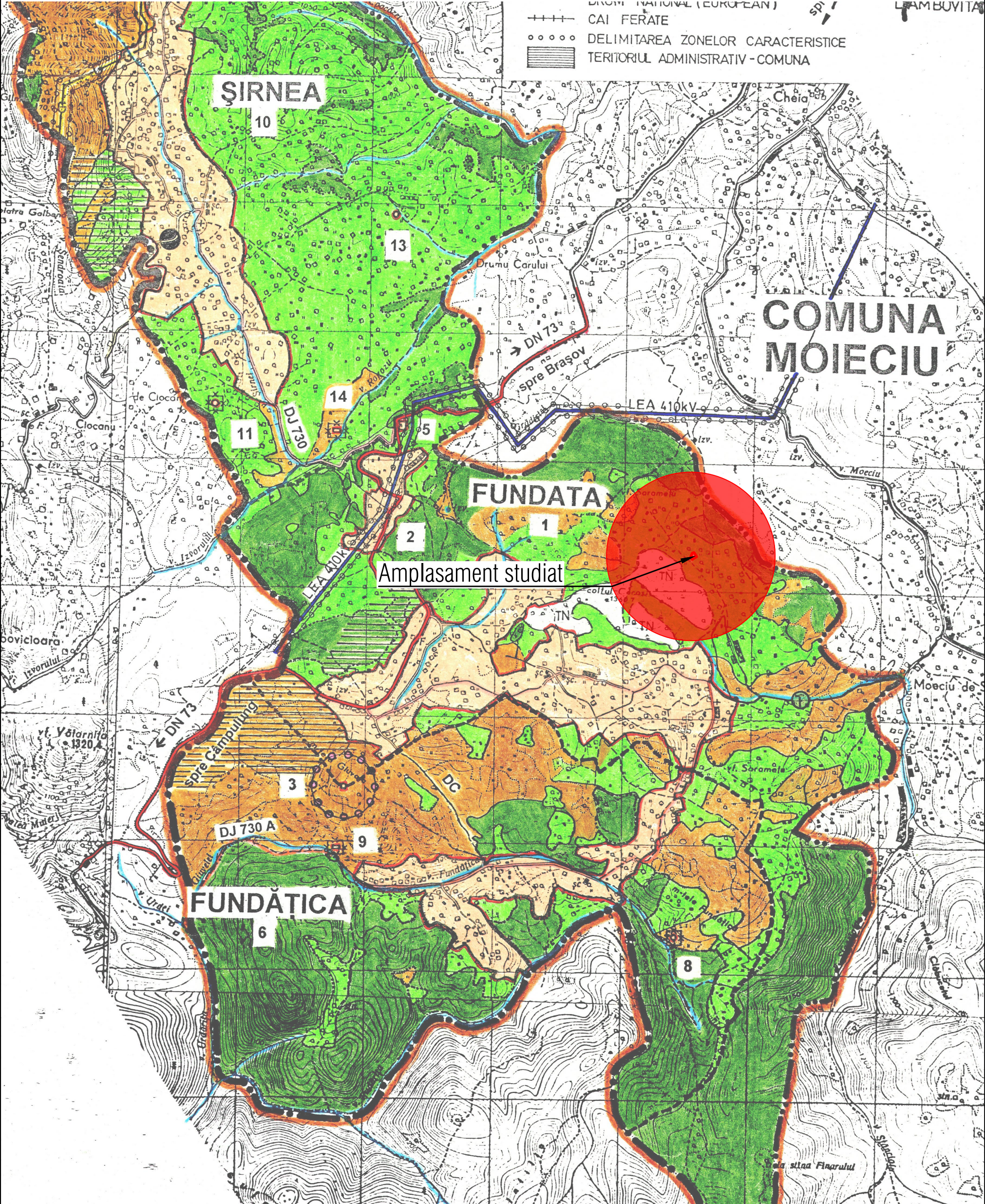
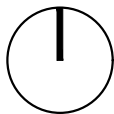


S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n. nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:5000	Denumire proiect: Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12.2025	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Planşa nr. U01
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

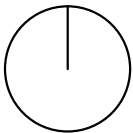
CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:40000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Solimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbr.ro			Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n., nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:40000	Denumire proiect: Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12.2025	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	Planșa nr. U02.1
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 planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

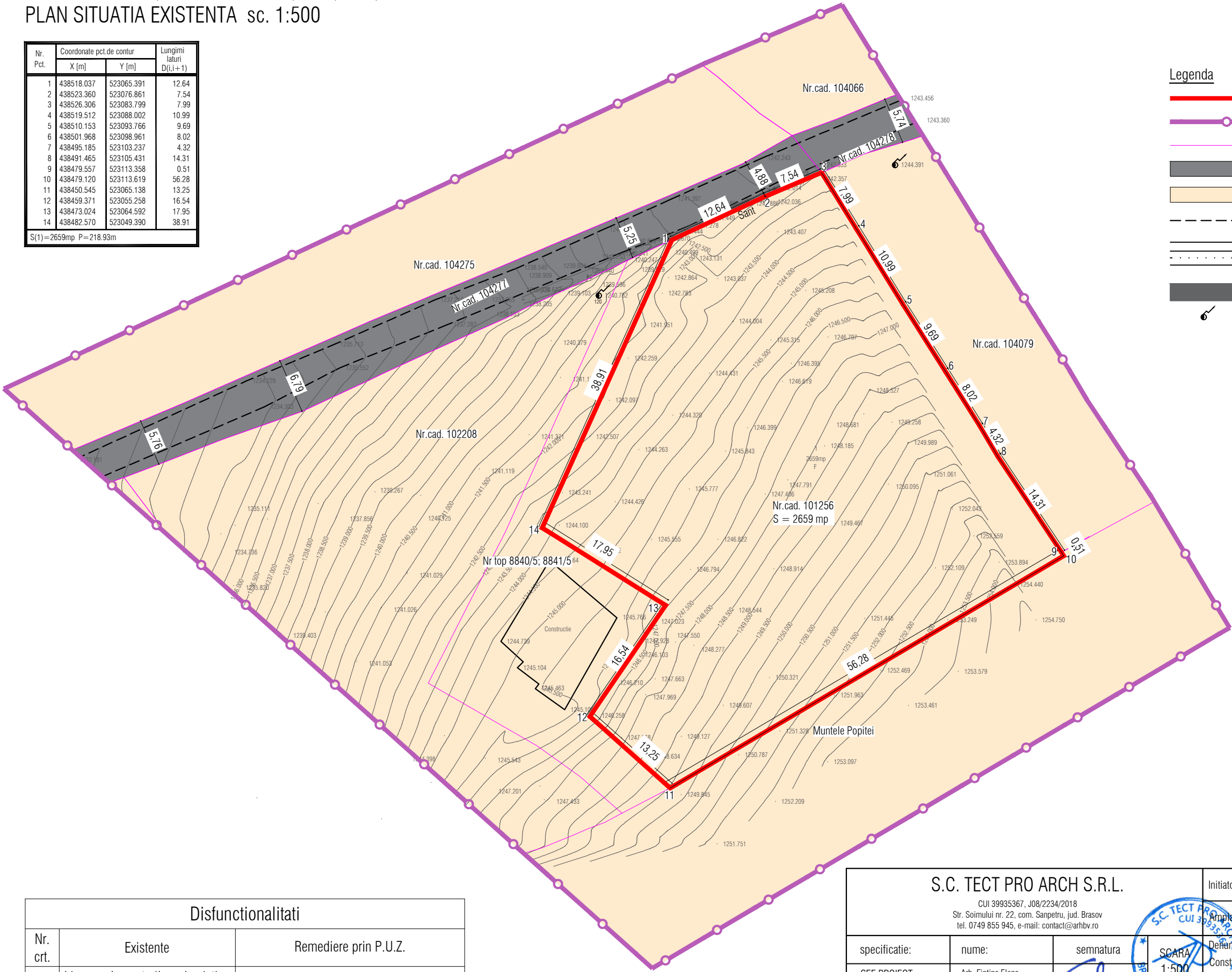
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438518.037	523065.391	12.64
2	438523.360	523076.861	7.54
3	438526.306	523083.799	7.99
4	438519.512	523088.002	10.99
5	438510.153	523093.766	9.69
6	438501.968	523098.961	8.02
7	438495.185	523103.237	4.32
8	438491.465	523105.431	14.31
9	438479.557	523113.358	0.51
10	438479.120	523113.619	56.28
11	438450.545	523065.138	13.25
12	438459.371	523055.258	16.54
13	438473.024	523064.592	17.95
14	438482.570	523049.390	38.91

S(1)=2659mp P=218.93m

- Legenda
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Drum public existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Limita drum existent conform situatiei din teren
 - Gard de plasa
 - Sant
 - Podet
 - Stalp electric



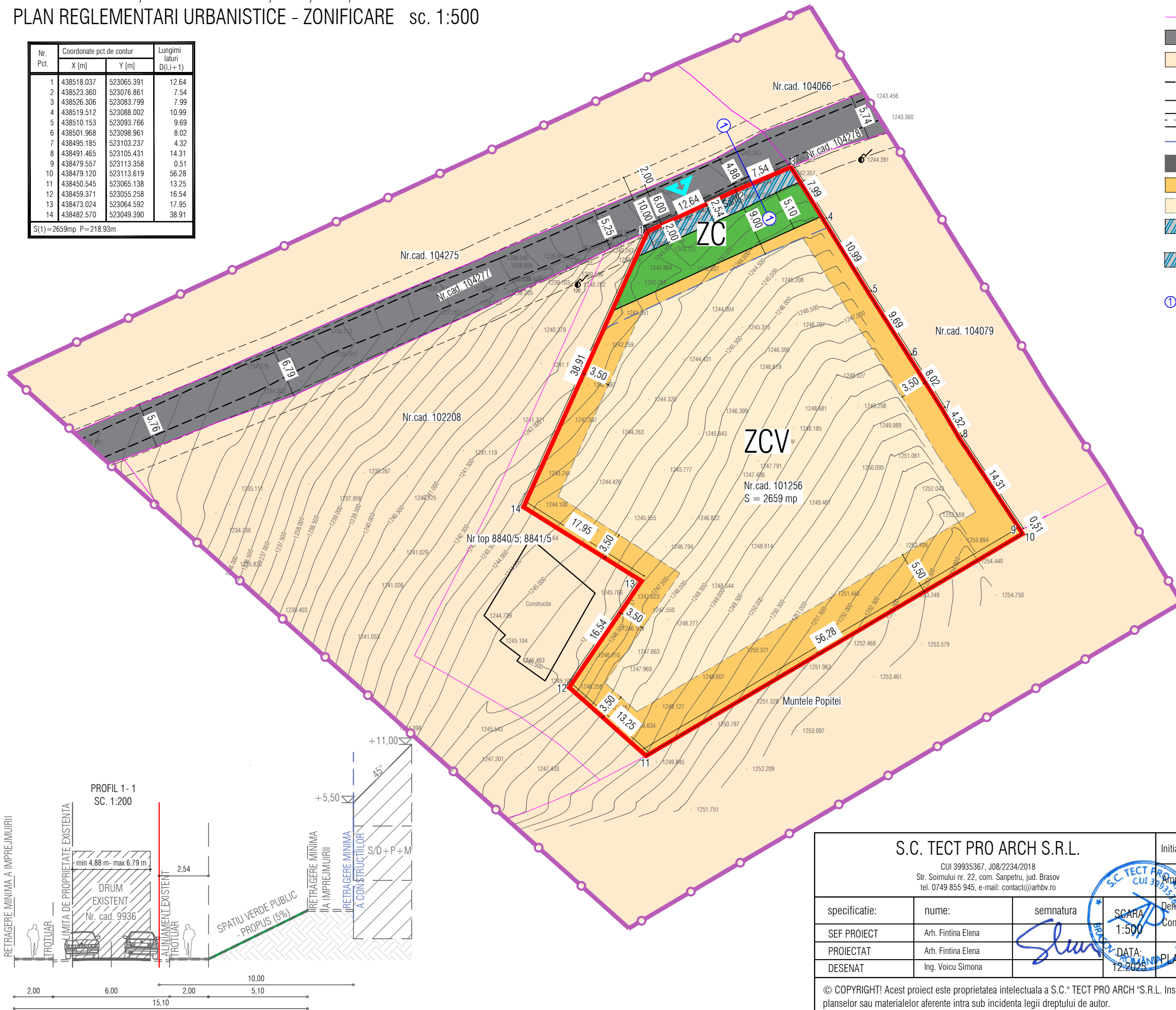
Disfunctionalitati		
Nr. crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru case de vacanta.	Se stabilesc prin prezenta documentatie.
2	Lipsa retelei de canalizare.	Se propune bazin etans vidanjabil subteran

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.			Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n., nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Definire proiect: Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12.2025	PLAN SITUATIA EXISTENTA	Planşa 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 DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(J+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438518.037	523065.391	12.64
2	438523.360	523076.861	7.54
3	438526.306	523083.799	7.99
4	438519.512	523088.002	10.99
5	438510.153	523093.766	9.69
6	438501.968	523098.961	8.02
7	438495.185	523103.237	4.32
8	438491.465	523105.431	14.31
9	438479.557	523113.358	0.51
10	438479.120	523113.619	56.28
11	438450.545	523065.138	13.25
12	438459.371	523055.258	16.54
13	438473.024	523064.592	17.95
14	438482.570	523049.390	38.91

S(1)=2659mp P=218.93m



- Legenda**

 -  Limita zona reglementata
 -  Limita zona analizata
 -  Linii parcelare existente
 -  Drum public existent asfaltat
 -  Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 -  Limita drum existent conform situatiei din teren
 -  Gard de plasa
 -  Sant
 -  Retragerere minima a constructiilor fata de drum
 -  Podet
 -  Zona case de vacanta (ZCV)
 -  Edificabilul parcelei pentru case de vacanta (ZCV)
 -  Zona circulatie publica propusa (din care 5% spatii verzi publice)
 -  Teren proprietate privata destinat modernizarii drumului
 -  Stalp electric
 -  Profil transversal
 -  Acces auto si pietonal

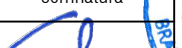
Reglementari propuse

- Regim maxim de înălțime propus
 - $S/D + P + M$ cu:
 - H_{maxim} streșina 5,50 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral;
 - H_{maxim} coama 11,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu panta între 45-60 de grade).
 - H_{maxim} coama 10,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu panta mai mică de 45-60 de grade)
 - Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului.
- Se va evita modificarea excesivă a pantei existente și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axa paralela la panta terenului natural.

- Indicatori urbanistici esistenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0

- Indicatori urbanistici proposti
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4

- Retragera minima a constructiilor fata de drum este de 9,00 m fata de aliniamentul existent;
- Retragera fata de limitele laterale este de minim 3,50 m;
- Retragera fata de limita posterioara este de minim 5,50 m;
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp
 - 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori.

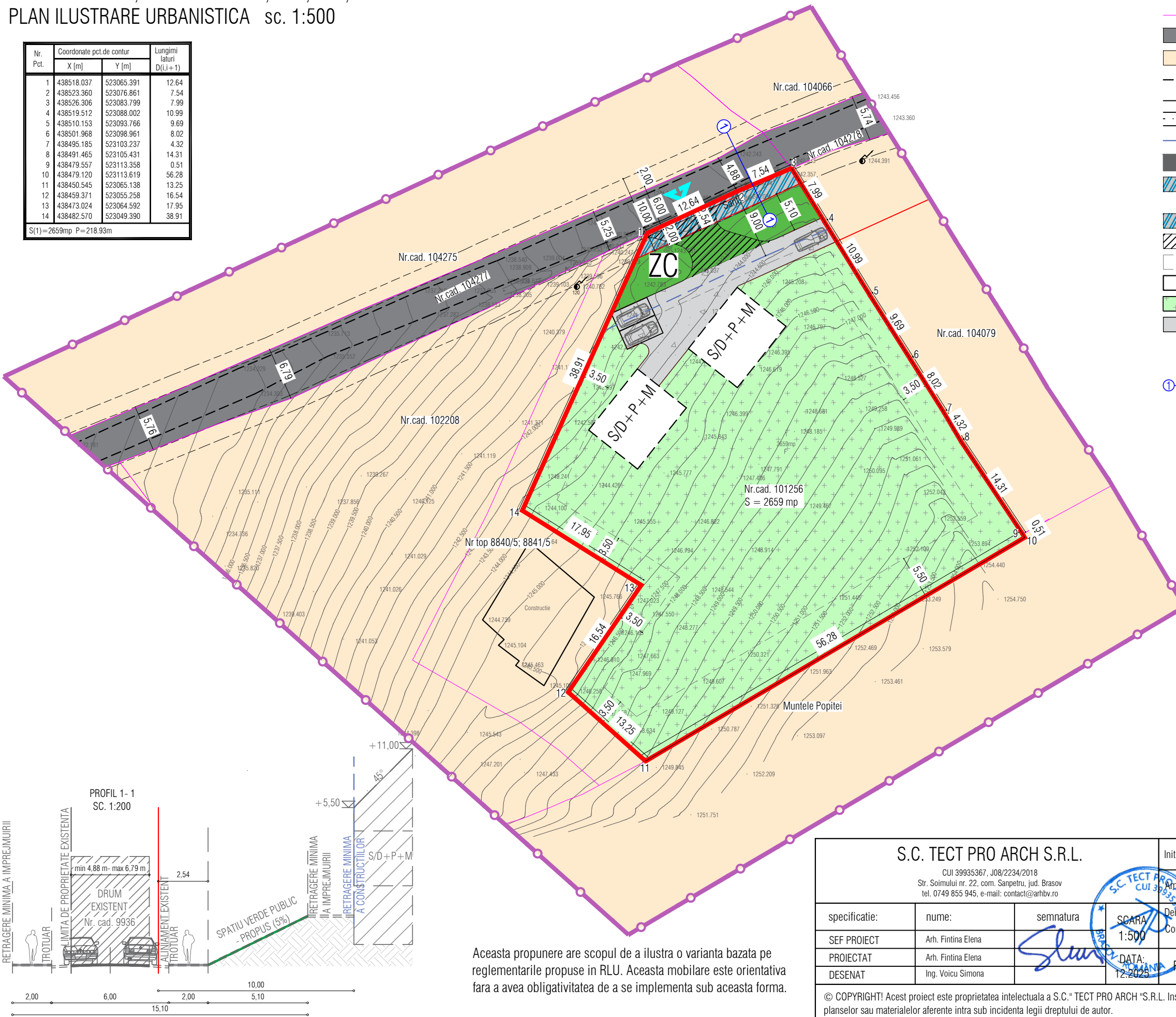
S.C. TEST PRO ARCH S.R.L.			Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s. f.n. nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect: Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12-2023	Elena M. FINTINA arhitect	Plansa nr. U2
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona				

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438518.037	523065.391	12.64
2	438523.360	523076.861	7.54
3	438526.306	523083.799	7.99
4	438519.512	523088.002	10.99
5	438510.153	523093.766	9.69
6	438501.968	523098.961	8.02
7	438495.185	523103.237	4.32
8	438491.465	523105.431	14.31
9	438479.557	523113.358	0.51
10	438479.120	523113.619	56.28
11	438450.545	523065.138	13.25
12	438459.371	523055.258	16.54
13	438473.024	523064.592	17.95
14	438482.570	523049.390	38.91

S(1)=2659mp P=218.93m



Legenda

Limita zona reglementata

Limita zona analizata

Linii parcelare existente

Drum public existent asfaltat

Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan

Limita drum existent conform situatiei din teren

Gard de plasa

Sant

Retragere minima a constructiilor fata de drum

Podet

ZC

Zona circulatie publica propusa (din care 5% spatii verzi publice)

Teren proprietate privata destinat modernizarii drumului

Zona de acces

Limita edificabilul parcelei pentru case de vacanta (ZCV)

Constructii propuse - mobilare orientativa

Zona verde privata amenajata

Zona de circulatii privata prevazuta pentru trafic greu

Loc de parcare

Stalp electric

Profil transversal

Acces auto si pietonal

- Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus

- S/D + P + M cu:

- Hmaxim streasina 5,50 m, masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral;

- Hmaxim coama 11,00 m masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral, pentru invelitoare cu panta intre 45-60 de grade).

- Hmaxim coama 10,00 m masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral, pentru invelitoare cu panta mai mica de 45-60 de grade)

- Inaltimea maxima a constructiei se calculeaza de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai inalt al acoperisului.

Se va evita modificarea excesiva a pantei existente si se va avea in vedere stabilirea inaltimii maxime admise in raport cu o axa paralela la panta terenului natural.

- Indicatori urbanistici existenti

- P.O.T. = 0%

- C.U.T. = 0

- Indicatori urbanistici propusi

- P.O.T. = 15%

- C.U.T. = 0.4

- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de 9,00 m fata de aliniamentul existent;

- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 3,50 m;

- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 5,50 m;

- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.

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

- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp

- 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori.
-
- Aceasta propunere are scopul de a ilustra o varianta bazata pe reglementarile propuse in RLU. Aceasta mobilare este orientativa fara a avea obligativitatea de a se implementa sub aceasta forma.
- 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 :

Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura

Amplasament:

Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n., nr. cad. 101256

Definitiv proiect:

Construire doua case de vacanta

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA

Proiect nr.

2-31-35

FAZA

P.U.Z.

Planşa nr.

U2.1

specificatie:

nume:

semnatura

SCARA 1:500

DATA: 12.2025

SEF PROIECT

Arh. Fintina Elena

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.