

Subsemnatii MICULIT FLORIN si MICULIT MARIANA
anunta
intentia de elaborare “ PUZ – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

comuna Fundata, sat Fundata, FN, jud. Brasov.

Informatiile si observatiile privind proiectul propus pot fi consultate si depuse la

sediul **Primariei Comunei Fundata** si la sediul proiectantului

SC STUDIO P&I SRL , Brasov,
str. Traian, nr44 ,ap.107, de luni - vineri, intre orele 9-15, tel.0740/047036

in perioada 16.03.2026- 30.03.2026

Subsemnatii MICULIT FLORIN si MICULIT MARIANA
anunta
intentia de elaborare “ PUZ – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

comuna Fundata, sat Fundata, FN, jud. Brasov.

Informatiile si observatiile privind proiectul propus pot fi consultate si depuse la

sediul **Primariei Comunei Fundata** si la sediul proiectantului

SC STUDIO P&I SRL , Brasov,
str. Traian, nr44 ,ap.107, de luni - vineri, intre orele 9-15, tel.0740/047036

in perioada 16.03.2026- 30.03.2026



Președinte

Nr. 4457 din 12.03.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 140 din 12.03.2025
În scopul

Întocmire PUZ - Construire case de vacanță

Ca urmare a Cererii adresate de Miculiț Florin și Miculiț Mariana - Sida cu domiciliul în Timișoara, Str.Aleea Martir Istvan Andrei Nr.18, Bl.65, Sc.D, Et.1, Ap.3, Jud. Timiș, telefon/fax 0735035888, e-mail omniconsult2001@yahoo.com, înregistrată la nr. 4457, din 2025-02-26 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Fundata sau identificat prin Extrase de Carte Funciară nr.104046; Extras de Plan Cadastral, Plan de Situație; Plan de amplasament și delimitare

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 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:

1. Imobilul este situat în extravilanul localității.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: **Miculiț Florin Vasilie și Miculiț Mariana - Sida.**
3. Restricții: -.

2. Regimul economic:

1. Folosița actuală: Fâneață; S=2000mp - conform Extrase CF.
2. Destinația zonei conform PUG aprobat: - extravilan fără reglementări urbanistice.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Zone protejate:

3. Regimul tehnic:

Se solicită CU pentru Întocmire PUZ - Construire case de vacanță

Se va prezenta desfășurata volumetrică prin care se va arăta modul de încadrare a construcției noi în peisajul caracteristic și în relație cu vecinătățile imediate, pentru a nu se altera caracteristicile tradiționale și silueta fiecărei așezări.

Toate construcțiile nou propuse se vor adapta caracterului tradițional local și vor respecta tipicul satelor brănene, specificat în PUG Fundata și detaliat în "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran. Deoarece păstrarea specificului tradițional rural este în strânsă legătură cu gradul de intervenție umană asupra mediului natural, în procesul de dezvoltare a zonei, mediul natural trebuie să rămână elementul dominant. Întrucât o clădire este parte a peisajului, și trebuie să se înscrie armonios în context, punându-l în valoare, orice clădire nouă sau extindere a clădirilor existente trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei prin adaptarea formelor la specific, prin respectarea proporțiilor tradiționale și prin materialele și tehnicile folosite. În acest sens, nu sunt acceptate obiecte de arhitectură care realizează contraste sau accente nefavorabile în peisaj (ex. domuri geodezice, construcții tip A-frame, etc.).

În reglementările PUZ - ului se va ține cont de faptul că fiecare corp de clădire va avea o suprafață de teren aferentă de 1000mp.

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 nr. 525 / 1996, Legea 350/2001. **Se va face dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător.**

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

1. 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;
2. 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:

1. teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
2. pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-

edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;

3. categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
4. indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
5. dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
6. capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
7. 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:

1. etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
2. etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
3. 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. - ul se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, elemente privind volumetria, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.**

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

În vederea aplicării Legii nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. **vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (in vederea emiterii autorizației de construire):**

1. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
2. 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;
3. existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
4. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
5. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
6. 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 reglementari în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

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

Întocmire PUZ - Construire 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 :

Agenția 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 emiteră 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 emiteră 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 publice competente.

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

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

▲Alimentare cu apă; ▲Canalizare; ▲Alimentare cu energie electrică;

Altele (avize amplasament)

▲Electrica SA Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

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

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

▲Dovada titlului asupra imobilului; ▲Gospodărirea apelor; ▲R.A.G.C.P.S. - Fundata; ▲O.C.P.I. Brașov; ▲M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ; ▲Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov; ▲Hotărârea Consiliului Local Fundata; ▲Avizul Consiliului Județean Brașov - Birou Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

4) Studii de specialitate

▲Studiu geotehnic; ▲Studiu topografic;

Alte avize/acorduri

▲Primăria - Fundata; ▲Aviz Oportunitate; ▲Administrator drum;

e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

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

PREȘEDINTE,
Adrian - Ioan VESTEA

SECRETAR,
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,
Alexandra SĂLIȘTEAN

L.S.

Șef serviciu:

Octavian IUREȘ

Întocmit:

Alexandra ANGHEL

Achitat taxa de **17** lei, conform chitanței/OP nr. **op** din **27.02.2025**.

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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104046 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 104046 | 2.000 | Teren imprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 5364 / 19/02/2024 Act Notarial nr. 242, din 16/02/2024 emis de NP Stoian Coriolan Emil Marcel - contract de vânzare cumpărare; Act Administrativ nr. 266, din 31/01/2024 emis de UAT Fundata - proces-verbal; Act Administrativ nr. 267, din 31/01/2024 emis de UAT Fundata - adresă; Act Administrativ nr. 35, din 20/10/2023 emis de UAT Fundata - ofertă de vânzare; | |
| B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MICULIȚ MARIANA-SIDA, căsătorită cu 2) MICULIȚ FLORIN | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

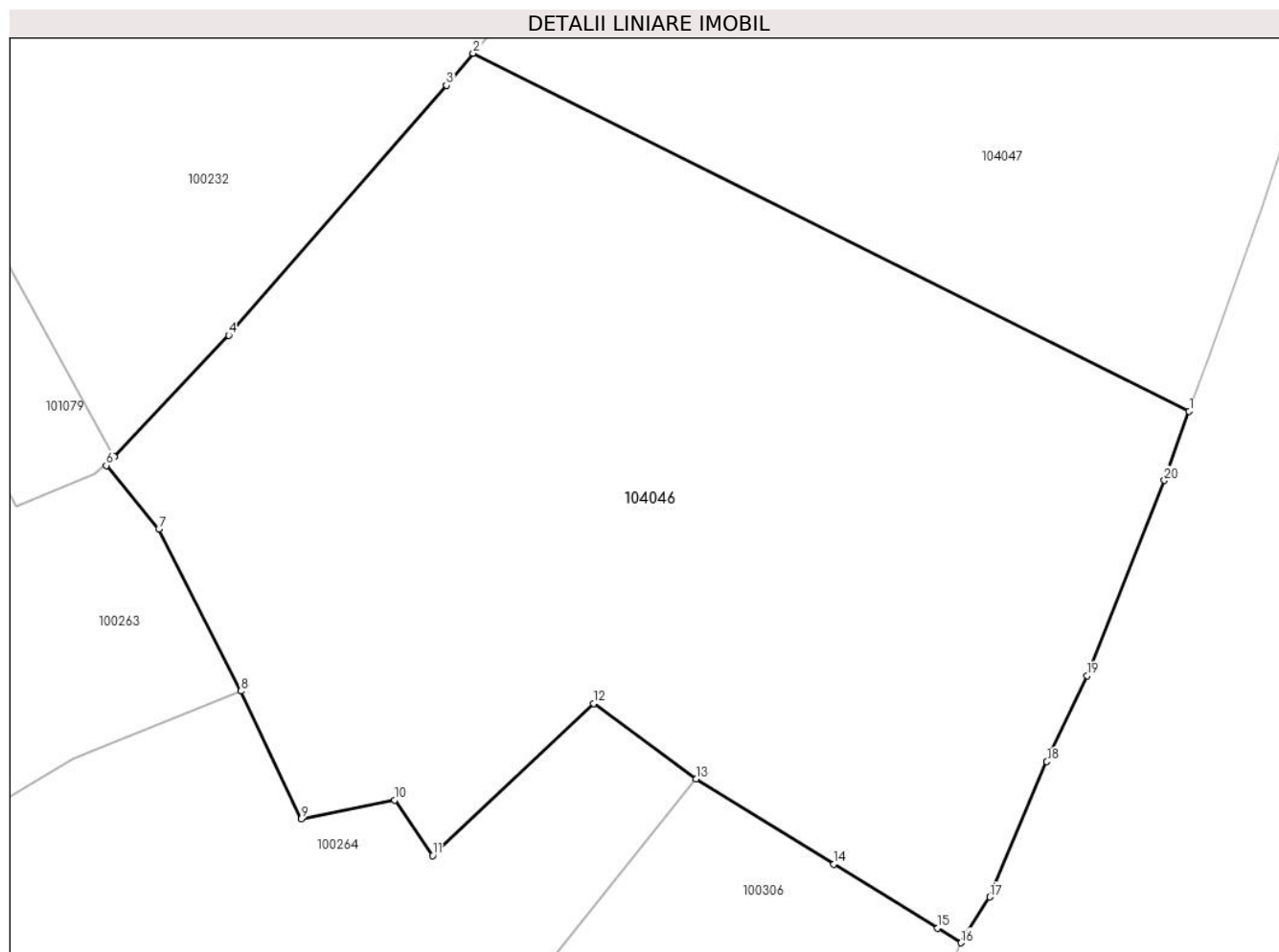
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 104046 | 2.000 | |

* 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 | 2.000 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 48.116 |
| 2 | 3 | 2.514 |
| 3 | 4 | 19.905 |
| 4 | 5 | 10.024 |
| 5 | 6 | 0.728 |
| 6 | 7 | 4.965 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 7 | 8 | 10.908 |
| 8 | 9 | 8.497 |
| 9 | 10 | 5.737 |
| 10 | 11 | 4.036 |
| 11 | 12 | 13.306 |
| 12 | 13 | 7.629 |
| 13 | 14 | 9.751 |
| 14 | 15 | 7.324 |
| 15 | 16 | 1.658 |
| 16 | 17 | 3.245 |
| 17 | 18 | 8.83 |
| 18 | 19 | 5.705 |
| 19 | 20 | 12.611 |
| 20 | 1 | 4.414 |

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

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

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

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

Data și ora generării,

18/09/2025, 12:50

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 GENERAL

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona pentru construire case de vacanță

Beneficiar: Miculiț Florin și Miculiț Mariana

Adresa: Sat Sirnea nr CAD 104046, – Comuna FUNDATA

Nr. proiect : 62 /04.05.2025

Proiectant: SC STUDIO P& L SRL

Urbanism : Arh. Marius Lungu

Faza de proiectare : Plan urbanistic zonal

1.1 Obiectul lucrării

Documentatia propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice si estetice din zona studiată, in corelare cu cadrul natural si cu prevederile Planului Urbanistic General elaborat de către S.C. PROIECT BRAȘOV S.A. și aprobat cu H.C.L. nr. 15 /1999 și prelungită valabilitatea cu HCL 51/2018, emise de Primăria Comuna Fundata.

Planul Urbanistic Zonal(P.U.Z.) se va elabora împreună cu un regulament de aplicare, în care se vor prevedea reglementări, prescripții și recomandări cu privire la modul de autorizare a oricărui fel de lucrare executata în această zonă. Acesta a fost comandat de către persoanele fizice Miculiț Florin și Miculiț Mariana.

Problemele principale urmarite de proiect sunt:

- organizarea arhitectural urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasarii noilor constructii;
- integrarea noilor construcții cu cadrul natural;
- organizarea circulatiilor auto si pietonale , asigurarea unei legaturi fluente cu restul localitatii;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare.

Planul urbanistic de zona a fost cerut de către Primărie, prin certificatul de urbanism nr 140 din 12.03.2025.

1.2 Surse de documentare

- P.U.G. Fundata sat Fundata, Regulament de Urbanism ;
- Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR

- Ridicarea topografica la scara 1:500 elaborată de P.F.A. Iosif Vorovencii
- Studiul geotehnic elaborat de S.C. GEOMONT TA S.R.L. ;
- Vizite la fața locului.

Cap.II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

Prin planul urbanistic general, și studiile ulterioare s – au stabilit limitele teritoriului intravilan al localitatii , precum și zonele functionale.

Zona studiata in cadrul prezentului proiect este amplasata in extravilanul localității Fundata în partea de sud est a localității pe dealul Bolintirilor, la aproximativ 500 m față de limita intravilanului(în linie dreaptă) și 670 m față de drumul asfaltat existent, drum principal de legătură între satele Fundata și Fundățica.

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale

Terenul care a generat prezenta documentatie este in suprafata de 2.000 mp și este proprietatea persoanelor fizice Miculiț Florin și Miculiț Mariana conform extras CF nr 104046. Suprafata zonei studiate este de 4.135 mp.

Terenul ce a generat documentația PUZ are o forma neregulată și este delimitat la est de un drum existent în lățime de 4,00 m denumit Ulița Bolintirului, iar pe celelalte laturi de proprietăți particulare cu utilizarea de fâneată. Proprietățile ce delimitează terenul studiat sunt urmatoarele:

- vest - CF 100232, CF 101079 și Cf 100263;
- nord – CF 102232 și Cf 104047;
- sud CF 100264 și CF 100306.

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal are folosința de fâneată și este amplasat pe panta sudică a dealului cu acces din latura de est. Terenul este în pantă cu pante de până la 30 % , .Latura de est adiacentă drumului existent are o pantă de 19,6% și preia o diferență de nivel de aproximativ 7,00 m .

Pe latura de sud și vest există pâlcuri de arbori coniferi. Terenul este liber de construcții.

2.2.2. Analiza geotehnica

a)Cadrul natural

Date geologice - geomorfologice

Amplasamentul în studiu este situat în partea nord- vestică a culoarului tectonic intramontan Bran – Rucăr, pe un teren în pantă, cu înclinări diferite (de la slab înclinat la moderat înclinat), dezvoltat la altitudini cuprinse în jurul cotelor altimetrice de 1180.30 m și 1188.30 m.

Formele de relief sunt dezvoltate în această zonă a culoarului pe conglomerate masive, cretacee cu intercalații de gresii dispuse în bancuri de diferite grosimi.

În urma proceselor de alterare și dezagregare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială mai puțin consolidată, constituită predominant din terenuri argiloase și nisipoase cu fragmente de pietriș incluse în masa lor.

Date hidrologice – hidrogeologice

Apa subterană în versanți, apare sub formă de infiltrații de pantă, după perioade cu exces de umiditate. Acestea se scurg, spre baza versantului, pe suprafața stratelor coezive.

În perioada în care s-au executat, forajele nu au interceptat infiltrații de apă la niciun nivel. După perioade cu exces de umiditate și primăvara când se topesc zăpezile, infiltrații temporare cu debit scăzut de apă pot să apară între pătura de sol vegetal și deluviile argiloase cu permeabilitate scăzută.

Date Climatice

Regiunea are o climă temperată de depresiune intramontană cu veri răcoase și ierni reci. Temperatura medie anuală este de 5°C, iar în zonele vecine se înregistrează valori cuprinse între 4°C (Rucăr), 7°C (Brașov), 8°C (Câmpulung). În luna iulie, care este cea mai călduroasă din an, temperatura ajunge la 25- 27°C, iar în luna ianuarie temperatura variază între -10 și -15°C. Zona Bran este bogată în precipitații, numărul mediu al zilelor ploioase fiind de 120 zile/ an. În sezonul rece, numărul mediu de zile cu ninsoare este de 60 zile/ an, iar grosimea stratului de zăpadă este de 40- 50 cm (propice practicării sporturilor de iarnă). Vânturile predominante în zonă au o viteză de 3- 5 m/s.

Vânturile bat cu frecvență mai mare pe culoarul Rucăr- Bran (Bran, Gura Soacrei) și dinspre Est (Predeluț) înregistrând 8- 10 m/s în sectorul de deal și peste 10 m/s în sectorul montan înalt.

b) Date geotehnice

Stratificatia terenului

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.20 m grosime, a fost întâlnit un strat de nisip argilos, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă, cu grad de umiditate variabil (de la umiditate medie la umed), cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni intercalate în masa lui.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri argiloase consistente sunt următoarele: greutatea volumică (γ) = 19.5 kN/m³, unghiul de frecare internă (ϕ) = 24°, coeziunea (c) = 10 kPa. Valorile orientative de

calcul pentru modulul de deformație liniară E sunt cuprinse între 11.000 și 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

- În continuare, de la adâncimile de 1.50- 2.60 m, a fost întâlnit un strat de nisip prăfos, de culoare gălbuie, cu îndesare medie, cu fragmente de roci de dimensiuni mici și medii incluse în masa lui.
- De la adâncimile de 2.70- 3.80 m față de cota terenului natural, s-a întâlnit zona de alterare a rocii de bază constituită din fragmente de roci (gresii) cu interspațiile umplute cu nisipuri prăfoase.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.20 m.

Încadrarea în zone de risc natural

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Executarea unor săpături adânci în versanții moderat înclinați poate declanșa surpări de teren în masa depozitelor deluviale pământoase existente spre suprafața terenului, mai ales în perioade cu exces de umiditate, dacă nu se vor lua măsuri corespunzătoare care să asigure stabilitatea taluzelor ce se crează.

Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul format din nisip argilos, consistent, cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni, începând de la adâncimea de 1.30 m față de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii B = 1.00 m.

Valoarea presiunii convenționale va fi cuprinsă între 200 și 250 kPa în funcție de consistența terenului de fundare.

Se vor prevedea lucrări de colectare și evacuare ale apelor provenite din precipitații și topirea zăpezilor (șanțuri și rigole cu pante corespunzătoare ce să asigure scurgerea apelor, etc.).

Se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce se crează.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

- Locuințele vor fi amplasate în zonele în care terenul este slab înclinat.
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Menționăm că acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.
- Datorită prezenței terenurilor cu caracteristici geotehnice diferite, se recomandă întărirea și rigidizarea părții inferioare a construcțiilor.
- Se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce vor fi create și rămân „la zi”, pentru evitarea fenomenelor de eroziune și de pierdere a stabilității. În terenuri pămâtoase, protejarea taluzurilor se face prin lucrări de natură biologică și carioaje.

2.2.3. Caile de comunicare

Drumul Ulița Bolintirului ,care asigura accesul, are o lățime de 4,00 m și are acces la drumul principal al localității , drum asfaltat de 8,00 m și care face legătura cu restul satului. Distanța de la terenul studiat până la drumul asfaltat este de 670 m. Drumul Ulița Bolintirului este un drum în rampă și asigură accesul la mai multe construcții existente amplasate în imediata apropiere.

2.2.4. Analiza fondului construit

Localitatea Fundata este o localitate de tip risipit astfel că există foarte multe construcții amplasate în extravilanul localității.

Construcțiile limitrofe zonei sunt gospodării (funcțiunea de locuire+ activități agricole și pentru creșterea animalelor) și case vacanță / pensiuni ,amplasate în intravilanul sau extravilanul stabilit prin PUG aprobat. Regimul de inaltime al construcțiilor existente este P – P+1+M. În imediata apropiere sunt construcții tradiționale (gospodării cu curte deschisă , cu decor traforat și geamlâc) și construcții moderne. Majoritatea sunt în stare buna, funcționale, realizate din materiale durabile.

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Cursuri de apa

Terenul nu este afectat de cursuri de apă, acesta este amplasat pe zona de vârf a coamei.

2.2.5.2. Alimentare cu apa

Localitatea Fundata are rețea de distribuție apă potabilă. Rețeaua de distribuție apă potabilă este amplasată pe drumul existent, limitrof parcelei studiate , conform aviz 622/579/03.07.2025 eliberat de Primaria Comunei Fundata.

2.2.5.3. Canalizare

Zona ce face obiectul acestei documentatii nu are rețele de canalizare conform aviz 622 /03.07.2025 eliberat de Primaria Comunei Fundata. Apele uzate menajere provenite de la construcțiile existente în zonă sunt colectate în fose septice vidanjabile amplasate pe fiecare proprietate în parte.

Apele pluviale se scurg liber la nivelul solului.

2.2.5.4. Gaze naturale

Nu există rețea de distribuție gaze natural în zonă.

2.2.5.5. Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz nr... exista rețea de distribuție energie electrică amplasată pe drumul existent , limitrof parcelei studiate.

2.2.5.6. Rețele telefonie

Pe drumul ce asigură accesul există o rețea de fibră optică ce deservește construcțiile exzistente în amonte.

2.2.6. Probleme de mediu

2.2.6.1. Relatia cadru natural - cadru construit

Localitatea Fundata este de tip risipit, construcțiile existente în zonă sunt depărtate unele de altele. Cea mai apropiată construcție de terenul studiat este la aproximativ 40,00 m și are funcțiunea de locuință/gospodărie . Construcțiile existente se integreaza în peisajul natural.

2.2.6.2. Riscurile naturale și antropice

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale(alunecări de teren) și nici riscuri antropice. In prezent utilizarea terenului este de fâneață.

2.2.6.3. Puncte și trasee din sistemul cailor de comunicație si din categoriile edilitare ce reprezinta riscuri pentru zona

Nu există căi de comunicație și rețele edilitare care să afecteze terenuri și care să prezinte riscuri pentru zonă..

2.2.6.4. Valori de patrimoniu

Nu este cazul.

2.2.6.5 Potentialului balnear și turistic

Localitatea Fundata este o localitate de munte și prezintă interes turistic , astfel în imediata apropiere există construcții turistice cu funcțiuni de locuire sezonieră(case de vacanță) și pensiuni turistice.

2.2.7. Prevederi PUG Fundata

Conform PUG aflat în vigoare terenul este amplasat în extravilan. Pentru zonele de locuințe și funcțiuni complementare amplasate în intravilan se prevăd următoarele:

- construcții pentru dotări specifice de turism, agrement odihnă(vile, case de vacanță terenuri de tenis, etc);
- lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, profilele pentru căi de circulație secundară vor avea partea carosabilă de 3,50 m, acostamente și rigole(1,75m) și trotuar de minim 0,75 m ;
- retagerea față de aliniamentul străzii minim 6,00 m;
- retragerea față de limitele laterale minim 4,00 m
- pentru zonele cu structură risipită, de la caz la caz, POT și CUT se stabilește prin PUZ sau PUD;
- regim maxim de înălțime P+1+M.

2.2.8. Prevederi ale Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR

Funcțiuni permise

- locuințe cu regim permanent sau sezonier;
- dotări pentru turism rural: pensiuni, mic comerț, servicii de alimentație publică (restaurante, baruri);
- mici dotări pentru prestări servicii și cultură;
- mici birouri administrative sau bancare;
- mici ateliere pentru meșteșuguri locale;
- construcții pentru producția agricolă tradițională, specifică zonei.

Funcțiuni interzise

- construcții industriale, chiar dacă nu produc noxe;

- construcții sau extinderi pentru depozitare care nu servesc direct activităților comerciale sau meșteșugărești locale;

- construcții destinate creșterii intensive de animale.

Dimensiunile minime ale parcelelor pentru a putea fi construite

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

- minim 1000 mp pentru case de vacanță;

- minim 2000 mp pentru pensiuni, hoteluri și alte construcții cu destinație specială;

- raportul dintre laturilor terenului nu trebuie sa fie mai mic de 1/3

Amplasarea pe lot va ține cont de tipologia locală și se va face în funcție de accesibilitate, pante, curbe de nivel, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare), siguranță la foc și nu în ultimul rând, de peisaj.

Amplasarea în raport cu limita proprietăților

- orice construcție va fi amplasată față de limita laterală a proprietății învecinate la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 5 m.

Construirea pe teren în pantă

- pentru realizarea unei construcții, e preferabil ca terenul să nu aibă o pantă mai mare de 46% (25°). Optim este terenul care are cel puțin 20% din suprafață plană sau cu pantă de maximum 15% (10°);

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

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

POT, CUT, regim maxim de înălțime

- POT (procentul de ocupare a terenului) - se va încadra între 20-30%, în funcție de localitate și de specificul țesutului din care face parte amplasamentul (risipit, răsfirat sau adunat);

- CUT (coeficientul de utilizare a terenului) - se va încadra între 0.27-0.5 %, în funcție de localitate și de specificul țesutului din care face parte amplasamentul (risipit, răsfirat sau adunat). În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateran). CUTmaxim= 0.27% în zone de culme, cu parcele peste 1000mp;

-Regimul maxim de înălțime: S/D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă); Înălțimea maximă la streășină va fi de 5,5 m, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului; Înălțimea maximă la coamă, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de: -11 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 60°); -12,5 m (în cazul învelitorilor cu panta de 60 – 70°).

2.2.9. Disfuncionalitati

Principalele disfuncționalități sunt:

- nu există reglementări pentru zona studiată ;
- drumul de acces este în lățime de 4,00 m și are o pantă accentuată de 19,6 %;

2.2.10. Necesități și opțiuni

Prin dorința proprietarilor de terenuri de a construi locuințe de vacanță se va opta pentru următoarele:

- funcțiunea dominantă a zonei va fi pentru casa de vacanță, opțional se poate folosi și funcțiunea de turism , spații cazare și funcțiuni conexe;
- construcțiile nou proiectate se vor realiza în armonie cu cadrul natural și cel construit;
- organizarea circulației auto și pietonale se va face cu respectarea configurației terenului;
- se vor moderniza drumurile existente.

Cap.III STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTARI

3.1. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică

Principalele criterii de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost:

- încadrarea în zona a noilor amenajări să se facă armonios cu spațiul înconjurător;
- organizarea și dimensionarea circulației carosabile și pietonale, ce face legătura cu zonele limitrofe;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare .

3.1.1. Cadrul natural/Analiza terenului

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal are folosința de fâneață și este amplasat pe panta sudică a dealului cu acces din latura de est. Terenul este în pantă cu pante de până la 30 %, .Latura de est adiacentă drumului existent are o pantă de 19,6% și preia o diferență de nivel de aproximativ 7,00 m .

. Conform analizei efectuate asupra terenului , din studiul efectuat asupra pantelor terenului , rezultă că terenul are o conformație neregulată, astfel:

- zona sus este cu pante de până la 12,% după care urmează o zonă de mijloc cu pante de până la 20 % iar în partea de jos pantele încep să se accentueze.

Astfel rezultă că terenul nu are zone de platformă și prezintă probleme de construire, fiind necesare terasări și sistematizări verticale majore. Se recomandă amplasarea construcțiilor amplasate cu latura lungă pe curba de nivel, sau construcții terasate astfel încât zona de sunsol să fie cât mai mică.

Terenul este amplasat pe vârful dealului și are deschideri spre priveliști deosebite(Munții Bucegi și dealurile comunei Moieciu) .

3.1.2. Propunere de dezvoltare arhitectural-urbanistică

Pe teren se dorește realizarea a două case de vacanță de mici dimensiuni și care să se integreze armonios cu spațiul înconjurător.

Pentru o rezolvare coerentă a problemelor arhitectural - urbanistice de integrare a noilor construcții cu cadrul natural existent, factor dominant puternic, se propune o rețea stradală care să se subordoneze acestuia.

După efectuarea studiului pantelor amintit, pentru drumul de acces se propune înmuiera pantei de la 19,6% , la 16 %: Realizarea acestuia se va face prin adăugarea de umpluturi ce vor începe din apropierea intersecției amplasată în aval, drumul fiind unul în rambleu.

Accesul la parcela se va realiza în partea de jos a acesteia , unde se va amplasa un parcaj .

Parcela va fi indivizibilă , pe ea se vor amplasa maxim două construcții cu un regim maxim de înălțime D+ P +M. Înălțimea acestora nu va fi mai mare de 10,00 m , măsurat de proiecția coamei la terenul natural.

Pentru a se păstra caracterul risipit al localității se va avea în vedere ca ocuparea terenului să fie mică cu spații largi între construcții astfel încât cadrul natural să fie dominant. De asemenea se va acorda o atenție amenajărilor spațiilor verzi interioare , împrejuririlor precum și materialelor folosite.

3.2. Organizarea circulației

3.2.1. Caile de comunicație- profiluri transversale

Accesul de la drumul Principal se face pe drumul public existent numit Ulița Bolintirului. se va moderniza și se va lăți la 8,00 m cu parte carosabilă de 6,00 m și trotuare bilaterale de 1,00 m pe ambele sensuri conform aviz circulație 2681/16.09.2025 emis de Primăria Comunei Fundata.

Accesul la parcela se va face din drumul public existent. Aleea de acces va fi o alee semicarosabilă de 3, 50 m lățime cfu un parcaj adiacent pentru patru autoturisme .

Dimensionarea formelor geometrice ale intersecțiilor se va face conform cu normativul pentru amenajarea la același nivel a intersecțiilor de drumuri publice, indicativ C.178/1986 și STAS 1848-1,2,3,4.

Arterele nou proiectate vor avea o îmbrăcăminte asfaltică, ca de altfel și trotuarele adiacente.

3.2.2. Parcaje

Pentru fiecare construcție se va asigura minim 2 locuri de parcare amplasate în interiorul parcelei.

3.2.3. Sistemalizare verticala

In perimetrul zonei sunt necesare o serie de masuri si lucrari care se asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata sa se faca in mod continuu, fara zone depresionare intermediare;

Apele pluviale de pe drumul interior se vor prelua prin rigole deschise și se vor dirija către văile existente.

3.3. Zonificare functionala

Asa cum se prezinta situatia in plansa de reglementari A-03 în zona se disting :- ZF 02 terenuri arabile;

- ZF11 zonă locuințe;
- ZF06 Căi de comunicație

| ZONE FUNCTIONALE | | existent | | propus | |
|------------------|------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1. | ZF03 Terenuri agricole | 3912 | 94,5 | 1912 | 46,2 |
| 2. | ZF11 Zona locuințe | 0 | 0 | 1930 | 46,7 |
| 3. | ZF06 Cai de comicati e | 223 | 5,4 | 293 | 7,1 |
| | TOTAL | 4135 | 100 | 4135 | 100 |

Din care, teren ce genereaza PUZ:

| Zone funcționale | Existent | | Propus | |
|-------------------------------------|-------------|------------|------------|--------------|
| | mp | % | mp | % |
| ZF11 Zona locuinte/ case de vacanta | 0 | 0 | 1930 | 96,5 |
| ZF06 Căi de comunicație | 0 | 0 | 70 | 3,5 |
| ZF03 Terenuri arabile | 2000 | 100 | 0 | 0 |
| TOTAL TEREN | 2000 | 100 | 200 | 100,0 |

3.4. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus pentru noile constructii va fi în felul următor:

Construcțiile vor avea un regim de înălțime D+P+M. Înălțimea construcțiilor nu va depăși 10,00 m la coamă măsurat față de proiecția acesteia la terenul natural.

3.5. Regimul de aliniere

Pentru conservarea caracterului risipit nu va fi un regim de aliniere.

3.6. Modul de amplasare în interiorul parcelei

În interiorul parcelei se vor respecta următoarele reguli :

- față de drumul existent construcțiile se vor retrage la minim 6,00 m față de aliniament sau 10,00 m față de axul drumului
- față de limitele laterale ale terenului construcțiile se vor retrage minim 4,00 m;
- În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa unele față de altele la 15,00 m;

Pe parcelele alăturate se va avea în vedere ca distanța între construcții să nu fie mai mică de 15,00 m.

b. Zona de deservire locală

Edificabilul parcelei precum și retragerile sunt prezentate în planșa A03.

3.7. Modul de utilizare a terenului

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului s- au calculat valori privind procentului de ocupare a terenului P.O.T. și coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.

$$P.O.T._{max} = \text{supr. construita} / \text{supr. teren}$$

$$C.U.T._{max} = \text{supr. desfasurata} / \text{supr. teren}$$

a. Zona le locuințe

$$P.O.T._{max} = 15\%$$

$$C.U.T._{max} = 0,4$$

Suprafața maximă construită a unei construcții individuale va fi de 150mp(suprafață calculata la parcela minimă de 1000mp). Suprafața maximă desfășurată a unei construcții individuale va fi de maxim 400 mp. În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,80 m suprateran.

În situația în care două construcții sau mai multe ulterior se vor extinde, suprafețele maxime construite și desfășurate vor respecta regullile pentru construcții individuale.

b. Zona de deservire locală

Pentru zona de deservire locală nu se vor prevedea indici pentru utilizarea terenului.

3.8. Echiparea edilitara

Construcțiile ce se vor edifica vor putea sa se racordeze la rețelele de apa, canal,electricitate, astfel:

3.8.1. Alimentare cu apa

Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua de apă potabila existenta pe strada existenta , conform aviz 622 /03.07.2025 eliberat de Primaria Comunei Fundata.

3.8.2. Canalizare

Apele uzate menajere de la cele două case de vacanță vor fi colectate prin rețele de canalizare exterioare și descărcate într-un bazin etanșe vidanjabil comun, care asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare, conform H.G. nr. 714/2022 .

3.8.3. Gaze naturale

Nu există gaze naturale în zonă.

3.8.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a construcțiilor proiectate se va face de la rețeaua electrică de distribuție existentă amplasata la limita drumului public.

3.8.5. Agentul termic

Asigurarea agentului termic se va face prin folosirea de combustibil solid (lemn, bricheți,peleți etc) sau folosirea de sisteme alternative ca pompe de căldură, panouri fotovoltaice și panouri solare.

Nu se recomandă amplasarea de rezervoare GPL supraterane.

3.9. Protecția mediului

3.9.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru a se evita posibila apartie a alunecărilor de teren construcțiile vor fi de mici dimensiuni se vor amplasa depărtat unele de altele și se va avea în vedere recomandările studiilor geotehnice cu privire la condițiile de fundare.

3.9.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru fiecare construcție în parte preluarea apelor uzate menajere se va face într-un bazin inteligent colector(perfect etanșabil), astfel încât infiltrarea apelor in sol să nu fie posibila.

3.9.3. Depozitarea deseurilor

Resturile menajere se vor depozita in europubele standard si se vor colecta regulat, conform contractului dintre beneficiar si o firma de salubritate.

3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Lista cu obiective de utilitate publica propusa

- proiectarea si executarea drumurilor publice.

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Din totalul teritoriului zonei studiate, 233 mp apartin domeniului public, iar restul de 3.913 mp apartin persoanelor fizice sau juridice.

3.10.3. Circulatia terenurilor

Terenurile pe care se vor largi drumurile publice existente și aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice , vor trece în proprietatea statului român cu utilitate publică (domeniul public).

Tipul de proprietate și circulația terenului sunt prezentate în planșa A04.

3.11. Concluzii

Prezentul proiect, prin propunerile avansate se incadreaza in prevederile planului urbanistic general P.U.G. Fundata.

Acest studiu a fost analizat în detaliu, indicii propuși prin acest studiu sunt maxim admisibili. Nerespectarea acestora și a recomandărilor propuse prin P.U.Z. va duce la alterarea gravă a cadrului natural și a mediului înconjurător.

După aprobarea acestei documentații, aceasta împreună cu regulamentul local de urbanism , va sta la baza eliberării certificatelor de urbanism, pentru obținerea autorizației de construcție. Cadrele specializate din cadrul Primăriei Comuna Fundata, au obligația de a pune la dispoziție prezenta documentație consultări publice.

Intocmit
Arh. Marius LUNGU



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereat P.U.Z. - construire locuințe

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

Prezentul regulament a fost elaborat odata cu P.U.Z.- construire locuințe. Acesta cuprinde reglementări, cu privire la: amplasarea construcțiilor, volumetria acestora, folosirea materialelor și a culorilor etc.

P.U.Z. - construire locuințe împreuna cu regulamentul local de urbanism afereat devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism, și autorizații de construire pentru aceasta zonă .

Regulamentul cuprinde prescripții și reglementări privind :

- alinierea construcțiilor ;
- regimul maxim de înălțime ;
- interdicții de construire ;
- folosirea materialelor de construcție și a finisajelor ;
- trasarea și amenajarea căilor de circulație ;
- amenajarea spațiilor verzi

1.2. Baza legala a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau :

- legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificata cu OUG 7/2011 și legea 190/ 2013;
- legea 50/1991, republicată , privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G.R. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism ;
- ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000 ;
- prevederile P.U.G. Comuna Fundata – sat Șirnea;
- Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR.

1.3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul în suprafața de 15.630 mp amplasata în extravilanul localității Șirnea , aflat în teritoriul administrativ al comunei Fundata.

2. Reguli de bază privind modul de utilizare al terenului

Regulile de aplicare P.U.Z. sunt determinate în cadrul planului propunere reglementări A03 elaborat la scara 1: 500

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

Art 1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă pentru funcțiunile prevăzute și în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Art 2. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Art 3. În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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

Art 4. Autorizarea viitoarelor construcții se va face numai cu respectarea prevederilor legale privind siguranța construcțiilor.

Art.5. Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care s-au luat măsuri de prevenire a riscurilor naturale(drenare ape pluviale, etc).

Art 6. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art 7. Condițiile de amplasare a construcțiilor , retrageri, distanțe minime obligatorii sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 8. Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură acces la drumul public.

Art 9. Lucrările privind circulația rutieră pe drumuri publice sau private trebuie să respecte alcătuirea generală de străzi, profilurile de artere și categoria tehnică a acestora.

Art.10 Lucrările de străzi se vor executa numai după terminarea lucrărilor subterane. Desfacerile ulterioare locale pentru pozarea rețelelor tehnico edilitare bransare, este permisă cu condiția aducerii terenului la starea inițială.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde aflate în vigoare.

2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art 11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice centralizate de echipare edilitară nu există, astfel se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent .

Art 12. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz. Indiferent de finanțarea lucrărilor enunțate mai sus acestea intră în proprietate publică.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza subteran.

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

Art 13. Parcela existentă va fi indivizibilă.

2.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Art 14. Se vor asigura spații verzi în interiorul incintei de minim 50 % din suprafața terenului. Suprafața spațiilor verzi va fi ocupată cu maxim 20 % de vegetație înaltă(arbori).

3. Zonificarea funcțională

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism are o suprafață totală de 2000 mp, funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

La nivelul incintei studiate s-a delimitat o singură zonă funcțională denumită :
Z1 - Zonă locuințe ;

Art.15 Funcțiunea dominantă va fi de locuire (locuințe și case de vacanță). Se admite creșterea animalelor(gospodării agricole).

Art 16. Alte funcțiuni în afara celor prevăzute la articolul 16 nu se admit.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1. Condiții de conformare și amplasare a clădirilor

Art.17 Construcțiile se vor realiza în regim izolat . Se admit extinderi ale construcțiilor inițiale .

Art 18. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism.

Art 19 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Limita maxima admisibila de construire (linia roșie) este marcata raportata la marginea drumului, astfel construcțiile nou proiectate se vor amplasa în felul următor :

- pentru drumul de acces în lățime de 8,00 m construcțiile se vor retrage la minim 6,00 m față de acesta;

Dacă la nivelurile superioare se vor realiza volume în consolă , proiecția acestora la sol nu vor depăși linia roșie.

Art.20 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

În interiorul zonelor construite s-au stabilit urmatoarele:

- față de limitele de proprietate construcțiile se vor retrage la minim 6,00 m față de aceasta;

În interiorul parcelelor s-a stabilit zona de edificabil astfel:

- parcelei va fi la 10,00m față de aliniamentul străzii existente, la 4,00 m față limitele de proprietate din nord , vest și parțial sud conform plansei a0;

Art 21. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe parcele diferite

Construcțiile se vor amplasa la minim 15,00 m față construcțiile existente pe parcelele alăturate.

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor avea un regim de înălțime D+P+M . Înălțimea construcțiilor nu va depăși 10,00 m la coamă măsurat față de proiecția acesteia la terenul natural.

Nu se acceptă etaje mansardate.

Art 23 Circulații accese

Profilele stradale vor fi în felul următor:

- drumul de acces public existent va avea un profil stradal de 8,00 m cu parte carosabilă de 6,00 m și trotuare bilaterale e 1,00 m;

Materialele de construcție pentru circulații vor următoarele:

- pentru străzi și accese carosabile se vor folosi îmbrăcămînți asfaltice pe substraturi din balast și nisip;
- pentru alei interioare semicarosabile se vor folosi piatra naturala pe substraturi de balast si nisip.
- rigolele vor fi inierbate.

Art 24. Parcaje

Pentru fiecare locuință/ casă de vacanță se va prevedea câte două locuri de parcare amplasate în incinta proprietății.

4.2. Posibilități maxime de ocupare al terenului

Art.25 Indicii maximi de utilizare a terenurilor vor fi in felul urmator:

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. $_{max} = 15\%$

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. $_{max} = 0,4$

Suprafața maximă a unei construcții ocupață la sol nu va depăși 150 mp. În situația în care se realizează extinderi a unei construcții , suprafața cumulată construită la sol nu va depăși 150 mp.

Suprafețele teraselor care necesită stâlpi sau construcții suplimentare se includ în calculul coeficienților de urbanism (POT, CUT).

În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,80 m suprateran.

4.3.Aspectul construcțiilor

Art.26 Pentru fațade se admit numai materiale durabile , de bună calitate, pentru a rezista în timp la variațiile de temperatură și umiditate. Pentru fațade se vor folosi materiale naturale ca: piatra, lemn, tencuieli.

Pe fațade nu se vor folosii mai mult de trei culori. Nuanțele folosite vor fi culori neutre de pământ sau pastelate pentru zugrăveli sau placări din lemn băițuite în nuanțe folosite local.

Se interzic folosirea de materiale în culori stridente nenaturale(altele decât cele folosite în mod tradițional) ce intră în contrast cu spațiul înconjurător.

Se interzice placările cu piatra slefuită(marmure, granite, etc) ,plăci ceramice, și orice material contrastant ce nu este folosit în mod tradițional.

Art 27 Acoperișurile vor fi cu șarpantă. Materalele pentru învelitoare vor fi cele traditionale(siță , sindrilă) sau țiglă. Culorile de țiglă vor fi cele naturale până la nuanțe de brun închis.

Se interzic materiale stralucitoare ca tabla aurie , tabla inox, etc.

Pantele acoperișurilor vor fi cuprinse între 35°-65°. Se recomandă folosirea pantelor caselor tradiționale de 40°-50°.

Art.28 Împrejmirile vor fi transparente $h_{max} = 1,20$ m executate numai din lemn, fără parapeti.

Se interzic folosirea elementelor de protejare a proprietatii impotriva efracției ca țepușe ghimpi, etc.

Art.29 Zidurile de sprijin apărute din amenajarea terenului nu vor avea înălțimea mai mare de 1,00 m. Nu se admit zidurile de sprijin din beton aparent.

4.4 Rețele edilitare

Art 30 Construcțiile ce se vor edifica vor putea sa se racordeze la rețelele de apa, canal,electricitate, astfel:

- pentru alimentarea cu electrică construcțiile nou propuse se vor racorda la un post de transformare care ce se va racorda la rețeaua electrică de distribuție conform aviz

- pentru alimentarea cu apă construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua de distribuție de apa potabilă existentă conform aviz nr 622 /03.07.2025 eliberat de Primaria Comunei Fundata. ;

- pentru fiecare construcție în parte preluarea apelor uzate menajere se va face într-un bazin inteligent colector(perfect etanșabil) care va respecta condițiile avizului SGA.

5. Unități teritoriale de referință

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referință

6. Reguli speciale

Art. 31 Lucrările de circulație ale terenurilor, comasare, dezmembrare se vor face numai cu avizul primărie Comunei Fundata, care este în măsură să verifice corelarea cu prezenta lucrare.

Art. 32 Autorizatiile de construire se vor emite dupa ce se realizeaza operatiunile de circulatie a terenurilor astfel încât să fie reglementată situația juridică a strazii(domeniul public).

Întocmit,
Arh. Marius Lungu



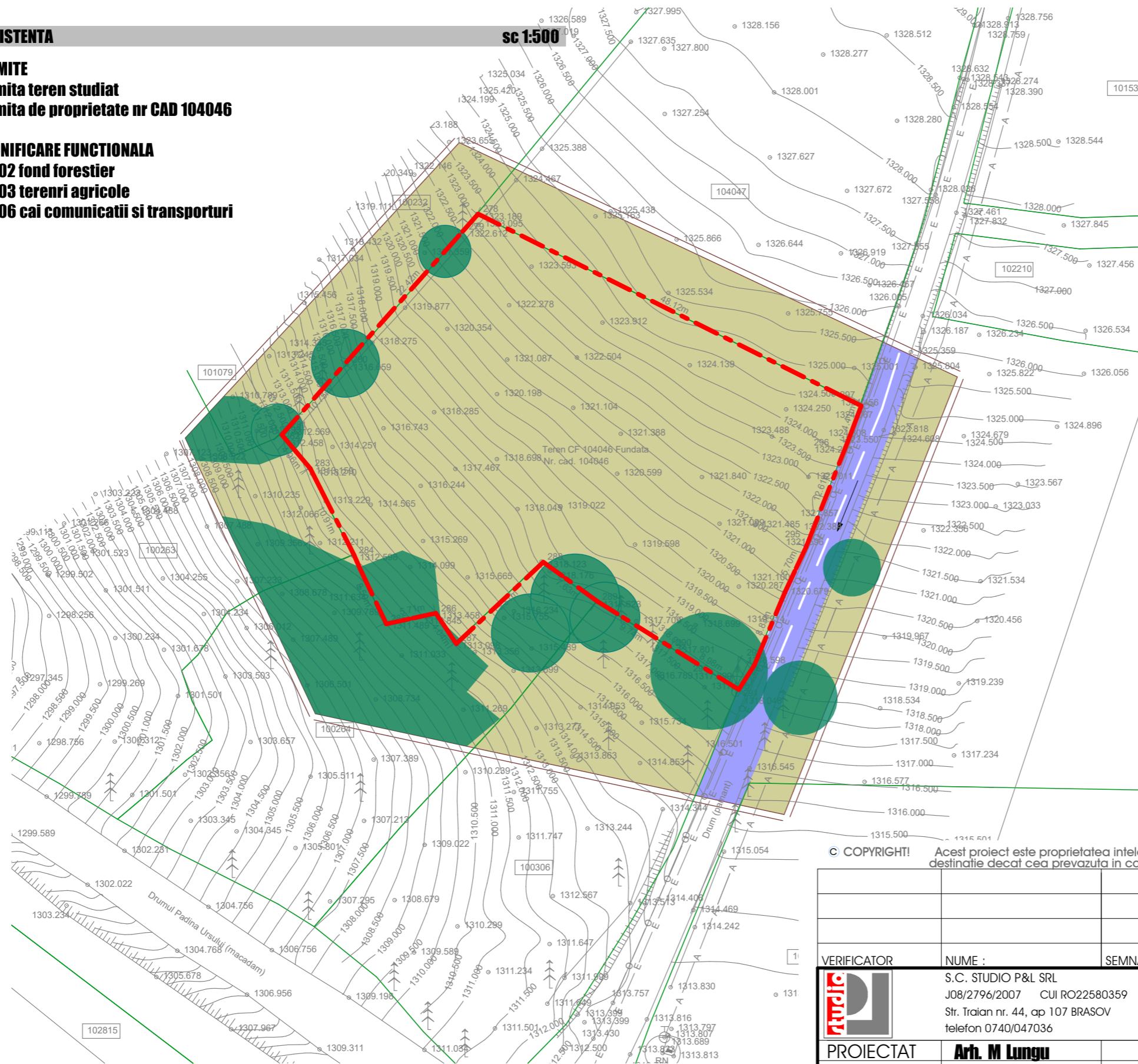
P.U.Z.

case de vacanta

SITUATIA EXISTENTA

sc 1:500

- LIMITE**
- limita teren studiat
 - limita de proprietate nr CAD 104046
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZF02 fond forestier
 - ZF03 terenri agricole
 - ZF06 cai comunicatii si transporturi



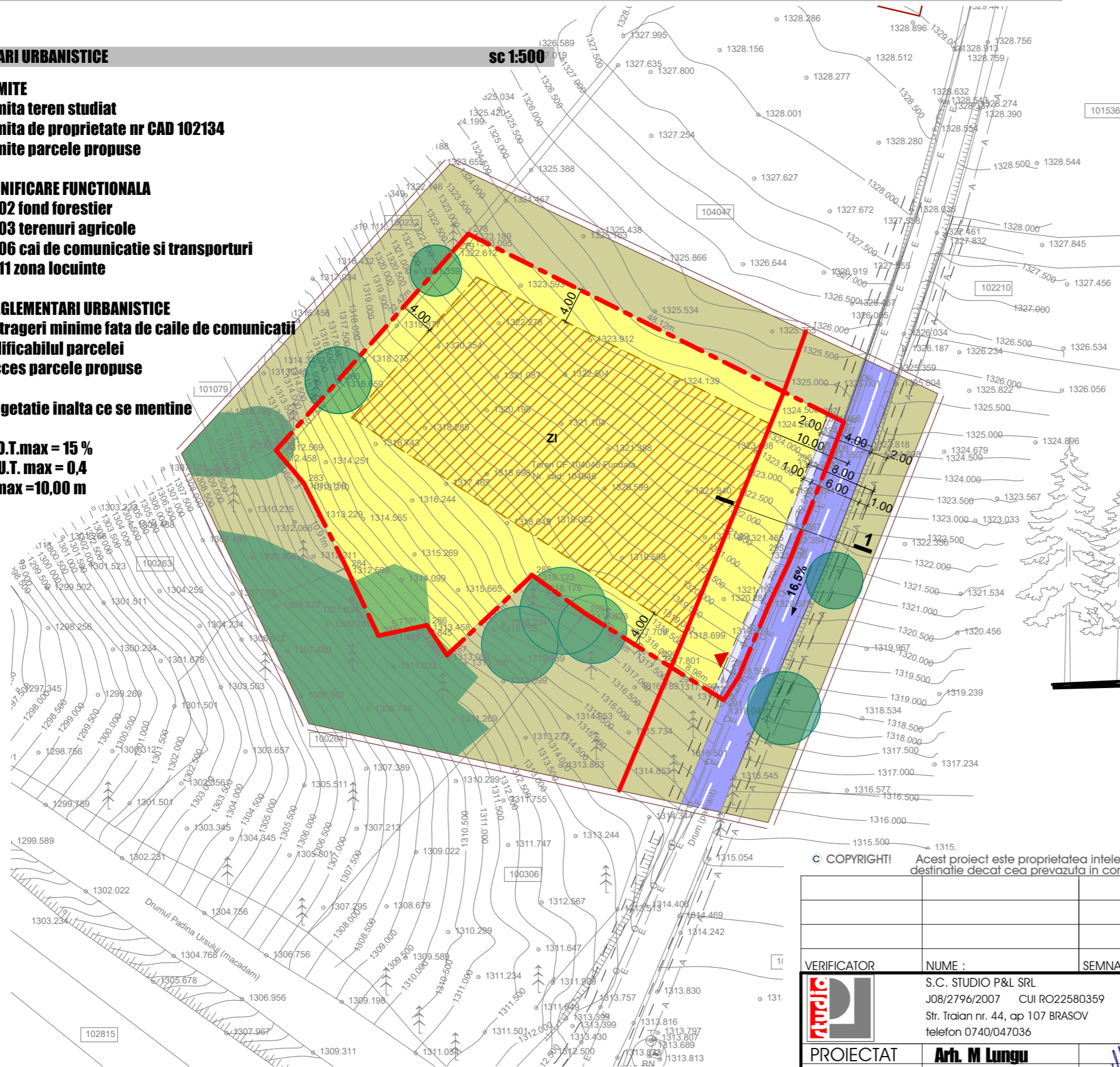
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

| VERIFICATOR | NUME : | SEMNATURA | REFERAT NR. / DATA |
|---|--|---|---|
|  | S.C. STUDIO P&L SRL |  | PUZ CASE DE VACANTA |
| | JOB/2796/2007 CUI RO22580359 | | BENEFICIAR: MICULI Florin și Mariana |
| | Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV telefon 0740/047036 | | ADRESA: Com Fundata Sat Fundata nr CAD 104046 |
| PROIECTAT | Arh. M Lungu | | scara |
| DESENAT | Arh. M Lungu | | 1:500 |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | | SITUATIA EXISTENTA |
| | | | Pr.62 |
| | | | P.U.Z. |
| | | | A02 |
| | | | data |
| | | | 04.05.2025 |

P.U.Z. case de vacanta

REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITE**
- limita teren studiat
 - limita de proprietate nr CAD 102134
 - limite parcele propuse
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZF02 fond forestier
 - ZF03 terenuri agricole
 - ZF06 cai de comunicatie si transporturi
 - ZF11 zona locuinte
- REGLEMENTARI URBANISTICE**
- retrageri minime fata de caile de comunicatii
 - edificabilul parcelei
 - acces parcele propuse
- vegetatie inalta ce se mentine
- P.O.T.max = 15 %
C.U.T. max = 0,4
Hmax = 10,00 m

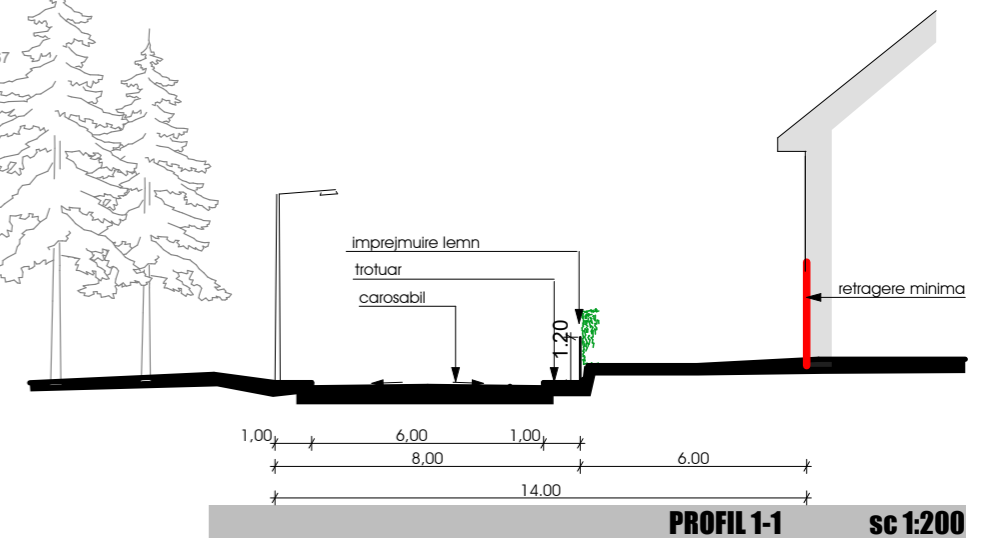


BILANT TERITORIAL - zona studiata

| | existent | | propus | |
|---------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| | mp | % | mp | % |
| 1. ZF03 TERENURI AGRICOLE | 3.912 | 94,6 | 1.912 | 46,2 |
| 2. ZF11 ZONA LOCUINTE | 0 | 0 | 1930 | 46,7 |
| 3. ZF06 CAI COMUNICATII | 223 | 5,4 | 293 | 7,1 |
| TOTAL | 4135 | 100 | 4135 | 100 |

BILANT TERITORIAL - teren ce a generat PUZ






| | existent | | propus | |
|--------------------------|-------------|------------|-------------|------------|
| | mp | % | mp | % |
| 1. ZF03 TERENURI AGRICOL | 2000 | 100 | 0 | 0 |
| 2. ZF11 ZONA LOCUINTE | 0 | 0 | 1930 | 96,5 |
| 3. ZF06 CAI COMUNICATII | 0 | 0 | 70 | 3,5 |
| TOTAL | 2000 | 100 | 2000 | 100 |

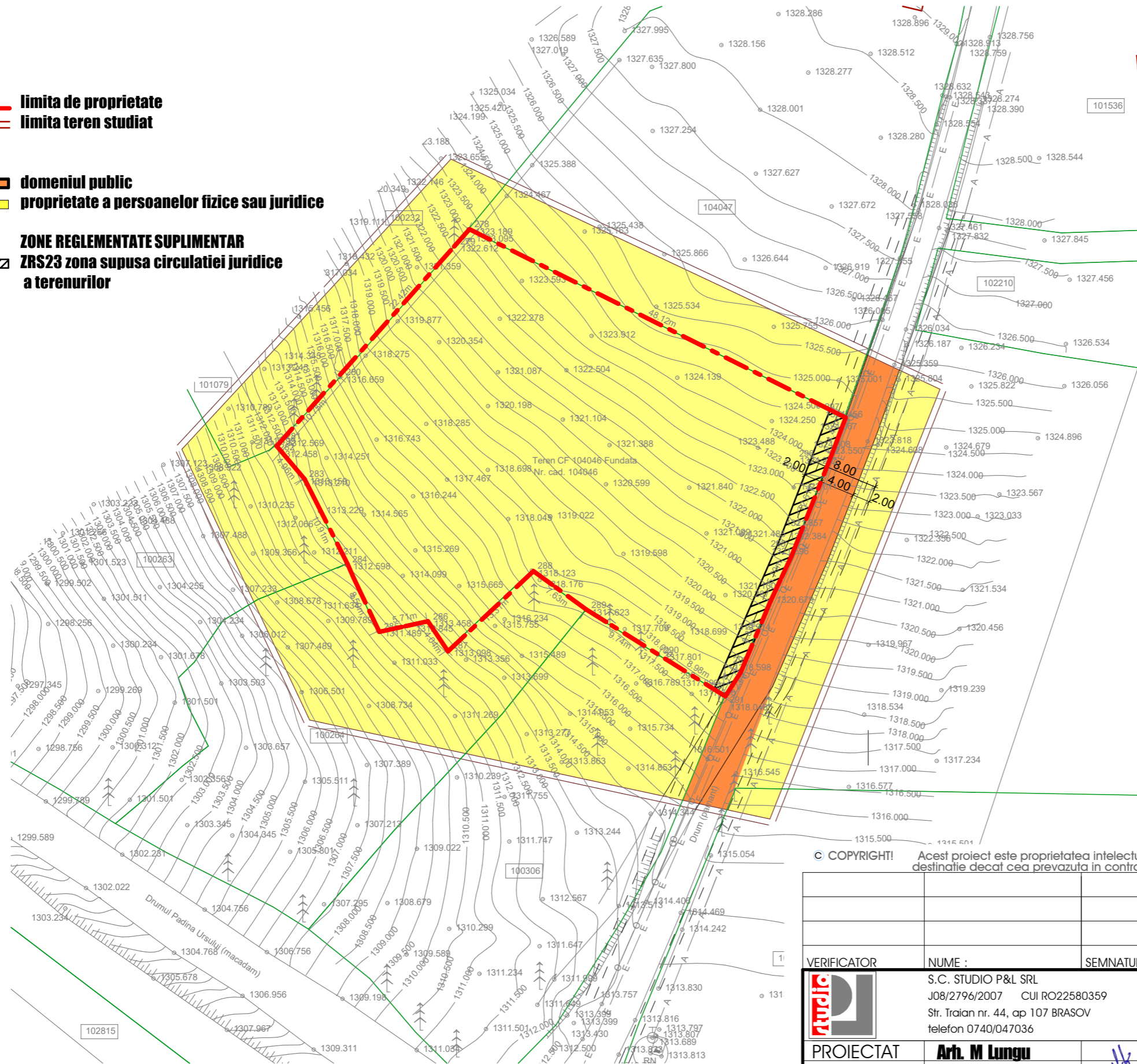


COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.



| VERIFICATOR | NUME : | SEMNATURA | REFERAT NR. / DATA |
|-------------|--|-----------|---|
| | S.C. STUDIO P&L SRL | | PUZ CASE DE VACANTA |
| | JOB/2796/2007 CUI RO22580359 | | BENEFICIAR: MICUȚI Florin și Mariana |
| | Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV telefon 0740/047036 | | ADRESA: Com Fundata Sat Fundata nr CAD 104046 |
| PROIECTAT | Arh. M Lungu | | scara |
| DESENAT | Arh. M Lungu | | REGLEMENTARI URBANISTICE |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | | data 04.05.2025 |

P.U.Z. case de vacanta

-  limita de proprietate
-  limita teren studiat
-  domeniul public
-  proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- ZONE REGLEMENTATE SUPPLEMENTAR**
-  ZRS23 zona supusa circulatiei juridice a terenurilor



© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

| VERIFICATOR | NUME : | SEMNATURA | REFERAT NR. / DATA |
|---|---|---|---|
|  | S.C. STUDIO P&L SRL J08/2796/2007 CUI RO22580359 Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV telefon 0740/047036 |  | PUZ CASE DE VACANTA BENEFICIAR: MICULI Florin și Mariana ADRESA: Com Fundata Sat Fundata nr CAD 104046 |
| PROIECTAT | Arh. M Lungu | | Pr.62 |
| DESENAT | Arh. M Lungu | | P.U.Z. |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | | A04 |
| | | | scara REGLEMENTARI JURIDICE |
| | | | data 04.05.2025 |

P.U.Z. case de vacanta

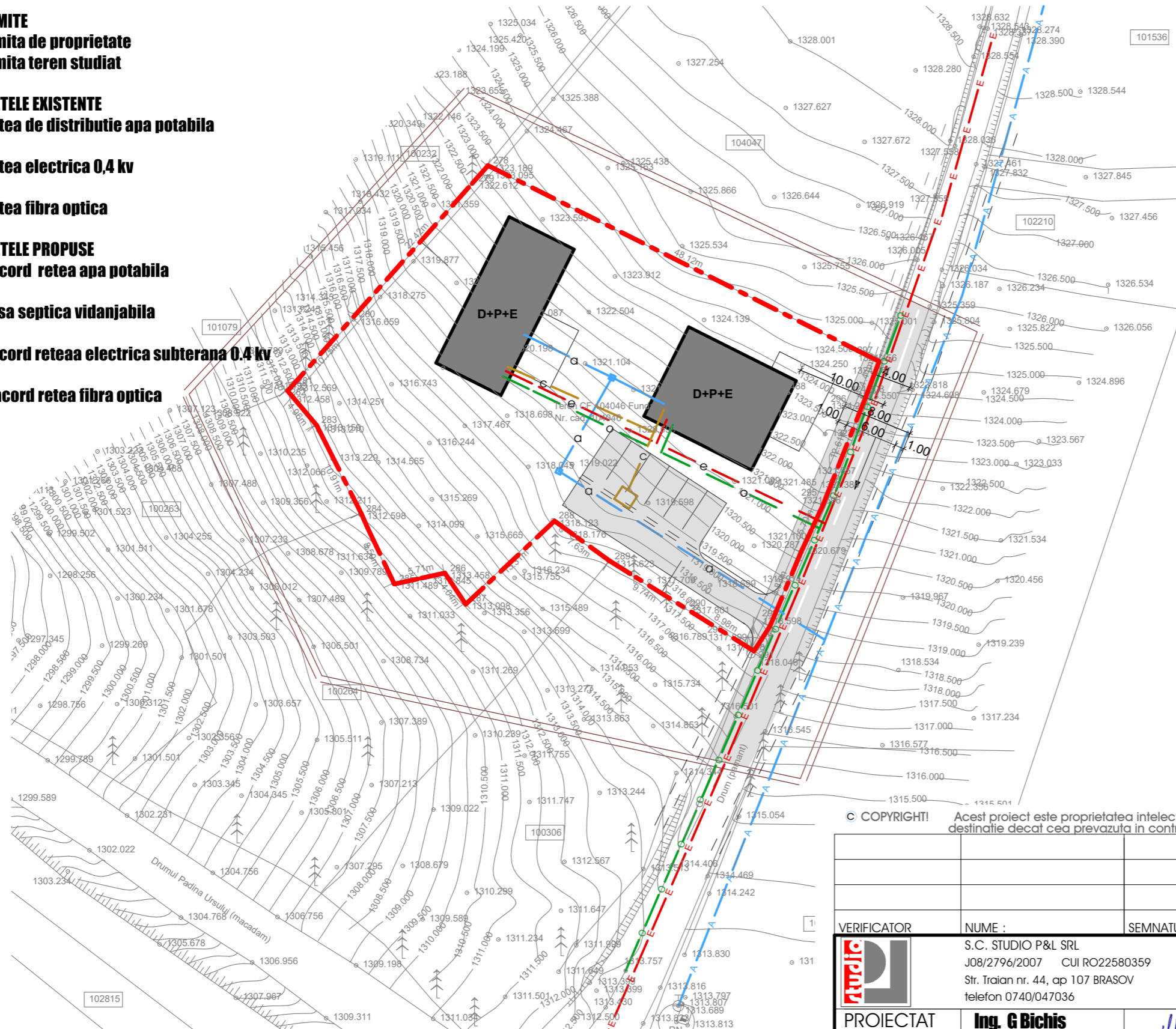
REGLEMENTARI EDILITARE

sc 1:500

- LIMITE**
- limita de proprietate
- limita teren studiat

- RETELE EXISTENTE**
- A — retea de distributie apa potabila
- E — retea electrica 0,4 kv
- O — retea fibra optica

- RETELE PROPUSE**
- a — racord retea apa potabila
- c — fosa septica vidanjabila
- e — racord retea electrica subterana 0,4 kv
- o — racord retea fibra optica



© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

| | | | |
|-------------|---|-----------|--|
| VERIFICATOR | NUME : | SEMNATURA | REFERAT NR. / DATA |
| | S.C. STUDIO P&L SRL JOB/2796/2007 CUI RO22580359 Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV telefon 0740/047036 | | PUZ CASE DE VACANTA BENEFICIAR: MICULIȚ Florin și Mariana ADRESA: Com Fundata Sat Fundata nr CAD 104046 |
| PROIECTAT | Ing. G Bichis | | Pr.62 |
| DESENAT | Ing. G Bichis | | P.U.Z. |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | | A05 |
| | | | scara REGLEMENTARI EDILITARE |
| | | | data 04.05.2025 |

436711 524415

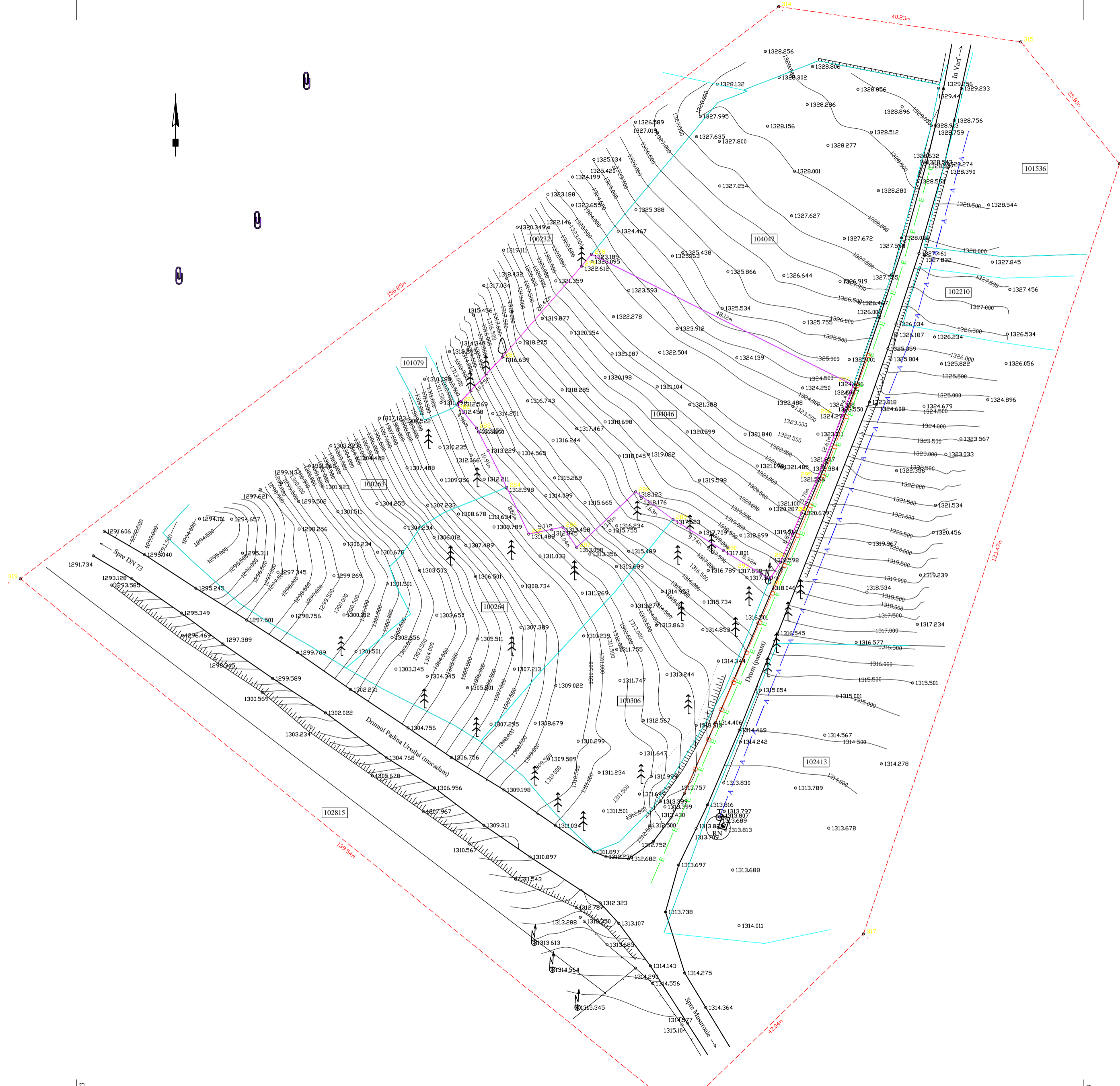
436711 524579

436528 524415

436528 524579

Judetul: Brasov
 Teritoriul administrativ: Brasov
 Cod SIRUTA: 41003
 Adresa imobilului: sat Fundata, comuna Fundata, judetul Brasov
 Nr. cad. al bunului imobil: 104046
 C.F. 104046 Fundata

Numele si prenumele proprietarilor:
 Miculit Florin si Miculit Mariana-Sida
 Adresa: Timisoara, str. Aleea Martir Istvan Andrei, nr. 18,
 bl. 65, sc. D. et. 1, ap. 3, judetul Timis



Zona studiata
INVENTAR DE COORDONATE

| Pct. | Nord (X) | Est (Y) |
|---------------------|------------|------------|
| 314 | 436708.683 | 524528.948 |
| 315 | 436702.884 | 524568.761 |
| 316 | 436682.827 | 524585.006 |
| 317 | 436556.172 | 524542.910 |
| 318 | 436526.874 | 524512.756 |
| 319 | 436614.573 | 524404.221 |
| S = 17527 mp | | |

Limita PUZ
INVENTAR DE COORDONATE

| Pct. | Nord (X) | Est (Y) |
|--------------------|------------|------------|
| 278 | 436667.939 | 524498.167 |
| 279 | 436666.006 | 524496.560 |
| 280 | 436651.006 | 524483.476 |
| 281 | 436643.705 | 524476.608 |
| 282 | 436643.175 | 524476.109 |
| 283 | 436639.349 | 524479.273 |
| 284 | 436629.620 | 524484.206 |
| 285 | 436621.936 | 524487.832 |
| 286 | 436623.075 | 524493.455 |
| 287 | 436619.744 | 524495.734 |
| 288 | 436628.872 | 524505.416 |
| 289 | 436624.345 | 524511.565 |
| 290 | 436619.231 | 524519.860 |
| 293 | 436615.377 | 524526.088 |
| 291 | 436614.504 | 524527.498 |
| 292 | 436617.256 | 524529.217 |
| 294 | 436625.391 | 524532.652 |
| 295 | 436630.554 | 524535.078 |
| 296 | 436642.277 | 524539.726 |
| 297 | 436646.434 | 524541.209 |
| S = 2000 mp | | |

- LEGENDA:**
- Zona studiata
 - Limita PUZ
 - Imobile inregistrate in baza de date OCPI
 - Stalp LEA
 - Canal
 - Hidrant
 - Arbori
 - Gard din lemn
 - Taluz
 - Baza taluz
 - Gard beton
 - A Traseu retea apa
 - E Traseu retea electrica
 - O Traseu retea fibra optica

NOTA: 1. SISTEM DE PROIECTIE: "STEREOGRAFIC 1970"
 2. SISTEM DE REFERINTA COTE: "MAREA NEAGRA 1975"
 3. RN - REPER DE NIVELMENT - NIVEL SUPERIOR CAPAC BETONAT - COTA 1313,823 M

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie cu nr. 4105/24.10.2025

PLAN TOPOGRAFIC
 SCARA 1 : 500

Date: 24.09.2025

Numele si prenumele executantului: dr. ing. I. Vorovencii
 Semnatura si stampila:

Iosif Vorovencii
 Digitally signed by Iosif Vorovencii
 Date: 2025.10.22 20:15:16
 +03'00'