



Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 16/4 / 2905.2026

**ANUNȚ
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

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

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

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari MOCANU SORIN si MOCANU GABRIELA

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucratoare - termen 10.07.2026

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

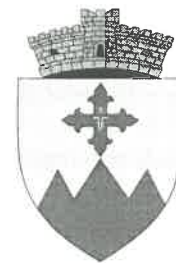
Cei interesati pot transmite in scris propuneri sau opinii cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com, pana la data de 10.07.2026

Primar,
Patea Marian Florin



Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT de HOTĂRÂRE NR. 40

Din 29.05.2026

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari MOCANU SORIN si MOCANU GABRIELA

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

1. Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 1579 din 27.05.2026, inaintata de catre Mocanu Sorin, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 11/14.05.2026, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire case de vacanta”.
- PUZ - ul - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari Mocanu Sorin si Mocanu Gabriela.

2. Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. 1612/29.05.2026;
- raportul de specialitate nr. 1613/29.05.2026;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

3. Vazand prevederile :

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

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

HOTĂRĂȘTE :

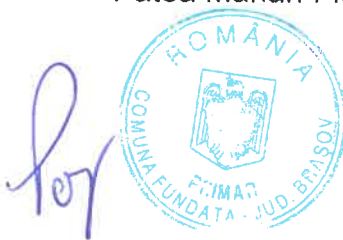
Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966 in suprafata de 2.896 mp, conform anexei la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul aparținând beneficiarilor Mocanu Sorin și Mocanu Gabriela, așa cum a fost definit în articolul anterior, va face parte din intravilanul comunei Fundata, județul Brașov începând cu data prezentei hotărâri.

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

Art. 4 Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului-Județul Brașov, primarului comunei Fundata, beneficiarilor Mocanu Sorin și Mocanu Gabriela și se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops, located below the text 'Secretar general – Preda Nicoleta Daniela'.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari MOCANU SORIN si MOCANU GABRIELA

Nr. 1612 din 29.05.2026

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 29 alin. (1) lit. c) și alin. (3) și art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului *Hotărârii Consiliului Local – privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari MOCANU SORIN si MOCANU GABRIELA.*

Motivul emiterii proiectului de hotărâre:

- cererea inregistrata cu nr. 1579 din 27.05.2026, inaintata de catre Mocanu Sorin, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 11/14.05.2026, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire case de vacanta”.
- PUZ - ul - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari Mocanu Sorin si Mocanu Gabriela.

- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Măsuri de implementare

Documentatia fiind completa, se înaintea spre analiza si aprobare Consiliului Local. Punerea în aplicare a hotărârii va avea loc imediat, fără a fi necesară o perioadă suplimentară.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de hotărâre anexat, pe care îl supun spre aprobare. Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, vă rog să analizați și să hotărâți asupra proiectului *Hotărârii Consiliului Local - privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari MOCANU SORIN si MOCANU GABRIELA .*

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

PRIMARUL COMUNEI,
Marian Florin PATEA



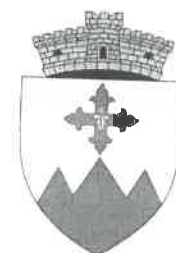
Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari MOCANU SORIN si MOCANU GABRIELA

Nr. 1613 din 29.05.2026

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

Având în vedere urmatoarele:

- cererea inregistrata cu nr. 1579 din 27.05.2026, inaintata de catre Mocanu Sorin, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 11/14.05.2026, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire case de vacanta”.
- PUZ - ul - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari Mocanu Sorin si Mocanu Gabriela.
- Raportul informarii si consultarii publicului cu privire la Elaborare PUZ „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiar Mocanu Sorin si Mocanu Gabriela cu nr. 2500/26.08.2025, intocmit conform Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism"
- prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :

"ART. 25

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

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

Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



ART. 47

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

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

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

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

propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966, beneficiari MOCANU SORIN si MOCANU GABRIELA

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

Intocmit,
Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea, nr.
cad. 100966
Proiect nr. 1-26-34

FOAIE DE GARDĂ

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. Inițiator | Mocanu Sorin |
| 2. Denumirea lucrării | Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță |
| 3. Amplasament | Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea, nr. cad.
100966 |
| 4. Proiect număr | 1-26-34 |
| 5. Fază proiectare | P.U.Z. |
| 6. Proiectant | S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro |

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena
architect



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea, nr.
cad. 100966
Proiect nr. 1-26-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Inițiator:	Mocanu Sorin
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea, nr. cad. 100966
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-26-34
Data elaborării:	08.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, sat Şirnea identificat prin C.F. nr. 100966 nr. cad. 100966 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 caselor de vacanță;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcărilor 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.

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism faza P.U.G. avizată cu avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungită prin 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, pe o rază de 400m se regăsesc numeroase case de vacanță, locuințe, anexe, unități turistice, pensiuni, cu un regim de înălțime cuprins între P și P+2+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește construirea unor case de vacanță.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, avizat cu avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității, adiacent limitei intravilanului.

Zona studiată se înscrie într-un areal montan care, în ultimele două decenii, a cunoscut o transformare semnificativă, determinată de dezvoltarea turismului rural și montan.

În ultimul deceniu, aceasta s-a consolidat ca un micro-pol turistic, prin apariția unităților de cazare și agrement, completate de locuințe, case de vacanță și anexe.

Evoluția zonei indică o direcție de dezvoltare ca zonă turistică montană de interes local și regional.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, adiacent limitei intravilanului sat Șirnea.

Terenurile situate la vest de drumul de acces sunt situate în intravilan și sunt reglementate de P.U.G. cu destinația de locuințe și funcțiuni complementare.

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

- la nord: teren identificat cu nr. cad. 103360 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren identificat cu nr. cad. 101553 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren necadastrat (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la vest: drum de acces asfaltat identificat cu nr. cad. 102445.

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

Terenul este situat în partea de est a comunei, la o distanță de aproximativ 1km de centrul acesteia, minim 1 km față de magazin/supermarket, biserică, min 7,9 km față de primărie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

În apropierea localității Fundata se pot vizita numeroase obiective naturale: Parcul Național Piatra Craiului - Trasee în Piatra Craiului, Prăpăstiile Zărneștilor, Cheile Moieciului, Amfiteatrul Transilvania, Cheile Grădiștei, Peștera și Cheile Dâmbovicioara, Peștera cu lilieci din satul Peștera, Satul Șirnea, Barajul Pecineagu.

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.

Conform studiului geotehnic, 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.

Se recomandă amplasarea construcțiilor în zonele în care terenul este slab înclinat. În cazul în care se vor amplasa construcții în zonele moderat înclinate se vor lua măsurile corespunzătoare pentru siguranța lor (rețele de drenaj, ziduri de sprijin, etc.).

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 (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). 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.

În faza următoare de proiectare când se va definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

Conform avizului nr. 74/30.05.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă.

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

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din drum asfaltat nr. cad. 102445 ce are o lățime cuprinsă între 3,18 -5,03 m în zona analizată.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Terenul reglementat este situat în extravilanul localității fără reglementări urbanistice. În prezent, la data demarării P.U.Z.-ului, pe teren este amplasată o anexă de lemn (nr.cad. 100966-C1) cu suprafața la sol de 16 mp neînscrisă în cartea funciară care urmează a fi desființată.

În imediata vecinătate, pe terenurile situate la nord și la vest de terenul ce face obiectul P.U.Z., se află câte o construcție cu destinația de locuință/anexă în regim de înălțime parter, iar pe terenurile situate la sud și est nu se regăsesc construcții.

- **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.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent în zonă prezintă un caracter eterogen, rezultat al etapelor diferite de dezvoltare. În imediata vecinătate a amplasamentului se regăsesc construcții tradiționale cu destinația de locuințe și anexe gospodărești, realizate preponderent din lemn, aparținând fondului construit vechi.

La o distanță relativ mică față de amplasament se află construcții edificate recent, cu destinația de pensiuni, structuri turistice, case de vacanță și locuințe individuale, care se remarcă printr-un nivel superior de confort, calitate a execuției, fiind adaptate cerințelor actuale.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul comunei.

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

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 și puternic 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.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor pentru edificarea construcțiilor pe terenul ce face obiectul P.U.Z. 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)**

- Alimentare cu apă

Conform avizului nr. 4091/18.12.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă se află rețea publică de alimentare cu apă și hidrant supateran DN 80.

- Canalizare

Conform avizului nr. 4091/18.12.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comună nu există rețea de canalizare.

- Gaze naturale

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

- Telecomunicații

Conform avizului de amplasament nr. AFO450462/25089/23288/09.05.2025 emis de Orange România SA, în zona analizată nu există instalații de telecomunicații.

- Energie electrică

Conform avizului de amplasament nr. 7010250100421/02.06.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România S.A., obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

În zonă nu există rețea electrică de distribuție, instalațiile electrice aflate în gestiunea DEER Sucursala Brașov sunt amplasate la o distanță mai mare de 100m față de amplasamentul studiat.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de canalizare și de energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

Conform avizului nr. 6568/14.08.2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție

(monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico – științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

Conform punctului de vedere nr. 683/15.07.2025 emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale, iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

2.8. Opțiuni ale populației

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

Conform raportului de informare și consultare a publicului nr. 2500/26.08.2025 emis de Primăria Comunei Fundata, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism P.U.Z. propusă, iar documentația disponibilă pentru consultare la sediul Primăriei comunei Fundata nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $ag = 0.25g$, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 de ani; valoarea perioadei de colț este: $Tc = 0.7s$, conform P100/2013.

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 1213.00 m și 1182.50 m.

Formele de relief sunt dezvoltate în această zonă a culoarului pe conglomerate masive, cretacice 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.

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.

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.

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.

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

- se poate funda în stratele formate din nisip prăfos cu fragmente de roci sau fragmente de roci cu interspațiile umplute cu nisip prăfos 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.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

Se recomandă amplasarea construcțiilor în zonele în care terenul este slab înclinat. În cazul în care se vor amplasa construcții în zonele moderat înclinate se vor lua măsurile corespunzătoare pentru siguranța lor (rețele de drenaj, ziduri de sprijin, etc.).

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 (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). 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.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, avizat cu avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcela studiată se va realiza din drumul asfaltat identificat cu nr. cad. 102445, 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**
- se aplică la drumul asfaltat identificat cu nr. cad. 102445
- 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;
- declivitate de 5,56° (9,73%) pe o lungime de 139,00 m.

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.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 2% și 18,2%.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ minim 8,35 m de la aliniamentul existent;

Retragerea împrejuririlor față de căile de circulație este de:

→ minim 6,35 m de la aliniamentul existent;

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.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

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

Se vor prevedea zone verzi private amenajate pe minimum 50% din suprafața parcelei.

Se propune executarea a maxim două case de vacanță și anexe.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZCV** – zonă case de vacanță
- **ZC** – zonă de circulație publică
- **ZV** - zonă verde și acces

3.5.2. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zonă aferentă construcțiilor		0,6	16	
2	Teren extravilan liber de construcții		99,4	2880	
Total			100	2896	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zonă case de vacanță	subzonă aferentă construcțiilor	15	395	
		subzonă aferentă spațiilor verzi private	50	1317	
		subzonă aferentă circulațiilor private	35	922	
Total zone casa de vacanta			100	2634	90,95
2	Zonă de circulație publică		100	114	3,94
3	Zonă verde si acces		100	148	5,11
Total				2896	100

3.5.3. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – zonă case de vacanță

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

Existent: P.O.T.max.= 0,6%

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

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

Existent: C.U.T.max.= 0,006

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: Parter

Propus: max. S/D+P+M (H_{maxim} streașină 5,50 m, H_{maxim} coamă 11,00 m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, pentru învelitoare cu pantă între 45-60 de grade).

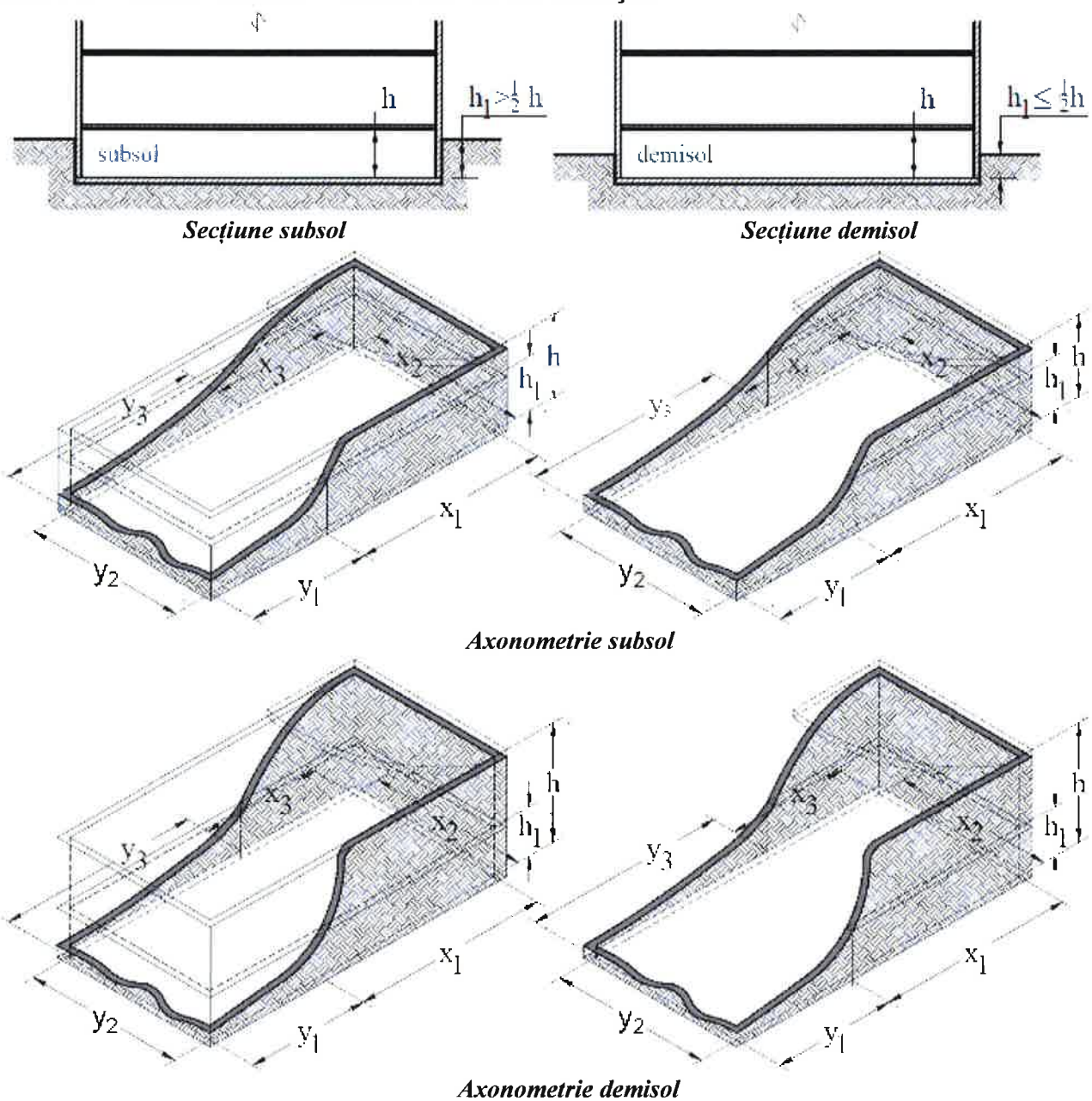
Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului.

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.

Conform Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor - Indicativ P 118-1/2025:

- **Demisolul** se consideră nivel **suprateran** al construcției atunci când pardoseala lui este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător, cu $h_1 \leq 1/2 h$ amplasată sub nivelul terenului și se include în numărul de niveluri supraterane. Pe terenurile în pantă, demisolul este considerat nivel suprateran atunci când are îndeplinită condiția de suprateran pe **50% sau mai mult** din perimetru (**Figura 1**).

- **Subsol** - nivel construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă. Subsolvurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcției.



Axonometrie subsol
 Dacă $x_1 + x_2 + x_3 > y_1 + y_2 + y_3 \rightarrow$ este **SUBSOL**
 Dacă $x_1 + x_2 + x_3 \leq y_1 + y_2 + y_3 \rightarrow$ este **DEMISOL**

Figura 1 - Determinare demisol / subsol

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei

- minim 5,00 m

Retragerea minima față de limita posterioară a parcelei

- minim 36,75 m

Vor fi prevăzute zone verzi private amenajate de minim 50% din suprafața terenului; Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 4091/18.12.2024 emis de Primăria Comunei Fundata, în zonă se află rețea de alimentare cu apă.

Conform avizului nr. 74/30.05.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza printr-un branșament din conductă PEHD Dn 32 mm, la rețeaua de distribuție apă potabilă, existentă pe stradă, conform avizului de amplasament favorabil nr. 4091/18.12.2024.

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

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 4091/18.12.2024 emis de Primăria Comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 74/30.05.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil cu V=30 mc) ce asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare, printr-o rețea de canalizare realizată din conducte PVC-KG Dn 160 mm.

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

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

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Se propune încălzirea prin centrale termice electrice sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO450462/25089/23288/09.05.2025 emis de S.C. Orange România S.A., pe amplasamentul studiat nu există elemente de rețea de telecomunicații aparținând Orange România S.A. și nu este afectat traseul Orange.

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

Conform avizului de amplasament nr. 7010250100421/02.06.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România S.A., obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

În zonă nu există rețea electrică de distribuție, instalațiile electrice aflate în gestiunea DEER Sucursala Brașov sunt amplasate la o distanță mai mare de 100m față de amplasamentul studiat.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. 2 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea nr. 542/2025 „Echipare edilitară faza P.U.Z.” întocmită de S.C. ONIK SISTEM S.R.L.

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

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

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

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

3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

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

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

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

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

Conform avizului nr. 784/A/14.05.2025 emis de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov, amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare și recomandările Ord. M. S. 119/2014 actualizat privitoare la: separarea funcțiilor, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-hidro-edilitare, în conformitate cu art. 34 din Ord. M. S. 119/2014 actualizat: „Fosele septice vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid – menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplasează la cel puțin 10, față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă”; instituirea zonelor de protecție sanitară față de obiective de risc, surse de apă/rezervoare de înmagazinare a apei potabile/aducțiuni de apă potabilă – dacă este cazul, respectarea zonelor de protecție sanitară pentru teritoriile protejate; locuințe; asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (la o distanță de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit); amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere (la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor); respectarea parametrilor sanitari privind: asigurarea însoririi corespunzătoare atât locuințelor proiectate cât și și a celor învecinate dacă este cazul; asigurarea iluminatului și a ventilației naturale, microclimat, suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 100966 nr. cad. 100966 S=2896 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat zonei de circulație publică se va dezmembra și se va ceda domeniului public după aprobarea 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 D.T.A.C.) 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.





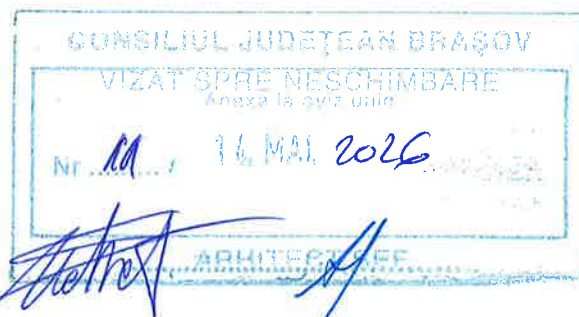
S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea, nr.
cad. 100966
Proiect nr. 1-26-34

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Inițiator:	Mocanu Sorin
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea, nr. cad. 100966
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-26-34
Data elaborării:	08.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro



Introducere

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

I. Dispoziții generale

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

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

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48[^]1 alin. 5** din **Legea 350/2001**, și prin

transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

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

- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- Legislația complementară:
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată
- Prevederile O.P.A.N.T. nr.65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.



3. Domeniul de aplicare

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

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

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat și reglementat, situat în jud. Brașov, com. Fundata, sat Șirnea, înscris în C.F. nr. 100966, nr. cad. 100966 în suprafață de 2896 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenul descris mai sus, este delimitată:

- la nord: teren identificat cu nr. cad. 103360 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren identificat cu nr. cad. 101553 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren necadastrat (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la vest: drum de acces asfaltat identificat cu nr. cad. 102445.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

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

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

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

Conform studiului geotehnic, 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.).

Conform avizului nr. 74/30.05.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă.

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

Conform avizului nr. 348/05.06.2025 emis de A.N.I.F. Filiala de Îmbunătățiri Funciare Brașov, amplasamentul studiat nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. – Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Conform avizului nr. 8291/13.06.2025 emis de Ministerul Apărării Naționale Statul Major al Apărării, se vor respecta cu strictețe limitele amplasamentului și zonele funcționale prevăzute în documentație, nu se vor afecta sub nici o formă activitățile militare, terenurile, construcțiile sau instalațiile, de orice fel, aflate în administrarea MAPN.

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

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

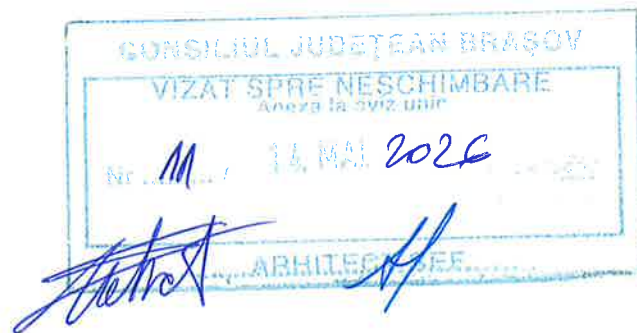
Existent: P.O.T.max.= 0,6%

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

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

Existent: C.U.T.max.= 0,006

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



Art. 6. Circulația terenurilor

Terenul destinat zonei de circulație publică se va dezmembra și se va ceda domeniului public după aprobarea 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 D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

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

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

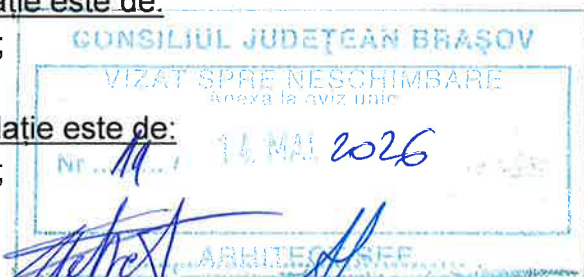
În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ minim 8,35 m de la aliniamentul existent;

Retragerea împrejuririlor față de căile de circulație este de:

→ minim 6,35 m de la aliniamentul existent;



Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

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

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei

- minim 5,00 m

Retragerea minimă față de limita posterioară a parcelei

- minim 36,75 m

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

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

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.

Edificabilul parcelei:

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

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

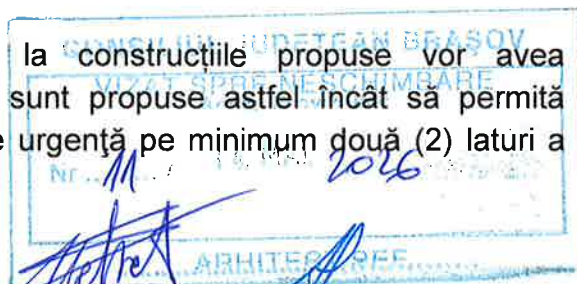
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește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

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

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

- **profil transversal tip 1**
- se aplică la drumul asfaltat identificat cu nr. cad. 102445
- 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

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.



Art. 2. Accesele pietonale

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

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

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

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

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

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 4091/18.12.2024 emis de Primăria Comunei Fundata, pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor, iar pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului. La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

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

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 4091/18.12.2024 emis de Primăria Comunei Fundata, în zonă se află rețea de alimentare cu apă.

Conform avizului nr. 74/30.05.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza printr-un bransament din conductă PEHD Dn 32 mm, la rețeaua de distribuție apă potabilă, existentă pe stradă, conform avizului de amplasament favorabil nr. 4091/18.12.2024.

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

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 4091/18.12.2024 emis de Primăria Comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 74/30.05.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil cu V=30 mc) ce asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare, printr-o rețea de canalizare realizată din conducte PVC-KG Dn 160 mm.

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

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

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Se propune încălzirea prin centrale termice electrice sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO450462/25089/23288/09.05.2025 emis de S.C. Orange România S.A., pe amplasamentul studiat nu există elemente de rețea de telecomunicații aparținând Orange România S.A. și nu este afectat traseul Orange.

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

Conform avizului de amplasament nr. 7010250100421/02.06.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România S.A., obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

În zonă nu există rețea electrică de distribuție, instalațiile electrice aflate în gestiunea DEER Sucursala Brașov sunt amplasate la o distanță mai mare de 100m față de amplasamentul studiat.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. 2 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea nr. 542/2025 „Echipare edilitară faza P.U.Z.” întocmită de S.C. ONIK SISTEM S.R.L.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Costurile aferente extinderilor/realizării rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

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

Art. 1. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 2896 mp.

Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea terenului, ci doar dezmembrarea suprafeței de teren necesare modernizării drumului și a suprafeței aferente zonei verzi cu accesul propus.

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

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

- max. S/D+P+M (H_{maxim} streășină 5,50 m, H_{maxim} coamă 11,00 m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, pentru învelitoare cu pantă între 45-60 de grade).

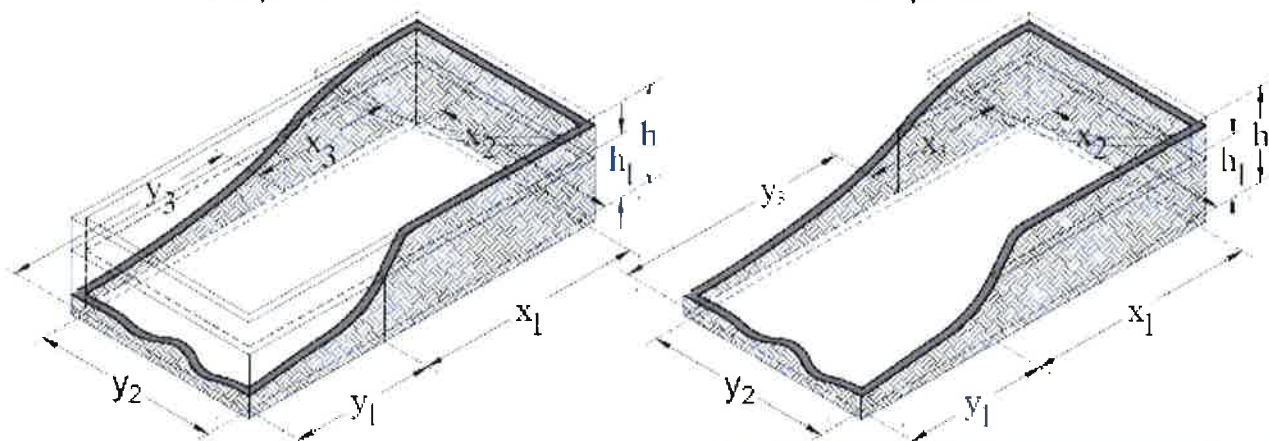
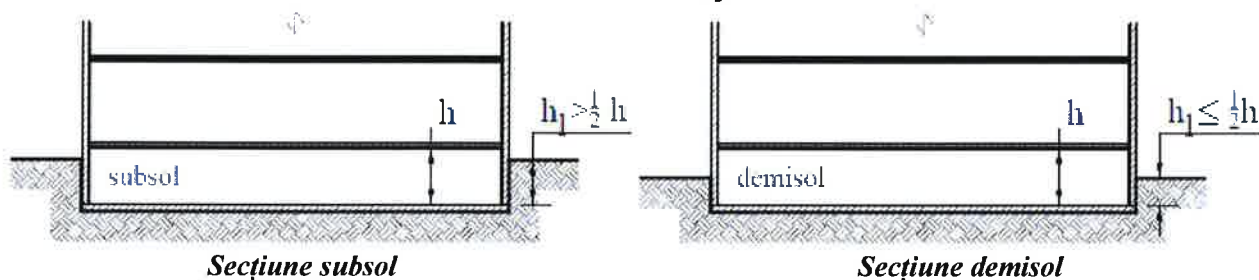
Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului.

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.

Conform Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor - Indicativ P 118-1/2025:

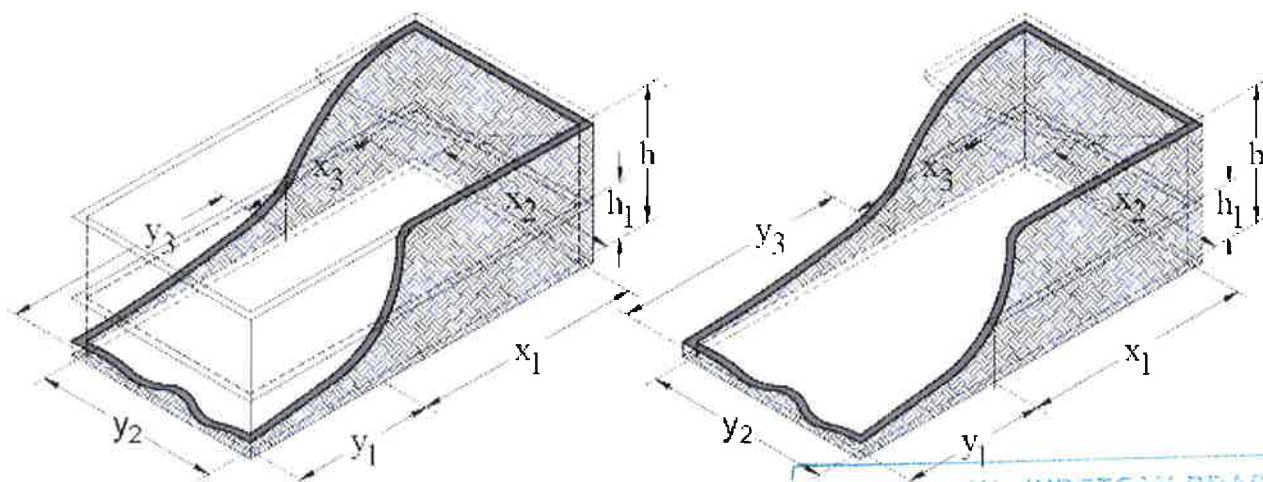
- **Demisolul** se consideră nivel supraterean al construcției atunci când pardoseala lui este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător, cu $h_1 \leq \frac{1}{2} h$ amplasată sub nivelul terenului și se include în numărul de niveluri supratereane. Pe terenurile în pantă, demisolul este considerat nivel supraterean atunci când are îndeplinită condiția de supraterean pe **50% sau mai mult** din perimetru (**Figura 1**).

- **Subsol** - nivel construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă. Subsolurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcției.



Axonometrie subsol

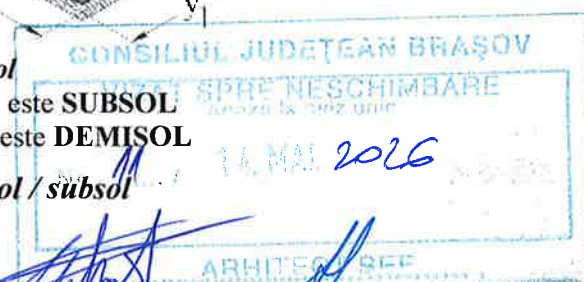




Axonometrie demisol

Dacă $x_1 + x_2 + x_3 > y_1 + y_2 + y_3$ → este **SÛBSOL**
 Dacă $x_1 + x_2 + x_3 \leq y_1 + y_2 + y_3$ → este **DEMISOL**

Figura 2 - Determinare demisol / sûbsol



Art. 3. Aspectul exterior al construcţiilor

Executarea noilor construcţii este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcţiunii;

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu funcţiunea, legislaţia sau prezentul regulament este interzisă.

Aspectul va fi subordonat cerinţelor specifice unei diversităţi de funcţiuni şi exprimării prestigiului investitorilor cu condiţia realizării unor ansambluri componenţiale care să ţină cont de rolul social, caracterul general şi particularităţile zonei.

Construcţiile se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate, dar este permis şi un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentaţia tehnică pentru obţinerea autorizaţiei de construire.

La elaborarea proiectelor de arhitectură se vor avea în vedere principiile şi recomandările cuprinse în "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran" elaborat de OAR, acestea constituind documente de referinţă pentru integrarea arhitecturală, fără a limita utilizarea unor soluţii arhitecturale contemporane care respectă caracterul general al zonei.

Construirea pe terenuri în pantă

În cazul terenurilor în pantă, amplasarea şi configurarea construcţiilor vor urmări adaptarea la topografia naturală a terenului, reducând la minimum lucrările de terasare.

Tehnici de construire şi materiale

Se recomandă utilizarea materialelor din piatră sau materiale minerale adaptate terenului, realizarea acceselor şi platformelor cu pante moderate şi trasee adaptate reliefului; evitarea taluzurilor abrupte sau a zidurilor de sprijin masive vizibile.

Zidurile de sprijin, atunci când sunt necesare, vor fi realizate din piatră naturală, beton aparent tratat sau alte materiale cu aspect mineral, integrate în amenajarea terenului.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale sau a materialelor contemporane cu aspect şi textură apropiate celor tradiţionale, specifice arhitecturii montane.

Materialele recomandate a fi utilizate la fațade: lemn, tencuieli minerale, piatră naturală, materiale moderne cu finisaj natural sau neutru.

Se încurajează utilizarea tehnicilor de construcție care valorifică durabilitatea, eficiența energetică și integrarea în mediul natural.

Se recomandă evitarea utilizării excesive a materialelor reflectante, a finisajelor lucioase sau a materialelor care creează un impact vizual puternic în peisaj.

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

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Volumetrie și acoperișuri

Volumetria construcțiilor va urmări proporții echilibrate și o compoziție coerentă a volumelor, adaptată scării construcțiilor din zonă.

Acoperișurile vor avea, în general, forme și pante caracteristice arhitecturii montane, fiind recomandate acoperișurile în două sau mai multe ape.

Sunt admise interpretări contemporane ale acoperișurilor, cu condiția menținerii unei relații armonioase cu contextul construit și natural.

Învelitorile pot fi realizate din materiale tradiționale sau contemporane cu aspect similar (țiglă ceramică, metal tratat, șindrilă sau alte materiale echivalente).

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

Principii privind amenajările exterioare

Amenajările exterioare vor urmări păstrarea caracterului natural al zonei și integrarea în peisajul montan.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale pentru alei pietonale, platforme exterioare, ziduri de sprijin, garduri.

Suprafețele impermeabile vor fi limitate la strictul necesar, încurajându-se utilizarea pavajelor permeabile sau a materialelor naturale.

Spațiile verzi vor fi amenajate cu specii vegetale adaptate climatului și peisajului local.

Indicații cromatice

Culorile fațadelor și ale elementelor arhitecturale vor fi alese astfel încât să se integreze în paleta cromatică specifică peisajului natural și construcțiilor tradiționale din zonă.

Se recomandă utilizarea culorilor naturale sau a nuanțelor neutre.

Se vor evita culorile stridente sau contrastante față de caracterul general al zonei.

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

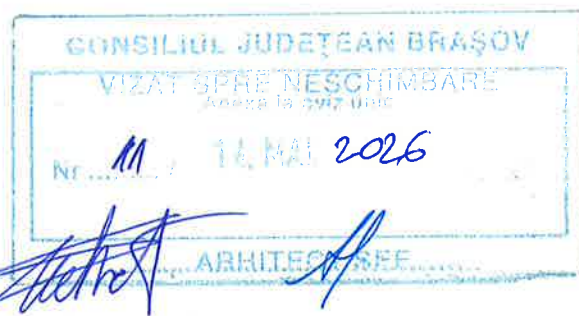
Elementele de tâmplărie, balcoanele sau alte detalii arhitecturale pot utiliza nuanțe naturale ale lemnului sau culori discrete, integrate în ansamblul fațadei.

- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice
- orice activitate de producție sau activități incompatibile cu cea a activităților de turism și locuințe

▪ **Zonă de circulație publică propusă (ZC)**

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- mobilier urban
- trotuare, alei
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii
- spații verzi



Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru spațiile publice
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

▪ **Zonă verde și acces (ZV)**

Funcțiuni admise

- zone verzi amenajate
- amplasare mobilier specific
- spații pentru administrare și întreținere
- acces
- pozare rețele edilitare

Funcțiuni interzise

- orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare la momentul depunerii cererii pentru emiterea certificatului de urbanism
- amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor

2. Dispoziții finale și concluzii

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

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

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

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

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

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

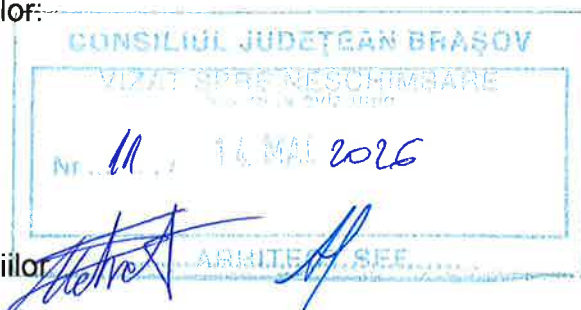


PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 3/07.04.2025

Inițiator	Mocanu Sorin
Denumirea lucrării	Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Localizare	Jud. Braşov, com. Fundata, sat Şirnea, nr. cad. 100966
Proiect număr	1-26-34

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

1. Dezmembrarea terenului conform P.U.Z.
2. Realizarea rețelelor edilitare
3. Realizarea drumului de acces
4. Realizarea construcțiilor
5. Darea în folosință și intabularea construcțiilor



Cheltuielile privind extinderea/realizarea rețelelor edilitare, amenajarea accesului la domeniul public și realizarea construcțiilor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Cheltuielile pentru modernizarea drumului de interes public ce va deveni proprietate U.A.T. Fundata, prin acordul comun al părților (proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații și Consiliul Local), vor fi suportate de către autoritatea publică locală pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local, conform procedurilor legale.

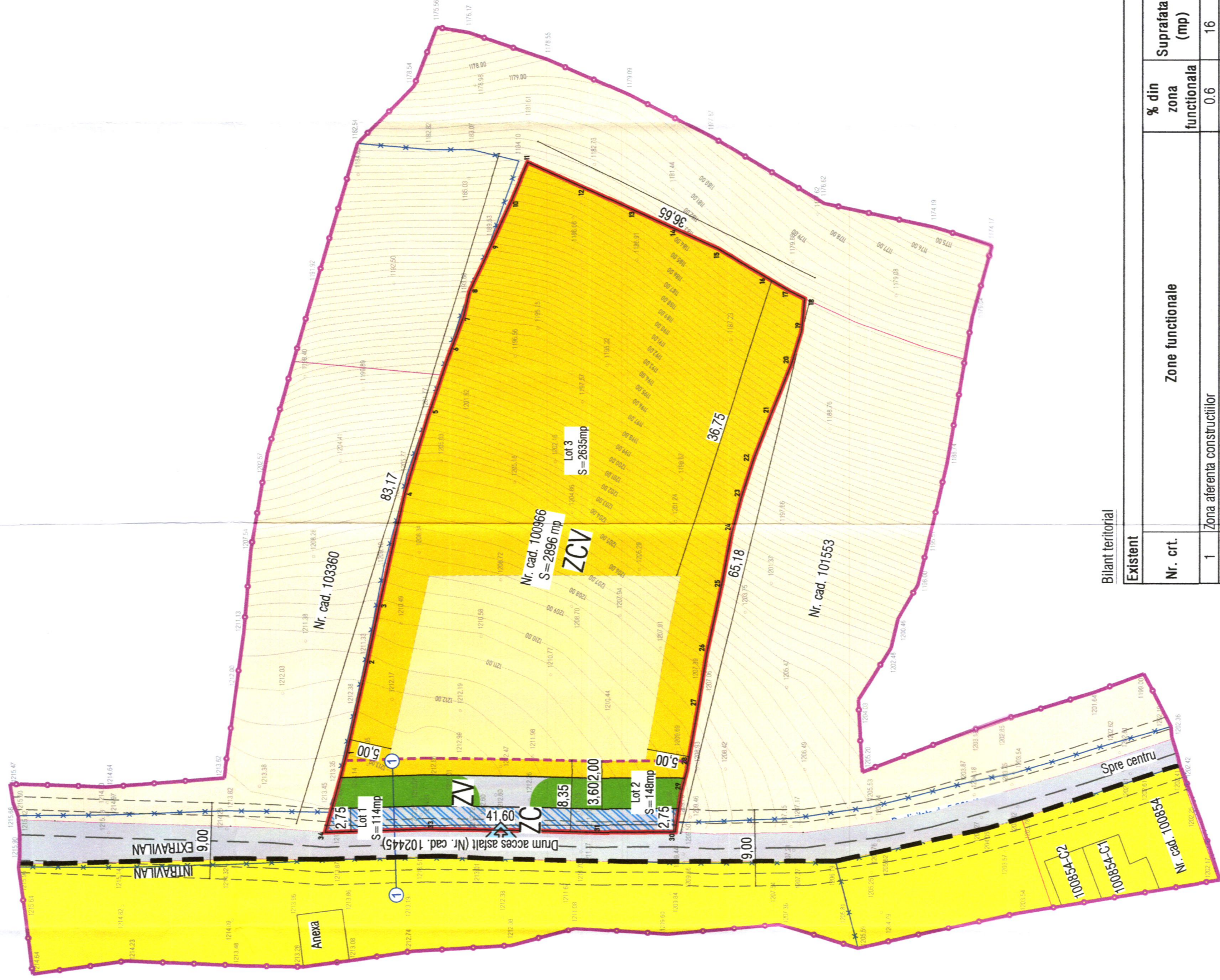
Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Intocmit:
Arh. Fintina Elena



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT SIRNEA, NR. CAD. 100966
 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE SC. 1:1000



- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Limita intravilan - extravilan
 - Drum existent asfaltat
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona cu locuinte si functiuni complementare
 - Zona case de vacanta (ZCV)
 - Edificabilul parcelei pentru case de vacanta
 - Zona de circulatie publica propusa pentru dezmembrare si cedare catre domeniu public in scopul modernizarii drumului
 - Zona verde si acces (lot 2 - ce nu se va imprejmui)
 - Profili stradali rezervat pentru modernizarea drumului nr. cad. 102445
 - Profili transversal
 - Acces auto si pietonal
 - Gard provizoriu existent de sarma ghimpata
 - Gard de plasa existent

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - S_D+P+M (H_{maxim} strazina = 5,50 m, H_{maxim} coama = 11,00 m masurata in punctul cel mai inalt al terenului, pentru invelitoare cu panta intre 45-60 de grade).
- Inaltimea maxima a constructiei se calculeaza de la punctul cel mai coborat al trouarului perimetral pana la punctul cel mai inalt al acoperisului.
- Se va evita modificarea excesiva a pantei existente a terenului 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. = 0,6%
 - C.U.T. = 0,006
- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0,4

- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de 8,35 m de la aliniamentul existent;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 5,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 36,75 m;
- Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.
- Zone verzi private amenajate pe parcela de minim 50%.
- Locuile 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



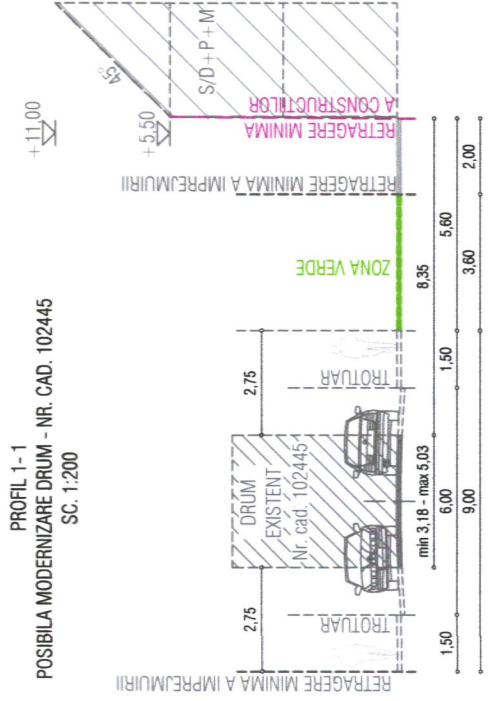
Calculul analitic al suprafeței
 Nr. cad. 100966

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur D(i,i+1)	X [m]	Y [m]	Lungimi latari D(i,i+1)
1	442180,040	519917,053	11,04	
2	442177,820	519927,829	7,54	
3	442176,054	519935,201	13,38	
4	442173,141	519948,264	9,70	
5	442170,357	519957,560	8,21	
6	442167,666	519965,317	4,35	
7	442166,147	519969,399	2,91	
8	442165,507	519972,236	5,87	
9	442163,004	519977,549	6,03	
10	442160,476	519983,023	4,99	
11	442158,529	519987,615	6,89	
12	442152,257	519984,756	7,32	
13	442145,596	519981,720	4,75	
14	442141,270	519979,749	5,99	
15	442135,816	519977,263	6,25	
16	442130,449	519974,063	3,38	
17	442127,545	519972,332	2,10	
18	442125,668	519971,396	3,88	
19	442126,026	519967,536	4,04	
20	442127,208	519963,671	6,44	
21	442129,662	519957,715	5,51	
22	442131,649	519952,571	5,12	
23	442133,227	519947,695	4,38	
24	442134,332	519943,453	5,84	
25	442135,371	519937,705	8,82	
26	442137,247	519929,082	6,49	
27	442138,286	519922,671	7,23	
28	442139,544	519915,550	3,06	
29	442140,314	519912,589	4,60	
30	442140,977	519908,037	8,82	
31	442149,795	519907,997	8,43	
32	442158,218	519906,204	12,34	
33	442170,554	519906,384	12,03	
34	442182,576	519907,994	9,41	

S_{max} = 2896mp

Bilant teritorial

Existent	Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
Existent	1	Zona aferenta constructiilor	0,6	16	
	2	Teren extravilan liber de constructii	99,4	2880	
Total			100	2896	100
Propus	Nr. crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
	1	Zona case de vacanta	15	395	
	2	Zona de circulatie publica	35	922	
Total zone casa de vacanta			100	2634	90,95
Total zone de circulatie publica			100	114	3,94
Total			100	148	5,11
Total				2896	100



SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO

Ștefan Măcișan, Ștefan Măcișan, Ștefan Măcișan

Ștefan Măcișan, Ștefan Măcișan, Ștefan Măcișan

REGISTRUL URBANISTIC DE CONSTRUCȚII

Ștefan Măcișan, Ștefan Măcișan, Ștefan Măcișan

Proiect nr.	1-26-34
Initiator:	Mocanu Sorin
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea, nr. cad. 100966
Denumire proiect:	SCAPA
SCARA:	1:1000
nume:	semnatura
Aut. Finata Elena	
Aut. Finata Elena	
Denumire autor:	
DATA:	08.2024
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
FAZA	P.U.Z.
Planşa nr.	U2

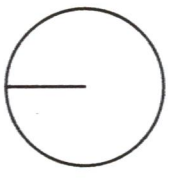
© COPYRIGHT Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASE DE VACANTA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT SIRNEA, NR. CAD. 100966

PLAN REGLENTARI - ECHIPARE EDILITARA SC. 1:1000

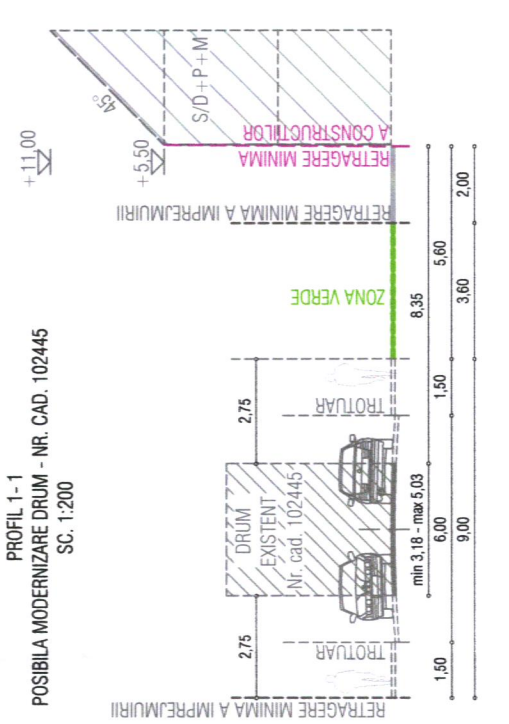
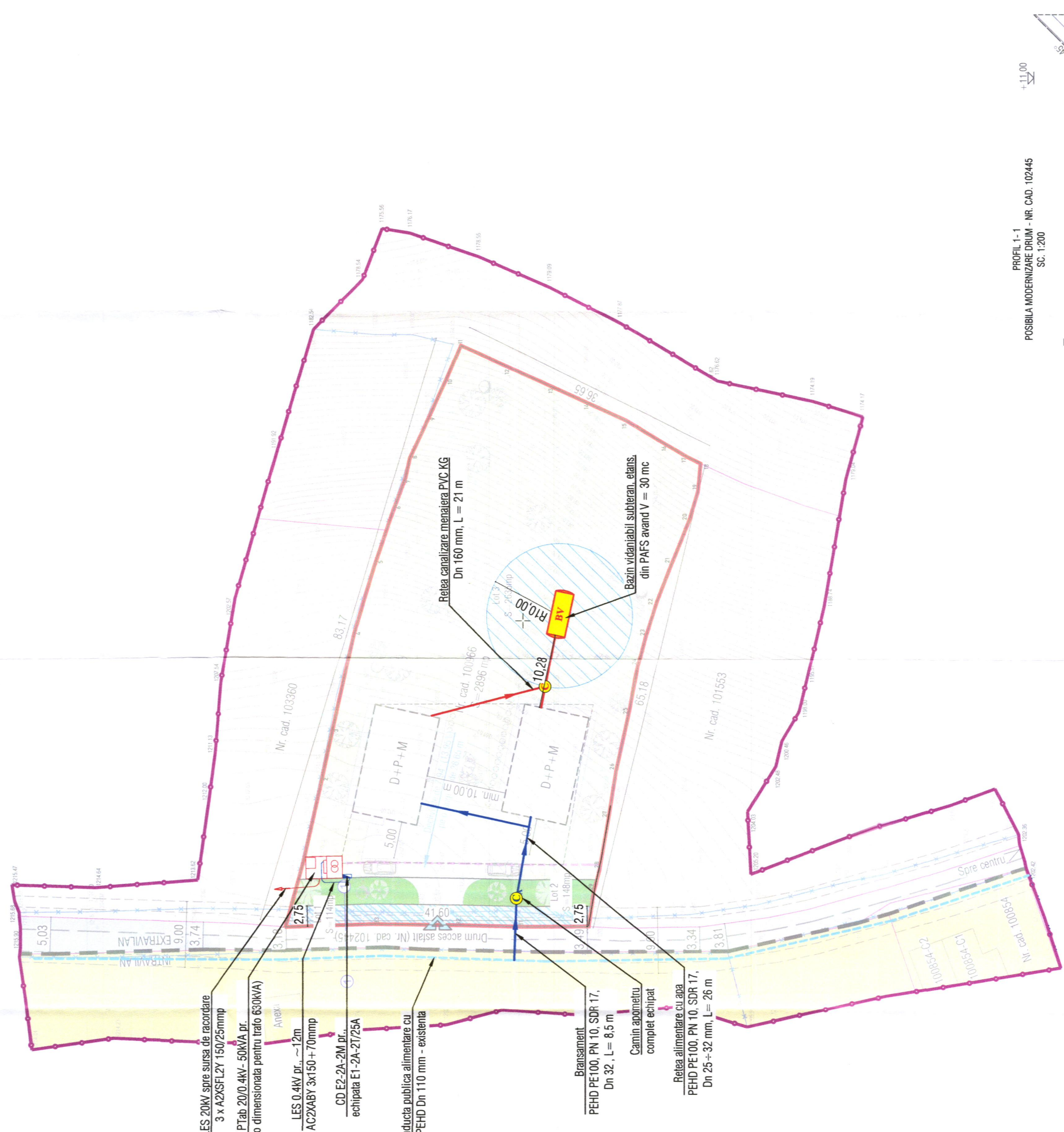


- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Limita intravilan - extravilan
 - Drum existent asfaltat
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona cu locuinte si functiuni complementare
 - Edificabilul parcelei pentru case de vacanta
 - Zona de circulatie publica propusa pentru dezmembrare si cedare catre domeniul public in scopul modernizarii drumului
 - Zona verde si acces (lot 2 - ce nu se va imprejmu)
 - Profili stradali rezervat pentru modernizarea drumului nr. cad. 102445
 - Zona verde privata amenajata
 - Zona de circulatii privata - trafic greu
 - Constructii propuse - mobilare orientativa
 - Loc de parcare
 - Profili transversal
 - Acces auto si pietonal
 - Gard provizoriu existent de sarma ghimpata
 - Gard de plasa existent
 - Conducta publica de alimentare cu apa PEHD Dn 110 mm existenta
 - Retea de alimentare cu apa PEHD PE100, PN 10 propusa
 - Retea de canalizare menajera PVC KG Dn 160 mm propusa
 - Bazin vidabil subteran etans propus
 - Camin apometru complet echipat propus
 - Camin de vizitare retea de canalizare menajera propus
 - PTab 20/0.4KV - 50KVA proiectat
 - LES 20KV spre sursa de racordare
 - CD E2-2A-2M proiectat
 - LES 0.4KV proiectat
 - Zona de protectie de 10 m pentru bazin vidabil

- Reglementari propuse**
- Regim maxim de inaltime propus
 - S/D+P+M (H^{maxim} strazina = 5,50 m, H^{maxim} coama = 11,00 m masurata in punctul cel mai inalt al terenului, pentru invelitoare cu panta intre 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 panzei existente a terenului 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. = 0,6%
 - C.U.T. = 0,006
 - Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0,4

- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de 8,35 m de la aliniamentul existent;**
- Retragerea lata de limitele laterale este de minim 5,00 m;
 - Retragerea lata de limita posterioara este de minim 36,75 m;
 - Distanța între cladiri pe aceeași parcelă va fi de minim 10,00 m, iar suprafața construită a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.
 - Zone verzi private 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 suprafața utilă mai mica sau egala cu 100 mp
 - 2 locuri de parcare la o suprafața utilă mai mare de 100 mp



Calculul analitic al suprafeței

Nr. cad 100966

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i+1)	
X [m]	Y [m]		
1	442180,040	519917,053	11,04
2	442177,620	519927,829	7,54
3	442176,054	519935,201	13,38
4	442173,141	519948,264	9,70
5	442170,357	519957,560	8,21
6	442167,666	519965,317	4,95
7	442166,147	519969,398	2,91
8	442165,507	519972,236	5,87
9	442163,004	519977,549	6,03
10	442160,476	519983,023	4,99
11	442158,529	519987,615	6,89
12	442152,257	519984,756	7,32
13	442145,595	519981,720	4,75
14	442141,270	519979,749	5,99
15	442135,616	519977,263	6,25
16	442130,449	519974,063	3,38
17	442127,545	519972,332	2,10
18	442125,668	519971,396	3,88
19	442126,026	519967,536	4,04
20	442127,208	519963,671	6,44
21	442129,662	519957,715	5,51
22	442131,649	519952,571	5,12
23	442133,227	519947,695	4,38
24	442134,332	519943,453	5,84
25	442135,371	519937,705	8,82
26	442137,247	519929,062	6,49
27	442138,268	519922,671	7,23
28	442139,544	519915,550	3,06
29	442140,314	519912,569	4,60
30	442140,977	519906,037	8,82
31	442149,795	519907,997	8,43
32	442158,218	519908,204	12,34
33	442170,554	519908,364	12,03
34	442182,576	519907,994	9,41

S_(mas) = 2886mp

Proiect nr. 1-26-34

Initiator: Mocanu Sorin

Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, sat Sirnea, nr. cad. 100966

Denumire proiect: SCARA

Intocmitore P.U.Z.: Constructiile case de vacanta

semnatura: [Signature]

nume: Ah. Filina Elena

DATA: 08.2024

FAZA P.U.Z.: PLAN REGLENTARI - ECHIPARE EDILITARA

Planşa nr. U3

SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO

CONSILIUL JUDETEAN BRAȘOV
VIZAT ȘI ȘTAMPAT ÎNREGISTRAT

Nr. 11.05.2016

ARHITECTURA

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