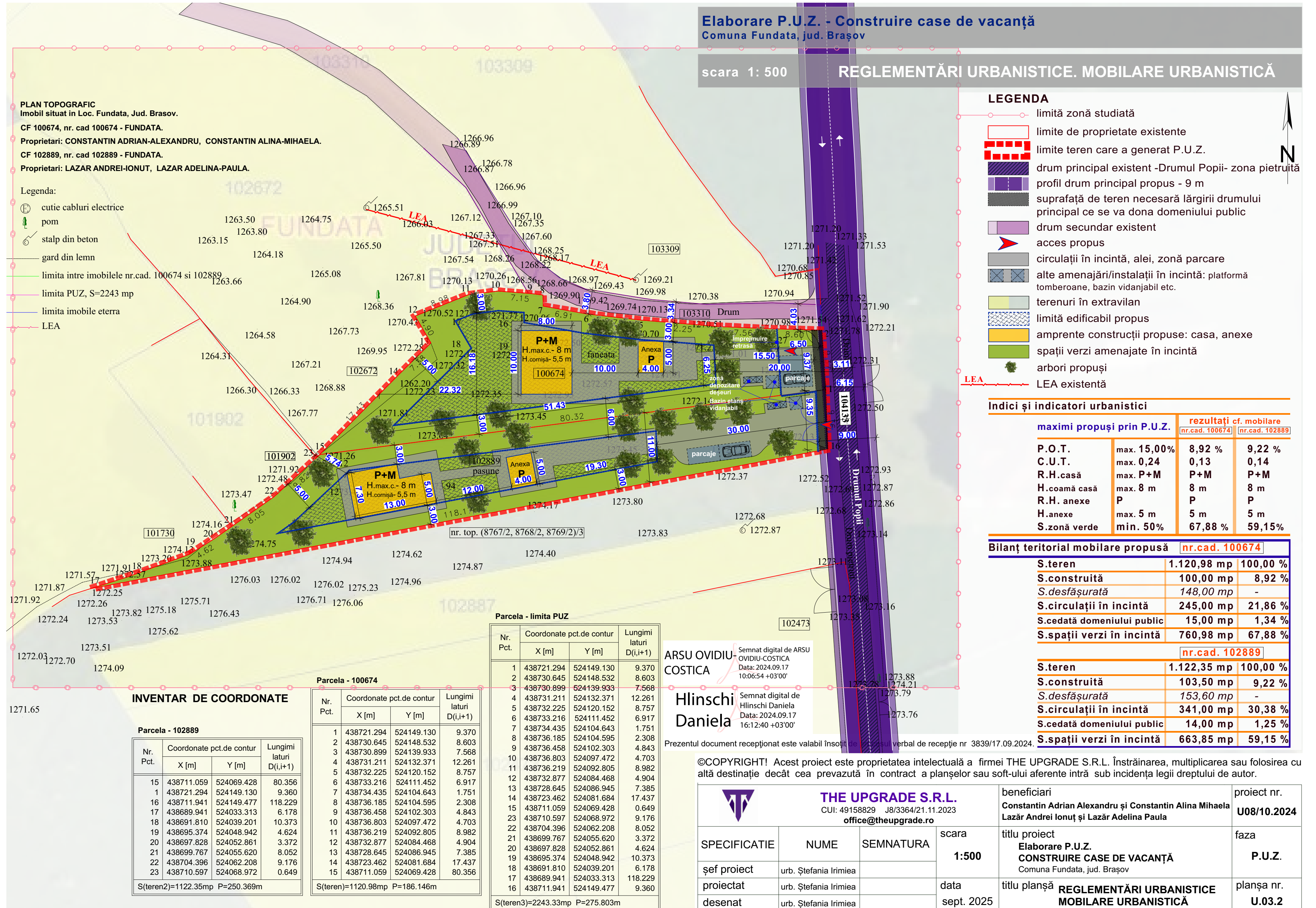


ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PLANULUI URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Comuna Fundata, jud. Brașov



Argumentare: Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii unor case de vacanță cu regim maxim de înălțime P+M și a dotărilor complementare necesare funcționării acestora.

Inițiatori: Constantin Adrian Alexandru, Constantin Alina Mihaela, Lazăr Andrei Ionuț și Lazăr Adelina
Proiectant: S.C. THE UPGRADE S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA DISPONIBILĂ PE SITE-UL PRIMĂRIEI ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind etapa elaborării propunerilor planului urbanistic zonal în perioada: 27.05.2026 - 24.06.2026.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primăria Comunei Fundata.

Adresa: Strada Principală, nr. 56, Fundata

Telefon: 0268/236651, 0726379567

Fax: 0268/238068

E-mail: primariafundata@yahoo.com

Observațiile sunt necesare în vederea : **elaborării propunerilor P.U.Z.**

Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin poștă/e-mail.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare
- Etapa elaborării propunerilor
- Etapa aprobării P.U.Z.
- Monitorizarea implementării P.U.Z.



Președinte

Nr. 9473 din 31.05.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 173 din 31.05.2024
În scopul

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

Ca urmare a Cererii adresate de **CONSTANTIN ADRIAN ALEXANDRU** cu domiciliul în Mun. București, sector 2, str. Pescarilor, nr. 3, bl. 25, sc. 2, et. 2, ap. 28, telefon/fax 0771796011, e-mail constantinadrianalexandru@yahoo.com, înregistrată la nr. 9473, din 2024-04-17.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Șirnea sau identificat prin Plan de încadrare în zonă, Plan de situație, Extras de Carte Funciara nr. 100674 Fundata, CF nr. 102889 Fundata

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu Avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110 din 23.12.1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungită prin HCL nr. 58/23.11.2023

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

- o Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata - conform P.U.G.
- o Drept de proprietate asupra imobilului: **CONSTANTIN ADRIAN ALEXANDRU ȘI CONSTANȚIN ALINA MIHAELA** - conf. extrasului de C.F. nr. 100674 Fundata și **LAZĂR ANDREI IONUȚ ȘI LAZĂR ADELINA PAULA**, conf. C.F. nr. 102889 Fundata;
- o **Restricții/regim special instituit:** Terenurile sunt amplasate în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata. Se notează Ridicarea topografică întocmită de ing. Arsu Ovidiu-Costică la data de 12.04.2024, în vederea rectificării înscrisului din CF nr. 100674 Fundata referitor la construcția C1- fără acte, ca urmare a ducerii la îndeplinire a prevederilor Procesului verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr. 192/23.01.2024.

2. Regimul economic:

- o Folosința actuală: fâneată extravilan S= 1 121 mp, C1 - construcție fără acte, conf. C.F. nr. 100674 Fundata, pășune extravilan S= 1 122 mp, conf. C.F. nr. 102889 Fundata;
- o Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- o Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal;

3. Regimul tehnic:

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

Pentru respectarea arhitecturii tradiționale recomandăm studiul "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.

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

Accesul se va face din drumul Pe Râpi, conform avizului Primăriei Fundata nr. 1422/23.04.2024.
Conf. HG 525/1996:

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

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

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

Art. 30 "Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;"

Se va avea în vedere ca frontul parcelelor propuse să respecte reglementările HG 525/1996.

4. Regimul de actualizare a documentației de urbanism:

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

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina

autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal; b) piese desenate, constând în plan de încadrare în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

Prin **avizul de oportunitate** a elaborării planului urbanistic zonal, autoritatea publică competentă stabilește următoarele:

- teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
- pentru lucrări de amplasare a construcțiilor inginerești 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;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
- operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

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

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

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

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

Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral (cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției) până în punctul cel mai înalt al acoperișului.

Prin documentația de urbanism să se prevadă 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conf. Legii 24/2007.

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

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

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

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

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE 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 emiterie 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 emiterie 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 ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENT

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

D.T.A.C D.T.A.D D.T.O.E PUZ PUD

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

Altele (avize amplasament)

▲ Electrica SA Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

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

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

- ▲ Dovada titlului asupra imobilului;
- ▲ Gospodărirea apelor;
- ▲ Alimentație cu apă și canalizare - Regia autonomă a com. FUNDATA;
- ▲ O.C.P.I. Brașov;
- ▲ A.N.I.F.;
- ▲ M.Ap.N. - Statul Major General;
- ▲ M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ;
- ▲ Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov;

4) Studii de specialitate

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

Alte avize/acorduri

e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PREȘEDINTE,
Todorică-Constantin ȘERBAN

L.S.

SECRETAR,
Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de **17** lei, conform chitanței/OP nr. _____ din **21.05.2024**.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. [] DIN []

de la data de [] până la data de []

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

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Șef serviciu: []

Întocmit: []

Data prelungirii valabilității []

Achitat taxa de [], conform chitanței/OP [] din [].

Transmis solicitantului la data de [] direct/prin poștă .



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



Direcția Arhitect Șef
Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/14228 din
20.06.2025 / Nr. act (R1)10740 din
20.06.2025
Data: 20.06.2025 10:40:51 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **CONSTANTIN ADRIAN-ALEXANDRU**, cu domiciliul/sediul în **București**, sectorul -, cod postal -, str. **Pescarilor**, nr. **13**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0741778774**, e-mail office@theupgrade.ro, înregistrată la nr. **8547/10.04.2025**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 5/18.06.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru: **Construire case de vacanță**, generat de imobilul: **terenuri extravilan, în suprafață de 1.121,00 mp cu folosința actuală fâneată, conform extras CF nr. 100674 - nr. cadastral 100674, în suprafață de 1.122,00 mp cu folosința actuală pășune, conform extras CF nr. 102889 - nr. cadastral 102889 iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren fâneată și pășune - extravilan.**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Avizului eliberat de Primăria comunei Fundata, nr. 1694/27.05.2025, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad.8547/27.05.2025, precum și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat, cu suprafață totală de 2.243 mp, este delimitat după cum urmează:

- **la Vest – proprietăți private identificate cu nr. cad. 102672, cad. 101902, cad. 101730;**
- **la Nord – drum cu nr. cad. 103310;**
- **la Est – drum public înscris în CF 104133;**
- **la Sud – proprietate identificată cu nr. top. (8767/2, 8768/2, 8769/2)/3.**

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Funcțiunea propusă: case de vacanță.

3. Indicatori urbanistici propuși

- **POTmaxim = 15%; CUT maxim = 0,24;**
- **Regim de înălțime: P+M;**
 - **Hmax.streașină va fi de 5,50m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului; Hmax.coamă va fi 8,00 m măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;**
 - **R.H. max. anexe: P; Hmax coamă anexă va fi de 5,00 m;**



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



JUDEȚUL BRAȘOV

- 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.
- Alinierea clădirilor, precum și retragerile față de limitele laterale și posterioară se vor stabili prin PUZ, conform avizelor și acordurilor ce vor fi obținute în baza Certificatului de urbanism, precum și a legislației specifice în vigoare;
- Pentru conservarea specificului și identității locale de tip răsfirat, construcțiile propuse trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei; Retragerile construcțiilor față de limitele laterale și posterioare vor fi mai mari de H/2 din înălțimea la cornișă și vor respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; Nu vor fi acceptate construcții monobloc cu gabarite mari care să ocupe suprafața maximă rezultată din cumularea indicatorilor urbanistici maximi; în acest sens construcțiile nou propuse se vor adapta caracterului tradițional local și se va ține cont de "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran cu privire la: specificul arhitectural, amplasarea clădirilor pe lot (distanța între clădiri va fi de min. 10 m), construirea pe teren în pantă, tehnici de construire și materiale, principii și reguli pentru amenajările exterioare, indicații de culoare ș.a. 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.);
- Totodată, se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime.
- Conform Avizului eliberat de Primăria comunei Fundata, se va respecta HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 *suprafața minimă pentru construire este de 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice pe unitate locativă*; în acest sens se admite o singură unitate locativă pentru fiecare lot în parte.

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

Conform Avizului pentru elaborare PUZ Construire case de vacanță, eliberat de Primăria comunei Fundata, accesul la obiectivul propus se va face din drumul înscris în domeniul public ca drumul Popii, CF 104133. În sensul organizării circulației și accesului la zona studiată se propune modernizarea drumului pietruit. Acesta va avea 2 benzi de 3,5 m și trotuare de 1 m pe ambele sensuri. Lățimea totală a drumului va fi de 9 m. Beneficiarii vor pune la dispoziția Comunei Fundata suprafața de teren necesară extinderii drumului existent.

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizele menționate în Certificatul de urbanism nr. 173/31.05.2024, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului PUZ.

5. Capacitățile de transport admise
Specifice activității propuse.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.
Conform Certificat de urbanism nr. 173/31.05.2024.




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

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **173/31.05.2024**.

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr.
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Președinte	Arhitect-șef
 <p>Semnat digital de: ADRIAN-IOAN VESTEA Aprobare 20.06.2025 10:39:48 (GMT+03:00)</p>	 <p>Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 18.06.2025 15:56:06 (GMT+03:00)</p>
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	Șef Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 <p>Semnat digital de: RALUCA-NICOLETA UNGUREANU Intocmit 18.06.2025 12:11:34 (GMT+03:00)</p>	Concediu medical

CONFORM CU DOCUMENTUL

ORIGINAL ELECTRONIC



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 100674 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:464
Nr. topografic:(8767/2, 8768/2, 8769/2)/ 5

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100674	1.121	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
27609 / 04/12/2019	
Act Notarial nr. 5009, din 03/12/2019 emis de NP HÎNGANU-PUȘCALĂU ALINA-MARIA - contract de vânzare cumpărare;	
B5	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) CONSTANTIN ADRIAN-ALEXANDRU, căsătorit cu	
2) CONSTANTIN ALINA-MIHAELA	

C. Partea III. SARCINI .

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

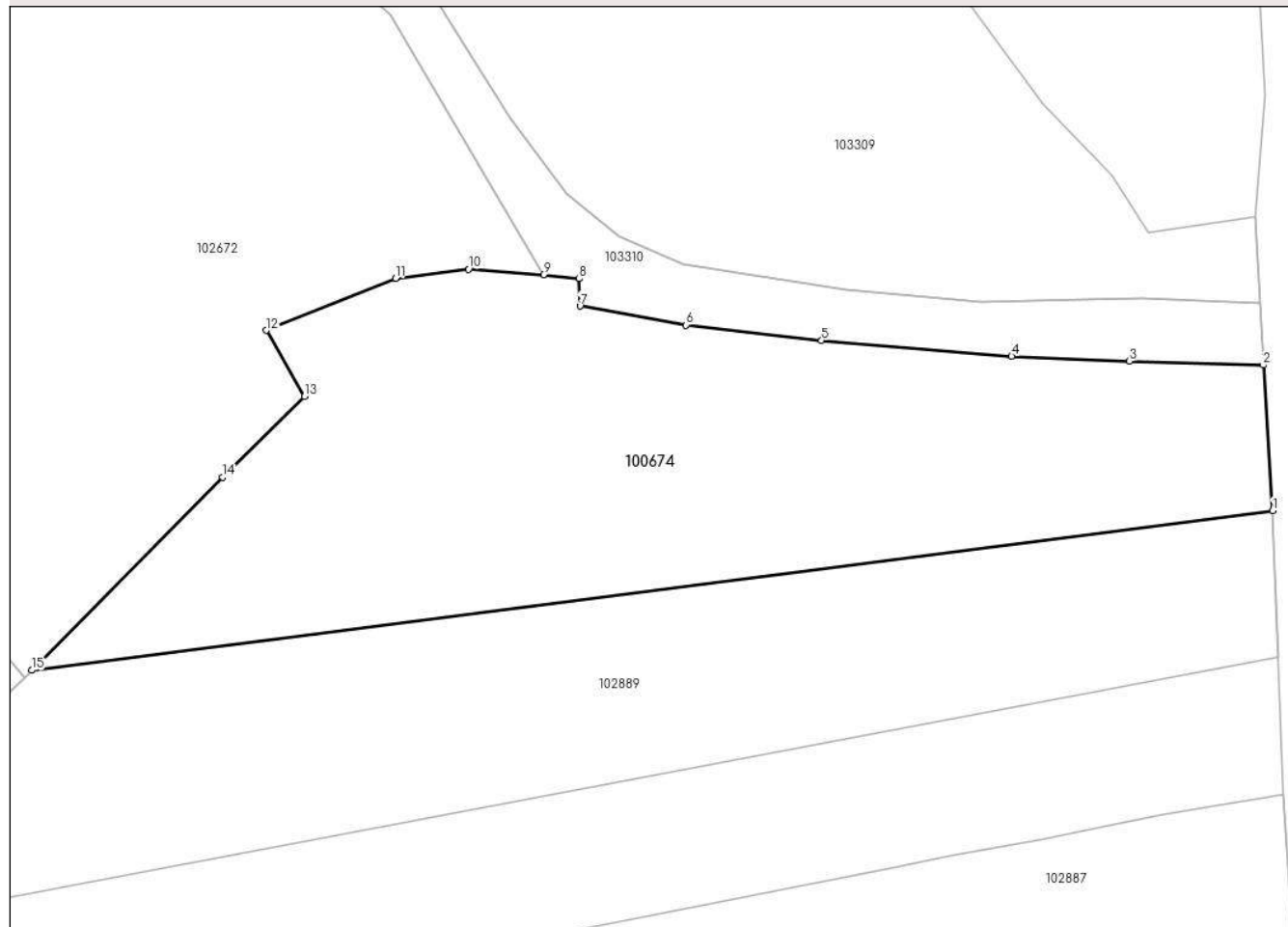
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100674	1.121	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.121	-	-	(8767/2, 8768/2, 8769/2)/ 5	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.37
2	3	8.603
3	4	7.568
4	5	12.261
5	6	8.757

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	6.917
7	8	1.751
8	9	2.308
9	10	4.843
10	11	4.703
11	12	8.982
12	13	4.904
13	14	7.385
14	15	17.437
15	1	80.356

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

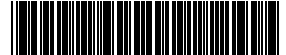
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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,

21/03/2025, 05:21



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102889 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:916 Fundata

Nr. topografic:(8767/2, 8768/2, 8769/2)/4

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102889	1.122	Teren neimprejmuit; suprafata in CF de hartie este de 1121,70 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1342 / 16/01/2024 Act Notarial nr. 76, din 16/01/2024 emis de NP Stoian Coriolan Emil Marcel - contract de vânzare cumpărare; Act Administrativ nr. 3752, din 18/12/2023 emis de UAT Fundata - proces-verbal; Act Administrativ nr. 30, din 13/09/2023 emis de UAT Fundata - ofertă de vânzare; Act Administrativ nr. 3753, din 18/12/2023 emis de UAT Fundata - adresă;	
B4	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) LAZAR ANDREI-IONUȚ , căsătorit cu 2) LAZAR ADELINA-PAULA	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102889	1.122	suprafata in CF de hartie este de 1121,70 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	1.122	-	-	(8767/2, 8768/2, 8769/2)/4	suprafata in CF de hartie de 1121,70 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.649
2	3	9.176
3	4	8.052
4	5	3.372
5	6	4.624

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	10.373
7	8	6.178
8	9	118.229
9	10	9.36
10	1	80.356

** 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,

21/03/2025, 05:23



MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul I . INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Amplasament: comuna Fundata, sat Fundata, Jud. Brașov

Beneficiari: Constantin Adrian Alexandru, Constantin Alina Mihaela, Lazăr Andrei Ionuț și Lazăr Adelina Paula

Nr. proiect: U08/08.2024

Proiectant general: S.C. THE UPGRADE S.R.L.

Faza proiectării: P.U.Z.

Data elaborării: septembrie 2025

1.2. Obiectul proiectului

Obiectul lucrării este întocmirea documentației care va reglementa o viitoare zonă de case de vacanță pe terenurile identificate prin C.F. 100674 Fundata și C.F. 102889 Fundata, urmărind condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 173 din 31.05.2024, emis de Consiliul Județean Brașov.

1.3. Surse documentare

P.U.G. Comuna Fundata.

Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran, întocmit de O.A.R.

Studii și proiecte de specialitate

Ridicarea topografică întocmită de ing. Arsu Ovidiu-Costică, recepționată O.C.P.I. cf. P.V. de recepție nr. 3839/2024.

Studiul geotehnic întocmit de S.C. Studii Geo Mărgărit S.R.L., septembrie 2024.

Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Caracteristici ale zonei. Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul comunei Fundata, conform P.U.G. Comuna Fundata și are folosința actuală de fâneată, conform C.F. nr. 100674 Fundata și de pășune conform C.F. nr. 102889 Fundata.



Cele două terenuri însumează o suprafață de 2243,33 mp, se află pe latura de nord a satului Fundata, comuna Fundata, au acces direct din drumul cu nr. cad. 104133 (la est) și se învecinează cu:

- drumul de importanță locală, cu nr. cad. 104133, Drumul Popii, la est;
- drumul cu nr.cad. 103031 care deservește o serie de proprietăți la nord;
- proprietățile identificate cu nr.cad. 102672, nr.cad. 101902, nr.cad. 101730, la vest;
- proprietatea identificată cu nr.top. (8767/2, 8768/2, 8769/2)/3, la sud.

Din punct de vedere urbanistic, zonele construite învecinate se caracterizează prin dispunerea împrăștiată, specifică așezărilor montane, cu parcelar cu forme neregulate și construcții izolate.

Construcțiile existente în imediata vecinătate sunt cu precădere case de vacanță, vile, pensiuni cu regim de înălțime care nu depășește P+2E (3 niveluri supraterane).

La aprox. 500 m spre nord se găsește complexul turistic Cheile Grădiștei.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Informațiile din acest subcapitol sunt extrase din Studiul geotehnic întocmit de S.C. Studii Geo Mărgărit S.R.L., septembrie 2024.

Date geologice

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice (mâl, turbă) cu efecte negative asupra construcțiilor.

Date geomorfologice

În ansamblul său, terenul se prezintă înclinat și se caracterizează ca fiind în perfect echilibru litostatic, stare de fapt care se va menține cu siguranță și în viitor.

În consecință, terenul din perimetrul cercetat nu va fi afectat de fenomene naturale distructive din categoria alunecări, prăbușiri, curgeri etc., asigurând garanția stabilității în timp a construcției proiectate.

Date hidrologice

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, izvoare, avalanșe sau torenți, așadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.

Date hidrogeologice

Prima pânză de apă freatică se întâlnește la adâncime dar terenul situându-se la baza pantei, apele de infiltrații sunt omniprezente, cu debite crescute după ploi abundente și la topirea bruscă a zăpezilor.

Date geotehnice

Categoria geotehnică a amplasamentului

Având în vedere prevederile normativului NP074/2022, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic redus.



Această încadrare este orientativă; ea poate fi modificată pe parcursul etapelor de proiectare (DTAC) de către geolog împreună cu proiectantul de structură.

Adâncimea de îngheț

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheț măsoară 1,00 m, raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismică

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100 -1/2013, pentru perimetrul cercetat se vor lua în considerare:

- valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

- perioada de control (colț) $T_c = 0,7$ s.

- valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,20$ g.

Condiții de fundare

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind de $P_{conv} = 260 - 300$ kPa (stratul de praf nisipos argilos, consistent, plasticitate mijlocie cu rare elemente de pietriș).

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații:

- la încărcări centrice:

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,2 P_{conv}$$

- la încărcări cu excentricitate după o singură direcție:

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

- la încărcări după ambele direcții:

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

Conform STAS 3300/85 presiunea convențională corespunde fundațiilor având adâncimea $D_f = 2,00$ m raportată de la cota terenului amenajat și lățimea $B = 1,00$ m.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/2/85, punctele B2.1, B2.2, B2.

Încadrarea terenului conform TS 988

Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria „teren mediu” în cazul săpăturilor manuale și în categoria a II-a în cazul executării acestora mecanizat.

Stratul de masă argiloasă cu pietrișuri, bolovănișuri, blocuri de calcare și gresii încadrându-se în categoria „teren tare” în cazul săpăturilor manuale și în categoria a IV-a în cazul executării acestora mecanizat.



Considerente geotehnice pentru proiectarea căilor de acces și platformelor de parcare

După excavarea păturii de sol vegetal se poate trece la compactarea „patului” în vederea executării infrastructurii, care se va realiza din pietriș de râu.

Concluzii și recomandări

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

La faza DTAC, PT se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) și anume:

- conductele purtătoare de apă vor fi montate aparent pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor;

- realizarea de trotuare perimetrare etanșe în jurul construcțiilor, cu lățimea de min. 1,00 m, așezate pe un strat de pământ local, cu grosimea de min. 0,20 m și panta spre exterior;

- evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției;

- apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare etc.);

- umpluturile în jurul fundațiilor se vor executa imediat după ce construcția a depășit nivelul terenului natural.

Săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscarea sau de îngheț-dezgheț.

În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoarea de 1/1,25 în cazul nisipurilor prăfoase sau argiloase și 2/1 4/1 în cazul rocilor stâncoase. În situația ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa construcții în albia majoră (zona inundabilă) și în apropierea malurilor.

Pentru fazele DTAC, PT se va elabora un studiu geotehnic pentru fiecare lot și respectiv construcție, neadmițându-se asimilarea din suprafețele adiacente.



2.3. Circulația. Situația existentă

Accesul pe amplasamentul studiat se face în prezent din drumul cu nr.cad. 104133, Drumul Popii, care se intersectează la aproximativ 2 km spre vest cu DJ730A iar la aprox. 1,8km de intersecție, spre vest, se face ieșirea în DN73/ E574.

2.4. Echipare edilitară. Situația existentă

Alimentare cu apă

Conform Avizului nr. 497/472 din 27.05.2025 emis de Serviciul Public Aquasal Trancarpatica Fundata, în proximitatea terenului studiat există rețea publică de alimentare cu apă.

Pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului.

La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

Canalizare. În Comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică

Se va identifica rețeaua publică de alimentare cu energie electrică cea mai apropiată de amplasamentul studiat.

Salubritate. În Comuna Fundata există serviciul de salubritate al comunei.

2.5. Probleme de mediu

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire, chiar dacă temporară – sezonieră, într-o zonă cu un relief și un peisaj aparte, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate și prin această documentație în vederea limitării riscurilor de apariție a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat cu ajutorul O.A.R.

2.6. Opțiuni ale populației

Inițiatorul proiectului dorește reglementarea terenului în vederea construirii ulterioare a unor case de vacanță, anexe și instalații, complementare construcțiilor principale.

Pe parcursul elaborării P.U.Z., publicul interesat va putea consulta documentația de urbanism și își va putea exprima opinia în cadrul etapelor de consultare și informare, conform prevederilor 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.

Etapile de consultare și informare a publicului sunt următoarele:

- etapa pregătitoare, prin care se anunță intenția de elaborare a P.U.Z.;
- etapa de elaborare a propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;



- etapa aprobării P.U.Z.;
- implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.

Observațiile și propunerile publicului sunt necesare pentru stabilirea cerințelor de elaborare a propunerilor P.U.Z.

La finalul celor trei etape de informare este redactat Raportul Informării și Consultării Publicului în care se vor consemna perioadele în care s-au desfășurat consultări și eventualele propuneri, observații sau sesizări legate de elaborarea P.U.Z.

Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat se găsește pe latura de nord a satului Fundata, comuna Fundata, într-o zonă în curs de constituire, o zonă de deal înconjurată de păduri, cu o dispunere împrăștiată a construcțiilor.

Peisajul zonei este în schimbare, dată fiind amploarea pe care o are sectorul turistic în economia zonei. Astfel peisajului cultural specific, dezvoltat de economia pastorală, i se suprapun obiecte de arhitectură contemporană care de cele mai multe ori ies în evidență prin gabarite ample, forme și materiale împrumutate din mediul urban sau mod de amplasare care nu ține cont de teren și de vecinătăți.

În vederea păstrării și valorificării specificului local, în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” sunt enumerate o serie de principii pentru dezvoltarea durabilă a așezărilor umane:

- păstrarea parcelarului existent în formatul tradițional;
- încurajarea menținerii și reconversiei fondului construit existent;
- încurajarea folosirii tipologiilor de locuire tradiționale, dar adaptate nevoilor moderne prin creșterea nivelului de confort;
- folosirea tehnicilor și materialelor tradiționale ale zonei;
- încadrarea optimă în condițiile locale de relief și climă printr-o corectă așezare în pantă, bună orientare în raport cu punctele cardinale și vânturile dominante;
- încadrarea armonioasă în peisaj;
- păstrarea elementelor vegetale existente (arbori izolați, hotare).

Nu se recomandă ca viitoarele construcții și amenajări să se prezinte ca accente sau elemente de contrast în peisaj.

Se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este propusă păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mică de 50 % din suprafața totală a parcelei.



3.2. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasamentul studiat se face în prezent din drumul cu nr.cad. 104133, Drumul Popii, care se intersectează la aproximativ 2 km spre vest cu DJ730A iar, la aprox. 1,8 km de intersecție, spre vest, se face ieșirea în DN73/ E574.

Profilul actual al drumului cu nr.cad. 104133 este alcătuit din: carosabil de aprox. 3 m și taluzuri bilaterale înierbate și plantate cu arbori, de lățimi variabile, între 0,50 și 2,50 m.

În vederea organizării circulației și accesului în zona studiată este propusă modernizarea drumului pietruit existent, Drumul Popii. Acesta va avea o suprafață destinată circulației auto cu o lățime de 7 m și zone bilaterale pentru circulația pietonală de 1 m. Lățimea totală a drumului va fi de 9 m. În vederea asigurării profilului lărgit, în dreptul terenurilor studiate, o suprafață de aproximativ 29 mp va fi transferată către domeniul public. Beneficiarii vor pune la dispoziția Comunei Fundata suprafața de teren necesară extinderii drumului existent.

Conform „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”, drumurile sătești de munte sunt utilizate simultan de oameni, bicicliști, animale, căruțe, sănii și autovehicule și sunt delimitate de zone înierbate, taluzuri sau șanțuri deschise.

„Se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto, păstrarea rețelei stradale existente și a profilelor transversale ale drumurilor. Nu se permite lărgirea drumurilor și crearea de trotuare supraînălțate de tip urban, cu rigole îngropate.

Suprafețele de circulație (drumuri sau alei publice sau private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, asfaltului și a pavelelor din beton.

Asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale și să includă o atentă rezolvare a pantelor drumului, scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului și face extrem de dificilă folosirea drumului.

Drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise, vegetalizate, care prezintă următoarele avantaje: încetinesc scurgerea apei, reduc riscul de inundații și participă la preepurarea apelor recuperate de pe drumuri (fito-epurare). Se recomandă rezolvarea corectă a colectării și scurgerilor de ape pluviale, a taluzurilor, podețelor, sprijinirilor de pe marginile drumului, parapetilor și infrastructurii drumului înaintea lucrărilor de finisare rutieră.

În cazul drumurilor de munte, pavarea cu piatră spartă este mai rezistentă în timp și mai eficientă. Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) trebuie realizate din materiale locale: zidărie de piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.

Indiferent de modul de realizare a drumurilor, acestea se întrețin periodic.

Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale – piatră cioplită de râu sau de calcar.

Ulițele și potecile nu trebuie asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor.

Pentru plantațiile menite să stabilizeze drumurile se recomandă specii locale.”



Parcaje și garaje

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face obligatoriu în afara drumurilor publice, parcela având prevăzute în incintă spații de circulație și de parcare. Este acceptată amenajarea parcajelor în spațiul creat prin retragerea împrejurii la drumul public, în continuarea lărgirii care permite trecerea a două vehicule (vezi mobilarea propusă).

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea propusă va fi calculat luând în considerare un minim de două locuri de parcare/ unitate de locuit.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

În amenajarea zonelor de parcare este recomandată utilizarea de materiale permeabile, ca de exemplu pavajul din piatră sau pietrișul de calcar.

3.3. Zonificare funcțională

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în **zona de Locuințe de vacanță, cu regim maxim de înălțime P+M și regim de construire izolat.**

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenurilor care însumează o suprafață totală de 2243,33 mp în vederea construirii ulterioare a unor case de vacanță, anexe și instalații complementare construcțiilor principale (bucătării de vară, mici depozitări, grătare acoperite etc.).

Astfel, pe fiecare dintre cele două parcele care au generat PUZ se dorește construirea unei case de vacanță cu regim de înălțime P+M și a unor anexe.

Anexele sunt admise în limitele edificabilului propus, ale indicatorilor urbanistici maximi admiși și pe baza proiectelor de autorizare care să analizeze relația cu construcția principală și cu peisajul zonei.

Utilizări admise:

- case de vacanță cu maxim P+M niveluri, în regim de construire izolat,
- anexe complementare casei de vacanță: depozitări, bucătării de vară, foișoare, grătare acoperite etc.,
- instalații edilitare: PT, CD, bazin vidanjabil, turbine eoliene, panouri fotovoltaice etc.
- circulații și platforme pentru parcaje, alei pietonale, realizate cu materiale permeabile,
- spații verzi amenajate, plantații înalte, utilizând specii locale.

Sunt interzise:

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane;
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;



- 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 rapidă a apelor meteorice.

Criterii de proiectare pentru situl studiat:

- amenajarea terenului se va face într-un mod unitar astfel încât activitățile propuse să beneficieze de cadrul natural, curat și liniștit;

- viitoarelor construcții și amenajări vor fi adaptate la contextul existent prin dispunere, retrageri și alinieri, volum, funcțiune, indicatori urbanistici, regim de înălțime, materiale;

- se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării viitoarelor construcții se va face în condițiile respectării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. și a celor înscrise în planșa U.03.1 – „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”.

Amplasarea pe lot se va face în funcție de accesibilitate, pante, curbe de nivel, orientare, însorire, curenți de aer, retrageri de la drum, distanțe între clădiri, siguranța la foc și peisaj.

Orientarea optimă a clădirilor este cu fațada lungă spre sud ori sud-est și cu zonele vitrate ferite de vântul dominant. În satele de pe culmi, unde sunt vânturi puternice este întâlnită organizarea sub formă de ocol închis sau semideschis.

Amplasarea față de drumuri. Față de drumul cu nr.cad. 104133, viitoarele clădiri vor respecta retrageri de minim 20 m în cazul parcelei cu nr.cad. 100674 și de minim 30 m în cazul parcelei cu nr.cad. 102889, măsurate din axul drumului.

În zona de retragere este permisă amplasarea instalațiilor necesare funcționării/conectării la rețelele edilitare publice (ex. PT, CD etc.) sau care necesită acces facil dinspre drum (ex. bazinul vidanjabil etc.). Este permisă realizarea de platforme aferente circulațiilor, parcajelor sau depozitării pubelelor pentru colectarea deșeurilor, amenajarea de spații verzi și realizarea de plantații de protecție.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei.

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu cel puțin 3,00 m.

Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere minimă de 5 m.

Distanța dintre clădiri este importantă în special pentru calitatea locuirii, pentru ca unitatea de locuit să beneficieze de lumină, intimitate și peisaj. Respectarea distanțelor este necesară și pentru a preveni propagarea incendiilor.

Între clădirea principală și anexe se va respecta o distanță egală cu cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții.



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.

Se vor respecta prevederile art. 613 din Codul Civil privind distanța minimă pentru arbori.

Astfel, la plantarea arborilor se va ține cont de o distanță de cel puțin 2 m față de limitele laterale, exceptând arborii sau arbuștii care ating la maturitate maxim 2 m și a gardurilor vii.

Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru zona caselor de vacanță:

Regim de construire: izolat pe parcelă.

P.O.T. max. propus = 15 %,

C.U.T. max. propus = 0,24

R.H. max. casă de vacanță = P+M

Suprafața mansardei va fi considerată 60% din suprafața etajului curent.

H.max.coamă casă de vacanță = 8,00 m, măsurată de la cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției. Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, **înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral (cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției) până în punctul cel mai înalt al acoperișului.**

H.max.cornișă casă de vacanță = 5,50 m.

H.max coamă anexă = 5 m.

S.min. spații verzi/parcelă = 50 % din suprafața totală a parcelei.

Este obligatorie menținerea unui minim de 50% din suprafața parcelei ca spațiu verde, amenajat peisagistic sau natural, în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent.

Edificabilul stabilit este limitat la un P.O.T. de max. 15 % și este retras de limitele parcelelor și față de drumul principal iar în aceste retrageri se pot amenaja spații verzi cu rol de protecție, rol estetic sau cu rolul de a încadra și de a masca elementul construit în peisaj.

Se vor respecta prevederile art. 613 din Codul Civil privind distanța minimă pentru arbori.

Astfel, la plantarea arborilor se va ține cont de o distanță de cel puțin 2 m față de limitele laterale, exceptând arborii sau arbuștii care ating la maturitate maxim 2 m și a gardurilor vii.

În amenajarea spațiilor verzi se va avea în vedere utilizarea de material forestier și floricol adaptat climei, care prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Nr.min. locuri de parcare = min. 2 locuri/unitate de locuit.

3.4. Echipare edilitară. Situația propusă

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și realizarea unei soluții de canalizare.



Alimentare cu apă

În scopul alimentării cu apă a viitoarelor construcții se vor realiza următoarele categorii de lucrări:

- branșament la rețeaua de apă existentă;
- rețea interioară de alimentare cu apă.

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va face prin branșarea la conducta de alimentare cu apă potabilă existentă.

Șanțurile în care se montează rețelele de distribuție și conductele de branșament vor fi sprijinite corespunzător pentru a evita surparea malurilor. La execuția săpăturilor se va acorda atenție intersectării rețelei de distribuție cu celelalte rețele edilitare existente, cabluri electrice, de telefonie etc.

Pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului.

La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

Evacuarea apelor uzate menajere

În Comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții vor fi colectate printr-o rețea de canalizare cu descărcare într-un bazin de stocare etanș vidanjabil.

Bazinul de stocare se va amplasa la o distanță de min. 10 m față de toate obiectivele protejate în conformitate cu Ordinul MS nr. 119/2014. Acesta se va construi cu pereții și radierul din beton, va fi prevăzut cu hidroizolație și va fi vidanjat de societăți autorizate pe bază de contract încheiat între părți.

Șanțurile în care se montează tuburile de canalizare vor fi sprijinite corespunzător pentru a evita surparea malurilor. La execuția săpăturilor se va acorda atenție intersectării rețelei de canalizare cu celelalte rețele edilitare existente, cabluri electrice, de telefonie, rețele de alimentare cu apă etc.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin intermediul jgheburilor, burlanelor și rigolelor și se vor descărca la nivelul solului în zonele verzi amenajate.

Alimentare cu energie electrică

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Asigurarea energiei termice

Încălzirea spațiilor se va realiza cu ajutorul centralelor termice electrice iar pregătirea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul boilerelor.

Salubritate

În Comuna Fundata există serviciul de salubritate al comunei.



După obținerea autorizației de construire beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.

Gestiunea deșeurilor rezultate

Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor pot însemna:

- pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor pentru parcaje/înțoarcere. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea zonelor verzi.

- deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate în urma construirii vor fi depozitate provizoriu pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și ulterior vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale.

- deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi depozitate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

Deșeurile menajere, generate de utilizarea viitoarelor construcții vor fi colectate în recipiente din PVC și vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul proiectului va încheia un contract. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere), în concordanță cu capacitatea serviciului local de salubritate.

3.5. Regimul juridic

În ceea ce privește circulația terenurilor, zona studiată își va păstra în mare caracterul privat. O suprafață de aproximativ 29 mp va fi transferată către domeniul public al Comunei Fundata în vederea lărgirii Drumului Popii.

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

Costurile privind viitoarea investiție vor fi suportate în totalitate de inițiatorul P.U.Z.

Extinderea și realizarea viitoarelor rețele edilitare necesare funcțiunii propuse intră integral în sarcina inițiatorului P.U.Z.

3.7. Protecția mediului

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire, chiar numai temporară sau sezonieră, într-o zonă cu un relief și un peisaj aparte, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate și prin această documentație în vederea limitării riscurilor de apariție a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.



Prin prezenta documentație s-a urmărit respectarea următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor limite maxime ale edificabilului pentru a limita folosirea intensivă a terenului;
- Propunerea unui procent minim destinat spațiilor verzi în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent.

Capitolul IV. CONCLUZII

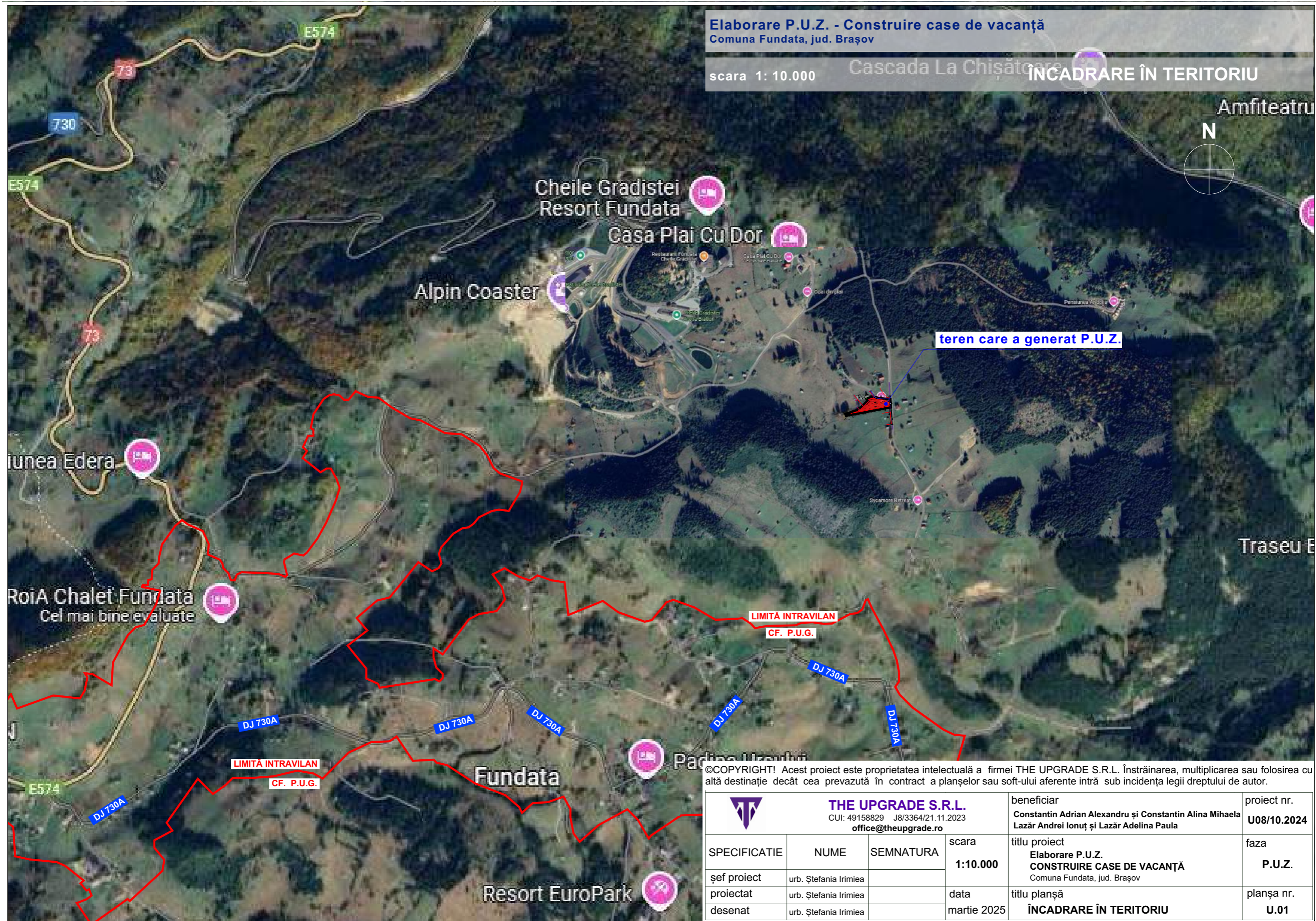
Propunerea de dezvoltare pentru acest amplasament încercă să completeze funcțiunile cu rol turistic existente în zonă, prin valorificarea unei resurse importante de teren și prin extinderea utilităților.

Întocmit :
urb. Ștefania Irimiea


Elaborare P.U.Z. - Construire case de vacanță
Comuna Fundata, jud. Brașov

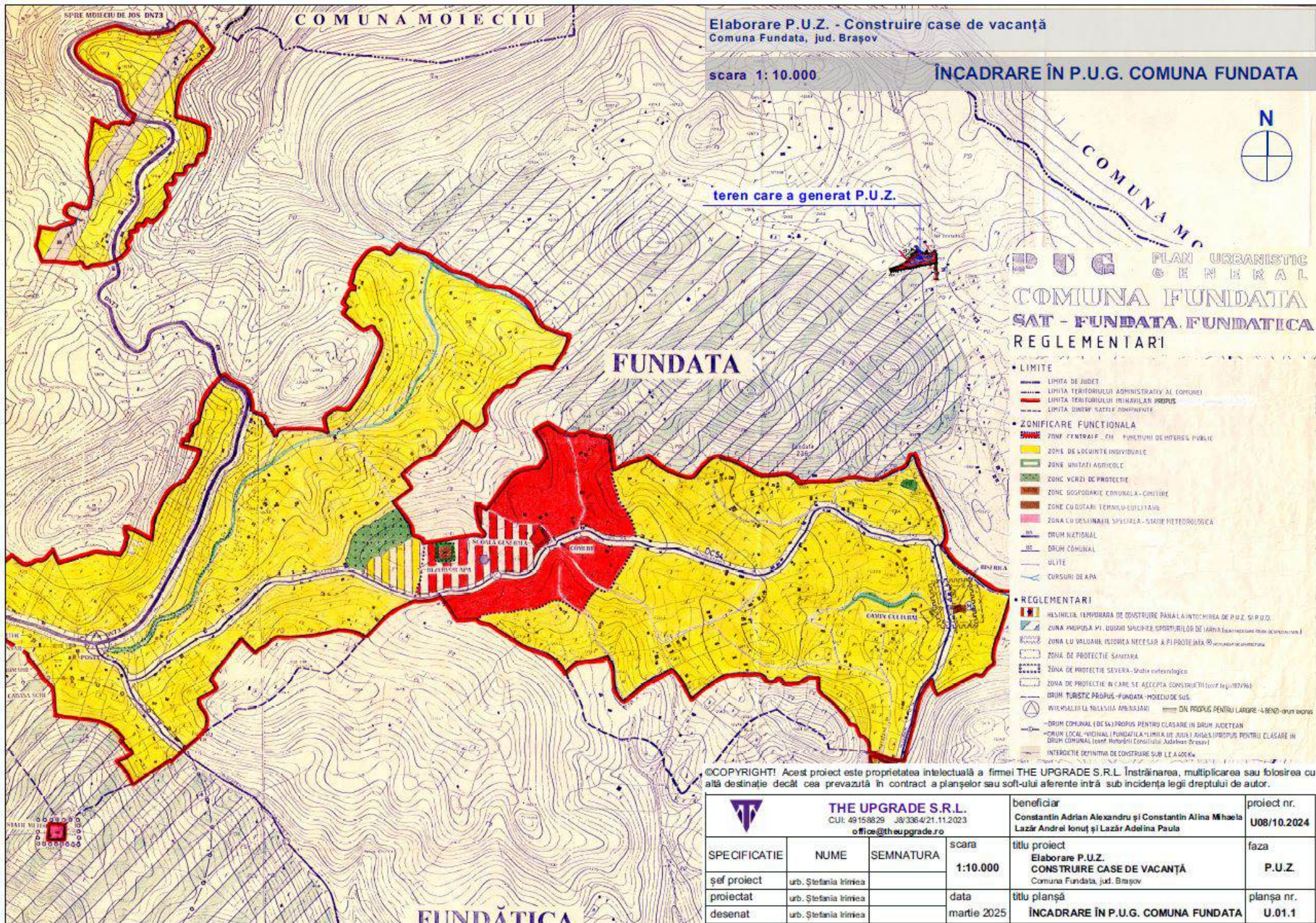
scara 1: 10.000

Cascada La Chișatoarea
ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

		THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro		beneficiar Constantin Adrian Alexandru și Constantin Alina Mihaela Lazăr Andrei Ionuț și Lazăr Adelina Paula		proiect nr. U08/10.2024	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara 1:10.000	titlu proiect Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ Comuna Fundata, jud. Brașov		faza P.U.Z.	
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea						
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		data	titlu planșă		planșa nr.	
desenat	urb. Ștefania Irimiea		martie 2025	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU		U.01	



Elaborare P.U.Z. - Construire case de vacanță
Comuna Fundata, jud. Braşov

scara 1: 10.000

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA FUNDATA

teren care a generat P.U.Z.

P U G PLAN URBANISTIC
GENERAL
COMUNA FUNDATA
SAT - FUNDATA FUNDATICA
REGLEMENTARI

- LIMITE**
 - LIMITA DE JUDEȚ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA TERITORIULUI ÎN HAȘTUL PROPRIU
 - LIMITA ÎNTRU SATUL NEÎNFRATE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
 - ZONE CENTRALE CU FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
 - ZONE DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
 - ZONE ÎNVIȚATE AGRICOLE
 - ZONE VERZI DE PROTECȚIE
 - ZONE ȘOȘODARIE COMUNALĂ - CĂMINE
 - ZONE CU DOTAȚII TERMIU-SULITARE
 - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - STĂDE METEOROLOGICĂ
- REGLEMENTARI**
 - HELINDUL TEMPORAR DE CONSTRUIE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA DE P.U.Z. ȘI P.U.G.
 - ZONA PROPUȘĂ PENTRU SPAȚII SPORTIVILE DE IARNĂ (după aprobarea Planului de Construcții)
 - ZONA CU VALOARE ISTORICĂ NECESARĂ A FI PROTEJATĂ (după aprobarea Planului de Construcții)
 - ZONA DE PROTECȚIE SĂNĂTĂȚII
 - ZONA DE PROTECȚIE SEVERĂ - Stăruie arheologică
 - ZONA DE PROTECȚIE ÎN CARE SE ACCEPȚĂ CONSTRUCȚII (conform Legii 107/1996)
 - DRUM TURISTIC PROPRIU - FUNDATA - MOȘTEC DE SUS
 - ÎNVIȘALITĂȚILE NELEȘTII APĂNĂRII — DIN PROPRIU PENTRU LĂCĂRE - A BEND - drum expres
 - DRUM COMUNAL (D.C.S.A.) PROPUS PENTRU CLĂSARE ÎN DRUM JUDEȚEAN
 - DRUM LOCAL (MAREL) FUNDATICA - LIMITA ÎN JUDEȚUL BRAȘOV (PROPUȘ PENTRU CLĂSARE ÎN DRUM COMUNAL (conform Hotărârii Consiliului Județean Braşov))
 - INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE SUB L.L.A. 600kV

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

 THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 / J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro			beneficiar Constantin Adrian Alexandru și Constantin Alina Mihaela Lazăr Andrei Ionuț și Lazăr Adelina Paula	proiect nr. U08/10.2024	
SPECIFICAȚIE șef proiect proiectat desenat	NUME urb. Ștefania Irimesca urb. Ștefania Irimesca urb. Ștefania Irimesca	SEMNATURA 	scara 1:10.000 data martie 2025	titlu proiect Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ Comuna Fundata, jud. Braşov titlu planșă ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA FUNDATA	faza P.U.Z. planșa nr. U.01.1

Elaborare P.U.Z. - Construire case de vacanță
Comuna Fundata, jud. Brașov

scara 1: 500

SITUAȚIA EXISTENTĂ

LEGENDA

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- drum principal existent, drumul Popii
- drum secundar existent
- fâneată, pășune, extravilan
- LEA existentă



PLAN TOPOGRAFIC
Imobil situat in Loc. Fundata, Jud. Brasov.

CF 100674, nr. cad 100674 - FUNDATA.

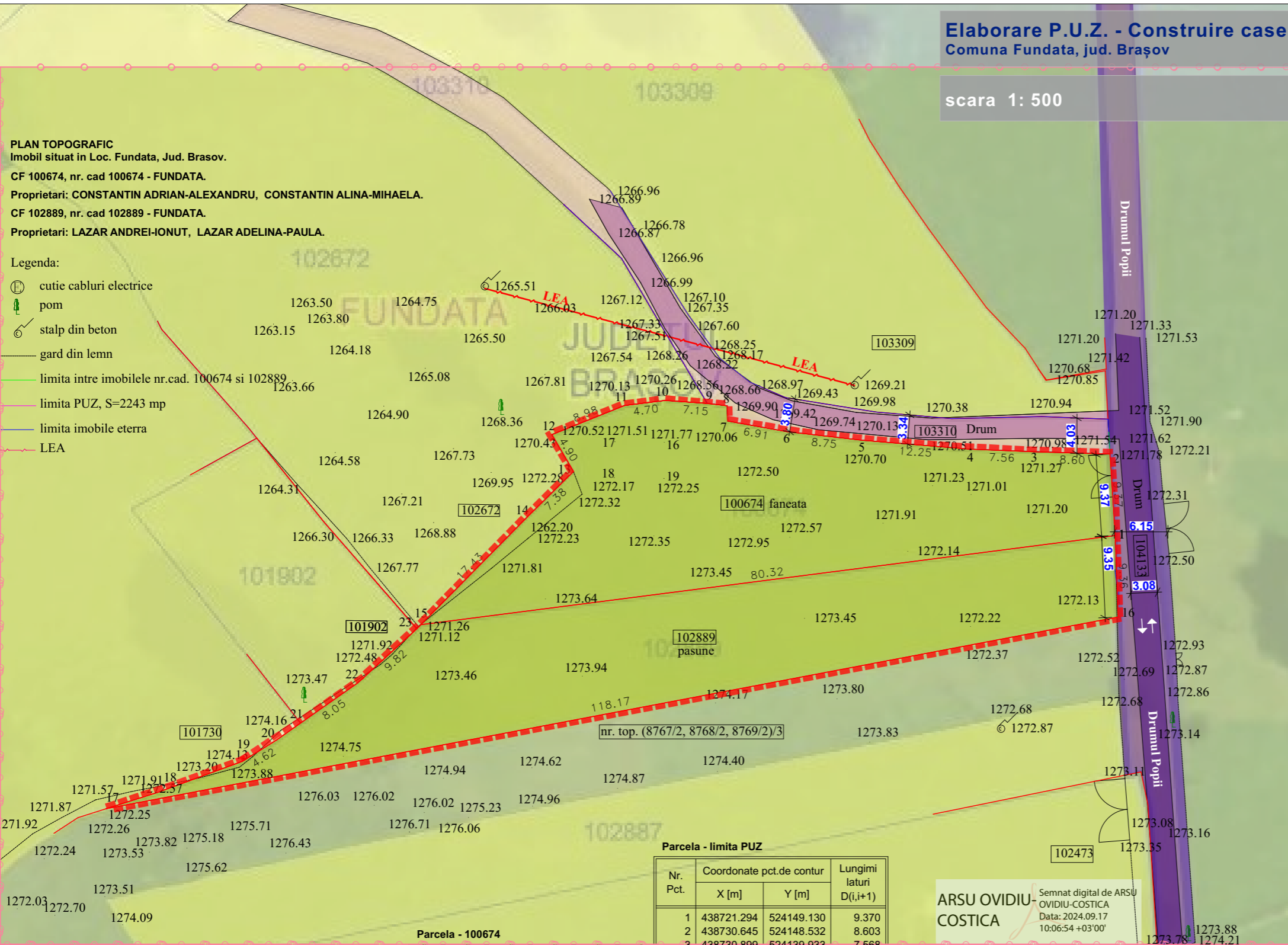
Proprietari: CONSTANTIN ADRIAN-ALEXANDRU, CONSTANTIN ALINA-MIHAELA.

CF 102889, nr. cad 102889 - FUNDATA.

Proprietari: LAZAR ANDREI-IONUT, LAZAR ADELINA-PAULA.

Legenda:

- cutie cabluri electrice
- pom
- stalp din beton
- gard din lemn
- limita intre imobilele nr.cad. 100674 si 102889
- limita PUZ, S=2243 mp
- limita imobile eterna
- LEA



1271.65

INVENTAR DE COORDONATE

Parcela - 102889

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	438711.059	524069.428	80.356
1	438721.294	524149.130	9.360
16	438711.941	524149.477	118.229
17	438689.941	524033.313	6.178
18	438691.810	524039.201	10.373
19	438695.374	524048.942	4.624
20	438697.828	524052.861	3.372
21	438699.767	524055.620	8.052
22	438704.396	524062.208	9.176
23	438710.597	524068.972	0.649

S(teren2)=1122.35mp P=250.369m

Parcela - 100674

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438721.294	524149.130	9.370
2	438730.645	524148.532	8.603
3	438730.899	524139.933	7.568
4	438731.211	524132.371	12.261
5	438732.225	524120.152	8.757
6	438733.216	524111.452	6.917
7	438734.435	524104.643	1.751
8	438736.185	524104.595	2.308
9	438736.458	524102.303	4.843
10	438736.803	524097.472	4.703
11	438736.219	524092.805	8.982
12	438732.877	524084.468	4.904
13	438728.645	524086.945	7.385
14	438723.462	524081.684	17.437
15	438711.059	524069.428	80.356

S(teren)=1120.98mp P=186.146m

Parcela - limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438721.294	524149.130	9.370
2	438730.645	524148.532	8.603
3	438730.899	524139.933	7.568
4	438731.211	524132.371	12.261
5	438732.225	524120.152	8.757
6	438733.216	524111.452	6.917
7	438734.435	524104.643	1.751
8	438736.185	524104.595	2.308
9	438736.458	524102.303	4.843
10	438736.803	524097.472	4.703
11	438736.219	524092.805	8.982
12	438732.877	524084.468	4.904
13	438728.645	524086.945	7.385
14	438723.462	524081.684	17.437
15	438711.059	524069.428	0.649
16	438711.941	524149.477	9.360


S(teren3)=2243.33mp P=275.803m

ARSU OVIDIU COSTICA
Semnat digital de ARSU OVIDIU-COSTICA
Data: 2024.09.17 10:06:54 +03'00'

Hlinschi Daniela
Semnat digital de Hlinschi Daniela
Data: 2024.09.17 16:12:40 +03'00'

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3839/17.09.2024.

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

 THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro			beneficiari		proiect nr.
			Constantin Adrian Alexandru și Constantin Alina Mihaela Lazăr Andrei Ionuț și Lazăr Adelina Paula		U08/10.2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara	titlu proiect	faza
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea		1:500	Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ Comuna Fundata, jud. Brașov	P.U.Z.
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		data	titlu planșă	planșa nr.
desenat	urb. Ștefania Irimiea		martie 2025	SITUAȚIA EXISTENTĂ	U.02

Elaborare P.U.Z. - Construire case de vacanță
Comuna Fundata, jud. Brașov

scara 1: 500

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

PLAN TOPOGRAFIC
Imobil situat în Loc. Fundata, Jud. Brașov.

CF 100674, nr. cad 100674 - FUNDATA.

Proprietari: CONSTANTIN ADRIAN-ALEXANDRU, CONSTANTIN ALINA-MIHAELA.

CF 102889, nr. cad 102889 - FUNDATA.

Proprietari: LAZAR ANDREI-IONUT, LAZAR ADELINA-PAULA.

Legenda:

- cutie cabluri electrice
- pom
- stalp din beton
- gard din lemn
- limita între imobilele nr.cad. 100674 și 102889
- limita PUZ, S=2243 mp
- limita imobile eterna
- LEA

LEGENDA

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- drum principal existent - Drumul Popii- zona pietruită
- profil drum principal propus - 9 m
- suprafață de teren necesară lărgirii drumului principal ce se va dona domeniului public
- drum secundar existent
- acces propus
- limită edificabil
- zonă locuințe de vacanță
- fâneată, pășune, extravilan
- LEA existentă

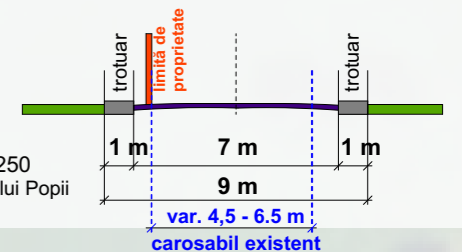
Zona locuințelor de vacanță
Bilanț teritorial existent - propus

	existent	propus	
S.teren	2.243,33 mp	2.243,33 mp	100,00 %
S.fâneată	2.243,33 mp	0,00 mp	0,00 %
S.construită	0,00 mp	max. 336,50 mp	max. 15,00 %
S.desfășurată P+M	-	max. 538,40 mp	-
S.cedată donată domeniului public	-	aprox. 29,00 mp	aprox. 1,29 %
S.circulații în incintă	0,00 mp	max. 756,17 mp	max. 33,71 %
S.spații verzi în incintă	0,00 mp	min. 1.121,66 mp	min. 50,00 %

Indici și indicatori urbanistici maximi propuși

- P.O.T.max. 15,00 %
- C.U.T.max. 0,24
- R.H.max. casă de vacanță P+M
- H.max.coamă casă 8 m, de la CTA
- H.max.cornișă casă 5,5 m, de la CTA
- R.H.max. anexe P
- H.max.coamă anexe 5 m, de la CTA
- S.min.zonă verde 50 % din suprafața parcelei

PROFIL 1-1 scara 1:250
propus pt. lărgirea Drumului Popii



Parcela - limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438721.294	524149.130	9.370
2	438730.645	524148.532	8.603
3	438730.899	524139.933	7.568
4	438731.211	524132.371	12.261
5	438732.225	524120.152	8.757
6	438733.216	524111.452	6.917
7	438734.435	524104.643	1.751
8	438736.185	524104.595	2.308
9	438736.458	524102.303	4.843
10	438736.803	524097.472	4.703
11	438736.219	524092.805	8.982
12	438732.877	524084.468	4.904
13	438728.645	524086.945	7.385
14	438723.462	524081.684	17.437
15	438711.059	524069.428	0.649
23	438710.597	524068.972	9.176
22	438704.396	524062.208	8.052
21	438699.767	524055.620	3.372
20	438697.828	524052.861	4.624
19	438695.374	524048.942	10.373
18	438691.810	524039.201	6.178
17	438689.941	524033.313	118.229
16	438711.941	524149.477	9.360

S(teren3)=2243.33mp P=275.803m

Parcela - 100674

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438721.294	524149.130	9.370
2	438730.645	524148.532	8.603
3	438730.899	524139.933	7.568
4	438731.211	524132.371	12.261
5	438732.225	524120.152	8.757
6	438733.216	524111.452	6.917
7	438734.435	524104.643	1.751
8	438736.185	524104.595	2.308
9	438736.458	524102.303	4.843
10	438736.803	524097.472	4.703
11	438736.219	524092.805	8.982
12	438732.877	524084.468	4.904
13	438728.645	524086.945	7.385
14	438723.462	524081.684	17.437
15	438711.059	524069.428	0.649

S(teren2)=1120.98mp P=186.146m

INVENTAR DE COORDONATE

Parcela - 102889

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	438711.059	524069.428	80.356
1	438721.294	524149.130	9.360
16	438711.941	524149.477	118.229
17	438689.941	524033.313	6.178
18	438691.810	524039.201	10.373
19	438695.374	524048.942	4.624
20	438697.828	524052.861	3.372
21	438699.767	524055.620	8.052
22	438704.396	524062.208	9.176
23	438710.597	524068.972	0.649

S(teren2)=1122.35mp P=250.369m

ARSU OVIDIU COSTICA
Semnat digital de ARSU OVIDIU-COSTICA
Data: 2024.09.17
10:06:54 +03'00'

Hlinschi Daniela
Semnat digital de Hlinschi Daniela
Data: 2024.09.17
16:12:40 +03'00'

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr 3839/17.09.2024.

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

<p>THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro</p>			beneficiari Constantin Adrian Alexandru și Constantin Alina Mihaela Lazar Andrei Ionuț și Lazar Adelina Paula	proiect nr. U08/10.2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:500	titlu proiect Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ Comuna Fundata, jud. Brașov
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea			faza P.U.Z.
proiectat	urb. Ștefania Irimiea			planșa nr. U.03.1
desenat	urb. Ștefania Irimiea			titlu planșă REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Elaborare P.U.Z. - Construire case de vacanță
Comuna Fundata, jud. Brașov

scara 1: 500

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. MOBILARE URBANISTICĂ

PLAN TOPOGRAFIC
Imobil situat în Loc. Fundata, Jud. Brașov.

CF 100674, nr. cad 100674 - FUNDATA.
Proprietari: CONSTANTIN ADRIAN-ALEXANDRU, CONSTANTIN ALINA-MIHAELA.
CF 102889, nr. cad 102889 - FUNDATA.
Proprietari: LAZAR ANDREI-IONUT, LAZAR ADELINA-PAULA.

- Legenda:
- cutie cabluri electrice
 - pom
 - stalp din beton
 - gard din lemn
 - limita între imobilele nr.cad. 100674 și 102889
 - limita PUZ, S=2243 mp
 - limita imobile eterra
 - LEA

LEGENDA

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- drum principal existent -Drumul Popii- zona pietruită
- profil drum principal propus - 9 m
- suprafață de teren necesară lărgirii drumului principal ce se va dona domeniului public
- drum secundar existent
- acces propus
- circulații în incintă, alei, zonă parcare
- alte amenajări/instalații în incintă: platformă tomberoane, bazin vidanjabil etc.
- terenuri în extravilan
- limită edificabil propus
- amprente construcții propuse: casa, anexe
- spații verzi amenajate în incintă
- arbori propuși
- LEA existentă

Indici și indicatori urbanistici

	maximi propuși prin P.U.Z.	rezultăți cf. mobilare	
		nr.cad. 100674	nr.cad. 102889
P.O.T.	max. 15,00%	8,92 %	9,22 %
C.U.T.	max. 0,24	0,13	0,14
R.H.casă	max. P+M	P+M	P+M
H.coamă casă	max. 8 m	8 m	8 m
R.H. anexe	P	P	P
H.anexe	max. 5 m	5 m	5 m
S.zonă verde	min. 50%	67,88 %	59,15 %

Bilanț teritorial mobilare propusă nr.cad. 100674

S.teren	1.120,98 mp	100,00 %
S.construită	100,00 mp	8,92 %
S.desfășurată	148,00 mp	-
S.circulații în incintă	245,00 mp	21,86 %
S.cedată domeniului public	15,00 mp	1,34 %
S.spații verzi în incintă	760,98 mp	67,88 %

nr.cad. 102889

S.teren	1.122,35 mp	100,00 %
S.construită	103,50 mp	9,22 %
S.desfășurată	153,60 mp	-
S.circulații în incintă	341,00 mp	30,38 %
S.cedată domeniului public	14,00 mp	1,25 %
S.spații verzi în incintă	663,85 mp	59,15 %

Parcela - limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438721.294	524149.130	9.370
2	438730.645	524148.532	8.603
3	438730.899	524139.933	7.568
4	438731.211	524132.371	12.261
5	438732.225	524120.152	8.757
6	438733.216	524111.452	6.917
7	438734.435	524104.643	1.751
8	438736.185	524104.595	2.308
9	438736.458	524102.303	4.843
10	438736.803	524097.472	4.703
11	438736.219	524092.805	8.982
12	438732.877	524084.468	4.904
13	438728.645	524086.945	7.385
14	438723.462	524081.684	17.437
15	438711.059	524069.428	0.649
23	438710.597	524068.972	9.176
22	438704.396	524062.208	8.052
21	438699.767	524055.620	3.372
20	438697.828	524052.861	4.624
19	438695.374	524048.942	8.052
18	438691.810	524039.201	6.178
17	438689.941	524033.313	118.229
16	438711.941	524149.477	9.360

S(teren3)=2243.33mp P=275.803m

Parcela - 100674

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438721.294	524149.130	9.370
2	438730.645	524148.532	8.603
3	438730.899	524139.933	7.568
4	438731.211	524132.371	12.261
5	438732.225	524120.152	8.757
6	438733.216	524111.452	6.917
7	438734.435	524104.643	1.751
8	438736.185	524104.595	2.308
9	438736.458	524102.303	4.843
10	438736.803	524097.472	4.703
11	438736.219	524092.805	8.982
12	438732.877	524084.468	4.904
13	438728.645	524086.945	7.385
14	438723.462	524081.684	17.437
15	438711.059	524069.428	0.649

S(teren)=1120.98mp P=186.146m

INVENTAR DE COORDONATE

Parcela - 102889

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	438711.059	524069.428	80.356
1	438721.294	524149.130	9.360
16	438711.941	524149.477	118.229
17	438689.941	524033.313	6.178
18	438691.810	524039.201	10.373
19	438695.374	524048.942	4.624
20	438697.828	524052.861	3.372
21	438699.767	524055.620	8.052
22	438704.396	524062.208	9.176
23	438710.597	524068.972	0.649

S(teren2)=1122.35mp P=250.369m

Semnat digital de ARSU OVIDIU-COSTICA
Data: 2024.09.17
10:06:54 +03'00'

Semnat digital de Hlinschi Daniela
Data: 2024.09.17
16:12:40 +03'00'

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de actul verbal de recepție nr. 3839/17.09.2024.

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

SPECIFICATIE			scara 1:500	beneficiari Constantin Adrian Alexandru și Constantin Alina Mihaela Lazar Andrei Ionuț și Lazar Adelina Paula	proiect nr. U08/10.2024
șef proiect	NUME	SEMNATURA			
proiectat	urb. Ștefania Irimiea			titlu proiect Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ Comuna Fundata, jud. Brașov	faza P.U.Z.
desenat	urb. Ștefania Irimiea			titlu planșă REGLEMENTĂRI URBANISTICE MOBILARE URBANISTICĂ	planșa nr. U.03.2

Elaborare P.U.Z. - Construire case de vacanță
Comuna Fundata, jud. Brașov

scara 1: 500

REȚELE EDILITARE

LEGENDA

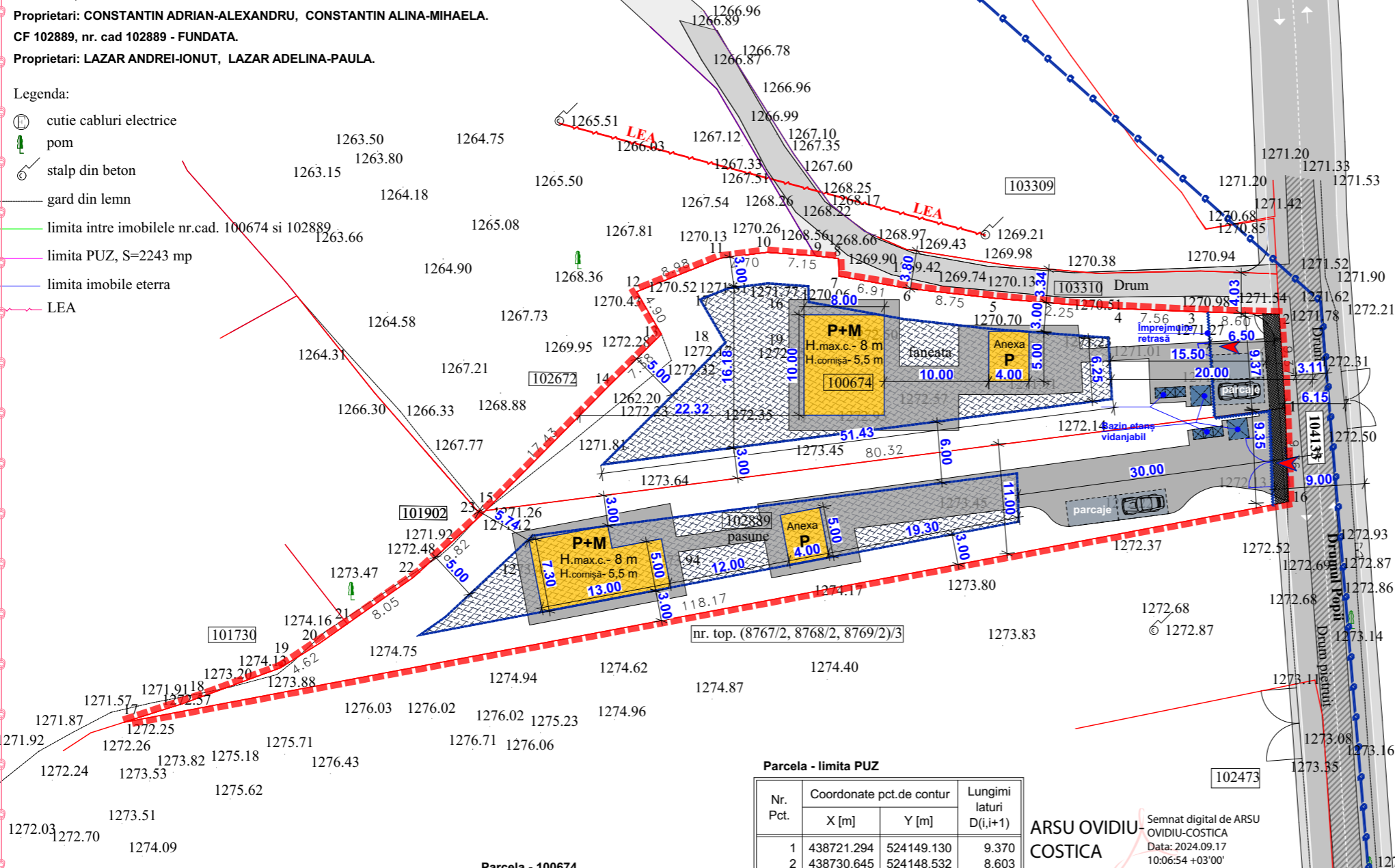
- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- drum principal existent -Drumul Popii- zona pietruită
- profil drum principal propus - 9 m
- suprafață de teren necesară lărgirii drumului principal ce se va dona domeniului public
- drum secundar existent
- acces propus
- circulații în incintă, alei, zonă parcare
- alte amenajări/instalații în incintă: platformă tomberoane, bazin vidanjabil etc.
- limită edificabil propus
- amprente construcții propuse: casa, anexe
- LEA existentă
- rețea publică de alimentare cu apă existentă



PLAN TOPOGRAFIC
Imobil situat în Loc. Fundata, Jud. Brașov.

CF 100674, nr. cad 100674 - FUNDATA.
Proprietari: CONSTANTIN ADRIAN-ALEXANDRU, CONSTANTIN ALINA-MIHAELA.
CF 102889, nr. cad 102889 - FUNDATA.
Proprietari: LAZAR ANDREI-IONUT, LAZAR ADELINA-PAULA.

- Legenda:
- cutie cabluri electrice
 - pom
 - stalp din beton
 - gard din lemn
 - limita între imobilele nr.cad. 100674 și 102889
 - limita PUZ, S=2243 mp
 - limita imobile eterna
 - LEA



Indici și indicatori urbanistici

	maximi propuși prin P.U.Z.	rezultăți cf. mobilare	
		nr.cad. 100674	nr.cad. 102889
P.O.T.	max. 15,00%	8,92 %	9,22 %
C.U.T.	max. 0,24	0,13	0,14
R.H.casă	max. P+M	P+M	P+M
H.coamă casă	max. 8 m	8 m	8 m
R.H. anexe	P	P	P
H.anexe	max. 5 m	5 m	5 m
S.zonă verde	min. 50%	67,88 %	59,15%

Bilanț teritorial mobilare propusă nr.cad. 100674

S.teren	1.120,98 mp	100,00 %
S.construită	100,00 mp	8,92 %
S.desfășurată	148,00 mp	-
S.circulații în incintă	245,00 mp	21,86 %
S.cedată domeniului public	15,00 mp	1,34 %
S.spații verzi în incintă	760,98 mp	67,88 %

nr.cad. 102889

S.teren	1.122,35 mp	100,00 %
S.construită	103,50 mp	9,22 %
S.desfășurată	153,60 mp	-
S.circulații în incintă	341,00 mp	30,38 %
S.cedată domeniului public	14,00 mp	1,25 %
S.spații verzi în incintă	663,85 mp	59,15 %

INVENTAR DE COORDONATE

Parcela - 102889

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
15	438711.059	524069.428	80.356
1	438721.294	524149.130	9.360
16	438711.941	524149.477	118.229
17	438689.941	524033.313	6.178
18	438691.810	524039.201	10.373
19	438695.374	524048.942	4.624
20	438697.828	524052.861	3.372
21	438699.767	524055.620	8.052
22	438704.396	524062.208	9.176
23	438710.597	524068.972	0.649
S(teren2)=1122.35mp P=250.369m			

Parcela - 100674

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438721.294	524149.130	9.370
2	438730.645	524148.532	8.603
3	438730.899	524139.933	7.568
4	438731.211	524132.371	12.261
5	438732.225	524120.152	8.757
6	438733.216	524111.452	6.917
7	438734.435	524104.643	1.751
8	438736.185	524104.595	2.308
9	438736.458	524102.303	4.843
10	438736.803	524097.472	4.703
11	438736.219	524092.805	8.982
12	438732.877	524084.468	4.904
13	438728.645	524086.945	7.385
14	438723.462	524081.684	17.437
15	438711.059	524069.428	80.356
S(teren)=1120.98mp P=186.146m			

Parcela - limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438721.294	524149.130	9.370
2	438730.645	524148.532	8.603
3	438730.899	524139.933	7.568
4	438731.211	524132.371	12.261
5	438732.225	524120.152	8.757
6	438733.216	524111.452	6.917
7	438734.435	524104.643	1.751
8	438736.185	524104.595	2.308
9	438736.458	524102.303	4.843
10	438736.803	524097.472	4.703
11	438736.219	524092.805	8.982
12	438732.877	524084.468	4.904
13	438728.645	524086.945	7.385
14	438723.462	524081.684	17.437
15	438711.059	524069.428	80.356
16	438711.941	524149.477	9.360
S(teren3)=2243.33mp P=275.803m			

ARSU OVIDIU-COSTICA
Semnat digital de ARSU OVIDIU-COSTICA
Data: 2024.09.17
10:06:54 +03'00'

Hlinschi Daniela
Semnat digital de Hlinschi Daniela
Data: 2024.09.17
16:12:40 +03'00'

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3839/17.09.2024.

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

			beneficiari Constantin Adrian Alexandru și Constantin Alina Mihaela Lazăr Andrei Ionuț și Lazăr Adelina Paula		proiect nr. U08/10.2024
SPECIFICATIE			NUME	SEMNATURA	scara 1:500
șef proiect			urb. Ștefania Irimiea		titlu proiect Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ Comuna Fundata, jud. Brașov
proiectat			urb. Ștefania Irimiea		faza P.U.Z.
desenat			urb. Ștefania Irimiea		data sept. 2025
			REȚELE EDILITARE		titlu planșă REȚELE EDILITARE
					planșa nr. U.05