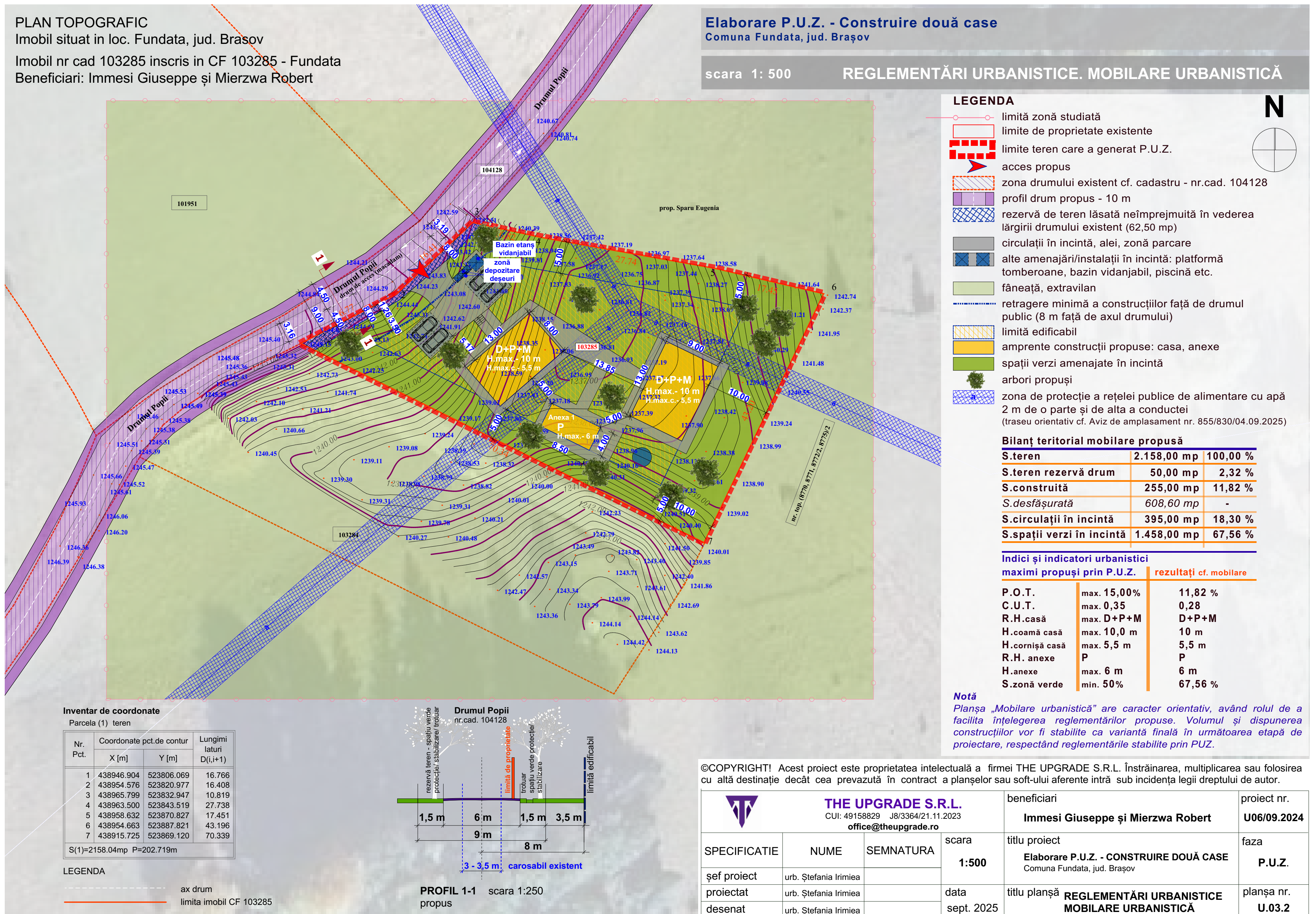


ETAPA INIȚIERII PLANULUI URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ CASE Comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov



Argumentare: Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii a două case cu regim maxim de înălțime D+P+M, a anexelor și instalațiilor necesare funcționării acestora.

Inițiatori: **Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert**
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 inițierii 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.



Nr. 6716 din 22.04.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 216 din 22.04.2025

În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ CASE

Ca urmare a cererii adresate de IMMESI GIUSEPPE și MIERZWA ROBERT cu domiciliul în domiciliul în REGATUL UNIT (UK), orașul MINSTER ON SEA, sector THE BEACH HOUSE, cod poștal ME 123QL, str. CHEQUES ROAD, nr. 88, telefon 0741778774, înregistrată la nr. 6716 din 2025-03-24.

Pentru imobilul - teren - situat în județul Brașov, comuna Fundata, imobil identificat prin Plan de situație; Plan de încadrare în zonă, Extras de Carte Funciară nr.103285;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu HCJ 110/23.12.1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local nr. 15/31.10.1999, documentație de urbanism a cărei valabilitate a fost prelungită cu HCL 43/2015, HCL 51/2018 și HCL 58/23.11.2023.

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

1. Imobilul este situat în **extravilanul** comunei Fundata - conform PUG.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: **IMMESI GIUSEPPE (cetățean italian) și MIERZWA ROBERT (cetățean polonez) - conform Extras de CF.**
3. Restricții: **extravilan fără reglementări urbanistice. Se va face dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător. Teren neconstruibil până la introducerea terenului în intravilan.**

2. Regimul economic:

1. Folosința actuală: pășune și fâneață; S=2158 mp.
2. Destinația zonei conform PUG aprobat: - extravilan fără reglementări de urbanism.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Zone protejate: -

3. Regimul tehnic:

Se solicită **CU pentru : Construire două case - regim de înălțime P+E.**

Întrucât imobilul se află în extravilanul localității, pentru construire este necesar a se elabora și aproba o documentație de urbanism. Se va avea în vedere menținerea structurii risipite a zonei și respectarea prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran. Pe planul de situație vor fi amplasate și construcțiile de pe parcelele vecine, a.i. să se respecte structura risipită a zonei.

NOTĂ: Toate construcțiile nou propuse se vor adapta caracterului tradițional local și vor respecta tipicul satelor brăne, specificat în PUG Moleciu și detaliat în "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.

Deoarece păstrarea specificului tradițional rural este în strânsă legătură cu gradul de intervenție umană asupra mediului natural, în procesul de dezvoltare a zonei, mediul natural trebuie să rămână elementul dominant.

Întrucât o clădire este parte a peisajului, și trebuie să se înscrie armonios în context, punându-l în valoare, orice clădire nouă sau extindere a clădirilor existente trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei prin adaptarea formelor la specific, prin respectarea proporțiilor tradiționale și prin materialele și tehnicile folosite. În acest sens, nu sunt acceptate obiecte de arhitectură care realizează contraste sau accente nefavorabile în peisaj (ex. domuri geodezice, construcții tip A-frame, etc.).

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

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

- a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;
- b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

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

- a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.
- b) pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia vor fi stabilite după caz;
- c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;

g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.
Elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;

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

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

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

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

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și a avizelor legale, prin H. C. L. și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, Legea spațiilor verzi 24/2007, Ordinul 119/2014, Normativul de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999, Legea privind performanța energetică 372/2005, republicată, OUG 47/1997 privind regimul drumurilor, Legea locuinței nr. 114/1996, etc...

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

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

b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;

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

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

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

f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

Prin P.U.Z. se vor detalia:

- accesul dimensionat corespunzător; - aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică; - amplasare; - spații verzi; - alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, etc...

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ CASE

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord 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 acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, două caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și

extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune astfel (copie legalizata);
c) documentatia tennica - D.T., dupa 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 si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
d1) Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura
Altele (avize amplasament)

▲ Electrica SA Braşov; ▲ Apă-canal - Primăria FUNDATA; ▲ Administrator drum - Primăria FUNDATA;

d2) Avize si acorduri privind

▲ Prevenirea si 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 - la zi; ▲ Gospodărirea apelor;
▲ O.C.P.I. Braşov; ▲ A.N.I.F.; ▲ M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Braşov;
▲ Direcția Județeană pentru Cultură Braşov; ▲ Avizul Arhitectului Șef - CJ Bv;

4) Studii de specialitate

▲ Studiu geotehnic - verificat Af; ▲ Studiu topografic vizat OCPI;

Alte avize/acorduri

▲ Aviz Oportunitate; ▲ Dovada RUR; ▲ HCL Fundata - aprobare PUZ;

e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

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

PREȘEDINTE,

Adrian-Ioan VESTEA

SECRETAR,

Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,

Alexandra SĂLIȘTEAN

L.S.

Șef serviciu:

Întocmit:

Achitat taxa de 16 lei, conform chitanței/OP nr. _____ din 27.03.2025.

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

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

SE PRELUNGESTE 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 de 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
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:
 Județul Brașov
 Înregistrat cu: Nr. lucrare 5/32065 din
 22.12.2025 / Nr. act (R1)25809 din
 22.12.2025
 Data: 22.12.2025 13:04:50 (GMT+02:00)

Ca urmare a cererii adresate de **IMMESI GIUSEPPE și MIERZWA ROBERT**, cu domiciliul/sediul în Regatul Unit, municipiul/orașul/comuna **Minster on Sea**, satul -, sectorul -, cod poștal -, str. **Cheques Road**, nr. **88**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, prin **S.C. The Upgrade S.R.L.** telefon/fax **0741778774**, e-mail **office@theupgrade.ro**, înregistrată la nr. **26338/30.10.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 13/19.12.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru: **Construire două case**, generat de imobilul: **teren extravilan, în suprafață de 2.158,00 mp cu folosința actuală pășune și fâneată, conform extras CF nr. 103285 - nr. cadastral 103285, iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren pășune și fâneată - extravilan.**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Avizului eliberat de **Primăria comunei Fundata**, nr. **2434/13.08.2025**, înregistrat la **CJ Brașov** cu nr. ad. **16370/18.08.2025**, precum și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat, cu suprafață totală de 2.158 mp, este delimitat după cum urmează:

- la Nord - Vest – drum înscris în CF 104128, Comuna Fundata;
- la Nord – proprietate privată;
- la Est – proprietate privată;
- la Sud – proprietate privată.

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: **zonă de locuințe - case de vacanță.**

3. Indicatori urbanistici propuși

- **POTmaxim = 15%; CUT maxim = 0,35;**
- **Regim de înălțime: D+P+M;**
 - **Hmax.streașină va fi de 5,50m de la CTA min; Hmax.coamă va fi 10,00 m la CTA min.;**
 - **R.H. max. anexe: P; Hmax coamă anexă va fi de 6,00 m;**



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



- 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.
- Se va respecta HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 *suprafața minimă pentru construire este de 106 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice pe unitate locativă.*

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 se face din drumul Popii, CF 104128. În sensul organizării circulației și accesului la zona studiată se propune modernizarea drumului pietruit. Acesta va avea 2 benzi de 3,0 m și trotuare de 1,5 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.

Locurile de parcare se vor asigura în incinta terenului studiat.

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. 216/22.04.2025, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului PUZ.



Pentru investiția propusă va fi prevăzută o singură zonă de preluarea a apelor menajere.

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. 216/22.04.2025.

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. 216/22.04.2025.

Achitat taxa de 36 lei, conform chitanței nr. 21/22.12.2025

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

Președinte	Arhitect-șef
 <p>Semnat digital de: Vestea Adrian-Ioan Aprobare 22.12.2025 13:03:15 (GMT+02:00)</p>	 <p>Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 19.12.2025 12:10:33 (GMT+02:00)</p>
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 <p>Semnat digital de: Botoman Daniela Avizare 19.12.2025 11:54:09 (GMT+02:00)</p>	 <p>Semnat digital de: Ungureanu Raluca-Nicoleta Intocmit 19.12.2025 09:12:23 (GMT+02:00)</p>

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103285 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata, Loc. Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103285	2.158	Teren neimprejmuit; Imobil delimitat partial cu gard de sarma ghimpata.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31534 / 09/10/2023		
Act Notarial nr. 4076, din 06/10/2023 emis de NP CHIRAC RALUCA ELENA - contract de vânzare cumpărare; Act Administrativ nr. 2275, din 08/08/2023 emis de UAT Fundata - proces-verbal; Act Administrativ nr. 2276, din 08/08/2023 emis de UAT Fundata - adresă;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) IMMESI GIUSEPPE , cetățean italian - căsătorit	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) MIERZWA ROBERT , cetățean polonez - necăsătorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

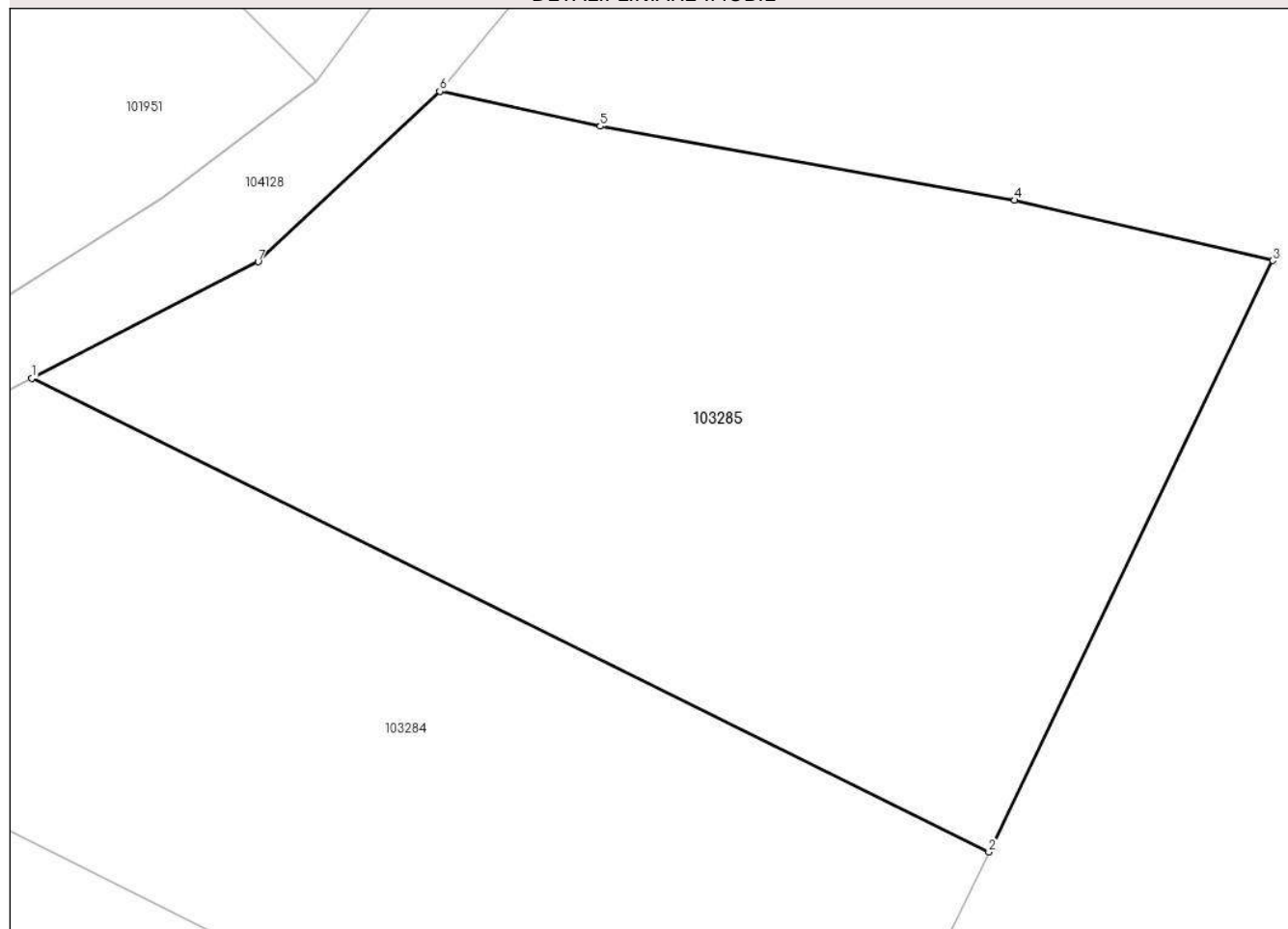
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103285	2.158	Imobil delimitat partial cu gard de sarma ghimpata.

* 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	1.079	-	-	-	
2	faneata	NU	1.079	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	70.339
2	3	43.196
3	4	17.451
4	5	27.738
5	6	10.819

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	16.408
7	1	16.766

** 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 ANCPİ 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,

20/01/2026, 00:12

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul I . INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUĂ CASE
Amplasament: comuna Fundata, sat Fundata, Jud. Brașov
Beneficiari: Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert
Nr. proiect: U06/19.09.2024
Proiectant general: S.C. THE UPGRADE S.R.L.
Faza proiectării: P.U.Z.
Data elaborării: iunie 2025

1.2. Obiectul proiectului

Obiectul lucrării este întocmirea documentației care va reglementa o viitoare zonă de case pe terenul identificat prin C.F. 103285 Fundata, urmărind condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 216 din 22.04.2025, 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

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 nord-estul comunei Fundata, în extravilan conform P.U.G. Comuna Fundata și are folosința actuală de fâneață și pășune, conform C.F. nr. 103285 Fundata.

Terenul cu o suprafață de 2158 mp se află în nord-estul satului Fundata, comuna Fundata, în extravilan, are acces direct din drumul cu nr. cad. 104128 (la nord-vest) și se învecinează cu:

- drumul de importanță locală, cu nr. cad. 104128, la nord-vest;
- proprietăți private pe celelalte laturi.



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. 200 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-geomorfologice

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.

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-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.

Urmare a celor de mai sus, se recomandă ca la construcțiile cu spații subterane, pe lângă obișnuitele măsuri de hidroizolare, la exteriorul imobilului pe latura dinspre amonte și pe cele două flancuri să se realizeze rețele de drenaj realizate după următoarea tehnologie :

- se sapă un șanț lat de 0,60 m;
- pe fundul șanțului se execută o scafă de beton având panta de 1-2% spre zona de descarcă a drenului (canalizare sau liber pe pantă);
- pe srafa de beton se pozează o conductă de polietilenă cu diametrul $\varnothing=200\text{mm}$ având la partea superioară 8-10 găuri pe metru liniar și diametrul de 20 mm;
- peste conducta de polietilenă se depun manual bolovani de râu tip „cap de miel”, realizându-se practic o zidărie uscată, nefiind permis ca materialul (bolovani) din corpul filtrant al drenului să se descarce din autobasculantă sau din roabă; această restricție este motivată prin evitarea situației de surpare a taluzelor, respectiv prevenire a colmatării drenului;
- din considerentele precedente se recomandă ca la sfârșitul fiecărei zile de lucru sau înainte de precipitații, peste bolovani din corpul filtrant al drenului să se aștearnă o folie de polietilenă;



- la schimbările de direcție în rețeaua de drenuri se vor executa cămine din care, la nevoie, prin purjare să se poată decolmata drenul.

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 de către geolog împreună cu proiectantul de structură.

Clima

Clima județului este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental; mai umedă și răcoroasă în zonele montane, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Pe vârful Omul se înregistrează cea mai joasă temperatură medie anuală ($-2,6^{\circ}\text{C}$) și cea mai ridicată medie de precipitații anuale din țară (1.346 mm).

Temperatura medie anuală în județ este de 8°C .

Temperatura minimă absolută pe țară a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod ($-38,5^{\circ}\text{C}$).

Vânturile nu prea străbat depresiunile dar pe culmile munților ajung chiar și la 25-30 m/s. Vânturile de vest aduc ploi iar cele dinspre nord și nord-est concură la păstrarea timpului frumos.

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:

- accelerația terenului $a_g = 0,20 g$,
- perioada de control (colț) $T_c = 0,7 s$.

Condiții de fundare

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind cuprinsă între: $P_{conv} = 260 - 300 \text{ kPa}$, pentru pământurile coezive alcătuite din prafuri argilos nisipoase.

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:

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



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

- la încărcări după ambele direcții:

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

$P'_{ef\ max} \leq 1,6 P_{conv}$ 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 pietriș cu nisip și bolovăniș se încadrează 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;

- 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-uscare sau de îngheț-dezghet.

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. 104128 care se continuă spre vest cu drumurile cu nr.cad. 104277, nr.cad. 103077, nr.cad. 102611, nr.cad. 102438, nr.cad. 102443 și nr.cad. 102441; ultimul se intersectează cu DN73/E574 la cca. 3km de la terenul studiat.

2.4. Echipare edilitară. Situația existentă

Alimentare cu apă

Se va identifica rețeaua publică de alimentare cu apă din vecinătatea zonei studiate.

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

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 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

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii ulterioare a două case și a unor anexe și instalații complementare construcțiilor principale. Având în vedere că terenul are doi proprietari cu familii cu nevoi diferite, aceștia doresc edificarea a două construcții principale organizate într-un ansamblu coerent.

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 în nord-estul 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 țin 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).

Construcțiile sunt și ele parte din peisaj și ca atare trebuie să se înscrie armonios în context, punându-l în valoare. Orice construcție 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 se evidențiază prin contrast sau ca accente nepotrivite în peisaj.

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.

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. 104128 care se continuă spre vest cu o serie de alte drumuri până la intersecția cu DN73/ E574.

În prezent, profilul drumului cu nr.cad. 104128 are o lățime variind între 4,5 m și 8 m și este alcătuit din: macadam cu lățimi cuprinse între 3 și 3,5 m și taluzuri bilaterale înierbate, de lățimi variabile.

În vederea facilitării accesului în zonă este propusă lărgirea drumului de acces la un profil de 9 m, alcătuit din carosabil de 6 m și spații bilaterale de 1,5 m care se pot transforma în trotuare/ spații pietonale sau în spații verzi plantate. Astfel, o suprafață de 50 mp pe latura de nord-vest a terenului, în dreptul drumului, va fi păstrată ca rezervă în vederea lărgirii drumului și va fi lăsată neîmprejmuită.

Conform „Ghid 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 pavelor 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.

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 cu regim maxim de înălțime D+P+M.**

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii ulterioare a două case și a unor anexe și instalații complementare construcțiilor principale. Având în vedere că terenul are doi proprietari cu familii cu nevoi diferite, aceștia doresc edificarea a două construcții principale organizate într-un ansamblu coerent.



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

Utilizări admise:

- case cu maxim D+P+M niveluri;
- case de vacanță cu maxim D+P+M niveluri,
- anexe complementare casei: depozitari, bucătării de vară, foișoare, grătare aoperite 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. 104128, viitoarele clădiri vor respecta o retragere de minim 8 m, 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 5,00 m.

Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere minimă de 10 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 clădirile principale de pe aceeași parcelă se va respecta o distanță egală cu cel puțin înălțimea celei mai înalte construcții.

Între clădirile principale și anexele amplasate izolat se va respecta o distanță egală cu cel puțin jumătate din 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 de locuințe:

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

C.U.T. max. propus = 0,35,

R.H. max. casă = D+P+M,

R.H. max. anexe = P.

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

Prin demisol (D) se înțelege un etaj parțial îngropat, perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 1/3 din înălțimea sa liberă. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism.

H.max.coamă casă = 10 m.

H.max.cornișă casă = 5,50 m, conform „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”.

H.max coamă anexă = 6 m.



Înălțimea construcțiilor se va măsura de la cota terenului amenajat din 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.**

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:

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

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va face prin extinderea cu o conductă nouă ce va fi branșată 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/întoarcere. 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 caracterul privat cu excepția unei suprafețe de 50 mp de pe latura de nord-vest a terenului, în dreptul drumului, care va fi păstrată ca rezervă în vederea lărgirii drumului, va fi lăsată neîmprejmuită și va fi transferată domeniului public în momentul realizării lărgirii drumului.

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 întră integral în sarcina inițiatorului P.U.Z.

3.7. Protecția mediului

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire 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

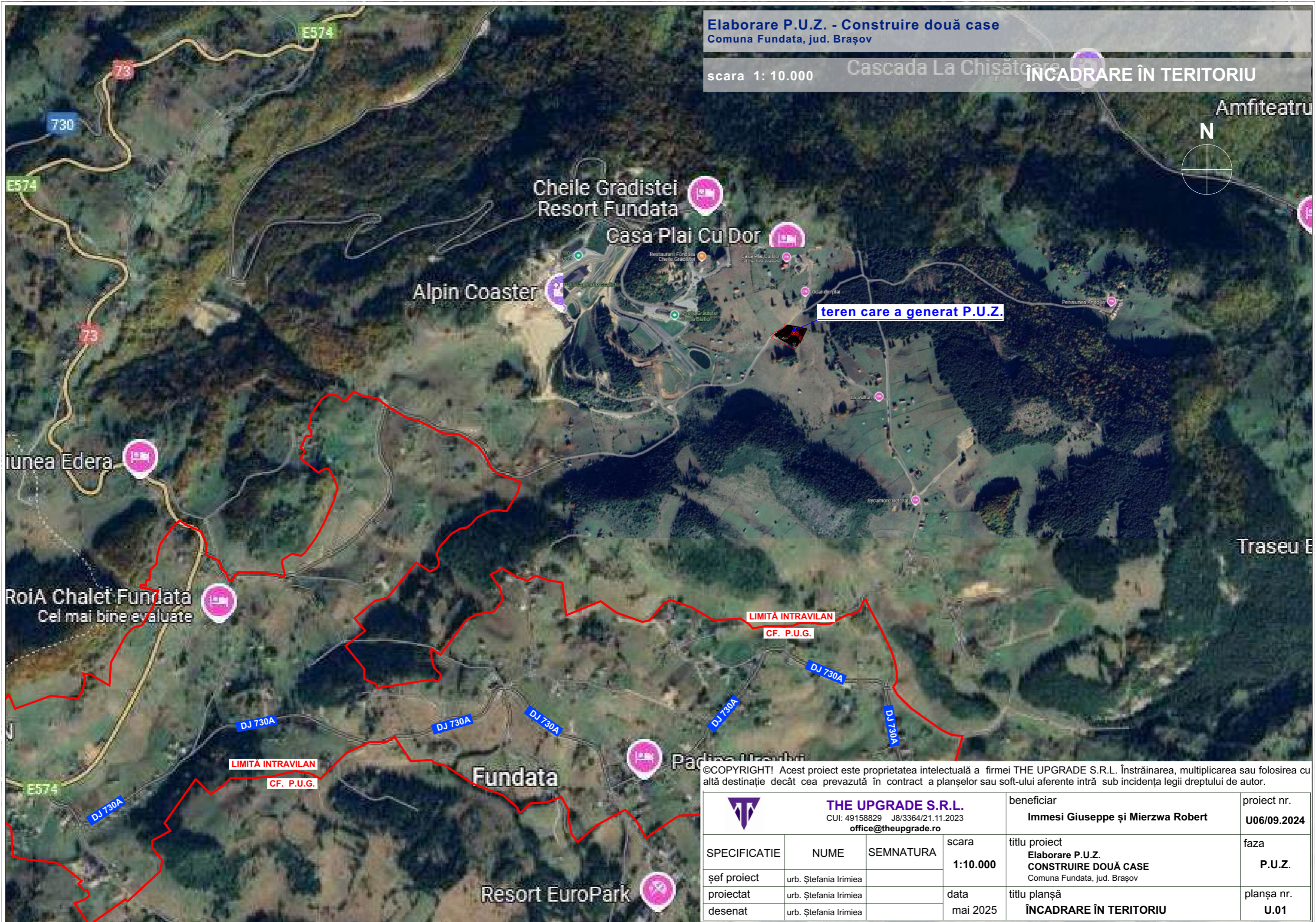
Propunerea de dezvoltare pentru acest amplasament încercă să completeze funcțiunile de locuire existente în zonă, prin valorificarea unei resurse importante de teren și prin extinderea utilităților.

Întocmit :
urb. Ștefania Irimiea


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

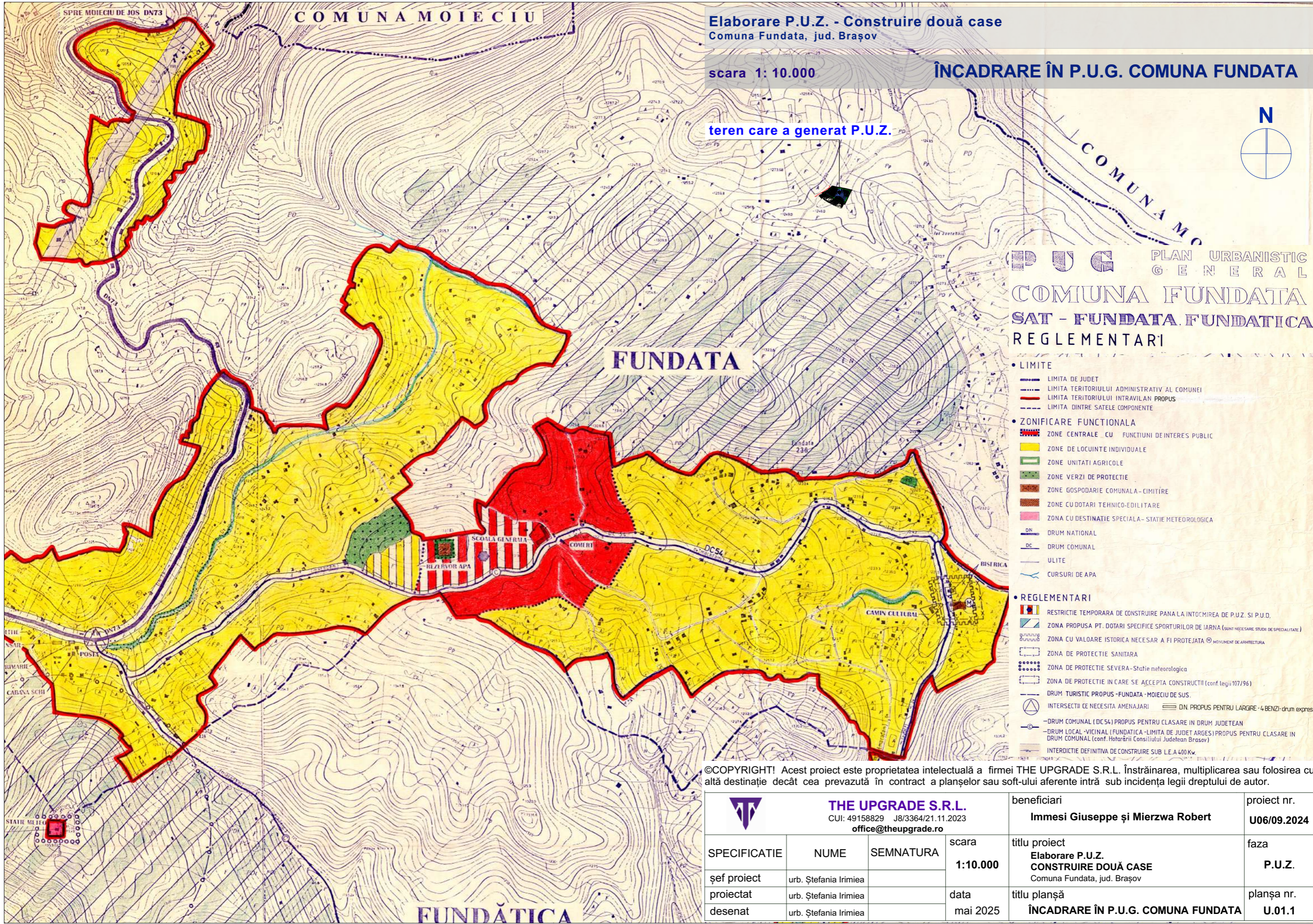
scara 1: 10.000

INCADRARE ÎN TERITORIU



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

 THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro			beneficiar	proiect nr.
			Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert	U06/09.2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara	titlu proiect
			1:10.000	Elaborare P.U.Z.
şef proiect	urb. Ştefania Irimiea			CONSTRUIRE DOUĂ CASE
proiectat	urb. Ştefania Irimiea			Comuna Fundata, jud. Braşov
desenat	urb. Ştefania Irimiea		data	titlu planşă
			mai 2025	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU
				planşa nr.
				U.01



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

scara 1: 10.000

ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA FUNDATA


teren care a generat P.U.Z.

PLAN URBANISTIC
GENERAL

COMUNA FUNDATA
SAT - FUNDATA, FUNDATICA
REGLEMENTARI

- LIMITE
 - LIMITA DE JUDET
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
 - LIMITA DINTRE SATELE COMPONENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONE CENTRALE CU FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
 - ZONE DE LOCUINTE INDIVIDUALE
 - ZONE UNITATI AGRICOLE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE
 - ZONE GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE
 - ZONE CU DOTARI TEHNICE-EDILITARE
 - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA - STATIE METEOROLOGICA
- REGLEMENTARI
 - RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SI P.U.D.
 - ZONA PROPUȘ PT. DOTARI SPECIFICE SPORTURILOR DE IARNA (SUNT NECESSARE STUDIUL DE SPECIALITATE)
 - ZONA CU VALOARE ISTORICA NECESAR A FI PROTEJATA (MONUMENT DE ARHITECTURA)
 - ZONA DE PROTECTIE SANITARA
 - ZONA DE PROTECTIE SEVERA - Statie meteorologica
 - ZONA DE PROTECTIE IN CARE SE ACCEPȚA CONSTRUCȚII (conf. legii 107/96)
 - DRUM TURISTIC PROPUȘ - FUNDATA - MOIECIU DE SUS.
 - INTERSECȚII CE NECESITA AMENAJARI
 - DN. PROPUȘ PENTRU LARGIRE - 4 BENZI - drum expres
 - DRUM COMUNAL (DC54) PROPUȘ PENTRU CLASARE IN DRUM JUDEȚEAN
 - DRUM LOCAL - VICINAL (FUNDATICA - LIMITA DE JUDET ARGES) PROPUȘ PENTRU CLASARE IN DRUM COMUNAL (conf. Hotărârii Consiliului Județean Brașov)
 - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE SUB L.E.A 400 Kw.

©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.
			Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert	U06/09.2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara	titlu proiect
			1:10.000	Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE DOUĂ CASE Comuna Fundata, jud. Brașov
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea		data	faza
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		mai 2025	P.U.Z.
desenat	urb. Ștefania Irimiea		titlu planșă	planșa nr.
			ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA FUNDATA	U.01.1

PLAN TOPOGRAFIC

Imobil situat in loc. Fundata, jud. Brasov

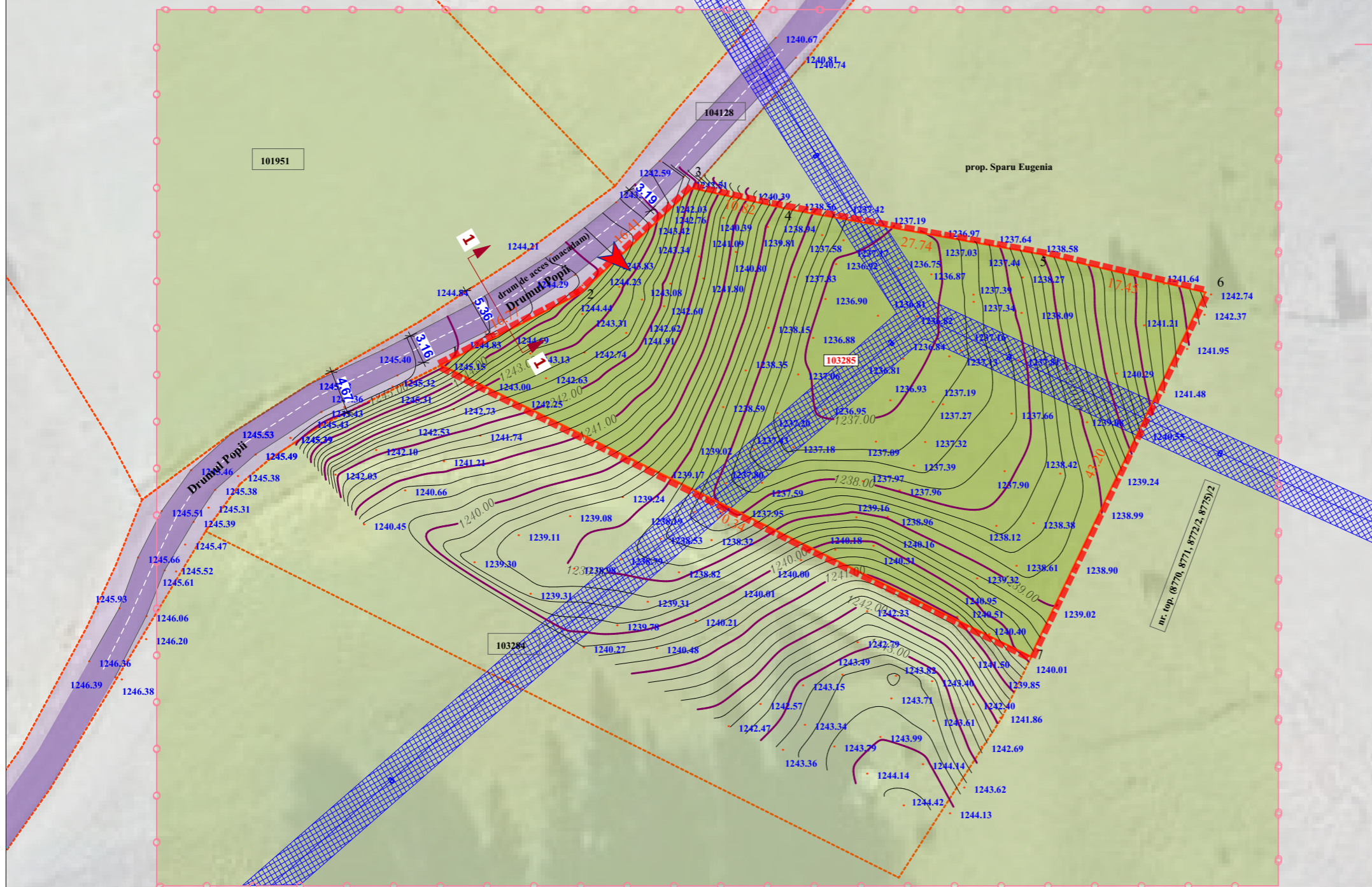
Imobil nr cad 103285 in scris in CF 103285 - Fundata

Beneficiari: Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert

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

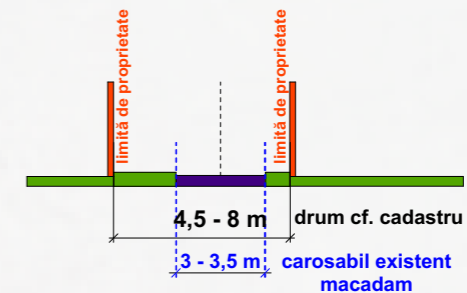
scara 1: 500

SITUAȚIA EXISTENTĂ



LEGENDA

- limita zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- drum utilizat în prezent - suprafață circulabilă - macadam
- zona drumului cf. cadastru - nr.cad. 104128
- acces pe teren
- fâneață, extravilan
- zona de protecție a rețelei publice de alimentare cu apă 2 m de o parte și de alta a conductei (traseu orientativ cf. Aviz de amplasament nr. 855/830/04.09.2025)



PROFIL 1-1 scara 1:250
existent

Inventar de coordonate

Parcela (1) teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438946.904	523806.069	16.766
2	438954.576	523820.977	16.408
3	438965.799	523832.947	10.819
4	438963.500	523843.519	27.738
5	438958.632	523870.827	17.451
6	438954.663	523887.821	43.196
7	438915.725	523869.120	70.339

S(1)=2158.04mp P=202.719m

LEGENDA

- ax drum
- limita imobil CF 103285

©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.

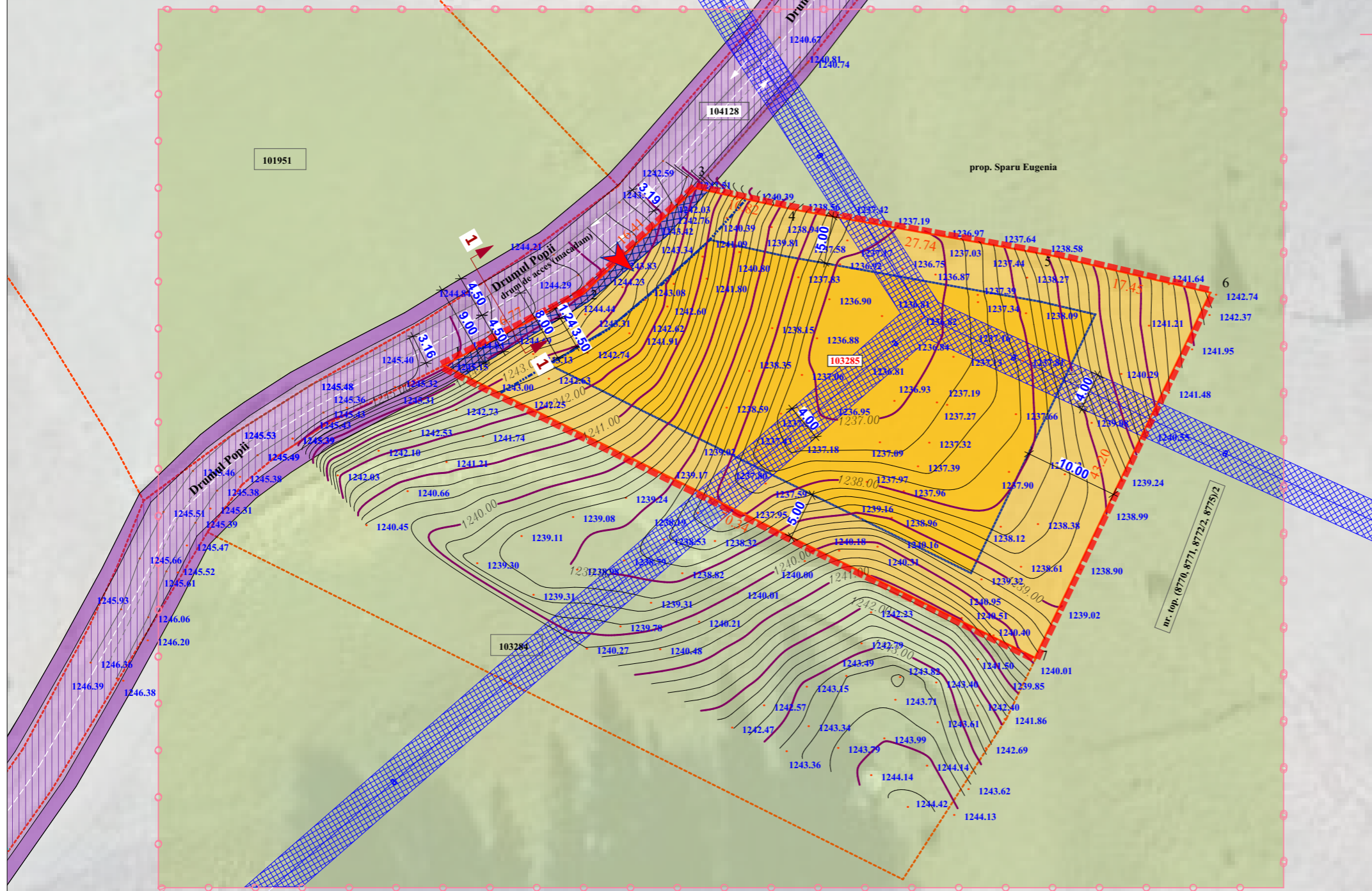
<p>THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro</p>		beneficiari		proiect nr.	
		<p>Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert</p>		U06/09.2024	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara	titlu proiect	faza
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea		1:500	Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ CASE Comuna Fundata, jud. Braşov	P.U.Z.
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		data	titlu planșă	planșa nr.
desenat	urb. Ștefania Irimiea		junie 2025	SITUAȚIA EXISTENTĂ	U.02

PLAN TOPOGRAFIC
 Imobil situat in loc. Fundata, jud. Brasov
 Imobil nr cad 103285 in scris in CF 103285 - Fundata
 Beneficiari: Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert

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

scara 1: 500

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



LEGENDA

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- acces propus
- zona drumului existent cf. cadastru - nr.cad. 104128
- profil drum propus - 9 m
- rezervă de teren lăsată neîmprejmuită în vederea lărgirii drumului existent (50 mp)
- fâneață, extravilan
- zona caselor de vacanță
- retragere minimă a construcțiilor față de drumul public (8 m față de axul drumului)
- limită edificabil propus
- zona de protecție a rețelei publice de alimentare cu apă 2 m de o parte și de alta a conductei (traseu orientativ cf. Aviz de amplasament nr. 855/830/04.09.2025)



Bilanț teritorial existent - propus

	existent		propus	
S.teren	2.158,00 mp	100,00 %	2.158,00 mp	100,00 %
S.fâneață	2.158,00 mp	100,00 %	0,00 mp	0,00 %
S.teren rezervă lărgire drum public	0,00 mp	0,00 %	50,00 mp	2,32 %
S.construită	0,00 mp	0,00 %	max. 324,00 mp	max. 15,00 %
S.desfășurată pt. D+P+M	0,00 mp	-	max. 755,30 mp	-
S.circulații	0,00 mp	0,00 %	max. 705,00 mp	max. 32,68 %
S.spații verzi	0,00 mp	0,00 %	min. 1.079,00 mp	min. 50,00 %

Indici și indicatori urbanistici maximi propuși prin P.U.Z.

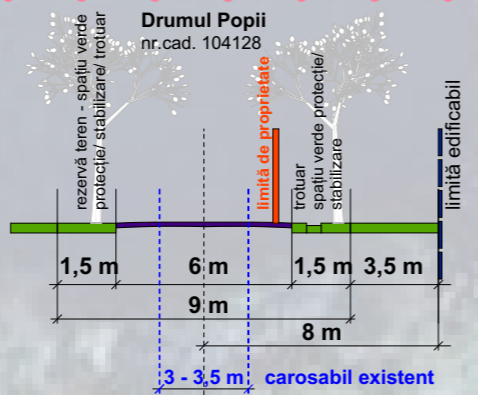
P.O.T.	max. 15,00%
C.U.T.	max. 0,35
R.H.casă	max. D+P+M
H.coamă casă	max. 10,00 m
H.cornișă casă	max. 5,5 m
<small>cf. „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran”</small>	
R.H. anexe	P
H.anexe	max. 6 m
S.zonă verde	min. 50%

Inventar de coordonate

Parcela (1) teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438946.904	523806.069	16.766
2	438954.576	523820.977	16.408
3	438965.799	523832.947	10.819
4	438963.500	523843.519	27.738
5	438958.632	523870.827	17.451
6	438954.663	523887.821	43.196
7	438915.725	523869.120	70.339

S(1)=2158.04mp P=202.719m



PROFIL 1-1 scara 1:250
 propus

LEGENDA

- ax drum
- limita imobil CF 103285

©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.
			Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert	U06/09.2024
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	scara	titlu proiect
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea		1:500	Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ CASE Comuna Fundata, jud. Braşov
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		data	faza
desenat	urb. Ștefania Irimiea		sept. 2025	P.U.Z.
			titlu planșă	planșa nr.
			REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	U.03.1

PLAN TOPOGRAFIC

Imobil situat in loc. Fundata, jud. Brasov

Imobil nr cad 103285 in scris in CF 103285 - Fundata

Beneficiari: Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert

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

scara 1: 500

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. MOBILARE URBANISTICĂ



LEGENDA

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- acces propus
- zona drumului existent cf. cadastru - nr.cad. 104128
- profil drum propus - 10 m
- rezervă de teren lăsată neîmprejmuită în vederea lărgirii drumului existent (62,50 mp)
- circulații în incintă, alei, zonă parcare
- alte amenajări/installații în incintă: platformă tomberoane, bazin vidanjabil, piscină etc.
- fâneață, extravilan
- retragere minimă a construcțiilor față de drumul public (8 m față de axul drumului)
- limită edificabil
- amprente construcții propuse: casa, anexe
- spații verzi amenajate în incintă
- arbori propuși
- zona de protecție a rețelei publice de alimentare cu apă 2 m de o parte și de alta a conductei (traseu orientativ cf. Aviz de amplasament nr. 855/830/04.09.2025)

Bilanț teritorial mobilare propusă

S.teren	2.158,00 mp	100,00 %
S.teren rezervă drum	50,00 mp	2,32 %
S.construită	255,00 mp	11,82 %
S.desfășurată	608,60 mp	-
S.circulații în incintă	395,00 mp	18,30 %
S.spații verzi în incintă	1.458,00 mp	67,56 %

Indici și indicatori urbanistici

maximi propuși prin P.U.Z.	rezultați cf. mobilare	
P.O.T.	max. 15,00%	11,82 %
C.U.T.	max. 0,35	0,28
R.H.casă	max. D+P+M	D+P+M
H.coamă casă	max. 10,0 m	10 m
H.cornișă casă	max. 5,5 m	5,5 m
R.H. anexe	P	P
H.anexe	max. 6 m	6 m
S.zonă verde	min. 50%	67,56 %

Notă

Planșa „Mobilare urbanistică” are caracter orientativ, având rolul de a facilita înțelegerea reglementărilor propuse. Volumul și dispunerea construcțiilor vor fi stabilite ca variantă finală în următoarea etapă de proiectare, respectând reglementările stabilite prin PUZ.

Inventar de coordonate

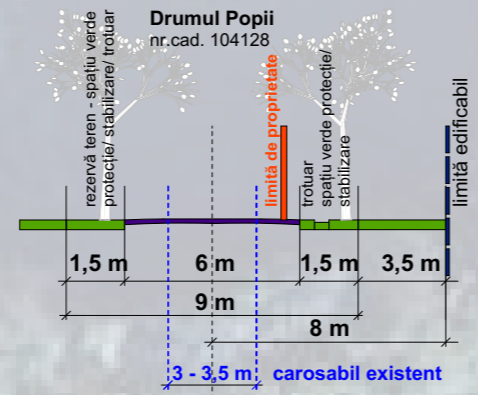
Parcela (1) teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438946.904	523806.069	16.766
2	438954.576	523820.977	16.408
3	438965.799	523832.947	10.819
4	438963.500	523843.519	27.738
5	438958.632	523870.827	17.451
6	438954.663	523887.821	43.196
7	438915.725	523869.120	70.339

S(1)=2158.04mp P=202.719m

LEGENDA

- ax drum
- limita imobil CF 103285



PROFIL 1-1 scara 1:250 propus

©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	proiect nr.
			Immesi Giuseppe și Mierzwa Robert	U06/09.2024
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	scara	titlu proiect
			1:500	Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE DOUĂ CASE Comuna Fundata, jud. Braşov
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea		data	titlu planșă
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		sept. 2025	REGLEMENTĂRI URBANISTICE MOBILARE URBANISTICĂ
desenat	urb. Ștefania Irimiea			planșa nr. U.03.2