



Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 16/4 / 2905.2026

**ANUNȚ
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

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

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

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

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

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

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

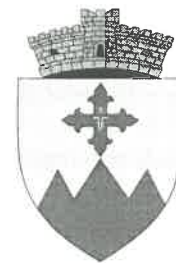
Cei interesati pot transmite in scris propuneri sau opinii cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com, pana la data de 10.07.2026

Primar,
Patea Marian Florin



Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT de HOTĂRÂRE NR. 40

Din 29.05.2026

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

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

1. Avand in vedere:

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

2. Ținând cont de:

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

3. Vazand prevederile :

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

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

HOTĂRĂȘTE :

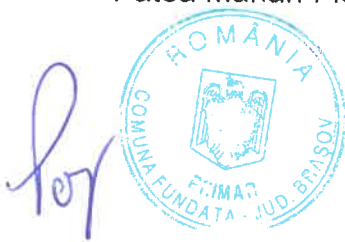
Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100966 in suprafata de 2.896 mp, conform anexei la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

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

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

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

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



REFERAT DE APROBARE

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

Nr. 1612 din 29.05.2026

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

Motivul emiterii proiectului de hotărâre:

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

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

Măsuri de implementare

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

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

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

PRIMARUL COMUNEI,
Marian Florin PATEA



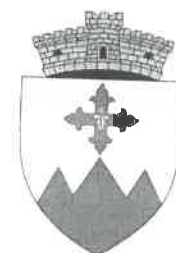
Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre

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

Nr. 1613 din 29.05.2026

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

Având în vedere urmatoarele:

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

"ART. 25

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

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

Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

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

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

e-mail: primariafundata@yahoo.com



ART. 47

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

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

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

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

propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local

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

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

Intocmit,
Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA



ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Volumul I

Memoriu General

Amplasament - Comuna Fundata, Judetul Brasov, CF. 100365

Beneficiar - HARRISON CONSULTING & MANAGEMENT SRL

Nr. proiect - 353/21FBV

Faza de proiectare – PUZ – Plan Urbanistic Zonal

Proiectant General - One Design S.R.L.

Versiunea 5 – martie 2026

Cuprins

1. Introducere	5
1.1. Date de recunoastere a documentatiei	5
1.1.1. Denumirea lucrarii.....	5
1.1.2. Beneficiar	5
1.1.3. Proiectant general	5
1.1.4. Subproiectanti	5
1.1.5. Colaboratori.....	5
1.1.6. Data elaborarii	5
1.2. Obiectul PUZ	6
1.2.1. Solicitari ale temei-program.....	6
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata	6
1.3. Surse documentare	6
1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ.....	6
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ	6
1.3.3. Date statistice	6
1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei	7
2. Studiul actual al dezvoltarii	7
2.1. Evolutia zonei	7
2.1.1. Date privind evolutia zonei.....	7
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii	7
2.1.3. Potential de dezvoltare	7
2.2. Incadrarea in localitate	7
2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.....	7
2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general	8
2.3. Elemente ale cadrului natural	8
2.3.1. Relieful	8
2.3.2. Reteaua hidrografica	9
2.3.3. Clima.....	9
2.3.4. Conditii geotehnice	9
2.3.5. Riscuri naturale.....	10
2.3.6. Riscuri antropice.....	11

2.4. Circulatia	11
2.4.1. Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz	11
2.4.2. Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati	11
2.5. Ocuparea terenurilor	11
2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.....	11
2.5.2. Relationari intre functiuni.....	11
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	12
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit	12
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine	12
2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi	12
2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine	12
2.5.8. Principalele disfunctionalitati	12
2.6. Echipare edilitara.....	12
2.6.1. Retele de distributie apa potabila	12
2.6.2. Retele de canalizare	13
2.6.3. Retele de transport energie electrica	13
2.6.4. Retele de telecomunicatie	13
2.6.5. Surse si retele alimentare cu caldura	14
2.6.6. Posibilitati de alimentare cu gaze naturale.....	14
2.7. Probleme de mediu.....	14
2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit.....	14
2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice	14
2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul callor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona.....	14
2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie	14
2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz.....	14
2.8. Optiuni ale populatiei	14
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica.....	15
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	15
3.2. Prevederi ale PUG.....	16
3.3. Valorificarea cadrului natural	16

3.4.	Modernizarea circulatiei	16
3.5.	Zonificarea functionala – reglementare, bilant teritorial, indici urbanistici.....	16
3.6.	Dezvoltarea echiparii edilitare	18
3.7.	Protectia mediului.....	19
3.8.	Obiective de utilitate publica.....	19
4.	Concluzii – masuri in continuare	19
5.	Planul de actiune.....	20

COLECTIV ELABORARE**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE****Manager de proiect**

arh. urb. Paul SAMSONESCU

**Sef de proiect**

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN

**Proiectat**

arh. urb. Paul SAMSONESCU

arh. Patricia-Maria BARBULEASA - SAVU

Desenat

arh. Patricia-Maria BARBULEASA - SAVU

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1. Denumirea lucrarii

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Intocmirea documentatiei P.U.Z. in baza avizului de oportunitate nr. 5/27.07.2023 solicitata beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 410 din data de 22.12.2022 si Certificatul de Urbanism nr. 28 din data de 30.01.2026 eliberate de catre Consiliul Judetean Brasov .

1.1.2. Beneficiar

Nume	HARRISON CONSULTING & MANAGEMENT SRL
Adresa	Bucuresti, sector 6, Sos. Virtutii, nr. 19D, etaj 3
Telefon/Fax	0753 037 119
Reprezentant legal	Carmen Selaru

1.1.3. Proiectant general

ONE DESIGN S.R.L.

Sediu social:	str. Matei Basarab, nr. 90, bl. L118A, sc. 2, parter, ap 10, sector 3, Bucuresti
Tel/Fax:	021.332.50.56, Tel: 0722.660.806, 0723.425.808
Email:	office@1design.ro
R.C.:	J2003010827401
CUI:	RO15655637

1.1.4. Subproiectanti

Nu este cazul

1.1.5. Colaboratori

Nu este cazul

1.1.6. Data elaborarii

Prezenta documentatie a fost elaborata in luna ianuarie 2024 si revizuita in noiembrie 2025 – versiunea 5

1.2. Obiectul PUZ

1.2.1. Solicitari ale temei-program

Tema program solicita elaborarea documentatiei necesare pentru a permite urbanizarea parcelelor identificate prin CF nr. 100365 in vederea construirii unor case de vacanta, functiuni complementare.

Prin demersul de urbanizare se vor defini criteriile si cerintele care se impun pentru:

- Reglementarea functiunii terenului;
- Utilizarea functionala a terenului in relatie cu planurile de urbanism aprobate in zona;
- Modul de ocupare al terenului si conditiile de realizare a constructiilor;
- Trasarea si profilarea viitoarelor drumuri in corelare cu cele existente sau prevazute prin planurile de urbanism;
- Realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate noilor functiuni;
- Asigurarea unei dezvoltari durabile a zonei.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Nu este cazul.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIECT intre anii 1994-2001;
- Documentatie de urbanism PUG nr. 34090/1998, avizata cu Hotararea Consiliului Judetean Brasov nr. 110/1999 si aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. 15/31.10.1999, cu valabilitate prelungita prin HCL 51/2018;
- Aviz de oportunitate nr. 5 din data de 27.07.2023 in baza Certificatului de Urbanism nr. 410/22.12.2022, cu valabilitate mentinuta prin Certificatul de Urbanism nr. 28/30.01.2026 ;

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic receptionat de catre OCPI.
- Studiu geotehnic intocmit de catre ing. geolog Fianu Cristin.
- Studiu pedologic intocmit de Oficiul de Studii Pedologice si Agrochimice Brasov.

1.3.3. Date statistice

Nu este cazul.

1.3.4. Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

In zona limitrofa amplasamentului studiat nu exista documentatii de urbanism aprobate altele decat documentatia de tip PUG amintita anterior. Conform PUG amplasamentul care a generat PUZ se afla in extravilanul comunei.

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei

2.1.1. Date privind evolutia zonei

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata avizat cu HCL nr. 110 / 1999 si aprobat cu HCL nr. 15/31.10.1999, a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL 51/2018 din punct de vedere al categoriei de dezvoltare si al eventualelor servituti, zona de studiu definita prin avizul de oportunitate este situata in extravilanul comunei Fundata si este incadrata ca zona cu terenuri agricole. Folosinta actuala conform extrasului de carte funciara este de faneata si pasune.

Terenurile care fac obiectul investitiei sunt libere de constructii.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Nu este cazul.

2.1.3. Potential de dezvoltare

Tinand cont de faptul ca zona studiata se afla in proximitatea intravilanului, prin introducerea in intravilan si parcelarea pentru realizarea de case de vacanta si functiuni complementare, zona va contribui la evolutia comunei prin dezvoltarea urbanistica a zonei, modernizarea cailor de circulatie aferente acestei zone si avand in vedere prevederile RLU aferent PUZ, prin admiterea unor functiuni de tip Servicii – structuri turistice si admiterea cu conditionari a unor functiuni de tipul functiunilor comerciale cu caracter intraurban: comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 150mp si comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 150mp.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Zona de reglementare a prezentei documentatii are o suprafata totala de 14.925,00 mp si este situata in extravilanul comunei Fundata in zona de nord-est a comunei, identificata cu nr. Cadastral 100365. Zona de reglementare este delimitata conform planuri astfel:

- la NORD-EST: drum public „Pe Rapi”;
- la NORD-VEST: Imobil necadastrat situat in extravilanul comunei;
- la SUD-EST: imobil identificat cu NC 101018 situat in extravilanul comunei;

- la SUD-VEST: imobil identificat cu NC 103856 si imobil necadastrat situate in extravilanul comunei Fundata;

Imobilul care face obiectul prezentului memoriu se afla in proprietatea societatii Harrison Consulting & Management SRL conform Contractului de Vanzare nr. 337/06.02.2019.

2.2.2. Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

In prezent relationarea amplasamentului cu Comuna Fundata se realizeaza prin intermediul drumului „Pe Rapi” care nu este deservita si de ruta de transport public. Proximitatea fata de intravilanul comunei confera amplasamentului studiat accesibilitatea la institutiile publice precum: scoala gimnaziala Fundata, gradinita si Primaria Fundata. Avand in vedere faptul ca prin acest PUZ se pune accentul si pe dezvoltarea din punct de vedere turistic al zonei, iar Comuna Fundata are un caracter turistic puternic, pozitia amplasamentului favorizeaza accesul facil catre dotari specifice pentru practicarea sporturilor de iarna, precum: Partia de schi - Cheile Gradistei.

Conform strategiei de dezvoltare a comunei Fundata 2016-2025 aprobata prin Hotararea Consiliului Local 34/02.06.2016, principala cale de acces in comuna Fundata este drumul national 73, comuna aflandu-se pe una dintre cele mai vechi cai de acces intre cele doua provincii romanesti Transilvania si Tara Romaneasca, urmand Depresiunea Tarii Barsei cu Rucar-Dragoslavele. Accesul catre amplasamentul care face obiectul PUZ se realizeaza din DN73 prin DJ730A.

Accesul pe calea ferata se face folosind reseaua Bucuresti-Brasov (166km) si Brasov-Zarnesti (cca 30km). Accesul din Zarnesti spre comuna Fundata se poate face doar pe drumul national 73, utilizand autobuze regulate ce tranziteaza comuna.

Pentru a se realiza bransarea la utilitatile publice vor fi necesare lucrari de extindere ale retelelor existente.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Comuna Fundata este situata la 40km sud de municipiul Brasov pe DN 73 ce leaga Municipiul Brasov de Campulung Muscel, aflata la mijlocul distantei dintre Bran si Rucar pe culoarul cu acelasi nume strajuita la est de muntii Bucegi, iar la vest de muntii Piatra Craiului.

Situata la altitudinea de 1300m, Fundata este una dintre cele mai inalte localitati din tara, fiind formata din trei sate: Fundata, Fundatica si Sirnea.

Din punct de vedere geologic, teritoriul comunei Fundata este situat in regiunea Bucegi-Leaota-Piatra Craiului care face parte din extremitatea sudica a zonei cristalino-mezozoice a Carpatilor Orientali.

Conform ridicarii topografice avizate OCPI intocmita de catre doamna ing. Ungureanu Georgiana exista o declivitate de aproximativ 15,00 m din nordul amplasamentului catre sudul amplasamentului.

2.3.2. Reteaua hidrografica

Conform Strategiei de dezvoltare a comunei Fundata pentru perioada 2016-2025 reseaua hidrografica este slab reprezentata si inegal repartizata. Comuna Fundata este strabatuta de paraurile Fundatica (afluent al raului Dambovita), Sirnea si Rogozu (afluenti ai raului Zbarcioara), care nu reprezinta un important potential hidroenergetic.

In proximitatea amplasamentului care face obiectul PUZ nu se afla niciun curs de apa sau retea de lacuri, si avand in vedere ca singurele cursuri de apa din comuna Fundata sunt reprezentate de catre trei parauri acestea nu au fost cuprinse in Planul de Management al Riscului de Inundatii A.B.A. OLT – Ciclul II de implementare a directivei inundatii 2007/60/CE, avizat favorabil de catre Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor prin Avizul de mediu nr. 14/08.06.2023 pus la dispozitia publicului pe site-ul oficial al Ministerului Mediului, Apelor si Padurilor.

Conform studiului geotehnic intocmit de catre dl. ing. geolog. Fianu Cristin, nivelul hidrostatic al apelor freatice nu a fost intalnit, se gaseste la adancimea mai mare de 3m faata de cotele initiale ale terenului.

2.3.3. Clima

Conform Strategiei de dezvoltare a comunei Fundata pentru perioada 2016-2025 clima din Comuna Fundata este temperat-continentala, specifica asezarii geografice a Romaniei pe continentul european si reliefului muntos in care este pozitionata. Valorile medii ale temperaturii aerului in cursul anului cunosc o amplitudine anuala de 18,9 °C la statia Fundata. Media temperaturii aerului anuale se situeaza in jurul valorii de 4-5 °C. Numarul mediu anual al zilelor de vara cu temperatura maxima este de 20 °C la Fundata. In comparatie cu aceste date, temperaturile medii anuale din Romania oscileaza intre 22 °C si 24 °C in timpul verii, respectiv intre -3 °C si - 5 °C, in timpul iernii.

2.3.4. Conditii geotehnice

Din punct de vedere al zonarii teritoriului Romaniei, zona valorilor de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare la cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMP=225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani, localitatea Fundata, conform P100/1-2013, se incadreaza in zona seismica $ag=0,25$ g si o perioada de control $Tc=0,7$ sec.

Presiunea conventionala de baza (P_{conv}) are valoarea de 200kPa pentru stratul de argila.

Adancimea de inghet conform STAS 6054/77 este la 0,8-0,9 m de la cota terenului natural neacoperit.

Conform studiului geotehnic intocmit de catre GEOSERV FICS SRL prin ing. Geolog Fianu Cristin:

„Stabilitatea amplasamentului este buna si corespunde din punct de vedere geotehnic pentru obiectivul amintit mai sus, cu respectarea urmatoarelor recomandari:

- nu se vor folosi in niciun caz fundatiile constructiilor vechi;
- adancimea minima de fundare sa fie sub limita de inghet – se recomanda ca adancimea de fundare sa fie in roca stancoasa, respectiv 1,3m sau mai mare, daca este cazul;
- este obligatorie executia unui sistem de drenare (santuri) pentru preluarea apelor pluviale si indepartarea lor de pe proprietate;

- *in ceea ce priveste sistemul de fundare recomanda talpi armate legate sau fundatii izolate legate prin grinzi;*
- *este recomandata asezarea fundatiei pe o perna compacta de nisip sau pamant stabilizat cu nisip intr-un strat aproximativ 20cm (daca este cazul);*
- *se recomanda construirea unor trotuare etase in jurul constructiilor cu o latime de 0,6-1,0m, atasate pe un strat de pamant stabilizator (grosime 20cm) si cu o inclinatie spre exterior de 3-5%;*
- *in vederea evacuarii rapide a apelor de siroire, in jurul constructiei se vor prevedea rigole de scurgere si burlane la streasina, pentru prealuarea apelor si indepartarea lor de langa constructii;*
- *se vor respecta normativele de constructii pentru zonele cu intensitate macroseismica de gradul II; zona seismica este D (grad 7,5)."*

2.3.5. Riscuri naturale

Zonarea seismica

Din punct de vedere seismic, Romania apartine unei zone seismice moderate, pana la ridicata.

Suprafata amplasamentului din zona cercetata, conform studiului geotehnic, are echilibrul asigurat si nu prezinta probleme de stabilitate. Stabilitatea amplasamentului este buna si corespunde din punct de vedere geotehnic cu respectarea recomandarilor din studiul geotehnic. De asemenea lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 1 cu un risc geotehnic redus.

In conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National, Sectiunea a V-a – Zone de risc, Anexa 3 la Lege: Unitati Administrativ - Teritoriale urbane amplasate în zone pentru care intensitatea seismica, echivalata pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismica a teritoriului Romaniei, este minimum VII (exprimata în grade MSK) zona nu este cuprinsa in tabelul anexa 3 la Lege ca suprafata cu o intensitate mai mare de VII exprimate in grade MSK. Cele mai apropiate orase cuprinse in tabelul amintit anterior sunt Orasul Zarnesti (zonare seismica VII in grade MSK), situat la aproximativ 26 km si Orasul Rasnov (Zonare seismica VII in grade MSK) situat la aproximativ 29 km.

Inundabilitatea

In conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National, Sectiunea a V-a – Zone de risc, Anexa 5 la Lege: unitati administrativ-teritoriale afectate de inundatii: zona comunei Fundata nu este afectata de inundatii pe cursuri de apa sau pe torenti.

Alunecari de teren

În conformitate cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, Secțiunea a V-a – Zone de risc, Anexa 7 la Lege: Unități administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren : comuna Fundata prezintă un risc mediu în cazul alunecărilor de teren.

Amplasamentul studiat nu este supus la riscuri naturale previzibile.

2.3.6. Riscuri antropice

Nu au fost identificate riscuri antropice.

2.4. Circulația

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

Parcela care a generat PUZ este bordată pe latura dinspre nord de drumul public „Pe Rapi” care asigură accesul direct de la parcelă la drumul județean 730A (DJ730A) – declasat. Legătura directă cu DN 73 se realizează prin DJ 730A - declasat, distanța de la parcelă până la DN73 fiind de aproximativ 3,5km. DN73 asigură accesibilitatea către orașe mari precum: Râșnov, Brașov, etc.

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În urma analizei traficului existent și a străzii care bordează pe o latură amplasamentul s-au identificat următoarele disfuncționalități:

- profil transversal de dimensiuni reduse – 4.00m;
- carosabil neamenajat;
- lipsa trotuare și rigole.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Parcellele care fac obiectul PUZ împreună cu cele care se află în proximitatea imediată se află în extravilanul comunei Fundata. Limita intravilanului se află la o distanță de aproximativ 37,00 m față de zona studiată, iar conform PUG al Comunei Fundata funcțiunile aflate la limita acestuia sunt locuințe individuale.

2.5.2. Relationări între funcțiuni

În urma analizei PUG al Comunei Fundata parcelele se află în extravilanul comunei.

Conform Repertoriul Arheologic Național și a Listei Monumentelor Istorice, în proximitatea amplasamentului nu se află niciun sit arheologic sau vreun imobil încadrat ca monument istoric.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In proximitatea amplasamentului care face obiectul documentatiei PUZ se regasesc imobile situate in extravilanul comunei nefiind ocupate de constructii. Gradul de ocupare este astfel 0. Loturile pe care se regasesc constructii se afla in intravilanul localitatii aflat la aproximativ 37,00m fata de parcela studiata.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiata se afla in extravilanul comunei Fundata, parcelele fiind neocupate de constructii.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In proximitatea zonei studiate prin PUZ la o distanta de aproximativ 1,5 km se afla Scoala Generala si Gradinita din Fundata, alte servicii se situeaza la o distanta mai mare, in intravilanul Comunei Fundata.

2.5.6. Asigurarea cu spatii verzi

Nu este cazul.

2.5.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Riscurile naturale sunt detaliate la punctul 2.3.5 al prezentului memoriu general.

2.5.8. Principalele disfunctionalitati

Nu este cazul.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Retele de distributie apa potabila

Conform Strategiei de Dezvoltare a Comunei Fundata 2016-2025 sursa de apa a Comunei Fundata este sursa subterana, formata din doua izvoare de captare. Reteaua de apa deservește aproximativ 96% din gospodariile comunei. Reteaua de apa este compusa din statia de pompare, ce se afla localizata in Fundatica. De asemenea, sistemul de apa este caracterizat si de cadere libera. Tratarea apei nu se face la surse si la statia de pompare prin clorinare.

Amplasamentul beneficiaza de acces la reseaua de apa a comunei conform avizului de amplasament favorabil. Pe drumul de acces care bordeaza la nord parcela care face obiectul PUZ – drumul public „Pe Rapi”, a fost identificata reseaua de alimentare cu apa, aceasta traversand partial amplasamentul.

In Avizul de Oportunitate nr. 5 din 27.07.2023 emisa de catre Arhitectul-Sef al Consiliului Judetean Brasov, se mentioneaza avizul nr. 1645/31.05.2023 emis de catre Primaria Comunei Fundata, unde este specificat faptul ca alimentarea cu apa se poate realiza din reseaua de alimentare a comunei Fundata.

In sustinerea celor scrise anterior, in avizul de oportunitate nr. 5/27.07.2023 se solicita ca in piesele scrise ale PUZ sa se mentioneze categoriile de costuri ce vor fi suportate de initiatorul PUZ. Astfel, mentionam faptul ca inca de la faza Studiu de Oportunitate in baza caruia s-a emis Avizul de Oportunitate nr. 5/27.07.2023 s-

au prezentat categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale. Categoriile de costuri care fac referire la asigurarea utilitatilor sunt urmatoarele:

Nr. crt.	Categoriile de costuri	Finantator	Valoare fara TVA
1.	Cheltuieli pentru relocarea / protejarea retelelor existente	HARRISON CONSULTING & MANAGEMENT SRL	15.000,00
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare – bransarea la retelele existente		30.000,00

2.6.2. Retele de canalizare

Conform Strategiei de Dezvoltare a Comunei Fundata 2016-2025, in prezent, Comuna Fundata nu dispune de o retea de canalizare care sa colecteze atat apele uzate menajere care provin de la populatie, cat si apele uzate aferente activitatilor economice.

Conform avizului nr. 1645/31.05.2023 emis de catre Primaria Comunei Fundata se mentioneaza faptul ca in comuna Fundata nu exista retea de canalizare.

Astfel, asigurarea evacuarii apelor uzate menajere se va face in sistem local prin amplasarea de echipamente speciale de colectare a acestor ape uzate – de tip bazin vidanjabil pentru intregul amplasament.

2.6.3. Retele de transport energie electrica

Conform Strategiei de Dezvoltare a Comunei Fundata 2016-2025 Comuna Fundata beneficiaza de o retea de alimentare cu energie electrica. De aceasta retea de alimentare cu energie electrica beneficiaza un numar de 394 gospodarii (reprezentand 100% din totalul gospodariilor din comuna).

Conform studiului topografic intocmit de catre doamna. Ing. topograf Ungureanu Georgiana autorizata de catre OCPI cu seria RO-BV-F nr. 0049, parcela care face obiectul PUZ este traversata de la vest la est de o retea electrica aeriana de 0,4kV.

Astfel, loturile care vor rezulta in urma dezmembrarii au posibilitatea de a se bransa la reseaua de alimentare cu energie electrica a localitatii, dupa emiterea autorizatiei de construire pentru fiecare lot in parte si in baza avizului tehnic de racordare emis de catre furnizorul din zona.

2.6.4. Retele de telecomunicatie

Conform Strategiei de dezvoltare a Comunei Fundata 2016-2025, comuna detine retea de telefonie fixa si telefoni emobila. Procentul beneficiarilor acestui serviciu public este de aproximativ 80% din populatia comunei. Operatorii nationali asigura inclusiv accesul la internet al locuitorilor comunei. Aproximativ 20% din loicuitorii comunei beneficiaza de acest serviciu public.

Un procent de 90% dintre locuitorii comunei beneficiaza de acces la serviciul de televiziune.

In zona parcelei care face obiectul PUZ nu exista insa sursa sau retea de telecomunicatii terestre.

2.6.5. Surse si retele alimentare cu caldura

In zona parcelei care face obiectul PUZ nu exista sursa sau retea de alimentare cu caldura.

2.6.6. Posibilitati de alimentare cu gaze naturale

Conform Strategiei de dezvoltare a Comunei Fundata 2016-2025 comuna nu dispune in prezent de infrastructura necesara. De asemenea, conform avizului nr. 1645/31.05.2023 emis de catre Primaria Comunei Fundata in Comuna Fundata nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Parcela studiata se afla in proximitatea unei zone impadurite din Fundata, aceasta aflandu-se la aproximativ 375 m distanta.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Riscurile naturale sunt detaliate in capitolul 2.3.5. Riscuri antropice nu au fost identificate.

2.7.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Conform ridicarii topografice intocmite de ing. Ungureanu Georgiana amplasamentul care face obiectul PUZ este traversat de reseaua de electrica aeriana 20kV. Aceasta impune respectarea unei zone de protectie de 3,00m de o parte si de alta a retelei.

2.7.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu au fost identificate valori de patrimoniu ce necesita protectie.

2.7.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Conform Strategiei de Dezvoltare a Comunei Fundata, pozitionarea geografica atat langa masivul Piatra Craiului, cat si langa zona Branului a dus la dezvoltarea si evolutia ascendenta a turismului pe teritoriul comunei.

In urma aprobarii PUZ, prin realizarea investitiei ce face obiectul prezentei documentatii, se aduce o contributie la dezvoltarea zonei prin valorificarea potentialului turistic al zonei si atragerea de facilitati pentru turisti.

2.8. Optiuni ale populatiei

Conform raportului de informarea populatiei privind elaborare a PUZ emis de Primaria Comunei Fundata sub nr. 3324 din 21.11.2023, se consemneaza urmatoarele:

- in perioada 18.08.2023-17.09.2023 anuntul a fost afisat la sediul institutiei si pe site-ul propriu, prezentarea succinta a argumentarii de elaborare a planului si obiectivele planului, datele de contact

si perioada in care pot fi transmise observatii, comentarii sau semnalari referitoare la initiere elaborare PUZ. Conform adresei emise de catre Primaria Comunei Fundata, nu au fost inregistrate observatii, propuneri cu privire la intentia de elaborare a documentatiei de urbanism PUZ propusa.

- In perioada 09.10.2023-09.11.2023 s-a intocmit anuntul privind consultarea publicului privind initierea, elaborarea, aprobarea si monitorizarea implementarii PUZ care a fost afisat la sediul Primariei comunei Fundata si publicat pe pagina de internet a Primariei Comunei Fundata in data de 05.07.2023. Anuntul privind consultarea propunerilor preliminare PUZ a fost amplasat de catre investitor pe panouri rezistente la intemperii, pe teritoriul zonei studiate. Conform adresei emise de catre Primaria Comunei Fundata, documentatia disponibila pentru consultare la sediul Primariei Comunei Fundata nu a fost solicitata pentru consultare de nicio persoana.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUZ, tinand cont de intentia de dezvoltare urbanistica a beneficiarului precum si de faptul ca locuitorii comunei Fundata nu au emis opozitii si nu au solicitat clarificari, se poate intelege ca acestia nu au obiectiuni si se poate proceda la inaintarea PUZ spre avizare, iar in urma obtinerii tuturor avizelor se poate proceda la aprobarea PUZ de catre CJ Brasov in cadrul CTATU pentru a fundamenta avizul arhitectului sef al judetului, iar ulterior documentatia sa intre in informare publica premergator adoptarii acesteia prin hotarare de catre Consiliul Local al Comunei Fundata.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza intocmirii PUZ au stat studiul geotehnic intocmit de catre ing. geolog. Fianu Cristin si studiului topografic intocmit de catre doamna ing. Ungureanu Georgiana.

Conform studiului topografic, parcela prezinta o declivitate de aproximativ 15.00 m pe directia Nord – Sud – unghi de aproximativ 8°.

Conform studiului geotehnic intocmit de catre ing. geolog Fianu Cristin stabilitatea amplasamentului este buna si corespunde din punct de vedere geotehnic pentru obiectivul de investitii. Conform normativului NP074/2007 lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 2 cu un risc geotehnic redus.

Conform studiului pedologic intocmit de catre Oficiul de Studii Pedologice si agrochimice Brasov prin ing. George Zagreanu amplasamentul agricol (faneata si pasune) studiat se incadreaza in urmatoarele clase de calitate:

- Clasa a III-a de calitate pentru faneata si pasune – 13975 mp (93,63 mp) – US-UT 1.1, 2.3. si 2.4.;
- Clasa a IV-a de calitate pentru faneata si pasune – 950 mp (6.37%) – US-UT 1.2.

Unitatea de sol 1, din punct de vedere agrochimic (valori la suprafata solului): solul este cu reactii eslab alcalina, cu asigurare in humus mare, cu asigurare in azot mare, cu asigurare in fosfor mobil mare si asigurare in potasiu mobil mica.

Unitatea de sol 2, din punct de vedere agrochimic (valori la suprafata solului): solul este cu reactie puternic acida, cu asigurare in humus foarte mare, cu asigurare in azot mare, cu asigurare in fosfor mobil foarte mica si asigurare in potasiu mobil extrem de mica.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata zona de studiu definita prin avizul de oportunitate este situata in extravilanul comunei Fundata.

Prin documentatia PUZ propusa se doreste introducerea in intravilan a zonei studiate in scopul parcelarii pentru construirea de cladiri destinate locuirii sezoniere – case de vacanta. Aceasta operatiune va conduce la realizarea unei cai de circulatie in interiorul parcelei dimensionate corespunzator si realizarea de retele edilitare pentru asigurarea utilitatilor publice pentru noile imobilele in functi de retelele existente in zona.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru valorificarea cadrului natural, conform capitolului Spatii libere si plantate se propune un procent de minim 50% spatiu verde plantat la sol.

3.4. Modernizarea circulatiei

Investitia propusa are o influenta relativ mica asupra tramei stradale din zona. Pentru realizarea accesului la loturile propuse se propune o cale de circulatie interioara dimensionata corespunzator.

Calea de circulatie propusa in interiorul parcelei ar eurmatoarele caracteristici:

- Un drum interior de 7,00 m –o cale de rulare de 6,00 m si un trotuar de 1,00 m. Calea de circulatie va fi reglementata ca drum de acces cu dublu sens cu un acces/iesire pe parcela.

3.5. Zonificarea functionala – reglementare, bilant teritorial, indici urbanistici

Bilant teritorial de zona comparativ (existent-propus)

Indicii de utilizare ai zonei propuse spre reglementare din comuna Fundata NC 100635

	BILANT EXISTENT	BILANT PROPUS	
Suprafata totala parcele: 14.925,00 m ²			
Functione	Extravilan – faneata	L1 – locuire sezoniera	T1 - transport
POT	-	10%	-
CUT	-	0,2	-
Locuri de parcare	-	min 1/lot	-

BILANT UTR-URI	Nume UTR	Locuinte noi	Transport
	Nume Subzona	L1	T1
	Suprafata UTR	13.869,00 mp	949,00 mp
	Functione	Locuire	Transport
	POT	10%	-
	CUT	0,20	-
	Distanta intre cladiri	Min 25,00 m	-
	Retragere de la drum interior	Min 5,00 m	-

	Retragere limite parcele	Min 10,00 m	-
BILANT GENERAL	Suprafata totala de teren		14.925,00 mp
	Suprafata care trece in domeniul public		107,00 mp
	Suprafata rezultata in urma trecerii suprafetei de teren in domeniul public		14.818,00 mp
	Suprafata drum interior		949,00 mp
	Suprafata functiuni de baza		13.869,00 mp
	din care:		
	Constructii (10%)		1.386,90 mp
	Spatiu verde (50%)		6.934,50 mp
	Circulatii interioare (inclusiv platforme ptr asigurarea parcajelor)		5547,60 mp

BILANT TOTAL PARCELE

Imobil teren	Nume UTR	Suprafata lot
Nr. cad. 100625	L1	14.818,00 m ²
	Suprafata alocata pentru extinderea drumului si care va trece in domeniul public	107,00 m ²
TOTAL		14.925,00 m²

Subzona L1

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT) - Se admite un POT maxim de 10%.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - Se admite un CUT maxim de 0,2.
- Numarul de loturi si suprafatele acestora rezultate in urma parcelarii este:

Imobil teren	Nume lot	Suprafata lot	Dimensiuni aproximative parcele	Drum interior
Nr. cad. 100625	Parcela 1	1937,00 m ²	Parcela este neregulata	Deschidere la drum interior propus cu latime de 7,00m
	Parcela 2	2008,00 m ²	Parcela este neregulata	
	Parcela 3	2002,00 m ²	Parcela este neregulata	
	Parcela 4	2004,00 m ²	Parcela este neregulata	
	Parcela 5	2121,00 m ²	Parcela este neregulata	
	Parcela 6	3797,00 m ²	Parcela este neregulata	
	Parcela 7	949,00 m ²	Parcela este neregulata	-
TOTAL		14.818,00 m² pentru functiunile de baza		

Subzona T1

ONE DESIGN S.R.L.

Nr. Registrul Comertului: J2003010827401, Cod Unic de Identificare: RO15655637
Sediul social: str. Matei Basarab, nr. 90, bl. L118A, sc. 2, parter, ap 10, sector 3, Bucuresti

- Procent maxim de ocupare a terenului (POT) – Pentru acest UTR nu se reglementeaza Procentul de Ocupare al Terenului.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) - Pentru acest UTR nu se reglementeaza Coeficientul de Utilizare al Terenului
- Numarul de loturi si suprafatele acestora rezultate in urma parcelarii este:

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente si de prevederile PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Alimentarea cu apa

Amplasamentul nu beneficiaza de acces la reseaua de apa a comunei. Pe drumul de acces care bordeaza la nord parcela care face obiectul PUZ – drumul public „Pe Rapi”, a fost identificata reseaua de alimentare cu apa conform avizului emis.

In Avizul de Oportunitate nr. 5 din 27.07.2023 emisa de catre Arhitectul-Sef al Consiliului Judetean Brasov, se mentioneaza avizul nr. 1645/31.05.2023 emis de catre Primaria Comunei Fundata, unde este specificat faptul ca alimentarea cu apa se poate realiza din reseaua de alimentare a comunei Fundata.

In urma realizarii extinderii retelei de alimentare cu apa a localitatii si a obtinerii autorizatiei de construire pentru fiecare lot in parte, loturile se pot bransa la retea in baza avizului tehnic de racordare emis de furnizorul din zona.

Canalizare

Conform avizului nr. 1645/31.05.2023 emis de catre Primaria Comunei Fundata se mentioneaza faptul ca in comuna Fundata nu exista retea de canalizare.

Astfel, asigurarea evacuarii apelor uzate menajere se va face in sistem local prin amplasarea de echipamente speciale de colectare a acestor ape uzate – de tip bazin vidanjabil pentru intregul amplasament conform aviz SGA nr. 87/09.05.2024 in care se mentioneaza ca „se va realiza o noua retea de canalizare din conducte PVC cu descarcare intr-un bazin etans vidanjabil”.

Alimentare cu energie electrica

Conform studiului topografic intocmit de catre doamna. Ing. topograf Ungureanu Georgiana autorizata de catre OCPI cu seria RO-BV-F nr. 0049, parcela care face obiectul PUZ este traversata de la vest la est de o retea electrica aeriana de 0,4kV conform solutiei vizate DEER cu nr. 7010240201119 / 27.02.2025 prin care se mentioneaza ca „sub LEA 0,4 kV nu se va construi nimic, nu se vor amenaja parcaje auto”.

Conform avizului DEER se va amplasat un PTAB 20kV/0,4kV care se va racorda la RED prin cablu A2XS(FL)2Y, iar din acest PTAB se vor conecta si 3 CD tip E2+4a+4M prin cablu LES jt ACYAbY 3x150+70mmp.

Astfel, loturile care vor rezulta in urma dezmembrarii au posibilitatea de a se bransa la reseaua de alimentare cu energie electrica a localitatii, dupa emiterea autorizatiei de construire pentru fiecare lot in parte si in baza avizului tehnic de racordare emis de catre furnizorul din zona.

Telecomunicatii:

Comuna beneficiaza de retele de telefonie si televiziune, inclusiv de internet, conform celor mentionate la capitolele anterioare, insa in zona parcelei care face obiectul PUZ nu exista sursa sau retea de telecomunicatii terestre.

Alimentare cu caldura:

In zona parcelei care face obiectul PUZ nu exista sursa sau retea de alimentare cu caldura.

Alimentare cu gaze naturale:

Conform Strategiei de dezvoltare a Comunei Fundata 2016-2025 comuna nu dispune in prezent de infrastructura necesara. De asemenea, conform avizului nr. 1645/31.05.2023 emis de catre Primaria Comunei Fundata in Comuna Fundata nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Gospodarie comunală:

Conform Strategiei de dezvoltare a comunei Fundata 2016-2025, pe teritoriul comunei Fundata exista o groapa de gunoi neomologata, situata pe platoul Giuvala. Nu exista o retea de colectare a deseurilor menajere sau industriale pe teritoriul comunei.

In Planul de Amenajare a Teritoriului pentru judetul Brasov, document strategic elaborat in anul 2008, comuna Fundata este arondata, impreuna cu alte comune din zona Branului, la statia de transfer Rasnov pentru managementul deseurilor. Din statia de transfer de la Rasnov deseurile vor fi transferate, prin intermediul unor utilaje de specialitate, la rampa de reziduuri din municipiul Brasov.

Astfel ca, evacuarea deseurilor rezultate de pe amplasament in urma construirii imobilelor se va face conform contractului de salubritate incheiat cu societatea de salubritate din zona.

Se va realiza o platforma de colectare selectiva a deseurilor cu respectarea zonelor de protectie sanitara fata de locuinte.

3.7. Protectia mediului

Se vor respecta prevederile documentului emis de catre Agentia pentru Protectia Mediului Brasov pentru faza PUZ pentru documentatia „CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”.

3.8. Obiective de utilitate publica

In proximitatea zonei studiate prin PUZ se afla Scoala si Gradinita din Fundata la aproximativ 1,5 km. Distanta fata de Primaria Fundata este de aproximativ 3,50 km.

4. Concluzii – masuri in continuare

Conform masurilor propuse prin memoriul general, regulamentul local de urbanism, in baza studiilor de fundamentare, consideram ca documentatia intocmita creeaza premisele unei dezvoltari urbanistice viabile, cu beneficii pe termen mediu si lung pentru zona reglementata in particular si pentru comuna Fundata in general.

5. Planul de actiune

Dupa aprobarea in Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliul Judetean Brasov a prezentului Plan Urbanistic Zonal se previzualizeaza urmatoarele etape (detaliate in Anexa nr. 1):

Etapa I

1. Efectuarea de operatiuni de parcelare, cadastrare si inregistrare parcele la OCPI (Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara), si cedare catre domeniul public a suprafetei necesare pentru modernizare drumului „pe Rapi” conform planului parcelar aprobat prin PUZ.
2. Obtinerea Autorizatiilor de Construire pentru fiecare parcela si asigurarea de utilitati tehnico-edilitare.
**Nota: Subetapele 2.A. si 2.B. se vor realiza in paralel.*
 - A. Realizarea documentatiilor pentru obtinerea de Autorizatii de Construire pentru fiecare parcela:
 - a) Intocmirea proiectelor tehnice tip;
 - b) Obtinerea certificatelor de urbanism pentru fiecare parcela;
 - c) Demararea procesului de vanzare a parcelelor cu proiecte tip;
 - d) Obtinerea avizelor si acordurilor pentru fiecare Certificat de Urbanism;
 - e) Intocmirea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Construire;
 - f) Obtinerea de Autorizatii de Construire pentru fiecare imobil locuinta.
 - B. Realizarea documentatiilor pentru asigurarea de utilitati tehnico-edilitare:
 - a) Proiect tehnic retele de utilitati publice;
 - b) Obtinerea avizelor si acordurilor pentru fiecare tip de utilitate tehnico-edilitare;
 - c) Intocmirea Documentatiei Tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Construire;
 - d) Obtinerea de Autorizatii de Construire pentru toate retelele edilitare.
 - C. Realizarea documentatiilor pentru realizarea drumurilor de acces (a infrastructurii)
 - a) Demararea discutiilor cu UAT Fundata privind alocarea bugetelor pentru extinderi si asfaltari ale drumurilor existente inainte de elaborarea PUZ - Se va realiza inainte de aprobarea documentatiei PUZ in Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si de Urbanism din cadrul Consiliul Judetean Brasov;
 - b) Contractarea de catre UAT Fundata a serviciilor de proiectare, fazele DALI sau SF, dupa caz;
 - c) Aprobarea in Consiliul Local al UAT Fundata a indicatorilor tehnico-economici la faza SF/DALI;
 - d) Contractarea de catre UAT Fundata a serviciilor de proiectare fazele PT, DTAC, DE si executia lucrarilor;
 - e) Intocmirea documentatiilor de proiectare PT, DTAC, DE;
 - f) Executia lucrarilor;
 - g) Receptia lucrarilor executate.
 - D. Inceperea executiei lucrarilor
 - a) Realizarea lucrarilor de executie pentru fiecare lot in parte;
 - b) Realizarea lucrarilor de executie a retelelor de utilitati publice;
 - c) Receptia lucrarilor;

d) Cadastrarea si intabularea constructiilor executate.

ETAPIZARE SI DESFASURATOR

ETAPE PROPUSE	DENUMIREA INVESTITIEI	SUPRAFATA PE ETAPA Aprox. (mp)	PARTI RESPONSABILE	SURSE POSIBILE DE FINANTARE	ETAPIZARE PROPUSA	STADIUL IMPLEMENTARII
ETAPA 1	Infrastructura (cai de circulatie interioare)	949 mp	Investitor privat	Surse proprii – fonduri private	2026-2027	100%
	Rețele edilitare					
	Locuinte	13.869 mp	Investitori privati	Surse proprii – fonduri private		
ETAPA 2	Extindere drum de rapi	107 mp + suprafata actuala	UAT	Buget local + surse atrase	2027-2028	100%
TOTAL		14.925 mp			2026-2028	100%

Intocmit

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN



**TABEL DE COORDONATE
STEREO 70 AMPLASAMENT
CARE A GENERAT PUZ**

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
164	438147.829	524159.322	97.242
290	438069.635	524217.130	58.729
295	438102.915	524265.519	58.427
304	438060.504	524305.706	0.663
365	438060.033	524305.240	15.272
310	438049.669	524294.023	15.318
312	438040.713	524281.596	14.774
315	438030.642	524270.786	22.590
318	438013.951	524255.564	19.214
366	437999.690	524242.687	16.437
367	437986.829	524232.451	0.890
100	437986.104	524231.934	2.942
368	437986.742	524229.062	5.745
369	437988.388	524223.558	5.817
370	437990.152	524218.015	4.154
103	437990.988	524213.946	2.755
104	437991.895	524211.345	2.461
385	437992.418	524208.940	2.936
105	437993.221	524206.116	1.343
371	437993.745	524204.879	2.733
106	437994.995	524202.449	3.039
372	437996.520	524199.820	5.169
108	437999.618	524195.682	2.830
373	438001.077	524193.257	2.603
109	438002.029	524190.834	2.170
110	438002.448	524188.705	2.288
374	438003.367	524186.610	2.573
111	438004.723	524184.423	2.949
375	438006.799	524182.328	4.876
113	438010.247	524178.881	2.614
114	438012.582	524177.706	3.006
115	438015.343	524176.517	3.781
116	438018.984	524175.497	4.320
376	438022.824	524173.518	4.415
118	438026.578	524171.195	5.627
377	438031.048	524167.777	4.520
120	438034.638	524165.031	7.521
378	438040.818	524160.745	3.514
123	438043.352	524158.311	6.525
124	438047.652	524153.403	2.729
379	438049.584	524151.475	4.069
380	438052.170	524148.333	7.162
127	438056.303	524142.484	2.557
381	438057.163	524140.076	8.896
130	438060.148	524131.696	4.759
132	438061.247	524127.066	5.196
133	438066.171	524125.406	3.817
134	438069.808	524124.248	3.833
382	438073.408	524122.931	3.849
383	438076.968	524121.468	6.429
384	438083.132	524119.642	8.556
139	438091.581	524118.293	9.934
142	438101.401	524116.794	4.739
144	438105.963	524115.510	13.654
148	438119.262	524112.415	4.341
149	438123.545	524111.708	2.886
150	438126.418	524111.437	2.640
151	438127.580	524113.808	7.367
153	438130.687	524120.488	9.856
156	438134.695	524129.492	6.270
157	438137.584	524135.057	8.202
158	438140.991	524142.518	8.142

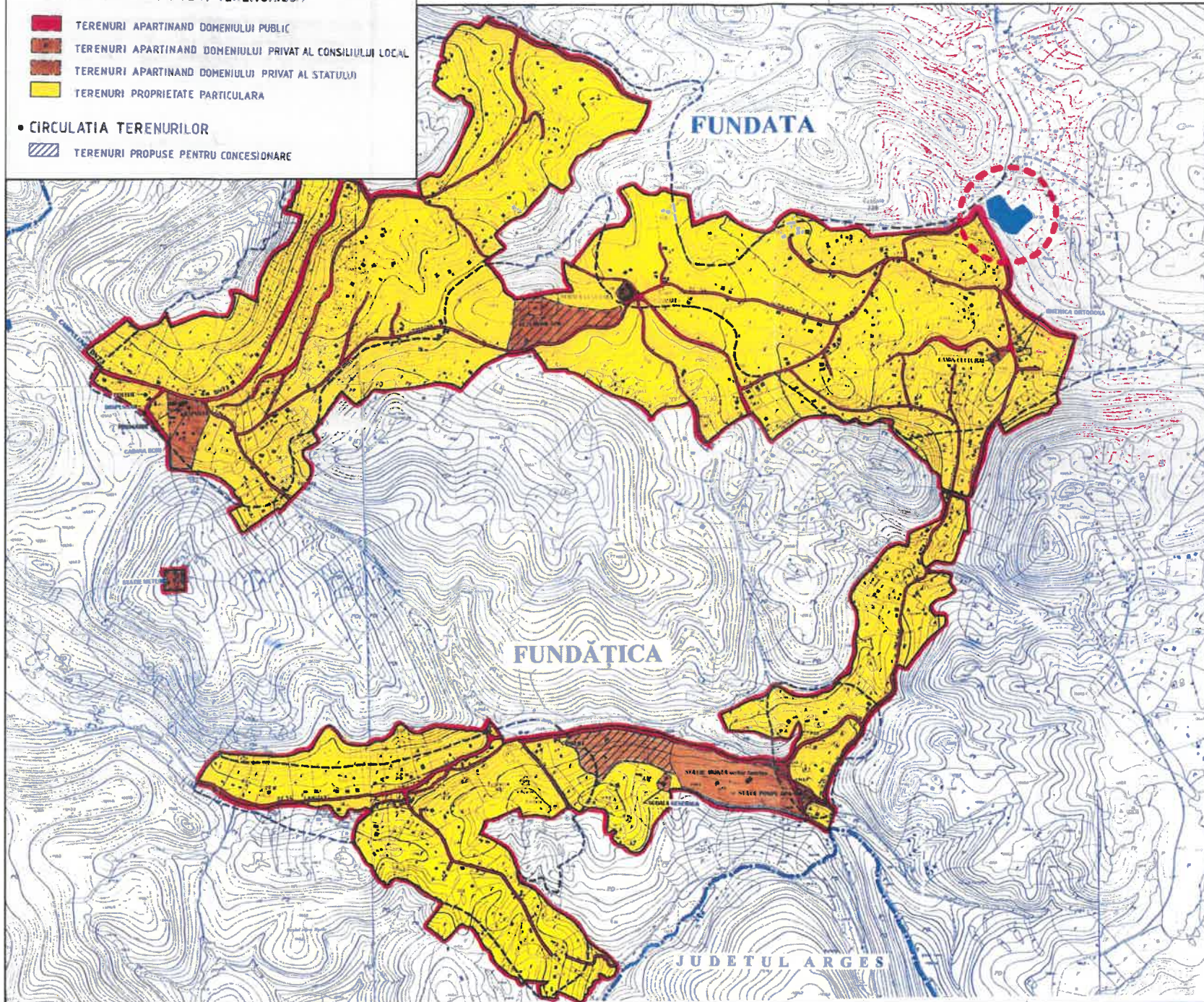
S (măs) = 14925mp

LEGENDA URBANISM - PUG

- LIMITE**
 - LIMITA DE JUDEȚ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT (CONF. PP. AR. 30.04.10)
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
- TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR**
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL CONSILIULUI LOCAL
 - TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI
 - TERENURI PROPRIETATE PARTICULARA
- CIRCULATIA TERENURILOR**
 - TERENURI PROPUȘE PENTRU CONCESIONARE

LEGENDA URBANISM

- Zona studiata
- Amplasament studiat - folosinta actuala: faneata si pasune



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
scara 1:10000
C.F. 100365 Fundata Jud. Brașov



LOCALIZARE AMPLASAMENT



"ONE DESIGN" este marca inregistrata la OSIM sub nr. 130701. Toate drepturile sunt rezervate S.C. ONE DESIGN S.R.L. Standard de calitate implementat ISO 9001:2015

ONE DESIGN

URBANISM | ARHITECTURA | REZISTENTA | INSTALATII | DESIGN

S.C. ONE DESIGN S.R.L. - Bucuresti, Pta. Alba Iulia nr.4, bl.3, sc.A, et.12, ap.60, Sector 3.
web: www.1design.ro, email: office@1design.ro, tel/fax: 021.332.50.56

Nr. Registrul Comertului: J2003010827401	CUI: RO 15655637	SCARA	INVESTITOR:	Nr. PROIECT
MANAGER DE PROIECT	arh. urb. Paul SAMSONESCU	1:1000	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	353/21
SEF DE PROIECT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN	REVIZIA	BENEFICIAR:	FBV
PROIECTAT	arh. urb. Paul SAMSONESCU	05	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	
PROIECTAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU	DATA REVIZIE	TITLU PROIECT:	FAZA
DESENAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU	DEC 2024	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Com. Fundata, jud. Brasov, NC 100635	P.U.Z.
			DENUMIRE PLANSĂ:	Nr. PLANSĂ
			Incadrare in zona si in PUG	U.00



LEGENDA TOPOGRAFIE



**TABEL DE COORDONATE
STEREO 70 AMPLASAMENT CARE
A GENERAT PUZ**

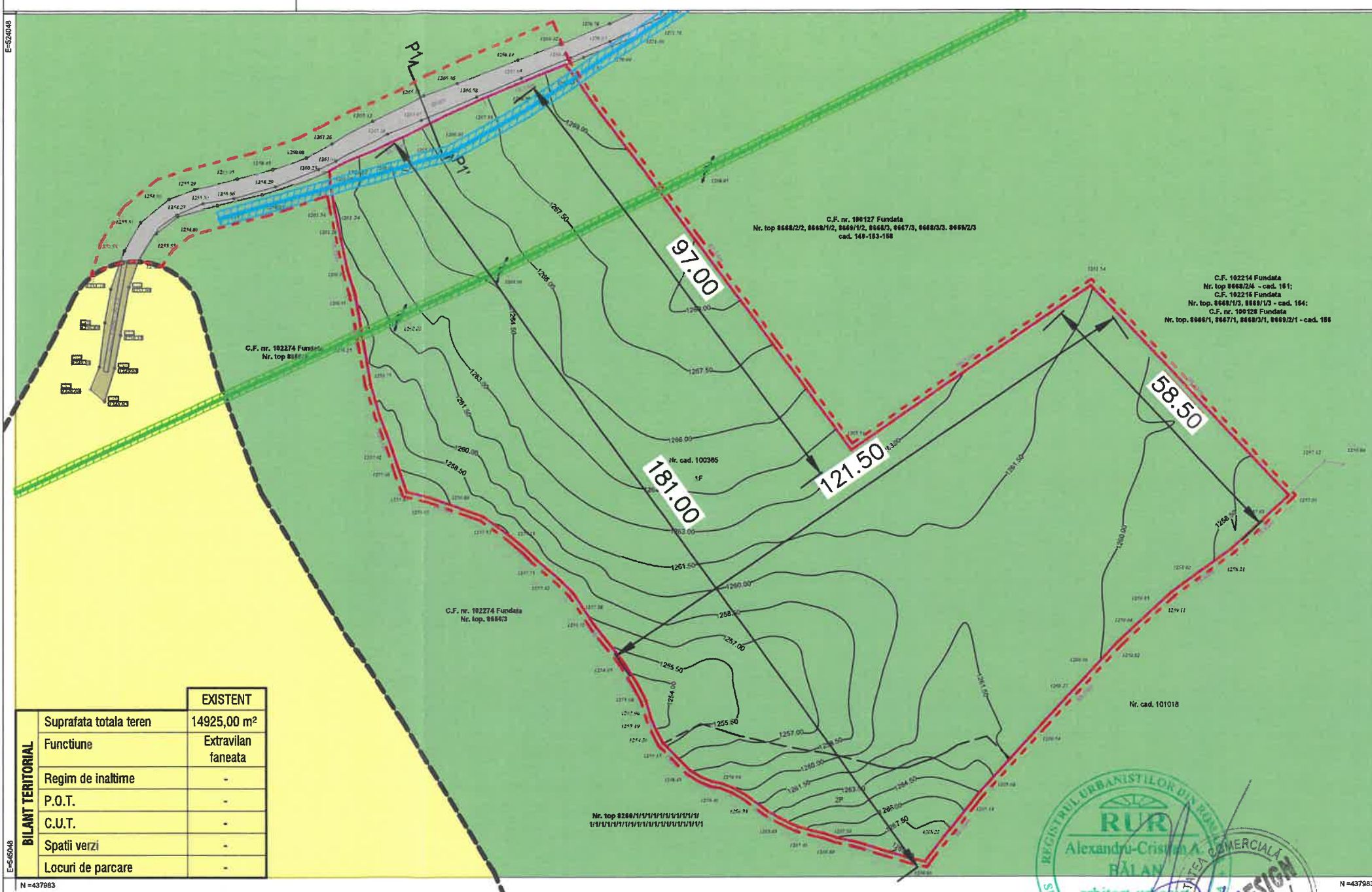
SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
164	438147.829	524159.322	97.242
290	438069.635	524217.130	58.729
295	438102.915	524265.519	58.427
304	438060.504	524305.706	0.663
365	438060.033	524305.240	15.272
310	438049.669	524294.023	15.318
312	438040.713	524281.596	14.774
315	438030.642	524270.786	22.590
318	438013.951	524255.564	19.214
366	437999.690	524242.687	16.437
367	437986.829	524232.451	0.890
100	437986.104	524231.934	2.942
368	437986.742	524229.062	5.745
369	437988.388	524223.558	5.817
370	437990.152	524218.015	4.154
103	437990.988	524213.946	2.755
104	437991.895	524211.345	2.461
385	437992.418	524208.940	2.936
105	437993.221	524206.116	1.343
371	437993.745	524204.879	2.733
106	437994.995	524202.449	3.039
372	437996.520	524199.820	5.169
108	437999.618	524195.682	2.830
373	438001.077	524193.257	2.603
109	438002.029	524190.834	2.170
110	438002.448	524188.705	2.288
374	438003.367	524186.610	2.573
111	438004.723	524184.423	2.949
375	438006.799	524182.328	4.876
113	438010.247	524178.881	2.614
114	438012.582	524177.706	3.006
115	438015.343	524176.517	3.781
116	438018.984	524175.497	4.320
376	438022.824	524173.518	4.415
118	438026.578	524171.195	5.627
377	438031.048	524167.777	4.520
120	438034.638	524165.031	7.521
378	438040.818	524160.745	3.514
123	438043.352	524158.311	6.525
124	438047.652	524153.403	2.729
379	438049.584	524151.475	4.069
380	438052.170	524148.333	7.162
127	438056.303	524142.484	2.557
381	438057.163	524140.076	8.896
130	438060.148	524131.696	4.759
132	438061.247	524127.066	5.196
133	438066.171	524125.406	3.817
134	438069.808	524124.248	3.833
382	438073.408	524122.931	3.849
383	438076.968	524121.468	6.429
384	438083.132	524119.642	8.556
139	438091.581	524118.293	9.934
142	438101.401	524116.794	4.739
144	438105.963	524115.510	13.654
148	438119.262	524112.415	4.341
149	438123.545	524111.708	2.886
150	438126.418	524111.437	2.640
151	438127.580	524113.808	7.367
153	438130.687	524120.488	9.856
156	438134.695	524129.492	6.270
157	438137.584	524135.057	8.202
158	438140.991	524142.518	18.142

S (mă/s) = 14925mp

**SECTIUNE P1-P1'
drum existent
"pe Rapi"**

4.00



BILANT TERITORIAL	EXISTENT	
	Suprafata totala teren	Extravilan faneata
Funciune	14925,00 m ²	-
Regim de inaltime	-	-
P.O.T.	-	-
C.U.T.	-	-
Spatii verzi	-	-
Locuri de parcare	-	-

LEGENDA URBANISM

- Limita zona studiata extinsa
- Limita parcela care a generat PUZ
- Limita intravilan conform PUG
- Locuire individuala
- Faneata si pasune - extravilan
- Cai de circulatie
- Retea existenta de alimentare cu apa
- Retea existenta de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kV
- Zona de protectie retea alimentare cu apa existenta
- Zona de protectie retea existenta de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kV

LOCALIZARE AMPLASAMENT



"ONE DESIGN" este marca inregistrata la OSIM sub nr. 130701. Toate drepturile sunt rezervate S.C. ONE DESIGN S.R.L. | Standard de calitate implementat ISO 9001:2015

 URBANISM ARHITECTURA REZISTENTA INSTALATII DESIGN S.C. ONE DESIGN S.R.L. - Bucuresti, Pta. Alba Iulia nr.4, bl.3, sc.A, et.12, ap.80, Sector 3, web: www.1design.ro, email: office@1design.ro, tel/fax: 021.332.50.56	SCARA	INVESTITOR:	Nr. PROIECT
	1:1000	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	353/21
	REVIZIA	BENEFICIAR:	FBV
	05	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	
Nr. Registrul Comertului: J2003010827401	CU: RO 15655637	DATA REVIZIE	FAZA
MANAGER DE PROIECT	arh. urb. Paul SAMSONESCU	DEC 2024	
SEF DE PROIECT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN		P.U.Z.
PROIECTAT	arh. urb. Paul SAMSONESCU		
PROIECTAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU		Nr. PLANSA
DESENAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU		U.01
		TITLU PROIECT:	
		ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI-COMPLEMENTARE	
		Com. Fundata, Jud. Brasov, NC 100635	
		DENUMIRE PLANSA:	
		Situatie existenta	



**TABEL DE COORDONATE
STEREO 70 AMPLASAMENT CARE
A GENERAT PUZ**

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO'70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laturi D(i, i+1)	
X [m]	Y [m]		
164	438147.829	524159.322	97.242
290	438069.635	524217.130	58.729
295	438102.915	524265.519	58.427
304	438060.504	524305.706	0.663
365	438060.033	524305.240	15.272
310	438049.669	524294.023	15.318
312	438040.713	524281.596	14.774
315	438030.642	524270.786	22.590
318	438013.951	524255.564	19.214
366	437999.690	524242.687	16.437
367	437986.829	524232.451	0.890
100	437986.104	524231.934	2.942
368	437986.742	524229.062	5.745
369	437988.388	524223.558	5.817
370	437990.152	524218.015	4.154
103	437990.988	524213.946	2.755
104	437991.895	524211.345	2.461
385	437992.418	524208.940	2.936
105	437993.221	524206.116	1.343
371	437993.745	524204.879	2.733
106	437994.995	524202.449	3.039
372	437996.520	524199.820	5.169
108	437999.618	524195.682	2.830
373	438001.077	524193.257	2.603
109	438002.029	524190.834	2.170
110	438002.448	524188.705	2.288
374	438003.367	524186.610	2.573
111	438004.723	524184.423	2.949
375	438006.799	524182.328	4.876
113	438010.247	524178.881	2.614
114	438012.582	524177.706	3.006
115	438015.343	524176.517	3.781
116	438018.984	524175.497	4.320
376	438022.824	524173.518	4.415
118	438026.578	524171.195	5.627
377	438031.048	524167.777	4.520
120	438034.638	524165.031	7.521
378	438040.818	524160.745	3.514
123	438043.352	524158.311	6.525
124	438047.652	524153.403	2.729
379	438049.584	524151.475	4.069
380	438052.170	524148.333	7.162
127	438056.303	524142.484	2.557
381	438057.163	524140.076	8.896
130	438060.148	524131.696	4.759
132	438061.247	524127.066	5.196
133	438066.171	524125.406	3.817
134	438069.808	524124.248	3.833
382	438073.408	524122.931	3.849
383	438076.968	524121.468	6.429
384	438083.132	524119.642	8.556
139	438091.581	524118.293	9.934
142	438101.401	524116.794	4.739
144	438105.963	524115.510	13.654
148	438119.262	524112.415	4.341
149	438123.545	524111.708	2.886
150	438126.418	524111.437	2.640
151	438127.580	524113.808	7.367
153	438130.687	524120.488	9.856
156	438134.695	524129.492	6.270
157	438137.584	524135.057	8.202
158	438140.991	524142.518	18.142

S (măsurat) = 14925mp

LEGENDA TOPOGRAFIE



LEGENDA URBANISM

- Limita zona studiata extinsa
- Limita intravilan conform PUG
- Faneata si pasune - extravilan
- Locuire individuala
- Retea existenta de alimentare cu apa
- Retea existenta de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kV
- Zona de protectie retea alimentare cu apa existenta
- Zona de protectie retea existenta de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kV

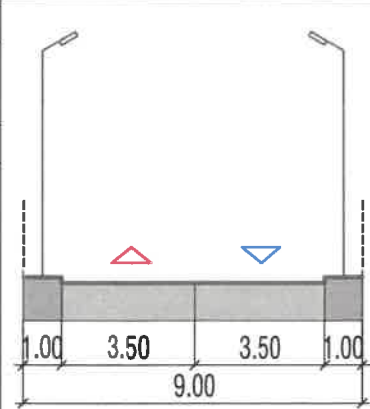
SITUATIE PROPUSA CF. PUZ

- Limita parcela care a generat PUZ si Limita intravilan propus
- Limite parcele
- Locuire individuala
- Edificabil propus
- Cai de circulatie interioara
- Bazin vidanjabil propus
- Zona de protectie bazin vidanjabil
- Cai de circulatie - drum public propus pentru extindere
- Suprafata de drum care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului public

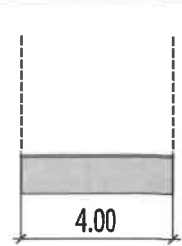
Parcela nr.	Suprafata
Parcela nr.1	1.937,00 mp
Parcela nr.2	2.008,00 mp
Parcela nr.3	2.002,00 mp
Parcela nr.4	2.004,00 mp
Parcela nr.5	2.121,00 mp
Parcela nr.6	3.797,00 mp
Parcela nr.7	949,00 mp
TOTAL	14.818,00 mp

BILANT UTR	L1		T1
	Locuire	Transport	
Funciune			
P.O.T.	10%	-	
C.U.T.	0,2	-	
Distanta intre cladiri	min 25,00 m	-	
Retragere de la drum interior	min 5,00 m	-	
Retragere limite parcela	min 10,00 m	-	

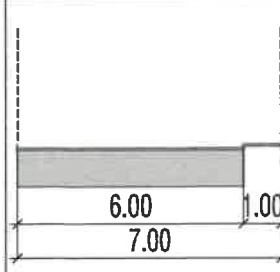
**SECTIUNE P1-P1' - pe Rapi
PROPUS SPRE EXTINDERE**



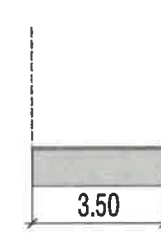
**SECTIUNE P1-P1'
drum existent
"pe Rapi"**



**SECTIUNE P2-P2'
SECTIUNE DRUM
INTERIOR PROPUS**



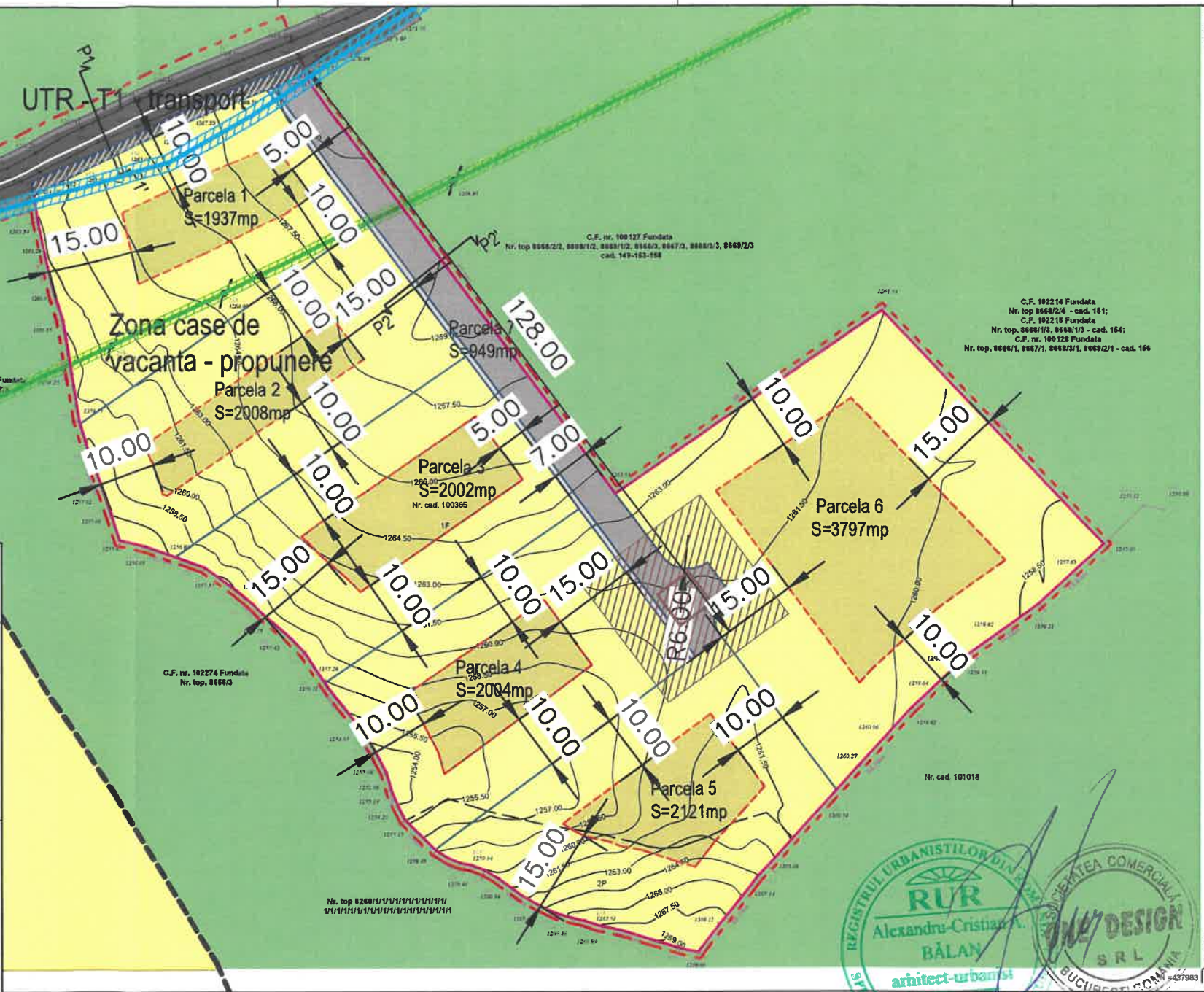
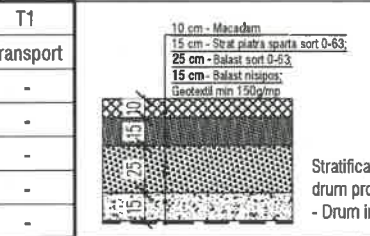
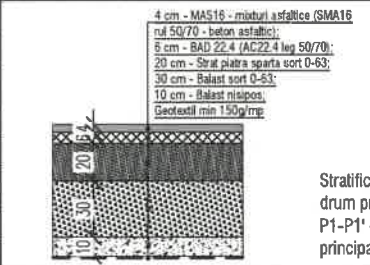
**SECTIUNE P3-P3'
SECTIUNE
PLATFORMA
STATIONARA**



**SECTIUNE P1-P1' - pe Rapi
PROPUS SPRE EXTINDERE**



Nota: Regimul de inaltime propus aferent UTR L1 este D+P+1E sau S+P+1E sau P+1E sau P+M.



LOCALIZARE AMPLASAMENT



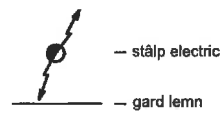
Nota: Declivitatea cii de acces la drumul public este de aproximativ 7,5 m de la nord-est catre partea de sud-est a amplasamentului. Astfel ca drumul interior propus coboara dinspre drumul principal "Pe Rapi" catre zona propusa de intoarcere de pe amplasament.

Nota 2 : Pe traseul de deplasare al autospecialelor de interventie nu exista obstacole situate la o inaltime mai mica de 4,5 m.

"ONE DESIGN" este marca inregistrata la OSIM sub nr. 130701. Toate drepturile sunt rezervate S.C. ONE DESIGN S.R.L. | Standard de calitate implementat ISO 9001:2015

ONE DESIGN URBANISM ARHITECTURA REZISTENTA INSTALATII DESIGN S.C. ONE DESIGN S.R.L. - Bucuresti, Pta. Alba Iulia nr.4, bl.3, sc.A, et.12, ap.60, Sector 3. web: www.1design.ro, email: office@1design.ro, tel/fax: 021.332.50.56	SCARA	INVESTITOR:	Nr. PROIECT
	1:1000	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	353/21
Nr. Registrul Comertului.: J2003010827401 CUI: RO 15655637	REVIZIA	BENEFICIAR:	FAZA
	05	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	FAZA
MANAGER DE PROIECT	DATA REVIZIE	TITLU PROIECT:	P.U.Z.
arh. urb. Paul SAMSONESCU	31.03.26	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	
SEF DE PROIECT	DATA PROIECT	Com. Fundata, jud. Brasov, NC 100635	Nr. PLANSĂ
arh. urb. Alexandru Cristian BALAN	DEC 2024	Reglementari urbanistice - zonificare	U.02
PROIECTAT			
arh. urb. Paul SAMSONESCU			
PROIECTAT			
arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU			
DESENAT			
arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU			

LEGENDA TOPOGRAFIE

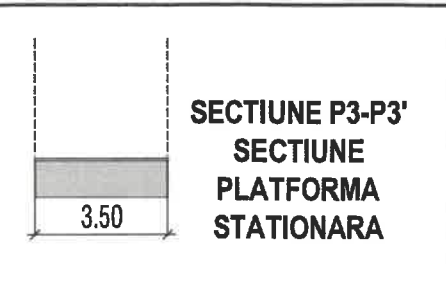
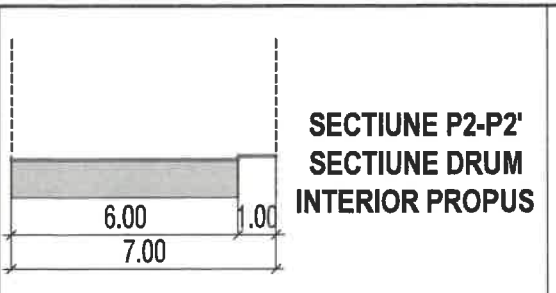
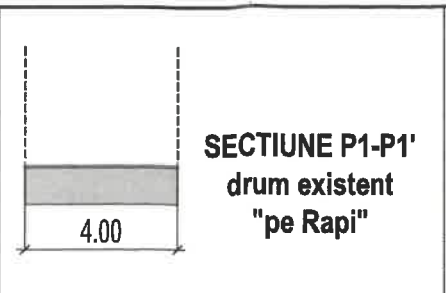
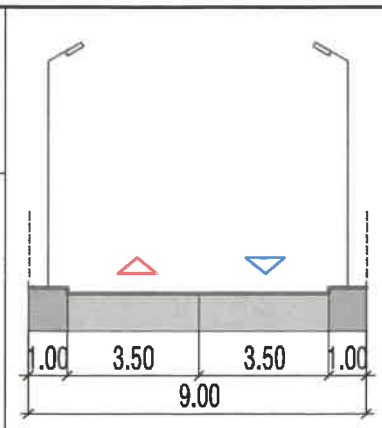


**TABEL DE COORDONATE
STEREO 70 AMPLASAMENT CARE
A GENERAT PUZ**

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
164	438147.829	524159.322	97.242
290	438069.635	524217.130	58.729
295	438102.915	524265.519	58.427
304	438060.504	524305.706	0.663
365	438060.033	524305.240	15.272
310	438049.669	524294.023	15.318
312	438040.713	524281.596	14.774
315	438030.642	524270.786	22.590
318	438013.951	524255.564	19.214
366	437999.690	524242.687	16.437
367	437986.829	524232.451	0.890
100	437986.104	524231.934	2.942
368	437986.742	524229.062	5.745
369	437988.388	524223.558	5.817
370	437990.152	524218.015	4.154
103	437990.988	524213.946	2.755
104	437991.895	524211.345	2.461
385	437992.418	524208.940	2.936
105	437993.221	524206.116	1.343
371	437993.745	524204.879	2.733
106	437994.995	524202.449	3.039
372	437996.520	524199.820	5.169
108	437999.618	524195.682	2.830
373	438001.077	524193.257	2.603
109	438002.029	524190.834	2.170
110	438002.448	524188.705	2.288
374	438003.367	524186.610	2.573
111	438004.723	524184.423	2.949
375	438006.799	524182.328	4.876
113	438010.247	524178.881	2.614
114	438012.582	524177.706	3.006
115	438015.343	524176.517	3.781
116	438018.984	524175.497	4.320
376	438022.824	524173.518	4.415
118	438026.578	524171.195	5.627
377	438031.048	524167.777	4.520
120	438034.638	524165.031	7.521
378	438040.818	524160.745	3.514
123	438043.352	524158.311	6.525
124	438047.652	524153.403	2.729
379	438049.584	524151.475	4.069
380	438052.170	524148.333	7.162
127	438056.303	524142.484	2.557
381	438057.163	524140.076	8.896
130	438060.148	524131.696	4.759
132	438061.247	524127.066	5.196
133	438066.171	524125.406	3.817
134	438069.808	524124.248	3.833
382	438073.408	524122.931	3.849
383	438076.968	524121.468	6.429
384	438083.132	524119.642	8.556
139	438091.581	524118.293	9.934
142	438101.401	524116.794	4.739
144	438105.963	524115.510	13.654
148	438119.262	524112.415	4.341
149	438123.545	524111.708	2.886
150	438126.418	524111.437	2.640
151	438127.580	524113.808	7.367
153	438130.687	524120.488	9.856
156	438134.695	524129.492	6.270
157	438137.584	524135.057	8.202
158	438140.991	524142.518	18.142

S (măș) = 14925mp

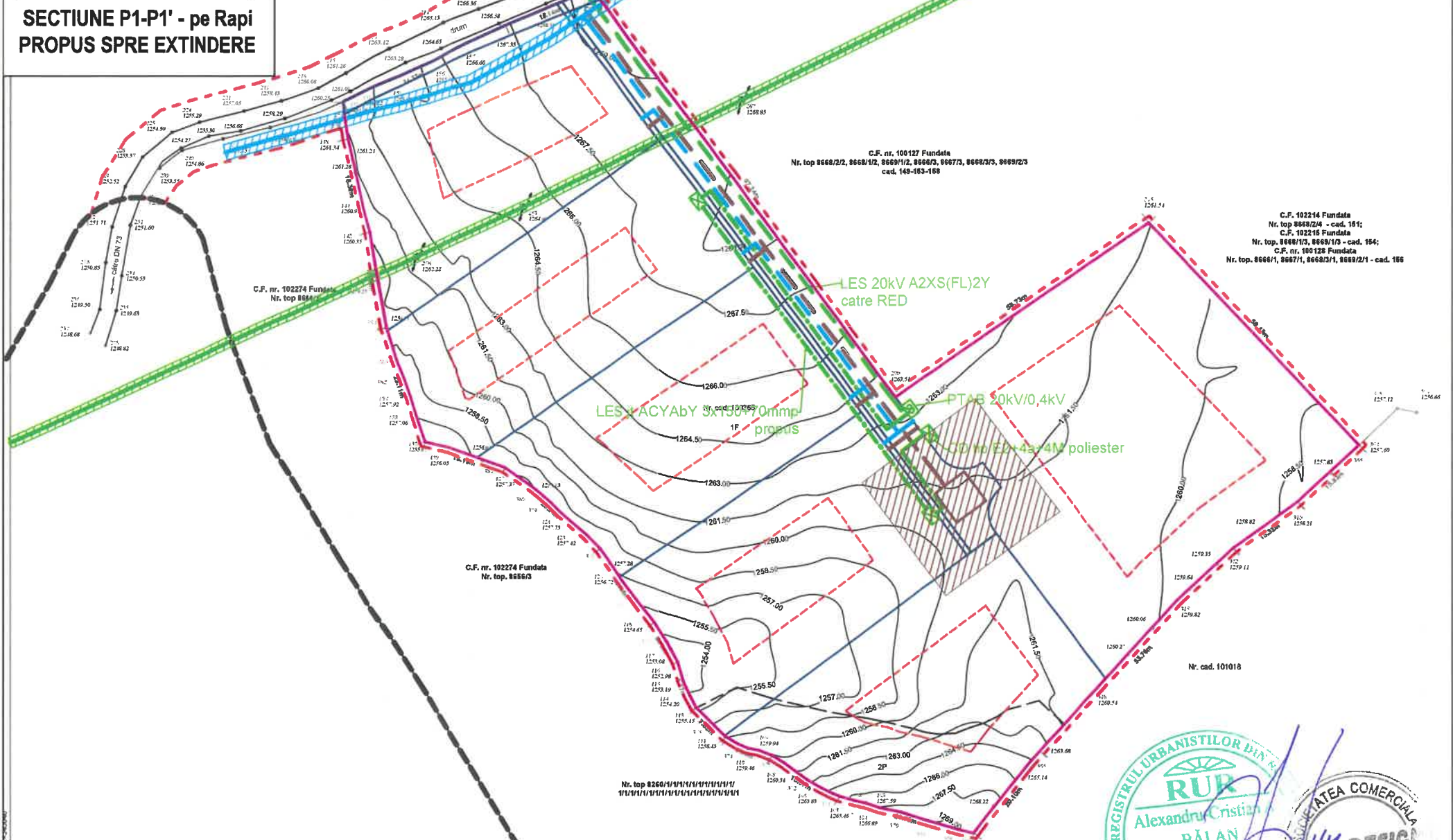


LEGENDA URBANISM

- Limita zona studiata extinsa
- Limita intravilan conform PUG
- Retea existenta de alimentare cu apa
- Retea existenta de alimentare cu energie electrica LEA 0,4 kV
- Zona de protectie retea alimentare cu apa existenta
- Zona de protectie retea existenta de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kV

SITUATIE PROPUSA CF. PUZ

- Limita parcela care a generat PUZ si Limita intravilan propus
- Limite parcele
- Limita edificabil propus
- Retea propusa de alimentare cu apa
- Retea propusa de alimentare cu energie electrica LES 20 kV
- Retea propusa de canalizare
- Bazin vidanjabil propus
- Zona de protectie bazin vidanjabil



LOCALIZARE AMPLASAMENT

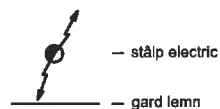


"ONE DESIGN" este marca inregistrata la OSIM sub nr. 130701. Toate drepturile sunt rezervate S.C. ONE DESIGN S.R.L. | Standard de calitate implementat ISO 9001:2015

 URBANISM ARHITECTURA REZISTENTA INSTALATII DESIGN S.C. ONE DESIGN S.R.L. - Bucuresti, Pta. Alba Iulia nr.4, bl.3, sc.A, et.12, ap.60, Sector 3, web: www.1design.ro, email: office@1design.ro, tel/fax: 021.332.50.55	SCARA	INVESTITOR:	Nr. PROIECT
	1:1000	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	353/21
	REVIZIA	BENEFICIAR:	FBV
	05	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	
	DATA REVIZIE	TITLU PROIECT:	FAZA
	31.03.26	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Com. Fundata, jud. Brasov, NC 100635	P.U.Z.
Nr. Registrul Comertului: J2003010827401	CUI: RO 15655637	DENUMIRE PLANSA:	Nr. PLANSA
MANAGER DE PROIECT	arh. urb. Paul SAMSONESCU	Reglementari retele edilitare	U.03
SEF DE PROIECT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN		
PROIECTAT	ing. Adrian-Nicolae MOCANU		
DESENAT	ing. Adrian-Nicolae MOCANU		



LEGENDA TOPOGRAFIE



**TABEL DE COORDONATE
STEREO 70 AMPLASAMENT CARE
A GENERAT PUZ**

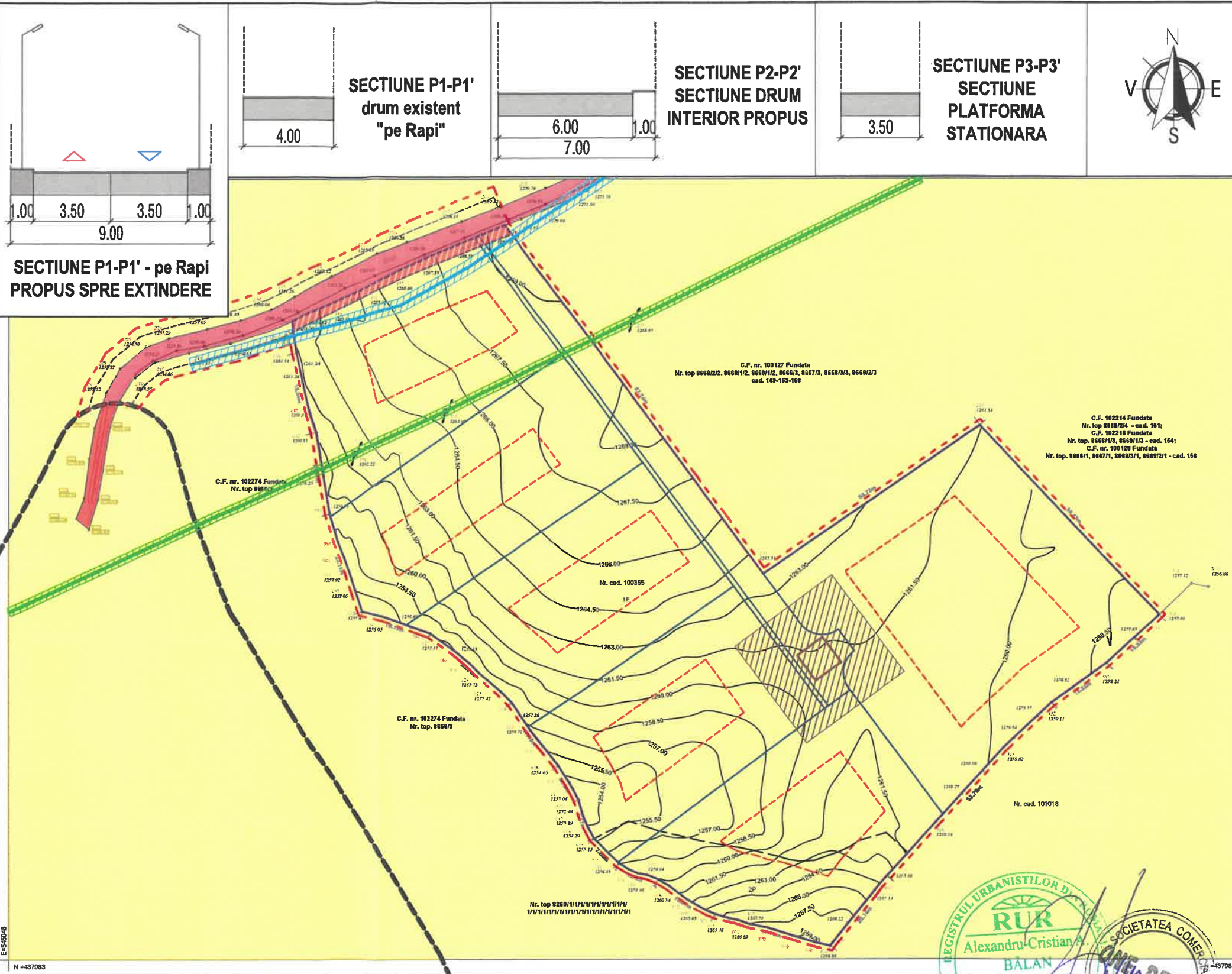
SISTEM DE PROIECTIE: STEREO '70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
164	438147.829	524159.322	97.242
290	438069.635	524217.130	58.729
295	438102.915	524265.519	58.427
304	438060.504	524305.706	0.663
365	438060.033	524305.240	15.272
310	438049.669	524294.023	15.318
312	438040.713	524281.596	14.774
315	438030.642	524270.786	22.590
318	438013.951	524255.564	19.214
366	437999.690	524242.687	16.437
367	437986.829	524232.451	0.890
100	437986.104	524231.934	2.942
368	437986.742	524229.062	5.745
369	437988.388	524223.558	5.817
370	437990.152	524218.015	4.154
103	437990.988	524213.946	2.755
104	437991.895	524211.345	2.461
385	437992.418	524208.940	2.936
105	437993.221	524206.116	1.343
371	437993.745	524204.879	2.733
106	437994.995	524202.449	3.039
372	437996.520	524199.820	5.169
108	437999.618	524195.682	2.830
373	438001.077	524193.257	2.603
109	438002.029	524190.834	2.170
110	438002.448	524188.705	2.288
374	438003.367	524186.610	2.573
111	438004.723	524184.423	2.949
375	438006.799	524182.328	4.876
113	438010.247	524178.881	2.614
114	438012.582	524177.706	3.006
115	438015.343	524176.517	3.781
116	438018.984	524175.497	4.320
376	438022.824	524173.518	4.415
118	438026.578	524171.195	5.627
377	438031.048	524167.777	4.520
120	438034.638	524165.031	7.521
378	438040.818	524160.745	3.514
123	438043.352	524158.311	6.525
124	438047.652	524153.403	2.729
379	438049.584	524151.475	4.069
380	438052.170	524148.333	7.162
127	438056.303	524142.484	2.557
381	438057.163	524140.076	8.896
130	438060.148	524131.696	4.759
132	438061.247	524127.066	5.196
133	438066.171	524125.406	3.817
134	438069.808	524124.248	3.833
382	438073.408	524122.931	3.849
383	438076.968	524121.468	6.429
384	438083.132	524119.642	8.556
139	438091.581	524118.293	9.934
142	438101.401	524116.794	4.739
144	438105.963	524115.510	13.654
148	438119.262	524112.415	4.341
149	438123.545	524111.708	2.886
150	438126.418	524111.437	2.640
151	438127.580	524113.808	7.367
153	438130.687	524120.488	9.856
156	438134.695	524129.492	6.270
157	438137.584	524135.057	8.202
158	438140.991	524142.518	18.142

S (măș) = 14925mp

LEGENDA URBANISM

- Limita zona studiata extinsa
- Limita parcela care a generat PUZ si Limita intravilan propus
- Limite parcele
- Limita intravilan conform PUG
- Domeniul public
- Domeniu privat
- Edificabil propus
- Suprafata de drum care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului public
- Limita modernizare drum



LOCALIZARE AMPLASAMENT



"ONE DESIGN" este marca inregistrata la OSIM sub nr. 130701. Toate drepturile sunt rezervate S.C. ONE DESIGN S.R.L. | Standard de calitate implementat ISO 9001:2015

 URBANISM ARHITECTURA REZISTENTA INSTALATII DESIGN S.C. ONE DESIGN S.R.L. - Bucuresti, Pta. Alba Iulia nr.4, bl.13, sc.A, et.12, ap.60, Sector 3. web: www.1design.ro, email: office@1design.ro, tel/fax: 021.332.50.56		SCARA	INVESTITOR:	Nr. PROIECT
		1:1000	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	
		REVIZIA	BENEFICIAR:	P.U.Z.
		05	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	
Nr. Registrul Comertului: J2003010827401		CUI: RO 15655637	DATA REVIZIE	ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Com. Fundata, jud. Brasov, NC 100635
MANAGER DE PROIECT	arh. urb. Paul SAMSONESCU		31.03.26	
SEF DE PROIECT	arh. urb. Alexandru Cristian BALAN		DATA PROIECT	DENUMIRE PLANSĂ: Regim juridic
PROIECTAT	arh. urb. Paul SAMSONESCU		DEC 2024	
PROIECTAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU			Nr. PLANSĂ
DESENAT	arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU			U.04



TABEL DE COORDONATE STEREO 70 AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
164	438147.829	524159.322	97.242
290	438069.635	524217.130	58.729
295	438102.915	524265.519	58.427
304	438060.504	524305.706	0.663
365	438060.033	524305.240	15.272
310	438049.669	524294.023	15.318
312	438040.713	524281.596	14.774
315	438030.642	524270.786	22.590
318	438013.951	524255.564	19.214
366	437999.690	524242.687	16.437
367	437986.829	524232.451	0.890
100	437986.104	524231.934	2.942
368	437986.742	524229.062	5.745
369	437988.388	524223.558	5.817
370	437990.152	524218.015	4.154
103	437990.988	524213.946	2.755
104	437991.895	524211.345	2.461
385	437992.418	524208.940	2.936
105	437993.221	524206.116	1.343
371	437993.745	524204.879	2.733
106	437994.995	524202.449	3.039
372	437996.520	524199.820	5.169
108	437999.618	524195.682	2.830
373	438001.077	524193.257	2.603
109	438002.029	524190.834	2.170
110	438002.448	524188.705	2.288
374	438003.367	524186.610	2.573
111	438004.723	524184.423	2.949
375	438006.799	524182.328	4.876
113	438010.247	524178.881	2.614
114	438012.582	524177.706	3.006
115	438015.343	524176.517	3.781
116	438018.984	524175.497	4.320
376	438022.824	524173.518	4.415
118	438026.578	524171.195	5.627
377	438031.048	524167.777	4.520
120	438034.638	524165.031	7.521
378	438040.818	524160.745	3.514
123	438043.352	524158.311	6.525
124	438047.652	524153.403	2.729
379	438049.584	524151.475	4.069
380	438052.170	524148.333	7.162
127	438056.303	524142.484	2.557
381	438057.163	524140.076	8.896
130	438060.148	524131.696	4.759
132	438061.247	524127.066	5.196
133	438066.171	524125.406	3.817
134	438069.808	524124.248	3.833
382	438073.408	524122.931	3.849
383	438076.968	524121.468	6.429
384	438083.132	524119.642	8.556
139	438091.581	524118.293	9.934
142	438101.401	524116.794	4.739
144	438105.963	524115.510	13.654
148	438119.262	524112.415	4.341
149	438123.545	524111.708	2.886
150	438126.418	524111.437	2.640
151	438127.580	524113.808	7.367
153	438130.687	524120.488	9.856
156	438134.695	524129.492	6.270
157	438137.584	524135.057	8.202
158	438140.991	524142.518	18.142

S (mäs) = 14925mp

BILANT UTR	Nume subzona		L1	T1
		Funcțiune	Locuire	Transport
	P.O.T.	10%	-	
	C.U.T.	0,2	-	
	Distanta intre cladiri	min 25,00 m	-	
	Retragere de la drum interior	min 5,00 m	-	
	Retragere limite parcela	min 10,00 m	-	

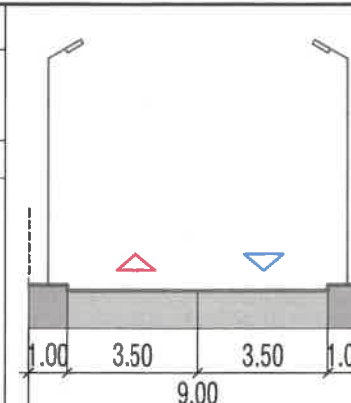
LEGENDA TOPOGRAFIE

LEGENDA URBANISM

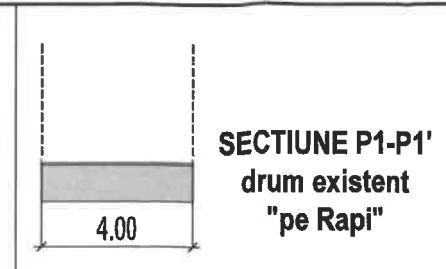
- Limita zona studiata extinsa
- Limita intravilan conform PUG
- Faneata si pasune - extravilan
- Locuire individuala
- Retea existenta de alimentare cu apa
- Retea existenta de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kV
- Zona de protectie retea alimentare cu apa existenta
- Zona de protectie retea existenta de alimentare cu energie electrica LEA 0,4kV

SITUATIE PROPUSA CF. PUZ

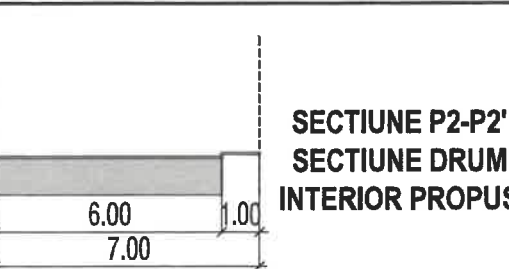
- Limita parcela care a generat PUZ si Limita intravilan propus
- Limite parcele
- Locuire individuala
- Edificabil propus
- Platforme stationare
- Cai de circulatie interioare
- Bazin vidanjabil propus
- Zona de protectie bazin vidanjabil
- Case de vacanta propuse
- Spatiu verde propus - procent min 50% - propus pentru fiecare parcela
- Cai de circulatie - drum public propus pentru extindere
- Suprafata de drum care va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului public



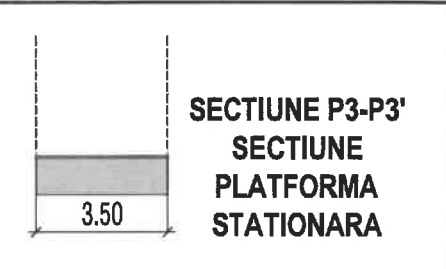
SECTIUNE P1-P1' - pe Rapi PROPUS SPRE EXTINDERE



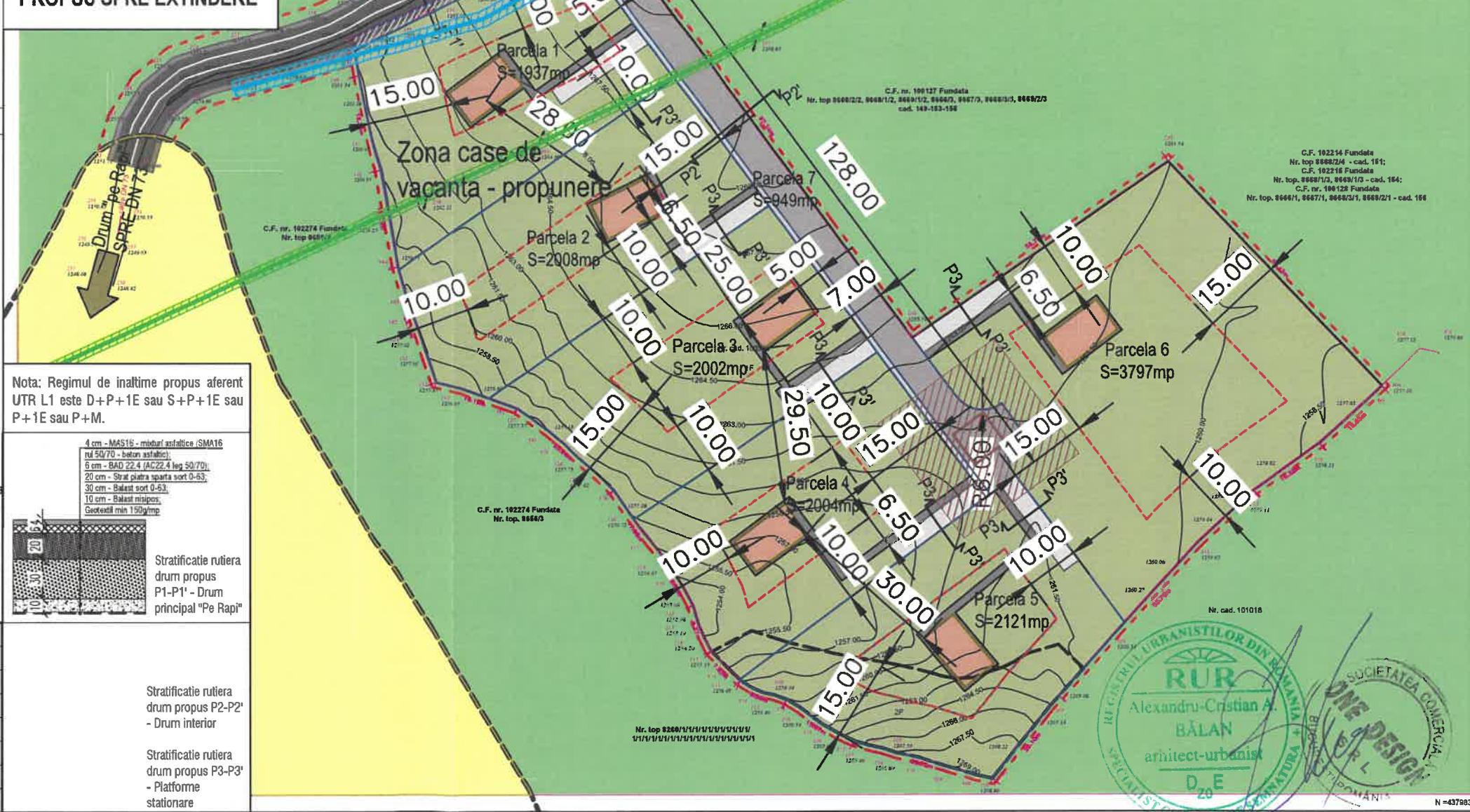
SECTIUNE P1-P1' drum existent "pe Rapi"



SECTIUNE P2-P2' SECTIUNE DRUM INTERIOR PROPUS



SECTIUNE P3-P3' SECTIUNE PLATFORMA STATIONARA



Nota: Regimul de inaltime propus aferent UTR L1 este D+P+1E sau S+P+1E sau P+1E sau P+M.

LOCALIZARE AMPLASAMENT



Nota: Declivitatea caii de acces la drumul public este de aproximativ 7,5 m de la nord-est catre partea de sud-est a amplasamentului. Astfel ca drumul interior propus coboara dinspre drumul principal "Pe Rapi" catre zona propusa de intoarcere de pe amplasament.
Nota 2 : Pe traseul de deplasare al autospecialelor de interventie nu exista obstacole situate la o inaltime mai mica de 4,5 m.



SCARA 1:1000	INVESTITOR:	HARISSON CONSULTING & MANAGEMENT S.R.L.	Nr. PROIECT 353/21 FBV
	REZISTENTA 05	BENEFICIAR:	
Nr. Registrul Comertului.: J2003010827401	CUI: RO 15655637	DATA REVIZIE	FAZA
MANAGER DE PROIECT SEF DE PROIECT PROIECTAT PROIECTAT DESENAT	arh. urb. Paul SAMSONESCU arh. urb. Alexandru Cristian BALAN arh. urb. Paul SAMSONESCU arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU arh. Patricia Maria BARBULEASA-SAVU	31.03.26 DEC 2024	TITLU PROIECT: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Com. Fundata, jud. Brasov, NC 100635
DENUMIRE PLANSĂ: Ilustrare urbanistica			Nr. PLANSĂ U.05

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CAMPING

Volumul II

Regulament Local de Urbanism

Amplasament - Comuna Fundata, Judetul Brasov, CF. 100365

Beneficiar - HARRISON CONSULTING & MANAGEMENT SRL

Nr. proiect - 353/21FBV

Faza de proiectare – PUZ – Plan Urbanistic Zonal

Proiectant General - One Design S.R.L.

Versiunea 2 – martie 2026

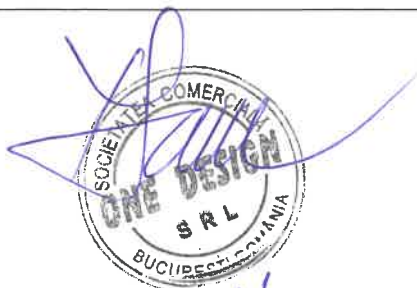
Cuprins

1. Sectiunea 1. Dispozitii generale	4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
1.2. Baza legala a elaborarii	4
1.3. Domeniul de aplicare	6
1.4. Conditionari primare	7
II. Sectiunea 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor	7
2.3. Reguli cu privire la pastrarea integralitatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	7
2.4. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	7
2.5. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	8
2.6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	8
2.7. Reguli cu privire la echiparea edilitara	9
2.8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii	9
2.9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri	9
3. Sectiunea 3. Zonificarea functionala	10
3.1. Unitati si subunitati functionale	10
4. Sectiunea 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale	11
4.1. Utilizare functionala	11
4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	11
4.3. Circulatii si accese	12
4.4. Stationarea autovehiculelor	13
4.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor	13
4.6. Aspectul exterior al cladirilor	14
4.7. Conditii de echipare edilitara	14
4.8. Spatii libere si spatii plantate	14
4.9. Imprejmuiri	14
5. Sectiunea 5. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului	15
5.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	15
5.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)	15
5.3. Utilizare functionala	15
5.4. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	15
5.5. Circulatii si accese	16
5.6. Stationarea autovehiculelor	16

5.7.	Inaltimea maxima admisa a cladirilor	16
5.8.	Aspectul exterior al cladirilor	16
5.9.	Conditii de echipare edilitara	16
5.10.	Spatii libere si spatii plantate.....	16
5.11.	Imprejmuiri	16
6.	Sectiunea 5. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului	16
6.1.	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)	16
6.2.	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	17
7.	Glosar de termeni utilizati	17

COLECTIV ELABORARE**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI CAMPING****Manager de proiect**

arh. urb. Paul SAMSONESCU

**Sef de proiect**

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN

**Proiectat**

arh. urb. Paul SAMSONESCU

A blue ink handwritten signature of Paul Samsonescu.

arh. Patricia-Maria BARBULEASA - SAVU

A blue ink handwritten signature of Patricia-Maria BarbuLeasa - Savu.

Desenat

arh. Patricia-Maria BARBULEASA - SAVU

1. Sectiunea 1. Dispozitii generale

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1.1. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U) aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor si amenajarilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului.
- 1.1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor individuale cu cele colective, protejand proprietatea privata si aparand interesul public.
- 1.1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii conform legii de catre organismele teritoriale interesate si a aprobarii sale prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Fundata.
- 1.1.4. Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru parti componente ale zonei studiate se schimba conceptia care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat si implicit a R.L.U. aferent, este necesara actualizarea P.U.Z.
- 1.1.5. Aprobarea unor modificari ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare initiala.
- 1.1.6. In continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:
- Organizarea accesului pe parcela;
 - Schimbarea zonificarii functionale;
 - Indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de inaltime, POT, CUT);
 - Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
 - Statutul juridic al terenurilor;
 - Masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice;
 - Masuri de protectie a mediului;
 - Asigurarea parcarii si gararii in interiorul parcelei;
 - Reglementari specifice detaliate – permisiuni si restrictii – incluse in Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.2. Baza legala a elaborarii

- 1.2.1. Prezenta documentatie are ca baza legala de elaborare prevederile din Planul Urbanistic General al Comunei Fundata si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent precum si urmatoarele acte normative:

- HG 930/2005 pentru aprobarea normelor special privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul Ministrului Mediului si Padurilor nr. 1278/2011 pentru aprobarea instructiunilor privind delimitarea zonelor de protectie sanitara si a perimetrului de protectie hidrogeologica;
- HG nr. 477/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari de teren si inundatii;
- HG nr. 382/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul comun al MTCT si MAI nr. 139/2003, 6/2003 privind marui pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului si amenajarii teritoriului în scopul asigurarii fluidizarii traficului si a sigurantei circulatiei pe drumurile publice de interes national si judetean;
- Ordinul MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/200 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "Ghid privind elaborarea si aprobare regulamentelor locale de urbanism", indicativ GM-007-2000;
- Alte norme si reglementari legale aplicabile, în vigoare.

1.3. Domeniul de aplicare

- 1.3.1. Zona asupra careia se aplica Regulamentul Local de Urbanism si P.U.Z. aferent este delimitata astfel:
- la NORD-EST: drum public Pe Rapi;
 - la NORD-VEST: Imobil necadastrat situat in extravilanul comunei;
 - la SUD-EST: imobil identificat cu NC 101018 situat in extravilanul comunei;
 - la SUD-VEST: imobil identificat cu NC 103856 si imobil necadastrat situate in extravilanul comunei Fundata
- 1.3.2. Prevederile prezentului regulament sunt obligatii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din zona reglementata, aplicandu-se parcelelor identificare prin:
- CF nr. 100365, jud. Brasov 14.925,00 mp din care:
 - Faneata - 13.980,00 mp;
 - Pasune – 945,00 mp.
- 1.3.3. Regulamentul de fata detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Comunei Fundata.

- 1.3.4. Documentatia de urbanism a fost solicitata beneficiarului prin Certificatul de Urbanism nr. 410 din data de 22.12.2022 si Certificatul de Urbanism nr. 28 din data de 30.01.2026 eliberate de catre Consiliul Judetean Brasov, cerinta detaliata prin Avizul de Oportunitate cu nr. 5 din data de 27.07.2023.
- 1.3.5. Prezentul Plan Urbanistic Zonal precum si Regulamentul Local de Urbanism aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de tesut urban mentionata anterior.
- 1.3.6. Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 14.925,00 mp determinata conform plansei U.02 – Reglementari urbanistice - zonificare.

1.4. Conditionari primare

- 1.4.1. Se vor respecta servitutiile si interdictiile generate de obiectivele de utilitate publica conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

II. Sectiunea 2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

2.3. Reguli cu privire la pastrarea integralitatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

- 2.3.1. Autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de lege, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- 2.3.2. Se va asigura racordarea la retelele tehnico-edilitare necesare a tuturor obiectivelor cu respectarea normelor de protectie sanitare, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare.
- 2.3.3. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul publice sau spre parcelele vecine.
- 2.3.4. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).
- 2.3.5. Deseurile rezultate in timpul desfasurarii activitatii de construire cat si ca rezultat al utilizarii ulterioare a constructiilor vor fi colectate in recipiente speciale si eliminate de pe amplasament prin intermediul unor societati specializate in colectare si neutralizarea acestor deseuri.

2.4. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

- 2.4.1. Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale – alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile, etc – este interzisa, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.

- 2.4.2. Autorizarea executarii lucrarilor care prin dimensiunile si destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- 2.4.3. Autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea principala a zonei.
- 2.4.4. Autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita stabilita prin prezentul regulament.
- 2.4.5. Se vor respecta minim distantele de siguranta intre cladiri conform Normativului de Siguranta la Foc a Constructiilor avand indicativ P118-99.

2.5. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- 2.5.1. La autorizarea executarii constructiilor se va tine cont pe cat posibil de respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale respectiv pentru locuinte se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor, iar pentru constructiile apartinand structurilor turistice (conform art. 2, lit. b) din Ordinul nr. 65/2013) se recomanda amplasarea catre nord a spatiilor tehnice si anexelor.

Amplasarea fata de drumurile publice

- 2.5.2. Amplasarea fata de drumurile publice in vederea autorizarii executarii constructiilor este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Amplasarea fata de aliniament

- 2.5.3. Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Amplasarea in interiorul parcelei

- 2.5.4. Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei este precizata in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

2.6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- 2.6.1. Amplasarea si caracteristicile acceselor carosabile sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Accese pietonale

- 2.6.2. Amplasarea si caracteristicile acceselor pietonale sunt precizate in cadrul reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

2.7. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Racordarea la retele edilitare

- 2.7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatii de canalizare si energie electrica.
- 2.7.2. Se pot accepta derogari de la prevederile punctului 2.5.1. cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Realizarea de retele edilitare

- 2.7.3. Realizarea de retele edilitare se face in conformitate cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.
- 2.7.4. Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale retelelor edilitare publice se pot realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau integral, dupa caz, cu respectarea parametrilor tehnici stabiliti prin Planul Urbanistic General.
- 2.7.5. Lucrarile de racordare si bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau de catre beneficiar.
- 2.7.6. Retelele noi de telefonie, comunicatii si date (internet, televiziune) precum si retelele de distributie a gazelor naturale si a energiei electrice vor fi amplasate in subteran.

2.8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

- 2.8.1. Nu se admit operatiuni de parcelare, divizare a parcelelor.

2.9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatiile verzi

- 2.9.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate conform reglementarilor privind unitatile teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Imprejmuirile

- 2.9.2. Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea prevederilor prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism.

3. Sectiunea 3. Zonificarea functionala

3.1. Unitati si subunitati functionale

- 3.1.1. Conform documentatiei PUG nr. 34090/1998 avizata cu Hotararea Consiliului Judetean Brasov nr. 110/1999 si aprobata cu Hotararea Consiliului Local nr. 15/31.10.1999, cu valabilitate prelungita cu Hotararea Consiliului Local 51/2018 parcela care face obiectul PUZ se afla in extravilanul localitatii.
- 3.1.2. Prin prezenta documentatie se propune introducerea in intravilan a parcelei studiate si modificarea zonificarii functionale a imobilului teren studiat, functiunea dominanta propusa fiind de **Locuinte individuale (L1)**. De asemenea se completeaza arealul cu subzona **T1 – Transport**.

Zone de protectie / interdictie

- 3.1.3. Prin prezentul regulament nu este cazul definirii unei zone de protectie pe baza normelor sanitare pentru bazinul vidanjabil.
- 3.1.4. Prin prezentul regulament se va defini si se va lua in considerare zona de protectie de 0,80 m al retelei electrice aeriene LEA 0,4kV conform plansei U.02 – Reglementari urbanistice – zonificare. In cazul transformarii LEA in LES se va respecta zona de protectie aferenta LES.
- 3.1.5. In conformitate cu OMS 119/2014 intre bazinul vidanjabil si locuinta sau sursa de apa se va pastra o distanta de minim 10m.
- 3.1.6. Prin prezentul regulament nu este cazul definirii unei zone de protectie fata de monumente istorice / zone protejate deoarece nu exista in vecinatatea directa (100m).
- 3.1.7. In conformitate cu OMS 119/2014 intre unitatile care produc disconfort si locuinte se va pastra o distanta de 15m fata de ferestrele locuintelor.

4. Sectiunea 4. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L1

Locuinte individuale, functiuni complementare

4.1. Utilizare functionala

Utilizari admise

4.1.1. Prin prezentul Regulament Local de Urbanism se admite dezvoltarea urmatoarelor tipuri de functiuni:

- Locuire – cladiri destinate locuirii sezoniere – case de vacanta.
- Servicii – structuri turistice (cazare) - conform art. 2, lit. b) din Ordinul nr. 65/2013, alimentatie publica.

4.1.2. Utilizari admise cu conditionari

- Prin propunerea de Regulament Local de Urbanism se admite dezvoltarea urmatoarelor tipuri de functiuni, cu respectarea conditionarilor aferente:
 - Functiuni comerciale (tertiare) cu caracter intraurban, cu respectarea distantelor minime stipulata prin OMS 119/2014, a numarului de parcaje conform HG 525/1996 si a acordului vecinilor proprietari ai suprafetelor de teren generate in urma lotizarii terenului cu NC 100365, detinatori de imobile cu functiunea de locuinta, respectiv:
 - Comert alimentar avand suprafata construita desfasurata sub 150mp;
 - Comert nealimentar avand suprafata construita desfasurata sub 150mp.

Utilizari interzise

4.1.3. Sunt interzise orice utilizari altele decat cele mentionate la punctele anterioare.

4.1.4. Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

4.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

4.2.1. Se vor respecta prevederile plansei U.02 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala, respectiv cladirile se vor retrage cel putin 10m fata de „drumul pe Rapi”.

4.2.2. In fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si a platformelor de maxim 0,4 m inaltime fata de cota terenului anterior lucrarilor de terasament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

4.2.3. Se vor respecta prevederile plansei U.02 – Reglementari urbanistice – zonificare functionala.

4.2.4. In cazul parcelelor rezultate in urma operatiunilor de parcelare cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minima de 10,00 m.

4.2.5. Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minima de 10,00 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela

4.2.6. Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin de 25,00 m.

4.2.7. Se interzice edificarea constructiilor paralele cu alte constructii aflate pe aceeași parcela sau cu constructiile de pe parcelele invecinate direct.

4.2.8. Se recomanda amplasarea constructiilor decalat astfel incat toate sa aiba vedere spre peisajul natural.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

4.2.9. Dimensiunile si formele parcelelor sunt variate, acestea fiind evidentiata in plansele intocmite si anexate prezentei documentatii – planșa U02.-Reglementari si U.05 - Posibilitate de mobilare urbana.

4.2.10. Prin lotizare, se propun urmatoarele tipuri de parcele:

Imobil teren	Nume lot	Suprafata lot	Dimensiuni aproximative parcele	Drum interior
Nr. cad. 100625	Parcela 1	2027,00 m ²	Parcela este neregulata	Deschidere la „drumul pe rapi” si la drumul interior
	Parcela 2	2008,00 m ²	Parcela este neregulata	Deschidere la drum interior propus cu latime de 6,00m
	Parcela 3	2002,00 m ²	Parcela este neregulata	
	Parcela 4	2004,00 m ²	Parcela este neregulata	
	Parcela 5	2121,00 m ²	Parcela este neregulata	
	Parcela 6	3797,00 m ²	Parcela este neregulata	
	Parcela 7	966,00 m ²	Parcela este neregulata	drum
TOTAL		14925,00 m²		

4.3. Circulatii si accese

4.3.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice si daca se asigura un acces carosabil de minim 4,00m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere prin servitute, legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- 4.3.2. Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale conform plansei de reglementari prin trotuarul stabilit.

4.4. Stationarea autovehiculelor

- 4.4.1. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- 4.4.2. Pentru functiunea principala de locuire, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform cadrului legal aflat in vigoare la data realizarii proiectului la faza DTAC.
- 4.4.3. In situatia in care se vor dezvolta functiuni diferite, complementare sau nu, in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte.
- 4.4.4. La autorizarea unei constructii, se va tine cont de obligativitatea asigurarii in interiorul parcelei a parcajelor astfel:
- Locuinte individuale – locuire sezoniera – minim 1 lot de parcare;
 - Servicii – structuri turistice (conform art. 2, lit. b) din Ordinul nr. 65/2013) - minim 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- 4.4.5. Distanța de amplasare a parcajelor la sol fata de functiunile admise va respecta prevederile OMS 119/2014.

4.5. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

- 4.5.1. Numarul maxim de niveluri subterane si supraterane va fi determinat pentru fiecare functiune in parte, conform normelor specifice, cu conditia respectarii inaltimii maxime admise prin prezentul regulament.
- 4.5.2. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 7,00 m de la cota terenului sistematizat, cu un regim de inaltime maxim de D+P+1E sau S+P+1E sau P+1E sau P+M. Nu se accepta constructii monobloc cu gabarite mari.
- 4.5.3. Inaltimea maxima a cladirilor, masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 10,00 m de la cota terenul sistematizat, cu un regim de inaltime maxim de D+P+1E sau S+P+1E sau P+1E sau P+M.
- 4.5.4. Se admite constructia unui singur nivel de demisol. Se considera demisol daca cel putin jumatate din inaltimea acestuia este situat sub nivelul terenului. Se admite constructia unui nivel subteran cu conditia ca 75% din inaltimea acestuia sa fie situata sub cota terenului.
- 4.5.5. Se recomanda respectarea Ghidului de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural – zona Bran – intocmit de O.A.R.

4.6. Aspectul exterior al cladirilor

- 4.6.1. Arhitectura cladirilor va exprima caracterul programului arhitectural. Materialele folosite vor fi de buna calitate, in acord cu programul si arhitectura cladirilor.
- 4.6.2. Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor, dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de particularitatile sitului si de caracterul general al zonei.
- 4.6.3. Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentivitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de „coerenta” si „eleganta”.
- 4.6.4. Se interzic imitatiile stilistice si de materiale, straine zonei (acoperis fals, pagode, turnulete, etc), falsa mansardare, materialele improprii; utilizarea culorilor stridente, electrice si in tonuri saturate.
- 4.6.5. Garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- 4.6.6. Inclinatia acoperisului va fi de minim 30 grade.
- 4.6.7. Se recomanda respectarea Ghidului de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural – zona Bran – intocmit de O.A.R.

4.7. Conditii de echipare edilitara

- 4.7.1. Toate constructiile edificate vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare potrivit reglementarilor legale prin bransamente ingropate.
- 4.7.2. Se vor asigura spatii de depozitare a deseurilor menajere.

4.8. Spatii libere si spatii plantate

- 4.8.1. Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat un arbore sau arbust la fiecare 100mp de constructie.
- 4.8.2. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesare pentru accese, circulatii pietonale, terase. Se recomanda ca pentru circulatiile pietonale pe parcele sa fie utilizate dale inierbate.
- 4.8.3. Se va asigura un procent de minim de 50% spatiu verde plantat la sol.

4.9. Imprejmuiri

- 4.9.1. Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,00m, din care soclu opac de maxim 0,60m, iar partea transparenta dublata cu gard viu; portile de acces se vor armoniza cu imprejmuirea, iar sensul de deschidere va fi spre interiorul parcelei.

- 4.9.2. Gardurile catre limitele separative ale parcelelor vor fi opace, cu inaltimi de maxim 2,00m. Nu se vor utiliza imprejmuiri realizate din beton.
- 4.9.3. Se interzice vopsirea in culori stridente, electrice si/sau saturate ale elementelor de imprejmuire.

5. Sectiunea 5. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

5.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- 5.1.1. Se admite un POT maxim de 10%.

5.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- 5.2.1. Se admite un CUT maxim de 0,20.

T

Transport – cai de circulatie

5.3. Utilizare functionala

Utilizari admise

- 5.3.1. Prin prezentul Regulament Local de Urbanism se admite dezvoltarea urmatoarelor tipuri de functiuni:
- Constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.
- 5.3.2. Utilizari admise cu conditionari
- Nu este cazul.

Utilizari interzise

- 5.3.3. Sunt interzise orice utilizari altele decat cele mentionate la punctele anterioare.

5.4. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- 5.4.1. Nu este cazul.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- 5.4.2. Nu este cazul.

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte pe aceeași parcela

- 5.4.3. Nu este cazul.

Caracteristici ale parcelelor

5.4.4. Dimensiunile si formele parcelelor sunt variate, acestea fiind evidentiata in plansele intocmite si anexate prezentei documentatii – plansa *U02.-Reglementari* si *U.05 - Posibilitate de mobilitate urbana*.

5.4.5. Prin lotizare, se propun urmatoarele tipuri de parcele:

Imobil teren	Nume lot	Suprafata lot	Dimensiuni aproximative parcele
Nr. cad. 100625	Parcela 7	966,00 m ²	Parcela este neregulata
TOTAL		966,00 m²	

5.5. Circulatii si accese

5.5.1. Nu este cazul.

5.6. Stationarea autovehiculelor

5.6.1. Nu este cazul.

5.7. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

5.7.1. Nu este cazul.

5.8. Aspectul exterior al cladirilor

5.8.1. Nu este cazul.

5.9. Conditii de echipare edilitara

5.9.1. Nu este cazul.

5.10. Spatii libere si spatii plantate

5.10.1. Nu este cazul.

5.11. Imprejmuiri

5.11.1. Nu este cazul.

6. Sectiunea 5. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

6.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

6.1.1. Nu este cazul.

6.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

6.2.1. Nu este cazul.

7. Glosar de termeni utilizati

- **Aliniament** – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se utilizeaza in reglementari si aliniamentul “de fund” care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei (RLU al Municipiului Bucuresti).
- **Arie construita** – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001).
- **Aria desfasurata** – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000 si RLU al Municipiului Bucuresti)
- **Avizare** – procedura de analiza si de exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, a administratiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, avand ca obiect analiza solutiilor functionale, a indicatorilor tehnico-economici si sociali ori a altor elemente prezentate prin documentatiile de amenajare a teritoriului si urbanism sau prin Documentatia tehnica - D.T. pentru autorizarea executiei lucrarilor de constructii si proiectul tehnic (P.Th.) pe baza caruia se vor executa lucrarile. Avizarea se concretizeaza printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) care are caracter tehnic de obligativitate (cf. OUG 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).
- **Aviz prealabil** – actul prin care un avizator exprima, inaintea elaborarii unei documentatii, anumite conditii pe care aceasta documentatie trebuie sa le indeplineasca (cf. GM-007-2000).
- **Aviz conform sau obligatoriu** – Aviz care cuprinde opiniile pe care organul care adopta sau emite un act administrativ de autoritate este obligat, potrivit legii, sa le ceara unui anumit organ al administratiei publice specializate, iar la emiterea actului trebuie sa se conformeze acestuia (cf. GM-007-2000).
- **Bilant teritorial** – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000)
- **Conservare** – semnifica suma actiunilor de ocrotire a locului pentru a-i pastra semnificatia culturala. Conservarea unui loc trebuie sa identifice si sa ia in considerare toate aspectele privind semnificatia culturala si naturala. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)
- **Conservarea patrimoniului construit** – disciplina care face apel la toate stiintele si la toate mijloacele tehnice putand contribui la studiul si salvarea patrimoniului monumental. Conservarea si restaurarea are

ca scop atât salvarea operei de artă cât și aceea a măturii istorice. [...] Conservarea monumentelor este totdeauna favorizată de afectarea unei funcții utile societății; o astfel de folosință este deci de dorit, cu condiția însă de a nu schimba ordonanța sau decorația edificiilor. Deci, în aceste limite trebuie să concepem și să autorizăm amenajările impuse de evoluția cerințelor vieții de toate zilele. Conservarea unui monument implică și pe aceea a cadrului corespunzător. Când cadrul tradițional mai există, acela trebuie conservat și orice construcție nouă, orice amenajare ce ar putea altera raporturile de volum și culoare trebuie interzise. (Carta internațională de la Venetia asupra conservării și restaurării monumentelor, 1964)

- **Dezvoltare/Proces de dezvoltare** – acțiune conștientă creatoare și organizată de transformare și amplificare a unor procese în scopul obținerii unei evoluții calitative (Urbanproiect – Materiale documentare).
- **Dezvoltare durabilă** – satisfacerea nevoilor prezentului fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare (Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, și Raportul Brundtland al CMMMD din 1997)
- **Domeniu public** – aparțin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate construcții de interes public, pietele, cai de comunicații, rețele stradale și parcuri publice, porturi și aeroporturi, terenurile cu destinație forestieră, albiile râurilor și fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare și al mării teritoriale, tarmurile Mării Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervații naturale și parcuri naționale, monumentele, ansamblurile și siturile arheologice și istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apărării sau pentru alte folosințe care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține unităților administrativ-teritoriale.
- **Imobil** – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv construcțiile existente pe aceasta, la un moment dat.
- **Indicator** – expresie cu ajutorul căreia pot fi caracterizate laturile cantitative și calitative ale diferitelor fenomene sau procese economice, sociale, tehnice, la nivelul unor teritorii și perioade de timp determinate. Fiecare indicator are o anumită formă de exprimare, în funcție de procesele pe care le ilustrează: în mărimi absolute, în mărimi relative, sub formă de mărimi medii sau indici (Mic lexicon ilustrat al noțiunilor de sistematizare, Ed. Tehnica, București 1983). Indicatori urbani extensivi cuprind informații referitoare la relațiile intersectoriale (materiale documentare Urbanproiect).
- **Indice** – mărimea rezultată din raportarea a două niveluri diferite ale unui indicator, reflectând variația acestuia în timp sau în spațiu. Se exprimă de regulă în procente, dar poate fi determinat și ca mărime medie sau în valori absolute. În raport cu baza de raportare, indicele poate fi: cu baza fixă – raportarea tuturor valorilor intervenite în evoluția unui proces la o perioadă de bază sau de referință – și în lant – raportarea succesivă a fiecărei valori intervenite în dinamica unui proces la valoarea din perioada anterioară (Mic lexicon ilustrat al noțiunilor de sistematizare, Ed. Tehnica, București 1983)
- **Monumente istorice** – bunuri imobile sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, artistic, peisagistic sau tehnic (cf. legii nr.

5 /2000 privind aprobarea PATN – Sectiunea a III a – Zone protejate). Bunuri imobile, constructii si terenuri situate pe teritoriul Romaniei sau in afara granitelor, proprietati ale statului roman, semnificative pentru istoria, cultura si civilizatia nationala si universala. Monumentele istorice fac parte integranta din patrimoniul cultural national si sunt protejate prin lege. Monumentele istorice sunt bunuri imobile situate suprateran, subteran sau subacvatic (cf. legii nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Conform legii 422 /2001 monumentele istorice se claseaza in urmatoarele grupe:

- grupa A - "monumentele istorice de valoare nationala si universala";
- grupa B – "monumentele istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local".

Legea 422 /2001 stabileste urmatoarele categorii de monumente istorice:

- monumente (constructie sau parte de constructie [...] impreuna cu terenul delimitat topografic [...])
- ansambluri (grup coerent [...] care impreuna cu terenul aferent formeaza o unitate delimitata topografic [...])

- **Parcelare** – operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea unei sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii). Este o operatiune urbanistica bazata pe o documentatie de urbanism, aprobata in conditiile legii, prin care un teren situat pe o singura parte a unui drum public si aflat in proprietatea unei singure persoane (fizice sau juridice) urmeaza a fi impartit in mai multe parcele distincte. Parcelele rezultate sunt destinate unor constructii (de locuinte, social-culturale, cu functiuni economice, etc.) sau pot fi amenajate ca strazi, parcaje, spatii plantate, lucrari edilitare de folosinta comuna (Urbanproiect – Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).
- **Peisajul cultural** – desemneaza o parte a teritoriului asa cum este perceput de populatie, ale carui caracteristici sunt rezultatul actiunii si interactiunii factorilor naturali si umani / culturali (CEPF 2000 art.1, a); peisajul cultural este considerat expresia formala a multitudinii de relatii existente intr-o epoca data, intre individ, o societate si un teritoriu definit topografic, ale carui aspecte sunt rezultatul unei activitati sau actiuni speciale a factorilor naturali si umani si a unei interactiuni a acestor factori. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)
- **Peisaj istoric** – notiune complementara patrimoniului pentru a descrie si a favoriza o acceptiune ecologica, care cuprinde ansamblul elementelor culturii si naturii si nu numai o referinta la obiect. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)
- **Politica** – folosit in general la forma plural, "politicile au o conotatie mai degraba pragmatica, operativa, definind seturi de masuri si activitati, coerent structurate in raport cu realizarea unor obiective, prin care statul sau guvernele locale intervin intr-un anumit domeniu" (Pop, L., - Curs de politici sociale, 2004)
- **Prescriptie** – dispozitie continuta in regulamentele de urbanism sau in autorizatia de construire prin care se impune realizarea constructiilor sau amenajarilor, cu respectarea unor conditii ce deriva din prevederile legale ori din normele tehnice (cf. GM-007-2000).
- **Protectia mediului** – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

- **Raza de deservire** – distanta exprimata in m sau timp de acces intre amplasamentul institutiilor publice sau serviciilor si cel al locuintelor, servite de acestea (cf. GM-007-2000).
- **Regim de construire** – reglementare cuprinsa in proiectare si in regulamente de urbanism care impune modul de amplasare si conformare a constructiilor pe terenurile aferente acestora. Componentele determinate ale regimului de construire sunt: alinierea fata de limitele terenului, inaltimea constructiilor si procentul de ocupare a terenului aferent acestor constructii (cf. GM-007-2000).
- **Regulament general de urbanism** – document aprobat de Guvernul Romaniei prin HG nr 525/1996 (publicat in MO nr 149/1996) care reglementeaza activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si unitatile teritorial-administrative (cf. GM-007-2000).
- **Regulament local de urbanism** – Documentatie aferenta Planului urbanistic general (PUG) si Planului urbanistic zonal (PUZ), care explica si detaliaza continutul acestor planuri, sub forma de prescriptii si recomandari, in vederea urmaririi si aplicarii lor (cf. GM-007-2000).
- **Reparcelarea** – actiunea de unificare a doua sau mai multor proprietati ori portiuni de proprietate cuprinse intr-un perimetru determinat intr-o documentatie de urbanism, avand drept scop o mai buna adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului in loturi construibile si redistribuirea acestora intre proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).
- **Restrictie** – conditie obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activitati, impusa prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative (cf. GM-007-2000).
- **Risc** – estimare matematica a probabilitatii producerii de pierderi umane si materiale pe o perioada de referinta viitoare si intr-o zona data pentru un anumit tip de dezastru (Legea nr. 575/2001 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural)
- **Semnificatia culturala** – desemneaza valoarea estetica, istorica, stiintifica, sociala, spirituala pentru generatiile trecute, prezente si viitoare. Este incorporata in locul insusi, in structura, contextul, asocierile si in semnificatiile locului. Locurile pot avea valori diferite pentru grupuri distincte de oameni / diverse comunitati. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009).
- **Servitute** – sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat) pentru uzul si utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).
- **Servituti de utilitate publica** – masura de protectie a bunurilor imobile publice nu poate fi opusa cererilor de autorizare decat daca este continuta in documentatiile de urbanism aprobate (avand drept consecinta o limitare administrativa a dreptului de proprietate) (Legea nr. 350 /2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul).

- **Servituti de interes privat** – obligatii reciproce legiferate in Codul civil pentru raporturile ce decurg din relatiile de vecinatate, in scopul impiedicarii litigiilor intre proprietari. Sunt inscrise in registrele cadastrale si fac obiectul dreptului civil (cf. GM-007-2000).
- **Servituti de urbanism** – obligatii impuse unui bun funciar, in conformitate cu prevederile legale, limitand dreptul de proprietate intr-un scop de interes public sau privat, continute in documentatiile de urbanism (cf. GM-007-2000).
- **Sistem** – Ansamblu complex de elemente care sunt in interdependenta, constituind un intreg organizat dupa anumite criterii. Exista doua clase fundamentale de sisteme: naturale (sistemul solar, sistemele biologice, geologice, etc) si create de om (sisteme economico-sociale, matematice, tehnice, filozofice, de referinta, etc.) (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnica, Bucuresti 1983).
- **Sit** – Totalitatea elementelor naturale sau/si amenajate care se impun printr-o perceptie unitara. Situl subordoneaza peisajul si se caracterizeaza printr-o dominanta configurativa (cf. GM-007-2000).
- **Strategie de dezvoltare** – directionarea globala sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu si lung, a actiunilor menite sa determine dezvoltare urbana (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).
- **Structura** – alcatuirea interna a unui scop, sistem fizic, biologic, social, etc., caracterizata prin natura si dispozitia elementelor componente, prin legaturile si interactiunile lor reciproce; mod de dispunere a elementelor componente ale unui ansamblu; alcatuire a societatii din punct de vedere social, politic, economic sau cultural (Dictionarul explicativ al limbii romane, Ed. Stiintifica si Enciclopedica, Bucuresti 1987).
- **Subzona** – Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluasi regulament (cf. GM-007-2000).
- **Unitate teritoriala de referinta (UTR)** – suprafata conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de constructibilitate (cf. GM-007-2000).
- **Urbanism** – ansamblul regulilor care guverneaza nasterea, dezvoltarea si amenajarea rationala a aglomerarilor urbane. (ADEF: 40 ans de politique foncière en France, Paris, 1986 si Legea locuintei nr. 114 /1996)
- **Zonare** – impartirea unui teritoriu in raport cu anumite elemente naturale caracteristice. In cazul in care zonarea are la baza, pe langa elementele naturale, unele considerente economice, sociale, tehnice, etc. se defineste ca zonare functionala. Zonarea functionala aplicata teritoriului unei localitati este sinonima cu termenul zonificare (Mic lexicon ilustrat al notiunilor de sistematizare – Ed. Tehnica, Bucuresti 1983)
- **Zona centrala** – teritoriu delimitat prin documentatii de urbanism dupa criterii privind concentrarea institutiilor si serviciilor publice (utile localitatii si teritoriului sau de influenta) si a infrastructurii tehnico-edilitare, precum si dupa criterii privind densitatea si calitatea constructiilor (cf. GM-007-2000).

- **Zona construibilă** – teroriu al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de constructibilitate precizate in Regulamentul general de urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).
- **Zona de dezvoltare** – perimetru delimitat in cadrul teritoriului administrativ al unui municipiu sau in cadrul unei zone metropolitane in care se propun unele facilitati de natura fiscala, in scopul favorizarii dezvoltarii economice prin atragerea de investitii de capital strain sau autohton (Legea nr. 351 /2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a IV-a – Reteaua de localitati).
- **Zona functionala** – zona avand determinate prin documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului care stabilesc functiunea sa dominanta si celelalte functiuni permise, si reglementeaza unele elemente privind modul de exercitare a acestora (cf. GM-007-2000). Portiune limitata in cadrul unui teroriu, avand functiuni bine precizate si conditii reglementate de dezvoltare (Raportul planificarii spatiale – Germania 2000).
- **Zona de protectie a monumentelor istorice** – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pana la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri in municipii si orase, de 200 metri in comune si de 500 metri in afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a III-a – zone protejate)
- **Zona protejata** – teroriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebita. In raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt:
 - zone naturale protejate, instituite pentru protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebita;
 - zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Suprafata delimitata in jurul unor bunuri de patrimoniu, construit sau natural, a unor resurse ale subsolului, in jurul sau in lungul unor oglinzi de apa etc. si in care, prin documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism, se impun masuri restrictive de protectie a acestora prin distanta, functionalitate, inaltime si volumetrie (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul)

Zone naturale sau construite, delimitate geografic si/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural si/sau cultural si sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu (Legea nr.5 /2000 privind aprobarea PATN – “Sectiunea a III a – Zone protejate”)

- **Zona naturala protejata** – zona cu valori de patrimoniu natural (specii rare de flora sau fauna, formatiuni geologice rare, forme de relief deosebite). (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)¹
- **Zona construita protejata** – zona cu caracter istoric, estetic sau de natura sa justifice conservarea, restaurarea si punerea in valoare a unei parti dintr-un edificiu sau edificiul in totalitatea sa. Se refera la

¹ Definitiiile sunt preluate dupa modele franceze. Franta, Legea 83-8/ 7 ian. 1983, cu privire la descentralizarea competentelor in domeniul urbanismului

patrimoniul arhitectural, urban si peisager, la situri istorice/ monumente arheologice si la situri / monumente arheologice. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)²

- **Delimitarea zonei protejate** – actiune care urmareste pastrarea in conditii optime a zonei protejate prin metode specifice: controlul interventiilor de orice natura (defrisari, distrugerii, reparatii, modificari, demolari, constructii noi, sapaturi care sa afecteze subsolul etc.) si punerea in valoare a zonei protejate pentru imbunatatirea calitatii mediului si a vietii locuitorilor. (Raportul Comisiei Prezidentiale pentru Patrimoniul Construit, Siturile Istorice si Naturale, septembrie 2009)³

Intocmit,

arh. urb. Alexandru-Cristian BALAN



² Idem

³ Idem