

PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA
INTRARE Nr. 2516
IEȘIRE
Ziua 02 Luna 09 Anul 2016

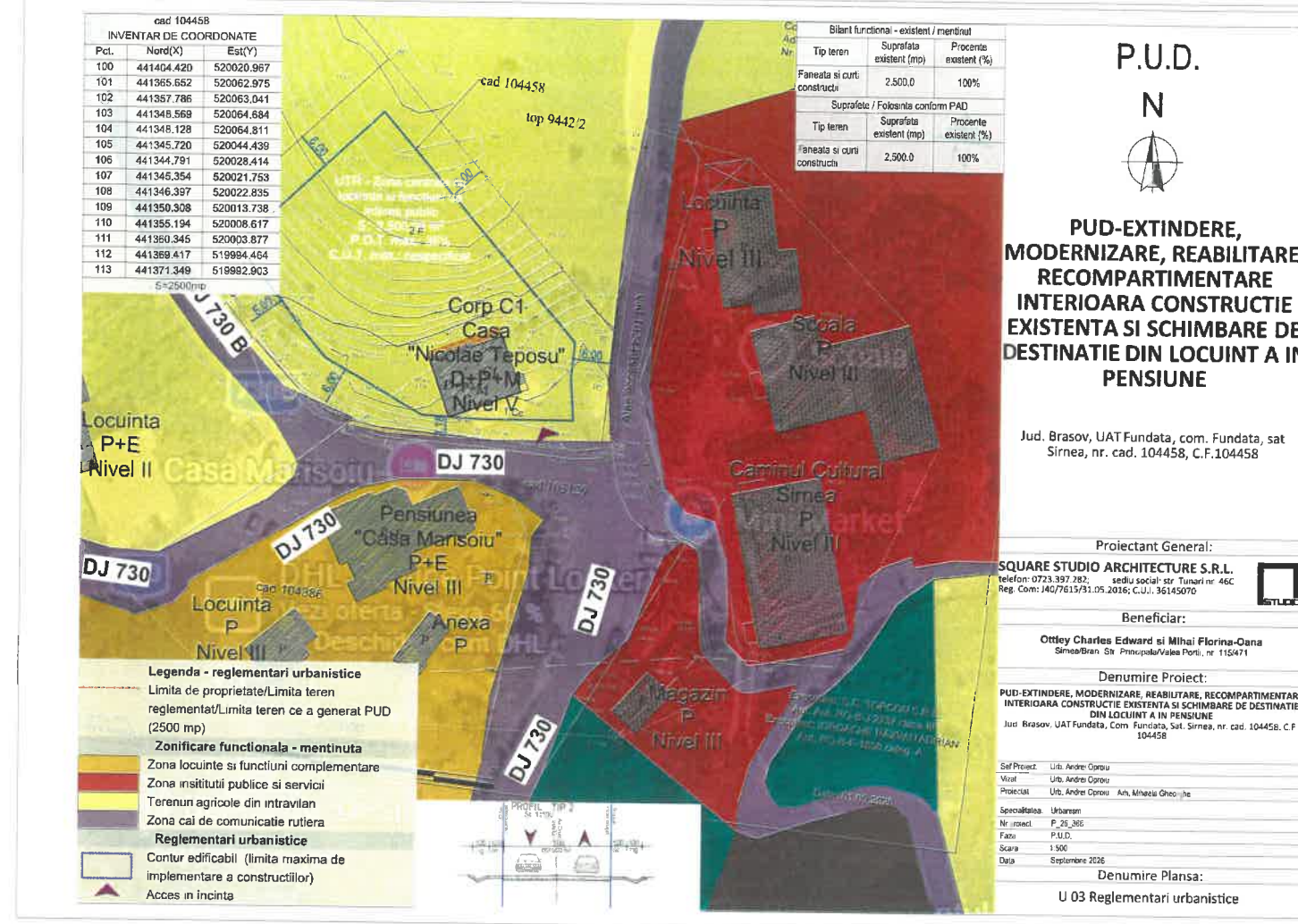
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINT A IN PENSIUNE

Initiator: Ottley Charles Edward si Mihai Florina-Oana
Sirnea/Bran, Str. Principala/Valea Portii, nr. 115/471

Elaborator: SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L. telefon:
0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C Reg. Com:
J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
asupra documentelor expuse/diponibile la sediul **CONSILIULUI JUDETEAN BRASOV**
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISM
incepand cu **03.09.2026**, intre orele: **L-J 8:00-12:30, 13:30-16:00, V 8:00-13:00**





JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

E-datiile nr. 5, Brașov, România, 500017

Telefon +40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576

office@cjbraso.ro www.cjbraso.ro



F6.

Ind VIII/A-1

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 373 din 18.08.2026

În scopul:

PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN PENSIUNE.

Ca urmare a cererii adresate de **OTTLEY CHARLES EDWARD ȘI MIHAI FLORINA OANA** cu domiciliul în ȘIRNEA/BRAN, str. PRINCIPALĂ/VALEA PORȚII, nr. 115/471, tel 0729365558, înregistrată la nr. 18512 din 24.07.2026.

Pentru imobilul - teren și construcții, situat în județul BRAȘOV, comuna FUNDATA, sat ȘIRNEA, nr. -, imobil identificat prin Extras de Carte Funciară nr. 104458.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090 / 1998, faza PUG avizată prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 110 / 1999, și aprobată prin Hotărârea Consiliului Local FUNDATA 15 / 1999, documentație de urbanism în vigoare la data solicitării depuse prin prelungirea acesteia cu H.C.L. 43/2015, HCL nr. 51/22.11.2018, HCL nr. 58 din 23.11.2023.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilul se află situat în intravilanul com. FUNDATA, sat Șirnea, conform PUG com. FUNDATA.
- Drept de proprietate asupra imobilului: **OTTLEY CHARLES EDWARD și MIHAI FLORINA OANA**, conf. C.F. 104458.
- Restricții asupra imobilului teren și / sau construcție; respectiv servituți înregistrate; zonă de utilitate publică sau alte restricții: **Imobilul se află în zona de protecție a sitului arheologic "Așezarea paleolitică de la Șirnea - Peștera din Valea Coacăzii" - fără localizare exactă, Cod RAN: 41024.01. Imobilul se află într-o intersecție propusă pentru amenajare.**
- Imobilul nu se află în listele monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a imobilului este de teren în suprafața de 2500mp din care fâneață S= 2.234 mp și curți construcții S=266mp
- Destinația zonei stabilită prin PUG aprobat: **zonă centrală cu locuințe și funcțiuni de interes public.**
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
- Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local cu privire la zona în care se află imobilul: **Conform Hotărârii Consiliului Local Fundata nr. 9 din 23.04.2008 cu privire la suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.**
- Se notează avizul nr.2168/27.07.2026 emis de Primăria Comunei fundata

3. REGIMUL TEHNIC:

Se solicită CU pentru PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN PENSIUNE

Conform R.L.U. aferent P.U.G. Fundata pentru scopul solicitat este necesar a se întocmi un plan urbanistic de detaliu care poate rezolva pe suprafețe mai reduse accesele necesare, amplasarea cea mai corectă a noilor construcții propuse.

Conform Legii 350/2001, art. 32, lit. 5, (b), prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., (2 exemplare originale):
[x] P.U.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
[x] Apă Primăria Comuna Fundata
[x] Salubritate Primăria Comuna Fundata
[x] Electrica SA
[x] Acord administrator drum pentru amplasament sau ptr acces Primăria Comunei Fundata
 - d.2) avize și acorduri privind:
[x] Securitatea la incendiu;
[x] Direcția de Sănătate Publică;
[x] Protecția mediului;
 - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
[x] Dovada titlului asupra imobilului
[x] Direcția Județeană pentru Cultură Brașov
[x] Gospodărirea apelor
[x] Ministerul Turismului;
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
[x] studiu geotehnic – verificat Af; [x] studiu topografic vizat O.C.P.I
[x] studiu topografic vizat O.C.P.I
 - d.5) Altele:
[x] Dovada R.U.R.
[] Certificat fiscal cu valoarea impozabilă a imobilului care se desființează;
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
taxă autorizație de construire; taxă formular autorizație de construire;

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

**PRESEDINTE,
Adrian - Ioan VEȘTEA**



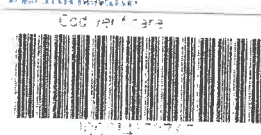
**SECRETAR GENERAL,
Claudia CRĂCIUN**

Handwritten signature of Claudia CRĂCIUN

**ARHITECT ȘEF,
Alexandra SĂLIȘTEAN**

Handwritten signature of Alexandra SĂLIȘTEAN

Achitat taxa de : ..19.... lei, conform Chitanței nr..... din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 104458, UAT Fundata / BRASOV Loc.
 Sirnea

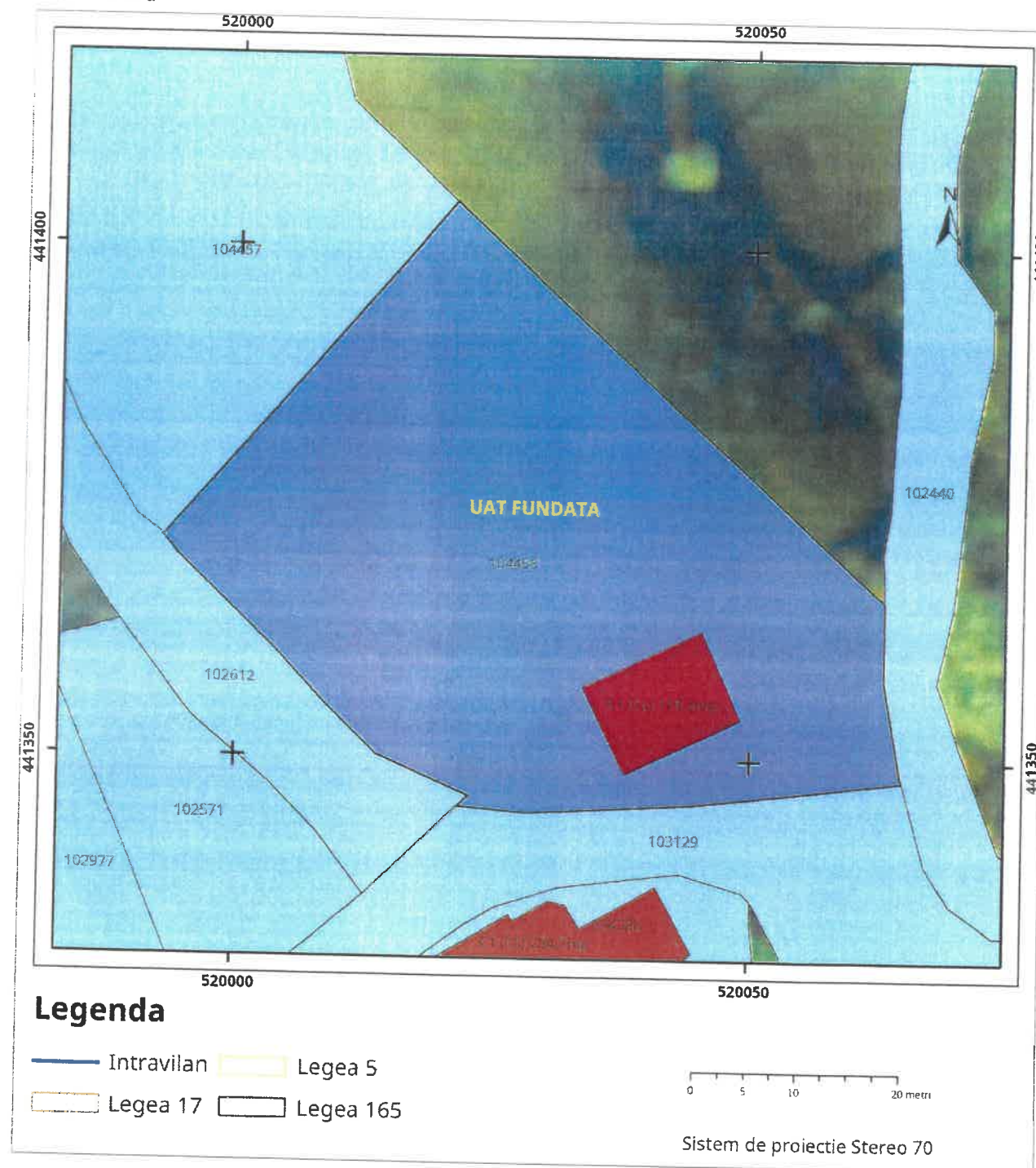
Nr. cerere 29555
 Ziua 08
 Luna 07
 Anul 2026

Teren: 2 500 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta mp: Cărti Construite 256mp, Fâneata 2234 mp

Plan detaliu



**Temă program pentru P.U.D. pentru
"PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN
LOCUINTA IN PENSIUNE"**

1. _____ INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

Denumirea lucrarii: PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN
LOCUINTA IN PENSIUNE

Beneficiar: Ottley Charles Edward si Mihai Florina-Oana

Amplasament (adresa): Jud. Brasov, UAT Fundata, Com. Fundata, Sat Sirnea, nr. Cad. 104458, C.F.
104458

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_26_366

Faza de proiectare: P.U.D.

1.2. Obiectivul lucrarii:

Amplasamentul studiat se regăsește în localitatea Sirnea, intravilan, județul Brașov, în partea centrală, cu deschidere la drumurile județene DJ 730 și DJ 730 B. În momentul de față terenul aflat în studiu este intravilan (faneata și curți construcții). Pe teren se afla o singură construcție, conform extras Cartă Funciara nr. 104458.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 373 din 18.08.2026 se află în intravilanul comunei Fundata, sat Sirnea. Conform PUG comuna Fundata avizat prin HCL nr. 23.04.2008, imobilul se afla în zona centrală cu locuințe și funcțiuni de interes public. Suprafața terenului care face obiectul prezentei documentații și care va fi reglementată este de **2500 mp**.

2. _____ INCADRAREA IN ZONA

2.1. Incadrarea in oras:

Obiectivul analizat și reglementat de **PUD** se găsește în comuna Fundata, intravilan, județul Brașov, în partea centrală, cu deschidere la drumurile județene DJ 730 și DJ 730 B.

2.2. Incadrarea in zona:

Obiectivul studiat se afla în satul Sirnea, comuna Fundata, lângă drumurile județene DJ 730 și DJ 730 B.

2.3. Incadrarea in documentatii de urbanism deja elaborate:

Conform PUG aprobat prin HCL nr. 9 /23.04.2008, imobilul se afla în zona centrală cu locuințe și funcțiuni de interes public.

3. _____ ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Prezentarea zonei studiate (amplasament, ansamblu) cu precizarea:

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie;

O circulație importantă este reprezentată de DJ 730, drum județean care face legătura între Podul Dâmboviței (DN 73) – Dâmbovicioara – Ciocanu – Șirnea, la limita județului Brașov. Terenul studiat este accesibil din DJ 730, drum aflat într-o stare bună. Aceasta are un prospect corespunzător unei artere cu 1 fir pe sens și zona de trotuare neamenajate.

În acest moment terenul este prevăzut cu un singur acces, dar care se desfășoară îngreunat datorită vegetației crescute. Zona studiată are avantajul că se află într-un areal tranzitat, cu acces facil atât dinspre centrul localității cât și din zona limitrofă.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

Suprafața terenului care a generat prezenta documentație este de **2500 mp**. Accesul în teren se va face din DJ 730.

Vecinătățile imobilului ce au generat prezenta documentație, sunt:

- Nord** - Teren agricol din intravilan
- Sud** - Drum județean DJ 730, Pensiunea „Casa Marisoiu”
- Est** - Alea acces, proprietate privată, școala generală
- Vest** - Drum județean DJ 730 B

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

Suprafața terenului care a generat prezenta documentație este de **2500 mp**. În momentul de față, pe teren se regăsește o singură construcție, conform extras Cartă Funciară nr. 104458.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;

Obiectivul studiat este situat într-o zonă de locuințe și servicii, în special servicii de cazare și funcțiuni de interes public. Înălțimea clădirilor este preponderent P+1Et+M, retrase de la aliniament. Arhitectura construcțiilor vecine este una rustică dar modernizată. Există clădiri renovate sau făcute recent dar și clădiri trecute cândva printr-o reabilitare și acum aflate în stare medie/bună.

3.5. Destinația clădirilor;

Obiectivul studiat este situat într-o zonă de locuințe și funcțiuni de interes public, în special servicii de cazare.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;

Terenul studiat se află în proprietatea Ottley Charles Edward și Mihai Florina-Oana. Terenurile din jur, mai puțin cele ocupate de școala și de căminul cultural, sunt în proprietate privată.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;

Din punct de vedere morfologic, zona face parte din culoarul Rucăr-Bran, aparținând Carpaților Meridionali, fiind încadrată de munții Bucegi și munții Piatra Craiului. Din punct de vedere geologic, amplasamentul aparține unității structurale Carpații de Curbura la contactul cu Carpații Meridionali, pe culoarul Rucăr-Bran.

Formațiunile care iau parte la alcatuirea geologică a zonei aparțin Cretacicului sup. la suprafață, prin formațiuni Vraconian-Cenomanian și reprezentat prin depozite de conglomerate, gresii, calcarenite, marne având în baza formațiuni Jurasice, Callovian - Tithonic reprezentat prin depozite de blocuri de bolovanis calcare, conglomerate în matrice de argile nisipoase cu elemente de pietrisuri.

La suprafața formațiunile Cratacice și cele Jurasice (unde apar) au format prin alterare straturi de nisipuri cu pietris în matrice argiloasă de grosimi variabile și blocuri de calcare. Stratificatia formațiunilor de suprafață este paralelă cu relieful. Grosimea depozitelor are dimensiuni metrice.

Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zonă de intensitate seismică gradul 6 pe scara MSK. Acceleratia terenului $a_g = 0,25$, perioada de colt $T_c = 0,7$, iar formațiunile întâlnite sunt de tip C, având $v_{s,30} = 180-360$ m/sec. Presiunea convențională a terenului $p_{conv} = 350$ kPa.

Din punct de vedere climatic, zona din care face parte și perimetrul studiat se încadrează în sectorul cu climă de munte. Temperatura medie anuală a aerului se situează în intervalul $4^\circ \div 6^\circ\text{C}$, iar precipitațiile medii multianuale sunt cuprinse între $1000 \div 1200$ mm/an.

Adâncimea maximă de îngheț este de (-)110 cm, conform STAS 6054-1977.

În sondajele deschise în zona amplasamentului proiectat apă subterană nu a fost întâlnită sub forma de NH – nivel hidrostatic. Apar infiltrații în stratul superior (nisip argilos cu pietris) și fenomenul de șiroire de suprafață. Sondajele au fost executate pe o adâncime de 2,50 metri de la cota terenului natural.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora;

Construcția care se regăsește pe terenul analizat se află într-o stare avansată de degradare, datorită infiltrațiilor de apă, a expunerii structurii de rezistență la acțiunea factorilor de mediu și a lipsei unor lucrări de întreținere curentă. De asemenea, terenul este în pantă, dar stabil.

3.9. Adâncimea apei subterane;

În sondajele deschise în zona amplasamentului proiectat apă subterană nu a fost întâlnită sub forma de NH – nivel hidrostatic. Apar infiltrații în stratul superior (nisip argilos cu pietris) și fenomenul de șiroire de suprafață. Sondajele au fost executate pe o adâncime de 2,50 metri de la cota terenului natural.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad, K_s , T_c);

Conform Codului de proiectare seismică – prevederi de proiectare pentru clădiri, Indicativ P100/1-2013, hazardul seismic pentru proiectare este caracterizat de valoarea de vârf a accelerației orizontale a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani (20% probabilitate de depășire în 50 ani), corespunzător stării limită ultime, valoare numită “accelerație pentru proiectare” iar condițiile locale de teren sunt date prin valoarea perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns și reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative. Din zona teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns, $T_c = 0,7s$, iar după zonarea în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului de proiectare $a_g = 0,25g$.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare);

Analiza vecinătăților din zona: Obiectivul studiat este situat într-o zonă de locuințe și funcțiuni de interes public, în special servicii de cazare. La partea sudică și vestică a terenului există loturi de tip tradițional cu terenuri largi. Pe acestea s-au dezvoltat locuințe, pensiuni montane și anexe, clădiri cu volume neregulate formate din mai multe corpuri. Majoritatea clădirilor sunt amplasate la o distanță mică sau medie față de aliniament. Există și clădiri amplasate în centrul parcelei sau în partea posterioară, care lasă terenul din față liber cu servituti sau accese la drumul public. De asemenea, există și câteva terenuri largi, libere de construcții. În esență, întreg terenul este înconjurat de loturi de formă neregulată dar generoase, cu proprietăți private și publice.

Analiza vecinătăților imediate:

Obiectivul studiat se învecinează cu:

- La nord, Teren agricol din intravilan
- La sud, Drum județean DJ 730, Pensiunea „Casa Marisoiu”
 - o Locuința individuală P+E, clădire relativ nouă, în stare bună. Clădirea este amplasată la o distanță considerabilă față de terenul studiat. Accesul la drumul public se face prin DJ 730;
- La est, proprietăți private și publice
 - o Locuința individuală P, clădire relativ veche, reabilitată, în stare bună. Clădirea este amplasată la o distanță considerabilă față de terenul studiat. Accesul la drumul public se face printr-o alee de acces;

- Scoala generala P, cladire relativ veche, reabilitata, in stare buna. Cladirea este amplasata la o distanta considerabila fata de terenul studiat. Accesul la drumul public se face prin DJ 730;
- Caminul Cultural Sirnea P, cladire relativ veche, reabilitata, in stare buna. Cladirea este amplasata la o distanta considerabila fata de terenul studiat. Accesul la drumul public se face prin DJ 730;
- La vest, drum judetean DJ 730 B si locuinta individuala
 - Locuinta individuala P+E, cladire relativ veche, in stare de degradare. Cladirea este amplasata la o distanta considerabila fata de terenul studiat. Accesul la drumul public se face prin DJ 730 si DJ 730 B. Fatadele cladirii prezinta degradari la nivel de invelitoare, finisaje si tamplarii.

3.12. Echiparea existenta;

Obiectivul studiat prin prezentul **P.U.D.** are posibilitatea de a fi racordat la retele de utilitati existente in zona (energie electrica si apa) , dar si rezolvate pe teren.

4.

REGLEMENTARI

Propuneri de ocupare si utilizare a terenurilor, conditii de realizare a constructiilor, privind:

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program;

Pe parcela propusa se doreste schimbarea destinatiei constructiei existente din locuinta in pensiune si crearea totodata a unei extinderi pe latura posterioara a constructiei. Acest proiect se va realiza menținându-se cerințele obligatorii potrivit normelor și legilor în vigoare, și va consta in:

- Consolidarea structurii constructiei;
- Consolidarea invelitorii, a finisajelor si a tamplariei;
- Recompartimentare interioara;
- Imbunatatirea accesului existent in incinta
- Realizarea bransamentului la retelele existente (energie electrica, apa-canal);
- Degrevarea accesului existent pe teren;
- Incadrarea constructiei in limitele stilistice si estetice impuse de tesutul urbanistic existent.

Accesul auto cat si cel pietonal se vor face dinspre DJ 730 si DJ 730 B, iar locurile de parcare vor fi asigurate in afara terenului. Se va pastra retragerea fata de aliniamentului stradal existent.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor;

Actuala documentație **P.U.D.** - preia fara sa modifice regulamentul local de urbanism aferent PUG – RLU Comuna Fundata, sat Sirnea. Se pastreaza POT max 35% si CUT max neprecizat.

Distante generale:

Distante generale Imobil – limita de proprietate:

- | | |
|----------------------|---------|
| • -catre limita Nord | 39,17 m |
| • -catre limita Sud | 3,18 m |
| • -catre limita Est | 13,82 m |
| • -catre limita Vest | 14,56 m |

Relatia obiectelor din incinta cu vecinatatile:

- Nu este cazul

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata;

Pe parcela propusa se doreste schimbarea destinatiei constructiei existente din locuinta in pensiune si crearea unei extinderi pe latura posterioara a constructiei.

La interior, constructia va cuprinde:

- 1 Spatiu de vanzare
- 2 Sala de mese
- 3 Grupuri sanitare pe sexe
- 4 Bai
- 5 Spatiu de preparare
- 6 Spatii de depozitare
- 7 Vestiar
- 8 Spatii tehnice
- 9 Dormitoare
- 10 O bucatarie minimala
- 11 Zona de luat masa
- 12 Spatii tehnice

Accesul auto cat si pietonal se va face dinspre DJ 730 si DJ 730 B, iar locurile de parcare vor fi asigurate in afara terenului.

Suprafata masurata (la care se raporteaza bilantul teritorial): 2500 mp

Elemente de bilant (cu caracter informativ):

Situatie existenta

Parcela cu nr. cad. 104458

• Funcțiunea	Teren partial imprejmuit cu garduri din sarma himpata si lemn, intravilan
• Suprafata teren:	2500 mp
• Suprafata cladire (cnf CF):	119,3 mp
• Suprafata cladire (masurata):	119,3 mp
• S. construita Subsol (masurata):	66,7 mp
• S. construita Parter (masurata):	119,3 mp
• S. construita Mansarda (masurata):	111,82 mp
• Suprafata desfasurata totala (din acte):	357 mp
• Suprafata desfasurata totala (masurata):	186,0 mp
• Dimensiunile maxime la teren	70,0 x 45,0 m
• Regim de înălțime	D+P+M
• P.O.T. existent:	4,8 %
• C.U.T. existent:	0.07

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructii existente, accese pietonale si auto, accesuri pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.);

Actuala documentație **P.U.D.** - preia fara sa modifice PUG – RLU comuna Fundata, sat Sirnea, aprobat prin HCL nr. 9 /23.04.2008. Se pastreaza POT max **35%** si CUT max **neprecizat**.

Accesul auto cat si pietonal se vor face dinspre DJ 730 si DJ 730 B, iar locurile de parcare vor fi asigurate in afara terenului. Conformarea cladirii asigura accesurile pentru utilajele de stingere a incendiilor. Amplasarea constructiei respecta distantele minime fata de constructiile existente invecinate, conform reglementarilor urbanistice si normelor de securitate la incendiu in vigoare.

Propunerea este gandita astfel incat sa se incadreze si sa se armonizeze cu vecinatatile.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute;

Prin proiect, constructia se armonizeaza cu vecinatatile imediate.

Regimul de inaltime corespunde distantei intre cladiri.

Nicio constructie existenta nu este afectata din punct de vedere al gradului de insorire, respectandu-se min. 1,5 ore pe zi de lumina naturala pentru toate camere de locuit.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente;

Prin schimbarea destinatiei imobilului, se aduc imbunatatiri considerabile nu numai constructiei in sine, ci si arealului din care face parte, prin pastrarea aspectului rustic al cladirii.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale;

Accesul auto cat si pietonal se va face dinspre D DJ 730 si DJ 730 B, iar locurile de parcare vor fi asigurate in afara terenului.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului zonei;

Imaginea urbana si spatiul verde se vor imbunatati. Spatiul verde existent se mentine si se va amenaja minimal in apropierea accesului pe teren.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta;

Conform Certificat de Urbanism nr. 373 din 18.08.2026, imobilul se afla in zona de protectie a sitului arheologic "Asezarea paleolitica de la Sirnea - Pestera din Valea Coacazii" - fara localizare exacta, cod RAN: 41024.01. Imobilul se afla intr-o intersectie propusa pentru amenajare. Imobilul nu se afla in listele monumentelor istorice.

Conform Nota expert tehnic, constructia este realizata in 1909 si nu este monument istoric, insa contribuie cu o valoare arhitecturala pentru satul Sirnea.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz);

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecintatea amplasamentului (dupa caz);

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;

Imaginea urbana si spatiul verde vor ramane, in mare, aceleasi. Se vor realiza amenajari minimale, pentru a se usura accesul pe teren.

4.13. Profiluri transversale caracteristice;

Nu se modifica profilele transversale caracteristice. Regimul de inaltime corespunde distantei intre alinieri.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala;

Incinta se va conforma cat sa optimizeze solutia de arhitectura. Se va tine cont de faptul ca terenul este inclinat spre DJ 730.

4.15. Regimul de construire (alinierarea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor);

In momentul de fata, pe teren se regaseste o constructie cu regim de inaltime D+P+M. Proiectul are in vedere pastrarea regimului de inaltime a cladirii. Accesul auto cat si cel pietonal se vor face dinspre D DJ 730 si DJ 730 B, iar locurile de parcare vor fi asigurate in afara terenului.

Caracteristicile construcției:

Categoria de importanță: **C – construcție de importanță normală**, conform HGR 766/1997

Clasa de importanță: **III – importanță normală**, conform P100/1-2013

Suprafata masurata (la care se raporteaza bilantul teritorial): 2500 mp

Situatie propusa

• Locuinta Corp C1:	136,3 mp
• S. construita Subsola:	66,7 mp
• S. construita Parter:	136,3 mp
• S. construita Mansarda:	60,2 mp
• S. Desfasurata Totala	263,2 mp
• S. Construita ce a generat CUT:	263,2 mp
• H max:	7,23 m
• Categoria de importanta:	"C" - Normala
• Clasa de importanta:	III
• Nivel de stabilitate la incendiu:	V
• Risc de incendiu:	MIC
• Alee Circulatie:	49,3 mp
• Spatiu Verde:	2314,4 mp ~ 92,6 %
• Regim de înălțime	D+P+M
• P.O.T. maxim admis:	35 %
• P.O.T. propus:	5,5 %
• C.U.T. maxim admis:	neprecizat
• C.U.T. propus:	0,1

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri);**Alimentarea cu apă si canalizare**

Ulterior finalizarii proiectului, constructia se va racorda la instalatiile de alimentare cu apa si canalizare ale comunei.

Canalizarea se va rezolva prin evacuare in reseaua de canalizare exterioara locala. Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere si tehnologice provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale meteorice de pe acoperisul cladirii
- Apele pluviale conventional curate provenite de pe alei si platforme

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitational prin curgere libera la reseaua locala, prin intermediul unui camin de racord, amplasat la iesirea din cladire. Inainte de iesirea din cladire, se va monta o clapeta de retinere pe traseul orizontal.

Prin noua functiune a imobilului este necesara amplasarea unui separator de grasimi, avand in vedere ca la propunerea vizeaza si zone de preparare.

Racordurile de la obiectele sanitare se prevad constructiv cu dimensiunile si pantele normale prevazute in STAS 1795-87. Camerele de baie sunt prevazute cu sifoane de pardoseala cu o intrare orizontala si o iesire orizontala racordate la coloanele verticale de ape uzate menajere, coloane la care se racordeaza si wc-urile, urmand ca lavoarele sa fie racordate la sifoanele de pardoseala.

Se prevad constructiv coloane verticale de scurgere din polipropilena PP, scurgere De 110 mm, coloane care sunt preluate de reseaua exterioara de canalizare ape uzate menajere.

Pentru ventilarea coloanelor de scurgere ale apelor uzate menajere, acestea se vor prelungi peste nivelul acoperisului in asa fel incat sa se respecte prevederile din Normativul I 9 – 1994.

Coloanele de canalizare menajera vor fi prevazute cu piese de curatire la fiecare nivel, deasupra ultimei ramificatii. Inaltimea de montaj a piesei de curatire va fi de 0,40 – 0,80 fata de pardoseala, urmand ca in dreptul acesteia sa se prevada usite in ghelele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Apele meteorice sunt colectate prin intermediul jgheaburilor si a burlanelor si evacuate la **nivelul terenului**.

Apele pluviale de pe alei vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere cu gratare tip clasa D400 racordate si evacuate la reseaua de canalizare pluviala din incinta ce se va realiza din tuburi PVC KG SN 4.

Camine de vizitare: carosabile si necarosabile, prefabricate, Dn 800 mm si Dn 1000 mm. Atat apele meteorice colectate de pe acoperisuri, cat si apele pluviale de pe alei, dupa ce au fost colectate in reseaua din incinta, se vor evacua la **nivelul terenului**.

Alimentare cu gaze naturale

Constructia se va racorda la instalatia de gaze locala.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform solutiei indicate de furnizorul de energie electrica, in proiectul faza „ Studiu de solutie” ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat in proiectul furnizorului) si se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa in exterior. In BMPT va fi prevazuta masura energiei active si reactive, precum si protectia diferentiala necesara.

De la firida de bransament se va alimenta in cablu armat, tabloul electric general TGD.

Alimentare cu energia termică

Constructia nu se va racoda la reseaua termica a orasului.

Alimentarea cu telefonie

Constructia se va racorda la instalatia de telefonie a orasului.

4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus);

La nivel functional, in vederea realizarii investitiei, se doreste pastrarea zonei functionale **Zona centrala de locuinte si functiuni de interes public.**

Bilant teritorial existent/propus:

Bilant functional - existent / mentinut			Suprafete / Folosinta conform PAD		
Tip teren	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)	Tip teren	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)
Faneata si curti constructii	2500	100%	Faneata si curti constructii	2500	100%

Zona centrala de locuinte si functiuni de interes public:

Suprafata teren :	2500 mp
Regim de inaltime permis:	P+1Et+M
Regim de inaltime conform proiect:	D+P+M
P.O.T. max permis:	35 %
P.O.T. conform proiect:	5,5 %
C.U.T. max permis:	neprecizat
C.U.T. conform proiect:	0,1
Procent spatii verzi la sol permis:	neprecizat
Procent spatii verzi la sol conform proiect:	~ 92,6 %

Alinierea cladirilor propuse in prezenta documentatie – se respecta

- Retragere de minim 10,00 m de la retea de apa existenta

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor – **aferent zonei centrale de locuinte si functiuni de interes public**, se va respecta:

- Retragere de minim 10,00 m de la retea de apa existenta

Noua functiune a cladirii respecta cerintele obligatorii potrivit normelor si legilor in vigoare, si va cuprinde:

- 1 Spatiu de vanzare
- 2 Sala de mese
- 3 Grupuri sanitare pe sexe
- 4 Bai
- 5 Spatiu de preparare
- 6 Spatii de depozitare
- 7 Vestiar
- 8 Spatii tehnice
- 9 Dormitoare
- 10 O bucatarie minimala
- 11 Zona de luat masa
- 12 Spatii tehnice

5. CONCLUZII

In momentul actual terenul se afla in intravilanul comunei Fundata, sat Sirnea. Destinatia terenului, conform PUG comuna Fundata, sat Sirnea, aprobat prin HCL nr. 9 /23.04.2008 – **Zona centrala de locuinte si functiuni de interes public**.

La nivel functional, In vederea realizarii investitiei, se doreste **pastrarea terenului in Zona centrala de locuinte si functiuni de interes public**.

Zona de locuinte si functiuni complementare:

Suprafata teren :	2500 mp
Regim de inaltime permis:	P+1Et+M
Regim de inaltime conform proiect:	D+P+M
P.O.T. max permis:	35 %
P.O.T. conform proiect:	5,5 %
C.U.T. max permis:	neprecizat
C.U.T. conform proiect:	0,1
Procent spatii verzi la sol permis:	neprecizat
Procent spatii verzi la sol conform proiect:	~ 92,6 %

Alinierea cladirilor propuse in prezenta documentatie – se respecta

- Retrageri de minim 10,00 m de la rețeaua de apă existentă

Edificabilul propus – limita maximă de implantare a construcțiilor – **aferent zonei de locuințe și funcțiuni complementare**, se va respecta:

- Retrageri de minim 10,00 m de la rețeaua de apă existentă

Investiția urmărește dezvoltarea organizată a zonei. Dezvoltarea investiției va favoriza îmbunătățirea coeziunii teritoriului, rezolvarea unor probleme actuale de lipsă a spațiilor comerciale, a zonelor de agrement și de turism și crearea de noi locuri de muncă.

Propunerea de circulație va urmări un bun acces dinspre DJ 730, dar și o manevrabilitate ușoară în cadrul incintei studiate. Drumurile ce deservește arealul studiat, precum și accesul propus în interiorul zonei, vor fi configurate conform funcțiunii propuse.



Intocmit:
Urb. Andrei Oproiu
02.09.2026

LIMITE

-  LIMITA DE JUDET
-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPU

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



P.U.D.

N



**PUD-EXTINDERE,
MODERNIZARE, REABILITARE,
RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE
EXISTENTA SI SCHIMBARE DE
DESTINATIE DIN LOCUINT A IN
PENSUNE**

Jud. Brasov, UAT Fundata, com. Fundata, sat
Sirnea, nr. cad. 104458, C.F.104458

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Beneficiar:

Ottley Charles Edward si Mihai Florina-Oana
Sirnea/Bran, Str. Principala/Valea Portii, nr. 115/471

Denumire Proiect:

**PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN LOCUINT A IN PENSUNE**

Jud. Brasov, UAT Fundata, com. Fundata, sat. Sirnea, nr. cad. 104458, C.F.
104458

Sef Proiect: Urb. Andrei Oproiu
Vizat: Urb. Andrei Oproiu
Proiectat: Urb. Andrei Oproiu / Arh. Mihaela Ghidone

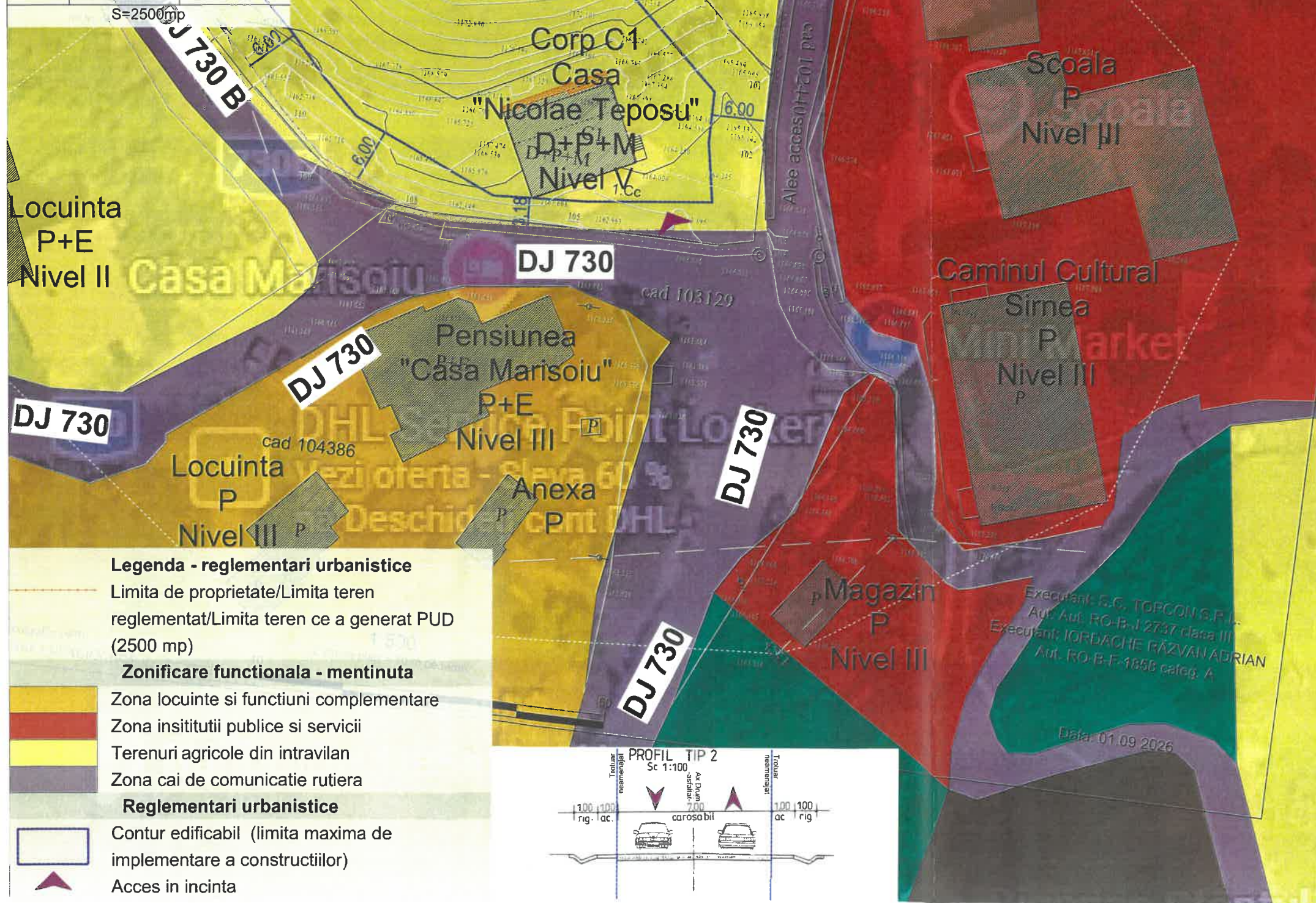
Specialitatea: Urbanism
Nr proiect: P_26_366
Faza: P.U.D.
Scara: 1:1000 / 1:2000
Data: Septembrie 2026



Denumire Plansa:

U 01 Plansa de incadrare in zona

cad 104458		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
100	441404.420	520020.967
101	441365.652	520062.975
102	441357.786	520063.041
103	441348.569	520064.684
104	441348.128	520064.811
105	441345.720	520044.439
106	441344.791	520028.414
107	441345.354	520021.753
108	441346.397	520022.835
109	441350.308	520013.738
110	441355.194	520008.617
111	441360.345	520003.877
112	441369.417	519994.464
113	441371.349	519992.903



Bilant functional - existent / mentinut		
Tip teren	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)
Faneata si curti constructii	2.500,0	100%
Suprafete / Folosinta conform PAD		
Tip teren	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)
Faneata si curti constructii	2.500,0	100%

P.U.D.

N



**PUD-EXTINDERE,
MODERNIZARE, REABILITARE,
RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE
EXISTENTA SI SCHIMBARE DE
DESTINATIE DIN LOCUINTA A IN
PENSIUNE**

Jud. Brasov, UAT Fundata, com. Fundata, sat
Sirnea, nr. cad. 104458, C.F.104458

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Beneficiar:

Ottley Charles Edward si Mihai Florina-Oana
Sirnea/Bran, Str. Principala/Valea Portii, nr. 115/471

Denumire Proiect:

**PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN LOCUINTA A IN PENSIUNE**
Jud. Brasov, UAT Fundata, com. Fundata, sat. Sirnea, nr. cad. 104458, C.F. 104458

Sef Proiect: Urb. Andrei Oproiu
Vizat: Urb. Andrei Oproiu
Proiectat: Urb. Andrei Oproiu / Arh. Mihaela Ghemone

Specialitatea: Urbanism

Nr proiect: P_26_366

Faza: P.U.D.

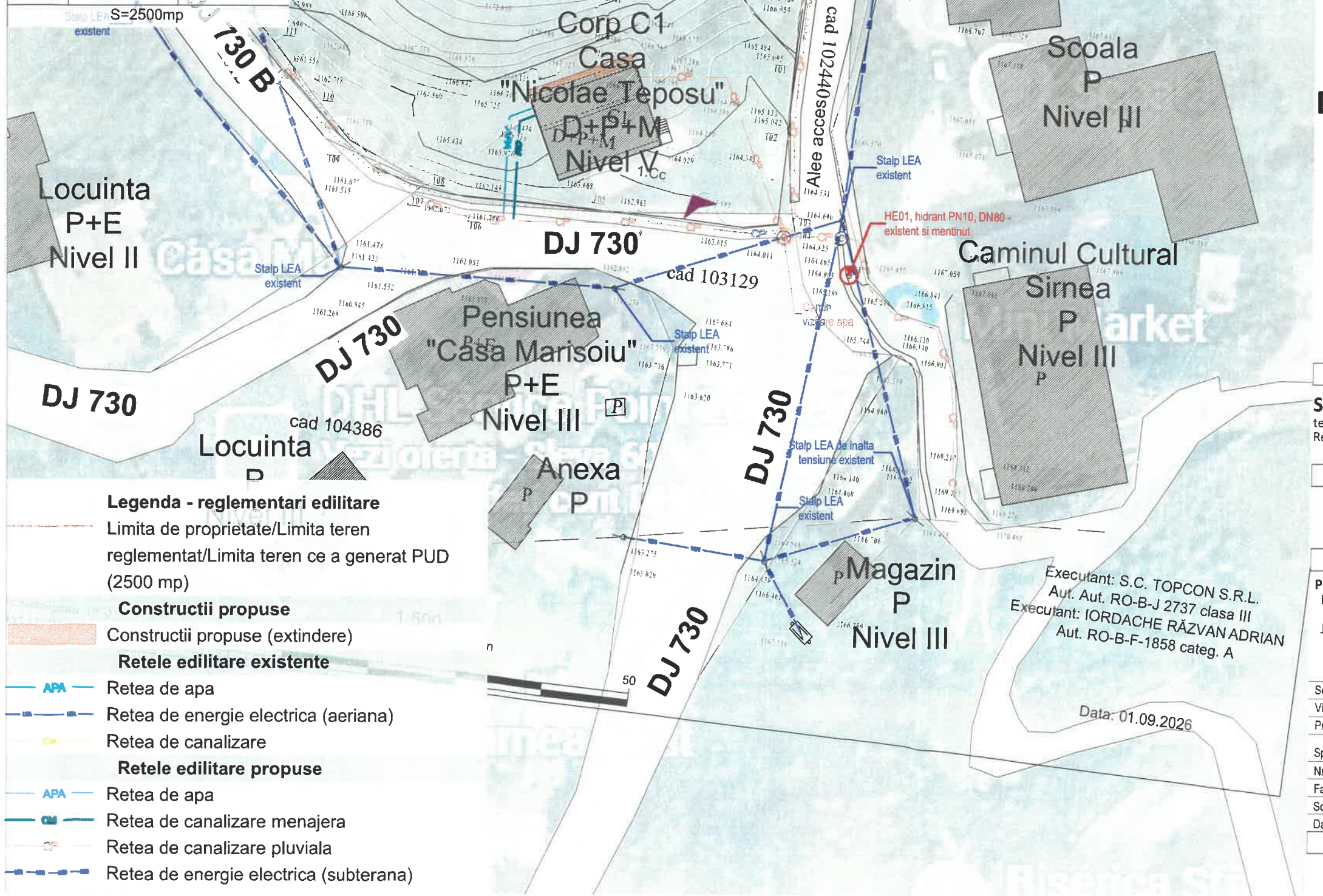
Scara: 1:500

Data: Septembrie 2026

Denumire Plansa:

U 03 Reglementari urbanistice

cad 104458		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
100	441404.420	520020.967
101	441365.652	520062.975
102	441357.786	520063.041
103	441348.569	520064.684
104	441348.128	520064.811
105	441345.720	520044.439
106	441344.791	520028.414
107	441345.354	520021.753
108	441346.397	520022.835
109	441350.308	520013.738
110	441355.194	520008.617
111	441360.345	520003.877
112	441369.417	519994.464
113	441371.349	519992.903



Adresa imobilului: Loc Fundata, sat Sirnea
Nr. cadastral: 104458

P.U.D.



PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN PENSUNE

Jud. Brasov, UAT Fundata, com. Fundata, sat
Sirnea, nr. cad. 104458, C.F.104458

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Beneficiar:

Ottley Charles Edward si Mihai Florina-Oana
Sirnea/Bran, Str. Principala/Valea Portii, nr. 115/471

Denumire Proiect:

**PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN LOCUINTA IN PENSUNE**
Jud. Brasov, UAT Fundata, com. Fundata, sat. Sirnea, nr. cad. 104458, C.F. 104458

Sef Proiect: Urb. Andrei Oproiu
Vizat: Urb. Andrei Oproiu
Proiectat: Urb. Andrei Oproiu Arh. Mihaela Gheorghiu
Specialitatea: Urbanism
Nr proiect: P_26_366
Faza: P.U.D.
Scara: 1:500
Data: Septembrie 2026



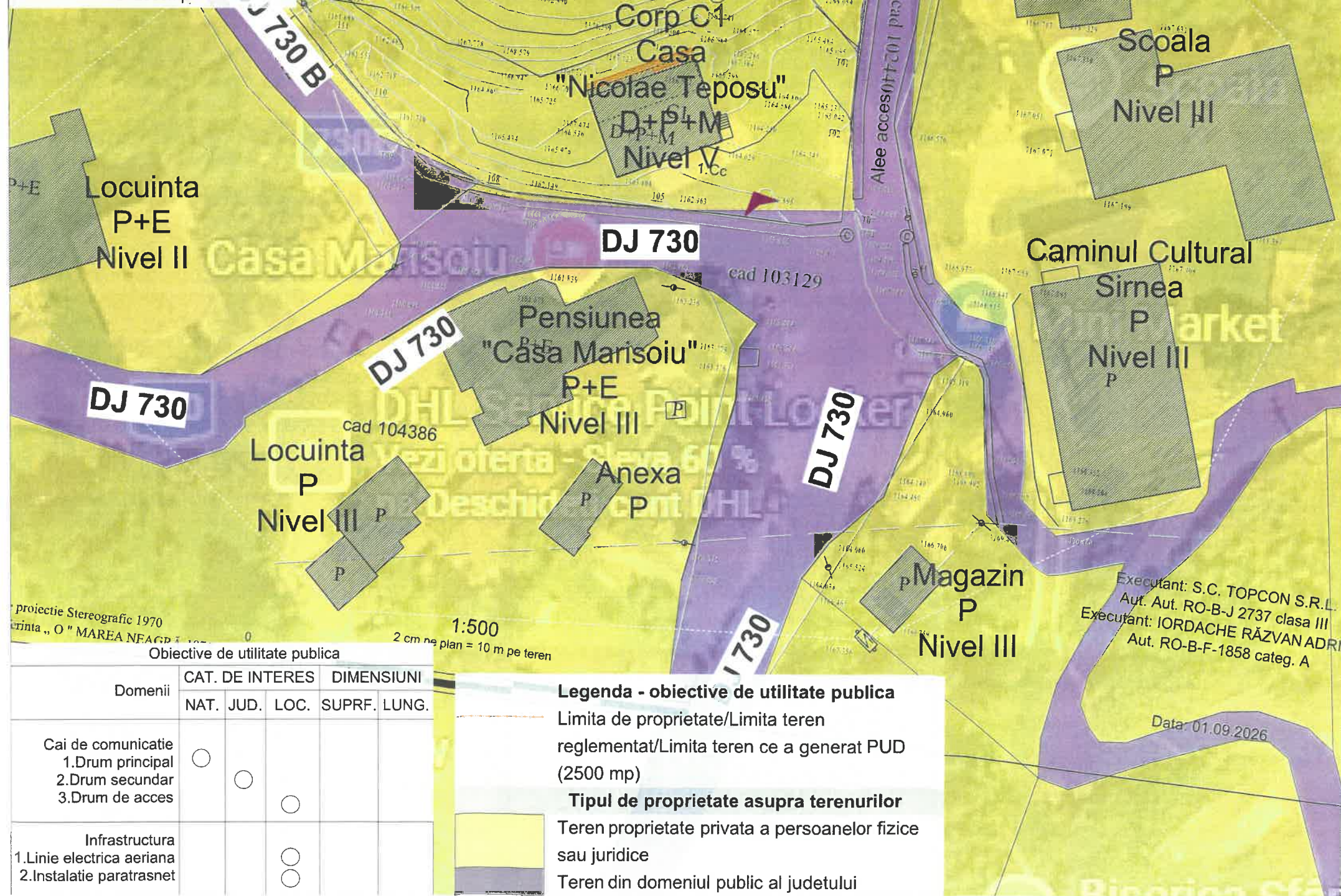
Denumire Plansa:

U 04 Reglementari edilitare

Data: 01.09.2026

cad 104458		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
100	441404.420	520020.967
101	441365.652	520062.975
102	441357.786	520063.041
103	441348.569	520064.684
104	441348.128	520064.811
105	441345.720	520044.439
106	441344.791	520028.414
107	441345.354	520021.753
108	441346.397	520022.835
109	441350.308	520013.738
110	441355.194	520008.617
111	441360.345	520003.877
112	441369.417	519994.464
113	441371.349	519992.903

S=2500mp



Cod SIRUTA:
Adresa imobilului: Loc Fundata, sat S
Nr. cadastral: 104458

P.U.D.

N



**PUD-EXTINDERE,
MODERNIZARE, REABILITARE,
RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE
EXISTENTA SI SCHIMBARE DE
DESTINATIE DIN LOCUINT A IN
PENSIUNE**

Jud. Brasov, UAT Fundata, com. Fundata, sat
Sirnea, nr. cad. 104458, C.F.104458

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Beneficiar:

Ottley Charles Edward si Mihai Florina-Oana
Sirnea/Bran, Str. Principala/Valea Portii, nr. 115/471

Denumire Proiect:

**PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN LOCUINT A IN PENSIUNE**

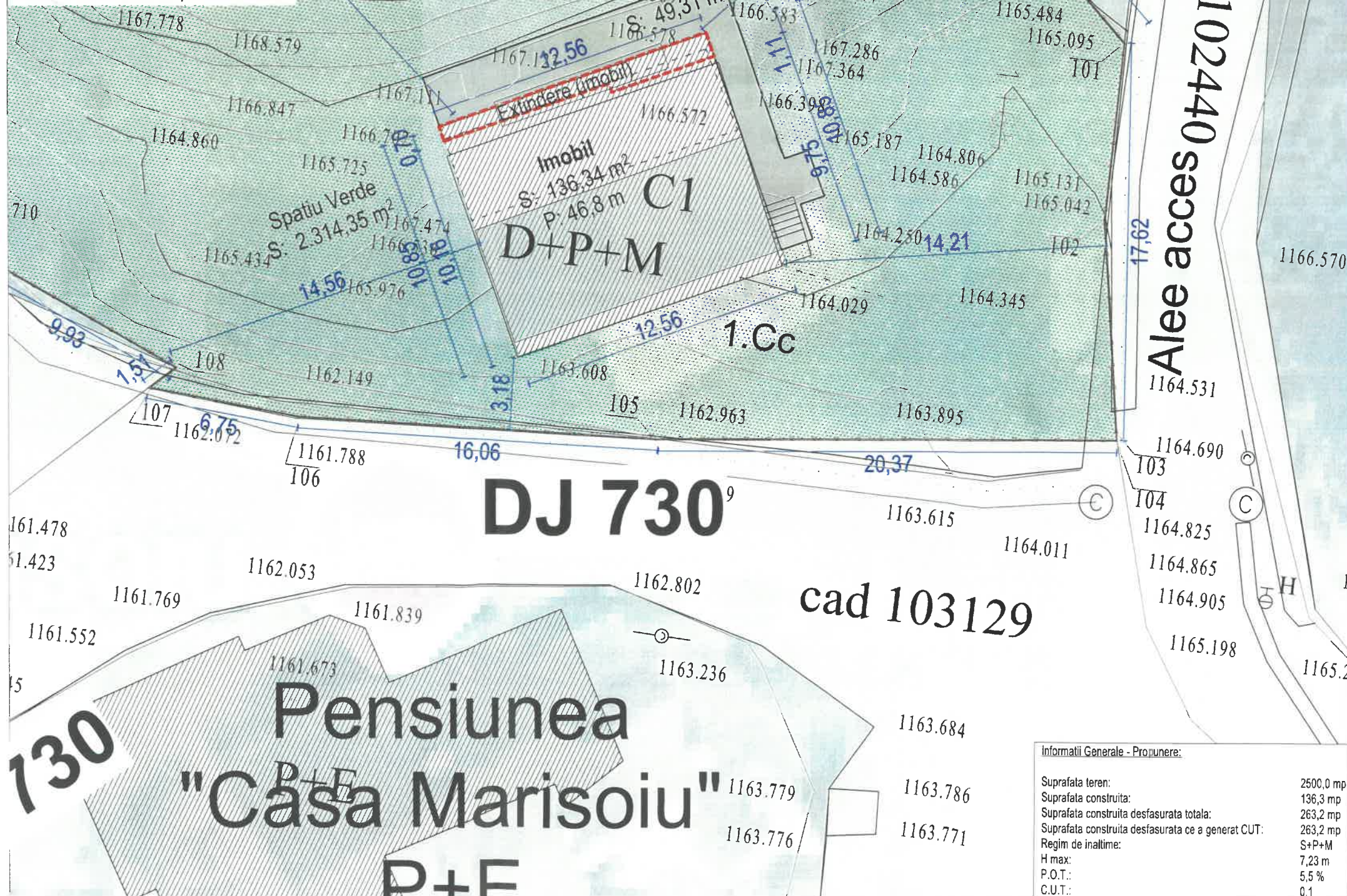
Jud. Brasov, UAT Fundata, Com. Fundata, Sat. Sirnea, nr. cad. 104458, C.F.
104458

Sef Proiect: Urb. Andrei Oproiu
Vizat: Urb. Andrei Oproiu
Proiectat: Urb. Andrei Oproiu, Arh. Mihaila Georghe
Specialitatea: Urbanism
Nr proiect: P_26_366
Faza: P.U.D.
Scara: 1:500
Data: Septembrie 2026

Denumire Planşa:

U 05 Utilitate publica

cad 104458		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
100	441404.420	520020.967
101	441365.652	520062.975
102	441357.786	520063.041
103	441348.569	520064.684
104	441348.128	520064.811
105	441345.720	520044.439
106	441344.791	520028.414
107	441345.354	520021.753
108	441346.397	520022.835
109	441350.308	520013.738
110	441355.194	520008.617
111	441360.345	520003.877
112	441369.417	519994.464
113	441371.349	519992.903
S=2500mp		



P.U.D.

N



**PUD-EXTINDERE,
MODERNIZARE, REABILITARE,
RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE
EXISTENTA SI SCHIMBARE DE
DESTINATIE DIN LOCUINT A IN
PENSIUNE**

Jud. Brasov, UAT Fundata, com. Fundata, sat
Sirnea, nr. cad. 104458, C.F.104458

- Legenda**
- Amprenta la sol
 - Amprenta subsol
 - Delimitare zona
extindere

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Beneficiar:

Ottley Charles Edward si Mihai Florina-Oana
Sirnea/Bran, Str. Principala/Valea Portii, nr. 115/471

Denumire Proiect:

**PUD-EXTINDERE, MODERNIZARE, REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE
INTERIOARA CONSTRUCTIE EXISTENTA SI SCHIMBARE DE DESTINATIE
DIN LOCUINT A IN PENSIUNE**
Jud. Brasov, UAT Fundata, Com. Fundata, Sat. Sirnea, nr. cad. 104458, C.F. 104458

Sef Proiect: Urb. Andrei Oproiu
Vizat: Urb. Andrei Oproiu
Proiectat: Urb. Andrei Oproiu, Arh. Gabriela George

Specialitatea: Urbanism
Nr proiect: P_26_366
Faza: P.U.D.
Scara: 1:500
Data: Septembrie 2026

Denumire Plansa:

U 06 Mobilare urbanistica - detalii

Informatii Generale - Propunere:

Suprafata teren:	2500,0 mp
Suprafata construita:	136,3 mp
Suprafata construita desfasurata totala:	263,2 mp
Suprafata construita desfasurata ce a generat CUT:	263,2 mp
Regim de inaltime:	S+P+M
H max:	7,23 m
P.O.T.:	5,5 %
C.U.T.:	0,1