

Primaria comunei Fundata
Data anuntului: 20.07.2026

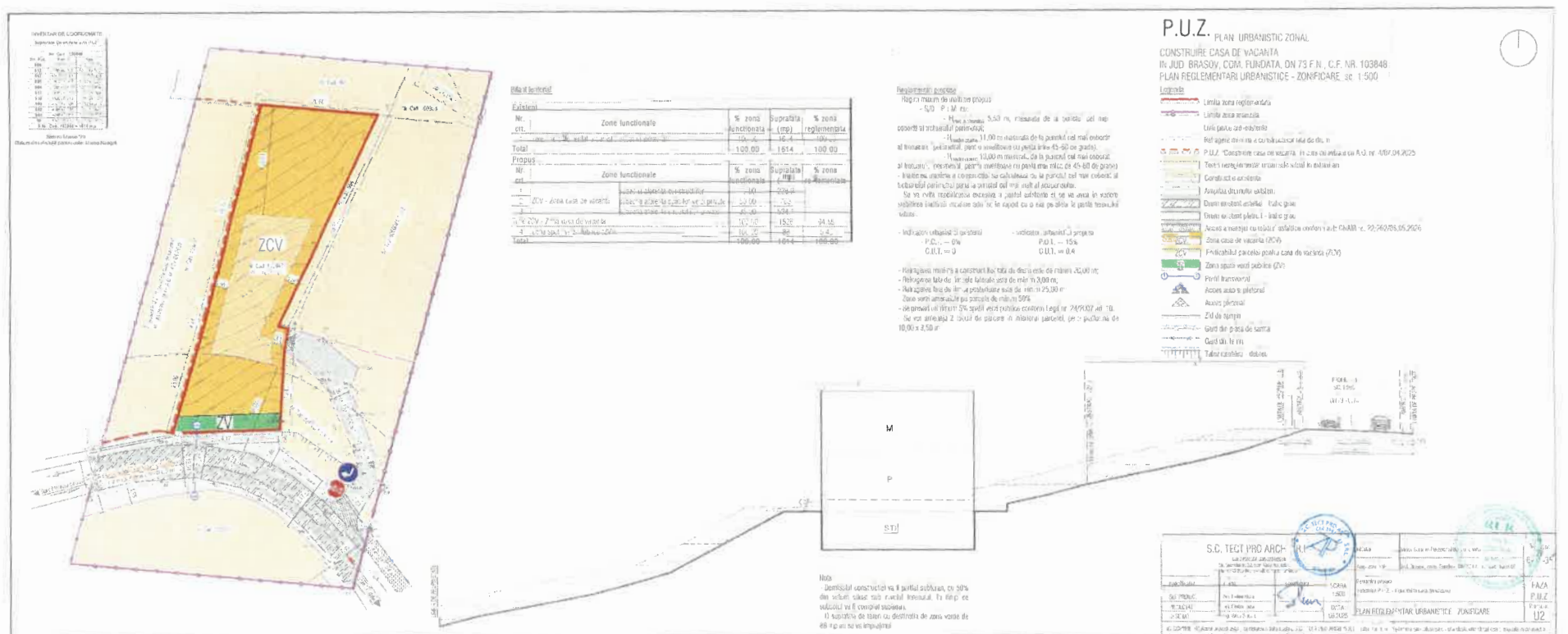
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE CASA DE VACANTA",
IN COM. FUNDATA, DN 73, F.N., JUD. BRASOV, NR. CAD.
103848

Initiator: BANCU GABRIEL-PETRISOR SI BANCU IULIANA
ELABORATOR: S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.



-ETAPA 2-



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR
EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI COM. FUNDATA,
STR. PRINCIPALA, NR. 56, JUD. BRASOV

ÎN PERIOADA 20.07.2026-04.08.2026, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR.
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI
SERVICIUL DE URBANISM, ADRESA: STR. PRINCIPALA, NR. 56,
COM. FUNDATA, JUD. BRASOV

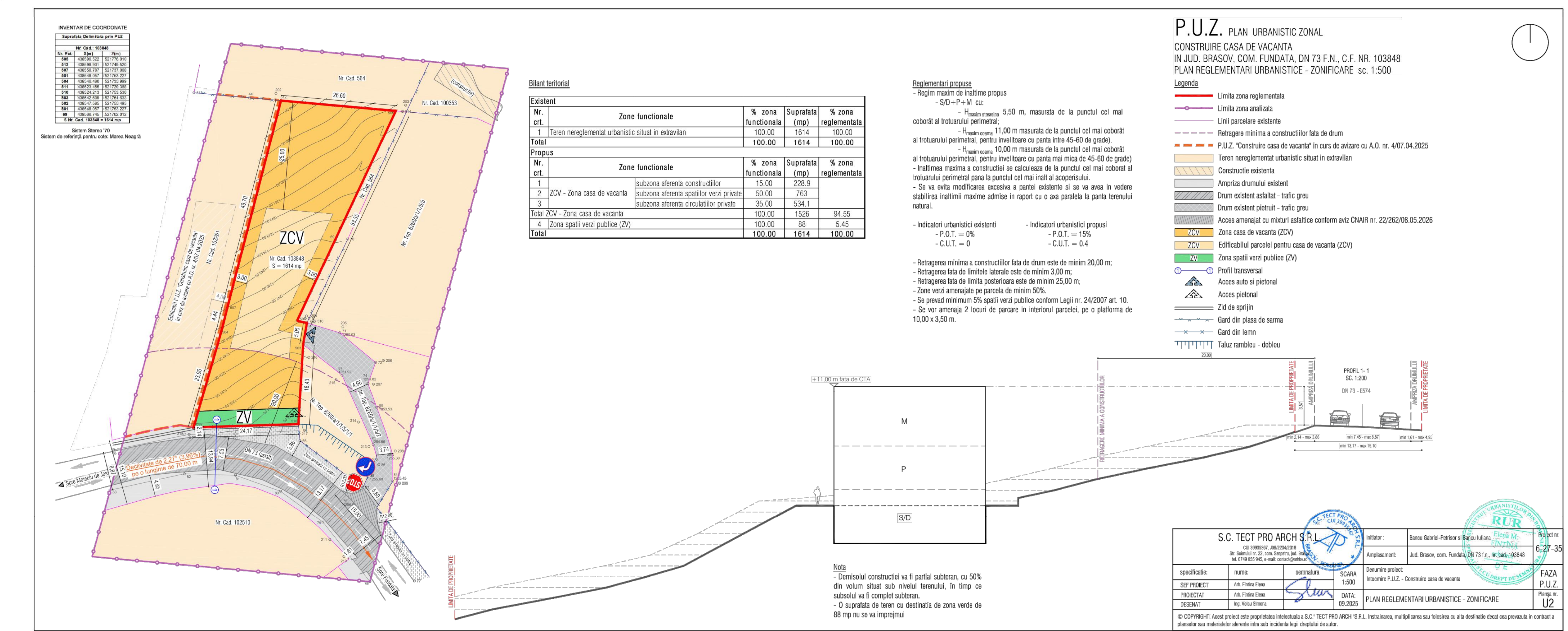
TEL: 0268 236 651, e-mail: primariafundata@yahoo.com

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE CASA DE VACANTA",
IN COM. FUNDATA, DN 73, F.N., JUD. BRASOV, NR. CAD.
103848

Initiator: BANCU GABRIEL-PETRISOR SI BANCU IULIANA
ELABORATOR: S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

-ETAPA 2-



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR
EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI COM. FUNDATA,
STR. PRINCIPALA, NR. 56, JUD. BRASOV

ÎN PERIOADA 20.07.2026-04.08.2026, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR.
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
SERVICIUL DE URBANISM, ADRESA: STR. PRINCIPALA, NR. 56,
COM. FUNDATA, JUD. BRASOV

TEL: 0268 236 651, e-mail: primariafundata@yahoo.com



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



F6.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 444 din 01.09. 2025

În scopul: ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Ca urmare a cererii adresate de **BANCU GABRIEL-PETRIȘOR ȘI BANCU IULIANA** cu domiciliul în jud. ILFOV, com. DOBROEȘTI, Șos. DOBROEȘTI-FUNDENI, nr. 25A, telefon 0746065415, înregistrată la nr. 17971 din 01.08.2025.

Pentru imobilul - teren și construcții, situat în județul BRAȘOV, comuna FUNDATA, imobil identificat prin Extras de Carte Funciară nr. 103848.

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 (S=1.614mp) este situat în extravilanul localității - conform Planului Urbanistic General.
- Drept de proprietate: **BANCU GABRIEL-PETRIȘOR ȘI BANCU IULIANA** conform Extras de CF mai sus amintit.
- Resticții/regim special instituit/sarcini: O parcelă este construibilă numai dacă este situată în intravilanul comunei, dacă se asigură accesul la un drum public dimensionat corespunzător, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform reglementărilor PUG Fundata și conform HG 525/1996. Conform CF, poziția B2, există intabulat, dreptul de servitute de trecere cu piciorul, carul și autovehicule în favoarea imobilului cu nr. cad. 103848 asupra imobilului cu nr. top. 8260/a/1/1/5/2 din CF 186 Fundata.
- Imobilul nu este monument istoric și nu este situat în zona de protecție.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este pășune - extravilan.
- Destinația terenului conform PUG aprobat: -.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
- Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local, conform Avizului Primăriei Fundata nr. 2362 din 05.08.2025, înregistrat la Consiliul Județean Brașov cu nr. ad 17971/06.08.2025.
- Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local Fundata 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.

3. REGIMUL TEHNIC:

Întrucât imobilul se află în extravilanul comunei - pentru construire este necesar a se elabora și aproba un P.U.Z. - conform PUG - în baza unui aviz de oportunitate - potrivit art. 32, alin. 1, lit. c și potrivit art. 47, alin 3), lit. e) din Legea nr. 350/2001. Se va avea în vedere menținerea structurii risipite a zonei și respectarea prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran. Pe planul de situație vor fi amplasate și construcțiile de pe parcelele vecine, a.i. să se respecte structura risipită a zonei.

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

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

a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și

categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;

b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

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

a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.

b) pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;

c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;

f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;

g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

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

a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;

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

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

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

Prin PUZ se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și a avizelor legale, prin H. C. L. și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, art. 18, Legea spațiilor verzi 24/2007, Legea 114/2014 privind însoțirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Legea privind performanța energetică 372/2005, republicată, Legea privind circulația pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, etc....

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

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

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

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

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

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

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

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

Prin P.U.Z. se vor detalia: - accesul dimensionat corespunzător;

- aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică;

- amplasare; - spații verzi; - alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, etc...

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:

ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Brașov, str. Politehnicii, nr. 3 Brașov – conf. Legii 137/1995, republicată și Legea 294/2003. Tel: 0268.419.013.**

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

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ 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):

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☒ **P.U.Z.** ☐ 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):

☒ **[•] apă- canal** ☐ gaze naturale ☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate - preluare deșeuri din construcții;

Altele (avize de amplasament):

☒ **Electrica SA Brașov;** ☐ Transelectrica; ☐ CJ BV - DADP; ☐ RAT S.A. - BV;
☐ Direcția Sanitar-Veterinară; ☐ Telekom; ☐ COMPANIA APA; ☒ **CNAIR DRDP Brașov;**
☐ TERMO BV; ☐ Petrotrans; ☐ Transgaz; ☐ Acord administrator drum; ☒ **Orange** ☐ R.C.S & R.D.S.

d.2) avize și acorduri privind:

☒ **securitatea la incendiu, Brașov, str. Școlii, nr.4, tel. 0268.412.227;**
☒ **protecția civilă, Brașov, str. Școlii, nr.4, tel. 0268.412.227;**
☒ **sănătatea populației, Brașov, B-dul M. Kogălniceanu, nr. 11, tel. 0268.547.972;**
☒ **protecția mediului;**

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☒ **Dovada titlului asupra imobilului- la zi;** ☐ Garda Forestieră Brașov;
☒ **Gospodărirea apelor;** ☐ Ministerul Transporturilor; ☒ **O.C.P.I. Brașov;**
☐ C.N. - C.F.R.; ☒ **A.N.I.F.;** ☒ **M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ;**
☐ M.Ap.N. - Statul Major General; ☐ S.R.I.; ☐ Ministerul Administrației și Internelor;
☒ **Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Brașov;** ☐ Secretariatul de Stat pentru Culte;
☐ Autoritatea Aeronautică Civilă; ☐ Acordul Inspectoratului de Poliție Județean;
☐ Ministerul Comunicațiilor și Societății Informaționale; ☐ Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței;
☐ Ministerul Tineretului și Sportului; ☐ Ministerul Finanțelor Publice; ☐ Ministerul Turismului; ☐ Acordul notarial al vecinilor pentru destinație sau amplasament; ☐ Aviz Administrator arie protejată; ☐ S.T.S.; ☒ **Dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător + proiect întocmit de inginer de specialitate;**

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ **studiu geologic - verificat Af;**
☒ **studiu topografic vizat O.C.P.I** ☒ **[•] Dovada OAR;**
☐ Studiu de conformare cu nivelul de consum de energie aproape egal cu zero (nZEB);
☐ Studiu privind utilizarea surselor alternative de înaltă eficiență;

d.5) Alte:

☒ **Aviz de oportunitate;**

[x] Dovada R.U.R. [x] Aviz Unic - Consiliul Județean Brașov;

[x] H.C.L. aprobare P.U.Z;

[] 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 12 luni de la data emiterii.

PRESEDINTE,
Adrian - Ioan VEȘTEA

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Maria DUMBRĂVEANU



ARHITECT ȘEF,
Alexandra SĂLIȘTEAN

Sef serviciu SAA: -

Intocmit: -

Achitat taxa de : 14..... lei, conform chitanței nr..... din 08.08.2025

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

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

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de Faceți clic sau atingeți aici pentru a introduce text. până la data de Faceți clic sau atingeți

aici pentru a introduce text.

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

T

PRESEDINTE,

SECRETAR GENERAL,

ST

ARHITECT ȘEF,

Sef serviciu SAA:

Intocmit:

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103848 Fundata

Nr. cerere	14966
Ziua	09
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206071280



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103848	1.614	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26701 / 18/08/2022		
Act Notarial nr. act de dezmembrare cu contract de vanzare cumparare nr. 491/2005; incheierea cf nr.3754, din 04/07/2005 emis de .;		
B2	Intabulare, drept de SERVITUDE- de trecere cu piciorul, carul și autovehicule in favoarea imobilului cu nr. cad.103848 din CF 103848 UAT Fundata, asupra imobilului cu nr top 8260/a/1/1/5/2 din CF 186 Fundata	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103347/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 34337 din 25/10/2021; pozitie transcrisa din CF 103838/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 21915 din 07/07/2022; pozitie transcrisa din CF 103080/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 3754 din 04/07/2005; pozitie transcrisa din CF 103346/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 34337 din 25/10/2021;		
22366 / 16/06/2025		
Act Notarial nr. 153, din 13/06/2025 emis de NP NEDELCU MARIA-CĂTĂLINA, contract de vânzare-cumpărare;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) BANCU GABRIEL-PETRIȘOR , și soția		
2) BANCU IULIANA		
OBSERVATII: vezi B.2		

C. Partea III. SARCINI .

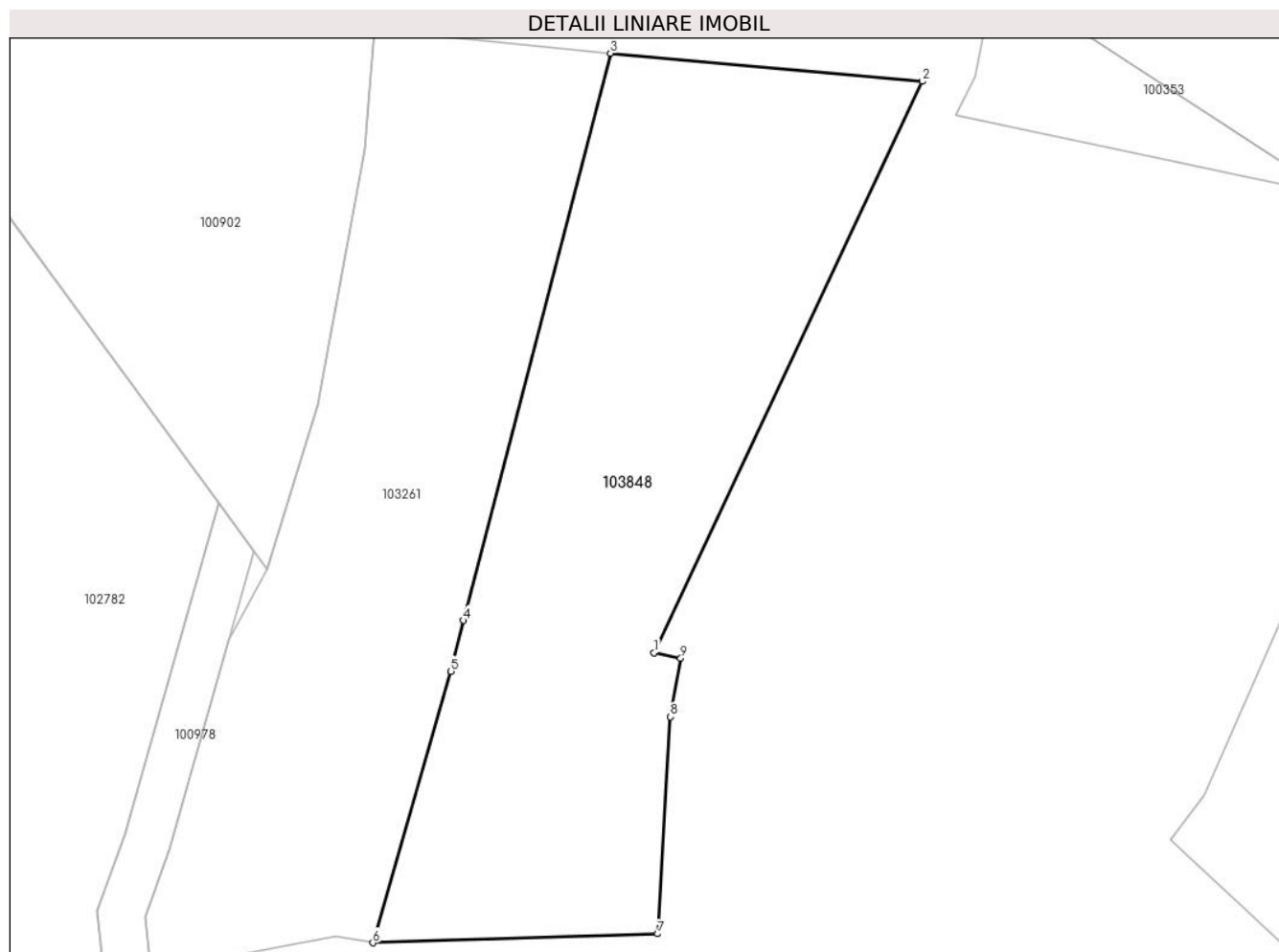
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103848	1.614	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	1.614	-	-	-	Delimitat pe toate laturile cu gard de sarma

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	53.554
2	3	26.597
3	4	49.699
4	5	4.438
5	6	23.961
6	7	24.174

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	18.429
8	9	5.051
9	1	2.316

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

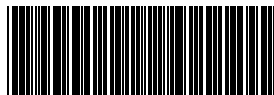
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/04/2026, 15:50

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

Cod verificare



100206071701

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 103848, UAT Fundata / BRASOV, -

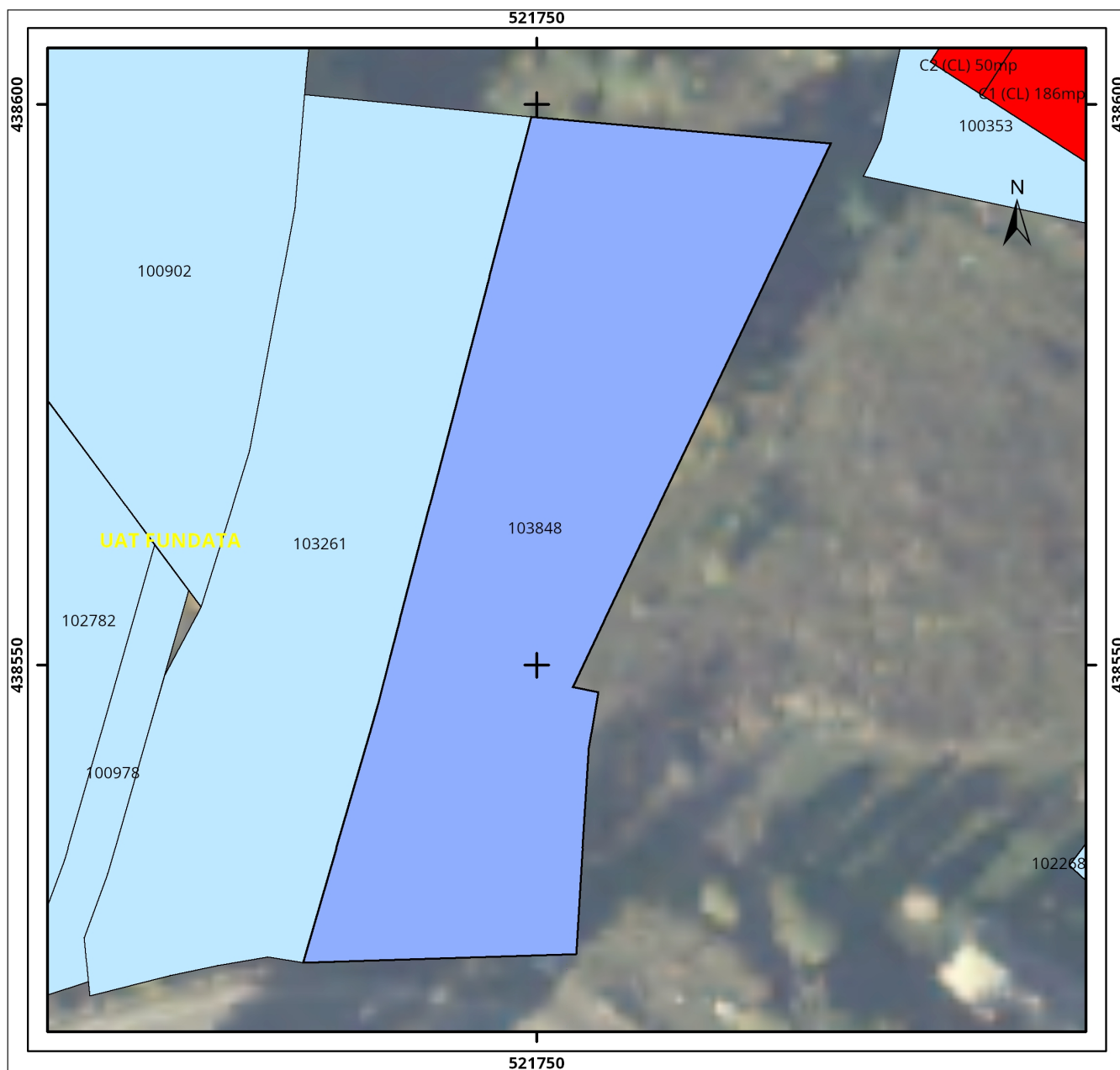
Nr.cerere	14965
Ziua	09
Luna	04
Anul	2026

Teren: 1.614 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Pasune 1614mp

Plan detaliu

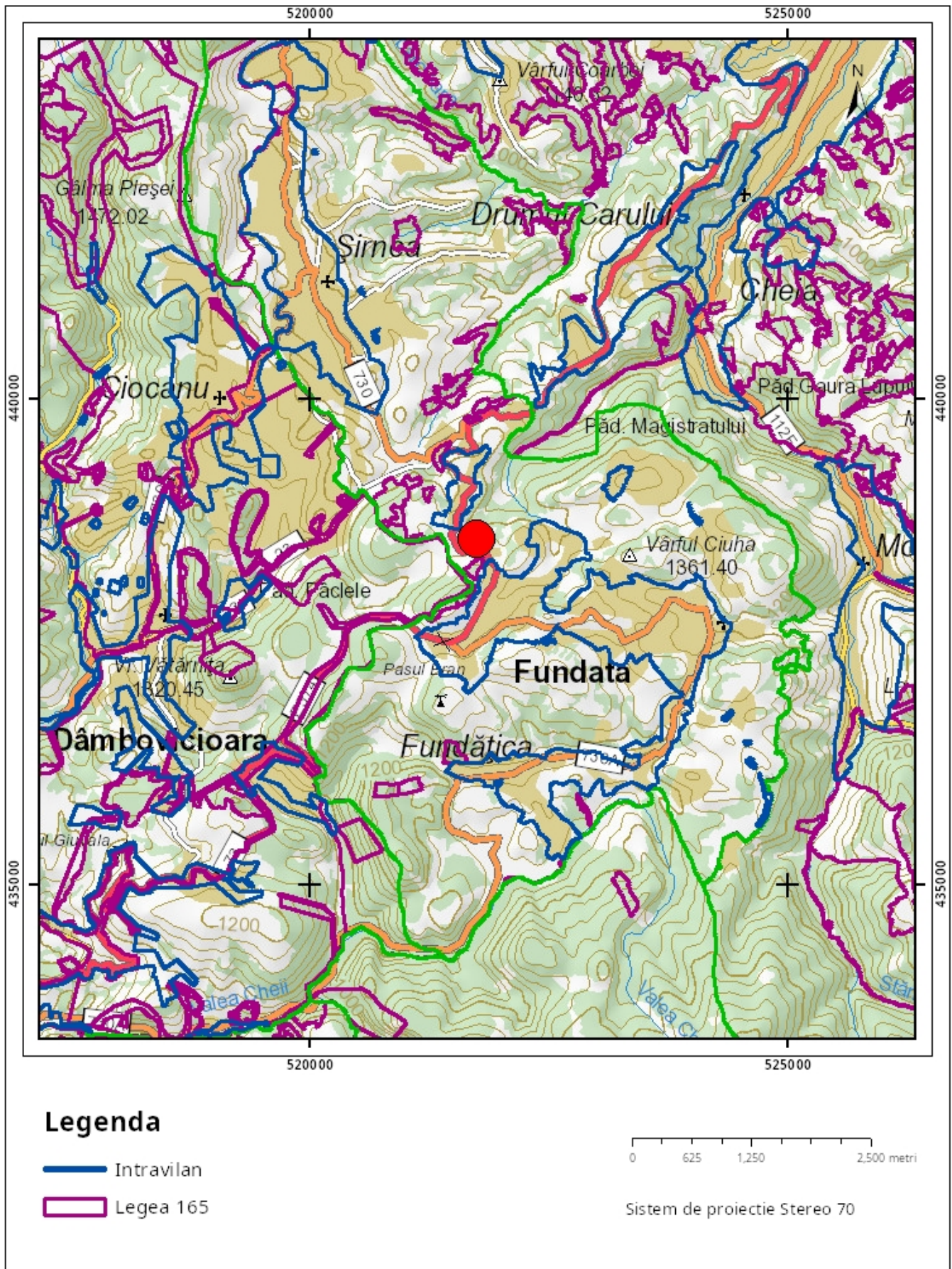


Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-07-2022
 Data și ora generării: 09-04-2026 15:49



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



JUDEȚUL BRAȘOV

Direcția Arhitect Șef

Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
Ind. VIII – B5



Sigilat digital de:

Judetul Brasov

Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/1437 din

22.01.2026 / Nr. act (RI35)1 din

22.01.2026

Data: 22.01.2026 10:40:47 (GMT+02:00)

Ca urmare a cererii adresate de **BANCU GABRIEL-PETRIȘOR și BANCUL IULIANA**, reprezentată prin **S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.**, cu domiciliul/sediul în **com. Dobroești, sat Dobroești**, șos. Dobroești-Fundeni, nr. 25A, telefon/fax **0749.855.945**, e-mail **contact@arhiv.ro**, înregistrată la nr. **23584/03.10.2025**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 14 / 22.12.2025

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal: "Construire casă de vacanță"**, generat de imobilul-teren situat în **extravilanul Com. Fundata, jud. Brasov**, în suprafață de **1.614,00 mp**, cu folosința actuală **"pășune"** identificat în evidențele cadastrale cu **CF-Fundata/ nr. cad. 103848**, destinația zonei conform **PUG comuna Fundata fiind: teren extravilan fără reglementări urbanistice**.

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform **Avizului nr.3183/03.11.2025** eliberat de **Primăria comunei Fundata**, înregistrat la **Consiliul Județean Brașov cu nr. Ad.23584/06.11.2025**, precum și a documentației tehnice anexată cererii, terenul ce va fi reglementat este delimitat după cum urmează:

- la **Nord** – proprietate privată (nr. cad. vechi 564);
- la **Sud** – DN 73 – E 574;
- la **Est** – proprietate privată (nr. cad. vechi 564);
- la **Vest** – proprietate privată (CF-Fundata/nr.cad.103261).

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiunea propusă: **ZCV – Zonă casă de vacanță**;

Regim de construire: **discontinuu**;

3. Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim propus = **15%**; C.U.T. maxim propus = **0,40**;
- Regim de înălțime: **S/D+P+M**;
 - Hmax. la streșină va fi de **5,50m**, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral;
 - Hmax. la coamă va fi **11,00m**, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu panta de 45-60 grade;

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



- Hmax. la coamă va fi **10,00m**, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu panta mai mică de 45-60 grade;
- Se va evita modificarea excesivă a pantei existente a terenului și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.
- Alinierea clădirilor, precum și retragerile față de limitele laterale și posterioară vor fi mai mari de H/2 din înălțimea la cornișă și vor respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se vor respecta prevederile avizelor și acordurilor ce vor fi obținute în baza Certificatului de urbanism, precum și cele ale legislației specifice în vigoare.
- Accesul principal la obiectivul propus se va face din DN73-E574, conform soluției tehnice supusă avizării CNAIR. Accesul secundar propus pe partea de sud-est va fi reglementat cu acordul proprietarilor respectivului teren pe care acesta va fi realizat;
- Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcția propusă trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire "răsfirat" și se va ține cont recomandările din "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran" elaborat de OAR cu privire la: specificul arhitectural, amplasarea clădirilor pe lot (distanța între clădiri va fi de min. 10 m), construirea pe teren în pantă, tehnici de construire și materiale, principii și reguli pentru amenajările exterioare, indicații de culoare ș.a. Deoarece păstrarea specificului tradițional rural este în strânsă legătură cu gradul de intervenție umană asupra mediului natural, în procesul de dezvoltare a zonei, mediul natural trebuie să rămână elementul dominant. Întrucât o clădire este parte a peisajului, și trebuie să se înscrie armonios în context, punându-l în valoare, orice clădire nouă sau extindere a clădirilor existente trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei prin adaptarea formelor la specific, prin respectarea proporțiilor tradiționale și prin materialele și tehnicile folosite. În acest sens, nu sunt acceptate obiecte de arhitectură care realizează contraste sau accente nefavorabile în peisaj (ex. domuri geodezice, construcții tip A-frame, etc.);
- Nu va fi acceptată construcție monobloc cu gabarit mare care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului;
- Totodată, se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime.
- Se va respecta HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 suprafața minimă pentru construire este de 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice pe unitate locativă.

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

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizele menționate în Certificatul de urbanism nr.444/01.09.2025, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale P.U.Z. categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

Specifice activității propuse.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform **Certificat de urbanism nr. 444/01.09.2025**



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



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

- Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr.2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:
- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.444/01.09.2025.

Achitat taxa de 36 lei, conform O.P. ING-Bank – Ref.nr. 930208600/29.12.2025.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de22.01.2026.

Președinte	Arhitect-șef
 Semnat digital de: Vestea Adrian-Ioan Aprobare 22.01.2026 10:40:16 (GMT+02:00)	 Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 20.01.2026 13:40:18 (GMT+02:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: Botoman Daniela Avizare 19.01.2026 15:20:37 (GMT+02:00)	 Semnat digital de: Petre-Spiru Adrian Intocmit 19.01.2026 12:13:07 (GMT+02:00)

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Întocmire PUZ – Construire casă de vacanță
Inițiator:	Bancu Gabriel-Petrișor și Bancu Iuliana
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Fundata, DN 73 f.n., nr. cad. 103848
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	6-27-35
Data elaborării:	09.2025
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbov.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, DN 73 f.n., identificat prin C.F. nr. 103848 nr. cad. 103848, cu suprafața totală de 1614 mp, în vederea construirii unei case de vacanță și anexe.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de case de vacanță;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999 prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică
- studiu pedologic

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În imediata vecinătate nu au fost aprobate planuri de urbanism zonale.

În partea de nord-est, în vecinătatea terenului studiat, se află casa de vacanță “Cota 1243” în regim de înălțime D+P+E+M, iar la sud-est, peste drumul național, la o distanță de aprox. 42m, se află pensiunea “Edera” în regim de înălțime S+P+E+M.

La vest de terenul ce face obiectul P.U.Z., pe parcela nr. cad. 103261 se află în curs de avizare P.U.Z. Construire casă de vacanță.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei case de vacanță cu anexe.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999 prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul este situat în extravilanul localității.

În apropierea terenului ce face obiectul P.U.Z. se află atât construcții cu destinație turistică executate în ultimii 10 ani, cât și construcții vechi aflate în stare de degradare.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 200m față de intravilanul localității conform P.U.G.

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

- la nord: teren nr. cad. 564 nereglementat din punct de vedere urbanistic, situat în extravilan;
- la est: terenuri nr. top. 8260/a/1/1/5/3, nr. top. 8260/a/1/1/5/2, nr. top. 8260/a/1/1/5/1/1 nereglementate din punct de vedere urbanistic, situate în extravilan;
- la vest: teren proprietate privată nr. cad. 103261 nereglementat din punct de vedere urbanistic, situat în extravilan, pe care se află în curs de avizare P.U.Z. Construire casă de vacanță;
- la sud: DN73.

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

Terenul este situat în partea de nord-vest a satului, la o distanță de aproximativ 1,4km față de Primărie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

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

În prezent, accesul la zona studiată se realizează din DN73 (drum cu lățimea părții carosabile asfaltate cuprinsă între 7,45m – 8,87 m în dreptul terenului studiat).

Imobilul ce face obiectul P.U.Z. beneficiază de un drept de servitute de trecere cu piciorul, carul și autovehiculele asupra imobilului cu nr. top. 8260/a/1/1/5/2 (C.F. nr. 100272 Fundata), înscris în cartea funciară (poziția B2).

2.5. Ocuparea terenurilor

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

În zonă au fost construite case de vacanță și pensiuni, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de casă de vacanță, este situată la o distanță de aproximativ 12 m.

Terenul reglementat, în suprafață de 1614 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 103848 nr. cad. 103848) și este liber de construcții. Terenul are categoria de folosință „pășune” și este împrejmuit pe toate laturile cu gard din plasă de sârmă.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zona reglementată vor avea destinația de casă de vacanță și anexe, fiind astfel compatibile cu funcțiunile existente în vecinătate.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în dezvoltare.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

În apropierea terenului ce face obiectul P.U.Z. se află atât construcții executate relativ recent, în ultimii 10 ani, cât și construcții aflate în stare de degradare.

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

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

- **Asigurarea cu spații verzi**

Spațiile verzi existente sunt cele private amenajate în interiorul proprietăților.

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

Constituția litologică existentă în zona perimetrului cercetat nu este favorabilă declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare (alunecări de teren etc.).

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

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 56/17.03.2026, emis de S.G.A. Brașov, amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă. Cel mai apropiat curs de apă este pârâul Turcu, care se găsește la o distanță de cca. 3 km față de amplasamentul studiat (bazin hidrografic: râul Olt, pârâul Turcu, cod cadastral: VIII-1.50.4, cod corp apă de suprafață: RORW8.1.50.4-B1).

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor necesare edificării construcțiilor pe parcela ce face obiectul P.U.Z.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

- **Apă**

Conform avizului de amplasament nr. 1018/1004/06.11.2025 emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata, în zonă există rețea de apă.

- **Canalizare**

Conform avizului de amplasament nr. 1018/1004/06.11.2025 emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

- **Energie electrică**

În zonă nu există rețea electrică de distribuție a energiei electrice.

- **Telecomunicații**

În zonă există amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelelor de canalizare și de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

Nu este cazul.

➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Terenul studiat se află într-o zonă turistică, astfel că în proximitate se regăsesc mai multe imobile cu destinație turistică, cea mai apropiată fiind situată la aproximativ 12m.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999 prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul este situat în extravilanul localității, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

Accesul carosabil la parcela reglementată se va realiza din DN73-E574 prin intermediul drumului lateral existent (drum de servitute) care se racordează la drumul național DN 73 la km 93+753, partea dreaptă, conform documentului de avizare la faza P.U.Z. nr. 22/262/08.05.2026, emis de C.N.A.I.R. S.A. – D.R.D.P. Brașov.

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

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DN73–E574;
- minim 13,17m – maxim 15,10m din care minim 7,45m – maxim 8,87m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două acostamente cu dimensiuni variabile;
- declivitate de 2,27° (3,96%) pe o lungime de 70,00 m.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului pana la corpurile de clădiri propuse este cuprinsa între 2% și 15%.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de:

- 20,00 m de la marginea îmbrăcămintei asfaltice a DN73-E574;

Se vor amenaja 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pe o platformă de 10,00 x 3,50 m.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

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

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 50% din suprafața parcelei și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Se va construi o casă de vacanță și anexe.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZCV** – zonă casă de vacanță
- **ZV** – zonă spații verzi publice

3.4.2. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan		100.00	1614	100.00
Total			100.00	1614	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	ZCV - Zona casa de vacanta	subzona aferenta constructiilor	15.00	228.9	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	50.00	763	
3		subzona aferenta circulatiilor private	35.00	534.1	
Total ZCV - Zona casa de vacanta			100.00	1526	94.55
4	Zona spatii verzi publice (ZV)		100.00	88	5.45
Total			100.00	1614	100.00

3.4.3. Indicatori urbanistici

- **ZCV** – zona casă de vacanță

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

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

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: S/D+P+M , cu:

- $H_{\text{maxim streășină}}$ 5,50 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral;

- $H_{\text{maxim coamă}}$ 11,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu pantă între 45-60 de grade);

- $H_{\text{maxim coamă}}$ 10,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu pantă mai mică de 45-60 de grade).

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

Se va evita modificarea excesivă a pantei existente și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- minim 3,00m

Retragerea minimă ale construcțiilor față de limita posterioară

- minim 25,00 m

Vor fi prevăzute zone verzi amenajate de minim 50% din suprafața terenului;

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

Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcția propusă trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire "răsfirat" și se va ține cont de recomandările din "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Bran" elaborat de O.A.R., cu privire la specificul architectural, amplasarea clădirilor pe lot, construirea pe teren în pantă, tehnici de construire și materiale ș.a. În acest sens, nu sunt acceptate obiecte de arhitectură care realizează accente nefavorabile în peisaj.

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

Se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ Alimentare cu apă

Conform avizului de amplasament nr. 1018/1004/06.11.2025 emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata, în zonă există rețea de alimentare cu apă la care imobilul se va racorda.

Obiectivul va fi amplasat în afara zonei de siguranță a conductelor de apă, respectiv la 2m față de fiecare latură a acesteia.

Săpăturile în zona conductelor de apă se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului serviciului de furnizare a apei.

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

Conform avizului nr. 56/17.03.2026 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă se va realiza prin extindere, de la rețeaua centralizată de alimentare cu apă, existentă în zonă.

Pentru racordarea la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă se va solicita avizul tehnic de racordare de la operatorul serviciului. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de administrația locală/operatorul serviciului de alimentare cu apă, la rețeaua centralizată publică.

➤ **Canalizare menajeră**

Conform avizului de amplasament nr. 1018/1004/06.11.2025 emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 56/17.03.2026 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, până la realizarea rețelei de canalizare, apele uzate menajere se vor descărca provizoriu într-un bazin etanș vidanjabil care asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare menajeră, conform H.G. nr. 714/2022 privind "Aprobarea criteriilor pentru autorizarea, construcția, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sitemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate".

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

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

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale. Se propune încălzirea imobilului prin centrală termică electrică sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

➤ **Alimentare cu energie electrică**

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. 2, vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt/jt, din lucrarea nr. 751/2026 „Echipare edilitară faza PUZ”, întocmită de S.C. ONIK SISTEM S.R.L., conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010251103972/10.02.2026, emis de Distribuție Energie Electrică Romania S.A. – Sucursala Brașov.

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

➤ **Telecomunicatii**

În zonă există amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate cu traseu subteran.

Investitia nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistență la predare amplasament.

În cazul avarierii instalațiilor de comunicații, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilire a funcționalității lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.

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

3.6. Protecția mediului

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

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

Conform avizului favorabil nr. 1011/1004/04.11.2025, emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata, serviciul de salubritate în comuna Fundata este asigurat de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica, conform H.C.L. nr. 36/2018. Beneficiarul are obligația ca, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la obținerea autorizației de construire, să se prezinte la sediul operatorului de salubritate pentru încheierea contractului de prestare a serviciului de salubritate.

Conform Notificării nr. 663/A/26.03.2026, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov, se vor respecta următoarele obligativități:

- respectarea legislației sanitare în vigoare
- respectarea dispozițiilor Ordinului M.S. nr. 119/2014 actualizat – art. 2, paragraful (5): la stabilirea amplasamentului noilor clădiri se va ține cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- separarea funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale și evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare ale acestora;
- instituirea zonelor de protecție sanitară față de obiectivele cu risc, sursele de apă/rezervoarele de înmagazinare a apei potabile/aducțiunile de apă potabilă – dacă este cazul;
- asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor, la o distanță de minim 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit;
- respectarea parametrilor sanitari privind: asigurarea însoririi corespunzătoare atât a locuinței proiectate, cât și a celor învecinate – dacă este cazul (faza D.T.A.C.); asigurarea iluminatului și a ventilației naturale, a microclimatului, a suprafețelor minime și a înălțimilor încăperilor de locuit.

Conform Avizului A.N.I.F. nr. 125/26.03.2026, emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov, terenul nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare aflate în administrarea A.N.I.F. – Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.

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

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

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

Beneficiarul va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

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

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

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 103848 nr. cad. 103848 S=1614 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domenii public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

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

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.



Întocmit:
Arh. Fintina Elena



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire PUZ – Construire casă de vacanță
Inițiator:	Bancu Gabriel-Petrișor și Bancu Iuliana
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Fundata, DN 73 f.n., nr. cad. 103848
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	6-27-35
Data elaborării:	09.2025
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

Introducere

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

I. Dispoziții generale

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

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

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelei constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48^{^1} alin. 5 din Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a

destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47[^]1, alin. 2 din Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor

- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

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

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

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat și reglementat, situat în extravilanul comunei Fundata, DN 73 f.n., identificat prin C.F. nr. 103848 nr. cad. 103848, cu suprafața totală de 1614 mp.

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

- la nord: teren nr. cad. 564 nereglementat din punct de vedere urbanistic, situat în extravilan;
- la est: terenuri nr. top. 8260/a/1/1/5/3, nr. top. 8260/a/1/1/5/2, nr. top. 8260/a/1/1/5/1/1 nereglementate din punct de vedere urbanistic, situate în extravilan;
- la vest: teren proprietate privată nr. cad. 103261 nereglementat din punct de vedere urbanistic, situat în extravilan, pe care se află în curs de avizare P.U.Z. Construire casă de vacanță;
- la sud: DN73.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

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

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

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

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

Beneficiarii investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

Constituția litologică existentă în zona perimetrului cercetat nu este favorabilă declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare (alunecări de teren etc.).

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

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 56/17.03.2026, emis de S.G.A. Brașov, se vor respecta următoarele condiții:

- bazinul vidanjabil trebuie să asigure un grad de etanșeitate adecvat, astfel încât să nu existe posibilitatea deversării apelor uzate în apa subterană;
- se va încheia obligatoriu un contract de vidanjare cu o societate care deține autorizație de mediu pentru activitatea de vidanjare și care este agreată de operatorul rețelei de canalizare sau al stației de epurare;
- se va ține evidența vidanjărilor printr-un registru în care să fie consemnate datele și informațiile privind procesul de vidanjare (nr. contract, data vidanjării, volumul de apă uzată vidanjată, rețeaua de canalizare sau stația de epurare unde se descarcă apele uzate vidanjate);
- este obligatorie înregistrarea sistemului individual adecvat (bazin etanș vidanjabil) în Registrul de Evidență a Sistemelor Individuale Adecvate pentru Colectarea și Epurarea Apelor Uzate, din cadrul Primăriei comunei Fundata, conform H.G. nr. 714/2022;
- este obligatorie racordarea la sistemele publice de canalizare după punerea în funcțiune a acestora, cu dezafectarea sistemului individual;

Conform avizului pozitiv condiționat nr. AFO108673/40141/37766 din 05.02.2026, emis de Orange România S.A., avizul este valabil doar însoțit de Condițiile Tehnice având aceeași referință, emise de S.C. Protelco S.A., condiții ce se vor respecta la fazele următoare de proiectare și de execuție.

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

În care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafața construită la sol a clădirii
- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

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

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

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

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

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

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

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de SDEE Brașov.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de:

→ 20,00 m de la marginea îmbrăcămintei asfaltice a DN73-E574;

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

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

Retragerile minime ale construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei

- minim 3,00m

Retragerea minimă ale construcțiilor față de limita posterioară

- minim 25,00 m

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

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 10,00 m, conform avizului de oportunitate nr. 14/22.12.2025 și „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran”. În cazul în care distanța este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi un studiu de însorire.

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

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii

propușe a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcției este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

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

Accesul la parcela reglementată se va realiza din DN 73 – E574, prin intermediul drumului lateral existent (drum de servitute) care se racordează la drumul național DN 73 la km 93+753, partea dreaptă, conform documentului de avizare la faza P.U.Z. nr. 22/262/08.05.2026, emis de C.N.A.I.R. S.A. – D.R.D.P. Brașov; accesul se va amenaja cu mixturi asfaltice, conform planului de situație sc. 1:500, vizat spre neschimbare. Prealabil începerii execuției obiectivului, respectiv la faza D.T.A.C., beneficiarul are obligația de a solicita acordul prealabil al administratorului drumului național; execuția lucrărilor în zona intersecțiilor cu drumurile naționale este permisă numai după obținerea autorizației de amplasare și acces din partea administratorului drumului național.

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

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la DN73–E574;
- minim 13,17m – maxim 15,10m din care minim 7,45m – maxim 8,87m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două acostamente cu dimensiuni variabile;

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Art. 2. Accesele pietonale

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

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

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

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

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

Construcția propusă va fi dată în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră / a sistemelor individuale adecvate conform legislației în vigoare.

Costurile aferente extinderilor de rețele edilitare/a realizării sistemelor individuale adecvate vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

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

Art. 1. Parcelarea

Amplasamentul studiat nu face obiectul unei parcelări.

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

Propus: S/D+P+M , cu:

- H_{maxim} streășină 5,50 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral;

- H_{maxim} coamă 11,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu pantă între 45-60 de grade);

- H_{maxim} coamă 10,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu pantă mai mica de 45-60 de grade).

Se permite amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran pe întreaga suprafață a parcelei până la 60 cm față de limitele de proprietate cu condiția asigurării unei suprafețe de minimum 25% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de minimum 2,00 m.

Conform normativului P 118-1/2025 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției. Demisolul construcției va fi parțial subteran, cu 50% din volum situat sub nivelul terenului, în timp ce subsolul va fi complet subteran, conform planșelor U2 și U2.1.

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noii construcției este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcția se va armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire. Studiul de fundamentare, lucrare cu caracter științific, va trebui să evidențieze importanța obiectivului care să justifice sporirea expresivității urbane prin crearea unui accent într-o panoramă cu caracter omogen.

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate caselor de vacanță, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

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

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

Autorizarea executării construcției care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcția propusă trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire "răsfirat" și se va ține cont de recomandările din "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Bran" elaborat de O.A.R., cu privire la specificul architectural, amplasarea clădirilor pe lot, construirea pe teren în pantă, tehnici de construire și materiale ș.a. În acest sens, nu sunt acceptate obiecte de arhitectură care realizează accente nefavorabile în peisaj.

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

Se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime.

7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Se vor amenaja 2 locuri de parcare în interiorul parcelei pe o platformă de 10,00 x 3,50 m.

Art. 2. Zone verzi și plantate

Pentru construcția propusă se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea zone/spații verzi astfel:

- minimum 50% zone verzi private
- minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Art. 3. Împrejurimi

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejuririle spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, tablă.

Modul de realizare a împrejuririlor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 1,50 m și se poate dubla cu gard viu.

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevăd următoarele zone funcționale:

• Zonă casă de vacanță (ZCV)

Funcțiuni admise

- casă de vacanță, în regim de construire discontinuu, izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine, etc.)
- spații pentru agrement, odihnă, recreere.

Funcțiuni interzise

- locuințe colective
- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozități de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

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

- **ZV – spațiu verde public**

Funcțiuni admise

- spații verzi publice cu acces nelimitat: grădină, spații plantate conform Legii nr. 24/2007
- amplasare mobilier specific
- spații pentru administrare și întreținere

Funcțiuni interzise

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

IV. Dispoziții finale și concluzii

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

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

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

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

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

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

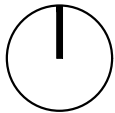
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.



Întocmit:
Arh. Fîntînă Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

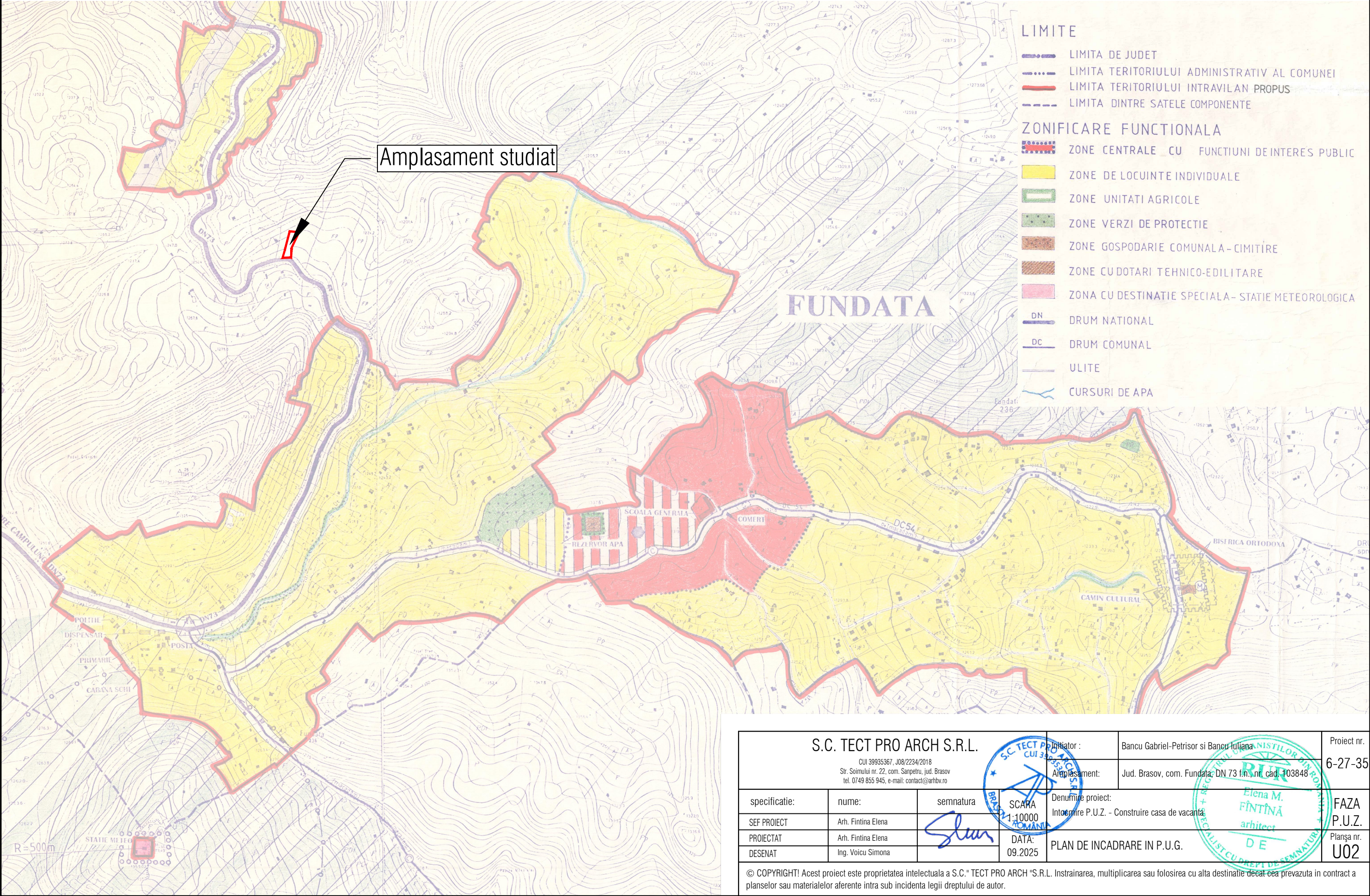
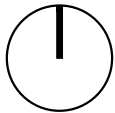
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103848
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Solimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro			Initiator : Bancu Gabriel-Petrisor si Bancu Iuliana	Proiect nr. 6-27-35
Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, DN 73 f.n., nr. cad. 103848			Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Planşa nr. U01
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 09.2025	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			
DESENAT	Ing. Voicu Simona			
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.				

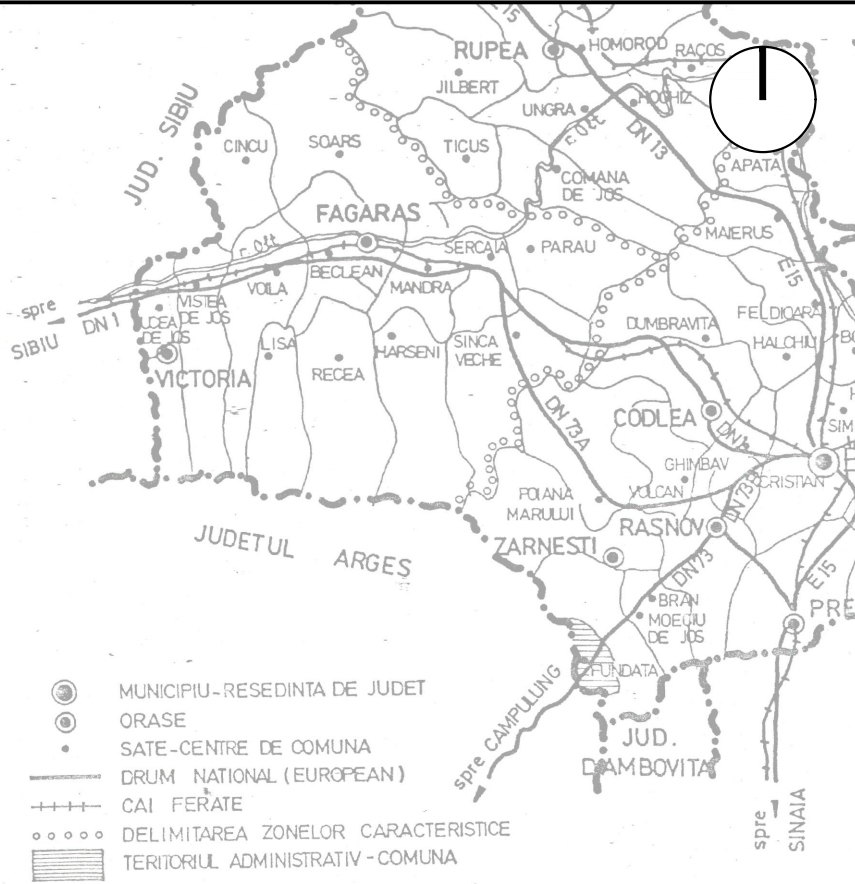
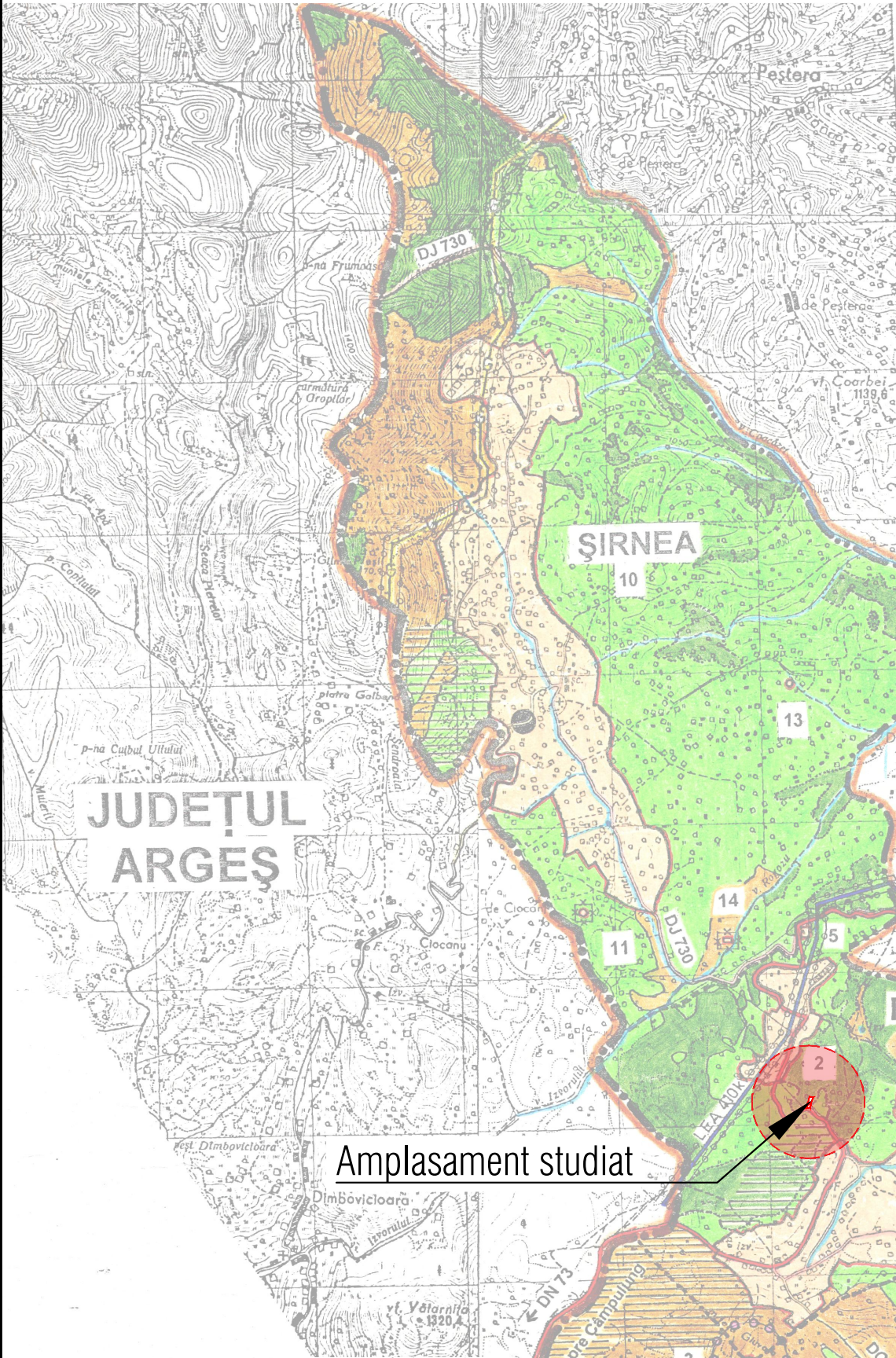
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103848
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:10000

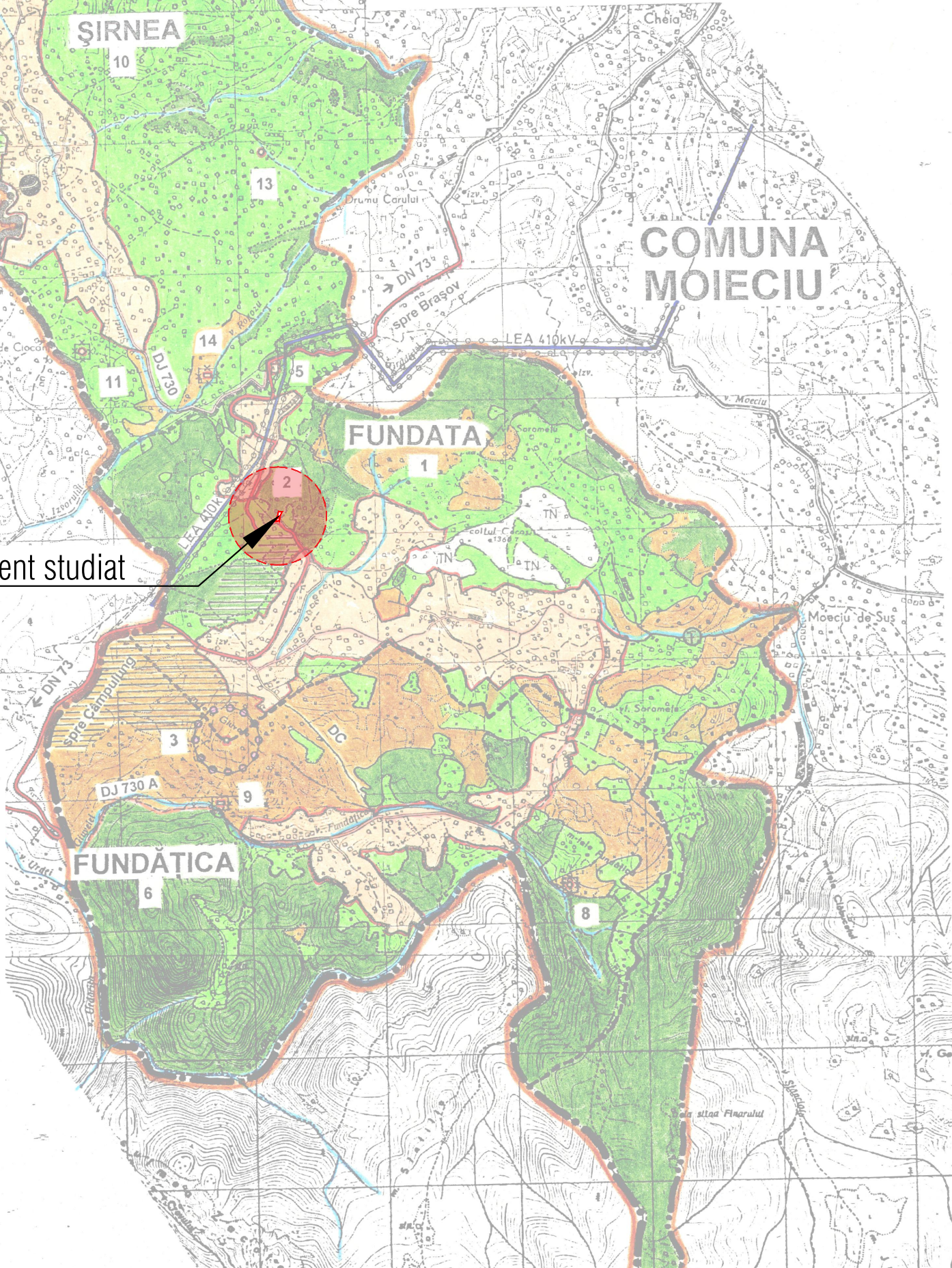
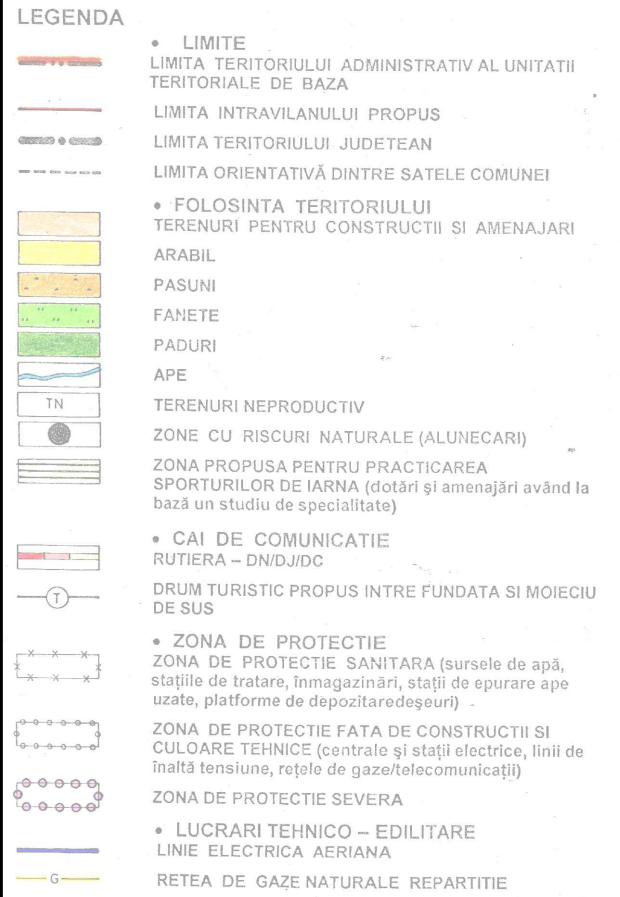


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103848
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. - TERITORIU sc. 1:40000



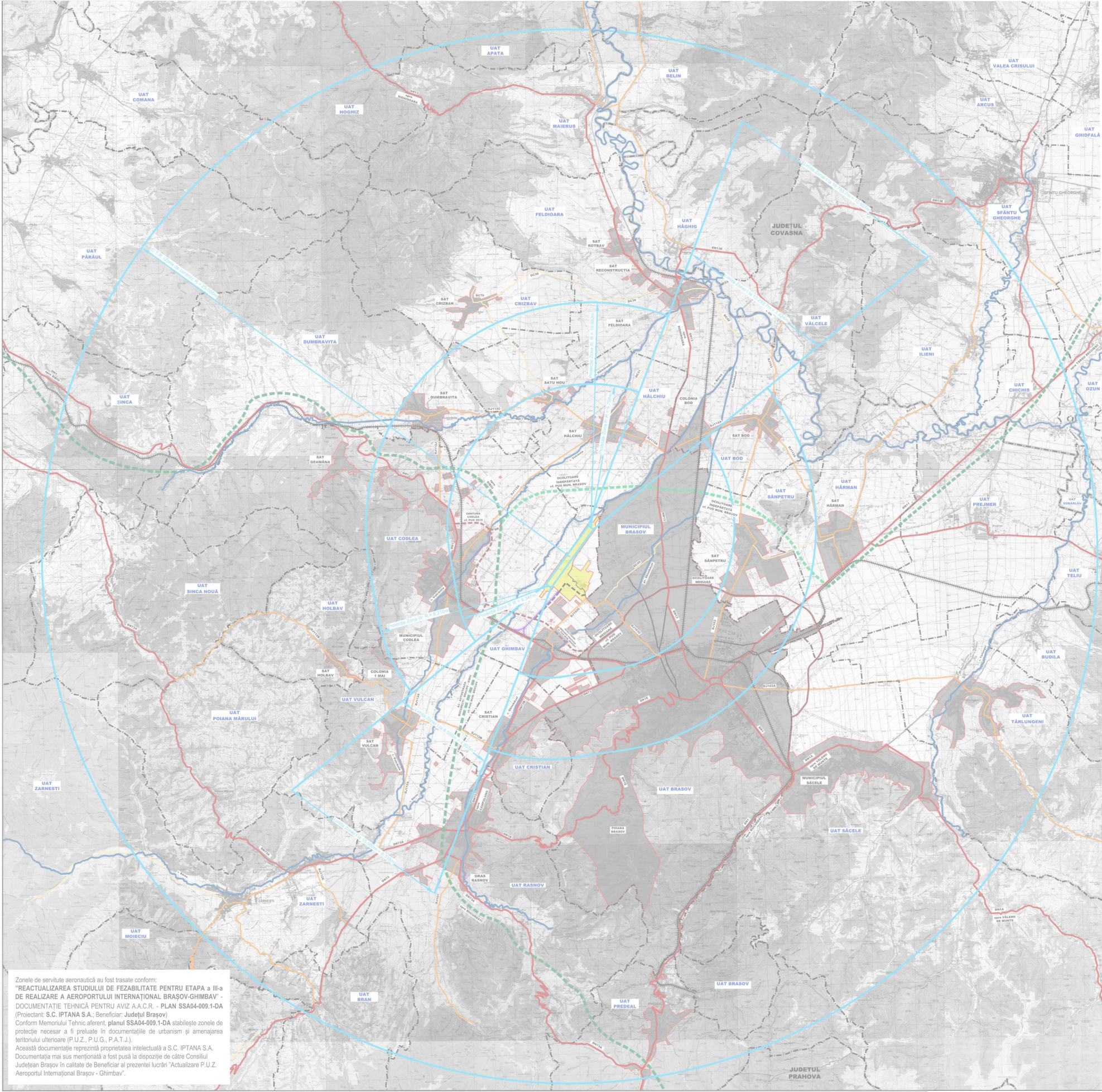
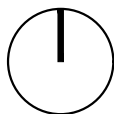
P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA FUNDATA
ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU



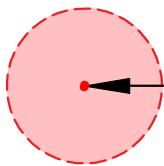
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39936367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator : Bancu Gabriel-Petrisor si Bancu Iuliana	Proiect nr. 6-27-35
specificatie:	nume:	semnatura	Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata; DN 73 f.n., nr. cad. 103848	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. - TERITORIU	Planșa nr. U02.1
DESENAT	Ing. Voicu Simona			
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.				

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COMUNA FUNDATA. DN 73 F.N., C.F. NR. 103848
PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE
PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" sc. 1:200000



Zonele de servitute aeronautică au fost trasate conform:
"REACTUALIZAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU ETAPA a II-a
DE REALIZARE A AEROPORTULUI INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" -
DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AVIZ A.A.C.R. - PLAN SSA04-009.1-DA
(Proiectant: S.C. IPTANA S.A.; Beneficiar: Județul Brașov)
Conform Memoriului Tehnic aferent planului SSA04-009.1-DA stabilește zonele de
protecție necesare a fi preluate în documentațiile de urbanism și amenajarea
teritoriului urban (P.U.Z., P.U.G., P.A.T.J.).
Această documentație reprezintă proprietatea intelectuală a S.C. IPTANA S.A.
Documentația mai sus menționată a fost pusă la dispoziție de către Consiliul
Județean Brașov în calitate de Beneficiar al prezentei lucrări "Actualizare P.U.Z.
Aerportul Internațional Brașov - Ghimbav".



Amplasament studiat

LIMITE

	LIMITA TERITORIULUI JUDEȚEAN
	LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
	TERITORIUL INTRAVILAN PROPUȘ
	TERITORIUL INTRAVILAN EXISTENT ȘI MENTINUT cf. DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE
	ZONE DE SERVITUTE AERONAUTICĂ

REȚEA HIDROGRAFICĂ

	APE CURGĂTOARE
--	----------------

CIRCULAȚII

	AUTOSTRADA BUCUREȘTI - BRAȘOV - SIBIU cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	OCOLOITORE INDEPARTATĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	OCOLOITORE MEDIANĂ - EXISTENTĂ
	OCOLOITORE MEDIANĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	CENTURA CODLEA - PROPUNERE cf. PUG MUN. CODLEA (2015)
	DRUM NAȚIONAL
	DRUM JUDEȚEAN
	DRUM COMUNAL
	STRĂZI PRINCIPALE - EXISTENTE
	STRĂZI CATEG. 2 - PROPUSE
	CALE FERATĂ - EXISTENTĂ
	CALE FERATĂ - PROPUSĂ

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

CUI 39935367, J08/2234/2018
Str. Solimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro

specificatie:	nume:	semnatura
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	
DESENAT	Ing. Voicu Simona	

SCARA	1:200000
DATA:	09.2025

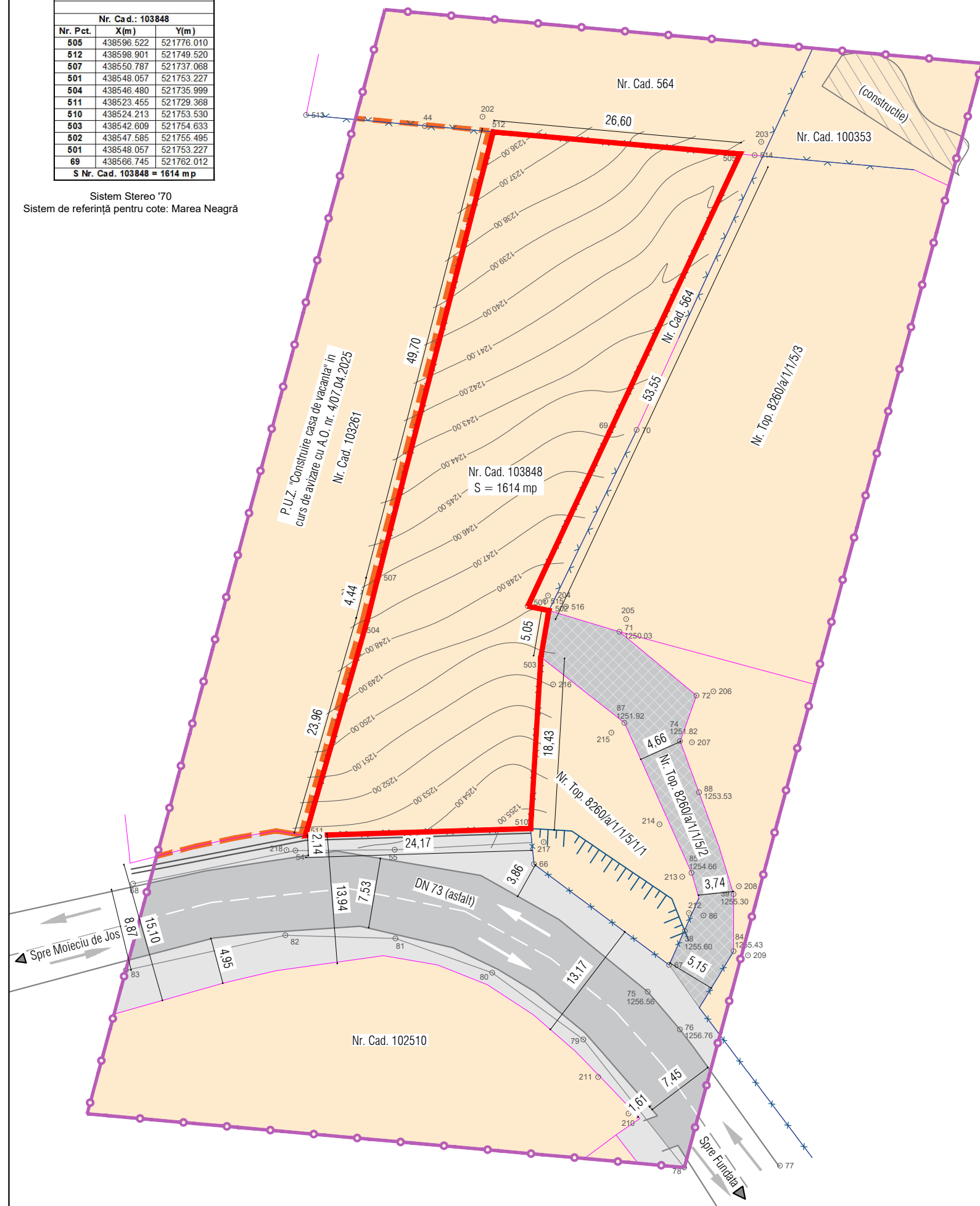
Initiator :	Bancu Gabriel-Petrisor si Bancu Iuliana	Proiect nr.	6-27-35
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, DN 73 f.n., nr. cad. 103848	FAZA	P.U.Z.
Denumire proiect:	Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta	Planșa nr.	U03
PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV"			

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

INVENTAR DE COORDONATE

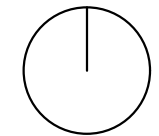
Suprafata Delimitata prin PUZ		
Nr. Cad.: 103848		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
505	438596.522	521776.010
512	438598.901	521749.520
507	438560.787	521737.068
501	438548.057	521753.227
504	438546.480	521735.999
511	438523.455	521729.368
510	438524.213	521753.530
503	438542.609	521754.633
502	438547.585	521755.495
501	438548.057	521753.227
69	438566.745	521762.012
S Nr. Cad. 103848 = 1614 mp		

Sistem Stereo '70
Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103848
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- P.U.Z. "Construire casa de vacanta" in curs de avizare cu A.O. nr. 4/07.04.2025
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Construcție existentă
- Ampriza drumului existent
- Drum existent asfaltat
- Drum existent pietruit
- Zid de sprijin
- Gard din plasa de sarma
- Gard din lemn
- Taluz rambleu - debleu

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

CUI 39935367, J08/2234/2018
Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro

specificatie:	nume:	semnatura
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	
DESENAT	Ing. Voicu Simona	

SCARA 1:500
DATA: 09.2025

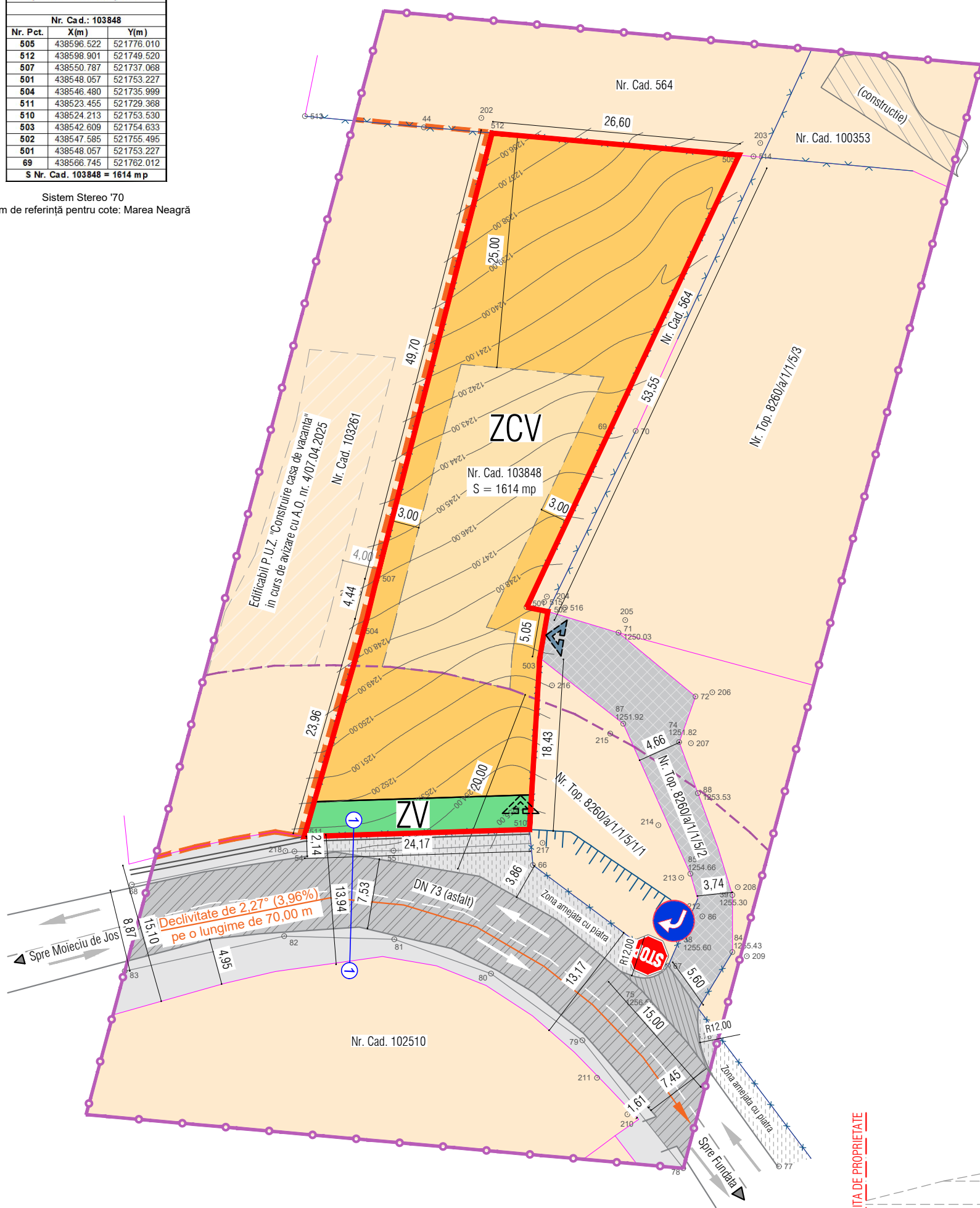
Initiator :	Bancu Gabriel-Petrisor si Bancu Iuliana	Proiect nr.
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, DN 73 f.n., nr. cad. 103848	6-27-35
Denumire proiect:	Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
PLAN SITUATIA EXISTENTA		Planşa nr. U1

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "TECT PRO ARCH" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Suprafata Delimitata prin PUZ

Nr. Cad.: 103848			
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)	
505	438598 522	521776 010	
512	438598 901	521749 520	
507	438550 787	521737 068	
501	438548 057	521753 227	
504	438546 480	521735 999	
511	438523 455	521729 368	
510	438524 213	521753 530	
503	438542 609	521754 633	
502	438547 585	521755 495	
501	438548 087	521753 227	
69	438566 745	521762 012	
Nr. Cad. 103848 = 1614 mp			

Sistem Stereo '70
Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră



Existent

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan		100.00	1614	100.00
Total			100.00	1614	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1		subzona aferenta constructiilor	15.00	228.9	
2	ZCV - Zona casa de vacanta	subzona aferenta spatiilor verzi private	50.00	763	
3		subzona aferenta circulatiilor private	35.00	534.1	
Total ZCV - Zona casa de vacanta			100.00	1526	94.55
4	Zona spatii verzi publice (ZV)		100.00	88	5.45
Total			100.00	1614	100.00

- Regim maxim de inaltime propus

$$-H_{\text{maxim}}$$

- $H_{\text{maxim coama}}$ 11,00 m masurata de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru invelitoare cu panta între 45-60 de grade).

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

natural.

- P.O.T. = 0%

$$-C.U.T. = 0$$

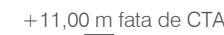
- C.U.T. = 0.4

- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 3,00 m;

- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.

- Se vor amenaja 2 locuri de parcare in interiorul parcelei, pe o platforma

10,00 x 3,50 m.



M

P

S/D

Nota

- Demisolul constructiei va fi partial subteran, cu 50% din volum situat sub nivelul terenului, în timp ce subsolul va fi complet subteran.

- O suprafata de teren cu destinatia de zona verde de 88 mp nu se va impreimui

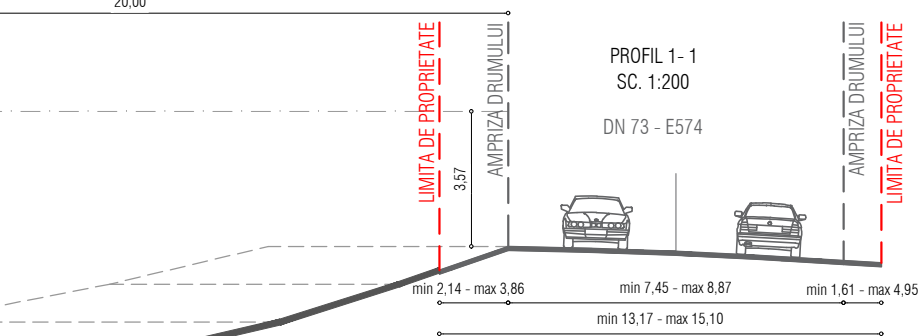
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103848

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500

Legenda

- | | |
|---|---|
|  | Limita zona reglementata |
|  | Limita zona analizata |
|  | Linii parcelare existente |
|  | Retragere minima a constructiilor fata de drum |
|  | P.U.Z. "Construire casa de vacanta" in curs de avizare cu A.O. nr. 4/07.04.2025 |
|  | Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan |
|  | Constructie existenta |
|  | Ampriza drumului existent |
|  | Drum existent asfaltat - trafic greu |
|  | Drum existent pietruit - trafic greu |
|  | Acces amenajat cu mixturi asfaltice conform aviz CNAIR nr. 22/262/08.05.2026 |
|  | Zona casa de vacanta (ZCV) |
|  | Edificabilul parcelei pentru casa de vacanta (ZCV) |
|  | Zona spatii verzi publice (ZV) |
|  | Profil transversal |
|  | Acces auto si pietonal |
|  | Acces pietonal |
|  | Zid de sprijin |
|  | Gard din plasa de sarma |
|  | Gard din lemn |
|  | Taluz rambleu - debleu |



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Scimitului nr. 22, com. Săpânțu, jud. Brașov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator : Bancu Gabriel-Petrisor si Bancu Iuliana Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, DN 73 f.n., nr. cad. 103848	Proiect nr. 6-27-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500 Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 09.2025	Planşa nr. U2
PROIECTANT	Arh. Fintina Elena		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
DESEINAT	Ing. Voicu Simona			

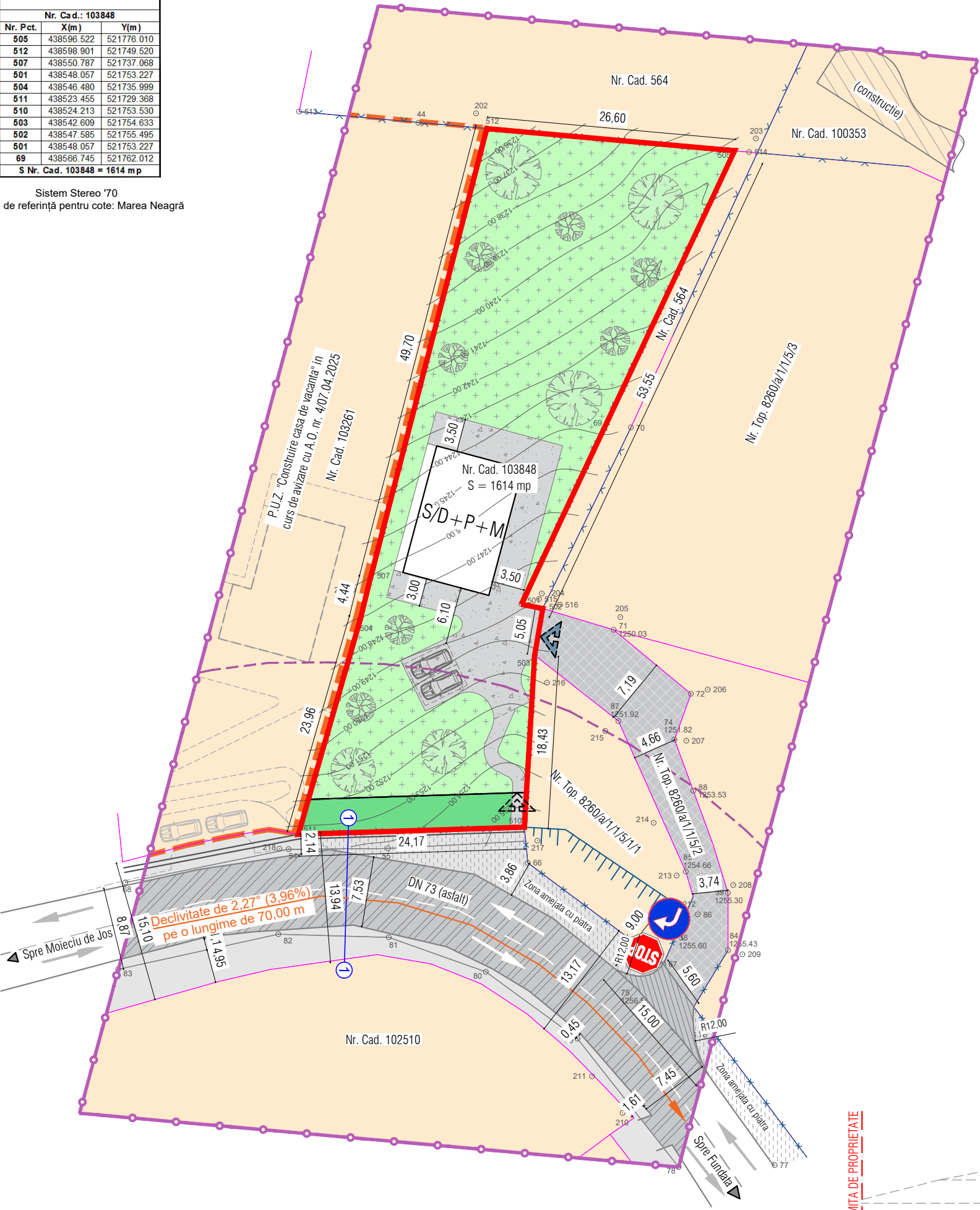
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "TECT PRO ARCH" S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

INVENTAR DE COORDONATE

Suprafata Delimitata prin PUZ

Nr. Cad.: 103848		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
505	438596.522	521776.010
512	438598.901	521749.520
507	438550.787	521737.068
501	438548.057	521753.227
504	438548.480	521735.999
511	438523.455	521729.368
510	438524.213	521753.530
503	438542.609	521754.633
502	438547.585	521755.495
501	438548.057	521753.227
69	438566.745	521762.012
S Nr. Cad. 103848 = 1614 mp		

Sistem Stereo '70
Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră



Bilant teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan		100.00	1614	100.00
Total			100.00	1614	100.00
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1		subzona aferenta constructiilor	15.00	228.9	
2	ZCV - Zona casa de vacanta	subzona aferenta spatiilor verzi private	50.00	763	
3		subzona aferenta circulatiilor private	35.00	534.1	
Total ZCV - Zona casa de vacanta			100.00	1526	94.55
4	Zona spatii verzi publice (ZV)		100.00	88	5.45
Total			100.00	1614	100.00

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- P.U.Z. "Construire casa de vacanta" in curs de avizare cu A.O. nr. 4/07.04.2025
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Constructie existenta
- Ampriza drumului existent
- Drum existent asfaltat - trafic greu
- Drum existent pietruit - trafic greu
- Acces amenajat cu mixturi asfaltice conform aviz CNAIR nr. 22/262/08.05.2026
- Zona spatii verzi publice
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata amenajata pentru trafic greu
- S/D+P+M Constructie propusa - mobilarie orientativa
- Loc de parcare
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Acces pietonal
- Zid de sprijin
- Gard din plasa de sarma
- Gard din lemn
- Taluz rambleu - debleu

Nota

Aceasta propunere are scopul de a ilustra o varianta bazata pe reglementarile propuse in RLU. Aceasta mobilarie este orientativa fara a avea obligativitatea de a se implementa sub aceasta forma.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103848

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500

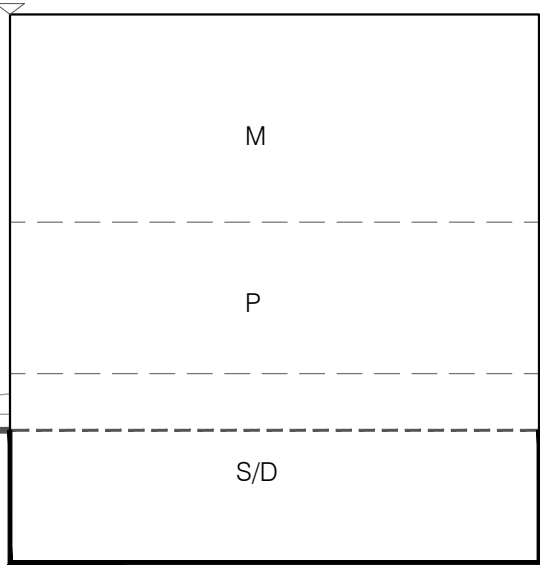
Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - S/D+P+M cu:
 - H_{maxim} streasina 5,50 m, masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral;
 - H_{maxim} coama 11,00 m masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral, pentru invelitoare cu panta intre 45-60 de grade).
 - H_{maxim} coama 10,00 m masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral, pentru invelitoare cu panta mai mica de 45-60 de grade)
- Inaltimea maxima a constructiei se calculeaza de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai inalt al acoperisului.
- Se va evita modificarea excesiva a pantei existente si se va avea in vedere stabilirea inaltimii maxime admise in raport cu o axa paralela la panta terenului natural.

- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4

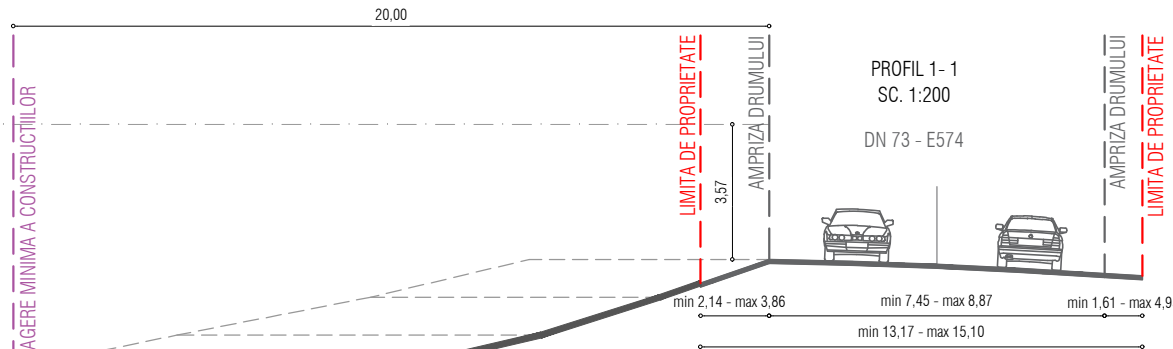
- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 20,00 m;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 3,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 25,00 m;
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Se prevad minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.
- Se vor amenaja 2 locuri de parcare in interiorul parcelei, pe o platforma de 10,00 x 3,50 m.

+11,00 m fata de CTA



Nota

- Demisolul constructiei va fi partial subteran, cu 50% din volum situat sub nivelul terenului, in timp ce subsolul va fi complet subteran.
- O suprafata de teren cu destinatia de zona verde de 88 mp nu se va imprejmui



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

CUI 39935367, J08/2234/2018
Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro

Initiator :			Bancu Gabriel-Petrisor si Bancu Iuliana	Elena M. FINTINA	Proiect nr. 6-27-35
Amplasament:			Jud. Brasov, com. Fundata, DN 73 f.n., nr. cad. 103848		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 09.2025	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr. U2.1
DESENAT	Ing. Voicu Simona				

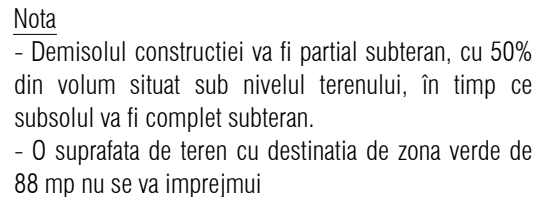
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "TECT PRO ARCH" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră



	Conducta publica alimentare cu apa existenta
	Retea alimentare cu apa PEHD PE100, PN10 propusa
	Retea canalizare menajera PVC KG Dn 160 mm propusa
	Bazin vidanijabil subteran etans propus
	Camin apometru propus
	Retea LES 0,4 kV proiectata
	Cutie distributie proiectata
	Retea de telecomunicatii Orange

Nota
Aceasta propunere are scopul de a ilustra o varianta bazata pe reglementarile propuse in RLU. Aceasta mobilare este orientativa fara a avea obligativitatea de a se implementa sub aceasta forma.



- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de minim 20,00 m;
- Retragerea fata de limitele laterale este de minim 3,00 m;
- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 25,00 m;
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- Se prevad minimum 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.
- Se vor amenaja 2 locuri de parcare in interiorul parcelei, pe o platforma de 10,00 x 3,50 m.

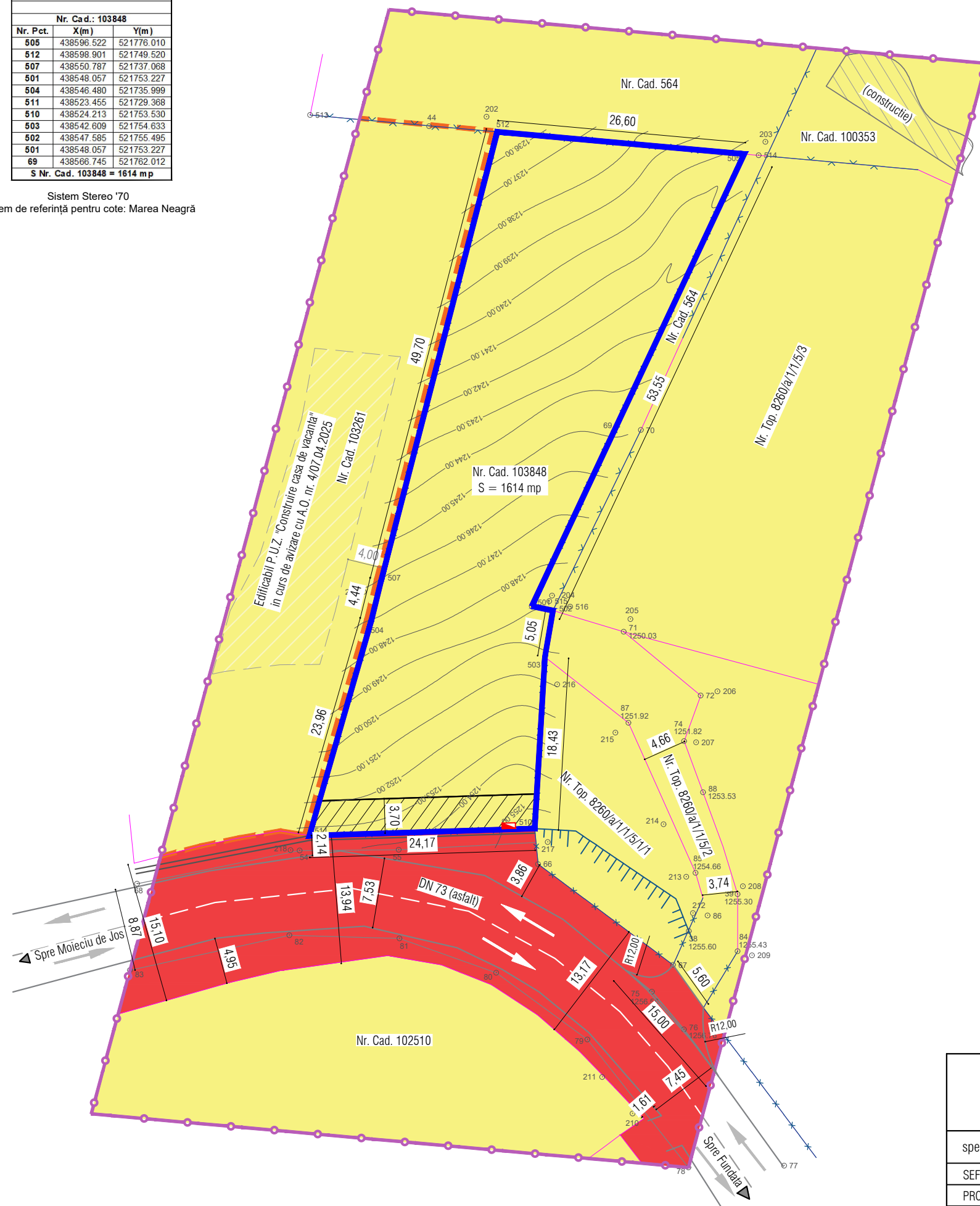


S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro				Initiator : Bancu Gabriel-Petrisor si Bancu Iuliana	Proiect nr. 6-27-35
Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, DN 73 I.n., nr. cad. 103848				Elena M. FINTINA DE STICHIU DREPT DE SEMNARE	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 09.2025	PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	Planşa nr. U3
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C.: TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

INVENTAR DE COORDONATE

Suprafata Delimitata prin PUZ		
Nr. Cad.: 103848		
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
505	438596.522	521776.010
512	438598.901	521749.520
507	438560.787	521737.068
501	438548.057	521753.227
504	438546.480	521735.999
511	438523.455	521729.368
510	438524.213	521753.530
503	438542.609	521754.633
502	438547.585	521755.495
501	438548.057	521753.227
69	438566.745	521762.012
S Nr. Cad. 103848 = 1614 mp		

Sistem Stereo '70
Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, DN 73 F.N., C.F. NR. 103848
PLAN SITUATIA JURIDICA sc. 1:500

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- P.U.Z. "Construire casa de vacanta" in curs de avizare cu A.O. nr. 4/07.04.2025
- Construcție existentă
- Zid de sprijin
- Gard din plasa de sarma
- Gard din lemn
- Taluz rambleu - debleu
- Cutie distributie proiectata
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public

Circulatia terenurilor

- Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public

Nota:

Terenurile ocupate de RED si proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita si vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute la faza D.T.A.C. conform planului vizat de DEER Sucursala Brasov.

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

CUI 39935367, J08/2234/2018
Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro



Initiator :	Bancu Gabriel-Petrisor si Bancu Iuliana	Proiect nr.	6-27-35
Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, DN 73 f.n., nr. cad. 103848	FAZA	P.U.Z.
Denumire proiect:	Intocmire P.U.Z. - Construire casa de vacanta	Planşa nr.	U4
specificatie:	nume:	semnatura	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		
DESENAT	Ing. Voicu Simona		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.