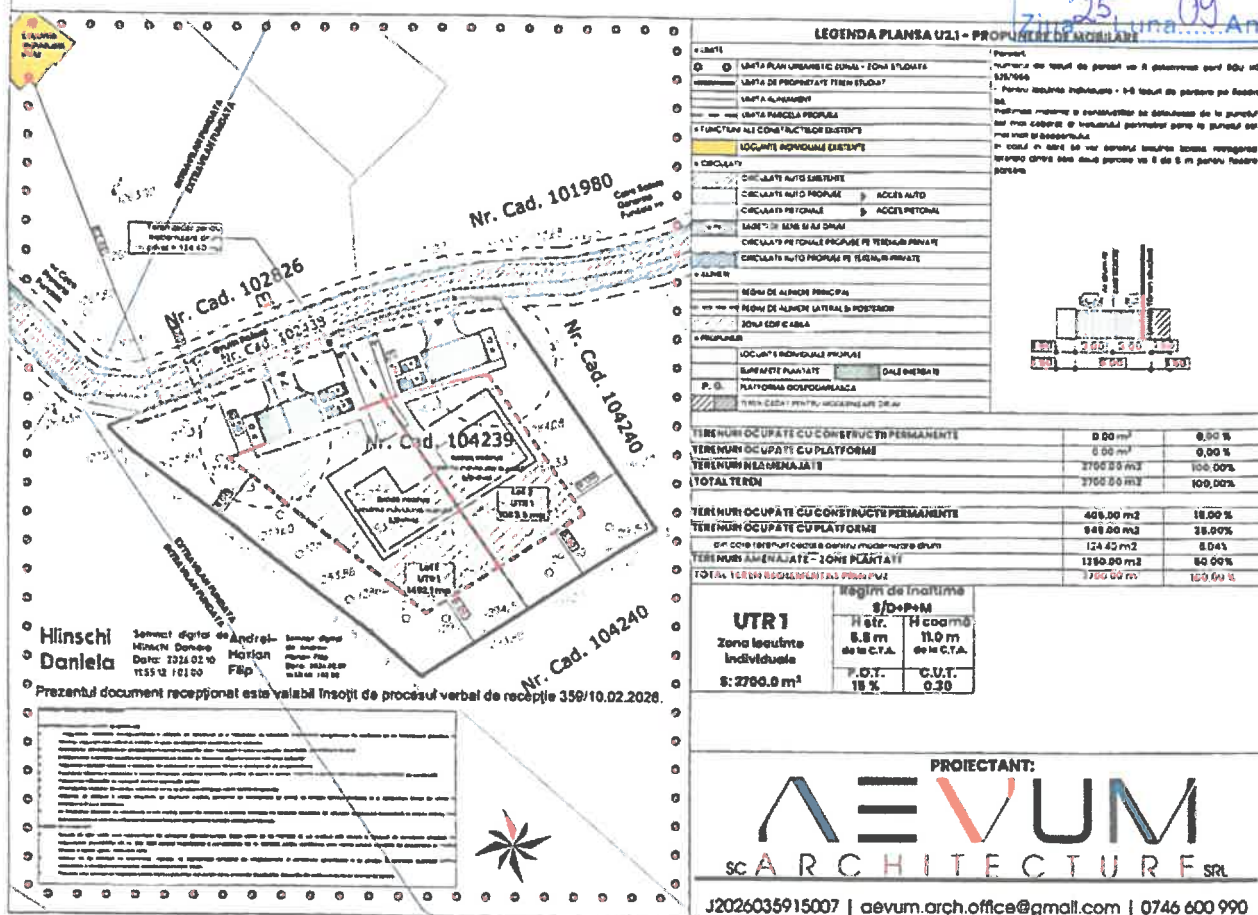


PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA

ANUNȚ DE INFORMARE A PUBLICULUI ÎN LEGĂTURĂ CU INTENȚIA DE ELABORARE A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL:

PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)

INTRARE Nr. 2653
IEȘIRE 25.09.2026
Zilă Luna An



DATA ANUNȚULUI: 25.01.2026

ARGUMENTARE: PREZENTUL PLAN URBANISTIC ARE CA OBIECT REGLEMENTAREA UNUI TEREN ÎN VEDEREA:

PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)

INIȚIATOR: Gherasim Georgiana și Gherasim Iile

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA

25.01.2026 - 20.10.2026 (25 DE ZILE)

Responsabilitatea informării și consultării populației revine PRIMĂRIEI COMUNEI FUNDATA prin DIRECȚIA DE URBANISM

Observațiile sunt necesare în vederea elaborării PUZ

Răspunsul la observațiile trimise va fi publicat de Direcția de Urbanism pe pagina de Internet a Primăriei Comunei Fundata și va fi prezentat timp de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului, la sediul propriu din Comuna Fundata, Județul Brașov

Metoda de informare: Internet: www.primariafundata.ro

Perioada: 25 de zile calendaristice de la data publicării

Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare
- Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de analiză
- Elaborarea propunerilor finale, care includ toate observațiile avizatorilor și care se supun procedurii de transparență decizională

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ

TABEL VECINI -

	Nr cadastral	Nume, Prenume	Adresa, nr telefon
1	104240 - sud	Cojocaru Monica	
2	Top: 8896/1/1 - nord	Voinescu Cornel Voinescu Maria	

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ

Declarație pe proprie răspundere

Subsemnata Gherasim Georgiana, în calitate de beneficiar al proiectului **PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate) amplasat în Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239** declar pe proprie răspundere ca am făcut, împreună cu echipa de proiectare SC AEVUM ARCHITECTURE SRL și cu ing. Filip Andrei Marian, toate demersurile posibile pentru a identifica vecinul din vestul terenului studiat prin PUZ pentru a facilita procesul de consultare a populației cu scopul emiterii raportului de informare a publicului necesar pentru PUZ.

Astfel, s-au întreprins următorii pași:

1. Am căutat în baza de date digitală a OCPI vecinii ale căror cărți funciare sunt actualizate în format digital, unde nu am găsit cartea funciara a vecinului din vestul terenului.
2. Am solicitat schita de carte funciara veche pentru a identifica numărul topografic al aceluși vecin, de unde am constatat că terenul respectiv are nr. topografic 8895.
3. Am fost în arhiva de la OCPI Brașov pentru a identifica numărul de carte funciara al aceluși număr topografic, dar nu am găsit nimic despre acel număr topografic.
4. Am constatat împreună cu cei de la OCPI Brașov ca nu s-au realizat operațiuni cadastrale pe terenul menționat mai sus de zeci de ani.

În urma celor prezentate mai sus, în imposibilitatea de a identifica și contacta vecinul vestic, solicit începerea procesului de consultare a populației pentru PUZ fără acesta.

Semnat beneficiar PUZ,
Gherasim Georgiana

Georgiana
Gherasim

Digitally signed by
Georgiana Gherasim
Date: 2026.09.09
08:33:01 +03'00'

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ

PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)

- BENEFICIAR**
Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie

- PROIECTANT**
S.C. AEVUM ARCHITECTURE SRL

- DATA ELABORĂRII**
Iunie 2026

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZA: PUZ

BORDEROU

Piese Scrise
• Memoriu tehnic explicativ
• Regulament local de urbanism
• Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

Piese Desenate		
Planșa IZ	Încadrare în zonă	-
Planșa U0	Încadrare în teritoriu	1:5 000
Planșa U1	Situația existentă	1:500
Planșa U2	Reglementări urbanistice	1:500
Planșa U2.1	Propunere de mobilare	1:500
Planșa U3	Echipare edilitară	1:500
Planșa U4	Proprietatea asupra terenurilor	1:500

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZA: PUZ

RESPONSABILITĂȚI

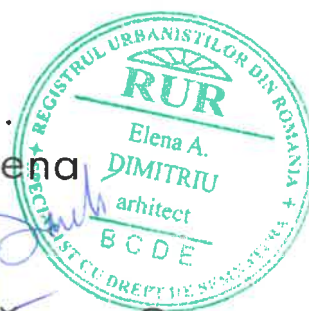
• URBANISM

Coordonator urb.

- Arh. **Dimitriu Elena**

- Arh. **Andrian Răzvan G.**

- Arh. **Irimia Carmen A.**



 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZA: PUZ
	Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor	Pagina 1

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: **PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)**

Beneficiar: **Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie**

Proiectant general: **S.C. AEVUM ARCHITECTURE S.R.L.**

Data elaborării: **IUNIE 2026**

B. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarului, se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite. Etapele de bază sunt:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- construirea căilor de circulație auto și pietonale de pe proprietate
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- intabularea construcției /construcțiilor

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției, reprezentate de asigurarea căilor de circulație/acces în terenul studiat. Va fi demarat procesul de autorizare a proiectelor aferente imobilelor propuse.

Vor fi elaborate proiectul de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC și detaliile de execuție, cu respectarea reglementărilor și normelor tehnice și juridice, precum și a prevederilor prezentului PUZ.

În zona studiată există obiectivele de utilitate publică prezentate pe planșa U4- Proprietatea asupra terenurilor (Dimensionarea și studierea în detaliu al extinderilor va fi realizată la faza DTAC, conform unei documentații realizate de un proiectant de specialitate). Extinderile rețelelor edilitare vor intra în grija beneficiarului. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației de construire, de către antreprenor.

La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu autorizația de construire.

În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor	Pagina 2

Pentru punerea în funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

Cedarea oricărei suprafețe de teren pentru modernizare cale de acces va fi realizata doar după recepția imobilelor propuse prin prezentul PUZ sau la momentul modernizării caii de acces.

C. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile legate de realizarea investiției (precum cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru elaborarea documentațiilor de proiectare, întocmire PUZ, studii de teren, topo, geo, hidro, etc.), proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, expertize, verificări de proiect, pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică, pentru consultanță, pentru obținerea avizelor și acordurilor, pentru realizarea investiției, pentru sistematizarea / amenajarea terenului, amenajarea căilor de acces - circulații carosabile și pietonale și de biciclete în incintă, amenajări pentru protecția mediului, pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului, pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate) vor fi suportate de investitor.

Nu sunt necesare lucrări care să condiționeze investiția care să fie realizate din fonduri publice.

Costurile pentru lucrările de modernizare/realizare a drumurilor publice din proprietatea Primăriei Comunei Fundata nu vor fi suportate în niciun fel de investitor.

D. ALTE CATEGORII DE COSTURI

Nu este cazul.

Întocmit
Arh. Andrian Răzvan G.



Coordonator Urbanism,
Arh. Dimitriu Elena

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZA: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ	Pagina 1

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)**

Beneficiar: **Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie**

Proiectant general: **S.C. AEVUM ARCHITECTURE S.R.L.**

Data elaborării: **Iunie 2026**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea, cu introducerea în intravilan a terenului prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) pentru construirea unui imobil pentru locuire pe un teren proprietate privată situat în extravilanul comunei Fundata. Scopul PUZ-ului este de a stabili reglementări urbanistice clare pentru dezvoltarea coerentă și sustenabilă a zonei, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare actuale și viitoare ale comunei Fundata.

Documentația justifică necesitatea introducerii terenului în intravilan prin integrarea propunerii în contextul construit existent, caracterizat prin locuințe individuale recente, și demonstrează compatibilitatea funcțională a investiției propuse cu vecinătățile. De asemenea, sunt analizate aspecte legate de regimul juridic, economic și tehnic al terenului, de condițiile de construire și accesibilitate, precum și impactul asupra zonei adiacente.

Amplasamentul studiat, în suprafață de 2700.0 mp nu este reglementat, fiind aflat în extravilan. Se dorește introducerea în intravilan și reglementarea acestuia, cu încadrarea în **UTR 1 - Zonă locuințe individuale**.

Prin planul urbanistic zonal se urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată și optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcțiunilor din cadrul zonei

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ	Pagina 2

studiate, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților. Se urmărește completarea țesutului rezidențial existent și optimizarea utilizării terenurilor aflate la limita actualului intravilan, contribuind la o dezvoltare coerentă, controlată și echilibrată a localității Fundata. Introducerea terenului în intravilan reprezintă o etapă firească în evoluția acestei zone, care a cunoscut în ultimii ani o creștere constantă a fondului construit și a infrastructurii edilitare.

Amplasamentul propus beneficiază de acces la drumuri publice existente precum și de posibilități de racordare la rețelele edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale), ceea ce asigură condițiile optime pentru realizarea investiției.

Prin reglementările urbanistice propuse, documentația contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei, asigurând o integrare armonioasă a noii construcții în peisajul local și în cadrul natural, cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă și a caracterului rezidențial al localității.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce urmărește analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și posibilități de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

PUZ-ul, ca fază premergătoare proiectului de investiție, va constitui prin propunerile prezentate, documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din D.P.TH.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal se elaborează conform Ghidului Metodologic GM-010-2000, elaborat de URBANPROIECT București și avizat de către MLPTL. Acesta reprezintă o etapă obligatorie și de importanță majoră în ansamblul documentațiilor de urbanism, alături de Planul Urbanistic General (PUG-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 13 N/1999) și de Planul Urbanistic de Detaliu (PUD-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 37 N/2000).

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Brașov și Planul Urbanistic General al Comunei Fundata.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ	Pagina 3

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicei teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare următoarele documentații:

- Acord geotehnic
- Planuri topografice scara 1:1000; 1:2000; 1:500
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă.
- Date statistice
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Zona studiată se află într-un proces continuu de dezvoltare urbanistică, caracterizat prin apariția de construcții noi cu funcțiunea de locuire și prin promovarea mai multor documentații de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), avizate și aprobate în ultimii ani. Pe baza acestor reglementări urbanistice au fost emise autorizații de construire pentru imobile de locuințe individuale, ceea ce confirmă interesul crescut pentru valorificarea terenurilor din această zonă și consolidarea caracterului rezidențial al localității. Dezvoltarea se realizează treptat, într-un mod coerent, contribuind la extinderea controlată a intravilanului și la integrarea noilor investiții în structura urbană existentă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Comuna Fundata este situată în centrul țării, la extremitatea sudică a județului Brașov, în bazinul ce se desfășoară între masivele Bucegi și Piatra Craiului, în culoarul RucărBran. Ea ocupă nivelurile superioare ale platformei brănene (1200-1300m) și este cea mai înaltă așezare carpatică românească, cu locuințe situate la peste 1300 metri altitudine și chiar 1400 metri altitudine. Suprafața totală a comunei este de 3681 ha, după cum se precizează în Documentul Institutului Național de Statistică din anul 2008, referitor la suprafața fondului funciar. Comuna Fundata face parte din micro-regiunea Bran, ce se află localizată în partea sudică a județului Brașov, la granița dintre județele Brașov, Argeș și Dâmbovița. Alături de comunele Bran și Moieciu, comuna Fundata formează arealul geografic numit zona Bran.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 4

• Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localității

Zona studiată se află în partea central-nordica a comunei Fundata, în nordul satului Fundata și prezintă un caracter predominant rezidențial, rezultat al dezvoltării continue a fondului construit. În ultimii ani, localitatea a cunoscut o dinamică accentuată de dezvoltare, determinată de dezvoltarea turismului. Evoluția zonei s-a realizat în mod organic, prin construirea de locuințe individuale și unități turistice. Terenurile libere din zonă reprezintă rezerva de dezvoltare rezidențială a localității, iar infrastructura edilitară este în curs de extindere, asigurând condițiile necesare pentru continuarea procesului de construire.

• Potential de dezvoltare

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate atât în proprietate privată, cât și publică, constituie un areal în curs de dezvoltare. Zona studiată prezintă un potențial semnificativ de dezvoltare datorită amplasării favorabile în subzona Bran și a cadrului natural atractiv. Caracteristicile terenului și contextul existent susțin posibilitatea dezvoltării de funcțiuni rezidențiale sau recreative, într-un mod echilibrat și integrat în peisajul local.

3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

○ Poziția zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată se află în extravilanul localității Fundata, UAT Fundata, fiind poziționat la nord de limita intravilanului, conform plansei UO.

○ Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Terenul studiat este amplasat în Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239, conform planului de încadrare în zonă.

Terenul studiat este neconstruit, având o formă de patruleter neregulat, cu accesul din zona nordica prin drum Paicel, nr. cad. 102438, cale de acces prevăzută cu îmbrăcăminte provizorie - pietris/pamant, aceasta fiind propusa spre modernizare.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de alimentare cu energie electrică si alimentare cu apa.

Instituțiile de interes general (primărie, stație pompieri, poliție) se află în zona centrala a comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 2.30 km de terenul studiat.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ	Pagina 5

3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Descrierea geo-morfologica

Relieful comunei este destul de variat, cotele cele mai joase scăzând sub 800 metri altitudine, în timp ce cotele cele mai înalte tind spre 2000 metri altitudine. Punctul cel mai înalt locuit este dat de pasul Giuvala, aflat pe teritoriul satului Fundata, care este situat la 1235 metri altitudine. Rețeaua hidrografică este slab reprezentată și inegal repartizată. Comuna Fundata este străbătută de pâraurile Fundățica (afluent al râului Dâmbovița), Șirnea și Rogozu (afuenți ai râului Zbârcioara), care nu reprezintă un important potențial hidroenergetic. Clima din comuna Fundata este temperat-continentală, specifică așezării geografice a României pe continentul european și reliefului muntos în care este poziționată. Valorile medii ale temperaturii aerului în cursul anului cunosc o amplitudine anuală de 18,9°C la stația Fundata. Media temperaturii aerului anuale se situează în jurul valorii de 4-5°C. Numărul mediu anual al zilelor de vară cu temperatură maximă este de 20-0 la Fundata. În comparație cu aceste date, temperaturile medii anuale din România oscilează între 22°C și 24°C în timpul verii, respectiv între -3°C și -5°C, în timpul iernii.

Precipitațiile sunt abundente, mai ales primăvara și toamna, cu o medie anuală de 1200 milimetri/an. Aceste valori ale precipitațiilor se situează în trendul național caracteristic zonelor montane, ce are valori ridicate, cuprinse între 1000 milimetri/an și 1400 milimetri/an (conform [http://ro.wikipedia.org/wiki/Clima Rom%C3%A2niei](http://ro.wikipedia.org/wiki/Clima_Rom%C3%A2niei)). Predominarea precipitațiilor sub formă solidă atrage după sine creșterea grosimii stratului de zăpadă și a duratei menținerii lui (aproximativ 140-200 zile). Acest fapt explică existența unor ani în care iarna durează mai mult de șase luni. Prima ninsoare se înregistrează la mijlocul lunii octombrie în zonele mai joase, ea devenind din ce în ce mai timpurie în raport cu creșterea altitudinii. Frecvența calmului are o valoare medie de 11% la stația Fundata. În ceea ce privește intensitatea (viteza) medie a vântului, ea crește cu altitudinea, variind în funcție de direcția lui. Solurile sunt de tip podzolic, sărăcăcioase și subțiri, ceea ce face ca seceta să se instaleze repede în condițiile în care nu plouă câteva săptămâni. Flora este cea specifică zonei montane și sub-montane și cuprinde plante ocrotite prin lege, precum bujorul galben, garofița Pietrii Craiului, sângele voinicului. Fauna este reprezentată de animale caracteristice zonelor temperat-continentale, precum lupi, urși, vulpi, mistreți, căprioare, viezuri, jderi, iepuri, cocoșul și găinușa de munte, păstrăvi.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 6

● Concluzii extrase din Avizul Geotehnic Preliminar:

În condițiile date, terenul îndeplinește condițiile de stabilitate și inundabilitate optime.

Proiectarea finală se va realiza în baza unui studiu geotehnic elaborat în acest scop, conform NP 074-2022, care va cuprinde informații suplimentare asupra terenului de fundare. Nivelul de investigare se va stabili în funcție de obiectivele propuse a fi realizate pe amplasament și implicațiile de natura geotehnică a execuției și exploatării acesteia.

● Riscuri naturale

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate. Prin urmare, elementele de geomorfologie observate și analizate pe teren, conferă zonei investigate, un caracter stabil din punct de vedere geodinamic fără a se impune necesitatea efectuării unor analize de stabilitate detaliate.

Elementele hidrologice și geomorfologice identificate pe amplasament nu descriu pentru suprafața de teren investigată un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă și/ sau a scurgerilor masive de pe torenți, ceea ce confirmă caracterul favorabil al terenului pentru construirea unor locuințe individuale.

3.2. CIRCULAȚIA

Caile de circulație existente în zonă, identificat în principal ca drum Paicel, nr. cad. 102438 sunt prevăzute cu îmbrăcăminte provizorie - pietris/pământ până la ieșirea în strada principală DJ730A. Totodată, calea de acces este subdimensionată și necesită o sistematizare pentru a fi modernizată la standardele cerute.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Calea de acces prezintă îmbrăcăminte provizorie de pietris/pământ.
- Calea de acces este subdimensionată
- Lipsa trotuarelor pietonale

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 7

3.3. OCUPAREA TERENURILOR

○ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Așa cum s-a arătat în capitolele anterioare, zona este situată în extravilanul localității Fundata, UAT Fundata. În prezent, pe amplasamentul cu o suprafață de **2700.00 mp în acte și 2700.00 mp măsurat**, nu există construcții permanente.

○ Relaționări între funcțiuni:

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din locuințe individuale, cea mai apropiată locuință individuală aflându-se la o distanță de 52.5 m față de limita de proprietate.

Terenul se află amplasat în zona central-nordică a teritoriului administrativ al UAT Fundata.

Amplasamentul are următorii vecini:

- la N - Cale de acces nr cad 102438
- la E - Teren proprietate privată a pers. fizice - nr cad 104240
- la S - Teren proprietate privată a pers. fizice - nr cad 104240
- la V - Teren proprietate privată a pers. fizice

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se va asigura din str. nr cad 102438, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona are un grad de ocupare redus.

Fondul construit existent în zonă, aflat la distanța minimă de 52,5 m față de limita de proprietate, este constituit din:

- Locuințe individuale P/P+1E/P+M/P+1E+M aflată în stare bună;

Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic zona nu este afectată.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Terenul beneficiază de rețelele de energie electrică, rețele de alimentare cu apă, acestea fiind propuse spre extindere.

Asigurarea cu spații verzi:

Asigurarea cu spații verzi se realizează prin plantarea spațiilor libere rămase neconstruite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ	Pagina 8

Principalele disfuncționalități:

- În zona exista terenuri neconstruite cu potențial de valorificare.

3.4. ECHIPAREA EDILITARĂ

• **ALIMENTAREA CU APĂ**

Reteaua publica de alimentare cu apa este prezenta in zona studiata, fiind accesibilă de pe DJ730A, dar continuand si către terenul studiat.

• **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ**

Reteaua publica de alimentare cu energie electrica este prezentă în apropierea terenului și a caii de acces.

• **GAZE NATURALE**

Nu este cazul.

• **CANALIZARE**

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități:

- Necesitatea extinderii rețelelor edilitare pentru echiparea terenului studiat si necesitatea suplinirii lipsei canalizarii si a alimentării cu gaz natural.

3.5. PROBLEME DE MEDIU

• Relatia cadru natural - cadru construit:

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul construit prin: construcțiile de locuințe și cele ce adăpostesc servicii/ funcțiuni, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare, în plus producându-se zgomot și poluare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

În zona studiată, cadrul neconstruit (neamenajat) este predominant față de cel construit (amenajat).

Terenul pe care se dorește amplasarea funcțiunilor propuse, beneficiază de o poziție favorabilă, prin accesibilitate și orientare.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 9

- **Aer**

Prezența vegetației atenuează poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

- **Apa**

Agresivitatea sulfatică și magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente și în vecinătățile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

- **Sol**

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deșeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer și sol) datorită efectului lor conjugat ecologic și economic.

- **Nivel fonic**

Ca și aerul, singurul poluator fonic ușor identificabil este traficul auto scăzut din zonă. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).

- **Concluzii**

Din analiza factorilor de mediu și a cadrului natural rezultă că:

- zona nu este poluată;
- microclimatul este foarte potrivit pentru activitățile ce se preconizează a se desfășura.

În ceea ce privește factorii antropici ai climei – nu se realizează defrisări, irigații și desecări, poluarea fiind evitată prin plantații de aliniament și prin plantări ample în zonele de parc. Nu sunt identificați factori ecologici, capabili de a influența viața organismelor din zona, amplasamentul fiind localizat la distanțe considerabile față de zone de biodiversitate. Factorii abiotici nu prezintă efecte deosebite, aerul, apa, lumina, căldura, umiditatea și vântul încadrându-se în limite normale. Totodată, factorii geomorfologici sunt prielnici dezvoltării obiectivului propus, altitudinea reliefului, înclinarea și expunerea favorizând amplasarea propunerii urbanistice, precum factorii edafici, reprezentați de solul cu proprietățile sale fizice chimice și biologice. În ceea ce privește factorii biotici, localizarea amplasamentului la o distanță considerabilă față de posibilele biotopuri prezente în zona fac improbabilă afectarea negativă de către soluția urbanistică propusă, biodiversitatea prezenta fiind nealterată.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv și exploatarea la maximum a potențialului natural, se pot crea spații reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 10

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice dacă se respectă coeficienții urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietățile limitrofe (conf. P.U.G.), sunt respectate recomandările de sistematizare și dacă se păstrează funcțiunile propuse prin P.U.Z.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

Căile de acces sunt lipsite de perdelele vegetale de aliniament/ protecție, fapt ce crește posibilitatea poluării (zgomot, noxe). Prezența echipamentelor edilitare din zonă nu prezintă riscuri pentru zonă.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic - nu este cazul.

3.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Organele administrației publice locale cât și populația impun dezvoltarea zonei studiate cu funcțiuni de locuire și servicii, considerate ca făcând parte dintr-o zona economică de dezvoltare, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât și primăriei.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă cu acces ușor la facilitățile principale ale Comunei Fundata, aflat la o distanță de aproximativ 2.3 km de terenul studiat. De asemenea o componentă importantă este și prezența în zonă a rețelelor edilitare. De asemenea, va trebui ca reglementările acestei lucrări să țină cont și de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-și răspunderea de a construi conform cu documentațiile avizate.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 11

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu acordul geotehnic întocmit. Se vor găsi soluții pentru branșarea la rețelele existente în zonă.

Disfuncționalități constatate pe situl studiat:

- Terenuri neconstruite, spații goale neamenajate
- Calea de acces prezintă îmbrăcăminte provizorie de pietris/pamant.
- Calea de acces este subdimensionată
- Lipsa trotuarelor pietonale
- Necesitatea extinderii rețelelor edilitare pentru echiparea terenului studiat și necesitatea suplinirii lipsei canalizării și a alimentării cu gaz natural.

4.2. PREVEDERI ALE PUG

Nu există prevederi în PUG pentru acest teren, întrucât în prezent se află în extravilan.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente naturale care pot fi valorificate: perspective spre dealurile învecinate și zona montana, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe grădini și deschideri spre natură. Pentru o mai bună însorire și compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil nord-est – sud-vest.

Formele și proporțiile construcțiilor propuse vor pune accent pe conservarea și valorificarea specificului local și pe relația construcțiilor propuse cu terenul în pantă. Se vor cauta acele conformări care presupun un minim de excavații și un minim de deplasare de pamant în vederea realizării construcțiilor. Se va evita realizarea unor subsoluri adânc decupate în teren și se va opta pentru așezarea în trepte.

Construcțiile propuse vor ține cont de Ghidul de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural întocmit de OAR pentru zona Bran.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 12

Acoperisul va fi cat mai simplu, cu pante egale. Nu se admit jocuri în acoperiș, mai multe ape, pante diferite, diferite de nivel la coama.

Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei prin realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților sau prin săpături care pot produce destabilizari ale terenului. Zidurile de sprijin vor fi minime și vor fi imbracate in vegetatie sau cu materiale naturale. Se recomanda împrejmuirea cu vegetatie, acoperirea teraselor cu iarba sau cu materiale naturale.

4.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul studiat prezinta acces din calea de acces drum Paicel, nr. cad. 102438 in partea nordica. Calea de acces este propusa spre modernizare la un profil stradal cu doua sensuri de circulatie de 6.0 m carosabil si cate un trotuar de 1.5 m pe fiecare parte.

În interiorul terenului studiat au fost dispuse cate doua locuri de parcare per lot conform cerintelor din RGU pentru funcțiunile propuse ce vor fi accesate prin calea de acces publica.

Concomitent cu propunerea de străzi, se va realiza și rețeaua de iluminat stradal, precum și trotuarele pentru circulația pietonilor de-a lungul străzii.

Nu se va permite amplasarea de locuri de parcare supraterrane aflate la o distanță mai mică de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4, punctul c. În zonele în care distanța dintre clădire și locurile de parcare este mai mica decat 5 m vor fi amenajate spații ce nu au destinatia de camere de locuit: bucatarii, bai, balcoane, etc.

Se vor reduce pe cat posibil suprafetele asfaltate în zona parcarilor si se vor adopta soluții de pavare ecologica, inclusiv pentru aleile pietonale, cum ar fi: pavaje permeabile, dale de gazon, piatra naturala, pavaje cu iarba armata, etc.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ	Pagina 13

4.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilanțul teritorial total teren suprafața studiată:

TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	0.00 m ²	0,00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.00 m ²	0,00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2700.00 m ²	100,00%
TOTAL TEREN	2700.00 m²	100,00%
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	405.00 m ²	15.00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	945.00 m ²	35.00%
din care terenuri cedate pentru modernizare drum	124.40 m ²	6.04%
TERENURI AMENAJATE - ZONE PLANTATE	1350.00 m ²	50.00%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ	2700.00 m²	100,00 %
UTR 1 Zona locuințe individuale S: 2700.0 m ²	Regim de înălțime S/D+P+M	
	H str. 5.5 m de la C.T.A.	H coamă 11.0 m de la C.T.A.
	P.O.T. 15 %	C.U.T. 0.30

Terenul cu o suprafață de 2700,00 mp ce prezintă o înclinație descendentă de la sud spre nord, face obiectul PUZ-ului și este în proprietatea beneficiarilor prin CVC nr. 110/08.05.2025. Conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru terenul studiat, acesta prezintă categoria de folosință faneată în suprafața de 2700 mp. Pentru acest teren nu există reglementări urbanistice aprobate prin PUG Fundata, propunându-se reglementarea acestuia și introducerea în **UTR 1 - Zonă locuințe individuale**.

Posibilitatea de dezvoltare a acestei zone este incontestabilă. Se propune crearea unui țesut construit controlat și specific densificat conform subzonei locale, împreună cu extinderea a clădirilor printr-un procedeu controlat de dezvoltare spațială repartizat cu respectarea indicatorilor urbanistici POT (15%) și CUT (0,30), obținându-se astfel un efect pozitiv de evoluție complexă în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial.

Terenul va fi încadrat în **UTR 1 - Zonă locuințe individuale**.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 14

Pentru UTR 1 - Zonă locuințe individuale:

Înălțimea la streașină sau atic a clădirii va fi cea prevăzută prin planșa de reglementări:

- Maxim 5.5 m la streașină/atic de la CTA și maxim 11.0 m la coama de la CTA, corespunzătoare unui regim maxim de înălțime de S/D+P+M, măsurându-se de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperisului.

În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice, dacă este cazul.

Se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axa paralelă la panta terenului natural.

Prin mansardă (M), se înțelege nivelul locuibil din spațiul șarpantei, cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort necesare locuirii, cu înălțimea liberă minimă de 1,20 m și cu suprafața construită de maximum 70% din suprafața ultimului nivel; Mansarda se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea POT și CUT; Prin demisol (D) se înțelege un nivel parțial îngropat, în cazul construirii specifice în zonă; Din perspectiva securității la incendiu, în raport cu normativul P118-2025, demisolul se consideră nivel suprateran al construcției atunci când pardoseala lui este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător, cu amplasată sub nivelul terenului și se include în numărul de niveluri supraterane; Pe terenurile în pantă, demisolul este considerat nivel suprateran atunci când are îndeplinită condiția de suprateran pe 50% sau mai mult din perimetru; Subsolul este nivelul construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă; Subsolurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcției.

- **Procentul maxim de ocupare** a terenului **P.O.T.** va fi de **15%**.

- **Coeficientul maxim de utilizare** a terenului **C.U.T.** va fi de **0.30**.

Regimul de aliniere este conform reprezentării pe planșa U2 Reglementări urbanistice și anume:

Regim de aliniere principal

- regimul de aliniere principal este poziționat la o distanță de **10.00 m** față de aliniament către drum conform planșei de reglementări urbanistice.

- regimul de aliniere este poziționat la o distanță de **14.50 m** față de axul caii de acces propusa spre modernizare drum Paicel, nr cad. 102438.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 15

Regim de aliniere lateral:

- regimul de aliniere lateral stanga este poziționat la o distanță de **8.00 m** față de limita parcelei pentru lotul 2
- regimul de aliniere lateral stanga este poziționat cuplat pentru locuințe cuplate sau la o distanță de **5.00 m** față de limita parcelei pentru lotul 1
- regimul de aliniere lateral dreapta este poziționat la o distanță de **8.00 m** față de limita parcelei pentru lotul 1
- regimul de aliniere lateral dreapta este poziționat cuplat pentru locuințe cuplate sau la o distanță de **5.00 m** față de limita parcelei pentru lotul 2

Regim de aliniere posterior:

- regimul de aliniere posterior este poziționat la o distanță de **8.00 m** față de limita de proprietate conform planșei de reglementări urbanistice.

Volumetria propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul urbanistic dat de ansamblul construit și se va adapta topografiei terenului. Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planșa U2 în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire și înălțimea maximă admisă.

Amplasarea clădirilor se va realiza conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 3, alin. 1.**

Retragerile de la aliniament sunt admise în limita ariei construibile delimitată de regimul de aliniere prevăzut în planșa U2.

Clădirile propuse vor fi concepute pentru a răspunde necesităților impuse de funcțiunea propusă, în conformitate cu normele specifice și la standardele de confort actual.

4.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

• CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea utilităților se realizează de la rețelele edilitare stradale, clădirea propusă urmând să se alimenteze la aceste rețele pe măsura solicitărilor.

• ALIMENTAREA CU APĂ

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii condițiilor igienico-sanitare pentru locuințe, se va determina conform STAS 1478/90 și STAS 1343/89.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 16

Alimentarea cu apă potabilă pentru asigurarea condițiilor igienico - sanitare pentru proprietari și igienizarea spațiilor se va face prin extinderea și branșarea la rețeaua publică, existenta in zona invecinata cu acces din DJ730A si prin calea de acces drum Paicel

La limita proprietății propuse, se va amplasa un câmin de apometru pentru contorizarea consumului de apă.

- CANALIZARE

Imobilele propuse se vor racorda la doua bazine vidanjabile propuse pe proprietate, cate unul pentru fiecare lot sau eventual, in urma unui acord, la un singur bazin vidanjabil, daca este posibil acest lucru din punct de vedere tehnic. Canalizarea se va efectua în sistem separativ: ape uzate și ape pluviale.

De pe suprafețele betonate apele pluviale conventional curate vor fi dirijate spre spațiile verzi care înconjoară incinta și absorbite de aceasta.

Debitele calculate pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor stabili conform STAS 1846-83.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată va fi alimentată cu energie electrică de la rețeaua aflată de-a lungul căii de acces pentru zona studiată.

Se va lua în calcul și necesarul pentru iluminatul exterior.

Soluția de racord la rețeaua electrică se va stabili de către proiectanții de specialitate.

- ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură a clădirilor propuse se va realiza independent cu o pompă de căldură.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

- GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor menajere se va realiza prin contracte individuale. Platforma de gunoi este prevăzută în spațiul special amenajat, conform planșei U2. Punctele de gunoi vor fi înconjurate de ziduri de 1.8 m înălțime cu acoperiș și uși din grilaj metalic ventilat sau vor fi amplasate în europubele ce vor fi preluate în mod des și regulat de către operatorul de îndepărtare a deșeurilor. Locul de amplasare a depozitelor de deșeuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art 4,punctul a.**

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 17

4.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări):

Proiectul de plan integrează considerentele de mediu din perspectiva dezvoltării durabile. Noile funcțiuni din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

- a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: Nu este cazul;
- b) Natura cumulativă a efectelor: Nu este cazul;
- c) Natura transfrontieră a efectelor: Nu este cazul;
- d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:

Proiectul de plan prevede realizarea în zona de amplasament a unei funcțiuni care nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediul înconjurător. Titularul proiectului de plan are obligația respectării condițiilor impuse de autoritățile avizatoare, de studiile întocmite pentru caracterizarea zonei.

- e) Mărimea și spațialitatea efectelor:

Funcțiunea propusă pe amplasament nu are efecte semnificative asupra mediului și asupra sănătății populației din zonă;

- f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat, dată de:

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul;
- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu este cazul;
- Folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul

- g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: Nu este cazul

Proiectul de plan propune realizarea unor funcțiuni cu impact redus asupra mediului, respectiv realizarea unor imobile cu destinația de locuire.

- APE

Pentru perioada execuției construcțiilor propuse

Apele de suprafață sau subterane ar putea fi poluate de scurgeri accidentale de produse petroliere din rezervoarele camioanelor sau a utilajelor terasiere ce vor fi folosite la execuția proiectului. În acest sens, echipele de lucru vor avea în dotare truse de intervenție rapidă ce conțin materiale de tip absorbante și care, împrăștiate imediat peste petele de ulei sau benzină reduc considerabil riscul poluării apelor.

Pentru perioada de funcționare a obiectivelor

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate: instalații proprii pentru colectarea, tratarea și

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 18

evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Protecția apelor de suprafață și subterane urmăresc menținerea și ameliorarea calității și productivității naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătății umane și bunurilor materiale.

Pentru protecția calității apelor se impune respectarea standardelor de emisie și de calitate a apelor.

Ape de suprafață - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare - șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor - fără să afecteze proprietățile învecinate.

- **AER**

Pentru perioada de execuție a proiectului, principalele surse de poluare ale aerului sunt pulberile sedimentabile și praful, rezultate din activitățile de construcții cât și din activitățile de transport ale deșeurilor nerecuperabile. Pentru a evita degajarea prafului în aceste condiții se va stropi cu jeturi de apă sub presiune praful rezultat.

Pentru reducerea gradului de poluare din noxele degajate de autovehicule se va urmări utilizarea acestora numai în stare perfectă de funcționare. Sursele de poluare ale aerului pe perioada de funcționare a obiectivelor vor fi traficul auto.

Prezența unei perdele de vegetație înaltă va atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor și pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

Sunt prevăzute spații verzi de-a lungul zonelor carosabile, în vederea reducerii poluării în zonă, reprezentate atât de plantații de aliniament, cât și de spațiile plantate ce delimitează și umbresc zonele de parcare supraterrană.

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct și indirect, la mică și mare distanță, atât elementul uman, cât și celelalte componente ale mediului natural și artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanții evacuați de autovehicule își aduc un aport substanțial la formarea poluanților secundari (ozon și alți oxidanți fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condițiilor meteorologice (scăderea vizibilității, creșterea frecvenței și persistenței ceții, etc.), precum și la formarea ozonului fotochimic.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ	Pagina 19

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eșapament oxizi de carbon (CO, CO₂), oxizi de azot (NO și NO₂), pulberi, hidrocarburi parțial nearse cancerigene, compuși organici volatili (aldehide, acizi organici), precum și cantități de plumb (Pb).

Având însă în vedere totuși frecvența redusă a circulației autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Activitățile specifice nu induc noxe și substanțe poluante.

Măsuri pentru protecția aerului:

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

- **SOL**

Măsuri de reducere a degradării solului:

- deșeurile rezultate, respectiv deșeurile menajere, deșeuri reciclabile (lemn, materiale plastice, cauciuc, metale, după caz), cele rezultate din construcții etc., vor fi colectate selectiv și depozitate provizoriu în containere sau pe platforme special amenajate, pentru ca ulterior să fie predate agenților economici autorizați pentru activitatea de salubritate sau colectare/transport a deșeurilor;

- menținerea zonei de lucru în stare de curățenie, în special pentru a evita antrenarea deșeurilor de către apele meteorice sau curenți de aer;

- menținerea tuturor mijloacelor auto, utilajelor și echipamentelor, în perfectă stare de funcționare; se va interveni imediat ce se observă scăpări accidentale de combustibil sau uleiuri minerale, cu materiale absorbante corespunzătoare.

- **NIVELUL FONIC**

Principală sursă de poluare fonică din zonă este traficul auto.

Se consideră că nu vor fi surse semnificative care să impună măsuri speciale de protecție pe perioada funcționării obiectivului. Se va urmări permanent încadrarea în normele din standardele în vigoare.

Pentru evitarea potențialului disconfort și pentru îmbunătățirea aspectului estetic, se recomandă înființarea unei perdele de vegetație spre zonele de locuințe

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

În zona studiată nu se cunosc situații ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiției trebuie respectate prevederile din acordul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală și orizontală, și distanțele între construcții conform P.U.Z.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 20

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcămînți și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Evacuarea apelor uzate se realizeaza astfel: apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate prin tuburi PVC și dirijate spre rețeaua de canalizare proprie propusă, apele pluviale (potențial curate) sunt colectate de pe platforme și dirijate către bazinul de retenție, iar cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin deznisipatoare si separator de hidrocarburi.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile menajere obținute se vor depozita în locul amenajat din cadrul incintei, se vor ridica periodic și se vor transporta de către SC SALUBRIS SA la groapa de gunoi a orașului, în baza unui contract individual încheiat.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:

În zona nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

În imediată apropiere a zonei studiate nu există spații verzi amenajate de tip parc public.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu și nu trebuie instituită nici o zonă de protecție.

Refacere peisagistică si reabilitare urbană:

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

Valorificarea potențialului turistic și balnear:

În zona studiată nu se evidențiază vreun potențial turistic și/ sau balnear.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații (circulație) pot fi eliminate prin:

- menținerea într-o perfectă stare de funcționare a mijloacelor de transport,

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ	Pagina 21

- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- refacerea (unde este cazul) și întreținerea carosabilului,
- realizarea și întreținerea perdelelor vegetale de aliniament și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

Una din disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore poate fi eliminată prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene existente (dacă este posibil).

4.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

▪ Enunțarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii: denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării):

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

Nr.	Obiective de utilitate publica	Categoria de interes	Suprafata/ lungimea lucrării
1	Modernizarea căilor de circulație din zona - Drum Paicel, nr cad. 102438	Local	aprox. 860 m
	Extinderea rețelelor edilitare - Alimentare cu energie electrica	Local	aprox. 60 m
	Extinderea rețelelor edilitare - Alimentare cu apa	Local	aprox. 90 m

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - Proprietatea asupra terenurilor. Dimensionarea și studierea în detaliu a extinderilor va fi realizată la faza DTAC, conform unei documentații realizate de un proiectant de specialitate.

▪ Tipuri de proprietate în zonă (terenuri proprietate publică și privată - de interes national, judetean, local; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice):

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- Calea de acces, proprietate publica
- terenuri proprietate privată.

Pe terenul studiat nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenului.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 22

- Circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse; terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ- teritoriale; terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii sau schimbului;

- Se propune cedarea suprafeței de 124.4 mp pentru modernizarea căii de acces Drum Paicel, nr cad. 102438. Cedarea se va realiza conform planului de acțiune pentru implementarea investițiilor.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Nu este cazul, teren aflat în extravilan.

- Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

În zona studiată este oportună introducerea de noi funcțiuni prin propunerea de noi imobile rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației, care să susțină programul de dezvoltare al comunei.

- Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulație (mentenanța acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție).

- Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Dezvoltarea acestui proiect va atrage investiții în infrastructură și va stimula economia locală prin crearea de noi locuri de muncă în domeniul construcțiilor, amenajărilor interioare și serviciilor de întreținere. Odată finalizat, imobilul va genera oferta care să satisfacă cererea pentru locuire din zona. Această creștere a activității economice va contribui la dezvoltarea sustenabilă a zonei și va sprijini antreprenoriatul local.

De asemenea, investiția va spori valoarea terenurilor și a proprietăților din apropiere, consolidând atractivitatea zonei pentru noi proiecte de dezvoltare imobiliară. Prin integrarea unor soluții de construcție eficiente energetic și sustenabile, proiectul va reduce costurile operaționale pentru locatari și va contribui la un mediu construit mai rezilient.

Această dezvoltare va contribui la sporirea veniturilor bugetare prin taxe și impozite locale, facilitând investițiile ulterioare în infrastructură, utilități și servicii publice.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ	Pagina 23

În plus, proiectul va stimula activitatea economică pe termen lung prin crearea unui ecosistem urban funcțional, în care spațiile de locuire se îmbină armonios cu cele comerciale și de servicii.

La nivel social, dezvoltarea imobilului va îmbunătăți calitatea locuirii prin oferirea unor spații moderne, adaptate cerințelor actuale de confort și eficiență energetică. Proiectul va contribui la densificarea controlată a zonei și la optimizarea utilizării terenului.

Dezvoltarea acestui proiect va sprijini coeziunea socială, oferind oportunități de interacțiune și dezvoltare a unui mediu locativ echilibrat.

De asemenea, investiția va sprijini dezvoltarea economică sustenabilă prin integrarea unor tehnologii moderne și eficiente energetic. Prin utilizarea unor soluții ecologice, imobilul va contribui la protejarea mediului și la reducerea costurilor operaționale pe termen lung. Acest aspect va încuraja și alte afaceri din zonă să adopte practici sustenabile, ceea ce va avea un impact economic pozitiv asupra întregii comunități.

Având în vedere poziția amplasamentului într-o zonă construită, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare și bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenție și rezolvarea corectă a circulației auto și pietonale în zonă;
- tratări arhitecturale de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate și articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă și conformarea la cote înalt calitative a spațiilor create;
- tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional și plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi și culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Memoriu de prezentare PUZ		Pagina 24

▪ Indicarea lucrărilor necesare a fi elaborate ulterior: detalierea propunerilor în alte studii (P.U.D.); proiecte prioritare de investitii, care să asigure realizarea obiectivelor. în special în domeniul interesului general; prezentarea etapelor viitoare, actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii:

După aprobarea P.U.Z., dacă se dorește modificarea reglementărilor cu privire la accesele auto și pietonale, retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformării arhitectural - volumetrice, modului de ocupare a terenului, designului spațiilor publice, după caz, reglementărilor cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism (conform art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările și modificările ulterioare) și procentul de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001), se poate întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D).

Întocmit,
Arh. Andrian Razvan G.



Coordonator Urbanism,
Arh. Dimitriu Elena



 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 1

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate prin PUZ, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUZ, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.
- Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a zonei și a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.
- Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

- Prezentul regulament de urbanism a fost elaborat în baza:
La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau:
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R.525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare,
 - Ghidul de elaborare și aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000,
 - Ghidul de elaborare a conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000,

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 2

- prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Fundata.

3. DOMENIUL DE APLICARE

1. Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în extravilanul comunei Fundata ce se constituie ca obiect pentru **PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)**, și se aplica unităților teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.
2. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
3. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1. 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.
2. Utilizarea funcțională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planșa U2 - Reglementări Urbanistice.
3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 3

gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECȚIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere și industriale se va face printr-o rețea de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite și menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea și evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localități rurale, cu condiția prevenirii dezvoltării insectelor și rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor și să nu polueze sursele locale de apă.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă construcțiilor:

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populației se pot folosi:

- Surse subterane – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă
- Surse de suprafață – ce îndeplinesc condițiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosință și numai după tratare – apă potabilă.

Sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă și rețelele de distribuție se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecție sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare

Asigurarea unor cantități minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodărești și publice:

- 50 l / om / zi – instalații locale
- 100 l / om / zi – instalații centrale

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 4

- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
- Distribuția apei trebuie să fie continuă.
- Se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă cu rețele de apă destinate altor scopuri.

3. SALUBRITATE – GENERALITĂȚI

1. Atât în scopul protecției mediului natural și antropic cât și în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătățirii serviciului de salubritate.
2. Astfel, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor gospodărești sau de suplimentare a celor existente, poziționarea judicioasă de containere și recipiente, eventual cu sortare prealabilă.
3. Colectarea deșeurilor menajere și stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu roțile sau cu saci din material plastic.
4. Soluționarea problemelor legate de salubritate se face în funcție de zonificarea funcțională prevăzută în documentațiile urbanistice.
5. La poziționarea și dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele și actele normative în vigoare precum și caracterul zonei. Măsurile de salubritate ale localității nu vor afecta urbanistic, funcțional și compozițional cadrul construit.
6. Se vor evita de asemenea, depozitățile întâmplătoare ale gunoierului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancționate drastic conform legilor în vigoare.
7. Intervențiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare și colectare cu orele în care proprietarii sunt prezenți la domiciliu.
8. De asemenea, activitățile de salubritate vor fi efectuate astfel încât să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea ansamblului.
9. Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătățiri prin adoptarea soluțiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experiența țărilor avansate.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 5

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.
2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepție construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.
3. Autorizarea executării construcțiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.
4. Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
5. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
6. Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția respectării indicilor maximi admiși ai P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentațiile de urbanism și precizați în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 și Anexa nr. 2 din R.G.U.)
7. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism aprobate și conforme cu art. 16 din R.G.U.

5. REGULI DE AMPLASARE/DIMENSIONARE CONSTRUCȚII ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.
2. Autorizarea executării construcțiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice pentru:
 - Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - Parcaje, garaje și locuințe;

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 6

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

3. În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

4. Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință.

5. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

6. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

7. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

8. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt al terenului natural din zona pe care urmează să se construiască clădirea. Punctul cel mai înalt al terenului natural din zona pe care urmează să se construiască clădirea va fi baza planului paralel cu terenul natural ce se va ridica la înălțimea maximă permisă la streasina/atic sau coama, dacă este specificat, prin unitatea teritorială de referință. Toate stresinile/aticele sau în cazurile în care exista reglementări specifice, coamele clădirii trebuie să se încadreze în planul paralel cu terenul natural rezultat.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZA: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 7

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentațiile de urbanism și stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.
 - Aliniament – linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
 - Regim de aliniere – linia construcțiilor care urmărește fronturile construite ale clădirilor
2. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateerane ale clădirilor, inclusiv, demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Aceasta regula se aplica și pentru alinierea principală față de drumuri private.
3. Pentru fiecare situație în parte, se va asigura coerența fronturilor stradale în funcție de situația vecinătăților și a caracterului general al străzii.

DISTANȚE MINIME OBLIGATORII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil:
 - 2,00 m - dacă sunt ferestre;
 - 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,
precum și dacă sunt asigurate distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)
2. Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ. DISTANȚE MINIME OBLIGATORII

1. Distanțele între clădirile nealăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 8

2. Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

3. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

2. Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate;

3. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției (vezi art. 26 din R.G.U.)

4. În sensul prezentei reguli, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe 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.

5. Rețeaua de drumuri precum și retragerea construcțiilor față de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulație din localități și teritoriul de influență – C 242 / 1993.

6. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică P.U.G. sau P.U.Z., după caz.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 9

7. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

8. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

1. Lucrările de îmbunătățire, extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale;

2. Rețelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;

3. Sistemizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertina și de pe terenul amenajat sa se faca către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;

4. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admite sa fie vizibile rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;

5. Nu se admit fride de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nise.

6. 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.

7. Se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual, doar dacă rețelele edilitare sunt în fază de proiect sau nu sunt fezabile din punct de vedere tehnic sau financiar.

8. În sensul prezentei reguli, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și/sau instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 10

9. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

10. La elaborarea documentațiilor de urbanism de tip PUD se va ține seama de condițiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacității sau înlocuirea rețelelor de apă-canal.

11. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

12. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune cu caracter privat/individual sau public/colectiv.

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

14. De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

(a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

(b) beneficiarul se obligă să se racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

15. Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (13) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

16. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

17. Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 11

operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

18. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

1. Se vor menține parcelele actuale, în special în zonele unde dimensiunile loturilor și trama stradală determină caracterul specific al zonei.
2. În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiții (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) și cu respectarea reglementărilor din PUZ.
3. Se considera parcele construibile doar parcelele ce au o suprafață de minim 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice conform HCL nr 9/2008 emis de Primăria Comunei Fundata.
4. Aceste condiții se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât și celor cu forme geometrice neregulate.
5. Aspectul exterior al construcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei.
6. Prescripțiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi ce cele învecinate (finisaje, ritmuri plin – gol, registre, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperirii și al învelitorii, etc...), îmbunătățirea aspectului compositional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne, racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajările exterioare cu caracter public.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 12

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
2. Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.
3. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.
4. Nu se admite folosirea sub nici o formă a materialelor improprii: sârma ghimpata, etc.
5. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
6. Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.).
7. Se recomandă ca indiferent de soluțiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți peisagiști, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 13

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de **2700.0 mp.**

Conform documentațiilor de urbanism, PUG Fundata, terenul se afla în extravilanul comunei Fundata, nefiind reglementat. Se dorește reglementarea acestuia prin introducerea acestuia în **UTR 1 - Zonă locuințe individuale.**

Reglementările propuse se pot studia și în planșa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR 1 - Zonă locuințe individuale

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona PUZ - ului se permit următoarele funcțiuni:

- Locuințe individuale, izolate
- Locuințe individuale, cuplate
- Dotări complementare locuirii
- Anexe gospodărești
- Spații tehnice pentru funcțiunile propuse
- Parcaje la sol
- Amenajări exterioare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

2.1. În zona PUZ - ului se permit următoarele funcțiuni cu condiții:

- Se admit funcțiuni complementare locuirii, care nu generează zgomot, vibrații etc (servicii nepoluante)
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință, cu condiția respectării normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinar și siguranța alimentelor, mediu, după caz.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 14

ARTICOLUL 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1. Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni de depozitare și comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;
- lucrări de terasamente și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- orice funcțiuni/activități nu sunt prevăzute ca fiind permise sau permise cu condiții.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. O parcelă se considera construibilă dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafață de minim 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice conform HCL nr 9/2008 emis de Primăria Comunei Fundata.
- Există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor și se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției. Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe 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.

4.2. Nu se recomandă compartimentarea terenului în parcele minime construibile.

4.3. Parcelele trebuie să aibă forme regulate, fiind recomandat ca părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulația pietonală majoră.

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 15

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTE

5.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie și are următoarele distanțe:

Regimul de aliniere principal fata de aliniament va fi conform planșei de reglementări urbanistice și anume:

Regim de aliniere principal

- regimul de aliniere principal este poziționat la o distanță de **10.00 m** față de aliniament catre drum conform planșei de reglementări urbanistice.
- regimul de aliniere este poziționat la o distanță de **14.50 m** față de axul caii de acces propusa spre modernizare drum Paicel, nr cad. 102438.

5.2. Clădirile pot avea "ieșinduri" (console, etc.) sau retrageri locale în funcție de studiul volumelor construite în limita aliniamentelor propuse în planșa de regulament U2.

5.3. În situațiile în care există retrageri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

5.4. În cazul parcelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public sau cu drumuri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. Regimul de aliniere al construcțiilor este reprezentat în planșa de reglementări cu linie roșie și are următoarele distanțe:

Regim de aliniere lateral:

- regimul de aliniere lateral stanga este poziționat la o distanță de **8.00 m** față de limita parcelei pentru lotul 2
- regimul de aliniere lateral stanga este poziționat cuplat pentru locuințe cuplate sau la o distanță de **5.00 m** față de limita parcelei pentru lotul 1
- regimul de aliniere lateral dreapta este poziționat la o distanță de **8.00 m** față de limita parcelei pentru lotul 1
- regimul de aliniere lateral dreapta este poziționat cuplat pentru locuințe cuplate sau la o distanță de **5.00 m** față de limita parcelei pentru lotul 2

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZA: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 16

Regim de aliniere posterior:

- regimul de aliniere posterior este poziționat la o distanță de **8.00 m** față de limita de proprietate conform planșei de reglementări urbanistice.

6.2. Clădirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m.

6.3. În toate cazurile se va avea în vedere respectarea de condițiilor de protecție obligatorii față de incendiu conform P118 în varianta în vigoare la emiterea certificatului de urbanism și HG 571/2016 și alte norme tehnice specifice care suprascriu aceste norme sau reglementează suplimentar din orice alte condiții necesare.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă vor respecta prevederile conținute în plansa U2 – Planșa Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul Regulament.

7.2. Distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m (cu respectarea distanțelor minime legale conform normativelor specifice).

7.3. Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației, protecție la incendiu și sanitar-veterinare.

7.4. Anexele gospodărești care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform destinației construcției. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;

8.2. Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 17

8.3. Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.

8.4. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu roțile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

8.5. Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului aferent drumului public/privat, cu excepția teșiturii bordurii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Staționarea vehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.

9.2. Necesarul locurilor de parcare va fi de doua locuri de parcare per unitate locativa.

9.3. Infrastructura aferentă va fi dimensionată conform NP24/2022 sau a normativelor mai actuale ce suprascriu acest normativ.

9.4. Staționarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și instalații cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.

9.5. Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.

9.6. Se vor reduce pe cat posibil suprafețele asfaltate în zona parcarilor si se vor adopta soluții de pavare ecologica, inclusiv pentru aleile pietonale, cum ar fi: pavaje permeabile, dale de gazon, piatra naturala, pavaje cu iarba armata, etc.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

10.1. Înălțimea la streășină sau atic a clădirii va fi cea prevăzută prin planșa de reglementări:

- Maxim **5.5 m** la streășină/atic de la CTA si maxim **11.0 m** la coama de la CTA , corespunzătoare unui regim maxim de înălțime de **S/D+P+M**, măsurându-se de

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 18

la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai înalt al acoperisului.

10.2. În culoarele rezervate rețelelor electrice, înălțimea se subordonează normelor specifice, dacă este cazul.

10.3. Se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axa paralelă la panta terenului natural.

10.4. Prin mansardă (M), se înțelege nivelul locuibil din spațiul șarpantei, cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort necesare locuirii, cu înălțimea liberă minimă de 1,20 m și cu suprafața construită de maximum 70% din suprafața ultimului nivel; Mansarda se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea POT și CUT; Prin demisol (D) se înțelege un nivel parțial îngropat, în cazul construirii specifice în zonă; Din perspectiva securității la incendiu, în raport cu normativul P118-2025, demisolul se consideră nivel suprateran al construcției atunci când pardoseala lui este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător, cu amplasată sub nivelul terenului și se include în numărul de niveluri supraterane; Pe terenurile în pantă, demisolul este considerat nivel suprateran atunci când are îndeplinită condiția de suprateran pe 50% sau mai mult din perimetru; Subsolul este nivelul construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă; Subsolurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcției.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

11.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii, răspunzând exigențelor actuale ale arhitecturii și va fi subordonat cerințelor și prestigiului investitorilor și zonei.

11.2. Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu vecinătățile imediate.

11.3. Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

11.4. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.

11.5. Formele și proporțiile construcțiilor propuse vor pune accent pe conservarea și valorificarea specificului local și pe relația construcțiilor propuse cu terenul în pantă. Se vor cauta acele conformari care presupun un minim de excavații și un minim de deplasare de pamant în vederea realizării construcțiilor. Se va evita

 AEVUM ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZA: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 19

realizarea unor subsoluri adanc decupate în teren și se va opta pentru așezarea în trepte.

11.6. Construcțiile propuse vor ține cont de Ghidul de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural întocmit de OAR pentru zona Bran.

11.7. Acoperisul va fi cat mai simplu, cu pante egale. Nu se admit jocuri în acoperiș, mai multe ape, pante diferite, diferite de nivel la coama.

11.8. Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei prin realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților sau prin săpături care pot produce destabilizari ale terenului. Zidurile de sprijin vor fi minime și vor fi imbracate in vegetatie sau cu materiale naturale. Se recomanda împrejmuirea cu vegetatie, acoperirea teraselor cu iarba sau cu materiale naturale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1. Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

12.2. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc.

12.3. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

12.4. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejuririi; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.

12.5. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.

12.6. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

12.7. Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie		NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)		DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239		FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism		Pagina 20

12.8. Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spațiu interior destinat colectării deșeurilor menajere; În cazul în care se utilizează platforme publice comune destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, acestea vor fi amenajate la distanță de minimum 10,0 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m și transparentă peste cota de 1,40m.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

13.1. Suprafețele libere și plantate vor respecta bilanțul teritorial propus și vor ocupa minim **50%** din suprafață.

13.2. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.

13.3. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp.

13.4. În zonele de versanți se recomanda plantarea cu specii de arbori și pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților, conform unui aviz de specialitate.

13.5. Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

14.1. Împrejmuirile spre drumul public sau privat vor avea maxim 1,50 m din care un soclu de 0,3 m.

14.2. Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor.

14.3. Nu se admite utilizarea sub nici o formă a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor continui din zidărie sau beton armat.

14.4. Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

14.5. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (polycarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.);

14.6. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

 A E V U M ARCHITECTURE J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 21

14.7.Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente pentru asigurarea vizibilității.

14.8.Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul împrejuririi.

14.9.Realizarea împrejuririi pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.

14.10.Împrejmuirea spre spațiul public și/sau drumuri va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

15.1. Procentul de Ocupare a Terenului va fi:

- **POT = 15%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

16.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :

- **CUT = 0.30 mp/mp ADC**

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE PUZ

17.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa și numai prin avizarea și aprobarea noii teme de proiectare de către Consiliul Județean Brașov, respectiv Consiliul Local Fundata, cu acordul scris al proiectantului PUZ-ului initial.

 J2026035915007 CUI 54804640 ✉ aevum.arch.office@gmail.com ☎ 0746 600 990	BENEFICIARI: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	NR. PROIECT: 05/06.2026
	PROIECT: PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)	DATA: Iunie 2026
	AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	FAZĂ: PUZ
	Regulament Local de Urbanism	Pagina 22

SECȚIUNEA IV

ARTICOLUL 18 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEȚINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

18.1. Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcții.

18.2. Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protecția mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protecție a mediului natural și construit.

SECȚIUNEA V

ARTICOLUL 19 - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

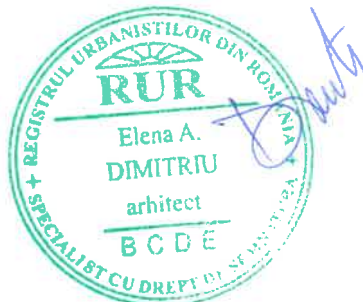
19.1. Se propune o singură unitate teritorială de referință:

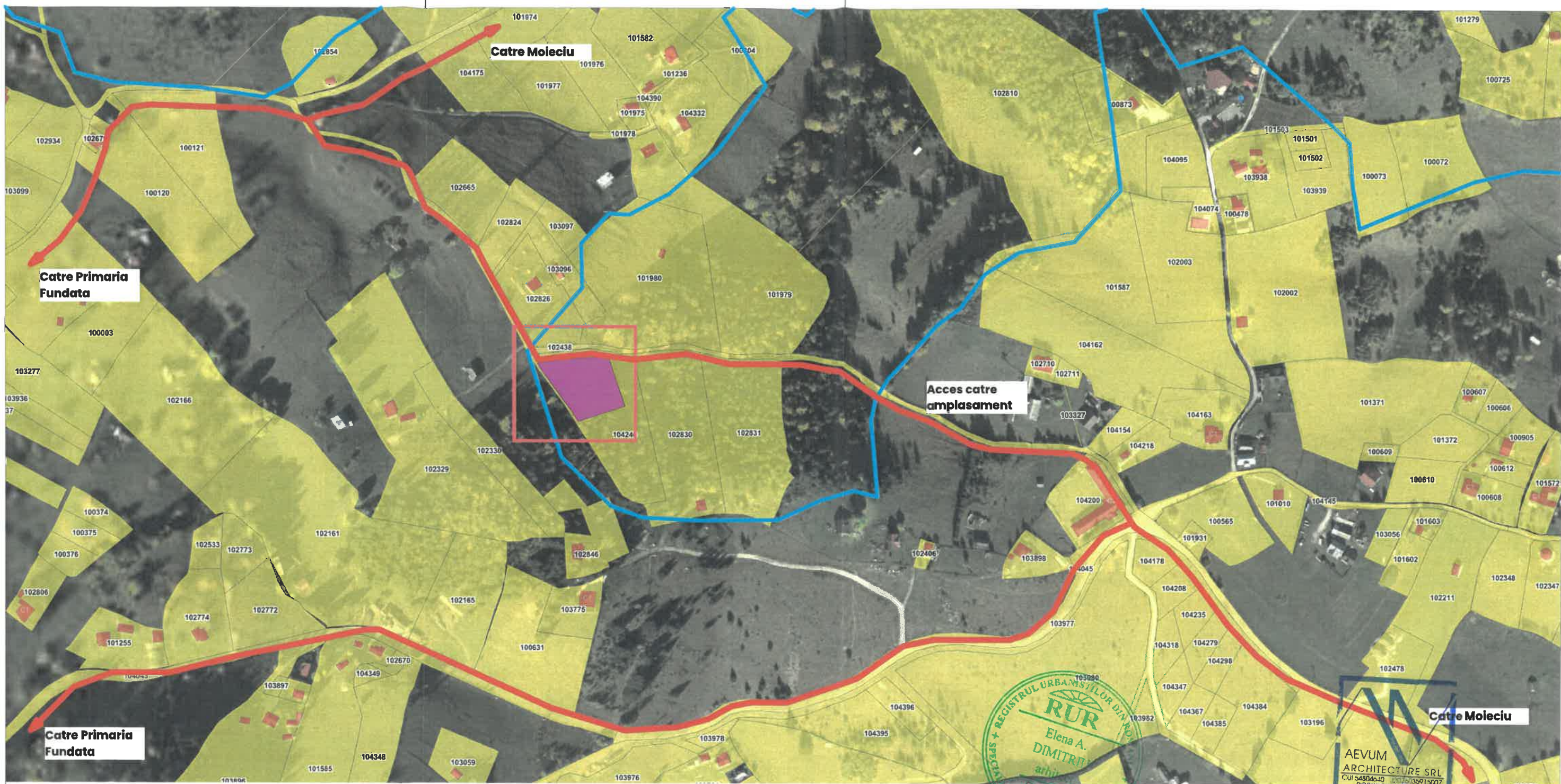
UTR 1 - locuințe individuale

Întocmit,
Arh. Andrian Razvan G.

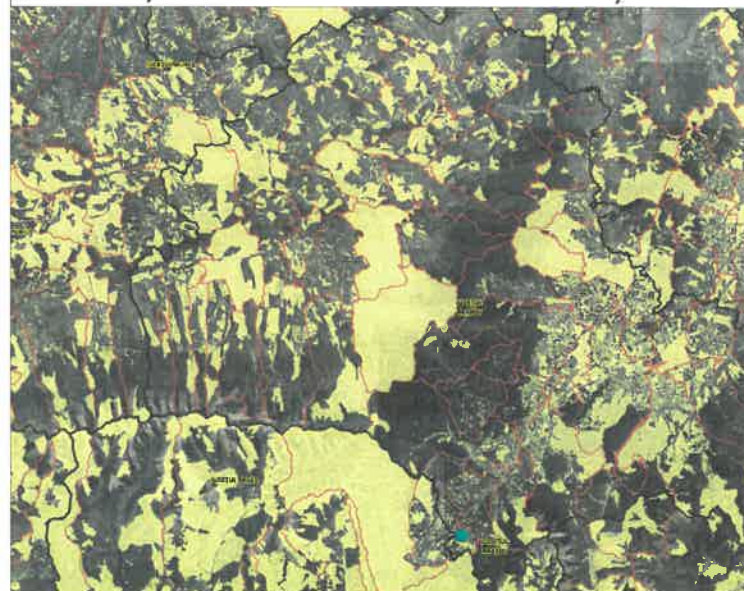


Coordonator Urbanism,
Arh. Dimitriu Elena

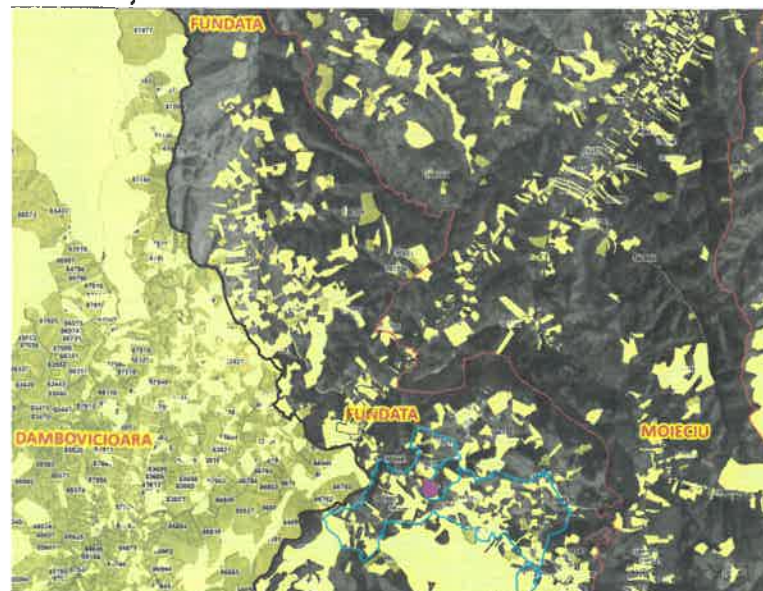




POZIȚIONARE ÎN CADRUL JUDEȚULUI



POZIȚIONARE ÎN CADRUL UAT FUNDATA

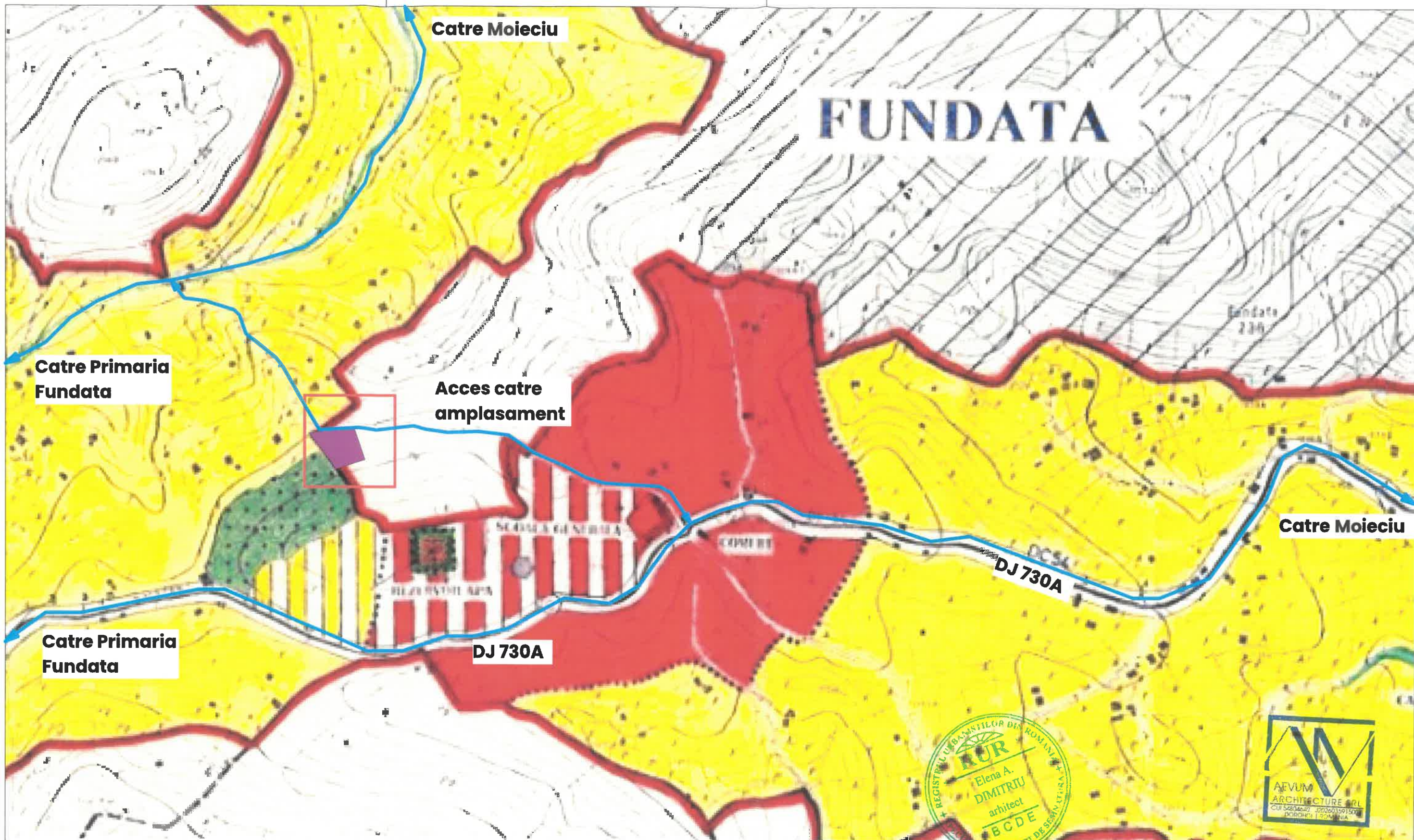


LEGENDA PLANSA IZ - INCADRARE IN ZONA

-  Teren studiat
-  Zona studiata
-  Limită intravilan
-  Traseu de acces



ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR 8/96 MODIFICATA PRIVIND DREPTUL DE AUTOR, FINEZ INTERZISA REPRODUCEREA SI UTILIZAREA FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SC AEVUM ARCHITECTURE SRL		SEMNATURA	LITERA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
COORDONATOR URBANISM	arh. DIMITRIU Elena			Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	
					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate) Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	
SEF PROIECT	arh. DIMITRIU Elena				
PROIECTAT & DESENAT	arh. ANDRIAN Razvan G.				
PROIECTAT & DESENAT	arh. IRIMIA Carmen A.		DATA 06.2026	Incadrare in zona	
				PROIECT NR. 05/06.2026	FAZA P.U.Z.
				PLANSA NR. I.Z.	

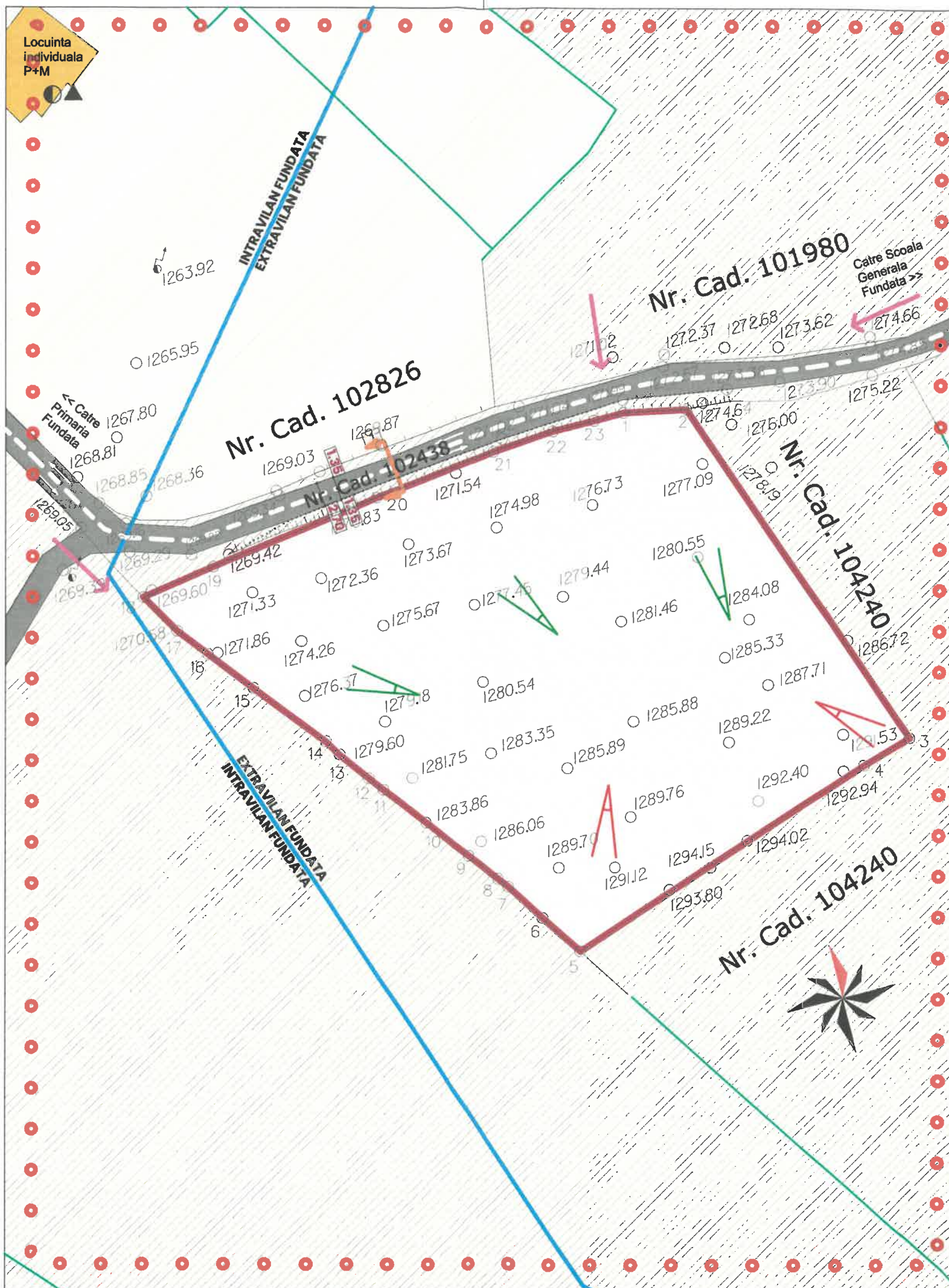


LEGENDA PLANSA 0 - INCADRARE IN TERITORIU

- Teren studiat
- Traseu de acces
- Zona studiata



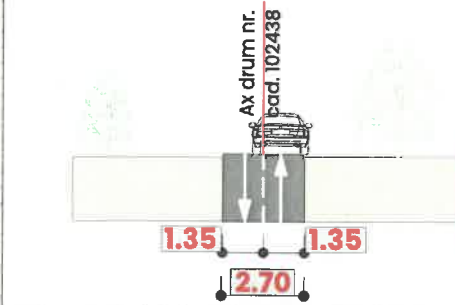
ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCADAREA LEGII NR 8/96 MODIFICATA PRIVIND DATORIA AL AUTORULUI, REPRODUCEREA SI UTILIZAREA FARA ACORDUL, SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SC AEVUM ARCHITECTURE SRL.			
COORDONATOR URBANISM	arh. DIMITRIU Elena	SEMNATURA	LITERA
		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
J2026035915007 aevum.arch.office@gmail.com 0746 600 990		Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	
SPECIFICATIE		NUME	PROIECT NR. 05/06.2026
SEF PROIECT	arh. DIMITRIU Elena	SEMNATURA	PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate) Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239
PROIECTAT & DESENAT	arh. ANDRIAN Razvan G.	SCARA	
PROIECTAT & DESENAT	arh. IRIMIA Carmen A.	DATA	
		1:5000	FAZA P.U.Z.
		06.2026	PLANSA NR. U0
		Incadrare in teritoriu	



LEGENDA PLANSA U1 - SITUATIA EXISTENTA

- LIMITE
 - LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA STUDIATA
 - LIMITA TEREN PROPRIETATE STUDIAT
 - LIMITA PROPRIETATE PARCELE INVECINATE
- FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
 - TEREN STUDIAT
 - TERENURI LIBERE DE CONSTRUCTII
 - ZONE FUNCTIUNEA DE LOCUIRE
 - CLADIRI CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE
- CIRCULATII, PLATFORME
 - CIRCULATII AUTO
- STAREA CONSTRUCTIILOR
 - CONSTRUCTII AFLATE IN STARE BUNA / MEDIE / PROASTA
- TIPUL DE ACOPERIRE
 - ACOPERIRE TIP SARPANTA / TERASA
- REGIM DE INALTIME
 - P/P+2E PARTER / PARTER + N ETAJE
- AXE VIZUALE, PERSPECTIVE
 - VEDERI FAVORABILE CATRE AMPLASAMENT
 - PERSPECTIVE FAVORABILE
 - PERSPECTIVE NEFAVORABILE
- DISFUNCTIONALITATI
 - TERENURI NECONSTRUITE
 - DRUMURI SUBDIMENSIONATE, NEMODERNIZATE, CU IMBRACAMINTE PROVIZORIE
 - SPATII VERZI NEAMENAJATE, IMPREJMUIRI CU ASPECT NECORESPUNZATOR
- PRIORITATI
 - AMENAJAREA CAILOR DE ACCES

TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	0.0 m²	0,00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.0 m²	0,00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2700.0 m2	100,00%
TOTAL TEREN	2700.0 m²	100,00 %



ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR 9/96 MODIFICATA PRIVIND DREPTUL DE AUTOR, FINE ÎNTREREA ALI CUI PUBLICE ÎN LUMEA FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELCTUALA A SC AEVUM ARCHITECTURE SRL.

COORDONATOR URBANISM	arh. DIMITRIU Elena	SEMNAȚURA	LITERA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
AEVUM ARCHITECTURE SRL J2026035915007 aevum.arch.office@gmail.com 0746 600 990				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	PROIECT NR.
SEF PROIECT	arh. DIMITRIU Elena		1:500	Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie
PROIECTAT & DESENAT	arh. ANDRIAN Razvan G.			05/06.2026
PROIECTAT & DESENAT	arh. IRIMIA Carmen A.		DATA 06.2026	PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)
				FAZA P.U.Z.
Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239				PLANSA NR. U1
Situatia existenta				

LEGENDA PLANSA U3 - ECHIPARE EDILITARA					
• LIMITE					
	LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA STUDIATA				
	LIMITA DE PROPRIETATE TEREN STUDIAT				
	LIMITA ALINIAMENT				
	LIMITA PARCELA PROPUSE				
• FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE					
	LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE				
• CIRCULATII					
	CIRCULATII AUTO EXISTENTE				
	CIRCULATII AUTO PROPUSE	ACCES AUTO			
	CIRCULATII PIETONALE	ACCES PIETONAL			
	SAGETI DE SENS SI AX DRUM				
	CIRCULATII PIETONALE PROPUSE PE TERENURI PRIVATE				
	CIRCULATII AUTO PROPUSE PE TERENURI PRIVATE				
• RELETE EDILITARE					
• ALIMENTAREA CU APA POTABILA SI CANALIZARE					
	RETEA ALIMENTARE CU APA EXISTENTA				
	RETEA CANALIZARE PROPUSE	B.V.	BAZIN VIDANJABIL ETANS		
	RETEA ALIMENTARE CU APA PROPUSE				
• ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA					
	RETEA DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA				
	RETEA DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA PROPUSE				
P. G.	PLATFORMA GOSPODAREASCA				
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE		0.00 m ²		0,00 %	
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME		0.00 m ²		0,00 %	
TERENURI NEAMENAJATE		2700.00 m ²		100,00%	
TOTAL TEREN		2700.00 m ²		100,00%	
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE		405.00 m ²		15.00 %	
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME		945.00 m ²		35.00%	
din care terenuri cedate pentru modernizare drum		124.40 m ²		6.04%	
TERENURI AMENAJATE - ZONE PLANTATE		1350.00 m ²		50.00%	
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ		2700.00 m ²		100,00 %	
UTR 1 Zona locuinte individuale S: 2700.0 m²		Regim de inaltime S/D+P+M H str. 5.5 m de la C.T.A. H coamă 11.0 m de la C.T.A. P.O.T. 15% C.U.T. 0.30			
ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR 8/96 MODIFICATA PRIN LEI 287/2009 ART. 111 PENTRU CAZUL DE AUTORIZARE SI UTILIZAREA FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SC AEVUM ARCHITECTURE SRL.					
COORDONATOR URBANISM		arh. DIMITRIU Elena		REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
				Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	
SC ARCHITECTURE SRL		SEMNATURA LITERA		PROIECT NR. 05/06.2026	
J2026035915007 aevum.arch.office@gmail.com 0746 600 990		SEMNATURA		PUZ - Construire casa - tip duplex (introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)	
SPECIFICATIE		NUME		FAZA	
SEF PROIECT		arh. DIMITRIU Elena		P.U.Z.	
PROIECTAT & DESENAT		arh. ANDRIAN Razvan G.		Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	
PROIECTAT & DESENAT		arh. IRIMIA Carmen A.		PLANSĂ NR. U3	
		DATA 06.2026		Echipare edilitara	

