

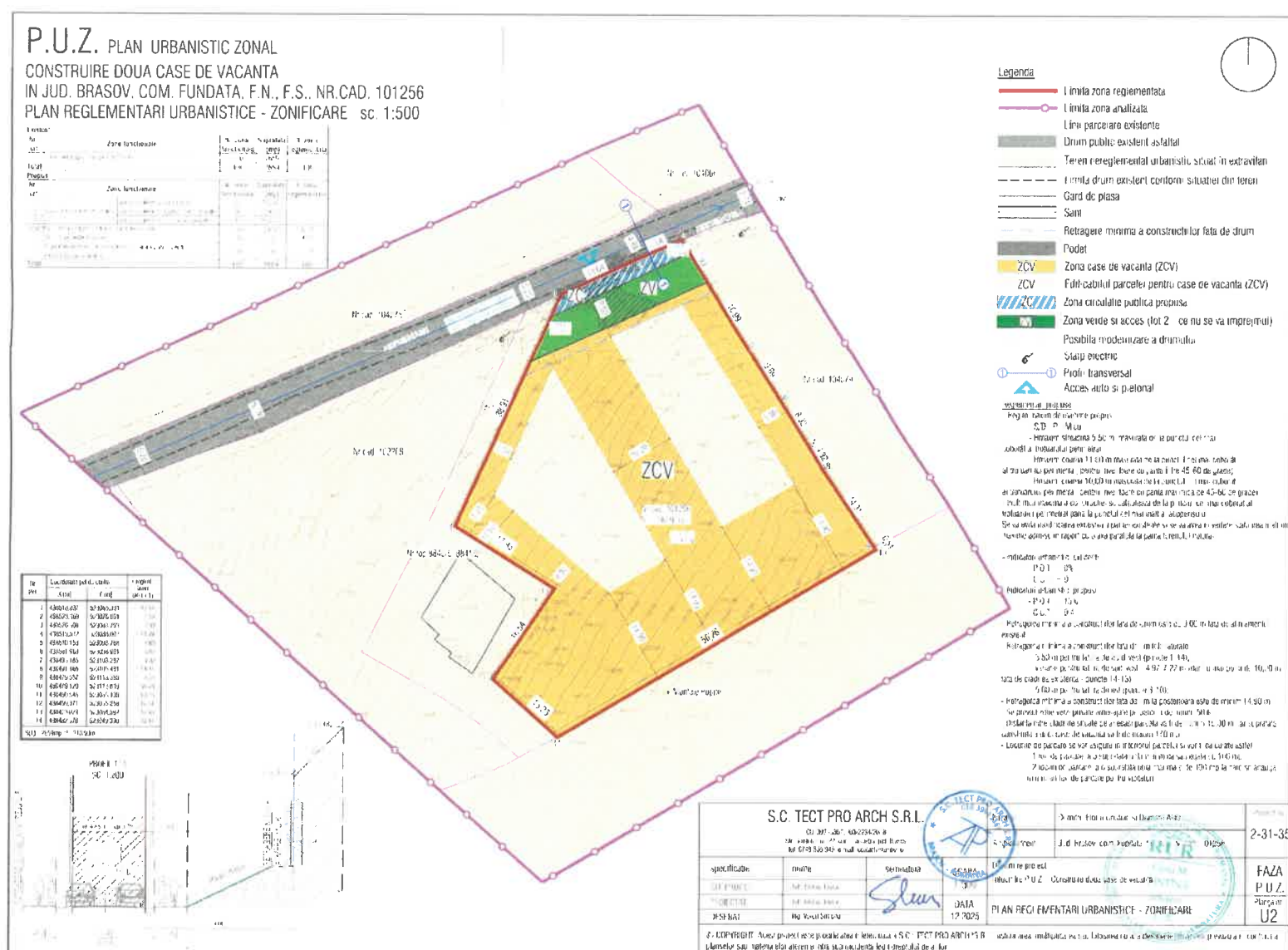
Data anuntului: 07.09.2026

PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE DOUA CASE DE
VACANTA", IN COM. FUNDATA, F.S., F.N., JUD. BRASOV, NR.
CAD. 101256

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

PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA
INTRARE Nr. 2533
IEȘIRE
Ziua 07 Luna 09 Anul 2006

- ETAPA 2 -



ÎN PERIOADA 07.09.2026-22.09.2026, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

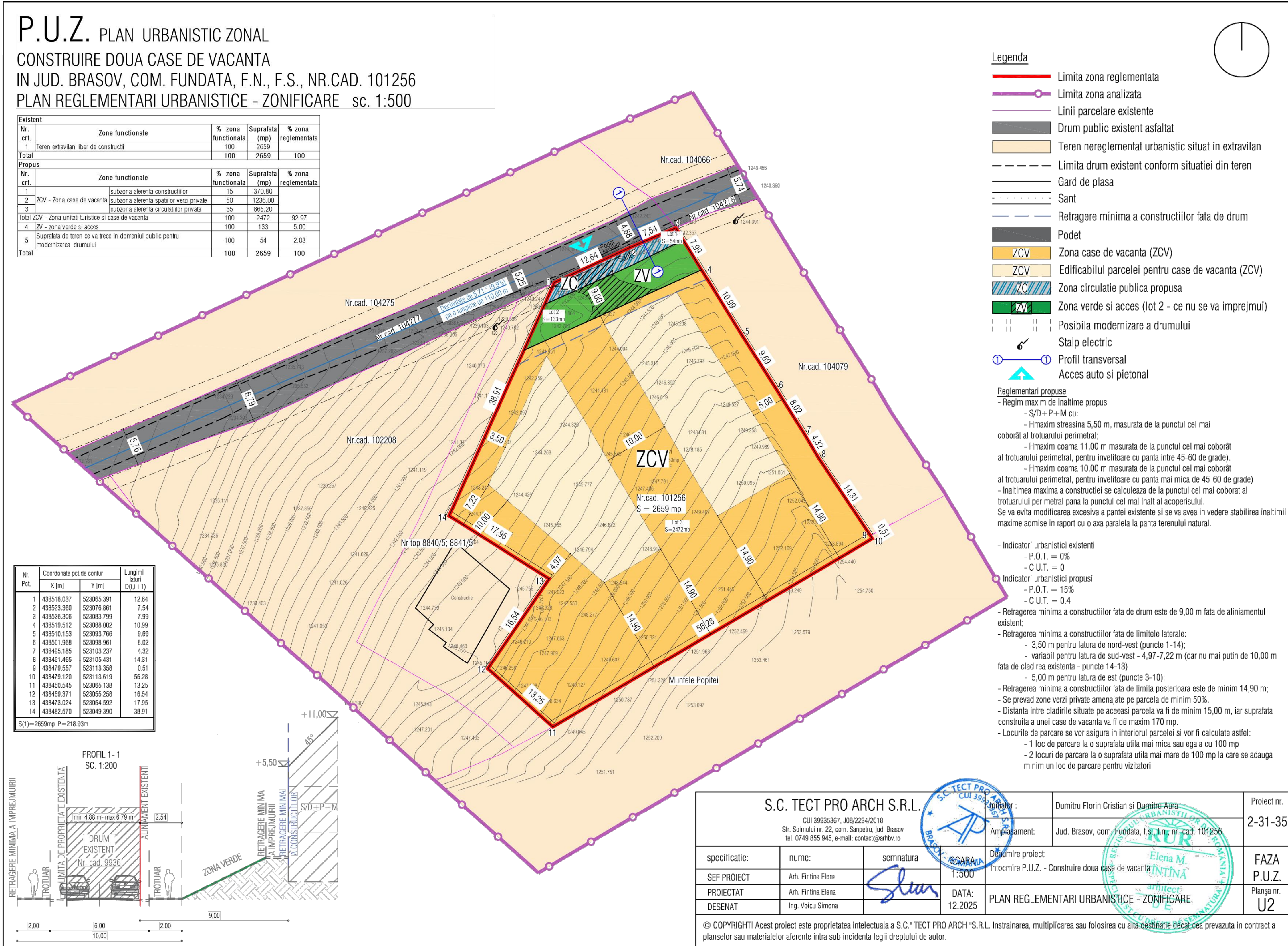
PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR.
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
SERVICIUL DE URBANISM, ADRESA: STR. PRINCIPALA, NR. 56,
COM. FUNDATA, TEL: 0268 236 651, e-mail: primariafundata@yahoo.com

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE DOUA CASE DE
VACANTA", IN COM. FUNDATA, F.S., F.N., JUD. BRASOV, NR.
CAD. 101256

Initiatori: DUMITRU FLORIN-CRISTIAN SI DUMITRU AURA
ELABORATOR: S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

- ETAPA 2 -



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

ÎN PERIOADA 07.09.2026-22.09.2026, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA PARTICIPE LA ELABORAREA PROPUNERILOR.
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
SERVICIUL DE URBANISM, ADRESA: STR. PRINCIPALA, NR. 56,
COM. FUNDATA, TEL: 0268 236 651, e-mail: primariafundata@yahoo.com



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



F6.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 595 din 22.12 2025

În scopul:

ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a cererii adresate de **DUMITRU FLORIN CRISTIAN ȘI DUMITRU AURA** cu domiciliul în jud. ILFOV, or. FIERBINȚI - TÂRG, str. SPITALULUI, nr. 11, telefon 0749855945, înregistrată la nr. 28348 din 17.11.2025.

Pentru imobilul - teren și construcții, situat în județul BRAȘOV, comuna FUNDATA, imobil identificat prin **EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ NR. 101256**.

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

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

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC:**

- Imobilul (S=2.659 mp) este situat în extravilanul localității - conform Planului Urbanistic General.
- Drept de proprietate: **DUMITRU FLORIN CRISTIAN ȘI DUMITRU AURA** conform Extras de CF mai sus amintit.
- **Resticții/regim special instituit/sarcini:** O parcelă este construibilă numai dacă este situată în intravilanul comunei, dacă se asigură accesul la un drum public dimensionat corespunzător, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform reglementărilor PUG Fundata și conform HG 525/1996. Intabulare servitute de trecere.
- Imobilul nu este monument istoric și nu este situat în zona de protecție.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului - fâneță extravilan.
- Destinația terenului conform PUG aprobat: teren agricol.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
- Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local, conform Avizului Primăriei Fundata nr. 3411 din 20.11.2025, INREGISTRAT LA Consiliul Județean Brașov cu nr. ad. 28348 din 24.11.2025.
- Alte prevederi cu privire la zona în care se află imobilul: Conform Hotărârii Consiliului Local Fundata nr. 9 din 23.04.2008 cu privire la suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.

3. REGIMUL TEHNIC:

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

Se vor respecta prevederile Ordonanței 43/1997 privind regimul drumurilor - pe extravilan, precum și Legea nr. 24 / 2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, art. 10, alin (3), respectiv extinderea intravilanului localităților, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 5% spații verzi publice).

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

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

a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;

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

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

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

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

c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

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

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

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

Elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;

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

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

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

dimensiuni reale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:

ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE DOUĂ CASE DE VACANȚĂ

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM: În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI,**

Braşov, str. Politehnicii, nr. 3 Braşov – conf. Legii 137/1995, republicată şi Legea 294/2003. Tel: 0268.419.013.

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

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

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE VA FI ÎNSOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., (2 exemplare originale):

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

d) avizele şi acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):

☒ **apă- canal** ☐ gaze naturale ☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate – preluare deşeuri din construcţii;

Altele (avize de amplasament):

☒ **Electrica SA Braşov;** ☐ Transelectrica; ☐ CJ BV - DADP; ☐ RAT S.A. - BV;

☐ Direcţia Sanitar-Veterinară; ☐ Telekom; ☐ COMPANIA APA; ☒ CNAIR DRDP Braşov;

☐ TERMO BV; ☐ Petrotrans; ☐ Transgaz; ☒ **Acord administrator drum;** ☐ Orange ☐ R.C.S & R.D.S.

d.2) avize şi acorduri privind:

☒ **securitatea la incendiu, Braşov, str. Şcolii, nr.4, tel. 0268.412.227;**

☒ **protecţia civilă, Braşov, str. Şcolii, nr.4, tel. 0268.412.227;**

☒ **sănătatea populaţiei, Braşov, B-dul M. Kogălniceanu, nr. 11, tel. 0268.547.972;**

☒ **protecţia mediului;**

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

☒ **Dovada titlului asupra imobilului- la zi;** ☐ Garda Forestieră Braşov;

☒ **Gospodărirea apelor;** ☐ Ministerul Transporturilor; ☒ **O.C.P.I. Braşov;**

☐ C.N. - C.F.R.; ☒ **A.N.I.F.;** ☒ **M.A.D.R. - Direcţia pentru agricultură judeţeană Braşov ;**

☐ M.Ap.N. - Statul Major General; ☐ S.R.I.; ☐ Ministerul Administraţiei şi Internelor;

☒ **Ministerul Culturii - Direcţia Judeţeană pentru Cultură Braşov;** ☐ Secretariatul de Stat pentru Culte;

☐ Autoritatea Aeronautică Civilă; ☐ Acordul Inspectoratului de Poliţie Judeţean;

☐ Ministerul Comunicaţiilor şi Societăţii Informaţionale; ☐ Ministerul Dezvoltării Regionale şi Locuinţei;

☐ Ministerul Tineretului şi Sportului; ☐ Ministerul Finanţelor Publice; ☐ Ministerul Turismului; ☐ Acordul notarial al

vecinilor pentru destinaţie sau amplasament; ☐ Aviz Administrator arie protejată; ☐ S.T.S.;

☒ **Dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător ;**

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

☒ **studiu geologic - verificat Af;**

☒ **studiu topografic vizat O.C.P.I**

☐ Studiu de conformare cu nivelul de consum de energie aproape egal cu zero (nZEB);

☐ Studiu privind utilizarea surselor alternative de înaltă eficienţă;

d.5) Alte avize:

[x] **Aviz de oportunitate;**

[x] **Dovada R.U.R.** [x] **Aviz Arhitect ȘEF - Consiliul Județean Brașov;** [x] **Dovadă acces corespunzător;**

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

[] **Certificat fiscal cu valoarea impozabilă a imobilului care se desființează;**

e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)**

taxă autorizație de construire;

taxă formular autorizație de construire;

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

PRESEDINTE,
Adrian - Ioan VEȘTEA

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,
Alexandra SĂLIȘTEAN

Sef serviciu SAA: -

Intocmit: -

Achitat taxa de : 19 lei, conform chitanței/OP nr..... din 19.12.2025
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

T

PRESEDINTE,

SECRETAR GENERAL,

ST

ARHITECT ȘEF,

Sef serviciu SAA:

Intocmit:

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101256 Fundata

Nr. cerere	4424
Ziua	05
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200169918



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:133

Nr. topografic:8840/4, 8841/4

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101256	2.659	Imobil delimitat pe latura de S, E cu gard din lemn iar pe latura de V,N delimitat cu gard electric

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
872 / 22/02/2005		
Act Alipire nr. dezmembrare si partaj nr. 94 din 2005;		
B2	Intabulare, drept de SERVITUDE-de trecere cu piciorul si orice mijloc de transport in favoarea imobilului cu nr. top.8840/ 4, 8841/ 4 din CF 133 Fundata, asupra imobilelor cu nr.cad.104275\cf.104275/ UAT FUNDATA, nr.cad.104276\cf.104276/ UAT FUNDATA, nr.cad.104277\cf.104277/UAT FUNDATA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 133)</i>	A1
B3	Intabulare, drept de SERVITUDE-de trecere cu piciorul si orice mijloc de transport in favoarea imobilului cu nr. top.8840/ 4, 8841/ 4 din CF 133 Fundata, asupra imobilelor nr. nr.cad.104275\cf.104275/ UAT FUNDATA, nr.cad.104276\cf.104276/ UAT FUNDATA, nr.cad.104277\cf.104277/UAT FUNDATA <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 133)</i>	A1
40932 / 17/10/2025		
Act Notarial nr. 299, din 15/10/2025 emis de NP NEDELCU MARIA-CĂTĂLINA;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) DUMITRU FLORIN-CRISTIAN, și soția 2) DUMITRU AURA	A1

C. Partea III. SARCINI .

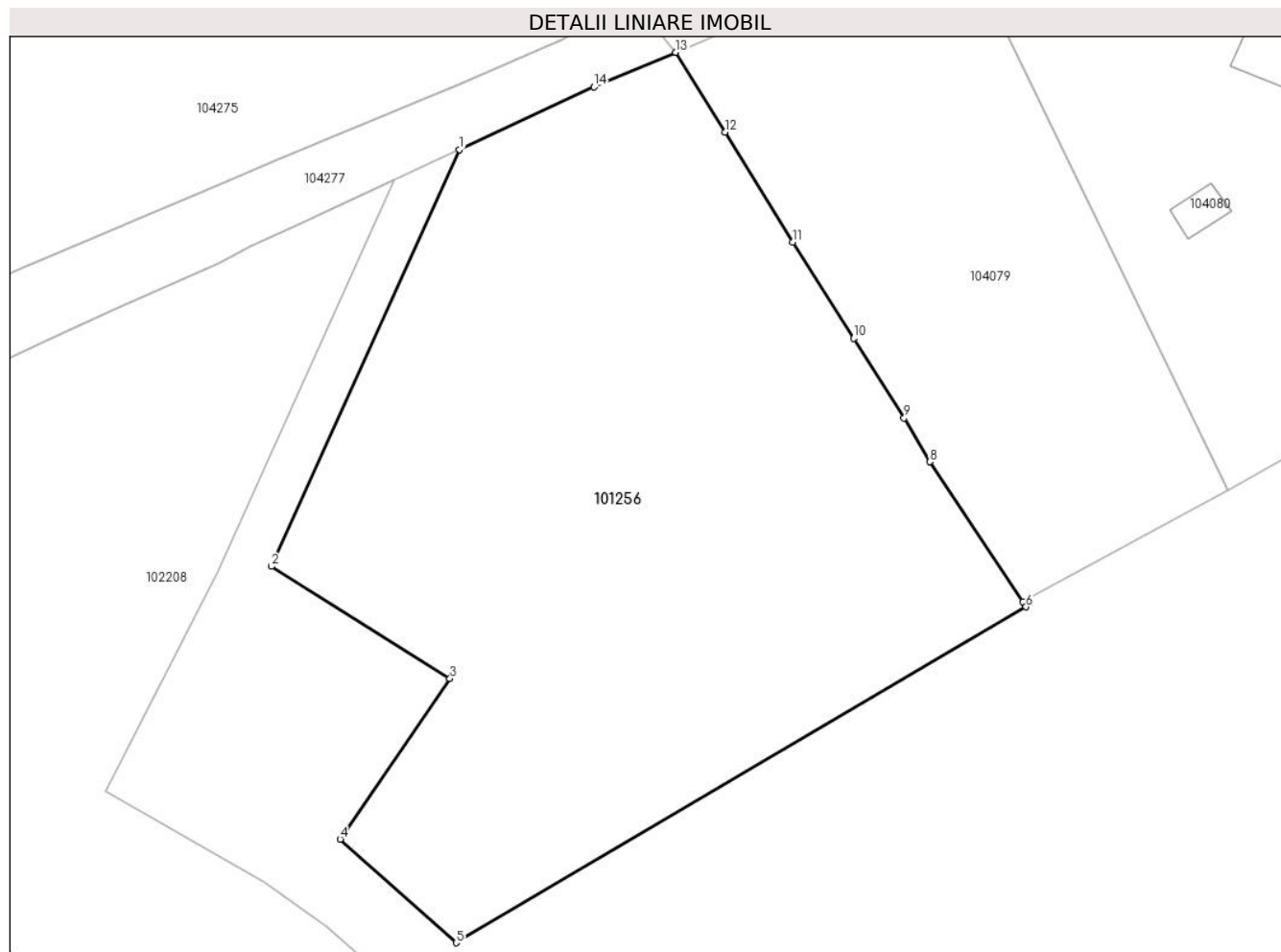
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
101256	2.659	Imobil delimitat pe latura de S, E cu gard din lemn iar pe latura de V,N delimitat cu gard electric

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	2.659	-	-	8840/4, 8841/4	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	38.909
2	3	17.951
3	4	16.539
4	5	13.248
5	6	56.276
6	7	0.509

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	14.305
8	9	4.319
9	10	8.018
10	11	9.694
11	12	10.992
12	13	7.989
13	14	7.538
14	1	12.645

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

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

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

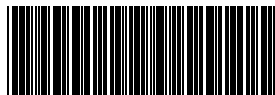
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/02/2026, 10:48

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

Cod verificare



100200187045

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 101256, UAT Fundata / BRASOV, -

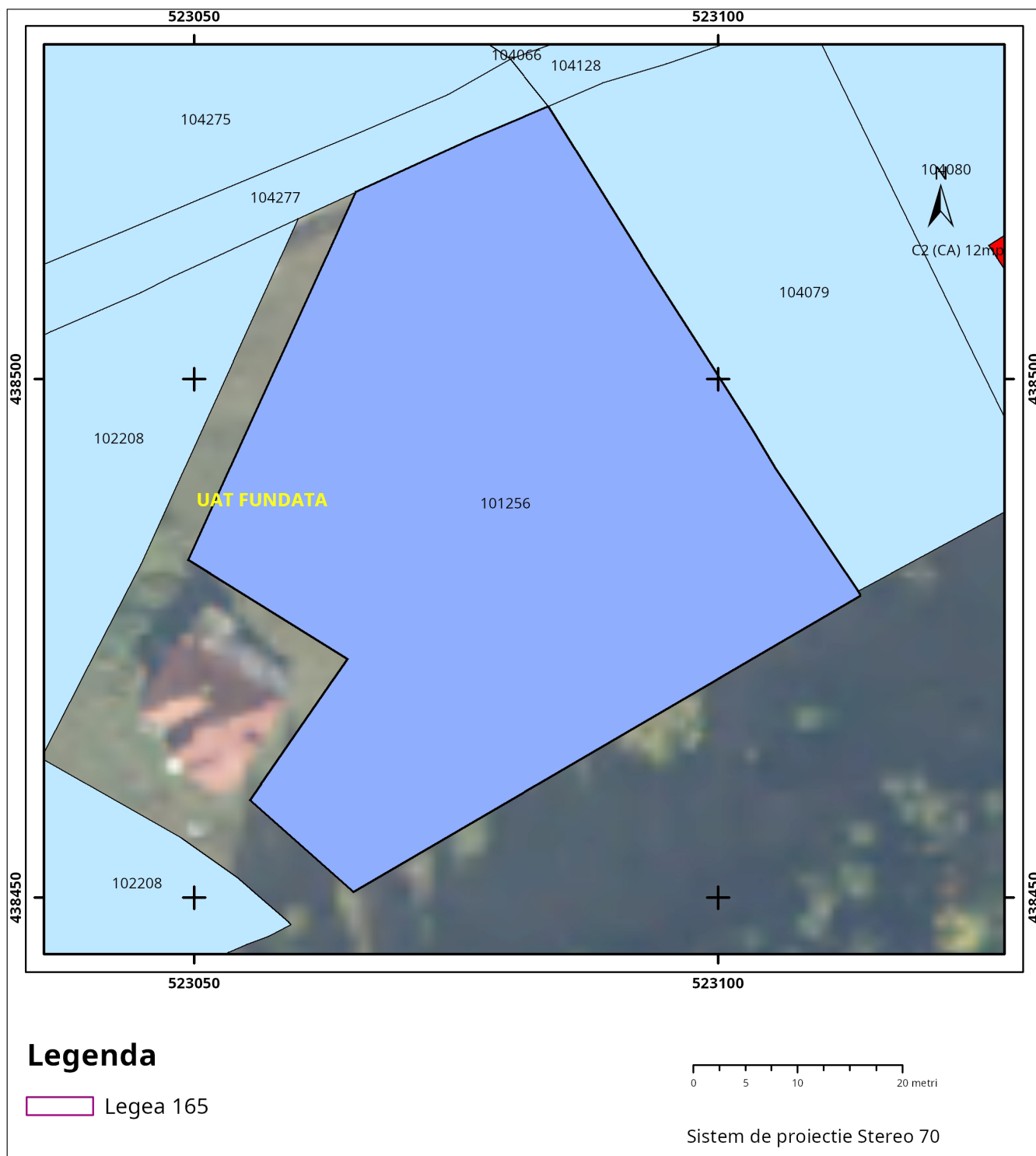
Nr.cerere	4503
Ziua	05
Luna	02
Anul	2026

Teren: 2.659 mp

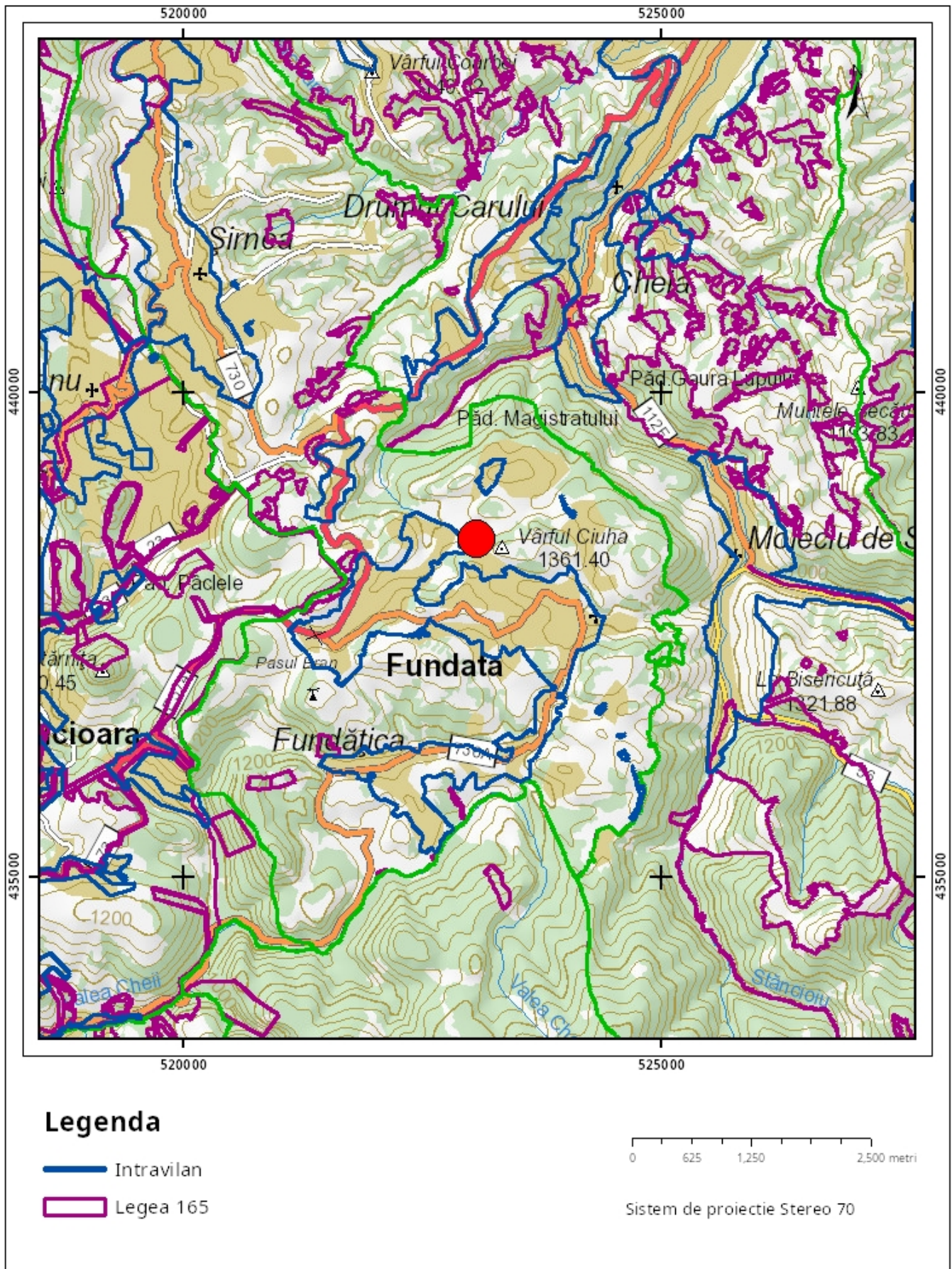
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2659mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 02-06-2025
Data și ora generării: 05-02-2026 13:11



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



Direcția Arhitect Șef

Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului

Indicativ VIII-B5

Ca urmare a cererii adresate de **Dumitru Florin-Cristian și Dumitru Aura**, cu domiciliul în jud. Ilfov, **Oraș Fierbinți-Târg, str. Spitalului, nr.11**, telefon/fax: **0749.855.945**, e-mail: **contact@arhbv.ro**, înregistrată la nr.**3219/09.02.2026**, completată cu nr. Ad. **3219/20.03.2026**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 7 / 07.05.2026

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal: “Construire case de vacanță”**, generat de imobilul-teren situat în **extravilanul Com. Fundata, jud. Brasov**, în suprafață de **2.659,00 mp**, cu folosința actuală **”fâneată”** identificat în evidențele cadastrale cu **CF-Fundata/ nr.cad.101256**, destinația zonei conform PUG comuna Fundata fiind: **teren extravilan fără reglementări urbanistice**.

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform **Avizului nr.986/06.04.2026** eliberat de **Primăria comunei Fundata**, înregistrat la **Consiliul Județean Brașov cu nr. ad.3219/17.04.2026**, precum și a documentației tehnice anexată cererii, terenul ce va fi reglementat este delimitat după cum urmează:

- la **Nord-Vest** – drum identificat în CF-Fundata cu nr. cad. 104277 - proprietate Comuna Fundata;
- la **Sud** – teren necadastrat;
- la **Est** – teren înscris în CF-Fundata cu nr.cad. 104079 - proprietate privată;
- la **Vest** – teren înscris în CF-Fundata cu nr.top. 8840/5, 8841/5 - proprietate privată.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Funcțiuni propuse: **ZCV – Zonă case de vacanță;**

ZC – Zonă de circulație publică.

3. Indicatori urbanistici propuși:

ZCV – Zonă case de vacanță;

- P.O.T. maxim propus = **15%**; C.U.T. maxim propus = **0,4**;
- Regim de construire: **discontinuu, izolat**;
- Regim de înălțime: **S/D+P+M**;
 - Hmax. la streșină va fi de **5,50m**, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral;
 - Hmax. la coamă va fi **11,00m**, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu panta între 45-60 grade;
 - Hmax. la coamă va fi **10,00m**, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu panta mai mică de 45 grade;



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



- Se va evita modificarea excesivă a pantei existente a terenului și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.
- Alinierea clădirilor, precum și retragerile față de limitele laterale și posterioară vor fi mai mari de H/2 din înălțimea la cornișă și vor respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se vor respecta prevederile avizelor și acordurilor ce vor fi obținute în baza Certificatului de urbanism, precum și cele ale legislației specifice în vigoare.
- Accesul se va face din Drumul Popii identificat în CF-Fundata cu nr. cad. 104277;
- Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcția propusă trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire "răsfirat" și se va ține cont recomandările din "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran" elaborat de OAR cu privire la: specificul arhitectural, amplasarea clădirilor pe lot (distanța între clădiri va fi de min. 15 m), construirea pe teren în pantă, tehnici de construire și materiale, principii și reguli pentru amenajările exterioare, indicații de culoare ș.a. Deoarece păstrarea specificului tradițional rural este în strânsă legătură cu gradul de intervenție umană asupra mediului natural, în procesul de dezvoltare a zonei, mediul natural trebuie să rămână elementul dominant. Întrucât o clădire este parte a peisajului, și trebuie să se înscrie armonios în context, punându-l în valoare, orice clădire nouă sau extindere a clădirilor existente trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei prin adaptarea formelor la specific, prin respectarea proporțiilor tradiționale și prin materialele și tehnicile folosite. În acest sens, nu sunt acceptate obiecte de arhitectură care realizează contraste sau accente nefavorabile în peisaj (ex. domuri geodezice, construcții tip A-frame, etc.);
- Nu va fi acceptată construcție monobloc cu gabarit mare care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului;
- Totodată, se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime.
- Se va respecta HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 referitoare la suprafața minimă destinată construirii pentru o singură unitate locativă, fiind obligatoriu ca suprafața terenului să fie de **minim 1000mp** pentru persoane fizice în vederea elaborării P.U.Z., fără a fi afectată de dezmembrări necesare asigurării circulațiilor care vor fi cedate proprietății publice;

ZC – Zonă de circulație publică.

- Drum de exploatare propus pentru modernizare cu profil 1-1 de **10,00m** (2 sensuri de 3,00m și trotuare de 2,00m), identificat cu nr. cad. 104277, cu acces din DN73 (Str. Principală). Se va ceda către proprietatea publică a U.A.T. – Com. Fundata suprafața de teren necesară modernizării drumului.
- Zona verde nu va fi acceptată de administrația locală a Com. Fundata, conform avizului primarului comunei Fundata nr.986/06.04.2026, înregistrat la Consiliul Județean Brașov cu nr. Ad. 3219/17.04.2026. Astfel, împrejmuirea terenului poate fi amplasată în retragere față de zona destinată spațiului verde stradal, această suprafață de spațiu verde fiind menținută în proprietatea și administrarea beneficiarului. Suprafețele asfaltate sau pavate vor fi reduse la strictul necesar acceselor

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

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizele menționate în Certificatul de urbanism nr.595/22.12.2025, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale P.U.Z. categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



5. Capacitățile de transport admise

Specifice activității propuse.

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

Conform **Certificatului de Urbanism nr.595/22.12.2025** cu valabilitate **24 de luni** emis de **Consiliul Județean Brașov**.

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

- Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr.2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;

- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;

- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr.**595/22.12.2025**.

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr.

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

Președinte	Arhitect-șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire două case de vacanță
Inițiator:	Dumitru Florin-Cristian și Dumitru Aura
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Fundata, f.s., f.n. C.F. nr. 101256
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	2-31-35
Data elaborării:	12.2025
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n., identificat prin C.F. nr. 101256 nr. cad. 101256, cu suprafața totală de 2659 mp, în vederea construirii de case de vacanță.

➤ Solicitări ale temei program:

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

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

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**
Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungită prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023.

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

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

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

În vecinătate nu sunt aprobate Planuri Urbanistice Zonale.

Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de case de vacanță.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 1,1 km față de intravilanul localității.

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

- la nord – vest: drum identificat prin nr. cad. 104277;
- la est: teren identificat prin nr. cad. 104079 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren necadastrat, Muntele Popitei;
- la vest: teren identificat prin nr. top. 8840/5; 8841/5 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).

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

Terenul este situat în partea de nord – est a comunei, la o distanță de aproximativ 5,1 km de centrul acesteia, minim 5,6 km față de magazin/supermarket, 11,1 km de parc, 4,3 km de grădiniță, 68 m de Biserică, 2,6 km de Primărie etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

Conform studiului geotehnic, terenul este ușor înclinat, situat la altitudini cuprinse între 1240 m și 1253 m, în partea de nord-vestică a culoarului tectonic intramontan Bran – Rucăr.

Regiunea are o climă temperată de depresiune intramontană, cu veri răcoroase și ierni reci. Temperatura medie anuală este de 5°C, numărul mediu al zilelor ploioase este de 120 zile/an, numărul mediu de zile cu ninsoare este de 60 zile/an, iar grosimea stratului de zăpadă este de 40–50 cm. Vânturile predominante în zonă au o viteză de 3–5 m/s. Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural, conform STAS 6054-85, este de 1,20 m.

Din punct de vedere seismic amplasamentul este încadrat în zona de macroseismicitate $I = 7_1$ pe scara MSK, conform SR 11100/1-93. Conform P100-1/2013, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare este $a_g = 0,25g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, iar perioada de colț este $T_c = 0,7$ s.

Structura litologică identificată prin cele 5 foraje geotehnice este alcătuită din sol vegetal (0,00–0,20 m), nisip argilos cafeniu consistent cu fragmente de rocă și, de la cca 2,40–2,90 m, grohotiș și blocuri de calcar cu interspațiile umplute cu nisip argilos. Forajele nu au interceptat infiltrații de apă la niciun nivel; după perioadele cu exces de umiditate pot apărea infiltrații temporare, cu debit scăzut, la cca 0,20 m față de cota terenului natural.

Fundarea se poate realiza în stratul de nisip argilos cafeniu consistent, cu fragmente de rocă, începând de la adâncimea de 1,20 m față de cota terenului. Valoarea de bază a presiunii convenționale pentru acest strat este de 230 kPa, iar pentru D_f minim = 1,10 m presiunea convențională este de 180 kPa.

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică cu risc geotehnic redus (9 puncte), terenul fiind apreciat ca „teren bun”, fără epuismențe și fără riscuri din partea vecinătăților. Constituția litologică existentă în zona perimetrului cercetat nu este favorabilă declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare (alunecări de teren etc.).

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 156/12.08.2026, amplasamentul aparține bazinului hidrografic al râului Olt, pârâul Turcu, cod cadastral VIII-1.50.4, cod corp de apă de suprafață RORW8.1.50.4_B1. Terenul studiat nu se află în zonă inundabilă.

Conform studiului pedologic și agrochimic nr. 368/06.07.2026 întocmit de O.S.P.A. Brașov, terenul agricol în suprafață de 2.659 mp se încadrează în clasa a III-a de calitate pentru fânață (47 puncte).

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din drumul identificat prin nr. cad. 104277 ce are o lățime variabilă cuprinsă între 4,88 – 6,79 m.

Prin avizul favorabil nr. 1746/09.06.2026, Comuna Fundata, în calitate de administrator al drumului, a stabilit condițiile de modernizare a drumului Popii, C.F. nr. 104277. Prin adresa nr. 22/136/17.06.2026, C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Brașov a comunicat că nu este necesară obținerea avizului D.R.D.P. Brașov pentru prezenta documentație.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul reglementat, în suprafață de 2659 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 101256 nr. cad. 101256) și este liber de construcții.

În partea de sud – vest, la aproximativ 3 m de zona reglementată, a fost executată o construcție.

➤ Relaționări între funcțiuni

Dezvoltarea propusă se înscrie în specificul zonei, fără a genera conflicte funcționale sau disconfort pentru vecinătăți.

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare din punct de vedere turistic.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 5 km de amplasament.

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

Nu este cazul.

Conform studiului geotehnic, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică cu risc geotehnic redus (9 puncte), iar constituția litologică existentă în zonă nu este favorabilă declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare (alunecări de teren etc.). Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 156/12.08.2026, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă și nu se află în zonele de protecție sanitară sau în perimetrele de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană inventariate.

➤ Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor și profilul drumului de acces.

2.6. Echipare edilitară

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

• Apă

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 246/238/23.04.2026, emis de S.P. AQUASAL TRANSCARPATICA FUNDATA, în zonă există rețea publică de alimentare cu apă potabilă care permite racordarea de noi consumatori.

• Canalizare

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 246/238/23.04.2026, emis de S.P. AQUASAL TRANSCARPATICA FUNDATA, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

- **Energie electrică**

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010260403984/02.07.2026, emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune, iar obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

- **Gaze naturale**

În zonă nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelelor de canalizare și gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

➤ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare. Factorii de poluare sunt provocați de circulația rutieră.

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

Amplasamentul aparține bazinului hidrografic al râului Olt, pâraul Turcu, cod cadastral VIII-1.50.4, cod corp de apă de suprafață RORW8.1.50.4_B1. Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 156/12.08.2026, obiectivul se încadrează în schema directoare de amenajare și de management a bazinului hidrografic Olt și nu influențează negativ regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață și nici alte obiective existente sau care urmează a se executa în zonă. Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

➤ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

➤ Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz

În apropierea localității Fundata se pot vizita numeroase obiective naturale: Parcul Național Piatra Craiului - Trasee în Piatra Craiului, Prăpăștiile Zărneștilor, Cheile Moieciului, Cheile Grădiștei, Peștera și Cheile Dâmbovicioara, Peștera cu lilieci din satul Peștera, Satul Șirnea, Barajul Pecineagu, Lacul Vidraru.

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul studiat este situat în extravilanul localității, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

➤ Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru persoane cu handicap)

Accesul la parcelă se va realiza din drumul identificat prin nr. cad. 104277 (Drumul Popii), drum ce va fi amenajat pentru trafic greu.

Drumul de exploatare propus pentru modernizare (Drumul Popii, nr. cad. 104277) are acces din DN73 (str. Principală), prin Drumul lui Ghica. Distanța dintre amplasamentul studiat și cel mai apropiat drum asfaltat este de aproximativ 510 m, drum ce va fi amenajat pentru trafic greu.

Profilul transversal al drumului propus spre modernizare este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ profil transversal tip 1

- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare
- declivitate de 5,71° (9,99%) pe o lungime de 110,00 m.

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

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este de 4,66° (7,33%).

Conform avizului favorabil nr. 1746/09.06.2026 emis de Comuna Fundata, în calitate de administrator al drumului, executarea lucrărilor în zona drumului Popii, C.F. nr. 104277, se va face fără a afecta ampriza și zona de siguranță a drumului, cu asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier și cu respectarea condițiilor de vizibilitate pe drum. Partea carosabilă nu va fi afectată. În timpul execuției lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice și pe acostamente a oricăror materiale, utilaje, unelte sau pământ. Se vor lua măsuri de protejare a rețelei de apă și a hidranților de incendiu. Terenul afectat de lucrare se va reface la starea inițială, respectând structura existentă a porțiunilor de drum afectate.

Pentru realizarea profilului de drum propus, beneficiarii Dumitru Florin-Cristian și Dumitru Aura vor pune la dispoziția Comunei Fundata suprafața de teren necesară extinderii drumului existent.

Suprafețele asfaltate sau pavate vor fi reduse la strictul necesar acceselor, conform avizului de oportunitate nr. 7/07.05.2026.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de:

- 9,00 m de la aliniamentul existent.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și

va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp,
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

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

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 50% din suprafața parcelei.

Prin bilanțul teritorial propus se rezervă o suprafață de 133 mp (5,00% din suprafața zonei reglementate) cu destinația de zonă verde și acces, în conformitate cu prevederile art. 10 alin. (3) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, invocate prin certificatul de urbanism nr. 595/22.12.2025.

Conform avizului de oportunitate nr. 7/07.05.2026, coroborat cu avizul primarului comunei Fundata nr. 986/06.04.2026, zona verde nu va fi preluată de administrația locală a comunei Fundata. În consecință, suprafața de spațiu verde se menține în proprietatea și administrarea beneficiarului, iar împrejmuirea terenului poate fi amplasată în retragere față de zona destinată spațiului verde stradal.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZCV** – zonă case de vacanță
- **ZC** - zonă circulație publică propusă
- **ZV** – zonă verde și acces

3.4.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zona reglementată
1	Teren extravilan liber de construcții		100	2659	
Total			100	2659	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% zonă funcțională	Suprafață (mp)	% zona reglementată
1	ZCV - Zonă case de vacanță	subzona aferenta constructiilor	15	370,80	
2		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1236,00	
3		subzona aferenta circulatiilor private	35	865,20	
Total ZCV - Zona unitati turistice si case de vacanta			100	2472	92,97

4	ZV - zona verde si acces	100	133	5,00
5	Suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	100	54	2,03
Total		100	2659	100

3.4.3. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – zonă case de vacanță

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

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

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

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

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

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. S/D+P+M cu:

- Hmaxim streășină 5,50 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral;

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

- Hmaxim coamă 10,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu pantă mai mică de 45 de grade);

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

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 15,00 m, iar suprafata construita a unei case de vacanta va fi de maxim 170 mp.

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

Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale sunt de:

- 3,50 m pentru latura de nord-vest (puncte 1-14);
- variabil pentru latura de sud-vest - 4,97-7,22 m (dar nu mai puțin de 10,00 m față de clădirea existentă - puncte 14-13);
- 5,00 m pentru latura de est (puncte 3-10).

Retragerea minima a constructiilor față de limita posterioară este de:

- 14,90 m;

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă:** lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 246/238/23.04.2026 emis de S.P. AQUASAL TRANSCARPATICA FUNDATA, în zonă există rețea publică de alimentare cu apă potabilă care permite racordarea de noi consumatori.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcțiile la rețeaua centralizată publică de alimentare cu apă, prin extinderea rețelei propuse de la căminul de vane existent (CVE) de la intersecția drumurilor Roia de Jos și Ghica, cu conductă PEHD De110, Pn16, pe partea dreaptă a drumurilor Ghica și Popii, pe o lungime de 500 m până la CVP1, cu 2 hidranți supraterani DN80, urmată de o conductă PEHD De110, Pn10 pe o lungime de 290 m până la CVP2, inclusiv subtraversare drum (10 m). Rețeaua de alimentare cu apă realizată de beneficiar pe tronsonul CVE – CVP2 inclusiv va fi cedată în proprietatea Comunei Fundata, devenind rețea publică.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Pentru evacuarea apelor uzate menajere, beneficiarul va instala sistem individual de colectare și evacuare a apelor uzate, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, înscris în Registrul de Evidență a Sistemelor Individuale Adekvate pentru Colectarea și Epurarea Apelor Uzate. Se propune amenajarea unui bazin etanș vidanjabil subteran.

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

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010260403984/02.07.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov, alimentarea cu energie electrică a construcțiilor propuse se va realiza din rețeaua electrică de distribuție de joasă tensiune existentă în zonă. Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. 2 din documentația „Echipare edilitară – faza P.U.Z.” nr. 857/2026, întocmită de S.C. ONIK SISTEM S.R.L., vizată spre neschimbare de D.E.E.R. – Sucursala Brașov.

Atât racordarea la R.E.D. a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z., cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C., în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție întocmit de D.E.E.R. – Sucursala Brașov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

Se vor respecta condițiile de coexistență față de L.E.A. 0,4 kV impuse prin Ordinul A.N.R.E. nr. 239/20.12.2019 – Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice și prin normativul PE 106/95. Pentru L.E.A. cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical. Distanța pe orizontală între un stâlp al L.E.A. și orice parte a clădirii este de 1 m. Sub L.E.A. nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber. Se va asigura distanța minimă de 6 m pe verticală între conductorul L.E.A. și carosabil.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Racordarea la rețelele de telecomunicații se va realiza, la cererea beneficiarului, în baza avizelor și a soluțiilor tehnice stabilite de operatorii de specialitate, la faza următoare de proiectare.

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

În zonă nu există rețea de distribuție a gazelor naturale. Încălzirea construcțiilor se va asigura prin sisteme individuale, cu respectarea normelor de protecție a mediului în vigoare.

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

3.6. Protecția mediului

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

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

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

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

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane, se vor descărca liber pe spațiul verde, conform avizului de gospodărire a apelor nr. 156/12.08.2026.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil), care asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare, conform H.G. nr. 714/2022, cu înscrierea în Registrul de evidență a sistemelor individuale adecvate pentru colectarea și epurarea apelor uzate.

Se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcțiune a acestora. Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor, care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

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

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

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

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

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 101256 nr. cad. 101256 S=2659 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenul proprietate privată destinat modernizării drumului de acces va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

Suprafața de 133 mp cu destinația de zonă verde și acces se menține în proprietatea și administrarea beneficiarului, întrucât, conform avizului de oportunitate nr. 7/07.05.2026 și al avizului primarului comunei Fundata nr. 986/06.04.2026, zona verde nu va fi preluată de administrația locală a comunei Fundata.

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

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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



Întocmit:
Arh. Fintina Elena



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire două case de vacanță
Inițiator:	Dumitru Florin-Cristian și Dumitru Aura
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Fundata, f.s., f.n. C.F. nr. 101256
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	2-31-35
Data elaborării:	12.2025
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.ro

Introducere

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

I. Dispoziții generale

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

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

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48^{^1} alin. 5** din **Legea 350/2001**, și prin

transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

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

- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lăţimea drumurilor
- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea şi autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislaţia complementară:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat şi reglementat, situat în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n., identificat prin C.F. nr. 101256 nr. cad. 101256, cu suprafaţa totală de 2659 mp.

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

- la nord – vest: drum identificat prin nr. cad. 104277;
- la est: teren identificat prin nr. cad. 104079 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren necadastrat, Muntele Popitei;
- la vest: teren identificat prin nr. top. 8840/5; 8841/5 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepţie fac amenajările şi construcţiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

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

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

Conform studiului geotehnic, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică cu risc geotehnic redus (9 puncte), iar constituția litologică din zona perimetrului cercetat nu este favorabilă declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare. Terenul studiat nu se află în zonă inundabilă, conform avizului de gospodărire a apelor nr. 156/12.08.2026.

La elementele construcției supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge. Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de suprafață din zona construcției prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere). Pe latura din amonte a construcției se va prevedea o rigolă adâncă, care să preia infiltrațiile ce se scurg între pătura de sol vegetal și deluviile argiloase. Pentru evitarea unor eventuale fenomene de pierdere a stabilității, se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce se creează, prin lucrări de natură biologică sau mixtă.

Fundarea se va realiza în stratul de nisip argilos cafeniu consistent, cu fragmente de rocă, la o adâncime de minimum 1,20 m față de cota terenului natural, adâncimea minimă de fundare fiind impusă de adâncimea maximă de îngheț. La faza următoare de proiectare se vor executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010260403984/02.07.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov, se vor respecta condițiile de coexistență față de L.E.A. 0,4 kV impuse prin Ordinul A.N.R.E. nr. 239/20.12.2019 – Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice și prin normativul PE 106/95. Pentru L.E.A. cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV, zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical. Distanța pe orizontală între un stâlp al L.E.A. și orice parte a clădirii este de 1 m. Sub L.E.A. nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber. Se va asigura distanța minimă de 6 m pe verticală între conductorul L.E.A. și carosabil.

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 246/238/23.04.2026, emis de S.P. AQUASAL TRANSCARPATICA FUNDATA, obiectivul va fi amplasat în afara zonei de siguranță a conductelor de apă, respectiv la 2 m față de fiecare latură a acesteia. Săpăturile în zona conductelor de apă se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului serviciului de furnizare a apei. Se interzice efectuarea de construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, efectuarea de săpături sau înființarea de plantații în zona de siguranță a rețelelor de apă, depozitarea de materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță, precum și limitarea sau îngrădirea, prin împrejurări ori construcții, a accesului la instalațiile de apă sau la rețeaua publică de apă.

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

În care:

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenul proprietate privată destinat modernizării drumului de acces va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

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

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea minimă a construcțiilor este de:

→ 9,00 m de la aliniamentul existent.

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

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

Retragerile construcțiilor față de limitele laterale vor fi de:

- minim 3,50 m pentru latura de nord-vest (puncte 1-14);
- variabil pentru latura de sud-vest - 4,97-7,22 m (dar nu mai puțin de
- minim 10,00 m față de clădirea existentă - puncte 14-13);
- minim 5,00 m pentru latura de est (puncte 3-10).

Retragerea construcțiilor față de limita posterioară va fi de:

- minim 14,90 m.

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

Distanța minimă dintre corpurile principale de clădire amplasate pe aceeași parcelă va fi de 10,00 m, în vederea menținerii caracterului de locuire răsfirată al zonei. Prin excepție, această prevedere nu se aplică anexelor gospodărești.

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

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

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

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

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

Profilul transversal al drumului propus spre modernizare este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare
- declivitate de 5,71° (9,99%) pe o lungime de 110,00 m.

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

Declivitatea terenului pana la corpurile de clădiri propuse este de 4,66° (7,33%).

Art. 2. Accesele pietonale

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

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

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

Autorizația de construire se va elibera doar după asigurarea terenului necesar modernizării drumului (dezlipire și trecere în domeniul public).

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

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră /sistemele individuale adecvate conform legislației în vigoare.

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

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

Rețeaua de alimentare cu apă realizată de beneficiar pe tronsonul C.V.E. – C.V.P.2, inclusiv acesta, va fi cedată în proprietatea Comunei Fundata, devenind rețea publică de alimentare cu apă. Terenurile ocupate de rețelele electrice de distribuție proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute, la faza D.T.A.C., conform planului vizat de D.E.E.R. – Sucursala Brașov.

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

Art. 1. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 2659 mp.

Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea terenului, ci doar dezmembrarea suprafeței de teren necesare modernizării drumului și spațiului verde public.

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

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

max. S/D+P+M cu:

- Hmaxim streășină 5,50 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral;

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

- Hmaxim coamă 10,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu pantă mai mică de 45 de grade);

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

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi mai mare decât înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 15,00 m, iar suprafața construită a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.

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

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

Conform normativului P 118-99 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

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

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Materialele permise sunt cele specifice caselor de vacanță, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. lemn, piatră, tencuieli tradiționale pe bază de var stins, învelitoare din șită, țiglă ceramică etc.).

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

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben. Se recomandă folosirea culorilor neutre, de pământ sau pastelate.

Nu vor fi acceptate construcții monobloc cu gabarite mari care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului.

Se interzic acoperișurile tip terasă.

Culorile învelitorilor vor fi cele specifice materialelor tradiționale și nu se admit culori stridente. Se recomandă învelitori de tip șită, șindrilă, țiglă ceramică etc.

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

La elaborarea proiectelor de arhitectură se vor avea în vedere principiile și recomandările cuprinse în "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran" elaborat de OAR, acestea constituind documente de referință pentru integrarea arhitecturală, fără a limita utilizarea unor soluții arhitecturale contemporane care respectă caracterul general al zonei.

Conform avizului de oportunitate, pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcțiile propuse trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire „răsfirat”. Distanța minimă între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi de minim 15,00 m, iar suprafața construită a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp. Se va ține cont de recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran” elaborat de OAR cu privire la: specificul arhitectural, amplasarea clădirilor pe lot, construirea pe teren în pantă, tehnici de construire și materiale, principii și reguli pentru amenajările exterioare, indicații de culoare ș.a.

Deoarece păstrarea specificului tradițional rural este în strânsă legătură cu gradul de intervenție umană asupra mediului natural, în procesul de dezvoltare a zonei, mediul natural trebuie să rămână elementul dominant. Întrucât o clădire este parte a peisajului și trebuie să se înscrie armonios în context, punându-l în valoare, orice clădire nouă sau extindere a clădirilor existente trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei prin adaptarea formelor la specific, prin respectarea proporțiilor tradiționale și prin materialele și tehnicile folosite. În acest sens, nu sunt acceptate obiecte de arhitectură care realizează contraste sau accente nefavorabile în peisaj (ex. domuri geodezice, construcții tip A-frame etc.).

Se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime. Nu va fi acceptată construcție monobloc cu gabarit mare care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului.

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

Art.1. Parcaje

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp,
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

Pot fi autorizate lucrări de amplasare panouri publicitare și publicitate luminoasă și pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Art. 3. Zone verzi și plantate

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

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

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 50% din suprafața parcelei.

Se rezervă o suprafață de 133 mp (5,00% din suprafața zonei reglementate) cu destinația de zonă verde și acces, în conformitate cu art. 10 alin. (3) din Legea nr. 24/2007. Conform avizului de oportunitate nr. 7/07.05.2026, această suprafață nu va fi preluată de administrația locală a comunei Fundata și se menține în proprietatea și administrarea beneficiarului.

Suprafețele asfaltate sau pavate vor fi reduse la strictul necesar acceselor.

Art. 4. Împrejmuiiri

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

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

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

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

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevăd următoarele zone funcționale:

▪ Zonă case de vacanță (ZCV)

Funcțiuni admise

- case de vacanță, locuințe individuale în regim de construire discontinuu, izolat (maxim două case de vacanță/locuințe)
- anexe gospodărești (foișoare, pergole, garaje, magazine, etc.)
- spații pentru agrement, odihnă, recreere.

Funcțiuni interzise

- locuințe colective
- pensiuni
- servicii profesionale și cabinete profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

- ferme zootehnice
- orice activitate de producție sau activități incompatibile cu cea a activităților de turism și locuințe

▪ **Zonă de circulație publică propusă (ZC)**

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn
- rețele edilitare
- mobilier urban
- trotuare, alei
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii
- spații verzi

Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru spațiile publice
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

• **Zonă verde și acces (ZV)**

Funcțiuni admise

- zone verzi amenajate
- amplasare mobilier specific
- spații pentru administrare și întreținere
- acces
- pozare rețele edilitare

Funcțiuni interzise

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

IV. Dispoziții finale și concluzii

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

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

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

- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

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

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

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

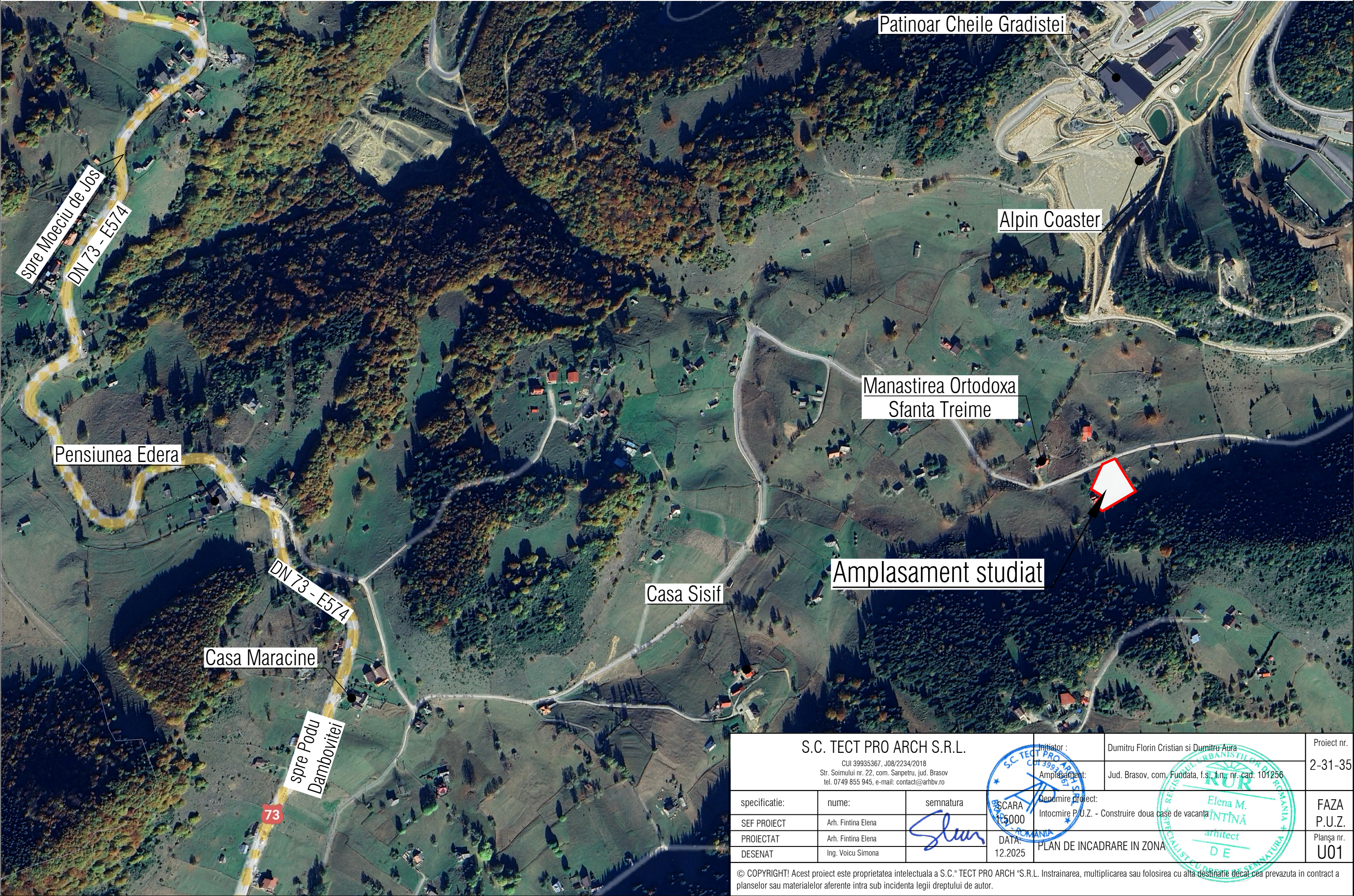
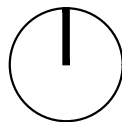
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

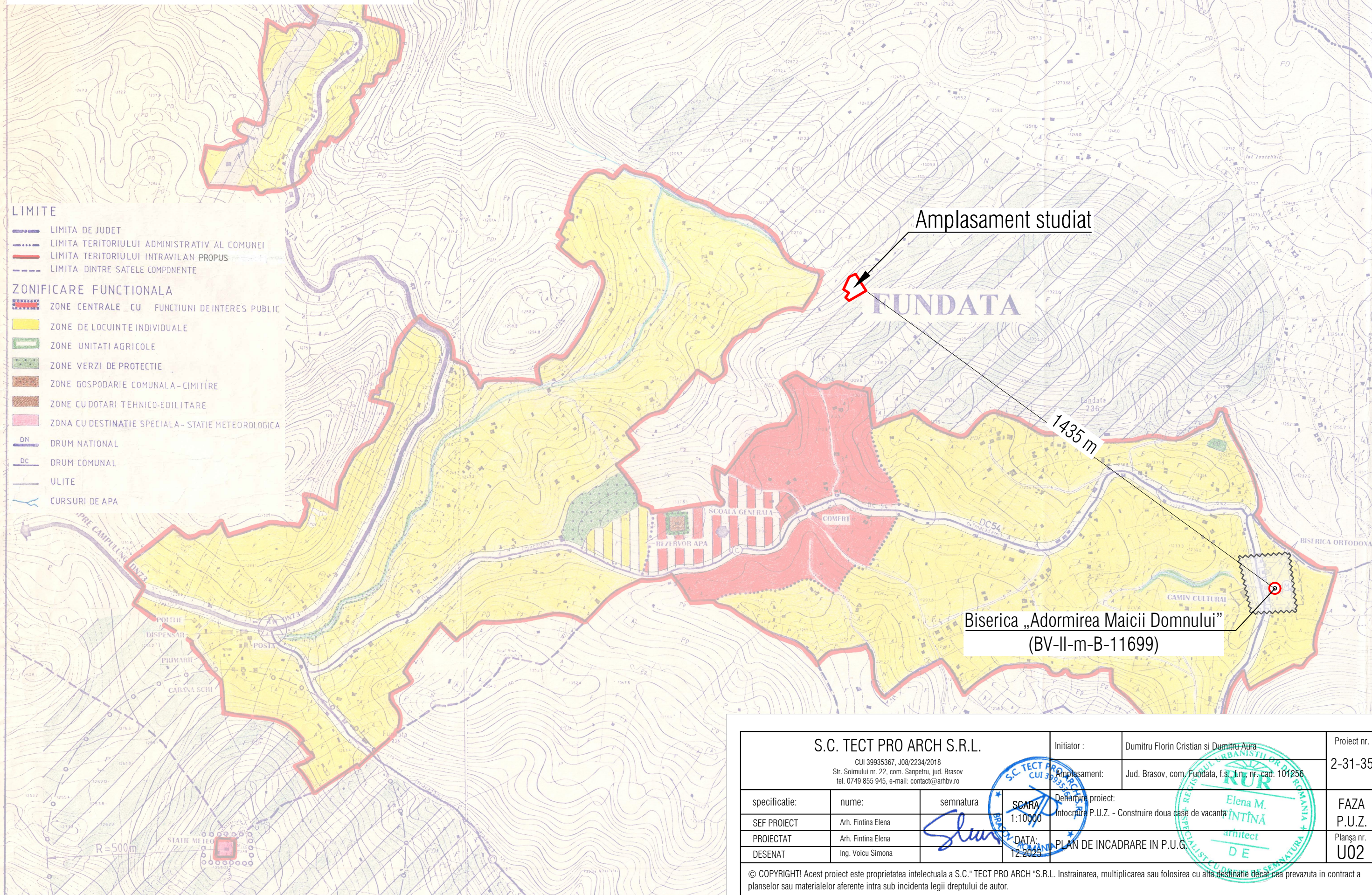
CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:5000

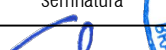


S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n. nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:	Intocmire P.U.Z. - Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Planşa nr. U01
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		12.2025		
DESENAT	Ing. Voicu Simona				

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

CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:10000

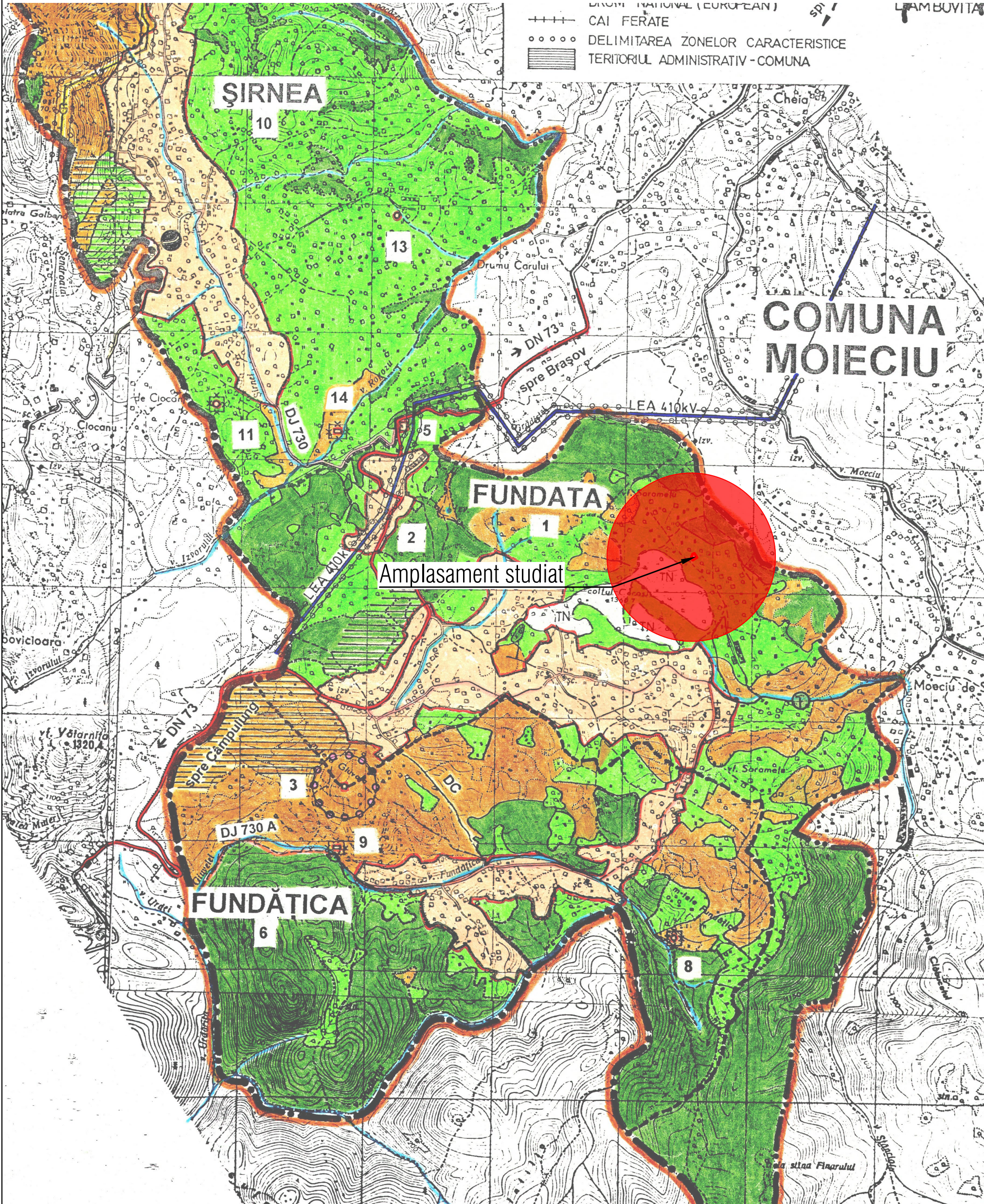
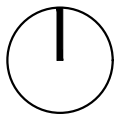


S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.				Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro				Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., l.n. nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire P.U.Z. - Construire doua case de vacanta		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12.2025	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.		Planşa nr. U02
DESENAT	Ing. Voicu Simona					

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU P.U.G. sc. 1:40000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Solimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro				Initiator : Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr. 2-31-35
Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n. nr. cad. 101256				Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
specificatie: SEF PROIECT	nume: Arh. Fintina Elena	semnatura [Signature]	SCARA 1:40000	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU P.U.G.	Plansa nr. U02.1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA 12.2025		
DESENAT	Ing. Voicu Simona				

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

PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE PUZ-AEROPORTUL
INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" sc. 1:200000

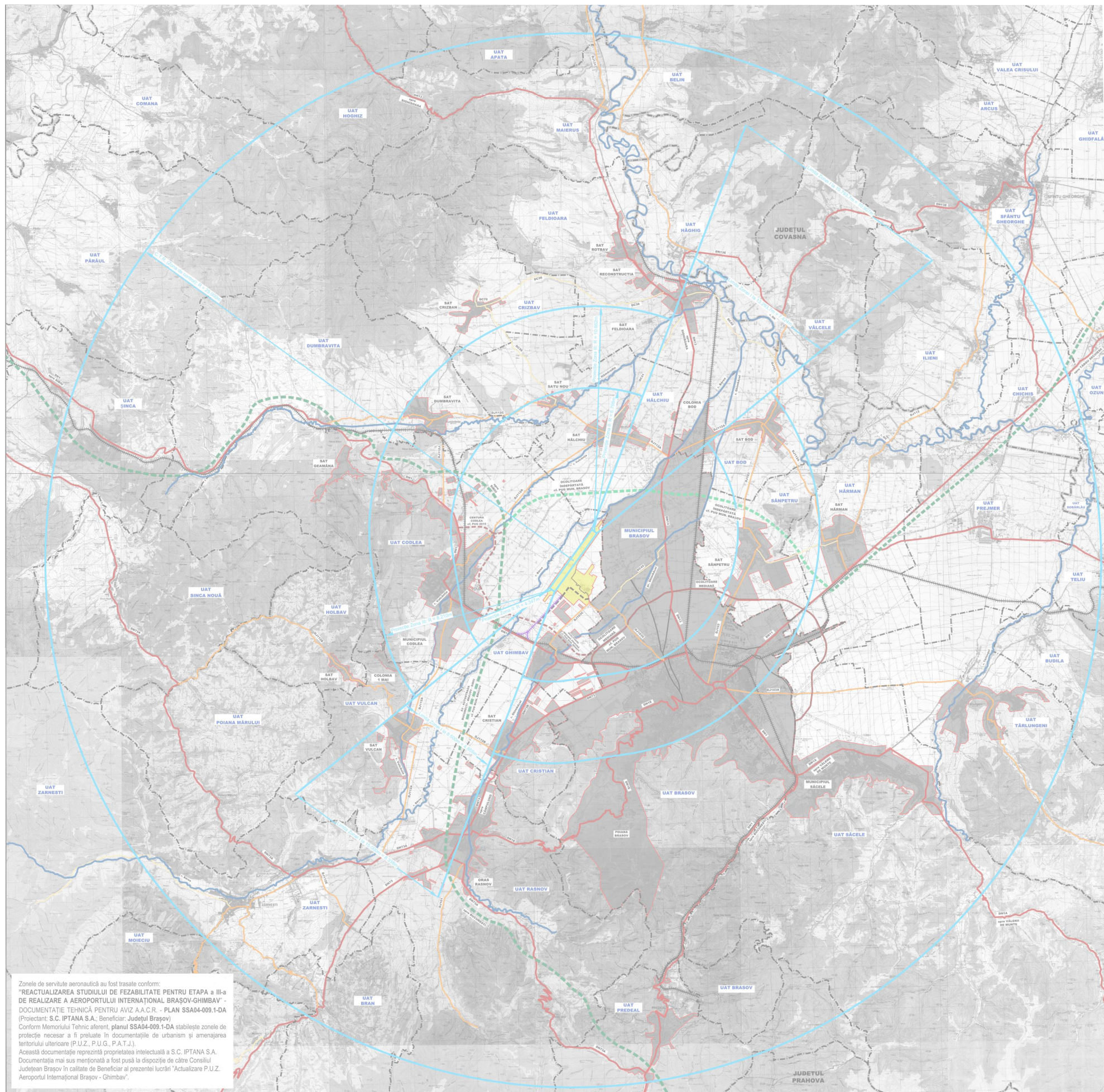
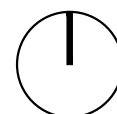


Diagrama de clasificare a terenurilor agricole în funcție de destinație și de existența infrastructurii necesare dezvoltării activităților agricole. Diagrama prezintă o listă de categorii de terenuri, fiecare asociată cu un simbol cromatic specific. Categoriile sunt:

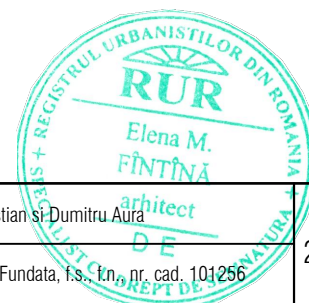
- 1. Limita Teritoriului Județean (simbol: linie gri)
- 2. Limita Teritoriului Administrativ (simbol: linie gri)
- 3. Teritoriul Intravilan Propus (simbol: pătrat galben)
- 4. Teritoriul Intravilan Existent și Menținut (simbol: pătrat galben)
- 5. Documentații de Urbanism aprobate (simbol: pătrat albastru)
- 6. Zone de Servitute Aeronautică (simbol: pătrat albastru)

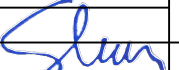
O săgeată neagră indică că Teritoriul Intravilan Propus este inclus în Teritoriul Intravilan Existent și Menținut.

APE CURGĂTOARE

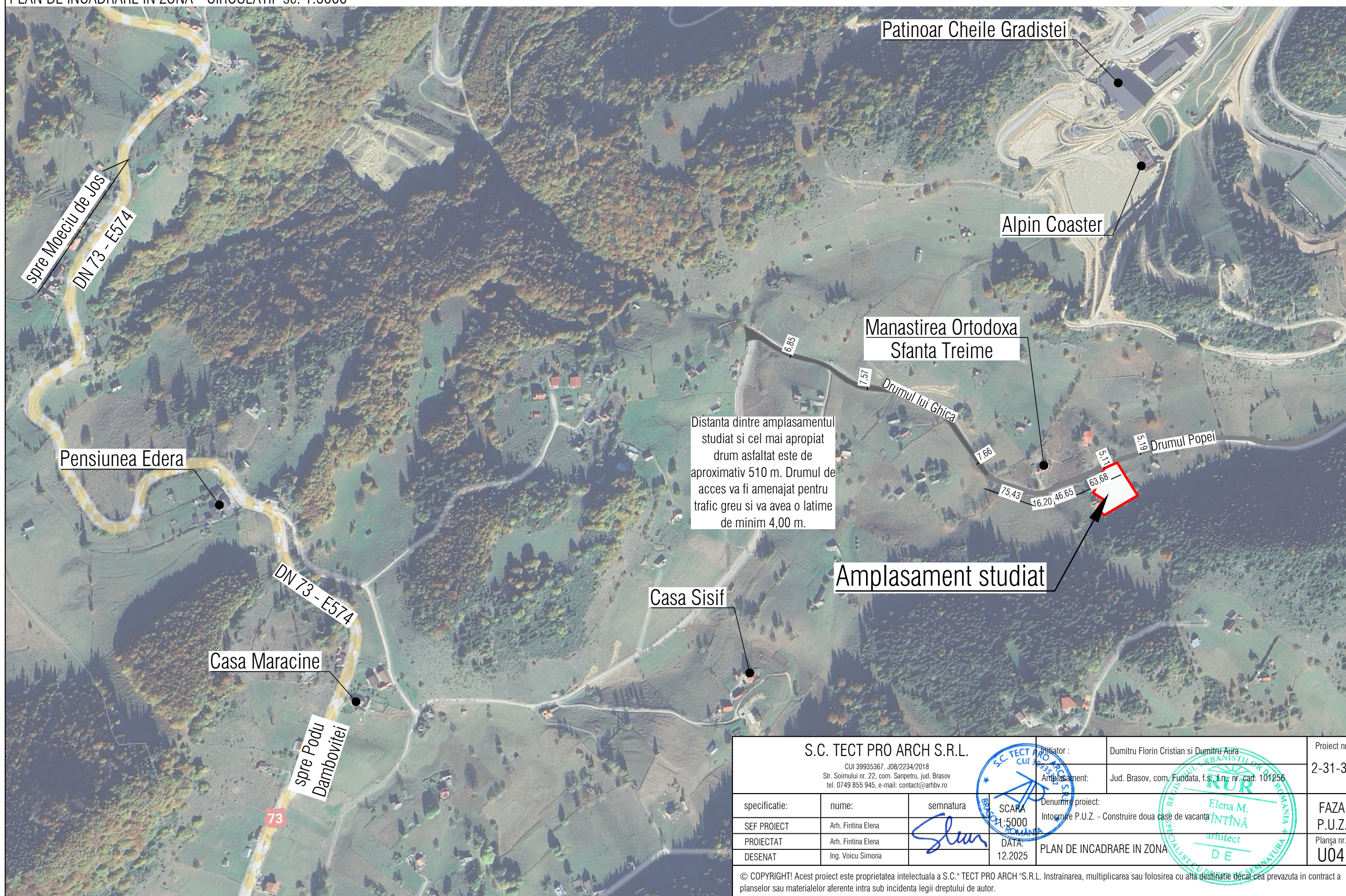
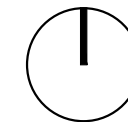
	AUTOSTRADA BUCUREȘTI - BRAȘOV - SIBIU cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	OCOLITORE ÎNDEPĂRTATE - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	OCOLITORE MEDIANĂ - EXISTENTĂ
	OCOLITORE MEDIANĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
	CENTURA CODLEA - PROPUNERE cf. PUG MUN. CODLEA (2015)
	DRUM NAȚIONAL
	DRUM JUDEȚEAN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

Amplasament studiat



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro				Initiator : Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr. 2-31-35
				Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, f.s. nr. cad. 101256	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:200000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12.2025	PLAN SUPRAPUNERE PLANSa AFERENTA "ACTUALIZARE PUZ - AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV"	Plansa nr. U03
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN DE INCADRARE IN ZONA - CIRCULATII sc. 1:5000



PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438518.037	523065.391	12.64
2	438523.360	523076.861	7.54
3	438526.306	523083.799	7.99
4	438519.512	523088.002	10.99
5	438510.153	523093.766	9.69
6	438501.968	523098.961	8.02
7	438495.185	523103.237	4.32
8	438491.465	523105.431	14.31
9	438479.557	523113.358	0.51
10	438479.120	523113.619	56.28
11	438450.545	523065.138	13.25
12	438459.371	523055.258	16.54
13	438473.024	523064.592	17.95
14	438482.570	523049.390	38.91

S(1)=2659mp P=218.93m

Disfunctionalitati

Nr. crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.

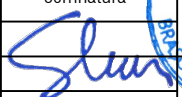
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
 CUI 39935367, J08/2234/2018
 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
 tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro

specificatie: nume: semnatura: SCARA 1:500

Legenda

-  Limita zona reglementata
-  Limita zona analizata
-  Linii parcelare existente
-  Drum public existent
-  Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
-  Limita drum existent conform situatiei din teren
-  Gard de plasa
-  Sant
-  Podet
-  Stalp electric

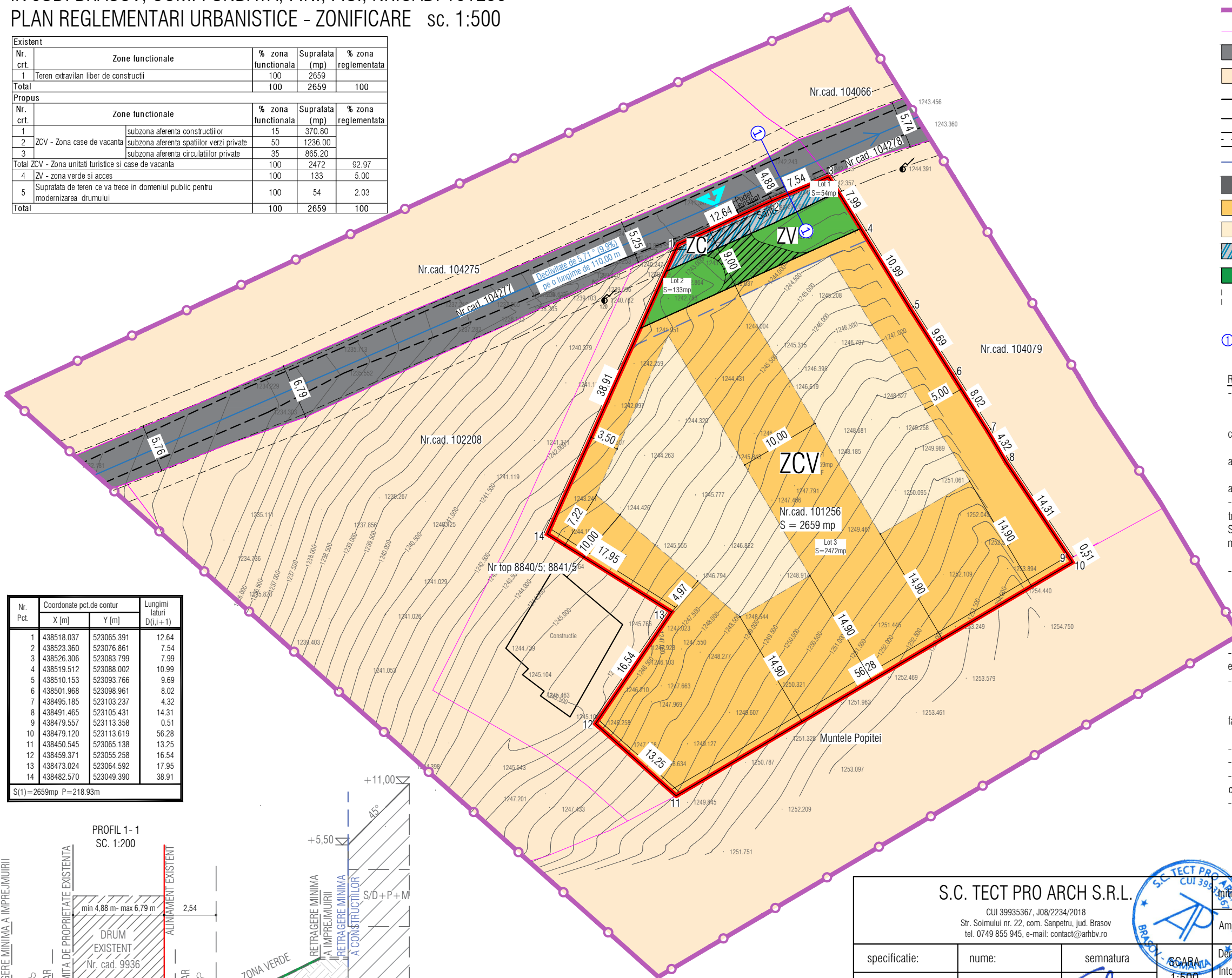
Disfunctionalitati		
Nr. crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru case de vacanta.	Se stabilesc prin prezenta documentatie.
2	Lipsa retelei de canalizare.	Se propune bazin etans vidanjabil subteran

S.C. TEST PRO ARCH S.R.L.			Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbr.ro			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n., nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Definire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12-2025	PLAN SITUATIA EXISTENTA	Planda nr. U1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona				

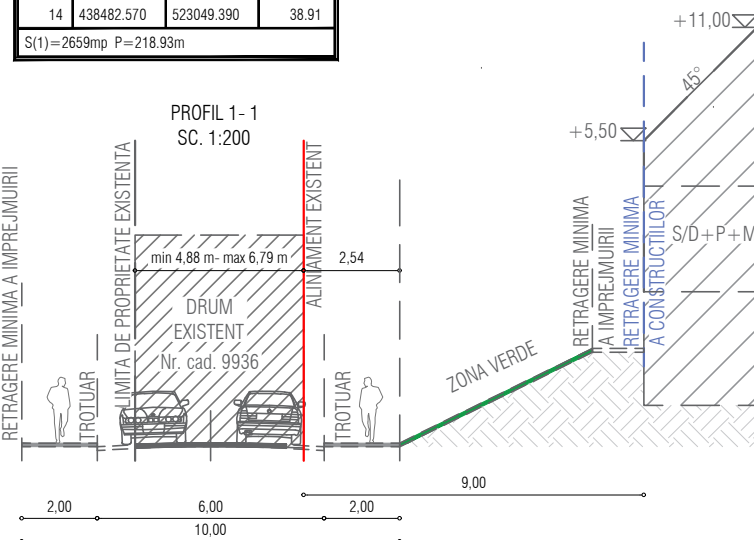
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TEST PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan liber de constructii	100	2659	100
Total				
100		100	2659	100
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	subzona aferenta constructiilor	15	370.80	
2	ZCV - Zona case de vacanta subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1236.00	
3	subzona aferenta circulatiilor private	35	865.20	
Total ZCV - Zona unitati turistice si case de vacanta				
100		100	2472	92.97
4	ZV - zona verde si acces	100	133	5.00
5	Suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	100	54	2.03
Total				
100		100	2659	100

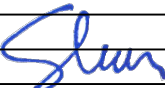


Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438518.037	523065.391	12.64
2	438523.360	523076.861	7.54
3	438526.306	523083.799	7.99
4	438519.512	523088.002	10.99
5	438510.153	523093.766	9.69
6	438501.968	523098.961	8.02
7	438495.185	523103.237	4.32
8	438491.465	523105.431	14.31
9	438479.557	523113.358	0.51
10	438479.120	523113.619	56.28
11	438450.545	523065.138	13.25
12	438459.371	523055.258	16.54
13	438473.024	523064.592	17.95
14	438482.570	523049.390	38.91
S(1)=2659mp P=218.93m			



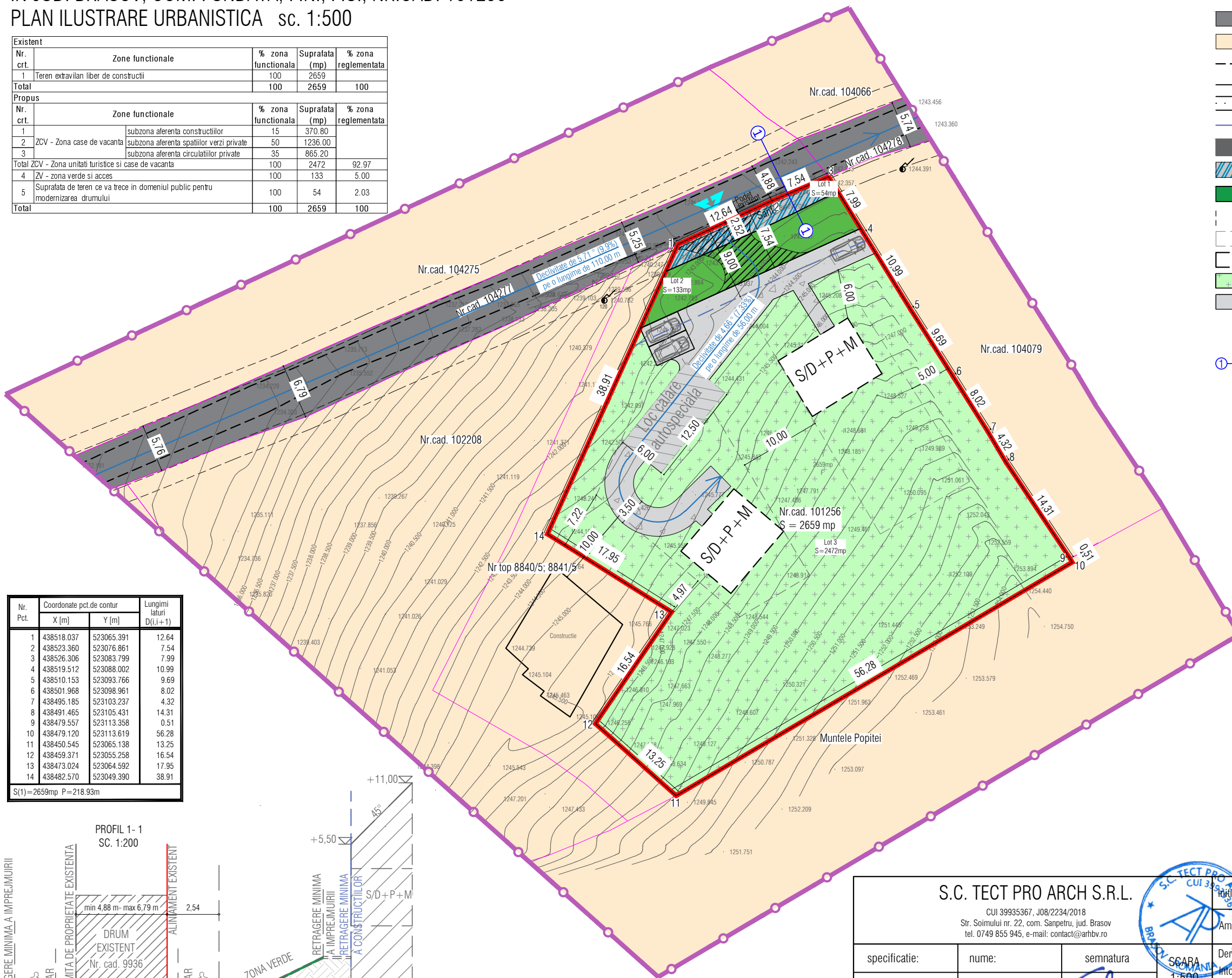
- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Drum public existent asfaltat
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Limita drum existent conform situatiei din teren
 - Gard de plasa
 - Sant
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Podet
 - ZCV Zona case de vacanta (ZCV)
 - ZCV Edificabilul parcelei pentru case de vacanta (ZCV)
 - ZC Zona circulatie publica propusa
 - ZV Zona verde si acces (lot 2 - ce nu se va imprejmui)
 - Posibila modernizare a drumului
 - Stalp electric
 - Profil transversal
 - Acces auto si pietonal

- Reglementari propuse**
- Regim maxim de inaltime propus
 - S/D+P+M cu:
 - Hmaxim streasina 5,50 m, masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral;
 - Hmaxim coama 11,00 m masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral, pentru invelitoare cu panta intre 45-60 de grade).
 - Hmaxim coama 10,00 m masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral, pentru invelitoare cu panta mai mica de 45-60 de grade)
 - Inaltimea maxima a constructiei se calculeaza de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai inalt al acoperisului.
 - Se va evita modificarea excesiva a pantei existente si se va avea in vedere stabilirea inaltimii maxime admise in raport cu o axa paralela la panta terenului natural.
 - Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
 - Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4
 - Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de 9,00 m fata de aliniamentul existent;
 - Retragerea minima a constructiilor fata de limitele laterale:
 - 3,50 m pentru latura de nord-vest (puncte 1-14);
 - variabil pentru latura de sud-vest - 4,97-7,22 m (dar nu mai putin de 10,00 m fata de cladirea existenta - puncte 14-13)
 - 5,00 m pentru latura de est (puncte 3-10);
 - Retragerea minima a constructiilor fata de limita posterioara este de minim 14,90 m;
 - Se prevad zone verzi private amenajate pe parcela de minim 50%.
 - Distanța între cladirile situate pe aceeași parcelă va fi de minim 15,00 m, iar suprafața construită a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.
 - Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafața utilă mai mica sau egala cu 100 mp
 - 2 locuri de parcare la o suprafața utilă mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori.

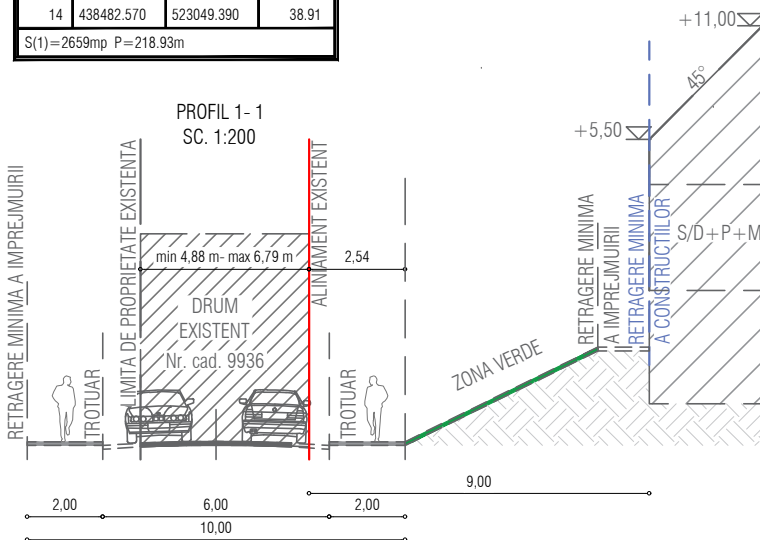
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.			Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n., nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	Depunere proiect:	FAZA P.U.Z. Planşa nr U2
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:500	Intocmire P.U.Z. - Construire doua case de vacanta	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	
DESENAT	Ing. Voicu Simona		12.2025		
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan liber de constructii	100	2659	100
Total				
Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	% zona functionala	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	subzona aferenta constructiilor	15	370.80	
2	ZCV - Zona case de vacanta	50	1236.00	
3	subzona aferenta spatiilor verzi private	35	865.20	
Total ZCV - Zona unitati turistice si case de vacanta				
4	ZV - zona verde si acces	100	133	92.97
5	Suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru modernizarea drumului	100	54	2.03
Total				
		100	2659	100



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438518.037	523065.391	12.64
2	438523.360	523076.861	7.54
3	438526.306	523083.799	7.99
4	438519.512	523088.002	10.99
5	438510.153	523093.766	9.69
6	438501.968	523098.961	8.02
7	438495.185	523103.237	4.32
8	438491.465	523105.431	14.31
9	438479.557	523113.358	0.51
10	438479.120	523113.619	56.28
11	438450.545	523065.138	13.25
12	438459.371	523055.258	16.54
13	438473.024	523064.592	17.95
14	438482.570	523049.390	38.91
S(1)=2659mp P=218.93m			



- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Drum public existent asfaltat
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Limita drum existent conform situatiei din teren
 - Gard de plasa
 - Sant
 - Retragere minima a constructiilor fata de drum
 - Podet
 - Zona circulatie publica propusa
 - Zona verde si acces (lot 2 - ce nu se va imprejmui)
 - Posibila modernizare a drumului
 - Limita edificabilul parcelei pentru case de vacanta (ZCV)
 - Constructii propuse - mobilare orientativa
 - Zona verde privata amenajata
 - Zona de circulatii privata prevazuta pentru trafic greu
 - Loc de parcare
 - Stalp electric
 - Profil transversal
 - Acces auto si pietonal

Reglementari propuse

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

Indicatori urbanistici existenti

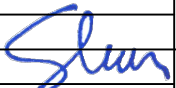
- P.O.T. = 0%
- C.U.T. = 0

Indicatori urbanistici propusi

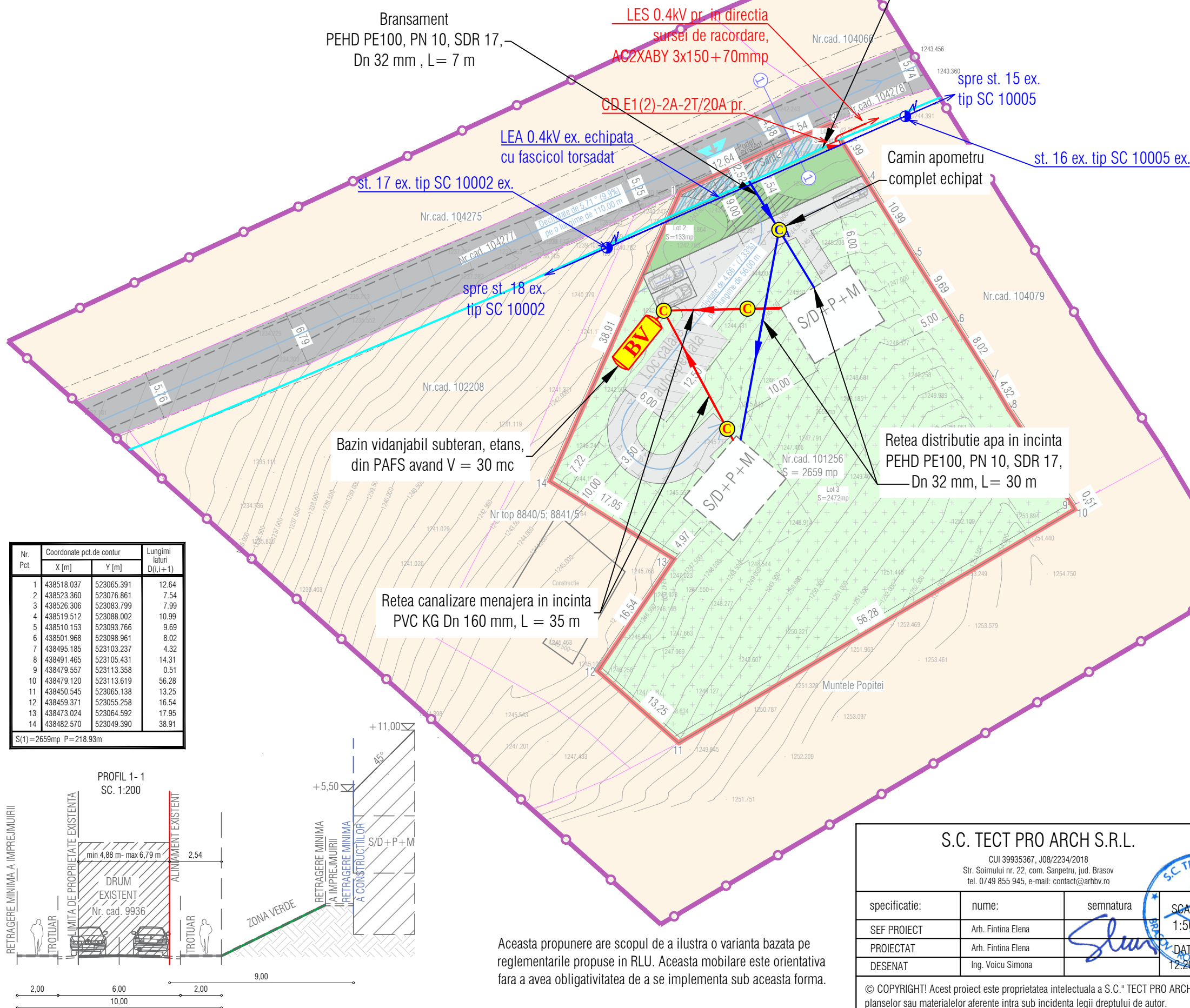
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.4

- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de 9,00 m fata de aliniamentul existent;
- Retragerea minima a constructiilor fata de limitele laterale:
 - 3,50 m pentru latura de nord-vest (puncte 1-14);
 - variabil pentru latura de sud-vest - 4,97-7,22 m (dar nu mai putin de 10,00 m fata de cladirea existenta - puncte 14-13)
 - 5,00 m pentru latura de est (puncte 3-10);
- Retragerea minima a constructiilor fata de limita posterioara este de minim 14,90 m;
- Se prevad zone verzi private amenajate pe parcela de minim 50%.
- Distanța între cladirile situate pe aceeasi parcela va fi de minim 15,00 m, iar suprafata construita a unei case de vacanta va fi de maxim 170 mp.
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp
 - 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori.

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

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.			Initiator:	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n., nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect:	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmire P.U.Z. - Construire doua case de vacanta	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	
DESENAT	Ing. Voicu Simona				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500

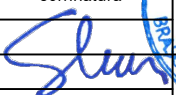


- Legenda**

 -  Limita zona reglementata
 -  Limita zona analizata
 -  Linii parcelare existente
 -  Drum public existent asfaltat
 -  Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 -  Limita drum existent conform situatiei din teren
 -  Gard de plasa
 -  Sant
 -  Retragera minima a constructiilor fata de drum
 -  Podet
 -  Zona circulatie publica propusa
 -  Zona verde si acces (lot 2 - ce nu se va imprejmui)
 -  Posibila modernizare a drumului
 -  Limita edificabilul parcelei pentru case de vacanta (ZCV)
 -  Constructii propuse - mobilara orientativa
 -  Zona verde privata amenajata
 -  Zona de circulatii privata prevazuta pentru trafic greu
 -  Loc de parcare
 -  Stalp electric
 -  Profil transversal
 -  Acces auto si pietonal

Reglementari propuse

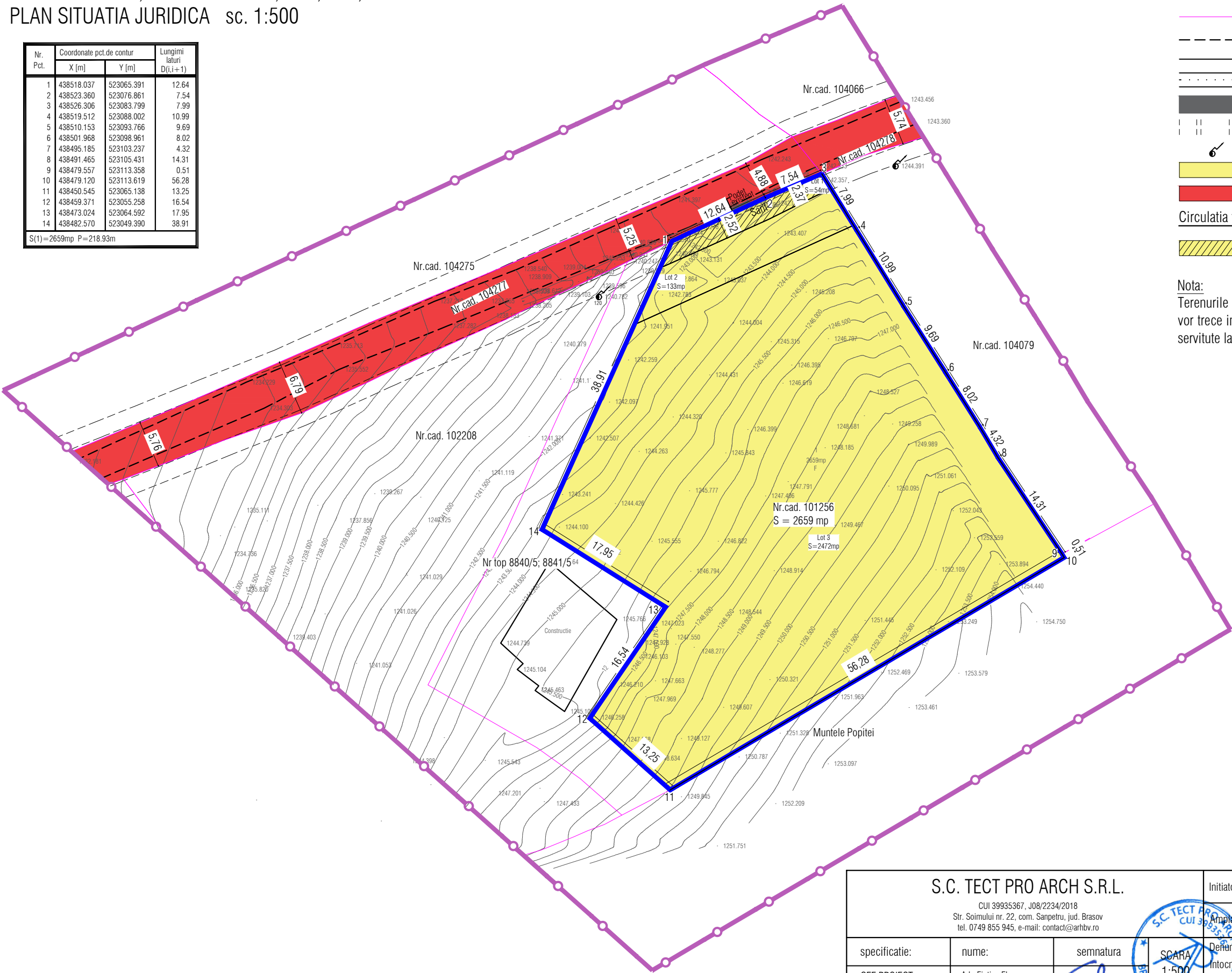
- Regim maxim de înălțime propus
 - $S/D + P + M$ cu:
 - Hmaxim streșina 5,50 m, măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral;
 - Hmaxim coama 11,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru înveliitoare cu panta între 45-60 de grade).
 - Hmaxim coama 10,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru înveliitoare cu panta mai mică de 45-60 de grade)
 - Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperisului.
- Se va evita modificarea excesivă a pantei existente și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu axa paralela la panta terenului natural.
- Indicatori urbanistici existenți
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propuși
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0,4
- Retragera minimă a construcțiilor față de drum este de 9,00 m față de aliniamentul existent;
- Retragera minimă a construcțiilor față de limitele laterale:
 - 3,50 m pentru latura de nord-vest (puncte 1-14);
 - variabil pentru latura de sud-vest - 4,97-7,22 m (dar nu mai puțin de 10,00 m față de clădirea existentă - puncte 14-13)
 - 5,00 m pentru latura de est (puncte 3-10);
- Retragera minimă a construcțiilor față de limita posterioară este de minim 14,90 m;
- Se prevăd zone verzi private amenajate pe parcela de minim 50%.
- Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi de minim 15,00 m, iar suprafața construită a unei case de vacanță va fi de maxim 170 mp.
- Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp
 - 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

S.C. TEST PRO ARCH S.R.L.			Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr.
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, Jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, i.s., i.n., nr. cad. 101256	2-31-35
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12-2025	PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	Planşa nr. U3
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TEST PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N., F.S., NR.CAD. 101256
PLAN SITUATIA JURIDICA sc. 1:500

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	438518.037	523065.391	12.64
2	438523.360	523076.861	7.54
3	438526.306	523083.799	7.99
4	438519.512	523088.002	10.99
5	438510.153	523093.766	9.69
6	438501.968	523098.961	8.02
7	438495.185	523103.237	4.32
8	438491.465	523105.431	14.31
9	438479.557	523113.358	0.51
10	438479.120	523113.619	56.28
11	438450.545	523065.138	13.25
12	438459.371	523055.258	16.54
13	438473.024	523064.592	17.95
14	438482.570	523049.390	38.91

S(1)=2659mp P=218.93m



Legenda

Limita zona reglementata

Limita zona analizata

Linii parcelare existente

Limita drum existent conform situatiei din teren

Gard de plasa

Sant

Podet

Posibila modernizare a drumului

Stalp electric

Teren proprietate privata

Teren domeniu public

Circulatia terenurilor

Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public

Nota:

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

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator :	Dumitru Florin Cristian si Dumitru Aura	Proiect nr. 2-31-35
			Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, f.s., f.n., nr. cad. 101256	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	Definitiv proiect: Intocrire P.U.Z. - Construire doua case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 12.2025	PLAN SITUATIA JURIDICA	Planşa nr. U4
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					