

Primaria comunei Fundata

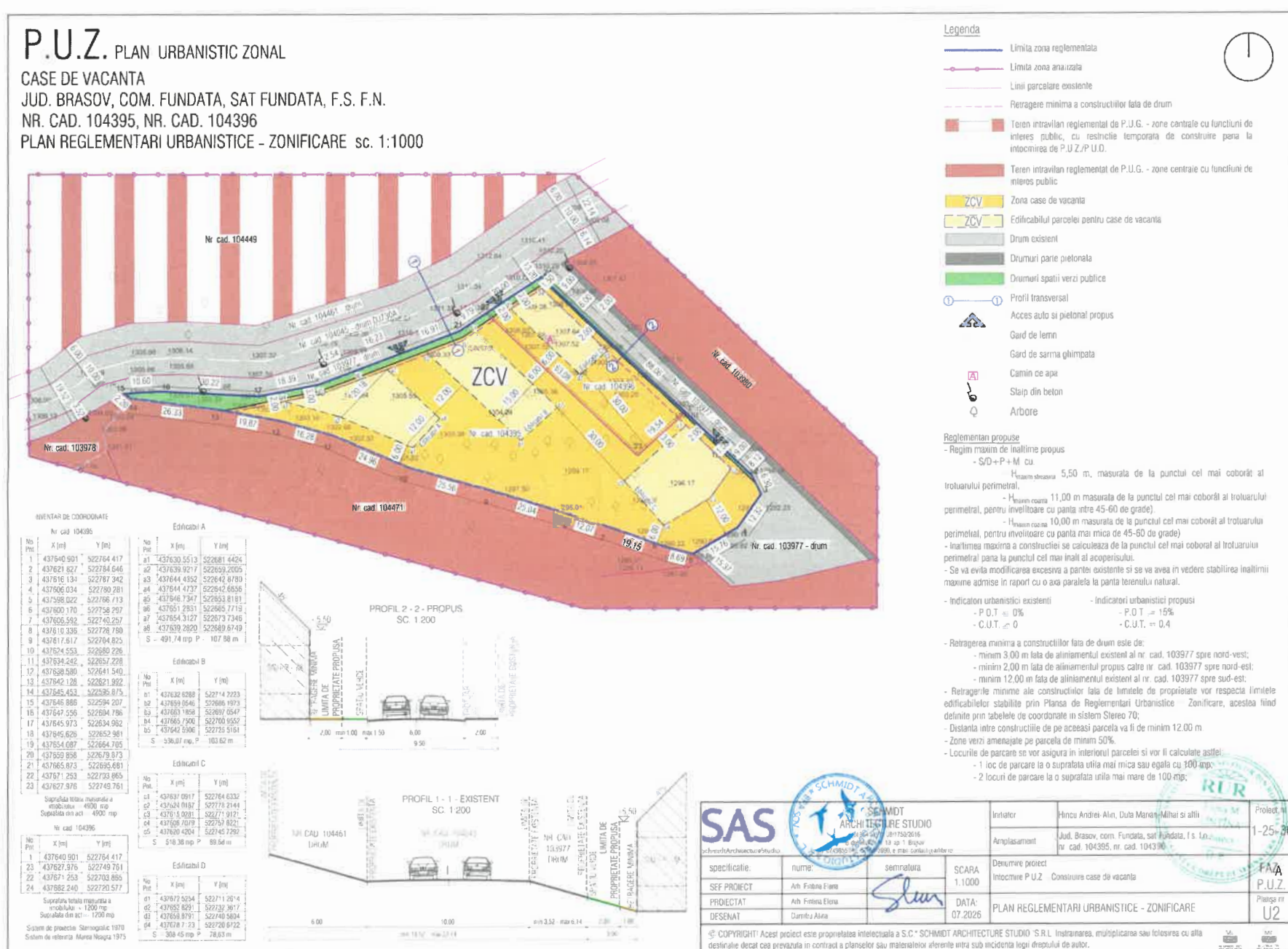
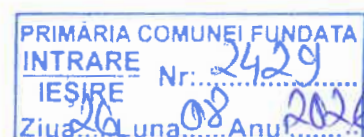
Data anuntului: 26.08.2026

INTENTIE DE ELABORARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - " CONSTRUIRE CASE DE VACANTA" IN
JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT FUNDATA, F.S., F.N., nr. cad.
104395, nr. cad. 104396.

Initiatori: HINCU ANDREI-ALIN, DUTA MARIAN-MIHAI SI ALTII

- ETAPA 1 -



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE
ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

in perioada 26.08.2026-14.09.2026

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

Observatiile sunt necesare in vederea eliberarii avizului de oportunitate

Raspunsul la observatiile transmise va fi afisat spre consultare



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



F6.

Ind VIII/A-1

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 332 din 14.07 2026

În scopul: ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a cererii adresate de **HINCU ANDREI-ALIN , DUȚĂ MARIAN-MIHAI și alții** , cu domiciliul în jud. GALAȚI, com. VÂNĂTORI, sat COSTI, Aleea SOARELUI, nr. 3, înregistrată la nr. 14446 din 10.06.2026.

Pentru imobilele - terenuri și construcții - situate în județul BRAȘOV, comuna FUNDATA , satul FUNDATA, imobile identificate prin Extras de Carte Funciară nr. 104396 – Fundata și prin Extras de Carte Funciară nr. 104395 – Fundata.

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilele se află situate în intravilanul com. FUNDATA - conform PUG com. FUNDATA.
- Drept de proprietate asupra imobilului: **HINCU ANDREI-ALIN ȘI CRISTEA IRINA ADENAIIDA**, conf. C.F. nr. **104396** și **ZAHARIA CONSTANTIN-NUȚU ȘI ZAHARIA FLORINA, DUȚĂ MARIAN-MIHAI ȘI DUȚĂ ELENA IULIA, DRĂGHICI JANE-ALIN ȘI DRĂGHICI LELIOARA-LILIANA** – conform cf 104395.
- Resticții asupra imobilului teren: **Imobilul se află în zona centrală și conform Legii 350/2001, pentru construire este obligatorie elaborarea și aprobarea unui planului urbanistic zonal, art. 47. alin. 3;**
- Conform PUG – având în vedere suprafețele mari de teren neconstruit, cuprinse în limita intravilanului, este necesară întocmirea unei documentații de urbanism care pot rezolva pe suprafețe mai reduse accesele necesare, amplasarea cea mai corectă a noilor construcții, rezolvări ce nu pot fi date în cadrul PUG-lui.
- Restricții: **Fată de DC. Toate construcțiile nou propuse se vor adapta caracterului tradițional local și vor respecta tipicul satelor brăne, specificat în PUG Fundata și detaliat în "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural"** întocmit de OAR pentru zona Bran. 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.
- Imobilul nu se află în listele monumentelor istorice sau ale naturii, în zona de protecție a acestora, sau în zonă protejată.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a imobilului este pășune , S= 6.100 mp, tarla 51, parcela 2351 – teren neîmprejmuit - conf. C.F. nr. 104396 și 104395 - Fundata.
- Destinația zonei stabilită prin PUG aprobat: **zonă centrală.**
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
- Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean 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:

Se solicită certificat de urbanism pentru " elaborare PUZ - zonă case de vacanță"
Întrucât terenul se află în zona centrală a localității și face parte dintr-un teren de 6100 mp și conform Legii 350/2001 – pentru construire – este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism.

Ocuparea și utilizarea terenurilor este interzisă ptr. orice activitate producătoare de alterare a mediului (poluare sonoră, noxe), camparea sau staționarea de caravane auto, construcții care prin natura lor sunt incompatibile cu zona centrală, construcții cu caracter agro-industrial, depozite, dezafectări, defrișări de zone verzi, mai ales vegetația înaltă existentă și păstrată în mod tradițional, caracterizând actualul aspect al zonei centrale. POT în zona centrală nu poate depăși 35% din suprafața totală a proprietății.

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 sau a documentațiilor aprobate/în curs de aprobare, a.î. să se respecte structura risipită a zonei.

Se va respecta Legea spațiilor verzi publice 5% spații verzi publice – conform Legii 24/2007.

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

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 aceeași parcelă, față de pe proprietățile vecine, **elemente privind volumetria**, aspectul general al clădirilor în raport cu zona centrală, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri)**, POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, 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. 31[^]1, 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 planșa 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 + spații verzi publice;
- alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, etc...

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:

ÎNTOCMIRE PUZ – CONSTRUIRE 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, Brașov, str. Politehnicii, nr. 3 Brașov – conf. Legii 137/1995, republicată și Legea 294/2003. Tel: 0268.419.013.**

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
c) documentația tehnică - D.T., (2 exemplare originale):
[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D. [x] **P.U.Z.** [] P.U.D.
d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
[x] **apă- canal** [x] **Electrica SA Brașov;**
[x] **Acordul administratorului drumului pentru amplasament**
d.2) avize și acorduri privind:
[x] **securitatea la incendiu;** [x] **protecția civilă;**
[x] **sănătatea populației;** [x] **protecția mediului;**
d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
[x] **Dovada titlului asupra imobilului- la zi;** [] Garda Forestieră Brașov;
[x] **Gospodărirea apelor;** [] Ministerul Transporturilor; [x] **O.C.P.I. Brașov;**
[x] **A.N.I.F.;** [] M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ;
[] Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Brașov;
d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
[x] **studiu geotehnic;** [x] **studiu topografic vizat O.C.P.I** [] Dovada OAR;
d.5) Alte:
[x] **Aviz de oportunitate;** ; [x] **Dovada R.U.R.**
[x] **Aviz Arhitect Șef;** [x] **Aviz Consiliul Județean Brașov;**
[x] **H.C.L. aprobare P.U.Z;**
[x] **Proiect acces din DC - dacă este cazul;**
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,
Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,
Alexandra SĂLIȘTEAN

Sef serviciu SAA: Octavian IUREȘ 09.07.2025

Intocmit: Carmen BOTIȘ

09.07.2025

Achitat taxa de : 37 lei, conform Chitanței/OP nr:..... din 17.06.2025

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 SEF,

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. 104396 Fundata

Nr. cerere	23877
Ziua	04
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100212168539



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata, Loc. Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104396	1.200	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3679 / 02/02/2026		
Act Notarial nr. 108, din 02/02/2026 emis de Stoian Coriolan Emil Marcel;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) HÎNCU ANDREI-ALIN , necăsătorit	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) CRISTEA IRINA-ADENAI DA, necăsătorită	A1

C. Partea III. SARCINI .

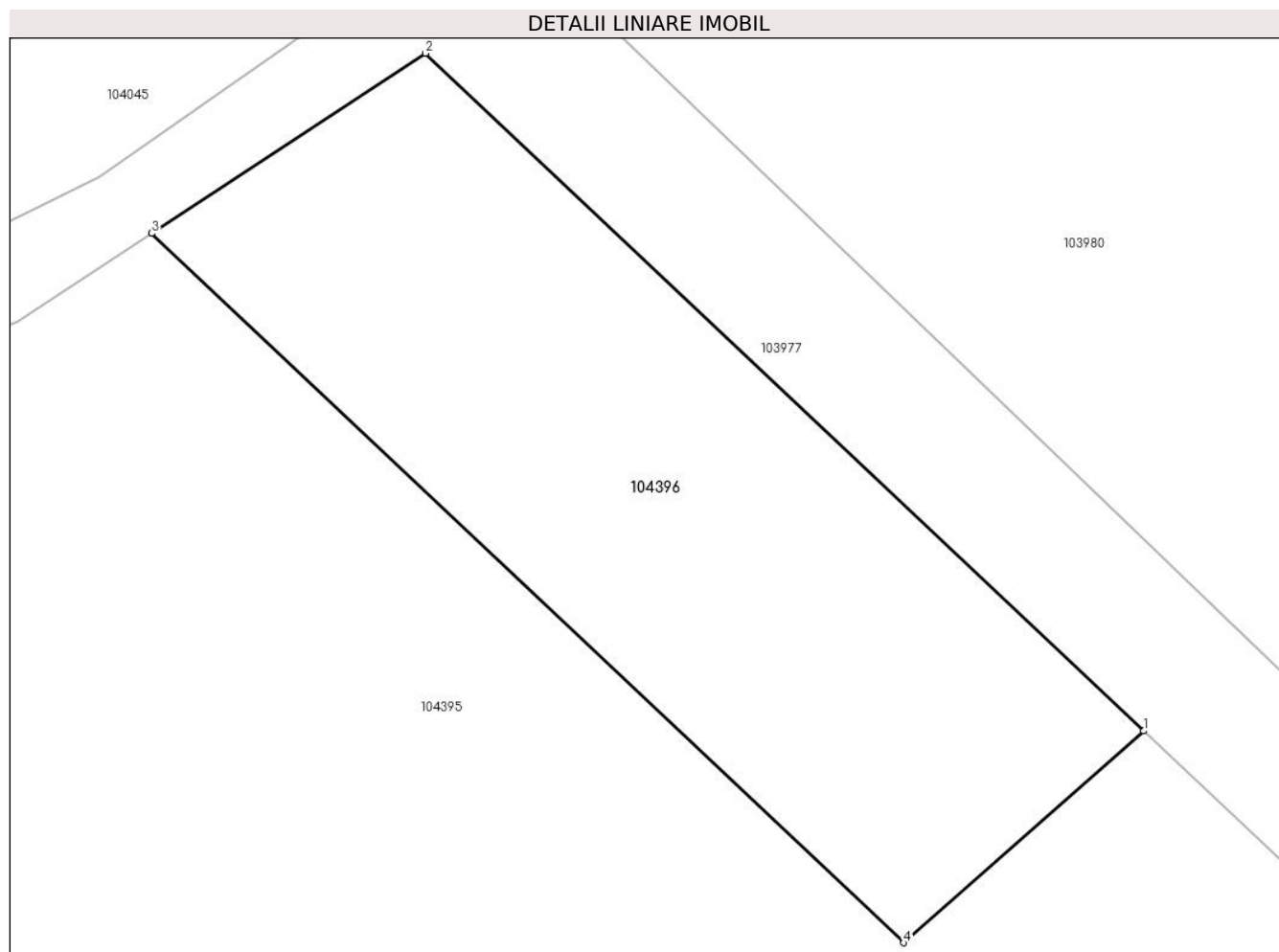
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104396	1.200	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	1.200	51	2351	-	Terenul nu este împrejmuit.

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	60.257
2	3	20.0
3	4	63.082
4	1	19.541

** 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,

04/06/2026, 09:21

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104395 Fundata

Nr. cerere	24832
Ziua	09
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100212701433



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata, Loc. Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104395	4.900	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11346 / 20/03/2026		
Act Notarial nr. 356, din 19/03/2026 emis de Stoian Coriolan Emil Marcel;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) ZAHARIA CONSTANTIN-NUȚU , și soția 2) ZAHARIA FLORINA	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) DUȚĂ MARIAN-MIHAI , și soția 2) DUȚĂ ELENA IULIA	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) DRĂGHICI JANE-ALIN , și soția 2) DRĂGHICI LELIOARA-LILIANA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

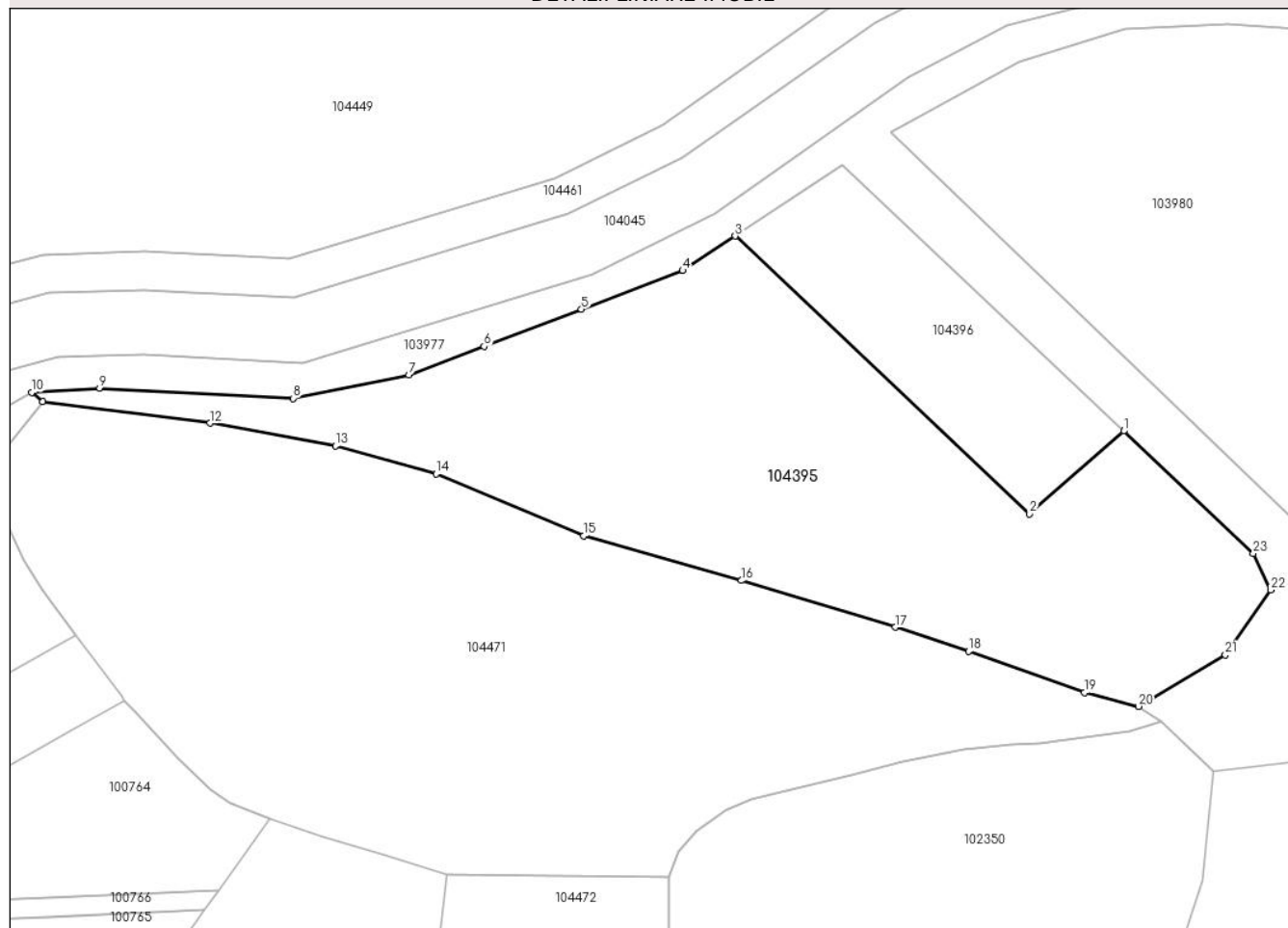
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104395	4.900	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	4.900	51	2351	-	Terenul este partial imprejmuit: gard din lemn pe latura sud-estica (între punctele 8-11, 16-19, 21, 24) și pietre de hotar pe restul laturilor (între punctele 24,23,22,20,15,14,13,12,6,5,2,3,4,7,8). Nu există imprejurări retrase față de limita imobilului

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	19.541
3	4	9.794

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	63.082
4	5	16.913

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	16.229	6	7	12.544
7	8	18.386	8	9	30.217
9	10	10.6	10	11	2.199
11	12	26.328	12	13	19.867
13	14	16.277	14	15	24.956
15	16	25.558	16	17	25.037
17	18	12.072	18	19	19.149
19	20	8.686	20	21	15.757
21	22	12.323	22	23	6.299
23	1	27.803			

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

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

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

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

Data și ora generării,

09/06/2026, 12:28

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>



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749.855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Jud. Braşov, com. Fundata, sat Fundata, f.s.,
f.n., nr. cad. 104395, nr. cad. 104396
Proiect nr. 1-25-36

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire case de vacanță
Inițiator:	Hîncu Andrei-Alin, Duță Marian-Mihai și alții
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Fundata, sat Fundata, f.s., f.n., nr. cad. 104395, nr. cad. 104396
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-25-36
Data elaborării:	07.2026
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul comunei Fundata, sat Fundata, identificate prin C.F. nr. 104395, nr. cad. 104395 (S = 4.900 mp) și C.F. nr. 104396, nr. cad. 104396 (S = 1.200 mp), cu o suprafață totală de 6.100 mp, în vederea construirii de case de vacanță. Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata și Certificatului de Urbanism nr. 332 din 14.07.2026 emis de Consiliul Județean Braşov, terenul se află în zona centrală a localității, iar potrivit Legii nr. 350/2001 art. 47 alin. 3, pentru construire este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism.

➤ **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice caselor de vacanță
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism nr. 34090/1998, faza P.U.G., avizată cu avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Fundata nr. 15/1999, documentație de urbanism în vigoare la data solicitării, prin prelungirea acesteia cu H.C.L. nr. 43/2015, H.C.L. nr. 51/22.11.2018 și 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

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

Terenurile studiate sunt situate în zona centrală a satului Fundata, în vecinătatea acestuia regăsindu-se numeroase locuințe, case de vacanță, anexe, unități turistice și funcțiuni de interes public (Școala Gimnazială Fundata, cămin cultural, biserică), cu un regim de înălțime cuprins în general între P și P+1+M.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, avizat cu avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 15/1999, prelungit prin H.C.L. nr. 43/2015, H.C.L. nr. 51/22.11.2018 și H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității, în zona centrală – zonă cu funcțiuni de interes public.

Zona studiată se înscrie într-un areal montan care, în ultimele două decenii, a cunoscut o transformare semnificativă, determinată de dezvoltarea turismului rural și montan.

În ultimul deceniu, aceasta s-a consolidat ca un micro-pol turistic, prin apariția unităților de cazare și agrement, completate de locuințe, case de vacanță și anexe.

Evoluția zonei indică o direcție de dezvoltare ca zonă turistică montană de interes local și regional, cu păstrarea structurii risipite.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în intravilanul comunei Fundata, sat Fundata, în zona centrală a localității, la sud de drumul județean DJ 730A.

Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate de P.U.G. ca zone centrale cu funcțiuni de interes public, respectiv zone centrale cu funcțiuni de interes public cu restricție temporară de construire până la întocmirea de P.U.Z./P.U.D.

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

- la nord-vest: DJ 730A (alcătuit din terenurile nr. cad. 104461, nr. cad. 104045 și nr. cad. 103977);
- la nord-est și sud-est: drumul identificat cu nr. cad. 103977;
- la sud-vest: terenurile identificate cu nr. cad. 104471 și nr. cad. 103978.

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

Terenul este situat în zona centrală a satului Fundata, în imediata apropiere a Școlii Gimnaziale Fundata și a instituțiilor de interes general din centrul comunei, la o distanță de aproximativ 1.481 m față de biserica „Adormirea Maicii Domnului” (monument istoric BV-II-m-B-11699).

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)

Fundata este localitatea situată la cea mai înaltă altitudine din țară. Aflată la mijlocul distanței între Bran și Rucăr, pe culoar, aceasta este străjuită de munții Bucegi și munții Piatra Craiului.

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

Terenul studiat este un teren în pantă, liber de construcții. Cotele altimetrice ale terenului sunt cuprinse aproximativ între 1.286 m, în extremitatea sud-estică, și 1.306 m, în partea nord-vestică, panta generală fiind descendentă de la nord-vest către sud-est.

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.

Condițiile geotehnice de detaliu ale amplasamentului vor fi stabilite prin studiul geotehnic ce se întocmește concomitent cu prezenta documentație de urbanism.

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

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 de pe latura de nord-vest, din DJ 730A cu o lățime totală cuprinsă între 19,52 m și 22,14 m în zona

analizată. Drumul identificat cu nr. cad. 103977 mărginește terenul reglementat și pe laturile de nord-est și sud-est cu o lățime cuprinsă între 8,12 m și 9,00m.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile reglementate sunt situate în intravilanul localității, în zona centrală. În prezent, la data demarării P.U.Z.-ului, terenurile sunt libere de construcții.

În zonă se regăsesc construcții cu destinația de locuințe, case de vacanță și anexe gospodărești, precum și funcțiuni de interes public specifice zonei centrale a comunei.

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

➤ Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în zonă prezintă un caracter eterogen, rezultat al etapelor diferite de dezvoltare. În vecinătatea amplasamentului se regăsesc construcții tradiționale cu destinația de locuințe și anexe gospodărești, realizate preponderent din lemn, aparținând fondului construit vechi.

La o distanță relativ mică față de amplasament se află construcții edificate recent, cu destinația de pensiuni, structuri turistice, case de vacanță și locuințe individuale, care se remarcă printr-un nivel superior de confort, calitate a execuției, fiind adaptate cerințelor actuale.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul comunei, în imediata apropiere a amplasamentului studiat.

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

Nu este cazul.

➤ Principalele disfuncționalități

Principala disfuncționalitate este reprezentată de restricția temporară de construire.

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)

• Alimentare cu apă

În zonă se află rețea publică de alimentare cu apă.

• Canalizare

În comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

• Gaze naturale

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

- Energie electrică

În zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelei de canalizare și de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

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

Conform Certificatului de Urbanism nr. 332 din 14.07.2026 emis de Consiliul Județean Brașov, imobilul nu se află în listele monumentelor istorice sau ale naturii, în zona de protecție a acestora sau în zonă protejată. Cel mai apropiat monument istoric, biserica „Adormirea Maicii Domnului” (BV-II-m-B-11699), se află la o distanță de aproximativ 1.481 m față de amplasament.

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 elaborarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu prezenta documentație de urbanism se întocmesc studiile de fundamentare necesare: documentația cadastrală – ridicarea topografică, ce va fi vizată de O.C.P.I. Brașov, și studiul geotehnic. Concluziile acestora vor fi preluate în documentația de urbanism.

Din punct de vedere seismic, conform hărților de zonare din P100-1/2013, amplasamentul se caracterizează prin valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,25g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ de ani, și perioada de control (colț) $T_c = 0,7s$.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zonă, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85, este de 1,20 m.

Terenul studiat fiind un teren în pantă, la amplasarea construcțiilor se vor avea în vedere măsuri generale de asigurare a stabilității: evitarea săpăturilor adânci neprotejate, prevederea de izolații hidrofuge la elementele supuse acțiunii umidității terenului, colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor (trotuare de gardă, jgheaburi și burlane racordate la rigole de scurgere etc.) și, unde este cazul, lucrări de sprijinire și drenaj.

La fazele următoare de proiectare, când se vor definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se vor executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, avizat cu avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 15/1999, prelungit prin H.C.L. nr. 43/2015, H.C.L. nr. 51/22.11.2018 și H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenurile studiate sunt situate în intravilanul localității, în zona centrală – zonă cu funcțiuni de interes public.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrelle 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.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal la parcelele reglementate se va realiza de pe latura de nord-vest și nord-est din drumul public adiacent, conform planșei U2 – Plan reglementări urbanistice – zonificare.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1-1 – existent**

- se aplică la DJ730A;
- lățime totală cuprinsă între minim 19,52 m și maxim 22,14 m, din care: nr. cad. 104461 – 6,00 m, nr. cad. 104045 – 10,00 m, nr. cad. 103977 – lățime cuprinsă între minim 3,52 m și maxim 6,14 m;

➤ **profil transversal tip 2-2 – propus**

- se aplică la drumul public adiacent laturii de nord-vest a terenului reglementat;
- lățime totală de 9,50 m, din care partea carosabilă de 6,00 m, trotuar de 2,00 m pe latura nord-estică și spațiu verde cu lățime cuprinsă între minim 1,00 m și maxim 1,50 m pe latura sud-vestică.

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.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

- minim 3,00 m fata de aliniamentul existent al nr. cad. 103977 spre nord-vest;
- minim 2,00 m fata de aliniamentul propus catre nr. cad. 103977 spre nord-est;
- minim 12,00 m fata de aliniamentul existent al nr. cad. 103977 spre sud-est;

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.

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

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

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

Se propune executarea a maxim patru case de vacanță și anexe, amplasate în interiorul edificabilelor stabilite prin planșa U2.

În vederea asigurării cotei de minim 5% spații verzi, conform Legii nr. 24/2007, se prevede zona verde adiacent drumurilor existente.

Se prevede următoarea zonă funcțională edificabilă:

- **ZCV** – zonă case de vacanță

3.5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire P.U.Z. Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiatori
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiatori
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiatori
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiatori
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiatori
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiatori
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiatori
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.5.3. 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: teren liber de construcții

Propus: max. S/D+P+M (H_{maxim} streșină 5,50 m, H_{maxim} coamă 11,00 m măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral, pentru învelitoare cu pantă între 45-60 de grade; H_{maxim} coamă 10,00 m, pentru învelitoare cu pantă mai mică de 45 de grade).

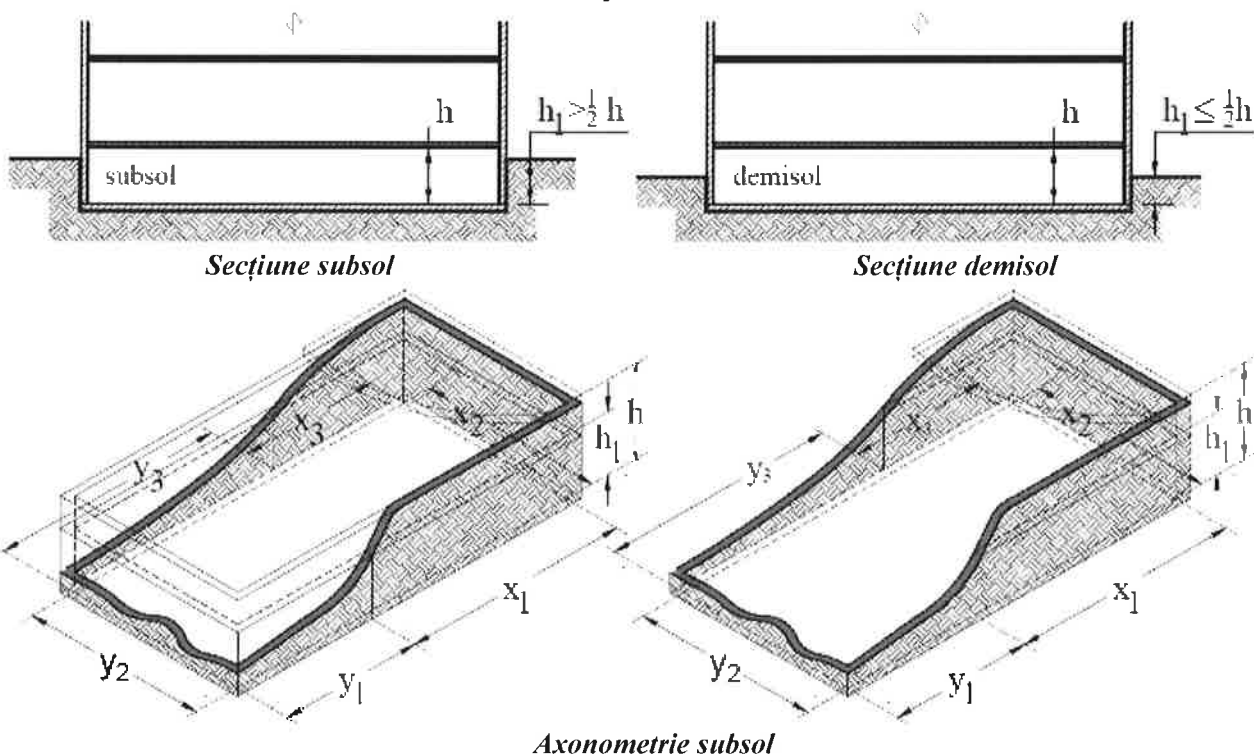
Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului.

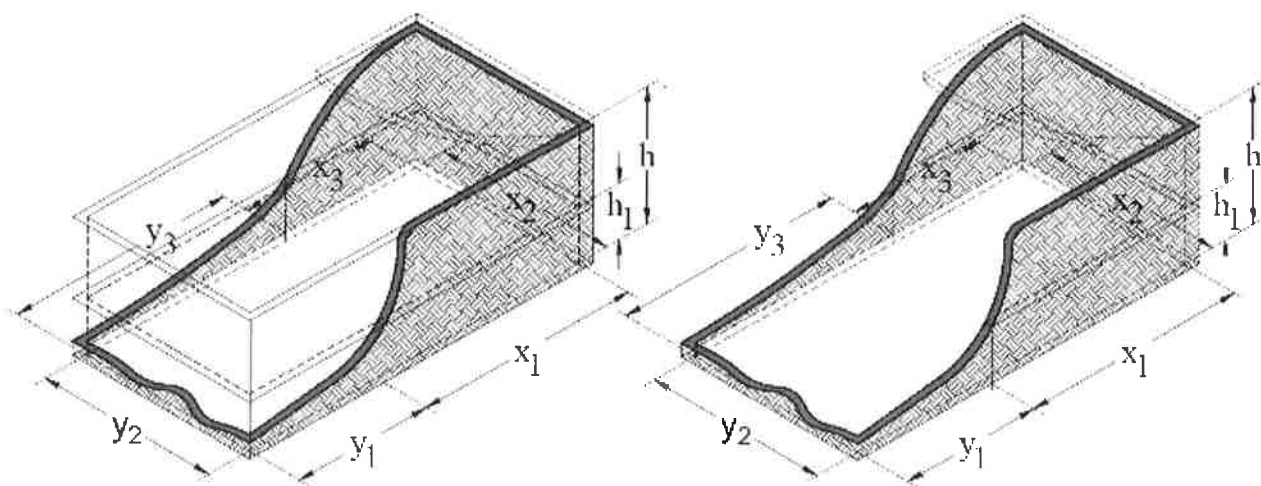
Se va evita modificarea excesivă a pantei existente și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.

Conform Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor - Indicativ P 118-1/2025:

- **Demisolul** se consideră **nivel supraterran** al construcției atunci când pardoseala lui este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător, cu $h_1 \leq 1/2 h$ amplasată sub nivelul terenului și se include în numărul de niveluri supraterrane. Pe terenurile în pantă, demisolul este considerat nivel supraterran atunci când are îndeplinită condiția de supraterran pe **50% sau mai mult** din perimetru (**Figura 1**).

- **Subsol** - nivel construit al construcției având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălțimea lui liberă. Subsolvile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcției.





Axonometrie demisol

Dacă $x_1 + x_2 + x_3 > y_1 + y_2 + y_3 \rightarrow$ este **SUBSOL**

Dacă $x_1 + x_2 + x_3 \leq y_1 + y_2 + y_3 \rightarrow$ este **DEMISOL**

Figura 1 - Determinare demisol / subsol

Retragerile minime față de limitele de proprietate

Se vor respecta limitele edificabilelor stabilite prin planșa U2 – Plan reglementări urbanistice – zonificare, acestea fiind definite prin tabelele de coordonate în sistem Stereo 70;

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

Distanța între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de minim 12,00 m.

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.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și de alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică de distribuție apă potabilă existentă în zonă, iar evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în sisteme individuale adecvate (bazine etanșe vidanjabile) ce asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare.

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

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua publică existentă în zonă.

Se propune încălzirea prin centrale termice electrice sau surse alternative de energie cu eficiență ridicată.

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

3.7. 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.

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.

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

În cazul înstrăinării, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac 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.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate: C.F. nr. 104395 Fundata, nr. cad. 104395, S = 4.900 mp și C.F. nr. 104396 Fundata, nr. cad. 104396, S = 1.200 mp.

▪ Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate, dacă este cazul, 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 DEER Sucursala Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

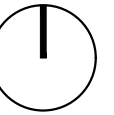
Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

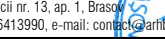
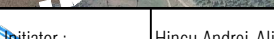
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

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



PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



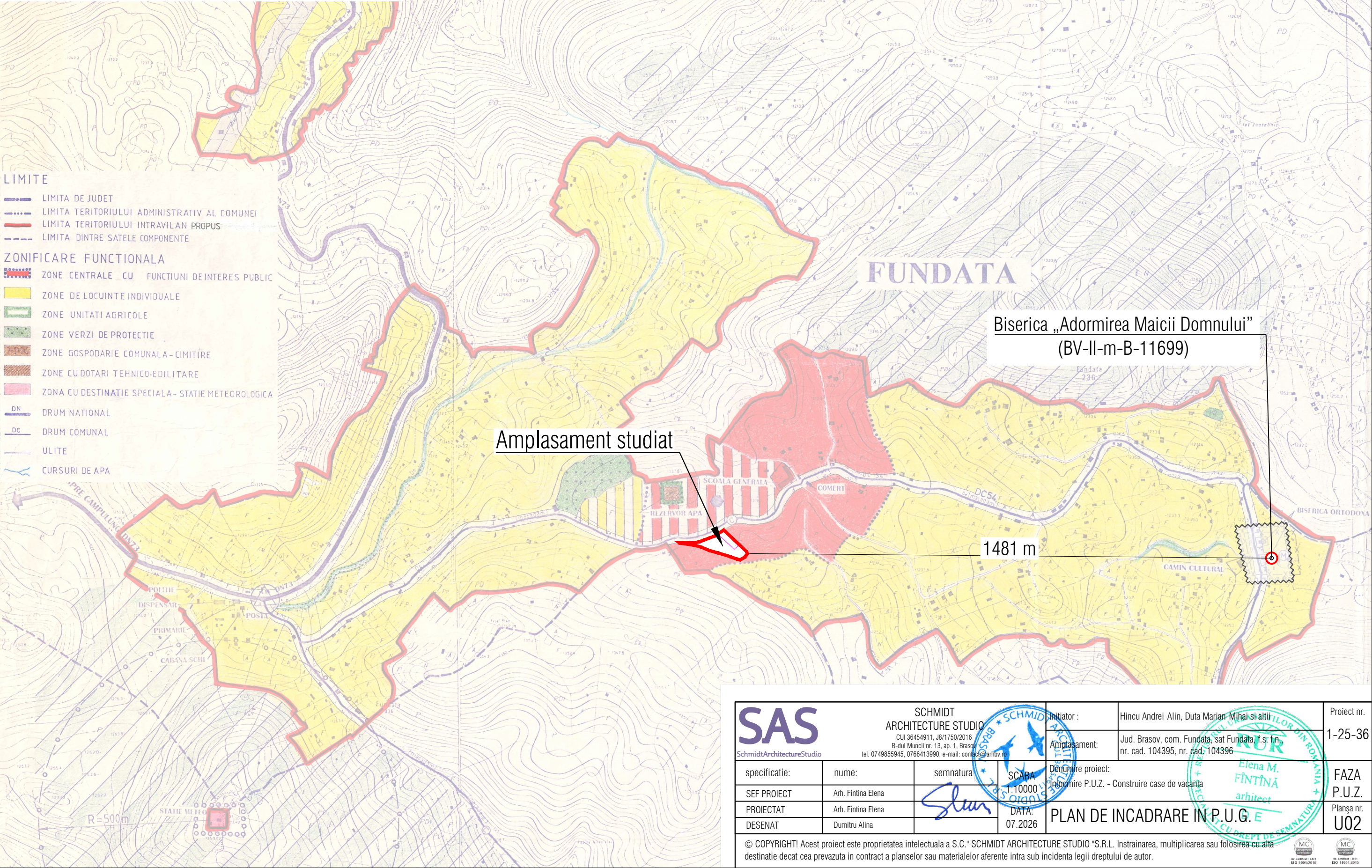
 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro				Initiator : Hincu Andrei-Alin, Duta Marian-Mihai si altii		Proiect nr. 1-25-36
				Amplasament: Jud. Brasov, com. Fundata, sat Fundata, f.s. in, nr. cad. 104395, nr. cad. 104396		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta		FAZA P.U.Z. Planşa nr. U01
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 07.2026			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena					
DESENAT	Dumitru Alina			PLAN DE INCADRARE IN ZONA		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" 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

CASE DE VACANTA
JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT FUNDATA, F.S. F.N.
NR. CAD. 104395, NR. CAD. 104396
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:10000



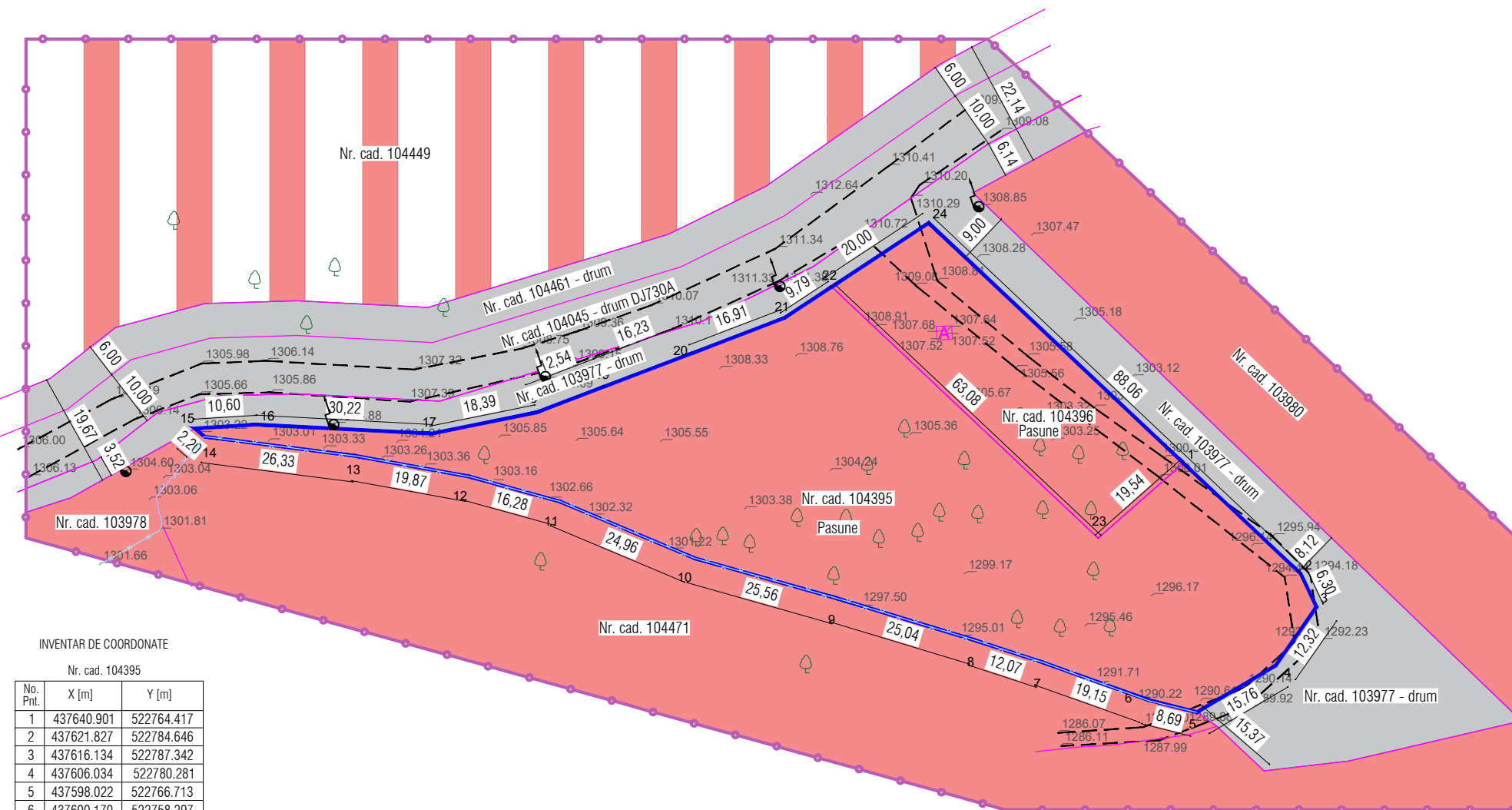
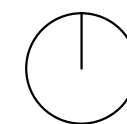
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CASE DE VACANTA

JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT FUNDATA, F.S. F.N.

NR. CAD. 104395, NR. CAD. 104396

PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Margine drum conform situatiei existente din teren
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zone centrale cu functiuni de interes public, cu restrictie temporara de construire pana la intocmirea de P.U.Z./P.U.D.
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zone centrale cu functiuni de interes public
- Drum existent
- Gard de lemn
- Gard de sarma ghimpata
- Camin de apa
- Stalp din beton
- Arbore

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. cad. 104395

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	437640.901	522764.417
2	437621.827	522784.646
3	437616.134	522787.342
4	437606.034	522780.281
5	437598.022	522766.713
6	437600.170	522758.297
7	437606.592	522740.257
8	437610.336	522728.780
9	437617.617	522704.825
10	437624.553	522680.226
11	437634.242	522657.228
12	437638.580	522641.540
13	437642.128	522621.992
14	437645.453	522595.875
15	437646.886	522594.207
16	437647.556	522604.786
17	437645.973	522634.962
18	437649.626	522652.981
19	437654.087	522664.705
20	437659.858	522679.873
21	437665.873	522695.681
22	437671.253	522703.865
23	437627.976	522749.761

Suprafata totala masurata a imobilului = 4900 mp
Suprafata din act = 4900 mp

Nr. cad. 104396

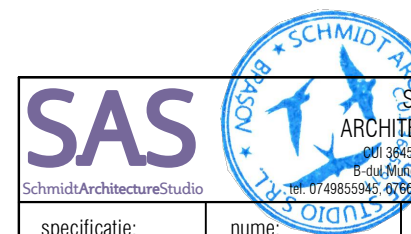
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	437640.901	522764.417
23	437627.976	522749.761
22	437671.253	522703.865
24	437682.240	522720.577

Suprafata totala masurata a imobilului = 1200 mp
Suprafata din act = 1200 mp

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de referinta: Marea Neagra 1975

Disfunctionalitati

Nr. crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru edificarea constructiilor	Se stabilesc prin prezenta documentatie



SAS SchmidtArchitectureStudio SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454977, JB/1750/2016 B-dul Munchi nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro				Initiator :	Hincu Andrei-Alin, Duta Marian-Mihai si altii	Proiect nr.
				Amplasament:	Jud. Brasov, com. Fundata, sat Fundata, f.s. f.n. nr. cad. 104395, nr. cad. 104396	1-25-36
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 07.2026	PLAN SITUATIA EXISTENTA		Planşa nr. U1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena					
DESENAT	Dumitru Alina					

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



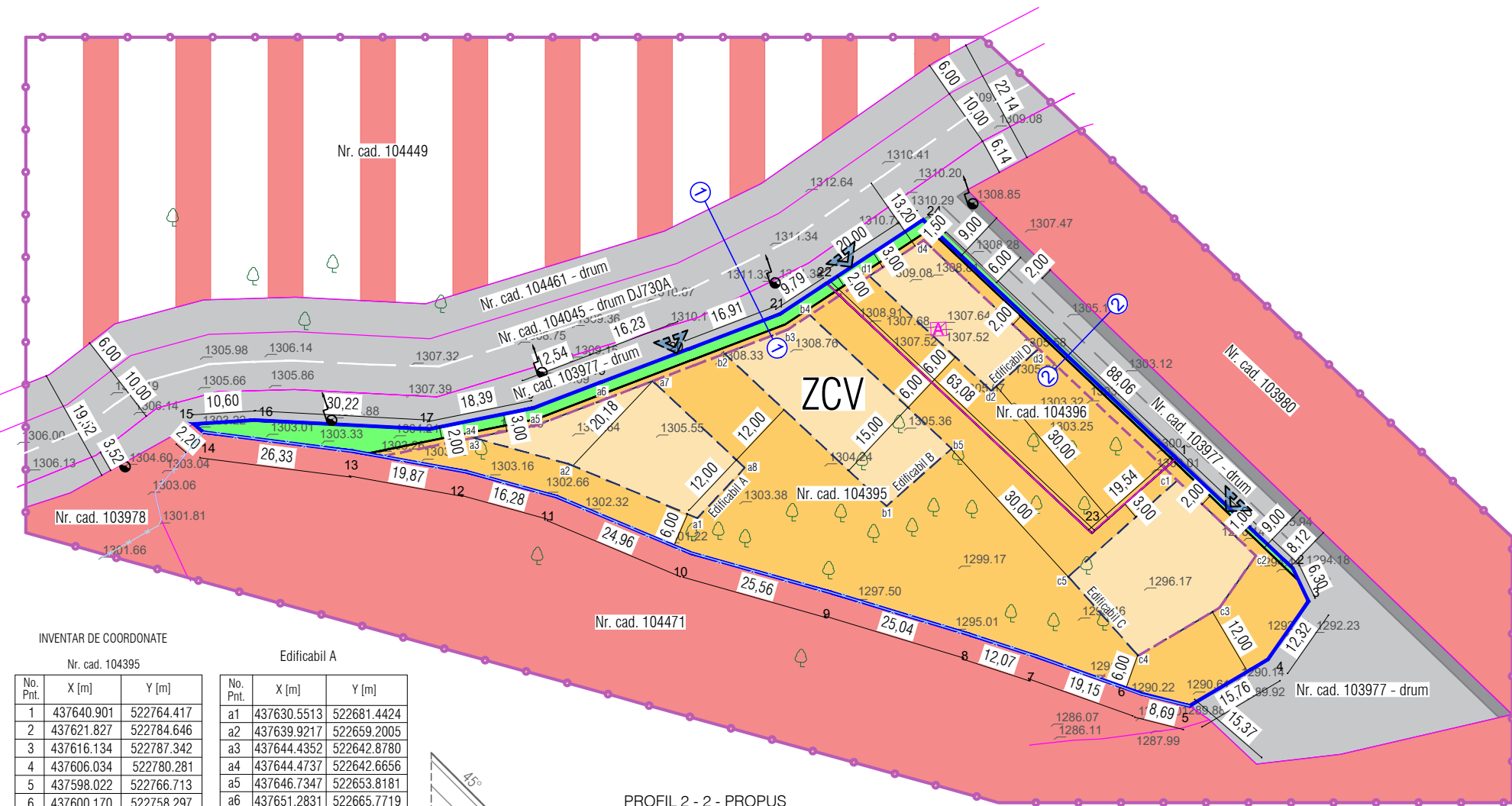
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CASE DE VACANTA

JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT FUNDATA, F.S. F.N.

NR. CAD. 104395, NR. CAD. 104396

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zone centrale cu functiuni de interes public, cu restrictie temporara de construire pana la intocmirea de P.U.Z./P.U.D.
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zone centrale cu functiuni de interes public
- ZCV Zona case de vacanta
- Edificabilul parcelei pentru case de vacanta
- Drum existent
- Drumuri parte pietonala
- Drumuri spatii verzi publice
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal propus
- Gard de lemn
- Gard de sarma ghimpata
- Camin de apa
- Stalp din beton
- Arbore

Reglementari propuse

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

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

- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de:
 - minim 3,00 m fata de aliniamentul existent al nr. cad. 103977 spre nord-vest;
 - minim 2,00 m fata de aliniamentul propus catre nr. cad. 103977 spre nord-est;
 - minim 12,00 m fata de aliniamentul existent al nr. cad. 103977 spre sud-est;
- Retragerile minime ale constructiilor fata de limitele de proprietate vor respecta limitele edificabilelor stabilite prin Planura de Reglementari Urbanistice - Zonificare, acestea fiind definite prin tabelele de coordonate in sistem Stereo 70;
- Distanta intre constructiile de pe aceeaasi parcela va fi de minim 12,00 m.
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- 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;

INVENTAR DE COORDONATE

Nr. cad. 104395

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	437640.901	522764.417
2	437621.827	522784.646
3	437616.134	522787.342
4	437606.034	522780.281
5	437598.022	522766.713
6	437600.170	522758.297
7	437606.592	522740.257
8	437610.336	522728.780
9	437617.617	522704.825
10	437624.553	522680.226
11	437634.242	522657.228
12	437638.580	522641.540
13	437642.128	522621.992
14	437645.453	522595.875
15	437646.886	522594.207
16	437647.556	522604.786
17	437645.973	522634.962
18	437649.626	522652.981
19	437654.087	522664.705
20	437659.858	522679.873
21	437665.873	522695.681
22	437671.253	522703.865
23	437627.976	522749.761

Suprafata totala masurata a imobilului = 4900 mp
Suprafata din act = 4900 mp

Nr. cad. 104396

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	437640.901	522764.417
23	437627.976	522749.761
22	437671.253	522703.865
24	437682.240	522720.577

Suprafata totala masurata a imobilului = 1200 mp
Suprafata din act = 1200 mp

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de referinta: Marea Neagra 1975

Edificabil A

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
a1	437630.5513	522681.4424
a2	437639.9217	522659.2005
a3	437644.4352	522642.8780
a4	437644.4737	522642.6656
a5	437646.7347	522653.8181
a6	437651.2831	522665.7719
a7	437654.3127	522673.7346
a8	437639.2820	522689.6749

Edificabil B

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
b1	437632.6288	522714.2223
b2	437659.0546	522686.1973
b3	437663.1858	522697.0547
b4	437665.7500	522700.9552
b5	437642.5906	522725.5161

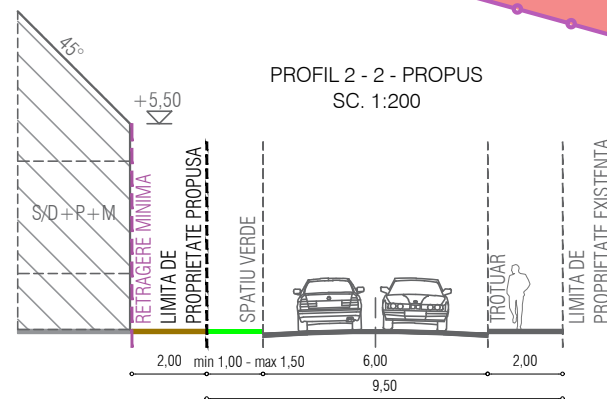
Edificabil C

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
c1	437637.0917	522764.6332
c2	437624.0187	522778.2144
c3	437615.0281	522771.9121
c4	437606.7079	522757.8221
c5	437620.4204	522745.7292

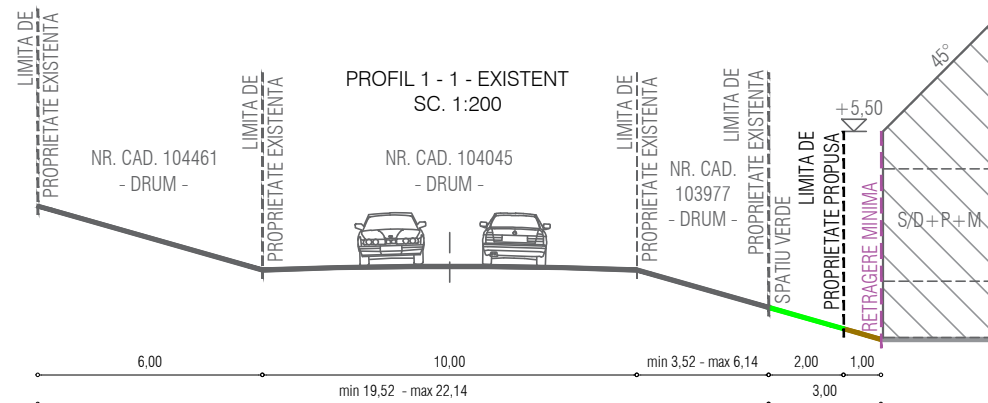
Edificabil D

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
d1	437672.5254	522711.2614
d2	437652.6291	522732.3617
d3	437659.8791	522740.5804
d4	437678.7123	522720.6722

PROFIL 2 - 2 - PROPUSSC. 1:200



PROFIL 1 - 1 - EXISTENTSC. 1:200



SAS

SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO

CDI 36454971 J8/1750/2016
B-dul Munchi nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Dumitru Alina		DATA: 07.2026	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Planşa nr. U2

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



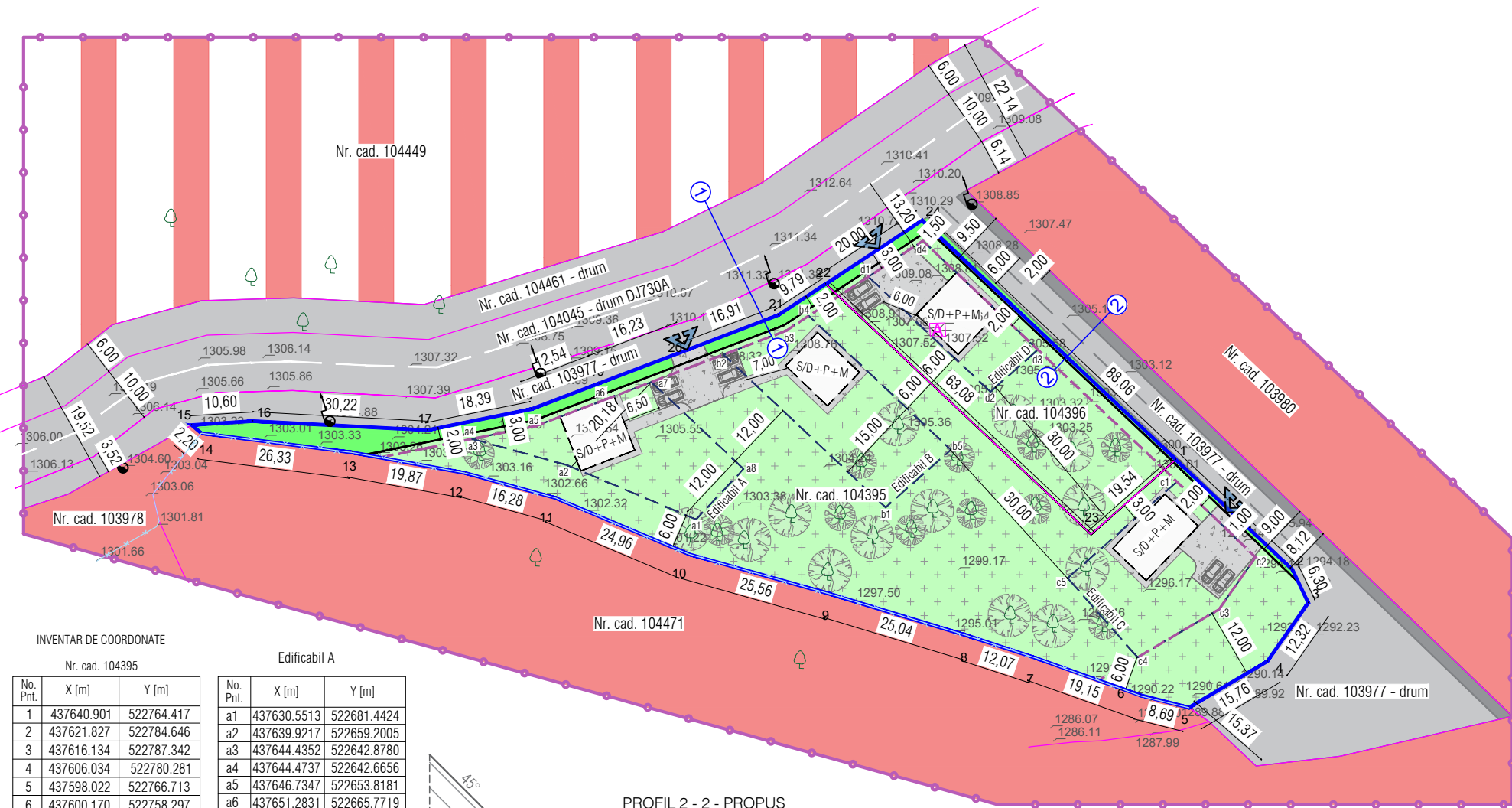
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CASE DE VACANTA

JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, SAT FUNDATA, F.S. F.N.

NR. CAD. 104395, NR. CAD. 104396

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:1000



INVENTAR DE COORDONATE

Nr. cad. 104395		
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	437640.901	522764.417
2	437621.827	522784.646
3	437616.134	522787.342
4	437606.034	522780.281
5	437598.022	522766.713
6	437600.170	522758.297
7	437606.592	522740.257
8	437610.336	522728.780
9	437617.617	522704.825
10	437624.553	522680.226
11	437634.242	522657.228
12	437638.580	522641.540
13	437642.128	522621.992
14	437645.453	522595.875
15	437646.886	522594.207
16	437647.556	522604.786
17	437645.973	522634.962
18	437649.626	522652.981
19	437654.087	522664.705
20	437659.858	522679.873
21	437665.873	522695.681
22	437671.253	522703.865
23	437627.976	522749.761

Suprafata totala masurata a imobilului = 4900 mp
Suprafata din act = 4900 mp

Nr. cad. 104396		
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	437640.901	522764.417
23	437627.976	522749.761
22	437671.253	522703.865
24	437682.240	522720.577

Suprafata totala masurata a imobilului = 1200 mp
Suprafata din act = 1200 mp

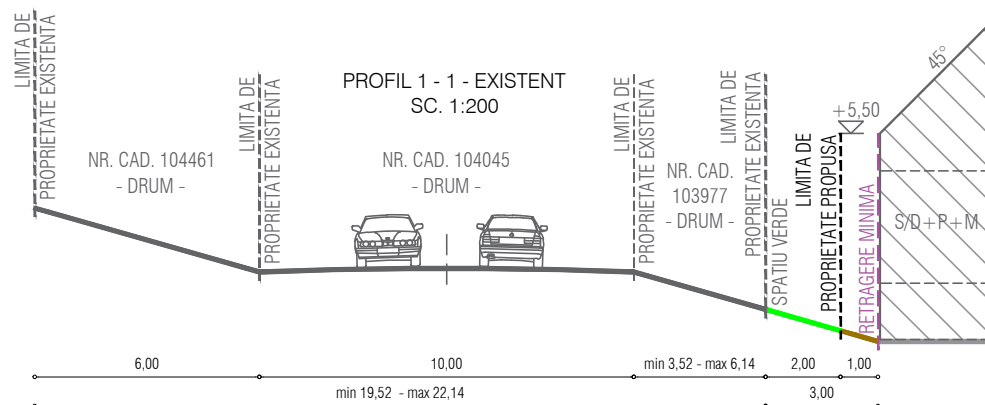
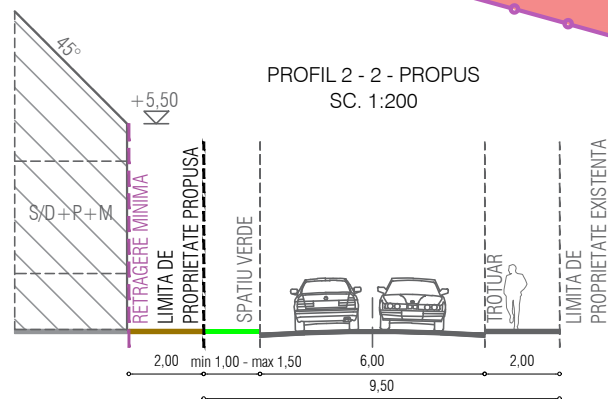
Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Sistem de referinta: Marea Neagra 1975

Edificabil A		
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
a1	437630.5513	522681.4424
a2	437639.9217	522659.2005
a3	437644.4352	522642.8780
a4	437644.4737	522642.6656
a5	437646.7347	522653.8181
a6	437651.2831	522665.7719
a7	437654.3127	522673.7346
a8	437639.2820	522689.6749
S = 491,74 mp, P = 107,88 m		

Edificabil B		
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
b1	437632.6288	522714.2223
b2	437659.0546	522686.1973
b3	437663.1858	522697.0547
b4	437665.7500	522700.9552
b5	437642.5906	522725.5161
S = 536,07 mp, P = 103,62 m		

Edificabil C		
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
c1	437637.0917	522764.6332
c2	437624.0187	522778.2144
c3	437615.0281	522771.9121
c4	437606.7079	522757.8221
c5	437620.4204	522745.7292
S = 518,38 mp, P = 89,68 m		

Edificabil D		
No. Pnt.	X [m]	Y [m]
d1	437672.5254	522711.2614
d2	437652.6291	522732.3617
d3	437659.8791	522740.5804
d4	437678.7123	522720.6722
S = 308,45 mp, P = 78,63 m		



Nota

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

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zone centrale cu functiuni de interes public, cu restrictie temporara de construire pana la intocmirea de P.U.Z./P.U.D.
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zone centrale cu functiuni de interes public
- Drum existent
- Drumuri parte pietonala
- Limita edificabil
- Drumuri spatii verzi publice
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata
- [S/D+P+M] Constructii propuse - mobilare orientativa
- ①-① Profil transversal
- Acces auto si pietonal propus
- Camin de apa
- Stalp din beton
- Arbore

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - S/D+P+M cu:
 - H_{maxim} streasina 5,50 m, masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral;
 - H_{maxim} coama 11,00 m masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral, pentru invelitoare cu panta intre 45-60 de grade).
 - H_{maxim} coama 10,00 m masurata de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral, pentru invelitoare cu panta mai mica de 45-60 de grade)
- Inaltimea maxima a constructiei se calculeaza de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai inalt al acoperisului.
- Se va evita modificarea excesiva a pantei existente si se va avea in vedere stabilirea inaltimii maxime admise in raport cu o axa paralela la panta terenului natural.
- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0%
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 15%
 - C.U.T. = 0.4

- Retragerea minima a constructiilor fata de drum este de:
 - minim 3,00 m fata de aliniamentul existent al nr. cad. 103977 spre nord-vest;
 - minim 2,00 m fata de aliniamentul propus catre nr. cad. 103977 spre nord-est;
 - minim 12,00 m fata de aliniamentul existent al nr. cad. 103977 spre sud-est;
- Retragerile minime ale constructiilor fata de limitele de proprietate vor respecta limitele edificabilelor stabilite prin Planșa de Reglementari Urbanistice – Zonificare, acestea fiind definite prin tabelele de coordonate in sistem Stereo 70;
- Distanța între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de minim 12,00 m.
- Zone verzi amenajate pe parcela de minim 50%.
- 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;

SAS

SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO

CDI 36454971 JB/1750/2016

B-dul Munchi nr. 13, ap. 1, Brasov

tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro

Initiator :

Hincu Andrei-Alin, Duta Marian-Mihai si alții

Amplasament:

Jud. Brasov, com. Fundata, sat Fundata, f.s. f.n. nr. cad. 104395, nr. cad. 104396

specificatie:

nume:

semnatura

SEF PROIECT

Arh. Fintina Elena

DATA: 07.2026

PROIECTAT

Arh. Fintina Elena

DESENAT

Dumitru Alina

SCARA 1:1000

Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire case de vacanta

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA

Proiect nr. 1-25-36

FAZA P.U.Z.

Planșa nr. U2.1

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" 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.

MC

MC