



Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

Str. Principala, nr. 56, 507070, CUI 4777280

Tel.: 0268 236 651; fax: 0268 238 068;

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 2925 /14.10.2026

**ANUNȚ
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

In conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare, se aduce la cunostinta publica:

Primarul comunei Fundata, dl. Marian Florin PÂTEA, initiaza urmatorul proiect de hotarare:

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari MICULIȚ FLORIN si MICULIȚ MARIANA - SIDA

Prezentul anunt este insotit de textul complet al proiectului de hotarare.

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucratoare - termen 25.11.2026.

Proiectul de hotarare va fi afisat la sediul Primariei comunei Fundata, din comuna Fundata, sat. Fundata nr. 56, jud. Brasov, si publicat pe site-ul Primariei comunei Fundata - <http://primariafundata.ro/>.

Cei interesati pot transmite in scris propuneri sau opinii cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com, pana la data de 25.11.2026.

Primar,
Patea Marian Florin



Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT de HOTĂRÂRE NR. 64

Din 13.10.2026

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanță” teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari MICULIȚ FLORIN și MICULIȚ MARIANA - SIDA

Consiliul Local Fundata, județul Brașov, întrunit în ședința din data de -.....

1. Având în vedere:

- cererea înregistrată cu nr. 2857 din 08.10.2026, înaintată de către Miculiț Florin și Miculiț Mariana–Sida, prin care solicită aprobarea documentației tehnice PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov;
- Avizul nr. 16/01.10.2026, emis de Consiliul Județean Brașov, pentru aprobare documentației - PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov;
- PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari Miculiț Florin și Miculiț Mariana– Sida.

2. Ținând cont de:

- proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al primarului, înregistrat cu nr. 2896/13.10.2026;
- raportul de specialitate nr. 2919/13.10.2026;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

3. Văzând prevederile :

- prevederile art. 76 din Legea nr. 169/2026 - CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR;
 - realizând publicarea anunțului prin afișare la sediul Primăriei în spațiul accesibil publicului și pe site, în contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- În temeiul art. 129, alin (6), lit. c), art 139 alin 3), lit. e) și art. 196 alin (1) lit a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aproba **Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanță”**, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov, identificat prin **CF nr. 104046**, în **suprafața de 2.000 mp**, conform **anexei** la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul apartinand beneficiarilor Miculiș Florin si Miculiș Mariana– Sida, asa cum a fost definit in articolul anterior, va face parte din intravilanul comunei Fundata, judetul Brasov incepand cu data prezentei hotarari.

Art. 3 La realizarea lucrarilor in zona se vor respecta toate prevederile PUZ-ului aprobat si toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitati publice.

Art. 4 Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Brasov, primarului comunei Fundata, beneficiarilor Miculiș Florin si Miculiș Mariana– Sida si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanță” teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari MICULIȚ FLORIN și MICULIȚ MARIANA - SIDA

Nr. 2896_ din 13.10.2026

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3), art. 29 alin. (1) lit. c) și alin. (3) și art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului *Hotărârii Consiliului Local – privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanță” teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari MICULIȚ FLORIN și MICULIȚ MARIANA - SIDA*

Motivul emiterii proiectului de hotărâre:

- cererea înregistrată cu nr. 2857 din 08.10.2026, înaintată de către Miculiț Florin și Miculiț Mariana-Sida, prin care solicită aprobarea documentației tehnice PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov;
- Avizul nr. 16/01.10.2026, emis de Consiliul Județean Brașov, pentru aprobare documentației - PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov;
- PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari Miculiț Florin și Miculiț Mariana-Sida.

- prevederile art. 76 din Legea nr. 169/2026 - CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR;

Măsurile de implementare

Documentația fiind completă, se înaintează spre analiză și aprobare Consiliului Local. Punerea în aplicare a hotărârii va avea loc imediat, fără a fi necesară o perioadă suplimentară. Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de hotărâre anexat, pe care îl supun spre aprobare. Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, vă rog să analizați și să hotărâți asupra proiectului *Hotărârii Consiliului Local - privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanță” teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari MICULIȚ FLORIN și MICULIȚ MARIANA - SIDA*

Anticipând solitudinea dumneavoastră, vă mulțumesc și vă rog să primiți stimați consilieri locali, expresia considerației mele,

PRIMARUL COMUNEI,
Marian Florin PATEA



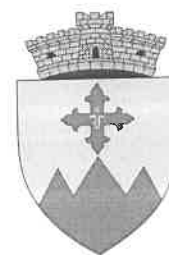
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

Str. Principala, nr. 56, 507070, CUI 4777280

Tel.: 0268 236 651; fax: 0268 238 068;

e-mail: primariafundata@yahoo.com



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotărâre

privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanță” teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari MICULIȚ FLORIN și MICULIȚ MARIANA - SIDA

Nr. 2919 din 13.10.2026

Conform art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, pentru fiecare proiect de hotărâre se întocmesc rapoarte de specialitate de către compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, astfel s-a procedat la întocmirea prezentului raport după cum urmează:

Având în vedere următoarele:

- cererea înregistrată cu nr. 2857 din 08.10.2026, înaintată de către Miculiț Florin și Miculiț Mariana– Sida, prin care solicită aprobarea documentației tehnice PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 16/01.10.2026, emis de Consiliul Județean Brasov, pentru aprobare documentației - PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari Miculiț Florin și Miculiț Mariana– Sida.
- Raportul informării și consultării publicului cu privire la Elaborare - PUZ - „Construire case de vacanță”, teren extravilan în comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari Miculiț Florin și Miculiț Mariana– Sida cu nr. 971/06.04.2026, întocmit conform Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”
- prevederile - prevederile art. 76 din Legea nr. 169/2026 - CODUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR, conform cărora :

“Art. 76

Aprobarea și efectele PUZ

(1) PUZ se aprobă prin hotărârea consiliului local al municipiului/orașului/comunei/Consiliului General al Municipiului București, adoptată cu majoritate absolută, pe baza avizului integrat eliberat și pe baza avizelor instituțiilor din SNAOPSN.”



Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

Str. Principala, nr. 56, 507070, CUI 4777280

Tel.: 0268 236 651; fax: 0268 238 068;

e-mail: primariafundata@yahoo.com



propun aprobarea emiterii unei hotarari de consiliu local

*privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire case de vacanta” teren extravilan
in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 104046, beneficiari
MICULIȚ FLORIN si MICULIȚ MARIANA - SIDA*

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, se emite prezentul **RAPORT FAVORABIL**.

Intocmit,
Secretar general - Nicoleta Daniela PREDA





ARHITECTURA

Brasov str. Traian nr 44, bl. 44, ap 107

URBANISM

tel 0740/047036

DESIGN

e-mail lmarh_ba@yahoo.com

PUZ

CASE DE VACANTA

URBANISM

ARH. MARIUS LUNGU



MICULIT FLORIN SI MARIANA / nr CAD 104046 Com FUNDAT A / Pr nr 62/2025

P.U.Z.

ex. 1



BORDEROU

PIESE SCRISE

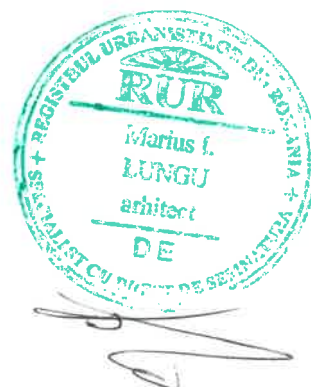
1. FOAIE DE CAPAT
2. BORDEROU
3. MEMORIU GENERAL
4. REGULAMENT URBANISM

PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN PUG
2. SITUATIA EXISTENTA
3. REGLEMENTARI URBANISTICE
4. REGLEMENTARI JURIDICE
5. REGLEMENTARI EDILITARE
6. POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA

-	
SC 1: 5000	A ₀₁
SC 1: 500	A ₀₂
SC 1: 500	A ₀₃
SC 1: 500	A ₀₄
SC 1: 500	A ₀₅
SC 1: 500	A ₀₆

Intocmit
Arh. Marius LUNGU



MEMORIU GENERAL

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona pentru construire case de vacanță

Beneficiar: Miculiț Florin și Miculiț Mariana

Adresa: Sat Sirnea nr CAD 104046, – Comuna FUNDATA

Nr. proiect : 62 /04.05.2025

Proiectant: SC STUDIO P&L SRL

Urbanism : Arh. Marius Lungu

Faza de proiectare : Plan urbanistic zonal

1.1 Obiectul lucrării

Documentatia propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice si estetice din zona studiată, in corelare cu cadrul natural si cu prevederile Planului Urbanistic General elaborat de către S.C. PROIECT BRAȘOV S.A. și aprobat cu H.C.L. nr. 15 /1999 și prelungită valabilitatea cu HCL 51/2018, emise de Primăria Comuna Fundata.

Planul Urbanistic Zonal(P.U.Z.) se va elabora împreună cu un regulament de aplicare, în care se vor prevedea reglementări, prescripții și recomandări cu privire la modul de autorizare a oricărui fel de lucrare executata în această zonă. Acesta a fost comandat de către persoana fizica Miculiț Florin și Miculiț Mariana.

Problemele principale urmarite de proiect sunt:

- organizarea arhitectural urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasarii noilor constructii;
- integrarea noilor construcții cu cadrul natural;
- organizarea circulatiilor auto si pietonale , asigurarea unei legaturi fluente cu restul localitatii;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare.

Planul urbanistic de zona a fost cerut de către Primărie, prin certificatul de urbanism nr 140 din 12.03.2025.

1.2 Surse de documentare

- P.U.G. Fundata sat Fundata, Regulament de Urbanism ;



- Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR
- Ridicarea topografică la scară 1:500 elaborată de P.F.A. Iosif Vorovencii
- Studiul geotehnic elaborat de S.C. GEOMONT TA S.R.L. ;
- Vizite la fața locului.

Cap.II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

Prin planul urbanistic general, și studiile ulterioare s – au stabilit limitele teritoriului intravilan al localității, precum și zonele funcționale.

Zona studiată în cadrul prezentului proiect este amplasată în extravilanul localității Fundata în partea de sud est a localității pe dealul Bolintirilor, la aproximativ 500 m față de limita intravilanului (în linie dreaptă) și 670 m față de drumul asfaltat existent, drum principal de legătură între satele Fundata și Fundățica.

2.2. Analiza situației existente

2.2.1. Aspecte generale

Terenul care a generat prezenta documentație este în suprafa de 2.000 mp și este proprietatea persoanelor fizice Miculiț Florin și Miculiț Mariana conform extras CF nr 104046. Suprafața zonei studiate este de 4.135 mp.

Terenul ce a generat documentația PUZ are o formă neregulată și este delimitat la est de un drum existent în lățime de 4,00 m denumit Ulița Bolintirului, iar pe celelalte laturi de proprietăți particulare cu utilizarea de fânață. Proprietățile ce delimitează terenul studiat sunt următoarele:

- vest - CF 100232, CF 101079 și Cf 100263;
- nord – CF 102232 și Cf 104047;
- sud CF 100264 și CF 100306.

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal are folosința de fânață și este amplasat pe panta sudică a dealului cu acces din latura de est. Terenul este în pantă cu pante de până la 30 %, .Latura de est adiacentă drumului existent are o pantă de 19,6% și preia o diferență de nivel de aproximativ 7,00 m .

Pe latura de sud și vest există pâlcuri de arbori coniferi. Terenul este liber de construcții.

2.2.2. Analiza geotehnică

a) Cadrul natural

Date geologice - geomorfologice

Amplasamentul în studiu este situat în partea nord- vestică a culoarului tectonic intramontan Bran – Rucăr, pe un teren în pantă, cu înclinări diferite (de la

slab înclinat la moderat înclinat), dezvoltat la altitudini cuprinse în jurul cotelor altimetrice de 1180.30 m și 1188.30 m.

Formele de relief sunt dezvoltate în această zonă a culoarului pe conglomerate masive, cretacice cu intercalații de gresii dispuse în bancuri de diferite grosimi.

În urma proceselor de alterare și dezagregare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială mai puțin consolidată, constituită predominant din terenuri argiloase și nisipoase cu fragmente de pietriș incluse în masa lor.

Date hidrologice – hidrogeologice

Apa subterană în versanți, apare sub formă de infiltrații de pantă, după perioade cu exces de umiditate. Acestea se scurg, spre baza versantului, pe suprafața stratelor coezive.

În perioada în care s-au executat, forajele nu au interceptat infiltrații de apă la niciun nivel. După perioade cu exces de umiditate și primăvara când se topesc zăpezile, infiltrații temporare cu debit scăzut de apă pot să apară între pătura de sol vegetal și deluviile argiloase cu permeabilitate scăzută.

Date Climatice

Regiunea are o climă temperată de depresiune intramontană cu veri răcoase și ierni reci. Temperatura medie anuală este de 5°C, iar în zonele vecine se înregistrează valori cuprinse între 4°C (Rucăr), 7°C (Brașov), 8°C (Câmpulung). În luna iulie, care este cea mai caldă din an, temperatura ajunge la 25- 27°C, iar în luna ianuarie temperatura variază între -10 și -15°C. Zona Bran este bogată în precipitații, numărul mediu al zilelor ploioase fiind de 120 zile/ an. În sezonul rece, numărul mediu de zile cu ninsoare este de 60 zile/ an, iar grosimea stratului de zăpadă este de 40- 50 cm (propice practicării sporturilor de iarnă). Vânturile predominante în zonă au o viteză de 3- 5 m/s.

Vânturile bat cu frecvență mai mare pe culoarul Rucăr- Bran (Bran, Gura Soacrei) și dinspre Est (Predeluț) înregistrând 8- 10 m/s în sectorul de deal și peste 10 m/s în sectorul montan înalt.

b) Date geotehnice

Stratificatia terenului

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.20 m grosime, a fost întâlnit un strat de nisip argilos, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă, cu grad de umiditate variabil (de la umiditate medie la umed), cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni intercalate în masa lui.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri argiloase consistente sunt următoarele: greutatea volumică (γ) = 19.5 kN/m³, unghiul

de frecare internă (φ) = 24° , coeziunea (c) = 10 kPa. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformare liniară E sunt cuprinse între 11.000 şi 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

- În continuare, de la adâncimile de 1.50- 2.60 m, a fost întâlnit un strat de nisip prăfos, de culoare gălbuie, cu îndesare medie, cu fragmente de roci de dimensiuni mici şi medii incluse în masa lui.
- De la adâncimile de 2.70- 3.80 m faţă de cota terenului natural, s-a întâlnit zona de alterare a rocii de bază constituită din fragmente de roci (gresii) cu interspaţiile umplute cu nisipuri prăfoase.

Adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se ţină seama la proiectarea fundaţiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.20 m.

Încadrarea în zone de risc natural

În zona perimetrului cercetat structura litologică şi înclinaţia mică a terenului nu sunt favorabile declanşării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

Executarea unor săpături adânci în versanţii moderat înclinaţi poate declanşa surpări de teren în masa depozitelor deluviale pământoase existente spre suprafaţa terenului, mai ales în perioade cu exces de umiditate, dacă nu se vor lua măsuri corespunzătoare care să asigure stabilitatea taluzelor ce se crează.

Recomandări privind adâncimea şi sistemul de fundare

Luând în considerare condiţiile naturale mai sus menţionate, la proiectarea construcţiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul format din nisip argilos, consistent, cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni, începând de la adâncimea de 1.30 m faţă de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural.

Evaluarea presiunii convenţionale şi a capacităţii portante

Valoarea de bază a presiunii convenţionale corespunde pentru fundaţii având lăţimea tăpii $B = 1.00$ m.

Valoarea presiunii convenţionale va fi cuprinsă între 200 şi 250 kPa în funcţie de consistenţa terenului de fundare.

Se vor prevedea lucrări de colectare şi evacuare ale apelor provenite din precipitaţii şi topirea zăpezilor (şanţuri şi rigole cu pante corespunzătoare ce să asigure scurgerea apelor, etc.).

Se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce se crează.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

- Locuințele vor fi amplasate în zonele în care terenul este slab înclinat.
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Menționăm că acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.
- Datorită prezenței terenurilor cu caracteristici geotehnice diferite, se recomandă întărirea și rigidizarea părții inferioare a construcțiilor.
- Se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce vor fi create și rămân „la zi”, pentru evitarea fenomenelor de eroziune și de pierdere a stabilității. În terenuri pămâtoase, protejarea taluzurilor se face prin lucrări de natură biologică și carioaje.

2.2.3. Caile de comunicare

Drumul Ulița Bolintirului, care asigură accesul, are o lățime de 4,00 m și are acces la drumul Padina Ursului ce face legătura cu drumul principal al localității, drum asfaltat de 8,00 m și care face legătura cu restul satului. Distanța de la terenul studiat până la drumul asfaltat este de aproximativ 819 m. Drumul Padina Ursului este un drum în rampă cu pante depână la 20% și îmbrăcăminte macadam. Acesta asigură accesul la mai multe construcții existente amplasate în imediata apropiere.

2.2.4. Analiza fondului construit

Localitatea Fundata este o localitate de tip risipit astfel că există foarte multe construcții amplasate în extravilanul localității.

Construcțiile limitrofe zonei sunt gospodării (funcțiunea de locuire+ activități agricole și pentru creșterea animalelor) și case vacanță / pensiuni, amplasate în intravilanul sau extravilanul stabilit prin PUG aprobat. Regimul de înălțime al construcțiilor existente este P – P+1+M. În imediata apropiere sunt construcții tradiționale (gospodării cu curte deschisă, cu decor traforat și geamlâc) și construcții moderne. Majoritatea sunt în stare bună, funcționale, realizate din materiale durabile.

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Cursuri de apa

Terenul nu este afectat de cursuri de apă, acesta este amplasat pe zona de vârf a dealului.

2.2.5.2. Alimentare cu apa

Localitatea Fundata are rețeaua centralizată de alimentare cu apă. Rețeaua centralizată de alimentare cu apă este amplasată pe drumul existent, limitrof parcelei studiate, conform aviz 622 /03.07.2025 emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata.

2.2.5.3. Canalizare

Zona ce face obiectul acestei documentatii nu are rețele de canalizare conform aviz 622 /03.07.2025 emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata.

Apele pluviale se scurg liber la nivelul solului.

2.2.5.4. Gaze naturale

Nu există rețea de distribuție gaze natural în zonă.

2.2.5.5. Alimentarea cu energie electrică

Conform aviz nr 7010250608250, exista rețea de distribuție energie electrică în zonă.

2.2.5.6. Rețele telefonie

Pe drumul ce asigură accesul există o rețea de fibră optică ce deservește construcțiile exzistente în amonte.

2.2.6. Probleme de mediu

2.2.6.1. Relatia cadru natural - cadru construit

Localitatea Fundata este de tip risipit, construcțiile existente în zonă sunt depărtate unele de altele. Cea mai apropiată construcție de terenul studiat este la aproximativ 40,00 m și are funcțiunea de locuință/gospodărie. Construcțiile existente se integreaza în peisajul natural.

2.2.6.2. Riscurile naturale și antropice

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale(alunecări de teren) și nici riscuri antropice. In prezent utilizarea terenului este de fâneată.

2.2.6.3. Puncte și trasee din sistemul cailor de comunicație și din categoriile edilitare ce reprezintă riscuri pentru zona

Nu există căi de comunicație și rețele edilitare care să afecteze terenuri și care să prezinte riscuri pentru zonă..

2.2.6.4. Valori de patrimoniu

Nu este cazul.

2.2.6.5 Potentialului balnear și turistic

Localitatea Fundata este o localitate de munte și prezintă interes turistic, astfel în imediata apropiere există construcții turistice cu funcțiuni de locuire sezonieră(case de vacanță) și pensiuni turistice.

2.2.7. Prevederi PUG Fundata

Conform PUG aflat în vigoare terenul este amplasat în extravilan. Pentru zonele de locuințe și funcțiuni complementare amplasate în intravilan se prevăd următoarele:

- construcții pentru dotări specifice de turism, agrement odihnă(vile, case de vacanță terenuri de tenis, etc);
- lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, profilele pentru căi de circulație secundară vor avea partea carosabilă de 3,50 m, acostamente și rigole(1,75m) și trotuar de minim 0,75 m ;
- retragerea față de aliniamentul străzii minim 6,00 m;
- retragerea față de limitele laterale minim 4,00 m
- pentru zonele cu structură risipită, de la caz la caz, POT și CUT se stabilește prin PUZ sau PUD;
- regim maxim de înălțime P+1+M.

2.2.8. Prevederi ale Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR

Funcțiuni permise

- locuințe cu regim permanent sau sezonier;
- dotări pentru turism rural: pensiuni, mic comerț, servicii de alimentație publică (restaurante, baruri);
- mici dotări pentru prestări servicii și cultură;
- mici birouri administrative sau bancare;
- mici ateliere pentru meșteșuguri locale;
- construcții pentru producția agricolă tradițională, specifică zonei.

Funcţiuni interzise

- construcţii industriale, chiar dacă nu produc noxe;
- construcţii sau extinderi pentru depozitare care nu servesc direct activităţilor comerciale sau meşteşugăreşti locale;
- construcţii destinate creşterii intensive de animale.

Dimensiunile minime ale parcelelor pentru a putea fi construite

- minim 500 mp pentru case de locuit, anexe şi extinderi ale construcţiilor;
- minim 1000 mp pentru case de vacanţă;
- minim 2000 mp pentru pensiuni, hoteluri şi alte construcţii cu destinaţie specială;
- raportul dintre laturilor terenului nu trebuie să fie mai mic de 1/3

Amplasarea pe lot va ţine cont de tipologia locală şi se va face în funcţie de accesibilitate, pante, curbe de nivel, orientare, însorire, curenţi de aer, prezenţa unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliţă, număr de clădiri amplasate pe lot şi distanţele dintre acestea (ierarhizare), siguranţă la foc şi nu în ultimul rând, de peisaj.

Amplasarea în raport cu limita proprietăţilor

- orice construcţie va fi amplasată faţă de limita laterală a proprietăţii învecinate la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea ei şi nu mai puţin de 5 m.

Construirea pe teren în pantă

- pentru realizarea unei construcţii, e preferabil ca terenul să nu aibă o pantă mai mare de 46% (25°). Optim este terenul care are cel puţin 20% din suprafaţă plană sau cu pantă de maximum 15% (10°);
- se va evita sistematizarea terenului pentru a obţine o suprafaţă orizontală, întrucât implică un cost ridicat şi are un efect negativ asupra peisajului;
- sistematizarea va fi minimă, fără terasări excesive sau ziduri mari de sprijin.

POT, CUT, regim maxim de înălţime

- POT (procentul de ocupare a terenului) - se va încadra între 20-30%, în funcţie de localitate şi de specificul ţesutului din care face parte amplasamentul (risipit, răsfirat sau adunat);

- CUT (coeficientul de utilizare a terenului) - se va încadra între 0.27-0.5 %, în funcţie de localitate şi de specificul ţesutului din care face parte amplasamentul (risipit, răsfirat sau adunat). În calculul CUT nu intră pivniţa şi spaţiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m supratean). CUTmaxim= 0.27% în zone de culme, cu parcele peste 1000mp;

- Regimul maxim de înălţime: S/D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă); Înălţimea maximă la streăşină va fi de 5,5 m, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului; Înălţimea maximă la coamă, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului, va fi de: -11 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 60°); -12,5 m (în cazul învelitorilor cu panta de 60 – 70°).

2.2.9. Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

- nu există reglementări pentru zona studiată ;
- drumul de acces este în lățime de 4,00 m și are o pantă accentuată de 19,6 %;

2.2.10. Necesități și opțiuni

Prin dorința proprietarilor de terenuri de a construi locuințe de vacanță se va opta pentru următoarele:

- funcțiunea dominantă a zonei va fi pentru casa de vacanță, opțional se poate folosi și funcțiunea de turism , spații cazare și funcțiuni conexe;
- construcțiile nou proiectate se vor realiza în armonie cu cadrul natural și cel construit;
- organizarea circulației auto și pietonale se va face cu respectarea configurației terenului;
- se vor moderniza drumurile existente.

Cap. III STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL – URBANISTICA, CATEGORII DE INTERVENȚIE, REGLEMENTARI

3.1. Descrierea soluției de organizare arhitectural-urbanistică

Principalele criterii de organizare arhitectural-urbanistică a zonei au fost:

- încadrarea în zona a noilor amenajări să se facă armonios cu spațiul înconjurător;
- organizarea și dimensionarea circulației carosabile și pietonale, ce face legătura cu zonele limitrofe;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare .

3.1.1. Cadrul natural/Analiza terenului

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal are folosința de fâneată și este amplasat pe panta sudică a dealului cu acces din latura de est. Terenul este în pantă cu pante de până la 30 %, .Latura de est adiacentă drumului existent are o pantă de 19,6% și preia o diferență de nivel de aproximativ 7,00 m .

. Conform analizei efectuate asupra terenului , din studiul efectuat asupra pantelor terenului , rezultă că terenul are o conformație neregulată, astfel:

- zona sus este cu pante de până la 12,% după care urmează o zona de mijloc cu pante de până la 20 % iar în partea de jos pantele încep să se accentueze.

Astfel rezultă că terenul nu are zone de platformă și prezintă probleme de construire, fiind necesare terasări și sistematizări verticale majore. Se

recomandă amplasarea construcțiilor amplasate cu latura lungă pe curba de nivel, sau construcții terasate astfel încât zona de subsol să fie cât mai mică.

Terenul este amplasat pe vârful dealului și are deschideri spre priveliști deosebite (Munții Bucegi, Munții Leaota și dealurile comunei Moieciu).

3.1.2. Propunere de dezvoltare arhitectural-urbanistică

Pe teren se dorește realizarea a două case de vacanță de mici dimensiuni și care să se integreze armonios cu spațiul înconjurător.

Pentru o rezolvare coerentă a problemelor arhitectural - urbanistice de integrare a noilor construcții cu cadrul natural existent, factor dominant puternic, se propune o rețea stradală care să se subordoneze acestuia.

După efectuarea studiului pantelor amintit, pentru drumul de acces se propune înmuierea pantei de la 19,6% , la 16 %: Realizarea acestuia se va face prin adăugarea de umpluturi ce vor începe din apropierea intersecției amplasată în aval, drumul fiind unul în rambleu.

Accesul la parcela se va realiza în partea de jos a acesteia , unde se va amplasa un parcaj. În partea din față a parcelei s-a prevăzut o zonă verde adiacentă drumului.

Parcela va fi indivizibilă , pe ea se vor amplasa maxim două construcții principale cu un regim maxim de înălțime D+ P +M. Înălțimea acestora nu va fi mai mare de 10,00 m , măsurat de la cel mai înalt punct la cel mai coborât punct al trotuarului perimetral.

Se acceptă maxim două construcții anexa cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea maximă de 4,50 m la coamă și o suprafață maximă 25 mp.

Pentru a se păstra caracterul risipit al localității se va avea în vedere ca ocuparea terenului să fie mică cu spații largi între construcții astfel încât cadrul natural să fie dominant. De asemenea se va acorda o atenție amenajărilor spațiilor verzi interioare , împrejurimilor precum și materialelor folosite.

3.2. Organizarea circulației

3.2.1. Caile de comunicație- profiluri transversale

Accesul de la drumul principal asfaltat al localității se face pe drumurile publice existente Ulița Bolintirului și Drumul Padina Ursului. Acestea se vor moderniza și se vor lăți la 8,00 m cu parte carosabilă de 6,00 m și trotuare bilaterale de 1,00 m pe ambele sensuri, conform aviz circulație 2681/16.09.2025 emis de Primăria Comunei Fundata. Distanța de la terenul studiat până la drumul asfaltat existent este de 819 m.

Accesul la parcela se va face din drumul public existent, Ulița Bolintirului. Aleea de acces va fi o alee semicarosabilă de 3, 50 m lățime cu un parcaj adiacent pentru patru autoturisme .

Drumurile publice ce se vor moderniza, precum și alea interioară se vor proiecta conform normelor pentru trafic greu, astfel încât acestea să fie practicabile tot timpul anului.

Dimensionarea formelor geometrice ale intersecțiilor se va face conform cu normativul pentru amenajarea la același nivel a intersecțiilor de drumuri publice, indicativ C.178/1986 și STAS 1848-1,2,3,4.

Arterele nou proiectate vor avea o îmbrăcăminte asfaltică, ca de altfel și trotuarele adiacente.

3.2.2. Parcaje

Pentru fiecare construcție se va asigura minim 2 locuri de parcare amplasate în interiorul parcelei.

3.2.3. Sistematizare verticala

În perimetrul zonei sunt necesare o serie de măsuri și lucrări care se asigură:

- declivități acceptabile pentru acces locale la construcții;
- scurgerea apelor de suprafață să se facă în mod continuu, fără zone de depresiune intermediare;

Apele pluviale de pe drumul interior se vor prelua prin rigole deschise și se vor dirija către văile existente.

3.3. Zonificare funcțională

Așa cum se prezintă situația în planșa de reglementări A-03 în zona se disting :- terenuri agricole(fânață);

- zonă locuințe;
- Căi de comunicație
- Zone verzi publice

ZONE FUNCTIONALE		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Terenuri agricole	3912	94,5	1912	46,2
2.	Zona locuințe	0	0	1810	43,8
3.	Căi de comunicație	223	5,4	323	7,8
4.	Zone verzi publice	0	0	90	2,2
	TOTAL	4135	100	4135	100

Din care, teren ce generează PUZ:

Zone funcţionale	Existent mp	%	Propus mp	%
Zona locuinte/ case de vacanţă	0	0	1810	90,5
construcţii	0	0	289	14,4
circulaţii	0	0	463	22,7
spaţii verzi	0	0	1068	53,4
Căi de comunicaţie	0	0	100	5,0
Zone verzi publice	0	0	90	4,5
Terenuri agricole	2000	100	0	0
TOTAL TEREN	2000	100	200	100,0

3.4. Regimul de înălţime

Regimul de înălţime propus pentru noile construcţii va fi în felul următor:

Construcţiile principale vor avea un regim de înălţime D+P+M. Înălţimea construcţiilor nu va depăşi 10,00 m faţă de terenul natural. Proiecţia oricărui punct al construcţiei faţă de terenul natural nu va depăşi 10,00 m.

Înălţimea la cornişă nu va depăşi 5,50m măsurat la trotuarul perimetral.

Construcţiile anexă vor avea un regim de înălţime P. . Înălţimea acestora nu va fi mai mare de 4,50 m , măsurat de la cel mai înalt punct la proiecţia acestuia faţă de terenul natural.

3.5. Regimul de aliniere

Pentru conservarea caracterului risipit nu va fi un regim de aliniere.

3.6. Modul de amplasare în interiorul parcelei

În interiorul parcelei se vor respecta următoarele reguli :

- faţă de drumul existent construcţiile se vor retrage la minim 9,50 m faţă de aliniament sau 13,50 m faţă de axul drumului
- faţă de limitele laterale ale terenului construcţiile se vor retrage minim 4,00 m;
- În interiorul parcelei construcţiile principale se vor amplasa unele faţă de altele la 15,00 m. Construcţiile anexă se pot amplasa mai aproape de 15,00 m faţă de o construcţie principală , dar nu mai aproape de 3,00 m;

Pe parcelele alăturate se va avea în vedere ca distanţa între construcţii să nu fie mai mică de 15,00 m.

Edificabilul parcelei precum şi retragerile sunt prezentate în planşa A03.

3.7. Modul de utilizare a terenului

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului s- au calculat valori privind procentului de ocupare a terenului P.O.T. si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.

$P.O.T._{max} = \text{supr. construita/supr. teren}$

$C.U.T._{max} = \text{supr. desfasurata/supr. teren}$

$P.O.T._{max} = 15\%$

$C.U.T._{max} = 0,4$

Suprafața maximă construită a unei construcții individuale principale va fi de 150mp(suprafață calculata la parcela minimă de 1000mp). Suprafața maximă desfășurată a unei construcții individuale va fi de maxim 400 mp. În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,80 m supratelan.

Suprafața unei anexe va fi de maxim 25, 00 mp.

În situația în care o construcție ulterioară se va extinde, suprafețele maxime construite și desfășurate vor respecta regulile pentru construcții individuale principale. În această situație se încadrează și dacă o anexă se lipește de o construcție principală.

3.8. Echiparea edilitara

Construcțiile ce se vor edifica vor putea sa se racordeze la rețelele de apa, canal,electricitate, astfel:

3.8.1. Alimentare cu apa

Construcțiile nou propuse se vor alimenta prin extindere de la rețeaua centralizată de alimentare cu apă existentă în zonă , conform aviz 622 /03.07.2025 emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata .

3.8.2. Canalizare

Până la realizarea rețelei de canalizare apele menajere se vor descărca provizoriu în două sisteme individuale adecvate(bazine etanșe vidanjabile) . Sistemul individual adecvat asigură același nivel de protecție al mediului, similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare conform H.G. nr. 714/2022 ., conform aviz SGA 205/27.11.2025.

3.8.3. Gaze naturale

Nu există gaze naturale în zonă.

3.8.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică, construcțiile nou propuse se vor racorda la un post de transformare conform aviz 7010250608250/18.03.2026 .

3.8.5. Agentul termic

Asigurarea agentului termic se va face prin folosirea de combustibil solid (lemn, bricheți,peleți etc) sau folosirea de sisteme alternative ca pompe de căldură, panouri fotovoltaice și panouri solare.

Nu se recomandă amplasarea de rezervoare GPL supraterane.

3.9. Protecția mediului

3.9.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru a se evita posibila apartie a alunecărilor de teren construcțiile vor fi de mici dimensiuni se vor amplasa depărtat unele de altele și se va avea în vedere recomandările studiilor geotehnice cu privire la condițiile de fundare.

3.9.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru fiecare construcție în parte preluarea apelor uzate menajere se va face într-un bazin inteligent colector(perfect etanșabil), astfel încât infiltrarea apelor în sol să nu fie posibila.

3.9.3. Depozitarea deseurilor

Resturile menajere se vor depozita în europubele standard și se vor colecta regulat, conform contractului dintre beneficiar și o firma de salubritate.

3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Lista cu obiective de utilitate publica propusa

- proiectarea și executarea drumurilor publice.

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Din totalul teritoriului zonei studiate(4135mp) , 223 mp aparțin domeniului public, iar restul de 3912 mp aparțin persoanelor fizice sau juridice.

3.10.3. Circulația terenurilor

Terenurile pe care se vor lărgi drumurile publice existente și aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice , vor trece în proprietatea statului român cu utilitate publică (domeniul public).

Tipul de proprietate și circulația terenului sunt prezentate în planșa A04.

3.11. Concluzii

Prezentul proiect, prin propunerile avansate se încadrează în prevederile planului urbanistic general P.U.G. Fundata.

Acest studiu a fost analizat în detaliu, indicii propuși prin acest studiu sunt maxim admisibili. Nerespectarea acestora și a recomandărilor propuse prin P.U.Z. va duce la alterarea gravă a cadrului natural și a mediului înconjurător.

După aprobarea acestei documentații, aceasta împreună cu regulamentul local de urbanism, va sta la baza eliberării certificatelor de urbanism, pentru obținerea autorizației de construcție. Cadrele specializate din cadrul Primăriei Comuna Fundata, au obligația de a pune la dispoziție prezenta documentație consultări publice.

Intocmit
Arh. Marius LUNGU



Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de identificarea adocumetației

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona pentru construire case de vacanță

Beneficiar: Miculiț Florin și Miculiț Mariana

Adresa: Sat Fundata nr CAD 104046, – Comuna FUNDATA

Nr. proiect : 62 /04.05.2025

Proiectant: SC STUDIO P&L SRL

Urbanism : Arh. Marius Lungu

Faza de proiectare : Plan urbanistic zonal

B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentaţiilor tehnico economice		Responsabil
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentaţiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentaţie tehnică pentru obtinerea autorizaţiei de construire • Proiect tehnic, detalii execuţie, liste cantităţi, caiete sarcini • Verificări de proiect	Suportate de către investitori privaţi
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanţă şi asistenţă tehnică • Cheltuieli pentru consultanţă • Cheltuieli pentru asistenţa tehnică	Suportate de către investitori privaţi
a.3.	Cheltuieli pentru obţinerea avizelor şi acordurilor	Suportate de către investitori privaţi
a.4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări şi a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privaţi
B Cheltuieli pentru realizarea construcţiilor		Responsabil
b.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităţilor necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea reţelei de alimentare cu apă şi canalizare în baza unui proiect de specialitate; • Cheltuieli pentru reţele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluţie stabilită de administratorul de reţele; • Cheltuieli pentru reţele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluţie stabilită de administratorul de reţele;	Suportate de către investitori privaţi
b.2.	Cheltuieli pentru investiţia de bază: - Construcţii şi instalaţii - Dotări	Suportate de către investitori privaţi
b.3.	Alte cheltuieli: - Organizare de şantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse şi neprevăzute	Suportate de către investitori privaţi

D. Etapizarea realizării investiției

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

- întocmirea și aprobarea PUZ
- operațiuni de circulare a terenurilor, cedarea terenului aferent strazii către domeniul public
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor și a zonei verzi;
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întabularea construcției /construcțiilor.

Intocmit
Arh. Marius LUNGU





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. - construire locuințe

1. Dispoziții generale

1.1. Rolul R.L.U.

Prezentul regulament a fost elaborat odata cu P.U.Z.- construire locuințe. Acesta cuprinde reglementări, cu privire la: amplasarea construcțiilor, volumetria acestora, folosirea materialelor și a culorilor etc.

P.U.Z. - construire locuințe împreună cu regulamentul local de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism, și autorizații de construire pentru aceasta zonă .

Regulamentul cuprinde prescripții și reglementări privind :

- alinierea construcțiilor ;
- regimul maxim de înălțime ;
- interdicții de construire ;
- folosirea materialelor de construcție și a finisajelor ;
- trasarea și amenajarea căilor de circulație ;
- amenajarea spațiilor verzi

1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau :

- legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată cu OUG 7/2011 și legea 190/ 2013;
- legea 50/1991, republicată , privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G.R. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism ;
- ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000 ;
- prevederile P.U.G. Comuna Fundata – sat Șirnea;
- Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR.

1.3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul în suprafața de 2.000 mp amplasată în extravilanul localității Fundata, aflat în teritoriul administrativ al comunei Fundata.

2. Reguli de bază privind modul de utilizare al terenului

Regulile de aplicare P.U.Z. sunt determinate în cadrul planului propunere reglementări A03 elaborat la scara 1: 500

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

Art 1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă pentru funcțiunile prevăzute și în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Art 2. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Art 3. În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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

Art 4. Autorizarea viitoarelor construcții se va face numai cu respectarea prevederilor legale privind siguranța construcțiilor.

Art.5. Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care s-au luat măsuri de prevenire a riscurilor naturale(drenare ape pluviale, etc).

Art 6. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art 7. Condițiile de amplasare a construcțiilor , retrageri, distanțe minime obligatorii sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 8. Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură acces la drumul public.

Art 9. Lucrările privind circulația rutieră pe drumuri publice sau private trebuie să respecte alcătuirea generală de străzi, profilurile de artere și categoria tehnică a acestora. Lucrările de se străzi se vor proiecta conform normelor pentru trafic greu, astfel încât acestea să fie practicabile tot timpul anului.

Art.10 Lucrările de străzi se vor executa numai după terminarea lucrărilor subterane. Desfacerile ulterioare locale pentru pozarea rețelor tehnico edilitare bransare, este permisă cu condiția aducerii terenului la starea inițială.

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde aflate în vigoare.

2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art 11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localității

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice centralizate de echipare edilitară nu există, astfel se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent .

Art 12. Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parțial sau în întregime, după caz. Indiferent de finanțarea lucrărilor enunțate mai sus acestea intră în proprietate publică.

Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc. se vor realiza subteran.

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

Art 13. Parcela existentă va fi indivizibilă.

2.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Art 14. Se vor asigura spații verzi în interiorul incintei de minim 50 % din suprafața terenului. Suprafața spațiilor verzi va fi ocupată cu maxim 20 % de vegetație înaltă(arbori).

Art 15. Se va amenaja o zonă verde publică adiacentă drumului în lățime de 3,50 m.

Art 16. Imprejmuirea la stradă de va amplasa la 3,50 m față de aliniament (trotuar) între zona de locuințe și zona verde publică stabilită.

Art.17 Împrejmuirile vor fi transparente $h_{\max} = 1,20$ m executate numai din lemn, fără parapeti.

Se interzic folosirea elementelor de protejare a proprietatii impotriva efracției ca țepușe ghimpi, etc.

Art.18 Zidurile de sprijin apărute din amenajarea terenului nu vor avea înălțimea mai mare de 1,20 m. Nu se admit zidurile de sprijin din beton aparent.

3. Zonificarea funcțională

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism are o suprafață totală de 2000 mp, funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

La nivelul incintei studiate s-a delimitat o singură zonă funcțională denumită :
ZL - Zonă locuințe ;

Art.19 Funcțiunea dominantă va fi de locuire (locuințe și case de vacanță). Se admite creșterea animalelor(gospodării agricole).

Art 20. Alte funcțiuni în afara celor prevăzute la articolul 19 nu se admit.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1. Condiții de conformare și amplasare a clădirilor

Art.21 Construcțiile se vor realiza în regim izolat . Se admit extinderi ale construcțiilor inițiale .

Se vor construi maxim două construcții principale și maxim două construcții anexă.

Art 22. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism.

Art 23 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Limita maxima admisibila de construire (linia roșie) este marcata raportata la marginea drumului, astfel construcțiile nou proiectate se vor amplasa în felul următor :

- pentru drumul de acces în lățime de 8,00 m construcțiile se vor retrage la minim 9,50 m față de acesta;

Dacă la nivelurile superioare se vor realiza volume în consolă , proiecția acestora la sol nu vor depăși linia roșie.

Art.24. Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei

În interiorul parcelei se vor respecta următoarele reguli :

- faţă de drumul existent construcţiile se vor retrage la minim 9,50 m faţă de aliniament sau 13,50 m faţă de axul drumului
- faţă de limitele laterale ale terenului construcţiile se vor retrage minim 4,00 m;
- În interiorul parcelei construcţiile principale se vor amplasa unele faţă de altele la 15,00 m. Construcţiile anexă se pot amplasa mai aproape de 15,00 m faţă de o construcţie principală , dar nu mai aproape de 3,00 m;

Art 25. Amplasarea construcţiilor unele faţă de altele pe parcele diferite

Construcţiile se vor amplasa la minim 15,00 m faţă construcţiile existente pe parcelele alăturate.

Art. 26 Înălţimea construcţiilor

Construcţiile principale vor avea un regim de înălţime D+P+M. Înălţimea construcţiilor nu va depăşi 10,00 m faţă de terenul natural. Proiecţia oricărui punct al construcţiei faţă de terenul natural nu va depăşi 10,00 m.

Înălţimea la cornişă nu va depăşi 5,50m măsurat la trotuarul perimetral.

Construcţiile anexă vor avea un regim de înălţime P . Înălţimea acestora nu va fi mai mare de 4,50 m , măsurat de la cel mai înalt punct la proiecţia acestuia faţă de terenul natural.

Art 27. Circulaţii accese

Profilele stradale vor fi în felul următor:

- drumul de acces public existent va avea un profil stradal de 8,00 m cu parte carosabilă de 6,00 m şi trotuare bilaterale de 1,00 m;

Materialele de construcţie pentru circulaţii vor următoarele:

- pentru străzi şi accese carosabile se vor folosi îmbrăcămînţi asfaltice pe substraturi din balast şi nisip;
- pentru alei interioare semicarosabile se vor folosi piatra naturala pe substraturi de balast si nisip.

Art 28. Parcaje

Pentru fiecare locuinţă/ casă de vacanţă se va prevedea câte două locuri de parcare amplasate în incinta proprietăţii.

4.2. Posibilităţi maxime de ocupare al terenului

Art.29 Indicii maximi de utilizare a terenurilor vor fi in felul urmator:

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. _{max} = 15%

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. $\max = 0,4$

Suprafaţa maximă a unei construcţii principale nu va depăşi 150 mp.

Suprafaţa maximă unei anexe va fi de maxim 25, 00 mp.

În situaţia în care o construcţie ulterior se va extinde, suprafeţele maxime construite şi desfăşurate vor respecta regulile pentru construcţii individuale principale. În această situaţie se încadrează şi dacă o anexă se lipeşte de o construcţie principală. Suprafeţele teraselor care necesită stâlpi sau construcţii suplimentare se includ în calculul coeficienţilor de urbanism (POT, CUT).

În calculul CUT nu intră pivniţa şi spaţiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,80 m supratean.

4.3.Aspectul construcţiilor

Art.30 Pentru faţade se admit numai materiale durabile, de bună calitate, pentru a rezista în timp la variaţiile de temperatură şi umiditate. Pentru faţade se vor folosi materiale naturale ca: piatra, lemn, tencuieli.

Pe faţade nu se vor folosi mai mult de trei culori. Nuanţele folosite vor fi culori neutre de pământ sau pastelate pentru zugrăveli sau placări din lemn băluite în nuanţe folosite local.

Se interzic folosirea de materiale în culori stridente nenaturale(altele decât cele folosite în mod tradiţional) ce intră în contrast cu spaţiul înconjurător.

Se interzice placările cu piatra slefuită(marmure, granite, etc) ,plăci ceramice, şi orice material contrastant ce nu este folosit în mod tradiţional.

Art 31 Acoperişurile vor fi cu şarpantă. Materialele pentru învelitoare vor fi cele tradiţionale(siţă , sindrilă) sau tiglă. Culoarele de tiglă vor fi cele naturale până la nuanţe de brun închis.

Se interzic materiale stralucitoare ca tabla aurie , tabla inox, etc.

Pantele acoperişurilor vor fi cuprinse între 30°-60°. Se recomandă folosirea pantelor caselor tradiţionale de 40°-50°.

4.4 Retele edilitare

Art 32 Construcţiile ce se vor edifica vor putea sa se racordeze la reţelele de apa, canal,electricitate, astfel:

- pentru alimentarea cu electrică construcţiile nou propuse se vor racorda la un post de transformare conform aviz 7010250608250/18.03.2026;

- pentru alimentarea cu apă construcţiile nou propuse se vor racorda la reţeaua centralizată de alimentare cu apa existentă conform aviz nr 622 /03.07.2025 amis de serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata. ;

- Până la realizarea reţelei de canalizare apele menajere se vor descărca provizoriu în două sisteme individuale adecvate(bazine etanşe vidanjabile) .

Sistemul individual adecvat asigură acelaşi nivel de protecţie al mediului, similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare conform H.G. nr. 714/2022 şi conform condiţiilor aviz nr 205/27.11.2025 emis de SGA Braşov .

5. Unităţi teritoriale de referinţă

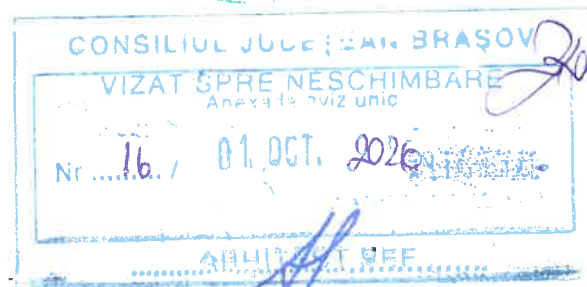
În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referinţă.

6. Reguli speciale

Art. 33 Lucrările de circulaţie ale terenurilor, comasare, dezmembrare se vor face numai cu avizul primăriei Comunei Fundata, care este în măsură să verifice corelarea cu prezenta lucrare.

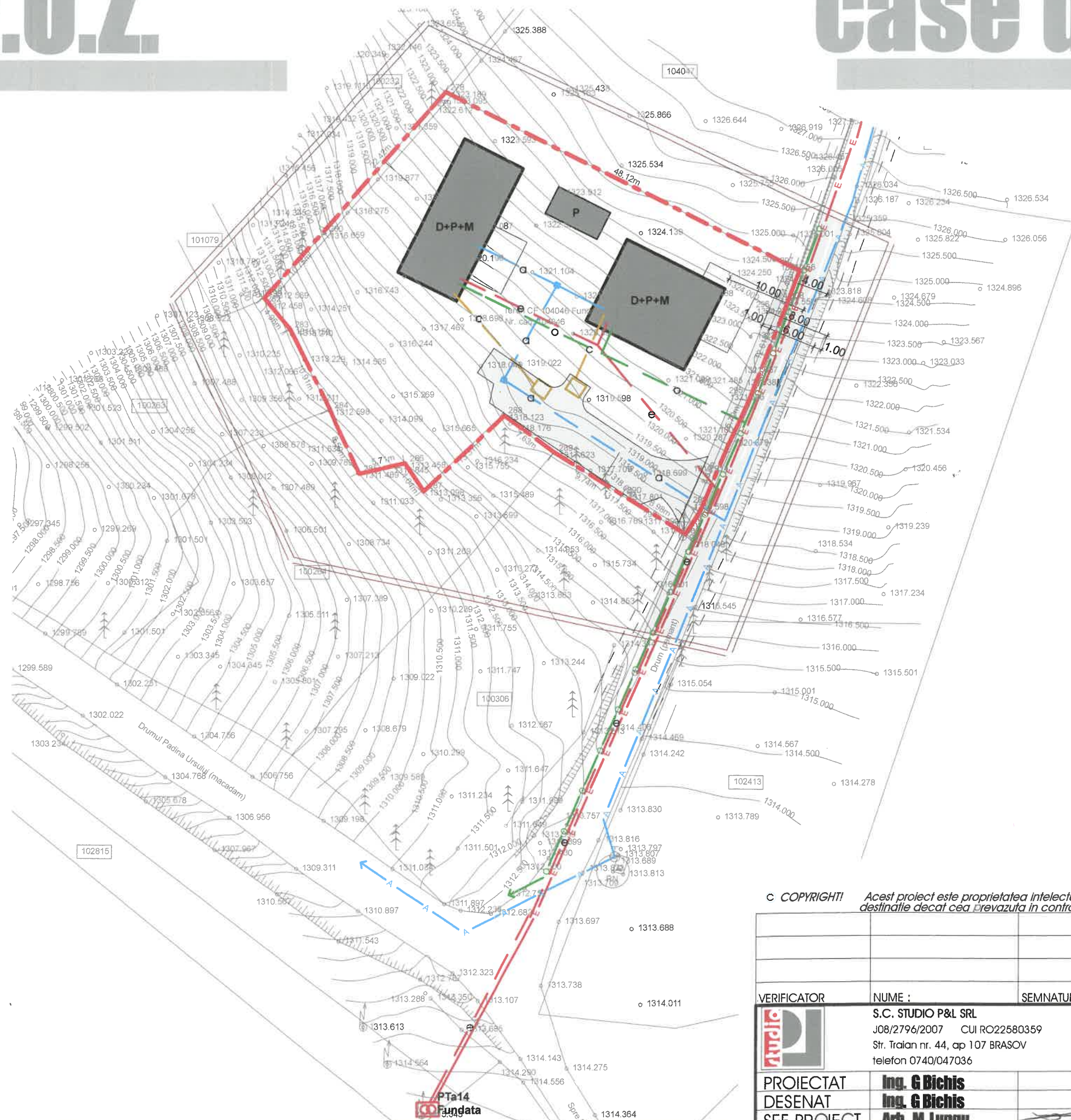
Art. 34 Autorizaţiile de construire se vor emite după ce se realizează operaţiunile de circulaţie a terenurilor astfel încât să fie reglementată situaţia juridică a strazii(domeniul public).

Întocmit,
Arh. Marius Lungu



P.U.Z.

case de vacanta



REGLEMENTARI EDILITARE

sc 1:500

LIMITE

- limita de proprietate
- limita teren studiat

RETELE EXISTENTE

- A --- retea de distributie apa potabila
conf avz 622/03.07.2025
- E --- retea electrica 0,4 kv
- o --- retea fibra optica

RETELE PROPUSE

- a --- racord retea apa potabila
- c --- bazine etanse vidanjabile
conf avz SGA 205/27.11.2025
- e --- racord retea electrica subterana 0.4 kv
conf avz nr 7010250608250/18.03.2026
- o --- punct transformare 20-0.4 kv
conf avz nr 7010250608250/18.03.2026
- o --- racord retea fibra optica

VIZAT SI STAMPAT DE ARHITECT
16.07.2026



COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT NR. / DATA	
	S.C. STUDIO P&L SRL J08/2796/2007 CUI RO22580359 Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV telefon 0740/047036		PUZ CASE DE VACANTA	Pr.62
			BENEFICIAR: MICULI Florin si Mariana	P.U.Z.
			ADRESA: Com Fundata Sat Fundata nr CAD 104046	A05
PROIECTAT	Ing. G Bichis		scara	data
DESENAT	Ing. G Bichis		REGLEMENTARI EDILITARE	04.05.2025
SEF PROIECT	Arch. M Lungu			

P.U.Z. case de vacanta

POSSIBILITATE DE MOBILARE URBANA

LIMITE

- limita teren studiat
- - - limita de proprietate nr CAD 102134
- limita parcele propuse

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- case de vacanta propuse
- anexa propusa
- alee interioara carosabila/parcari
- drum public
- spatii verzi amenajate
- terenuri agricole (faneata)
- vegetatie inalta ce se mentine
- zona verde publica

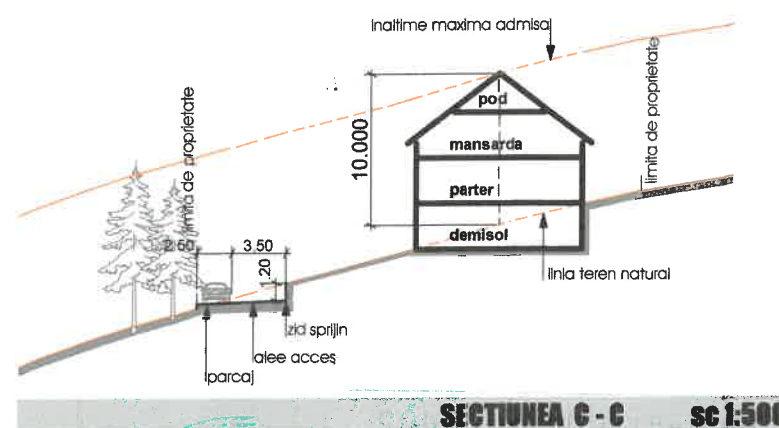
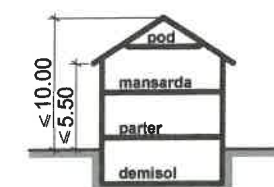
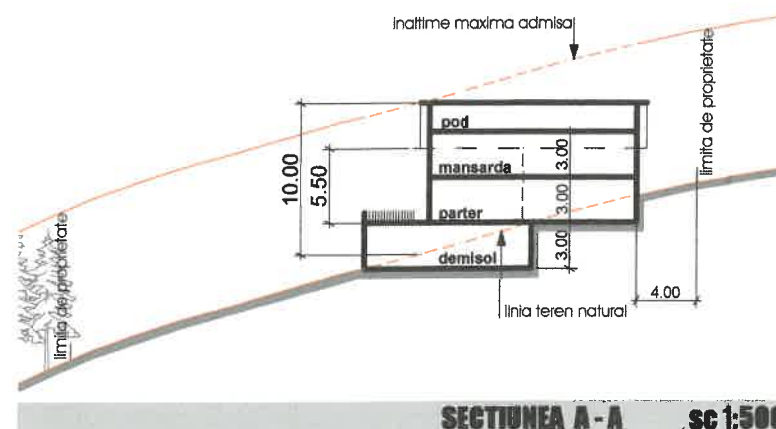
REGLEMENTARI URBANISTICE

- retrageri minime fata de aliniament
- edificabilul parcelei
- acces propus

P.O.T.max = 15 %
C.U.T. max = 0,4

Regim inaltime - D+P+M
Hmax coama = 10,00 m
masurat de la cel mai inalt punct la
proiectia acestuia fata de terenul natural
Hmax cornisa = 5,50 m

NOTA: - Drumurile de acces si alea carosabila interioara /parcari,
vor fi proiectate conform normelor pentru trafic greu astfel
incat sa asigure accesul autovehiculelor de pompieri



c COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea la alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT NR. / DATA	
	S.C. STUDIO P&L SRL J08/2796/2007 CUI RO22580359 Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV telefon 0740/047036		PUZ CASE DE VACANTA	Pr.62
			BENEFICIAR: MICULI Florin si Mariana	P.U.Z.
			ADRESA: Com Fundata Sat Fundata nr CAD 104046	A06
PROIECTAT	Arh. M Lungu		scara	data
DESENAT	Arh. M Lungu		1:500	04.05.2025
SEF PROIECT	Arh. M Lungu			
			POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA	

P.U.Z.

case de vacanta

REGLEMENTARI URBANISTICE

sc 1:500

- LIMITE**

 - limita teren studiat
 - - - limita de proprietate nr CAD 102134
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**

 - terenuri agricole (anecata)
 - circulatii
 - zona locuinte
 - zona spatii verzi publice
- REGLEMENTARI URBANISTICE**

 - retrageri minime fata de calle de comunicatii
 - edificabilul parcele
 - acces parcele propuse
 - vegetatie inalta ce se mentine

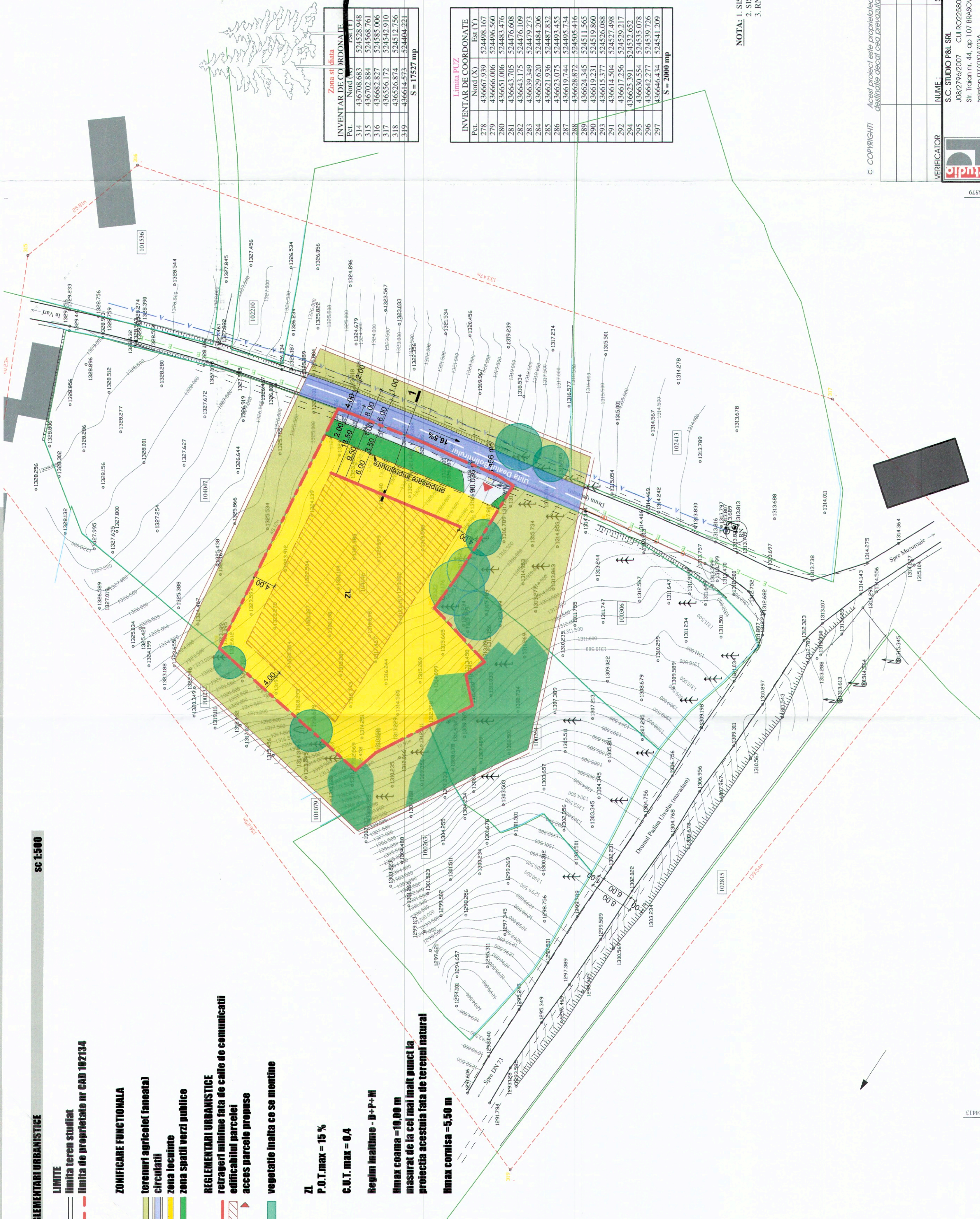
ZI
P.O.I. max = 15 %

C.U.I. max = 0.4

Regim inaltime - B+P+M

Hmax coama = 10.00 m
masurat de la cel mai inalt punct la
protectia acestuia fata de terenul natural

Hmax cornisa = 5.50 m



BILANT TERITORIAL - zona studiata

	existent	propus
	m ²	%
1. TERENURI AGRICOLE	3.912	94,6
2. ZONA LOCUINTE	0	0
3. CAI COMUNICATII	223	5,4
4. ZONE VERZI PUBLICE	0	0
TOTAL	4135	100

BILANT TERITORIAL - teren ce a generat P.U.Z

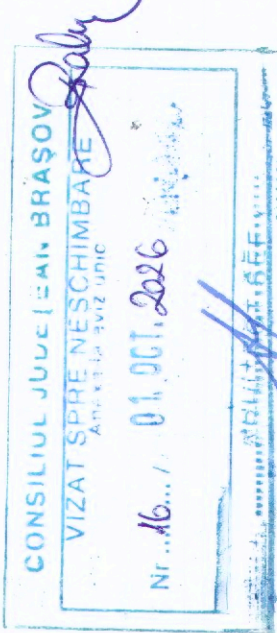
	existent	propus
	m ²	%
1. TERENURI AGRICOL	2000	100
2. ZONA LOCUINTE	0	0
3. CAI COMUNICATII	0	0
4. ZONE VERZI PUBLICE	0	0
TOTAL	2000	100

INVENTAR DE COORDONATE	
Pct.	Nord (X)
314	436708.683
315	436702.884
316	436682.827
317	436556.172
318	436526.874
319	436614.573

PROFIL 1-1

sc 1:200

INVENTAR DE COORDONATE	
Pct.	Nord (X)
278	436667.939
279	436666.006
280	436651.006
281	436643.705
282	436643.175
283	436639.349
284	436629.620
285	436621.936
286	436623.075
287	436619.744
288	436628.872
289	436624.345
290	436619.231
291	436615.377
292	436617.256
293	436625.391
294	436630.554
295	436642.277
296	436646.434
297	436646.434



NOTA: 1. SISTEM DE PROIECTIE: "STEREOGRAFIC 1970"
2. SISTEM DE REFERINTA COTE: "MAREA NEAGRA 1975"
3. RN - REPER DE NIVELMENT - NIVEL SUPERIOR CAPAC BETONAT - COTA 1313,823 M

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal c
receptie cu nr. 4105/24.10.2025

Monica-Anca Jigara

Semnat digital de Monica-Anca Jiga
Data: 2025.10.24 14:39:01 +0300'

COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu. Instiintarea, multiplicarea sau folosirea cu alta
destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau softului arhitectural este strict interzisa.

VERIFICATOR	NUME:	SEMNATURA	REFERAT NR. / DATA

S.C. STUDIO P&L SRL J08/2796/2007 CUI RO22580359 Str. Traian nr. 44, ap. 107 BRASOV telefon 0740/047036		PR.62 P.U.Z. A03	
BENEFICIAR: MICUT Florin si Mariana		PUZ CASE DE VACANTA	
ADRESA: Com Fundata Sat Fundata nr CAD 104046		REGLEMENTARI URBANISTICE	
PROIECTAT DESENAT SEE PROIECT	Arh. M. Lungu Arh. M. Lungu Arh. M. Lungu	scara 1:500	data 04.05.2025

NOTA: - Drumurile de acces si alea interioara, vor fi proiectate
conform normelor pentru trafic greu astfel incat sa asigure
accesul autovehiculelor de pompi

P.U.Z. case de vacanta

- Limita de proprietate
- Limita teren studiat
- domeniul public
- proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- ZONE REGLEMENTARE SUPPLEMENTAR
- teren ce va trece in domeniul public



Zona studiată		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord (X)	Est (Y)
314	436708.683	524528.948
315	436702.884	524585.761
316	436682.827	524585.006
317	436556.172	524542.910
318	436526.874	524512.756
319	436614.573	524404.221

S = 17527 mp

Limita PUZ		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord (X)	Est (Y)
278	436667.939	524498.167
279	436666.006	524496.560
280	436651.006	524483.476
281	436643.705	524476.608
282	436643.175	524476.109
283	436639.349	524479.273
284	436629.620	524484.206
285	436621.936	524487.832
286	436623.075	524493.455
287	436619.744	524495.734
288	436638.872	524505.416
289	436624.345	524511.565
290	436619.231	524519.860
293	436615.377	524526.088
291	436614.504	524527.498
292	436617.256	524529.217
294	436625.391	524532.652
295	436630.554	524535.078
296	436642.277	524539.726
297	436646.434	524541.209

S = 2000 mp

LEGENDA:

- Zona studiata
- Limita PUZ
- Inobile inregistrate in baza de date OCPI
- Sialo LEA
- Canal
- Hidrant
- Arbori
- Gard din lemn
- Baza taluz
- Taluz
- Gard beton
- Traseu retea apa
- Traseu retea electrica
- Traseu retea fibra optica



NOTA: 1. SISTEM DE PROIECTIE: "STEREOGRAFIC 1970"
2. SISTEM DE REFERINTA COTE: "MAREA NEAGRA 1975"
3. RN - REPER DE NIVELMENT - NIVEL SUPERIOR CAPAC BETONAT - COTA 1313.823 M

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie cu nr. 4105/24.10.2025

Monica-Anca Jigara

Semnat digital de Monica-Anca Jigara
Data: 2025.10.24 14:39:01 +03:00

c. COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a arhitectului Monica Anca Jigara. Instalarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau softurilor arhitecturale constituie o încălcare a legii dreptului de autor.

VERIFICATOR		NUME :	SEMNAȚURA	REFERAT NR. / DATA	
PROIECTANT		S.C. STUDIO P&L SRL	PUZ CASE DE VACANȚA		Pr.62
DESENAT		J08/27/96/2007	BENEFICIAR: MICUTII Florin și Mariana		P.U.Z.
SEE PROIECT		Str. Ileana nr. 44, ap. 107 BRASOV	ADRESA: Corn Fundata Sat Fundata nr CAD 104046		A04
		telefon 0740/047036	SCARA		data 04.05.2025
		Art. M Lungu	REGLEMENTARI JURIDICE		
		Art. M Lungu			
		Art. M Lungu			