PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA
INTRARE Nr: 3329
IEŞIRE
Ziua 16 Luna 11 Anul 2026

Subsemnatul ALEXANDRU CATALIN GEORGE

anunta

intentia de " ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CASA DE VACANTA- CONTINUAREA PROCEDURII DE AVIZARE SI APROBARE PUZ"

comuna Fundata, jud. Brasov.

Informatiile si observatiile privind proiectul propus pot fi consultate si depuse la

sediul **Primariei Comunei Fundata** si la sediul proiectantului

**SC STUDIO P&I SRL** , Brasov,

str. Traian, nr44 ,ap.107, de luni - vineri, intre orele 9-15, tel.0740047036

in perioada 16.11.2026- 29.11.2026

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

F6.

Ind. VIII - A 1

# CERTIFICAT DE URBANISM

**Nr. 262 din 10.06. 2026**

**În scopul: "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ" – CONTINUAREA PROCEDURII DE AVIZARE ȘI APROBARE P.U.Z.**

Ca urmare a cererii adresate de **ALEXANDRU CĂTĂLIN-GEORGE** cu domiciliul în București, sect. 2, Calea Moșilor Nr.268 - 270, Bl.14, Sc.4, Ap.131, sect.2, telefon/fax 0743149033, înregistrată la nr. 11527 din 11.05.2026.

Pentru imobilul - teren ~~și/sau construcții~~ - situat în județul Brasov, comuna FUNDATA, imobil identificat prin Plan de încadrare în zonă; Extras de Carte Funciară nr. 103854 Fundata.

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

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

## SE CERTIFICĂ:

**1.** REGIMUL JURIDIC:

- Imobilul în suprafață de 2.000 mp se află în extravilanul comunei cu un nucleu individual de intravilan de 2000 mp – conform Avizului Primăriei Fundata.
- Drept de proprietate: **ALEXANDRU CĂTĂLIN-GEORGE** conform Extras de CF mai sus amintit.
- Restricții/regim special instituit: **Teren fără reglementări urbanistice.**
- Imobilul nu este monument istoric și nu este situat în zona de protecție.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- Folosința actuală a terenului: fâneață 1795 mp și 205 mp Cc - conform CF.
- Destinația terenului conform PUG aprobat: fâneață – extravilan. Conf. Aviz Prim. Fundata cu un nucleu individual de intravilan.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
- Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local, conform Avizului Primăriei Fundata nr. 1447 din 20.05.2026.
- Alte prevederi rezultate din hotărâri: 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 CU pentru "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ " cu păstrarea avizelor obținute în baza CU 144/2024. **Se va avea în vedere menținerea structurii risipite a zonei și respectarea prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran. Pe planul de situație vor fi amplasate și construcțiile de pe parcelele vecine, a.î. să se respecte structura risipită a zonei.**

***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:**

**Conform PUG-ului UAT Comuna Fundata: pentru zonele cu structură risipită POT-ul și CUT-ul se fixează în baza unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ).**

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, **elemente privind volumetria**, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri),** POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, **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 însorirea construcțiilor, Ordinul Ministerului Sănătății și Normele PSI privind distanțele între clădiri, Legea privind performanța energetică 372/2005,**

**republicată, Legea privind circulaţia pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi 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 şi următoarele aspecte (in vederea emiterii autorizaţiei de construire):**

a) existenţa unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condiţiilor de salubritate minimă;

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

c) existenţa riscului de încălcare a normelor de protecţie a mediului;

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

e) existenţa riscurilor naturale de inundaţii sau alunecări de teren;

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

**Documentatia tehnica va fi depusa pe suport de hartie (3 exemplare) si in format electronic (pdf) iar plansa de reglementari 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; - spaţii verzi + spaţii verzi publice;**

**- alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului , etc...**

Avizele obţinute în baza CU nr. 144 din 29.04.2024, cu valabilitate 24 luni, eliberat pentru **Întocmire PUZ - Construire imobil locuință de vacanță**, își pot păstra valabilitatea în măsura în care documentaţia prezentată nu a fost modificată faţă de varianta pentru care acestea au fost emise.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat:

**"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ" – CONTINUAREA PROCEDURII DE AVIZARE ȘI APROBARE P.U.Z.**

**Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire / desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.**

## 5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire / de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia 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 şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

**În aceste condiţii:**

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

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

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

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

**a)** certificatul de urbanism (copie);

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

**c)** documentaţia tehnică - D.T., (2 exemplare originale):
[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D. **[x] P.U.Z.** [] P.U.D.

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

**d.1)** avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie):
**[x] apă- canal** []gaze naturale [] ORANGE;
[] alimentare cu energie electrică [] salubritate – preluare deşeuri din construcţii;

Altele (avize de amplasament):
[**x**] **Electrica SA Braşov;** [] Aviz CNAIR;

**d.2)** avize şi acorduri privind:
**[x] securitatea la incendiu, Braşov, str. Şcolii, nr.4, tel. 0268.412.227;**
**[x] protecţia civilă, Braşov, str. Şcolii, nr.4, tel. 0268.412.227;**
**[x] sănătatea populaţiei,Braşov, B-dul M. Kogălniceanu, nr. 11, tel. 0268.547.972;**
**[x] protecţia mediului;**

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

**[x] Dovada titlului asupra imobilului- la zi**; [] Garda Forestieră Braşov;
**[x] Gospodărirea apelor;** [] Ministerul Transporturilor; **[x] O.C.P.I. Braşov;**
[] C.N. – C.F.R.**;** **[x] A.N.I.F.; [x] M.A.D.R. - Direcţia pentru agricultură judeţeană Braşov - punct de vedere;**
[] M.Ap.N. - Statul Major General; [] S.R.I.; [] Ministerul Administraţiei şi Internelor;
[] Ministerul Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură Braşov; [] Secretariatul de Stat pentru Culte;
[] Autoritatea Aeronautică Civilă; [] Acordul Inspectoratului de Poliţie Judeţean;
[] Ministerul Comunicaţiilor şi Societăţii Informaţionale; [] Ministerul Dezvoltării Regionale şi Locuinţei;
[] Ministerul Tineretului şi Sportului; [] Ministerul Finanţelor Publice; [] Ministerul Turismului;[] Acordul notarial al vecinilor pentru destinaţie sau amplasament; [] Aviz Administrator arie protejată; [] S.T.S.;

**d.4**) studii de specialitate (1 exemplar original)
**[x] studiu geotehnic;**
**[x] studiu topografic vizat O.C.P.I** [] Dovada OAR;
[] Studiu de conformare cu nivelul de consum de energie aproape egal cu zero (nZEB);
[] Studiu privind utilizarea surselor alternative de înaltă eficienţă;

**d.5**) Alte:
**[x] Aviz de oportunitate; [x] Aviz Administrator drum;**
**[x] Dovada R.U.R. [x] Aviz Arhitect Şef; [x] Aviz Consiliul Judeţean Braşov;**
**[x] H.C.L. aprobare P.U.Z;** [] Proiect acces din DN – întocmit de specialist;
[] Certificat fiscal cu valoarea impozabilă a imobilului care se desfiinţează;

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

**g)** Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
taxă autorizaţie de construire;
taxă formular autorizaţie de construire;

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

**PRESEDINTE,**
**Adrian - Ioan VEŞTEA**

**L.S.**

**SECRETAR GENERAL,**
**Claudia CRĂCIUN**

**ARHITECT ŞEF,**
**Alexandra SĂLIŞTEAN**

*Sef serviciu SAA: -*

*Intocmit: -*

Achitat taxa de : 16 lei, conform OP nr. 949138760 din 13.05.2026.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, **se prelungeşte valabilitatea**

**CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

*T*

**PRESEDINTE,**

_____

**SECRETAR GENERAL,**

_____

*ST*

**ARHITECT SEF,**

_____

*Sef serviciu SAA:* .....

*Intocmit:* .....

Data prelungirii valabilităţii : .....
Achitat taxa de: ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de .....direct/prin poştă

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zarnesti

| Nr. cerere | 36326 |
|---|---|
| Ziua | 24 |
| Luna | 09 |
| Anul | 2026 |

Cod verificare
100216148849

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 103854 Fundata*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

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

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 103854 | 2.000 | Teren neimprejmuit; |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **29905 / 14/09/2022** | | |
| Act Notarial nr. 1221, din 13/09/2022 emis de NP Csorik Ioan-Christian, contract de vânzare; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) **ALEXANDRU CĂTĂLIN-GEORGE**, necăsătorit | |

## C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |

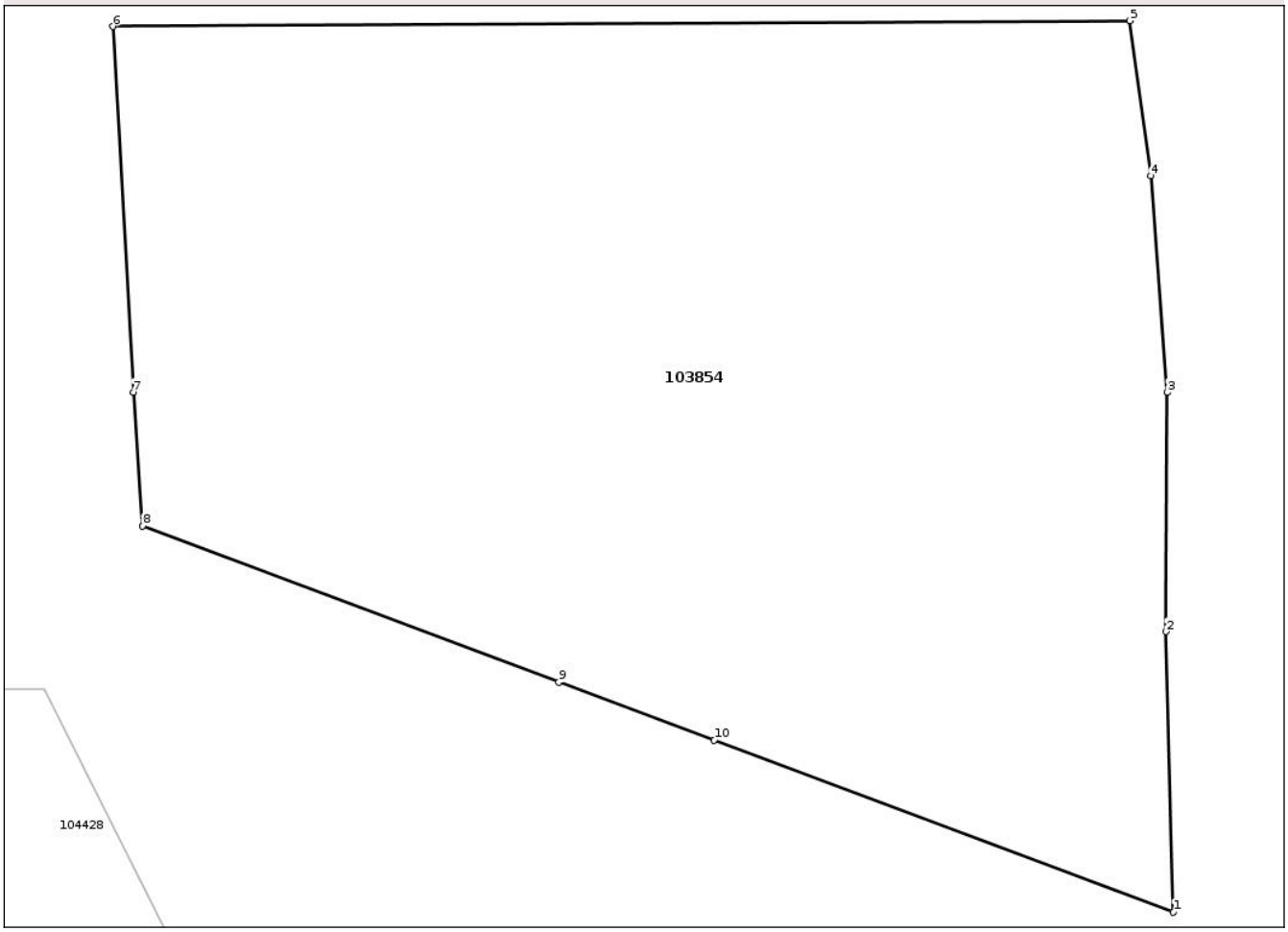
# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 103854 | 2.000 | |

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | faneata | DA | 1.795 | - | - | - | |
| 2 | curti constructii | DA | 205 | - | - | - | |

## Date referitoare la construcţii

| Crt | Număr | Destinaţie construcţie | Supraf. (mp) | Situaţie juridică | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|
| ~~A1.1~~ | ~~103854-C1~~ | ~~constructii de locuinte~~ | ~~50~~ | ~~Cu acte~~ | ~~S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; casă de lemn~~ |

**Lungime Segmente**
**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.**

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 14.848 |
| 2 | 3 | 12.649 |
| 3 | 4 | 11.501 |

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 4 | 5 | 8.271 |
| 5 | 6 | 53.86 |
| 6 | 7 | 19.387 |
| 7 | 8 | 7.091 |
| 8 | 9 | 23.527 |
| 9 | 10 | 8.798 |
| 10 | 1 | 25.951 |

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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,**
24/09/2026, 08:51

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

Vâlcele nr 719 jud Covasna tel: 0740/047036 e-mail:lmarh_bal@yahoo.com

# BORDEROU

PIESE SCRISE

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

PIESE DESENATE

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | PLAN DE INCADRARE IN PUG | SC 1: 5000 | $U_{01}$ |
| 2. | SITUATIA EXISTENTA | SC 1: 500 | $U_{02}$ |
| 3. | REGLEMENTARI URBANISTICE | SC 1: 500 | $U_{03}$ |
| 4. | REGLEMENTARI JURIDICE | SC 1: 500 | $U_{04}$ |
| 5. | REGLEMENTARI EDILITARE | SC 1: 500 | $U_{05}$ |
| 6. | POSIBILITATE DE MOBILARE URBANA | SC 1: 500 | $U_{06}$ |

Intocmit
Arh. Marius LUNGU

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marius I. LUNGU
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Vâlcele nr 719 jud Covasna tel: 0740/047036 e-mail:lmarh_bal@yahoo.com

# *MEMORIU GENERAL*

**Denumirea lucrării**: Plan urbanistic de zona pentru construire case de vacanta
**Beneficiar:** Cătălin George ALEXANDRU
**Adresa**: Comuna Fundata , sat Șirnea nr. CAD 103854
**Nr. proiect** : 72 /06.05.2026
**Proiectant:** SC STUDIO P& L SRL
**Urbanism :** Arh. Marius Lungu
**Faza de proiectare** : Plan urbanistic zonal

## 1.1 Obiectul lucrării

Documentatia propune rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice si estetice din zona studiată, in corelare cu cadrul natural si cu prevederile Planului Urbanistic General elaborat de către S.C. PROIECT BRAŞOV S.A. şi 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 prevede reglementări, prescripţii şi recomandări cu privire la modul de autorizare a oricărui fel de lucrare executata în această zonă. Acesta a fost comandat de către persoana fizica Alexandru Cătălin George.

Problemele principale urmarite de proiect sunt:

- organizarea arhitectural urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasarii noilor constructii;
- integrarea noilor construcţii 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 262 din 10.06.2026.

## 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 topografica la scara 1:500 elaborată de P.F.A. Calara Marian Ionuț
- Studiul geotehnic elaborat de S.C. STUDII GEO MARGARIT S.R.L. ;
- Vizite la faţa locului.

## Cap.II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

### 2.1. Încadrarea în localitate

Prin planul urbanistic general, şi studiile ulterioare s – au stabilit limitele teritoriului intravilan al localitatii , precum si zonele functionale.

Zona studiata in cadrul prezentului proiect este amplasata in extravilanul localității Șirnea în partea de est a localității, la aproximativ 1500 m față de limita intravilanului( în linie dreaptă) și 1.670 m față de drumul asfaltat existent denumit Drumul Vârful Micului.

### 2.2. Analiza situatiei existente

#### 2.2.1. Aspecte generale

Terenul care a generat prezenta documentatie este in suprafa de 2.000 mp si este proprietatea persoanei fizice Alexandru Cătălin George conform extras CF nr 103854. Suprafata zonei studiate este de 3.203 mp.

Terenul ce a generat documentația PUZ are o forma trapezoidală și este delimitat la sud de un drum existent cu lățime iar pe celelalte laturi de proprietăți particulare cu utilizarea de fâneață. Proprietățile ce delimitează terenul studiat sunt urmatoarele:

- vest - proprietate privată identificată cu nr top 9789/1 ;
- nord – proprietate privată identificată cu nr cad 103855;
- est - proprietate privată identificată cu nrt tp 9790, 9791,9792,9793,9794

Folosința actuală a terenului , conform CF anexat este de fâneață, acesta are expunere sudică cu deschidere către Munții Bucegi. Pe teren a existat o casă din lemn ce a fost demontata. În colțul de sud est parcela este traversată de o rețea electrică aeriană LEA 0,23 kv, ce deservește construcțiile existente amplasate în aval.

Terenul are o pantă de la vest est, diferența de nivel dintre partea de sus a terenului și cea de jos este de aproximativ 8,50 m .

#### 2.2.2. Analiza geotehnica

a)Cadrul natural

Date geologice - geomorfologice

Din punctul de vedere la care ne referim perimetrul cercetat se inscrie în zona boltită a geo sinclinalului care se imterpune între versanții nordici ai ai Munților Bucegi și cei sudici ai Masivului Piatra Craiului.

Fundamentul geologic este constituit din calcare și conglomerate de vârstă cretacic superior aceleați pe care le întâlnim în oratura celor două masive muntoase. Suprapus calcarelor cretacic superior se găsesc masive depozite coluvial deluviale, constituite din prafuri argiloase gălbui , pastic consistente având înglobate elemente de grohotiș și bolovăniș calcaros provenite din roca de bază consecință a fenomenului de alterare chimică și dezagregare fizică a acesteia.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice , hurube, zăcăminte de săruri solubile , cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice ( mâl turbă) cu efecte negativeasupra construcțiilor.

Terenul din perimetrul cercetat nu va fi afectat de fenomene naturale distructive din categoria alunecări , prăbușiri ,curgeri etc, asigurând garanția stabilității ăn timp a construcției proiectate.

Date hidrologice – hidrogeologice

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** temperat continentală de depresiune intramontană cu veri răcoroase şi ierni reci. Temperatura medie anuală este de 5°C, iar în zonele vecine se înregistrează valori cuprinse între 4°C (Rucăr), 7°C (Braşov), 8°C (Câmpulung). În luna iulie, care este cea mai călduroasă din an, temperatura ajunge la 25- 27°C, iar în luna ianuarie temperatura variază între -10 şi -15°C. Zona Bran este bogată în precipitaţii, 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 frecvenţă mai mare pe culoarul Rucăr- Bran (Bran, Gura Soacrei) şi dinspre Est (Predeluţ) înregistrând 8- 10 m/s în sectorul de deal şi peste 10 m/s în sectorul montan înalt.

b) Date geotehnice

Stratificatia terenului

Rezultatele litologice și geotehnice:

- 0,00 /– 0,30 m - sol vegetal ;
- -0,30 /-2,90 m - praf argilos nisipos cu elemente de grohotiș și pietriș din rocă ;
- -2,90 / -6,00 m – praf argilos cu elemente grohotăș și bolovăniș, blocuri masive de conglomerate și calcare.

Adâncimea maximă de îngheţ a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se ţină seama la proiectarea fundaţiilor, conform STAS 6054-77 este de 1.00 m.

Încadrarea în zone de risc natural

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

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

Condiții de fundare

Terenul este omogen fiind un teren bun de fundare , presiunea convențională fiind cuprinsă între valorile 200 și 300 kPa pentru pământurile coezive alcătuite din prafuri argilos nisipoase.

Presiunea convențională corespunde fundațiilor având adâncimea Df=2,00 m Raportată la cota terenului amenajat și lățime B= 1,00 m.

Se vor prevedea lucrări de colectare și evacuare ale apelor provenite din precipitații și topirea zăpezilor (șanțuri și 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

În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol datorită apelor de infiltrație se recomandă drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.

Taluzurile se vor amenaja sub unghi care să le asigure stabilitatea astfel catangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoare de 1/1,25 în cazul nisipurilor prăfoase. În această situație la baza taluzului se vor realiza ziduri de sprijin simple.

2.2.3. Caile de comunicatie

Drumul care asigura accesul, are o lătime variabilă și are acces la drumul Vârful micului, drum asfaltat ce face legatura cu restul localității. Distanța de la terenul studiat până la drumul asfaltat este de aproximativ 1.670 m. Drumul de acces, până în apropierea terenului este un drum amplasat pe coama dealului , fără declivități mari. Limitrof terenului acesta coboară cu o pantă de 15 % , între drum și teren existând un taluz înierbat.

Drumul existent are  îmbrăcăminte de macadam și asigură accesul la mai multe construcții existente amplasate în imediata apropiere.

2.2.4. Analiza fondului construit

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

Constructiile limitrofe zonei sunt gospodării (funcțiunea de locuire+ activități agricole și pentru creșterea animalelor) și case vacanță / pensiuni ,amplasate în extravilanul stabilit prin PUG aprobat. Regimul  de inaltime  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 buna, 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 emis de Serviciul Public Aquasal  Transcarpatica Fundata.

2.2.5.3. Canalizare

Zona ce face obiectul acestei documentatii nu are retele de canalizare conform aviz 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 DEER, exista rețea de distribuție energie electrică în zonă.

2.2.5.6. Reţele telefonie

Nu există rețele de telefonie în zonă.

2.2.6. Probleme de mediu

2.2.6.1. Relatia cadru natural - cadru construit

Localitatea Șirnea este de tip risipit, construcțiile existente în zonă sunt depărtate unele de altele. Cea mai apropiată construcție de terenul studiat este la aproximativ 48,00 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 fâneață.

2.2.6.3. Puncte și trasee din sistemul cailor de comunicație si din categoriile edilitare ce reprezinta 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 Șirnea 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 vacantă 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 ;
- retagerea 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

*Functiuni 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.

*Functiuni interzise*

- construcții industriale, chiar dacă nu produc noxe;
- construcții sau extinderi pentru depozitare care nu servesc direct activităților comerciale sau meșteșugărești locale;
- construcții destinate creșterii intensive de animale.

*Dimensiunile minime ale parcelelor pentru a putea fi construite*

- minim 500 mp pentru case de locuit, anexe și extinderi ale construcțiilor;
- minim 1000 mp pentru case de vacanță;
- minim 2000 mp pentru pensiuni, hoteluri și alte construcții cu destinație specială;
- raportul dintre laturilor terenului nu trebuie sa fie mai mic de 1/3

*Amplasarea pe lot* va ține cont de tipologia locală și se va face în funcție de accesibilitate, pante, curbe de nivel, orientare, însorire, curenți de aer, prezența unui curs de apă, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/uliță, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare), siguranță la foc și nu în ultimul rând, de peisaj.

*Amplasarea în raport cu limita proprietăților*

-orice construcție va fi amplasată față de limita laterală a proprietății învecinate la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 5 m.

*Construirea pe teren în pantă*

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

*POT,CUT,regim maxim de înălțime*

- POT (procentul de ocupare a terenului) - se va încadra între 20-30%, în funcție de localitate și de specificul țesutului din care face parte amplasamentul (risipit, răsfirat sau adunat);
- CUT (coeficientul de utilizare a terenului) - se va încadra între 0.27-0.5 %, în funcție de localitate și de specificul țesutului din care face parte amplasamentul (risipit, răsfirat sau adunat). În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic,

amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateran). CUTmaxim= 0.27% în zone de culme, cu parcele peste 1000mp;

-Regimul maxim de înălțime: S/D + P + M (subsol sau demisol + parter + mansardă); Înălțimea maximă la streașină va fi de 5,5 m, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului; Înălțimea 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. Disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt:

- nu există reglementări pentru zona studiată ;
- drumul de acces are lățime variabilă și este nemodernizat;

2.2.10. Necesitati si optiuni

Prin dorinţa proprietarilor de terenuri de a construi locuinte de vacanță se va opta pentru următoarele:

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

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

3.1. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica

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

- incadrarea in zona a noilor amenajari sa se faca armonios cu spatiul inconjurator;
- organizarea si dimensionarea circulatiei carosabile si pietonale, ce face legatura cu zonele limitrofe;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare .

3.1.1. Cadrul natural/Analiza terenului

Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal are folosința de fâneață și este amplasat pe panta estică a dealului cu acces din latura de sud. Terenul este în pantă de la vest la est, cu pante de până la 12 %. Latura de sud adiacentă drumului existent are o pantă de 15,0% și preia o diferență de nivel de aproximativ 9,00 m .

. Conform analizei efectuate asupra terenului , din studiul efectuat asupra pantelor terenului , rezultă că terenul are o conformaţie regulată,astfel: panta terenul este de la vest la est cu o pantă medie de 12 %. În partea de sud est, limitrof drumului există un taluz cu pantă de 30 % .

Rezultă că terenul nu are zone de platformă și nu prezintă probleme de construire, nefiind 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 privelişti deosebite( Munții Bucegi și Masivul Piatra Craiului) .

3.1.2. Propunere de dezvoltare arhitectural-urbanistică

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

Pentru o rezovare coerentă a problemelor ahitectural - urbanistice de integrare a noilor construcţii cu cadrul natural existent, factor dominant puternic, se propune ca modernizarea drumului existent să se facă prin extindere spre parcela studiată și înmuierea pantei taluzului existent prin realizarea unui zid de sprijin cu înălțime maximă 1,00 m.

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

Parcela va fi indivizibilă , pe ea se vor amplasa o construcție principală 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 condiţția ca acestea să nu depășească înâlțimea 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 spaților verzi interioare , împrejmuirilor precum și materialelor folosite.

3.2. Organizarea circulatiei

3.2.1. Caile de comunicatie- profiluri transversale

Accesul de la drumul principal asfaltat al localității se face pe drumul publice existente. Acesta 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 emis de Primăria Comunei Fundata. Distanța de la terenul studiat până la drumul asfaltat existent este de 1670 m.

Accesul la parcela se va face din drumul public existent, . Aleea de acces va fi o alee semicarosabilă de 3, 50 m lățime cu un parcaj adiacent pentru două 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 intersecţiilor se va face conform cu normativul pentru amenajarea la acelaşi nivel a intersecţiilor de drumuri publice, indicativ C.178/1986 şi STAS 1848-1,2,3,4.

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

3.2.2. Parcaje

Se va asigura minim 2 locuri de parcare amplasate în interiorul parcelei.

3.2.3. Sistematizare verticala

In perimetrul zonei sunt necesare o serie de masuri si lucrari care se asigure:

- declivitati acceptabile pentru accese locale la constructii;
- scurgerea apelor de suprafata sa se faca in mod continuu, fara zone depresionare intermediare;

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

3.3. Zonificare functionala

Asa cum se prezinta situatia in plansa de reglementari A-03 în zona se disting :- terenuri agricole( fâneață);

- zonă locuințe;
- zonă circulații
- Zone verzi publice

| ZONE FUNCTIONALE | | existent | | propus | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | mp | % | mp | % |
| 1. | Faneată | 2740 | 85,5 | 738 | 23,0 |
| 2. | Zona locuințe | 0 | 0 | 1845 | 57,6 |
| 3. | Zonă circulații | 463 | 14,5 | 505 | 15,8 |
| 4. | Zone verzi publice | 0 | 0 | 115 | 3,6 |
| | TOTAL | 3203 | 100 | 3203 | 100 |

Din care, teren ce genereaza PUZ:

| Zone funcţionale | Existent mp | % | Propus mp | % |
|---|---|---|---|---|
| Zona locuinte/ case de vacantă | 0 | 0 | 1845 | 92,3 |
| **constructii** | **0** | **0** | **277** | **13,9** |
| **circulatii** | **0** | **0** | **369** | **18,4** |
| **spatii verzi** | **0** | **0** | **1199** | **60,0** |
| Căi de comunicație | 0 | 0 | 47 | 2,3 |
| Zone verzi publice | 0 | 0 | 108 | 5,4 |
| Terenuri agricole | 2000 | 100 | 0 | 0 |
| **TOTAL TEREN** | **2000** | **100** | **2000** | **100,0** |

3.4. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus pentru noile constructii va fi în felul următor:

Construcțiile principale vor avea un regim de înălțime D+P+M. Înălțimea construcțiilor nu va depăsi 10,00 m față de terenul natural. Proiecția oricărui punct al construcției față de terenul natural nu va depășii 10,00 m.

Înălțimea la cornișă nu va depăși 5,50m masurat la trotuarul perimetral.

Construcțiile anexă vor avea un regim de înălțime P. . Înălțimea acestora nu va fi mai mare de 4,50 m , măsurat de la cel mai înalt punct la proiectia acestuia față 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 :

- față de drumul existent construcțiile se vor retrage la minim 8,00 m față de aliniament sau 12,00 m față de axul drumului
- față de limitele laterale ale terenului construcțiile se vor retrage minim 6,00 m;
- În interiorul parcelei construcțiile principale se vor amplasa unele față de altele la 15,00 m. Construcțiile anexă se pot amplasa mai aproape de 15,00 m față de o construcție principală , dar nu mai aproape de 3,00 m;

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

Edificabilul parcelei precum și retragerile sunt prezentate în planșa U03.

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.

$P.O.T._{max}$ =supr. construita/supr. teren
$C.U.T._{max}$ =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 suprateran.

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

În situația în care o construcție ulterior se va extinde, suprafețele maxime construite și desfășurate vor respecta regullile 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 retelele 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 emis de Serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata .

3.8.2. Canalizare

Până la realizarea retelei 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 rețeaua existentă .

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 in sol să nu fie posibila.

3.9.3. Depozitarea deseurilor

Resturile menajere se vor depozita in europubele standard si se vor colecta regulat, conform contractului dintre beneficiar si o firma de salubrizare.

3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Lista cu obiective de utilitate publica propusa

- proiectarea si executarea drumurilor publice.

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Din totalul teritoriului zonei studiate(3203mp) , 462 mp apartin domeniului public, iar restul de 2741 mp apartin persoanelor fizice sau juridice.

3.10.3. Circulatia terenurilor

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

Tipul de proprietate şi circulaţia terenului sunt prezentate în planşa U04.

3.11. Concluzii

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

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

După aprobarea acestei documentaţii, aceasta împreună cu regulamentul local de urbanism , va sta la baza eliberării certificatelor de urbanism, pentru obţinerea autorizaţiei de construcţie. Cadrele specializate din cadrul Primăriei Comuna Fundata, au obligaţia de a pune la dispoziţie prezenta documentaţie consultări publice.

Intocmit
Arh. Marius LUNGU



Vâlcele nr 719 jud Covasna tel: 0740/047036 e-mail:lmarh_bal@yahoo.com

# Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

## A. Date de identificarea adocumentației

**Denumirea lucrării**: Plan urbanistic de zona pentru construire casa de vacanta
**Beneficiar:** Cătălin George ALEXANDRU
**Adresa**: Comuna Fundata , sat Șirnea nr. CAD 103854
**Nr. proiect** : 72 /06.05.2026
**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 documentațiilor tehnico economice** | | **Responsabil** |
| a.1 | Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare<br>• întocmire PUZ<br>• Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.)<br>• Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire<br>• Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini<br>• Verificări de proiect | Suportate de către investitori privați |
| a.2 | Chetuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică<br>• Cheltuieli pentru consultanță<br>• Cheltuieli pentru asistența tehnică | Suportate de către investitori privați |
| a.3. | Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor | Suportate de către investitori privați |
| a.4. | Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare | Suportate de către investitori privați |
| **B Cheltuieli pentru realizarea constructiilor** | | **Responsabil** |
| b.1 | Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:<br>• Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;<br>• Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;<br>• Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; | Suportate de către investitori privați |
| b.2. | Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări | Suportate de către investitori privați |
| b.3. | Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute | Suportate de către investitori privați |

## 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 catre 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 casa de vacanța

**Beneficiar:** Cătălin George ALEXANDRU
**Adresa**: Comuna Fundata , sat Șirnea nr. CAD 103854

## 1. Dispoziţii 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 construcţiilor, volumetria acestora, folosirea materialelor şi a culorilor etc.

P.U.Z. - costruire locuințe împreuna cu regulamentul local de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administraţiei publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism, şi autorizaţii de construire pentru aceasta zonă .

Regulamentul cuprinde prescriptii şi reglementări privind :

- alinierea construcţiilor ;
- regimul maxim de înălţime ;
- interdictii de construire ;
- folosirea materialelor de construcţie şi a finisajelor ;
- trasarea şi amenajarea căilor de circulaţie ;
- amenajarea spaţiilor verzi

1.2. Baza legala a elaborării

La baza elaborarii regulamentului stau :

- legea 350/2001,privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata cu OUG 7/2011 si legea 190/ 2013;
- legea 50/1991,republicată , privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
-H.G.R. 525/1996, republicată,pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism ;

-ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul 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 şi realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe terenul în suprafaţa de 2.000 mp amplasata în extravilanul localității Șirnea , 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 U03 elaborat la scara 1: 500

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

Art 1. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor este permisă pentru funcţiunile prevăzute şi în condiţiile stabilite de prezentul regulament.

Art 2. Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi 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 construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

### 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art 7. Condiţiile de amplasare a construcţiilor , 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 circulaţia rutieră pe drumuri publice sau private trebuie să respecte alcătuirea generală de străzi, profilurile de artere şi 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 reţelelor tehnico edilitare bransare, este permisa cu condiția aducerii terenului la starea inițială.

Execuţia străzilor şi a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcţii şi instalaţii respectându-se prevederile tehnice de execuţie din normative şi standarde aflate în vigoare.

### 2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art 11. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele tehnico-edilitare centralizate existente ale localităţii

De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administraţiei publice competente în situaţia în care reţelele publice centralizate de echipare edilitară nu există, astfel se vor realiza soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţia mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcţia (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la reţeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

Autorizarea executării construcţiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condiţiile aliniatului precedent .

Art 12. Extinderile de reţele publice sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către proprietari, parţial sau în întregime, după caz. Indiferent de finanţarea lucrărilor enunţate mai sus acestea intră în proprietate publică.

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

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

Art 13. Parcela existenta va fi indivizibilă.

### 2.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Art 14. Se vor asigura spatii verzi în interiorul incintei de minim 50 % din suprafata terenului. Suprafața spațiilor verzi va fi ocupata 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 2,00 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, fară parapeţi.

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

Art.18 Zidurile de sprijin apărute din amenajarea terenului nu vor avea înalțimea 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 suprafaţă 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 Funcţiunea 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. Condiţii 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 priveşte însorirea conform normelor şi 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 construcţiile nou proiectate se vor amplasa în felul următor :

- pentru drumul de acces în lățime de 8,00 m construcțiile se vor retrage la minim 8,00 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 :

- față de drumul existent construcțiile se vor retrage la minim 8,00 m față de aliniament sau 12,00 m față de axul drumului
- față de limitele laterale ale terenului construcțiile se vor retrage minim 6,00 m;
- În interiorul parcelei construcțiile principale se vor amplasa unele față de altele la 15,00 m. Construcțiile anexă se pot amplasa mai aproape de 15,00 m față de o construcție principală , dar nu mai aproape de 3,00 m;

Art 25. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe parcele diferite

Construcțiile se vor amplasa la minim 15,00 m față construcțiile existente pe parcelele alăturate.

Art. 26 Înălțimea construcțiilor

Construcțiile principale vor avea un regim de înălțime D+P+M. Înălțimea construcțiilor nu va depăsi 10,00 m față de terenul natural. Proiecția oricărui punct al construcției față de terenul natural nu va depășii 10,00 m.

Înălțimea la cornișă nu va depăși 6,00m masurat la trotuarul perimetral.

Construcțiile anexă vor avea un regim de înălțime P . Înălțimea acestora nu va fi mai mare de 4,50 m , măsurat de la cel mai înalt punct la proiectia acestuia față de terenul natural.

Art 27. Circulații 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 și trotuare bilaterale de 1,00 m;

Materialele de construcţie pentru circulații vor urmatoarele:

- pentru străzi şi accese carosabile se vor folosi îmbrăcăminţi 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 locuință/ casă de vacanță se va prevedea câte două locuri de parcare amplasate în incinta proprietății.

## 4.2. Posibilități 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

Suprafața maximă a unei construcții principale nu va depăși 150 mp.

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

În situația în care o construcție ulterior se va extinde, suprafețele maxime construite și desfășurate vor respecta regullile pentru construcții individuale principale. În această situație se încadrează și dacă o anexă se lipește de o construcție principală. Suprafețele teraselor care necesită stâlpi sau construcții suplimentare se includ în calculul coeficienților de urbanism (POT, CUT).

În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,80 m suprateran.

## 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 fațade se vor folosi materiale naturale ca: piatra, lemn, tencuieli.

Pe fațade nu se vor folosii mai mult de trei culori. Nuanțele folosite vor fi culori neutre de pământ sau pastelate pentru zugrăveli sau placări din lemn băițuite în nuanțe folosite local.

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

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

Art 31 Acoperișurile vor fi cu șarpantă. Materalele pentru învelitoare vor fi cele traditionale( siță , sindrilă) sau tiglă. Culorile de țiglă vor fi cele naturale până la nuanțe de brun închis.

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

Pantele acoperișurilor vor fi cuprinse între 30˚-60˚. Se recomandă folosirea pantelor caselor tradiționale de 40˚-50˚.

## 4.4 Rețele edilitare

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

- pentru alimentarea cu electrică construcțiile nou propuse se vor racorda la un post de transformare conform aviz;

- pentru alimentarea cu apă construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua centralizată de alimentare cu apa existentă conform aviz nr emis de serviciul Public Aquasal Transcarpatica Fundata. ;

- Până la realizarea retelei 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 și conform condițiilor aviz emis de SGA Brașov .

## 5. Unităţi teritoriale de referinţă

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

## 6. Reguli speciale

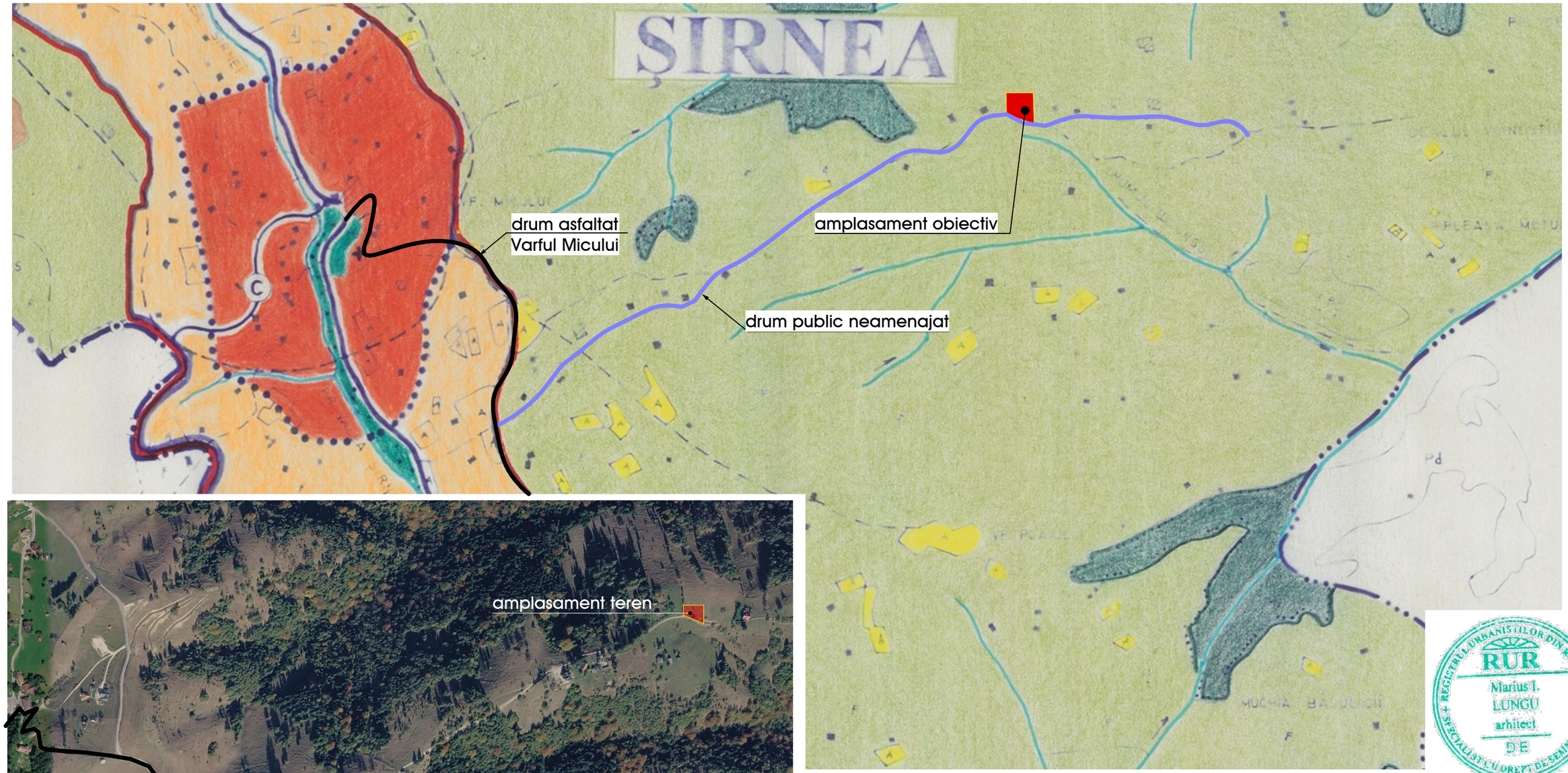
Art. 33 Lucrările de circulaţie ale terenurilor, comasare, dezmembrare se vor face numai cu avizul primărie Comunei Fundata, care este în măsură să verifice corelarea cu prezenta lucrare.

Art. 34 Autorizatiile de construire se vor emite dupa ce se realizeaza operatiunile de circulatie a terenurilor astfel încât să fie reglementată situația juridică a strazii( domeniul public).

Întocmit,
Arh. Marius Lungu

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marius I. LUNGU
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

# P.U.Z. casa de vacanta







REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marius I. LUNGU
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor 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

| | | |
|---|---|---|
| PROIECTAT | Arh. M Lungu | |
| DESENAT | Arh. M Lungu | |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | |

**CASA DE VACANTA**

BENEFICIAR: ALEXANDRU Catalin George

ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 103854

scara 1:500

**PLAN DE INCADRARE IN PUG**

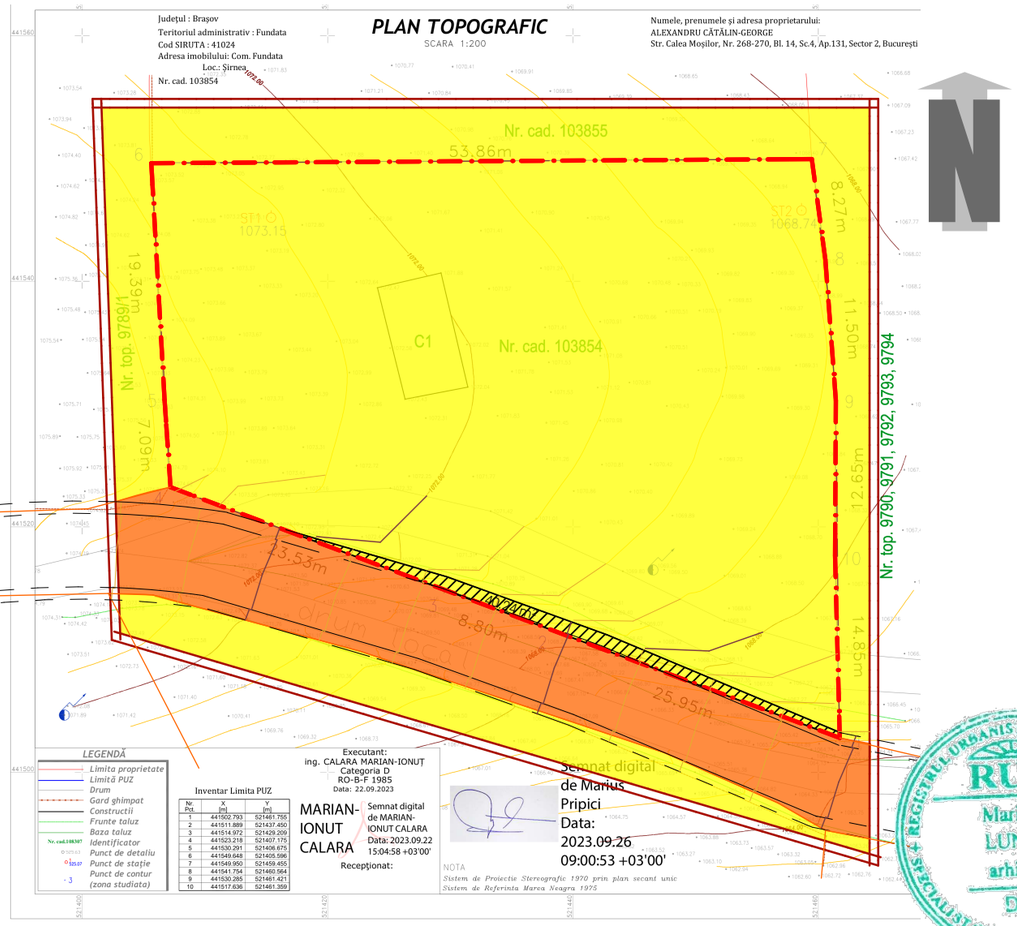
Pr.72 | P.U.Z. | U01 | data 08.05.2026

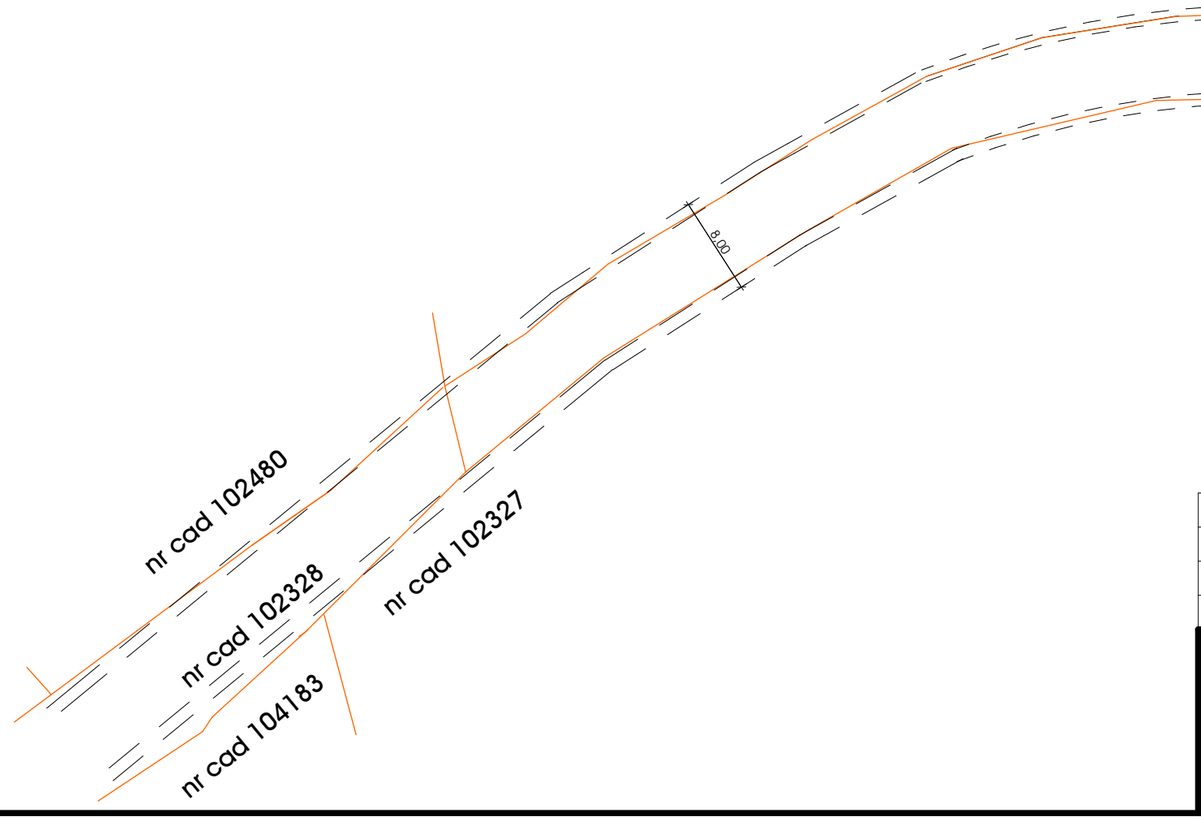
# P.U.Z. casa de vacanta

limita teren studiat
limita teren ce a generat PUZ

domeniul public
proprietate a persoanelor fizice sau juridice

terenuri ce se intentioneaza a se introduce in domeniul public




© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor 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

| | | |
|---|---|---|
| PROIECTAT | Arh. M Lungu | |
| DESENAT | Arh. M Lungu | |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | |

**CASA DE VACANTA** — Pr.72

BENEFICIAR: ALEXANDRU Catalin George — P.U.Z.

ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 103854 — A04

scara 1:500 — **REGLEMENTARI JURIDICE** — data 08.05.2026

# P.U.Z. casa de vacanta

limita teren studiat
limita teren ce a generat PUZ

zona locuinte
faneata
drum public
zone verzi publice

acces propus

vegetatie inalta
culoar protectie LEA 0,23 kv

retragere fata de aliniament
edificabil parcela

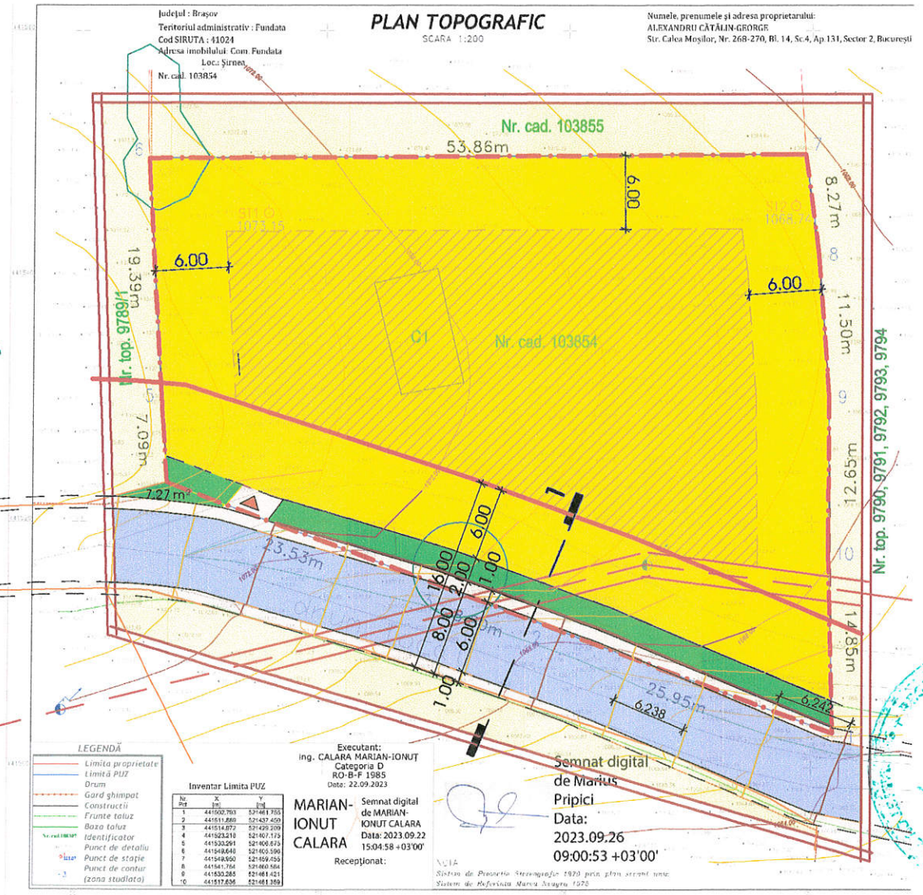
POT max = 15 %
CUT max = 0,4
hmax = 10,00 m

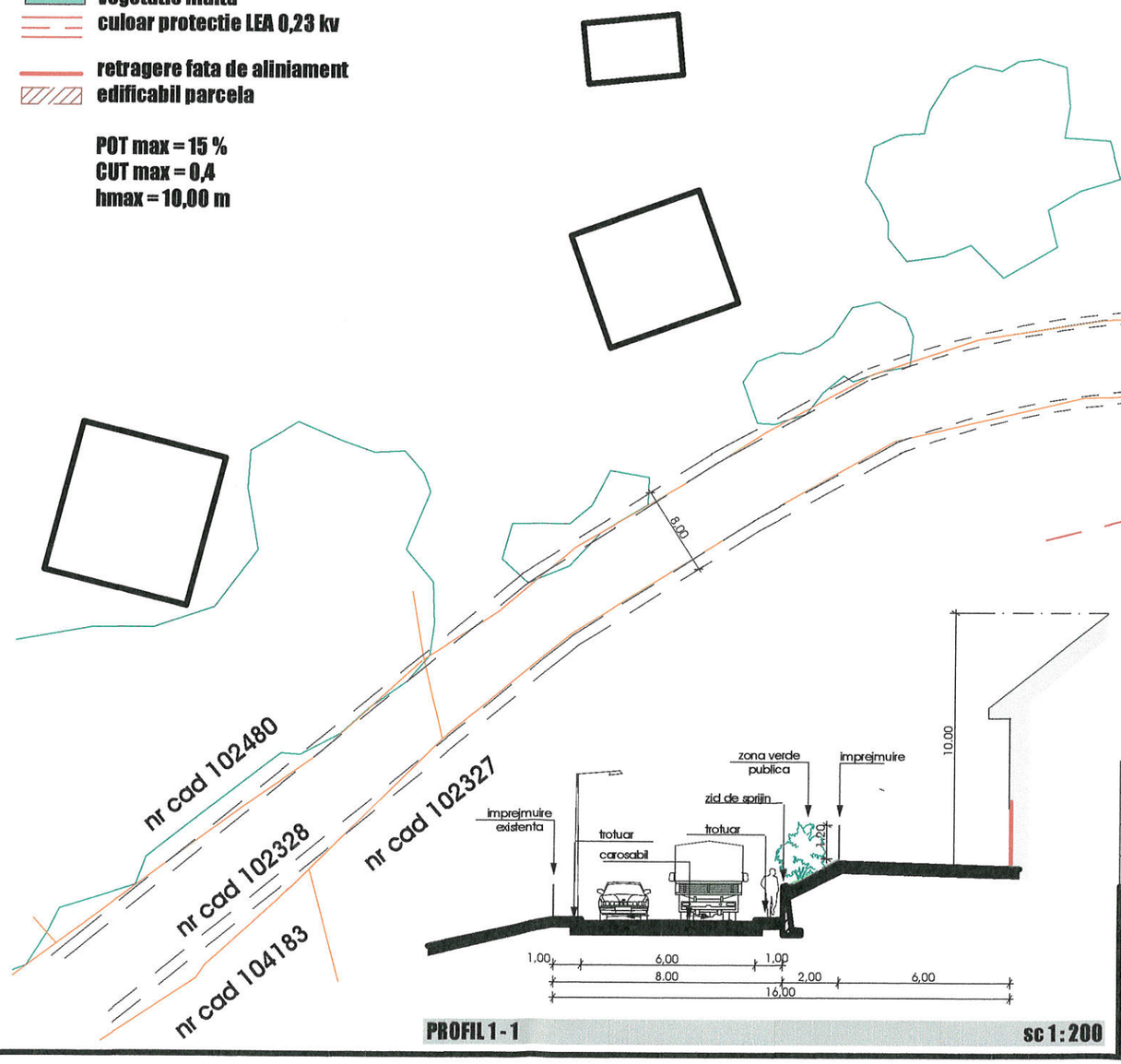
**BILANT TERITORIAL - zona studiata**

| | existent | | propus | |
|---|---|---|---|---|
| | mp | % | mp | % |
| 1. FANEATA | 2.740 | 85,5 | 738 | 23,0 |
| 2. ZONA LOCUINTE | 0 | 0 | 1845 | 57,6 |
| 3. ZONA CIRCULATII | 463 | 14,5 | 505 | 15,8 |
| 4. ZONE VERZI PUBLICE | 0 | 0 | 115 | 3,6 |
| TOTAL | 3203 | 100 | 3203 | 100 |

**BILANT TERITORIAL - teren ce a generat PUZ**

| | | existent | | propus | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | FANEATA | 2000 | 100 | 0 | 0 |
| 2 | ZONA LOCUINTE | 0 | 0 | 1845 | 92,3 |
| | *constructii* | | | *277* | *13,9* |
| | *circulatii* | | | *369* | *18,4* |
| | *spatii verzi* | | | *1199* | *60,0* |
| 3. | ZONA CIRCULATII | 0 | 0 | 47 | 2,3 |
| 4. | ZONE VERZI PUBLICE | 0 | 0 | 108 | 5,4 |
| | TOTAL | 2000 | 100 | 2.000 | 100 |







PROFIL 1 - 1 sc 1:200

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor 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

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROIECTAT | Arh. M Lungu | | |
| DESENAT | Arh. M Lungu | | |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | | |

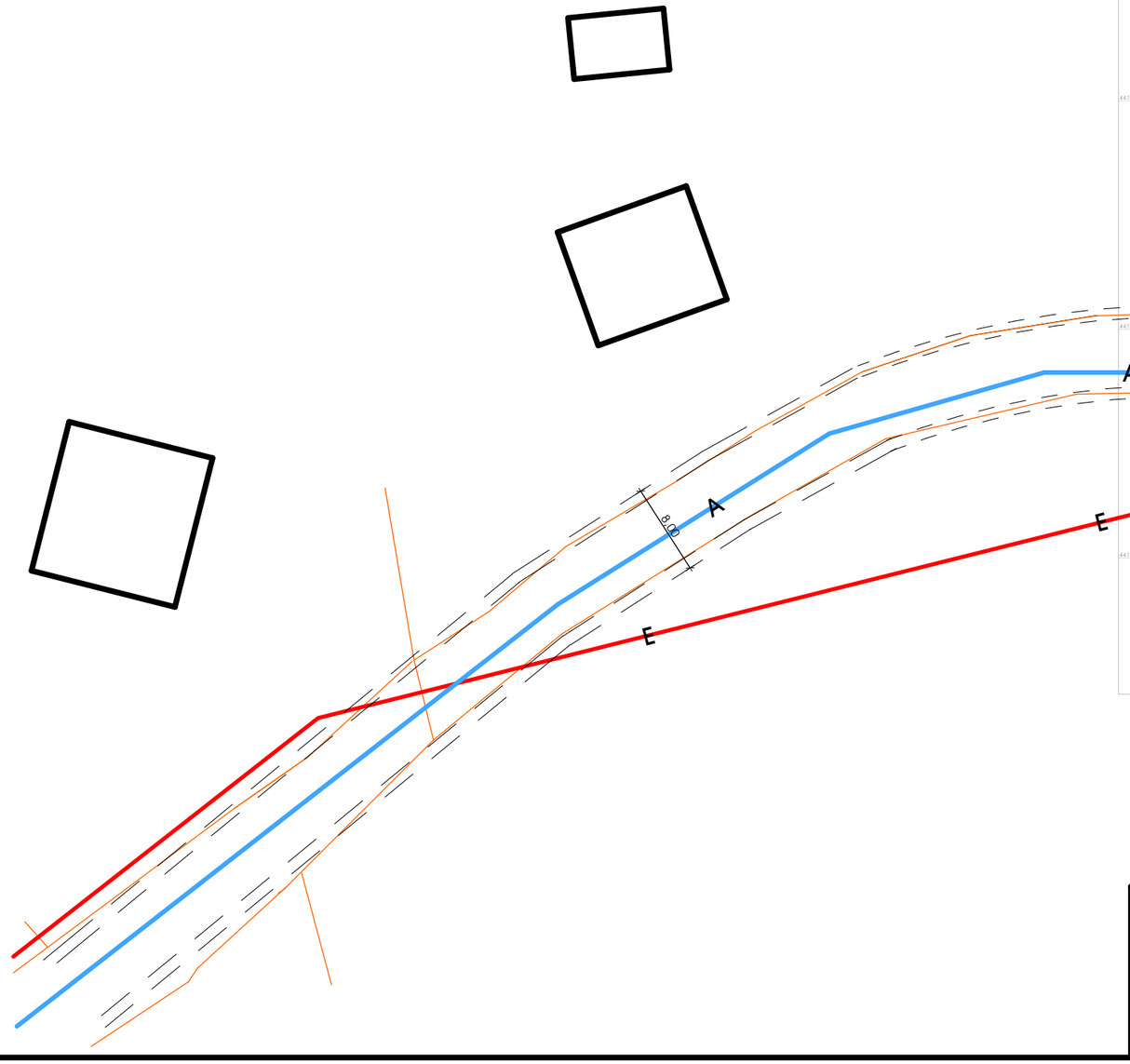
**CASA DE VACANTA** Pr.72
BENEFICIAR: ALEXANDRU Catalin George P.U.Z.
ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 103854 A03
scara 1:500 **REGLEMENTARI URBANISTICE** data 08.05.2026

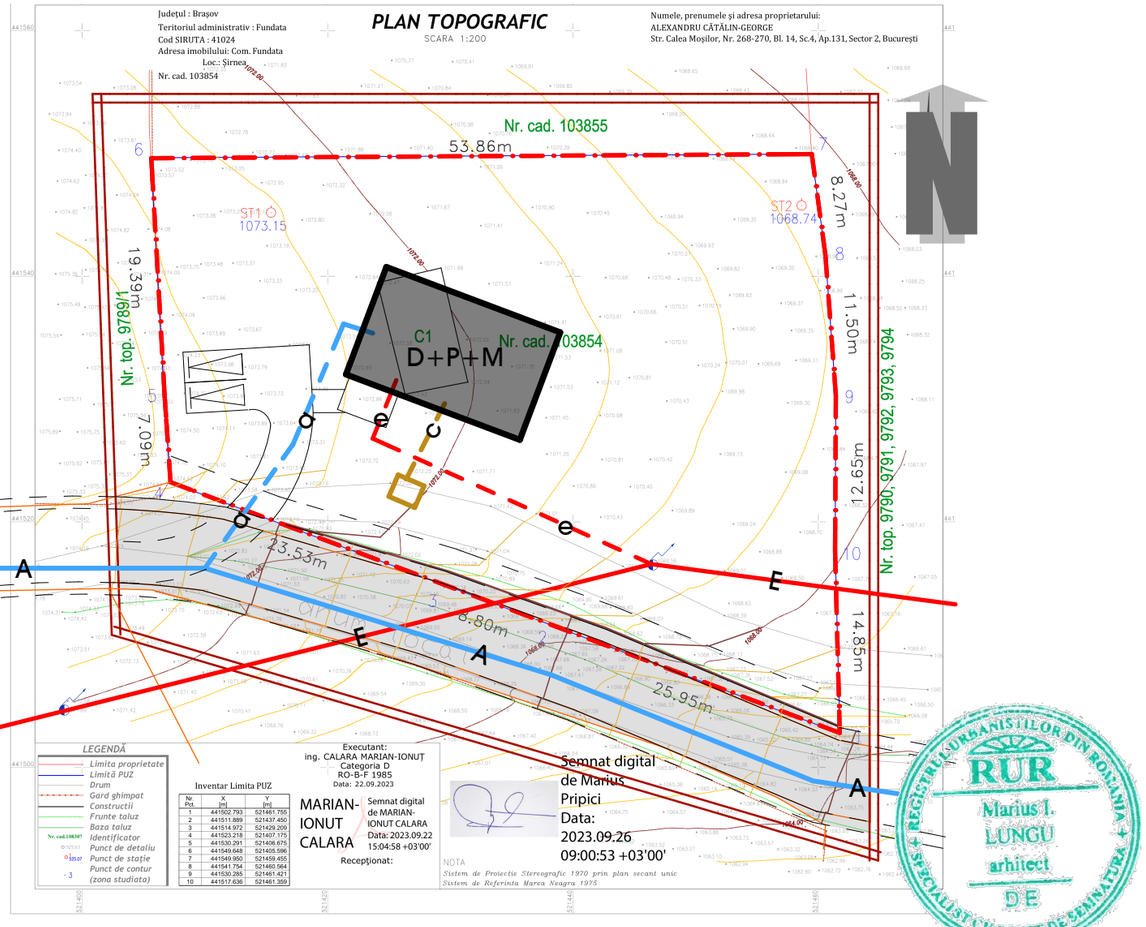
# P.U.Z. casa de vacanta

limita de proprietate
limita teren studiat

**RETELE EXISTENTE**
E retea electrica 0,4 kv
A retea de apa potabila

**RETELE PROPUSE**
a racord retea apa potabila
c bazine vidanjabile etanse
e racord retea electrica 0,4 kv




© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor 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

| | | |
|---|---|---|
| PROIECTAT | Ing. G Bichis | |
| DESENAT | Ing. G Bichis | |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | |

**CASA DE VACANTA** | Pr.43
BENEFICIAR: ALEXANDRU Catalin George | P.U.Z.
ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 103827 | A05
scara 1:500 | **REGLEMENTARI EDILITARE** | data 05.08.2023

# P.U.Z. casa de vacanta

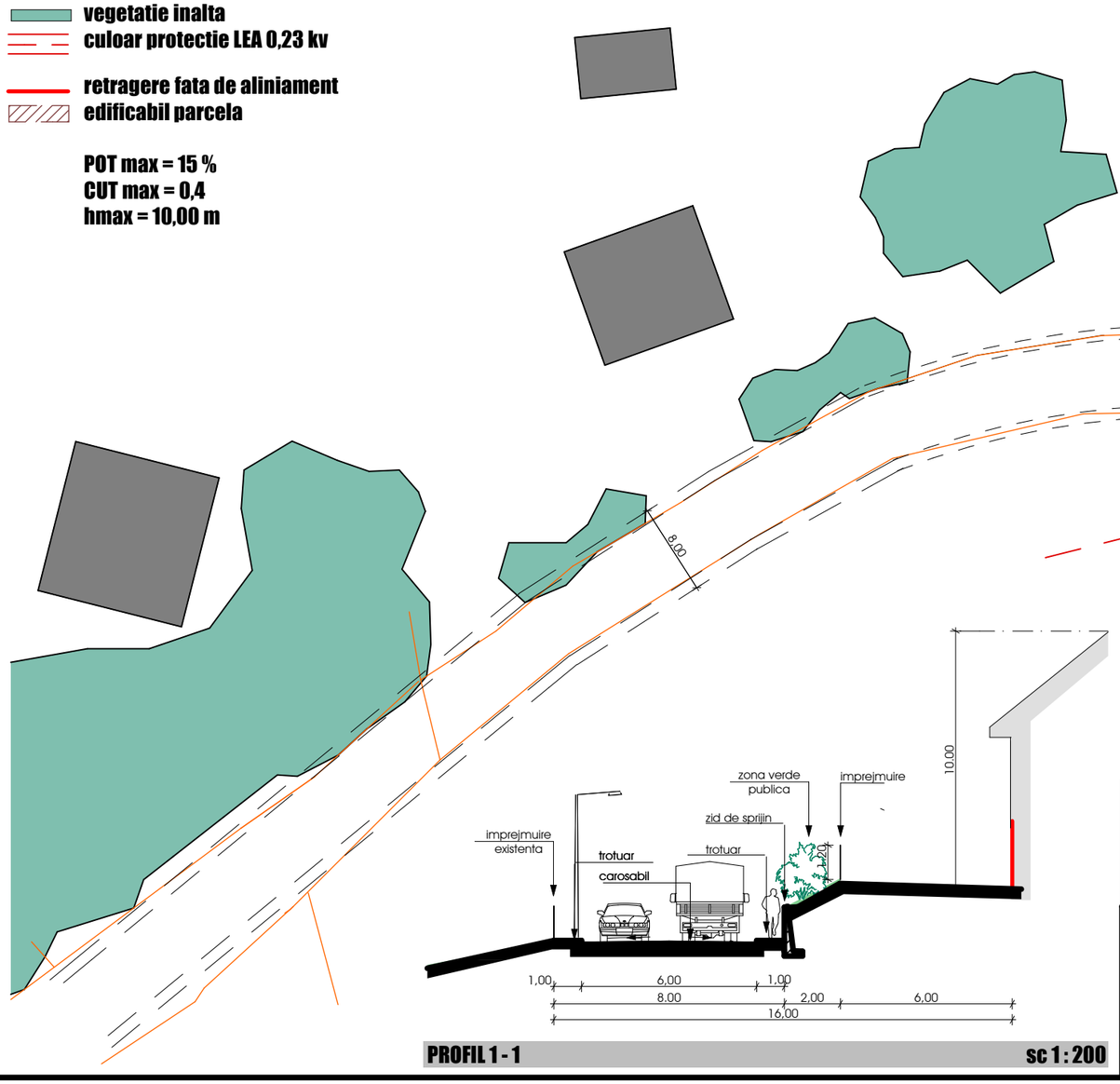
limita teren studiat
limita teren ce a generat PUZ

casa de vacanta < 150 mp
faneata
drum public
alei interioare
zone verzi publice
spatii verzi
acces propus

vegetatie inalta
culoar protectie LEA 0,23 kv

retragere fata de aliniament
edificabil parcela

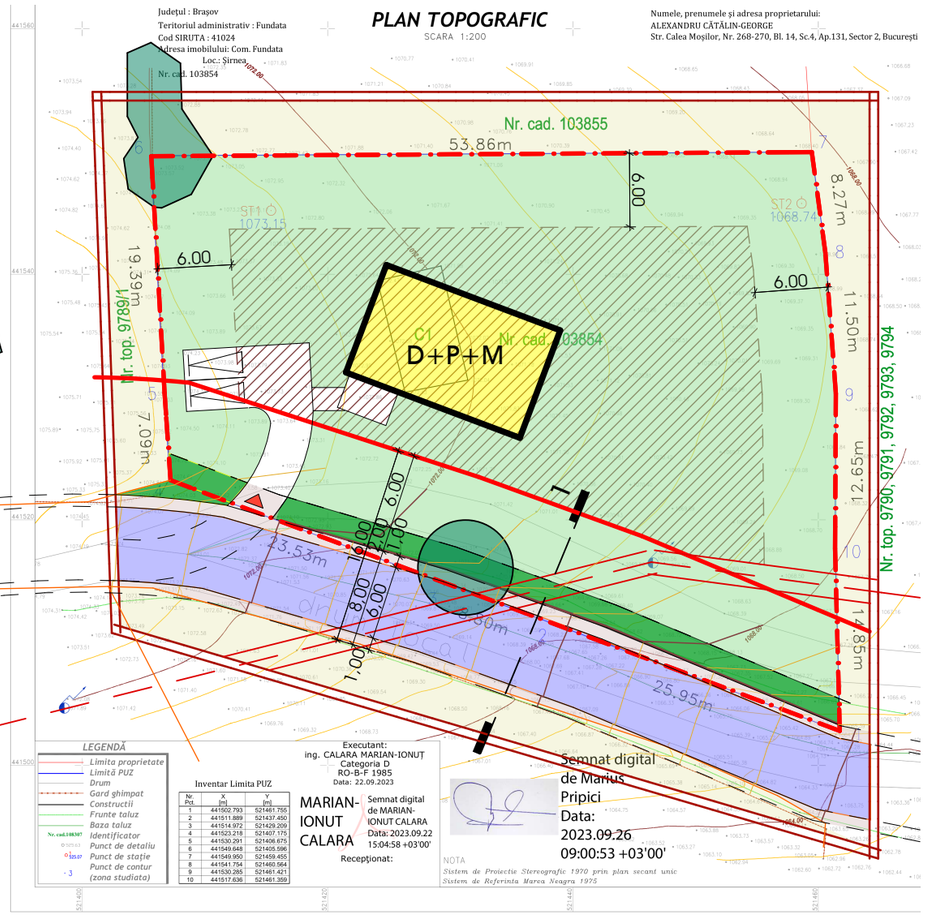
POT max = 15 %
CUT max = 0,4
hmax = 10,00 m







PROFIL 1 - 1 sc 1 : 200




© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor 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

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROIECTAT | Arh. M Lungu | | |
| DESENAT | Arh. M Lungu | | |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | | |

**CASA DE VACANTA** Pr.72

BENEFICIAR: ALEXANDRU Catalin George P.U.Z.

ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 103854 U06

scara 1:500

**PROPUNERE DEZVOLTARE URBANA**

data 08.05.2026

# P.U.Z. casa de vacanta

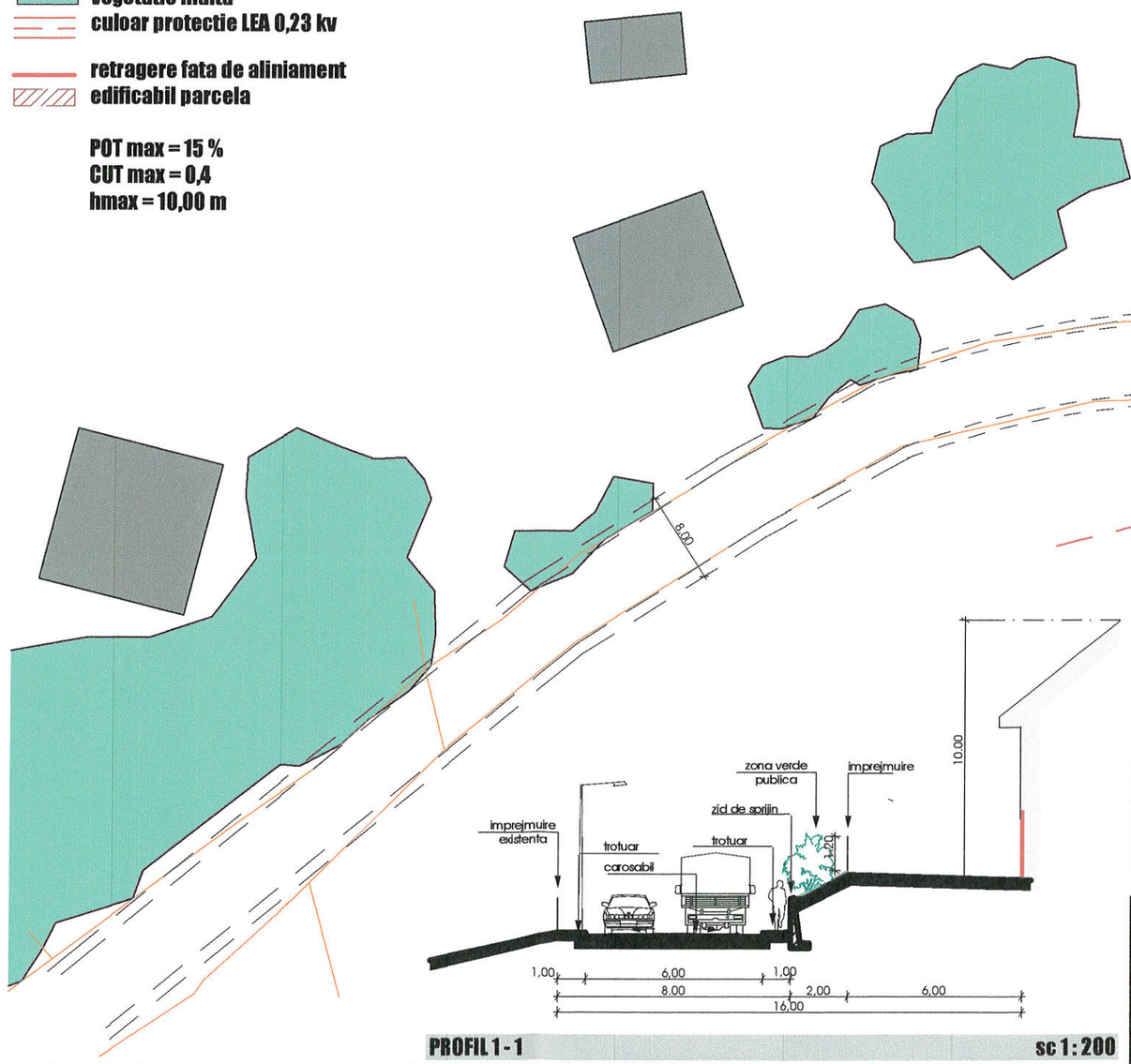
limita teren studiat
limita teren ce a generat PUZ

casa de vacanta < 150 mp
faneata
drum public
alei interioare
zone verzi publice
spatii verzi
acces propus

vegetatie inalta
culoar protectie LEA 0,23 kv

retragere fata de aliniament
edificabil parcela

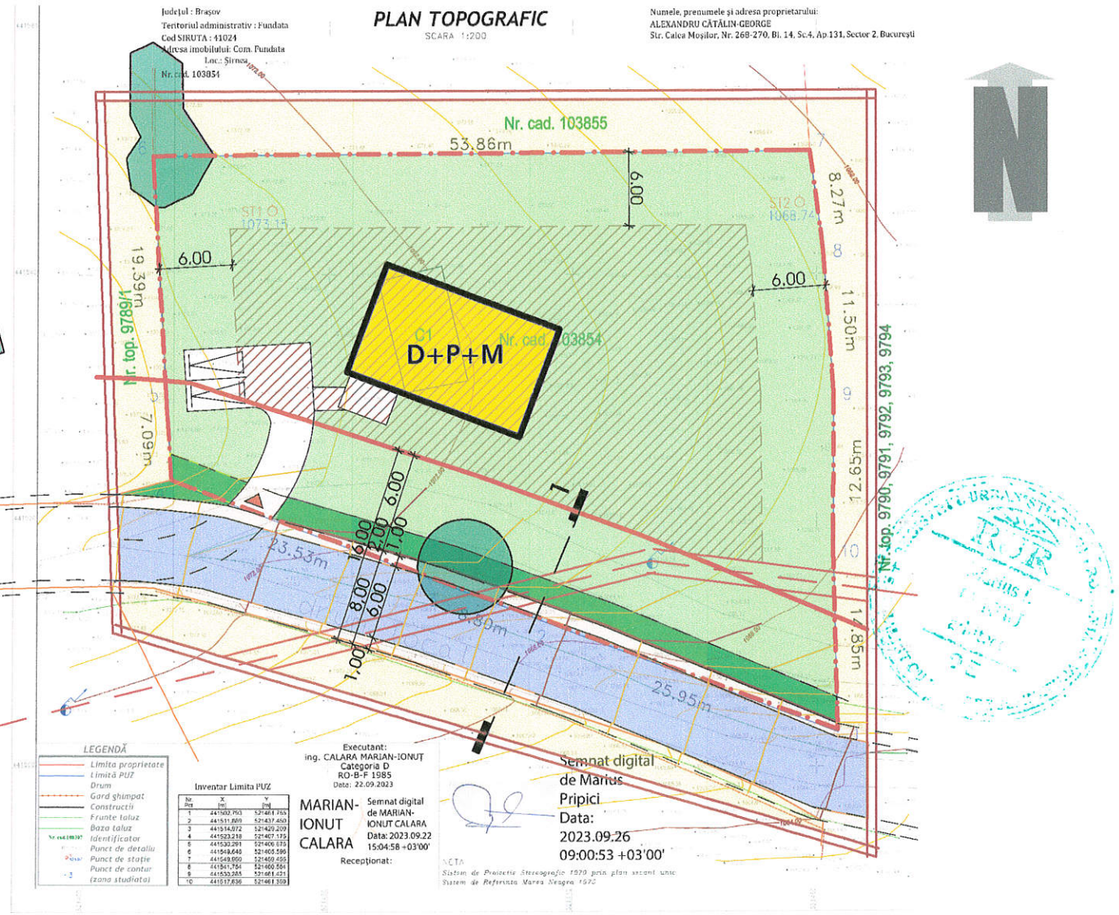
POT max = 15 %
CUT max = 0,4
hmax = 10,00 m







PROFIL 1 - 1 sc 1:200




© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor 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

| | | |
|---|---|---|
| PROIECTAT | Arh. M Lungu | |
| DESENAT | Arh. M Lungu | |
| SEF PROIECT | Arh. M Lungu | |

CASA DE VACANTA — Pr.72
BENEFICIAR: ALEXANDRU Catalin George — P.U.Z.
ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 103854 — U06
scara 1:500 — PROPUNERE DEZVOLTARE URBANA — data 08.05.2026

# PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:200

Judeţul : Braşov
Teritoriul administrativ : Fundata
Cod SIRUTA : 41024
Adresa imobilului: Com. Fundata
Loc.: Şirnea
Nr. cad. 103854

Numele, prenumele şi adresa proprietarului:
ALEXANDRU CĂTĂLIN-GEORGE
Str. Calea Moşilor, Nr. 268-270, Bl. 14, Sc.4, Ap.131, Sector 2, Bucureşti

521400 521420 521440 521460
441560 441540 441520 441500

Nr. cad. 103855
Nr. cad. 103854
Nr. top. 9789/1
Nr. top. 9790, 9791, 9792, 9793, 9794

53.86m
19.39m
7.09m
23.53m
8.80m
25.95m
8.27m
11.50m
12.65m
14.85m

ST1 1073.15
ST2 1068.74

C1

1072.00
1068.00
1064.00

drum local

## LEGENDĂ

- Limita proprietate
- Limită PUZ
- Drum
- Gard ghimpat
- Constructii
- Frunte taluz
- Baza taluz
- Nr. cad.108307 Identificator
- 525.63 Punct de detaliu
- 1 525.07 Punct de staţie
- 3 Punct de contur (zona studiata)

Inventar Limita PUZ

| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] |
|---|---|---|
| 1 | 441502.793 | 521461.755 |
| 2 | 441511.889 | 521437.450 |
| 3 | 441514.972 | 521429.209 |
| 4 | 441523.218 | 521407.175 |
| 5 | 441530.291 | 521406.675 |
| 6 | 441549.648 | 521405.596 |
| 7 | 441549.950 | 521459.455 |
| 8 | 441541.754 | 521460.564 |
| 9 | 441530.285 | 521461.421 |
| 10 | 441517.636 | 521461.359 |

Executant:
ing. CALARA MARIAN-IONUŢ
Categoria D
RO-B-F 1985
Data: 22.09.2023

MARIAN-IONUT CALARA
Semnat digital de MARIAN-IONUT CALARA
Data: 2023.09.22 15:04:58 +03'00'

Recepţionat:

NOTA
*Sistem de Proiectie Stereografic 1970 prin plan secant unic*
*Sistem de Referinta Marea Neagra 1975*