

Subsemnatul **POPOVICI EMILIAN**  
anunta

intentia de elaborare “ **PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE**”

comuna Fundata, sat Sirnea, FN, jud. Brasov.

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

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

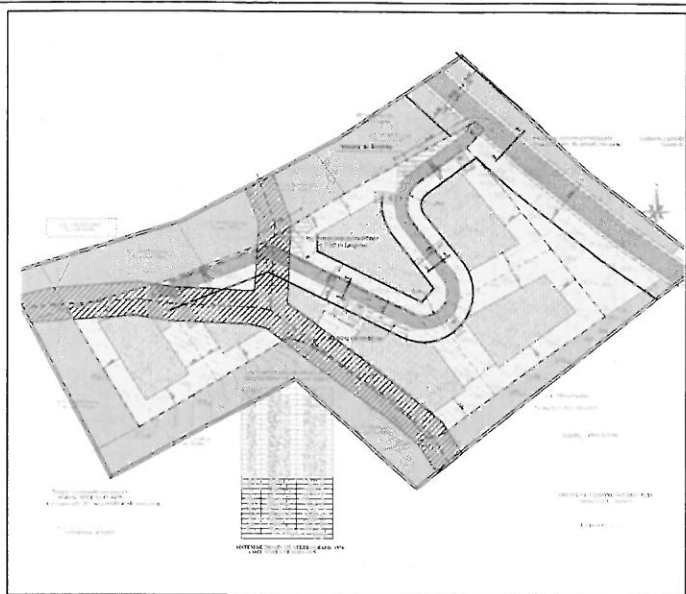
**SC STUDIO P&I SRL** , Brasov,

str. Traian, nr44 ,ap.107, de luni - vineri, intre orele 9-15, tel.0740/047036

in perioada 29.02.2024 – 14.03.2024

**PRIMARIA COMUNEI FUNDATA  
29.02.2024.**

**INITIATOR:  
POPOVICI EMILIAN**



# **PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII  
SI PROPUNERI, privind intentia de elaborare a planului  
urbanistic zonal pentru - Construire locuinte  
în perioada 29.02. 2024 - 14.03.2024**

**PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA PUBLICULUI**

telefon -

e-mail -

**OBSERVATIILE SUNT NECESARE în vederea stabilirii  
cerintelor de elaborare a planului urbanistic zonal**

**RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRIMISE**

**- va fi dat în perioada 15.03.2024 - 30.03 2024 ,  
prin posta electronica**

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA  
PUBLICULUI VOR FI:**

- pe parcursul elaborarii documentatiei PUZ**
- la aprobarea documentatiei PUZ**



Președinte

Nr. 23865 din 25.08.2022



F6.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 273 din 25.08.2022  
În scopul

### ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE

Ca urmare a cererii adresate de POPOVICI EMILIAN și POPOVICI ANGELICA CAMELIA cu domiciliul în municipiul BUCUREȘTI, sect. 6, str. Râul DORNA, nr. 2, BL. F1, sc. A, et. 4, ap. 17, înregistrată la nr. 23865 din 2022-08-01.

Pentru imobilul - teren - situat în județul Brașov, comuna FUNDATA, imobil identificat prin Plan de situație; Extras de Carte Funciară nr. 103827;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/1999 și aprobată Hotărârea Consiliului Local nr. 15/31.10.1999, prelungit valabilitate cu HCL 51/2018.

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

## SE CERTIFICĂ

### 1. Regimul juridic:

1. Imobilul cu nr. cadastral 103827 - în suprafață de 7.265 mp - este situat în extravilanul comunei FUNDATA.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: POPOVICI EMILIAN și POPOVICI ANGELICA CAMELIA conform extras C.F.
3. Restricții/ regim special instituit: **Terenul - fiind în extravilan - nu este construitibil - decât după introducerea acestuia în intravilan. Se va face dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător.**
4. Sarcini: -
5. Imobilul nu se află în arie protejată.

### 2. Regimul economic:

1. Folosința actuală - conform C.F.: fâneață - S=6.901 mp, curți construcții S= 216 mp, arabil = 148 mp
2. Destinația zonei : teren agricol - extravilan.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Conform Hotărârii Consiliului Local Fundata nr. 9/2008 suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.

### 3. Regimul tehnic:

Se solicită certificat de urbanism pentru: **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE.**

Conform Legii 50/1991 - pentru construire locuințe - terenul trebuie introdus în intravilan în baza unei documentații de urbanism, respectiv P.U.Z.

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

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

- a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;
  - b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.
- Prin **avizul de oportunitate** a elaborării planului urbanistic zonal, autoritatea publică competentă stabilește următoarele:
- a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.
  - b) pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;
  - c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
  - d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
  - e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
  - f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
  - g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:

- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

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

Se va avea în vedere menținerea structurii risipite a zonei și respectarea caracteristicilor arhitecturale locale, respectiv încadrarea în specificul local, se recomandă studierea Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - zona BRAN - întocmit de O.A.R.

Prin PUZ se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și a avizelor legale, prin H. C. L.

În vederea aplicării art. 31<sup>1</sup>, pct. (4) din Legea nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

Prezentul certificat **poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

#### ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE

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

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

#### 5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENT

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată);
- documentația tehnică - D.T., după caz

D.T.A.C

D.T.A.D

D.T.O.E

PUZ

PUD

■ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

- avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
- d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

Altele (avize amplasament)

- ▲ Electrica SA Braşov;
- ▲ Aviz reţele apă-canal;

d2) Avize şi acorduri privind

- ▲ Prevenirea şi stingerea incendiilor; ▲ Apărarea civilă;
- ▲ Protecţia mediului; ▲ Sănătatea populaţiei;

d3) Avizele/acordurile specifice administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- ▲ Dovada titlului asupra imobilului - la zi;
- ▲ Gospodărirea apelor;
- ▲ O.C.P.I. Braşov; ▲ A.N.I.F.; ▲ M.A.D.R. - Direcţia pentru agricultură judeţeană Braşov ;
- ▲ M.Ap.N. - Statul Major General; ▲ SRI; ▲ M.A.I;
- ▲ Direcţia Judeţeană pentru Cultură Braşov;
- ▲ Avizul Arhitectului Şef - CJ Bv;

4) Studii de specialitate

- ▲ Studiu geotehnic;
- ▲ Studiu topografic;

Alte avize/acorduri

- ▲ Aviz Oportunitate ;
- ▲ HCL Fundata - aprobare PUZ;

e) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

PREŞEDINTE,  
Adrian-Ioan VESTEA



SECRETAR,  
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,  
Adrian IBĂNESCU

L.S.

Şef serviciu: Octavian Iures

Întocmit: Carmen Botiş

Achitat taxa de 42 lei, conform chitanţei/OP nr.

din 29.08.2022

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, cu modificările şi completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. \_\_\_\_\_ DIN \_\_\_\_\_

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 d urbanism.

PREŞEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Şef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilităţii

Achitat taxa de \_\_\_\_\_, conform chitanţei/OP

din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_

direct/prin poştă \_\_\_\_\_



## MEMORIU GENERAL

**Denumirea lucrării:** Plan urbanistic de zona pentru construire locuințe

**Beneficiar:** Popovici Emilian

**Adresa:** Sat Șirnea nr CAD 103827 comuna Fundata

**Nr. proiect :** 43 /05.08.2023

**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 Popovici Emilian.

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 273 din 25.08.2022.

### 1.2 Surse de documentare

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



- Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR
- Ridicarea topografică la scara 1:500 elaborată de P.F.A. Terciu Valentin
- 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 Șirnea în partea de est a localității, la aproximativ 150 m față de limita intravilanului( în linie dreaptă) și 378 m față de drumul asfaltat existent, drum amplasat la limita intravilanului conform PUG existent.

### 2.2. Analiza situației existente

#### 2.2.1. Aspecte generale

Terenul care a generat prezenta documentație este în suprafață de 7.265 mp și este proprietatea persoanelor fizice Popovici Emilian și Popovici Angelica Camelia conform extras CF nr 103827. Suprafața zonei studiate este de 13.870 mp.

Terenul ce a generat documentația PUZ are o formă neregulată și este delimitat la nord - est de un drum existent în lățime de 4,00 m iar pe celelalte laturi este delimitat de parcele cu folosință fâneată. În partea de est la aproximativ 150 m, conform PUG aprobat, există limita intravilanului , terenul fiind amplasat în extravilan. Terenul care face obiectul planului urbanistic zonal are folosința de fâneată și este amplasat pe vârful dealului cu acces din partea de sus.

Terenul studiat este în pantă, cu pante cuprinse între 5% și 30 % , cu o zonă de de colectare ape pluviale(vale) amplasată aproximativ la 2/3 din lungimea parcelei. Diferența de nivel între zona de vale și zona de acces este de aproximativ 12,00 m .

#### 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 1174.00 m și 1180.50 m.



Formele de relief sunt dezvoltate în această zonă a culoarului pe conglomerate masive, cretacee 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.

Menționăm că pe amplasamentul studiat există o linie de scurgere a infiltrațiilor de apă ce apar după perioade cu exces de umiditate. Apele sunt dirijate spre zona cea mai joasă a amplasamentului, unde stagnează deasupra stratului coeziv, argilos, 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 călduroasă 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 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 ( $\gamma$ ) = 19.5 kN/m<sup>3</sup>, unghiul de frecare internă ( $\phi$ ) = 24°, coeziunea ( $c$ ) = 10 kPa. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformație liniară  $E$  sunt cuprinse între 11.000 și 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 și medii incluse în masa lui.
- De la adâncimile de 2.70- 3.80 m față de cota terenului natural, s-a întâlnit zona de alterare a rocii de bază constituită din fragmente de roci (gresii) cu interspațiile umplute cu nisipuri prăfoase.

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

#### Încadrarea în zone de risc natural

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

Executarea unor săpături adânci în versanții moderat înclinați poate declanșa 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.

#### Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor 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 față de cota terenului natural.

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

#### Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii  $B = 1.00$  m.



Valoarea presiunii convenționale va fi cuprinsă între 200 și 250 kPa în funcție de consistența terenului de fundare.

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

- Locuințele vor fi amplasate în zonele în care terenul este slab înclinat.
- Construcțiile nu se vor amplasa în zona cea mai joasă a amplasamentului, unde, după perioade cu exces de umiditate, se acumulează apele ce se scurg de pe versanți și stagnează deasupra stratului argilos.
- 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 (trotoare 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 pământoase, protejarea taluzurilor se face prin lucrări de natură biologică și carioaje.

#### 2.2.3. Caile de comunicație

Drumul de acces are o latime de 4,00 m și are acces la drumul Vârful Micului amplasat în intravilanul localității, drum asfaltat, în lățime de 4,00 m (foto 6 planșa A02), ce face legătura cu restul satului. Distanța de la terenul studiat până la drumul asfaltat este de 378 m. Terenul care a generat documentația este amplasat la o cotă aproximativ egală cu cea a drumului asfaltat, drumul de acces fiind pe coama dealului.



#### 2.2.4. Analiza fondului construit

În prezent terenul care face obiectul studiului este liber de construcții. Pe teren este amplasat un container cu folosința de casă de vacanță.

Localitatea Șirnea 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 case vacanță 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- foto 2 - 5 planșa A02) și construcții moderne (foto 1). Majoritatea sunt în stare bună, funcționale, realizate din materiale durabile. Unele dintre ele sunt în stare de degradare avansată( foto 4).

#### 2.2.5. Echiparea edilitara

##### 2.2.5.1. Cursuri de apă

Terenul nu este afectat de cursuri de apă. Valea existentă este o zonă umedă ce colectează apele meteorice de pe cei doi versanți .

##### 2.2.5.2. Alimentare cu apă

Localitatea Șirnea are rețea de distribuție apă potabilă , rețea existentă și pe drumul de acces. Terenul existent este racordat la rețeaua de apă potabilă a localității.

##### 2.2.5.3. Canalizare

Zona ce face obiectul acestei documentatii nu are rețele de canalizare. Apele uzate menajere provenite de la construcțiile existente sunt colectate în fose septice vidanjabile amplasate pe fiecare proprietate în parte.

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

La aproximativ 150 m există o rețea electrică aeriană LEA 20 kv. Din această rețea se face distribuția la consumatorii existenți prin intermediul unei rețele electrice de 0,4 kv. Terenul studiat este racordat la rețeaua electrică de 0,4kv existentă pe drumul de acces.

##### 2.2.5.6. Rețele telefonie

Nu există rețele de telefonie fixă în zonă.



### 2.2.6. Prevederi PUG Șirnea

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.

### 2.2.7. 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.

#### Funcțiuni 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 suprateeran). 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 streășină 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°).

#### 2.2.8. Disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

- nu există reglementări pentru zona studiată ;
- drumul de acces este în lățime de 4,00 m;

#### 2.2.9. 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

Conform analizei efectuate asupra terenului , în planșa A06, din studiul efectuat asupra pantelor terenului , rezultă că terenul are o conformație neregulată, cu zone de platou( cu pante până la 15%) , care alternează cu abrupturi , cu pante între 15 - 30%. Astfel rezultă două zone în funcție de dificultatea de amplasare a noilor construcții: zone cu probleme deosebite pentru construire și zone fără probleme deosebite de construire.

Din planșa mai sus amintită se observă că zona fără probleme deosebite pentru construire ocupă 58% din suprafața terenului studiat iar pe restul de 42% este zona cu pante accentuate de până la 30 % .

În partea de jos există o vale în lățime variabilă de 6,00 -8 ,00 m, o zonă umedă în care se colectează apele de ploaie , zonă în care crește vegetație specifică. Restul terenului are utilizare de fâneată, nu există arbori.

Terenul este amplasat pe vârful dealului și are deschideri spre priveliști deosebite

##### 3.1.2. Propunere de dezvoltare arhitectural-urbanistică



Pe teren se dorește realizarea unor 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, precum și analizarea traseului optim din punct de vedere tehnic și economic se propune realizarea unui drum interior, fără a se interveni brutal în teren (taluzurile sau zidurile de sprijin nu depășesc 1,00 m). Drumul va avea o pantă de maxim 8% și va prelua o diferență de nivel de 7,00 m, realizându-se astfel accesul până în partea din spate într-un mod facil. Mișcările de terasamente care se vor efectua pentru realizarea drumului propus nu vor afecta geografia terenului.

S-a analizat și posibilitatea de parcelare a terenului studiat astfel că au rezultat 6 parcele cu suprafața minimă > 1.000 mp, ceea ce rezultă un nr maxim de 6 construcții. De asemenea pentru amplasarea construcțiilor s-a avut în vedere și pantele terenului astfel că pentru zonele unde pantele sunt mai mici de 15% construcțiile vor avea un regim de înălțime P+1+M iar pentru zonele unde pantele sunt mai mari de 15% construcțiile vor avea un regim de înălțime D+ P +M. Înălțimea acestora nu va fi mai mare de 10,00 m, măsurat de proiecția coamei la terenul natural.

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, împrejmuirilor precum și materialelor folosite.

### 3.2. Organizarea circulației

#### 3.2.1. Caile de comunicație- profiluri transversale

Accesul de la drumul Vârful Micului și restul localității se va face pe drumul public existent. Acesta precum și drumurile ce fac legătura cu restul localității 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.

Drumul interior propus se va racorda la drumul public existent. Acesta va fi un drum înfundat cu loc de întoarcere, în lățime de 4,00 m, cu o singură bandă semicarosabilă de 3,50 m lățime și o rigolă de 0,50 m. Adiacent drumului interior se vor prevedea zone de supralargire precum și un loc de întoarcere dimensionat pentru autoutilitare cu lungime de maxim 7,00 m. Drumul interior nu va fi public.

Drumul interior, alveolele de întâlnire și locul de întoarcere se va proiecta conform normelor pentru trafic greu. Pe zonele unde drumul se suprapune cu zona umedă se vor realiza lucrări de drenare și dirijare a apelor astfel încât drumul să fie practicabil tot timpul.



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.

Modernizarea drumurilor publice precum și accesul la acestea a fost solicitată prin avizul de oportunitate nr 6/05.10.2023 și avizul Primăriei Comuna Fundata nr 2698/02.10.2023

### 3.2.2. Parcaje

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

### 3.2.3. Sistemalizare verticala

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

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

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

### 3.3. Zonificare funcționala

Asa cum se prezintă situația în planșa de reglementări A-03 în zona se disting :

- fâneată;
- zonă locuințe;
- zona circulației

ZONE FUNCTIONALE		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Fâneată	13.468	97,1	5.120	39,9
2.	Zona locuințe	24	0,2	7.158	48,6
3.	Zona circulației	378	2,7	1.592	11,5
	TOTAL	13.870	100	13.870	100

### 3.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru noile construcții va fi în felul următor:

În funcție de pantele terenului construcțiile vor avea un regim de înălțime D+P+M sau P+1+M. Înălțimea construcțiilor nu va depăși 10,00 m la coamă măsurat față de proiecția acesteia la 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 limitele laterale ale terenului construcțiile se vor retrage minim 6,00 m;
- față de drumul interior construcțiile se vor retrage minim 4, 00 m față de acesta sau minim 6,00 m față de ax;
- În interiorul parcelei construcțiile se vor amplasa unele față de altele la 12,00 m;
- față de axul văii construcțiile se vor retrage la minim 5,00 m .

Edificabilul parcelei precum și retragerile sunt prezentate în planșa 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.

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

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

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

$C.U.T._{max} = 0,3$

Suprafața maximă construită a unei construcții individuale va fi de 150mp (suprafață calculată la parcela minimă de 1000mp). Suprafața maximă desfășurată a unei construcții individuale va fi de maxim 300 mp. În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateeran.

În situația în care două construcții sau mai multe se vor cupla (se realizează extinderi), suprafețele maxime construite și desfășurate vor respecta regulile pentru construcții individuale.

### 3.8. Echiparea edilitara

Construcțiile ce se vor edifica vor putea să se racordeze la rețelele de apă, canal, electricitate, astfel:



### 3.8.1. Alimentare cu apa

Terenul este racordat la rețeaua de apă potabilă. Construcțiile nou propuse se vor racorda la bransamentul existent.

### 3.8.2. Canalizare

Pentru fiecare construcție se va realiza o fosă septică vidanjabilă .

### 3.8.3. Gaze naturale

Nu există gaze naturale în zonă.

### 3.8.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a construcțiilor proiectate se va face de la rețeaua de 0,40 kv existentă și extinderea bransamentului existent.

Iluminatul drumului interior se va realiza cu corpuri de iluminat cu vapori de sodiu montate pe stalpi metalici .Inaltimea stalpilelor va fi de maxim 3,00 m. Reteaua de alimentare a stalpilelor va fi cu cabluri 1kV amplasate in conformitate cu STAS 8591/1 din 1991.

### 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. Obiective de utilitate publica

### 3.9.1. Lista cu obiective de utilitate publica propusa

- proiectarea si executarea drumurilor publice.

### 3.9.2. Tipul de proprietate a terenului

Din totalul teritoriului zonei studiate, 401 mp apartin domeniului public, iar restul de 13.469 mp apartin persoanelor fizice sau juridice.

### 3.9.3. Circulatia terenurilor

Terenurile pe care se vor largi 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.

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

<b>Categoriile de costuri</b>		
<b>A - Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice</b>		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare	Inițiatori



	Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare	
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica	Inițiatori
A3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Inițiatori
<b>B - Cheltuieli pentru realizarea investitiei</b>		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiatori
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiatori
B3	Cheltuieli pentru investitia de baza	Inițiatori
B4	Alte cheltuieli	Inițiatori
<b>C Cheltuieli pentru modernizarea strazilor (domeniu public)</b>		
C1	Proiectarea si executarea drumurilor publice	Autoritatea publica locala

### 3.11. Concluzii

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

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**





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103827 Fundata

Nr. cerere	19481
Ziua	20
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare  
100116638876



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103827	7.265	Teren neimprejmuț;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>19481 / 20/06/2022</b>	
Act Notarial nr. 2078, din 10/10/2017 emis de NP Cristolovean Liliana Silvia - contract de vânzare; Act Notarial nr. 298, din 17/02/2020 emis de NP Cristolovean Liliana Silvia, contract de vânzare; Act Notarial nr. 1538, din 30/07/2021 emis de NP Cristolovean Liliana-Silvia, contract de vânzare;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE - cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) <b>POPOVICI EMILIAN, și soția</b>	
2) <b>POPOVICI ANGELICA CAMELIA</b>	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103816/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 16781 din 25/05/2022; pozitie transcrisa din CF 102270/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 20707 din 11/10/2017; pozitie transcrisa din CF 102498/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 20705 din 11/10/2017; pozitie transcrisa din CF 103811/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 16778 din 25/05/2022; pozitie transcrisa din CF 102497/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 3574 din 18/02/2020; pozitie transcrisa din CF 102856/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 24751 din 02/08/2021;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

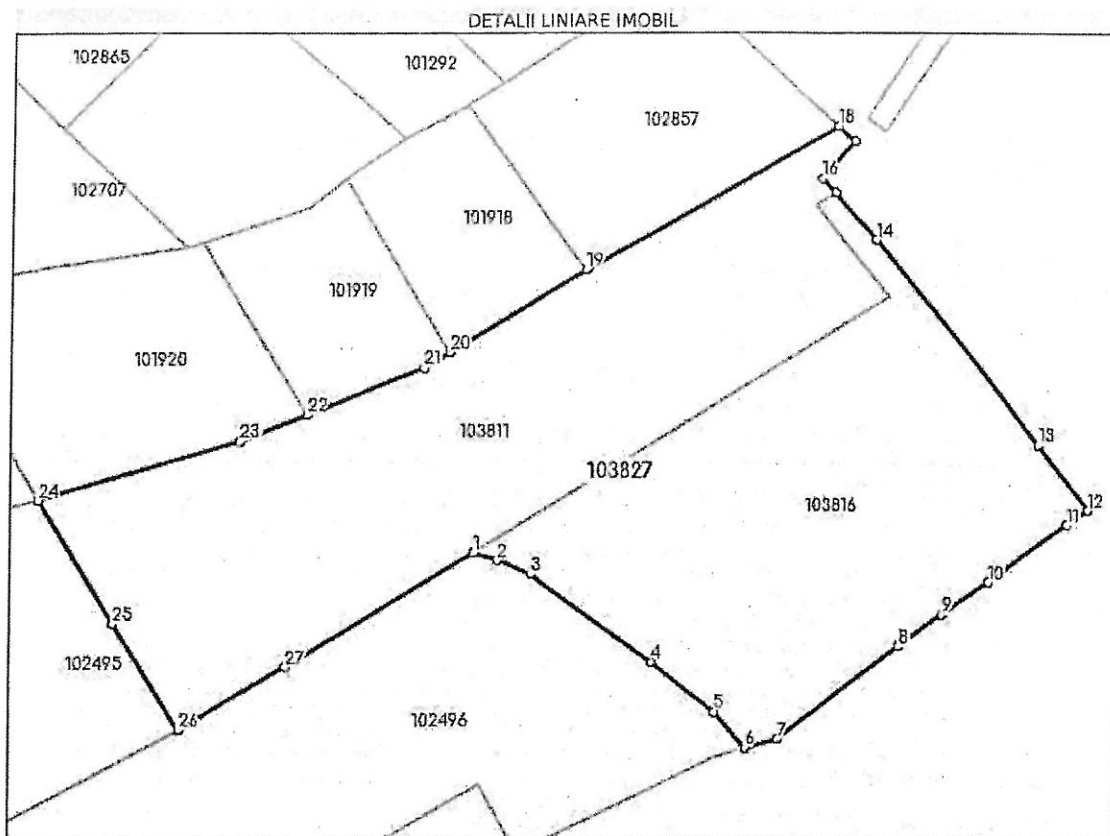
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103827	7.265	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	6.901	-	-	-	
2	curți construcții	NU	216	-	-	-	
3	arabil	NU	148	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.894	2	3	5.548
3	4	22.96	4	5	12.401
5	6	7.398	6	7	5.258
7	8	23.582	8	9	8.224

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
9	10	8.682	10	11	15.351
11	12	3.976	12	13	12.648
13	14	40.265	14	15	9.638
15	16	3.023	16	17	7.57
17	18	3.503	18	19	44.765
19	20	24.422	20	21	4.559
21	22	19.365	22	23	10.933
23	24	32.035	24	25	22.091
25	26	19.286	26	27	18.877
27	1	33.6			

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Bon fiscal nr.31/17-06-2022 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
21-06-2022

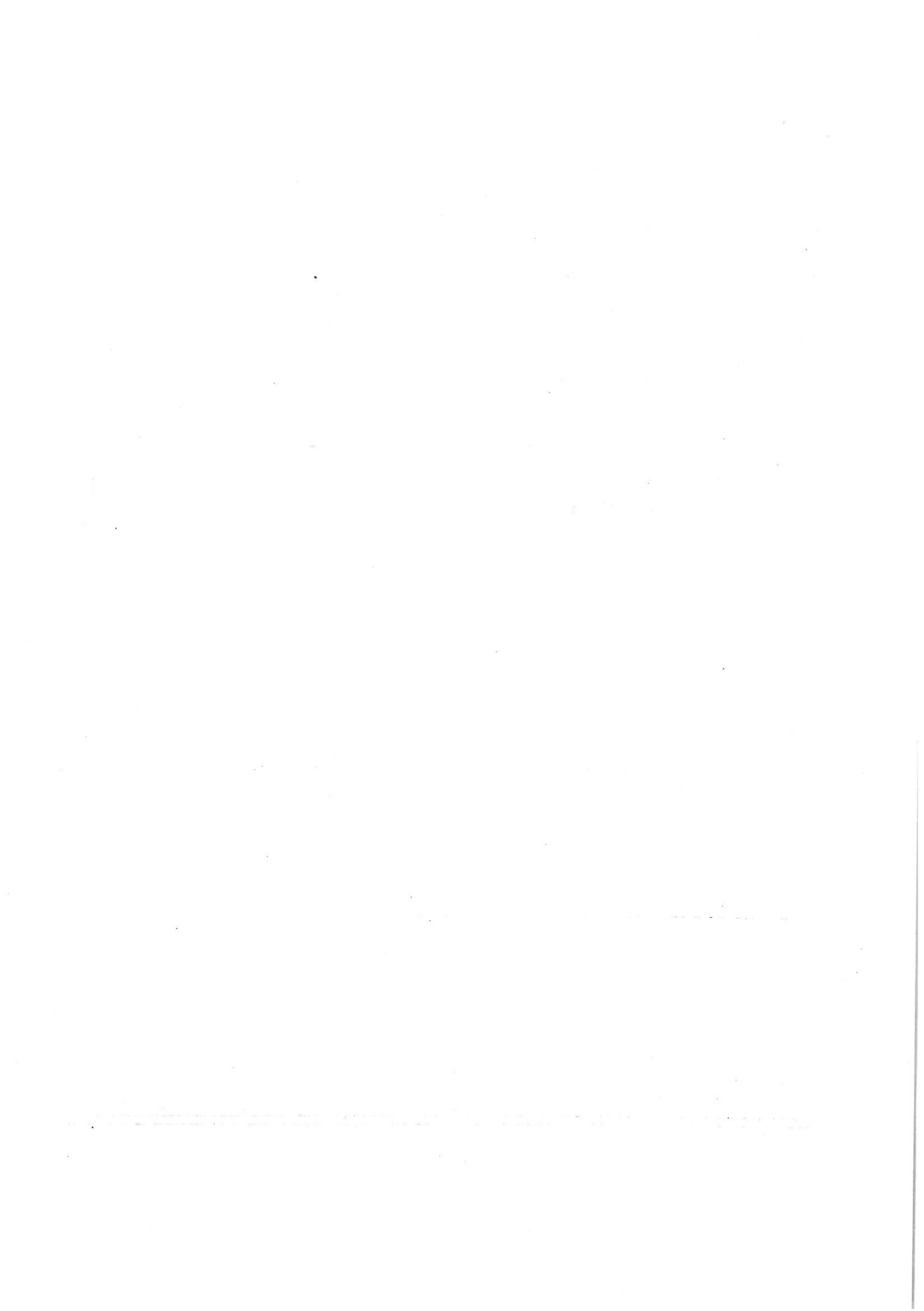
Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ANIȘOARA STANCIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



# P.U.Z. construire locuinte

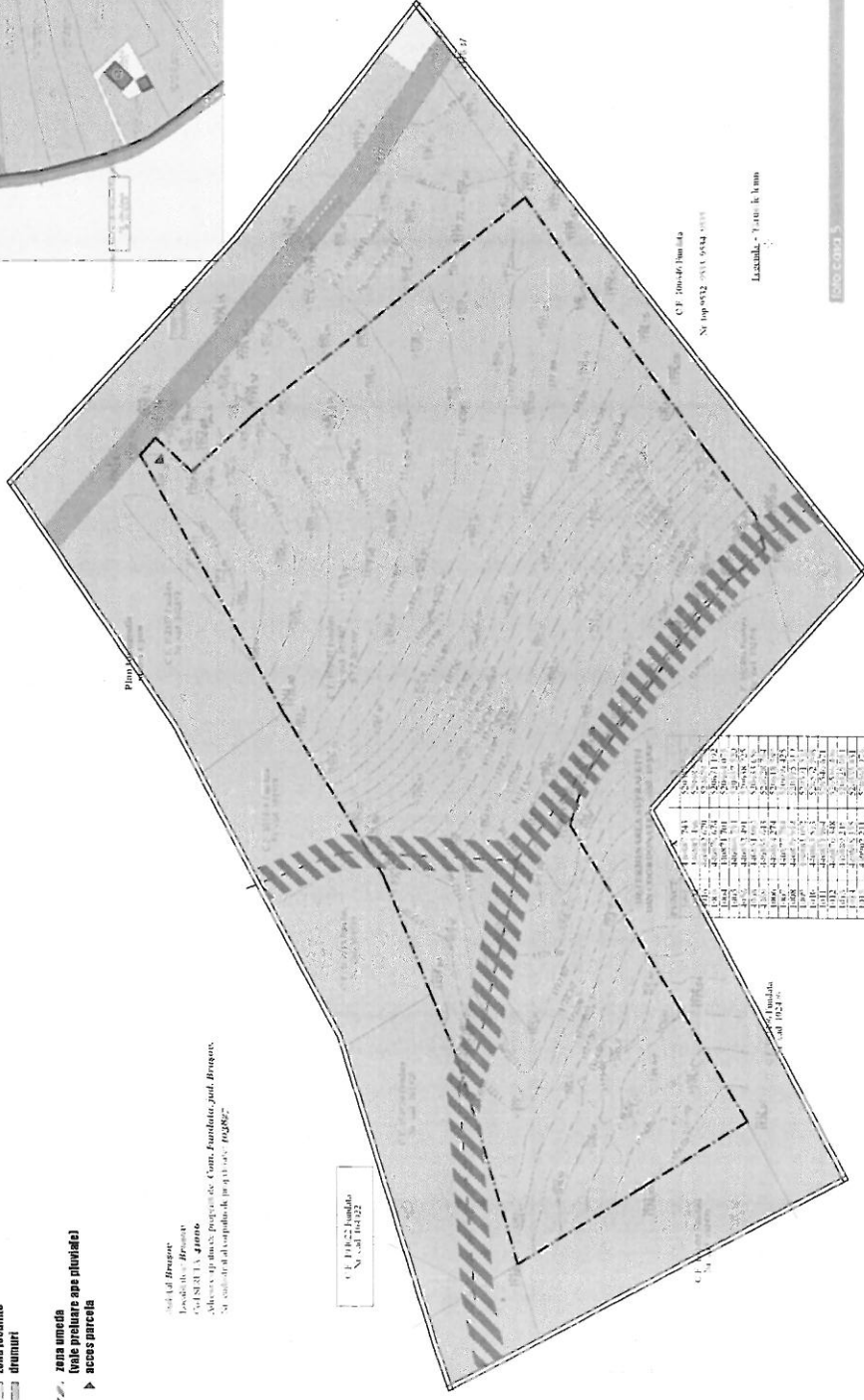


SITUAȚIA EXISTENTĂ - IMPLANTAȚIA CU VECHITĂȚILE SC 1510

- SITUAȚIA EXISTENTĂ** **SC 1510**
- LIMITE**
    - limita de proprietate
    - limita teren studiat
    - limita parcelă
  - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
    - zonă locuitorie
    - drumuri
  - zona umedă (vale preluare apă pluvială)**
    - ▶ acces parcelă

Cad. Cad. Bregova  
Localitate: Bregova  
Adresă: ap. 1005, Pieșterilor, Com. Fundatare, Jud. Bregova.  
Nr. cadastral: 1005/1005-1005-1005-1005

C.P. 100522 limită  
Nr. cad. 100522



C.P. 100522 limită  
Nr. cad. 100522

Localitate: Fundatare

Lot	Suprafata	Utilizabilitate	Statut
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005
1005-1005-1005-1005	1005	1005	1005

Scara: 1:1000  
**DACȘA SAU ȘI ALIATII**  
ANUNȚAT: C.P. 100522, R. 1005, 1005

(semutarea și starea)

CORTELUL DE IMPLANTAȚIE

Recepție

<b>PROIECTANT</b> <b>DEȘINAT</b> <b>ȘEF PROIECT</b>	<b>PROIECTANT</b> Arch. M. Lungu <b>DEȘINAT</b> Arch. M. Lungu <b>ȘEF PROIECT</b> Arch. M. Lungu	<b>PROIECTANT</b> Arch. M. Lungu <b>DEȘINAT</b> Arch. M. Lungu <b>ȘEF PROIECT</b> Arch. M. Lungu
<b>BENEFICIAR</b>	ADRESA	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ</b>
<b>P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE</b>		
<b>PR. 43</b>		
<b>ZOI</b>		

CONSILIU DE ARHITECTURA

1005 CORPUZ 1 1005 CORPUZ 2 1005 CORPUZ 3 1005 CORPUZ 4



# P.U.Z. construire locuinte

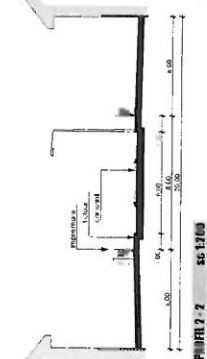
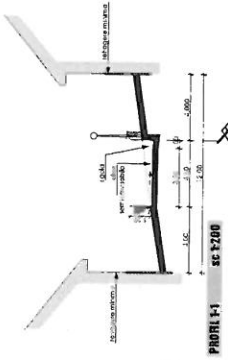
REGLEMENTARI URBANISTICE - SC 1500

**LIMITE**  
 - limita de proprietate  
 - limita teren studiat  
 - limita parcelă

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**  
 - zona locuinte  
 - strazi  
 - alea semicarasabila  
 - suprapari alea semicarasabila

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
 - retrageri minime la fațada de alea semicarasabila (drum interior)  
 - precizie zona umeda  
 - edificabilități parcelă  
 - acces parcelă

P.A. max = 15%  
 C.C.L. max = 0,4



NOTA: - drumul interior, alveelele și locurile de întărire vor fi proiectate conform normelor pentru trafic greu astfel încât să asigure accesul autovehiculelor de pompieri  
 - pe zonele de suprapunere a drumului cu zona umeda se vor realiza drenuri astfel încât drumul să fie practicabil tot timpul.

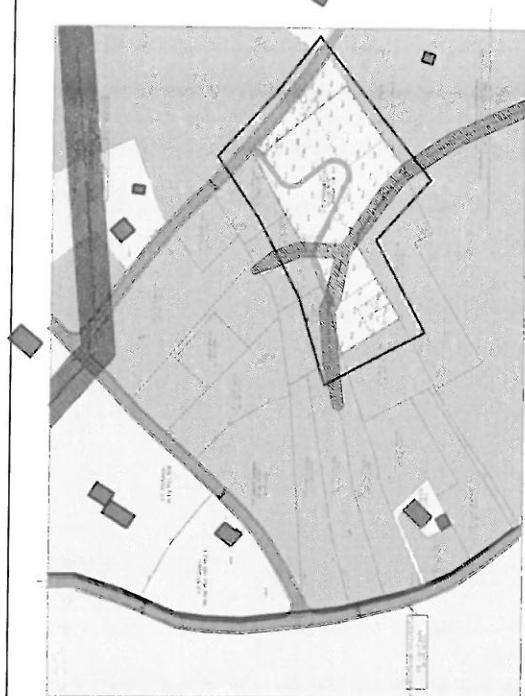
C.T. 1/0027/1/0022  
 Nr. cad. 1/0022

C.T. 1/0027/1/0022  
 Nr. cad. 1/0022

Șantier de construcții  
**PERCH. NITELIANI**  
 Av. Șosei nr. 1, Cl. nr. 4-11-3, SC 1500, 2010

Comuna (sa) Ciocanelu

ȘANTIER DE CONSTRUCȚII GEODAZIC 1976  
 CAD. MARIUȘA V. 400.500.2



REGLEMENTARI URBANISTICE - LATA DE PRIMAȚIE SC 17000

- limita de proprietate  
 - limita teren studiat  
 - limita intravilan  
 - limita parcelă

▬ construcții existente

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**  
 - fațada  
 - zona locuinte  
 - strazi

**REGLEMENTARI**  
 - zona umeda  
 - căminul de protecție LA 20 av



REGLEMENTARI URBANISTICE

REZOLUCIE	REZOLUCIE
1. PLANȘA	13.458
2. PLANȘA	51.348
3. PLANȘA	24
4. PLANȘA	378
5. PLANȘA	1.172
6. PLANȘA	115
7. PLANȘA	1.820
8. PLANȘA	1.183
9. PLANȘA	1.183

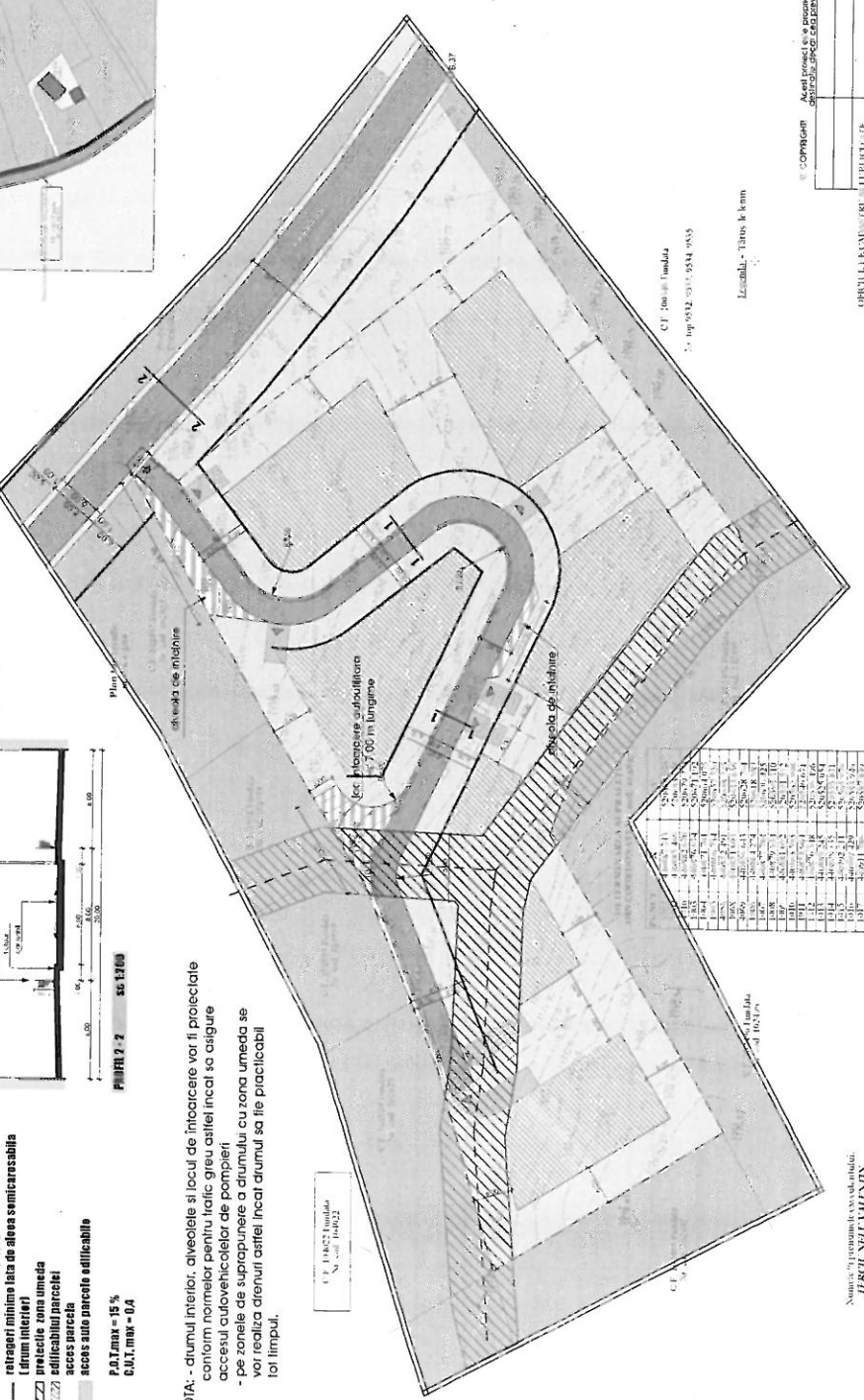
REGLEMENTARI URBANISTICE

**PROIECTAT DE SENAT**  
**ȘEF PROIECT**  
 Arh. M. Lungu  
 Arh. M. Lungu

**REZOLUCIE**  
 Arh. M. Lungu  
 Arh. M. Lungu

**PROIECTAT**  
**DE SENAT**  
 ȘEF PROIECT  
 Arh. M. Lungu  
 Arh. M. Lungu

**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
 P.43  
 L.O.7  
 A.13  
 A.13  
 L.O.7  
 A.13



Locați - Trasee de timp

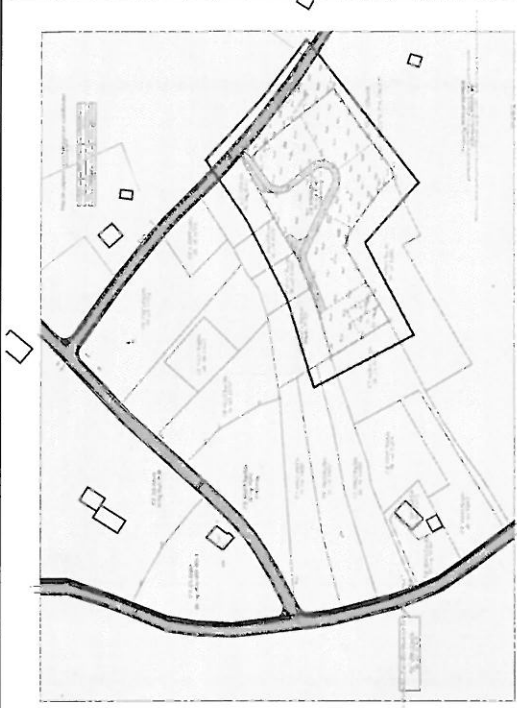
# P.U.Z. construire locuinte

REGLEMENTARI JURIDICE - ARHITECTURA CU VERIFICATIE sc 2500

- linia de proprietate
- linia teren studiat
- limite parcele
- domeniul public
- proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- drum interior privat
- terenuri ce se intentioneaza a se introduce in domeniul public

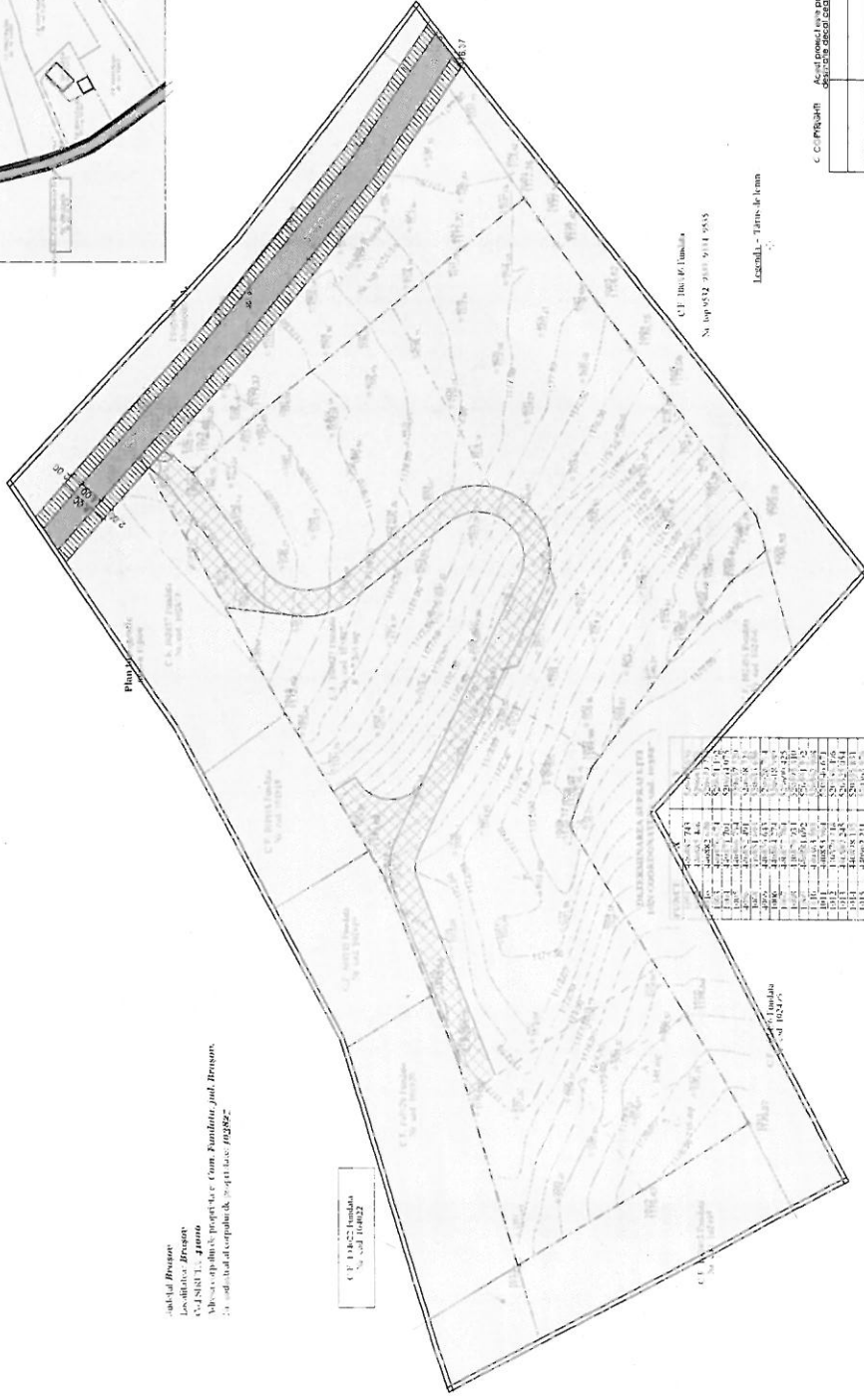
Localitate: Brasov  
 Judet: Brasov  
 Adresa: str. Mihail Brucan, Com. Fundatare, Jud. Brasov.  
 Nr. cad. str. public: 5-431-102822

C.T. 14622 Fundatare  
 Nr. cad. str. public: 5-431-102822



REGLEMENTARI JURIDICE - ARHITECTURA CU VERIFICATIE sc 12000

- linia de proprietate
- linia teren studiat
- limite intravilan
- limite parcele
- domeniul public
- proprietate a persoanelor fizice sau juridice
- drum interior privat
- terenuri ce se intentioneaza a se introduce in domeniul public



C.T. 14622 Fundatare  
 Nr. cad. str. public: 5-431-102822

Legendă - Teras de teren

Lot	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
1	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4	100	100	100	100	100	100	100	100	100
5	100	100	100	100	100	100	100	100	100
6	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	100	100	100	100	100	100	100	100	100
8	100	100	100	100	100	100	100	100	100
9	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Scara de planșă: 1:600  
 Proiectat de: ARH. M. LUNGU  
 Desenat de: ARH. M. LUNGU  
 Verificat de: ARH. M. LUNGU

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970  
 COTE NEREALE, C.R. 1970



C. C. P. 14622/2014 - Act de autorizare a activitatii de proiectare arhitecturala, urbanistica si constructiva, eliberat in baza actelor normative in vigoare la data de 10.10.2014, in baza actului de autorizare nr. 102822/2014, eliberat de Consiliul Județean Brașov, la data de 10.10.2014.

ORGANUL SCURT-CALIFICATIVE: ARHITECTURA  
 IMBOLITIV: ARHITECTURA  
 Re-plotat: ARHITECTURA

PROIECTAT DE: ARH. M. LUNGU  
 DESENAT DE: ARH. M. LUNGU  
 VERIFICAT DE: ARH. M. LUNGU

REGLEMENTARI JURIDICE  
 sc 1:600

# P.U.Z. construire locuinte

REGLEMENTARI EDITURARE sc. 1:500

**LIMITE**

- limita de proprietate
- limita teren studiat
- limita parcele existente

**RETELE EXISTENTE**

- - - - - retea electrica 0.4 kV
- ~ ~ ~ ~ ~ racord retea electrica
- ~ ~ ~ ~ ~ retea de apa potabila
- ~ ~ ~ ~ ~ racord retea apa potabila

**RETELE PROPUSE**

- - - - - extindere retea apa potabila
- - - - - fase seplică viabilizabile
- - - - - extindere racord retea electrica 0.4 kV

Luka la Bregose  
 Lucian Bregose  
 CALISTRU STROIU  
 Serviciu Comp. Inj. P. U. Z. - Constr. Publ. Bregose  
 Nr. scara de constructii de proiect: P. U. Z.

REGLEMENTARI EDITURARE - RELATIA CU VICINITATI sc. 1:2000

**LIMITE**

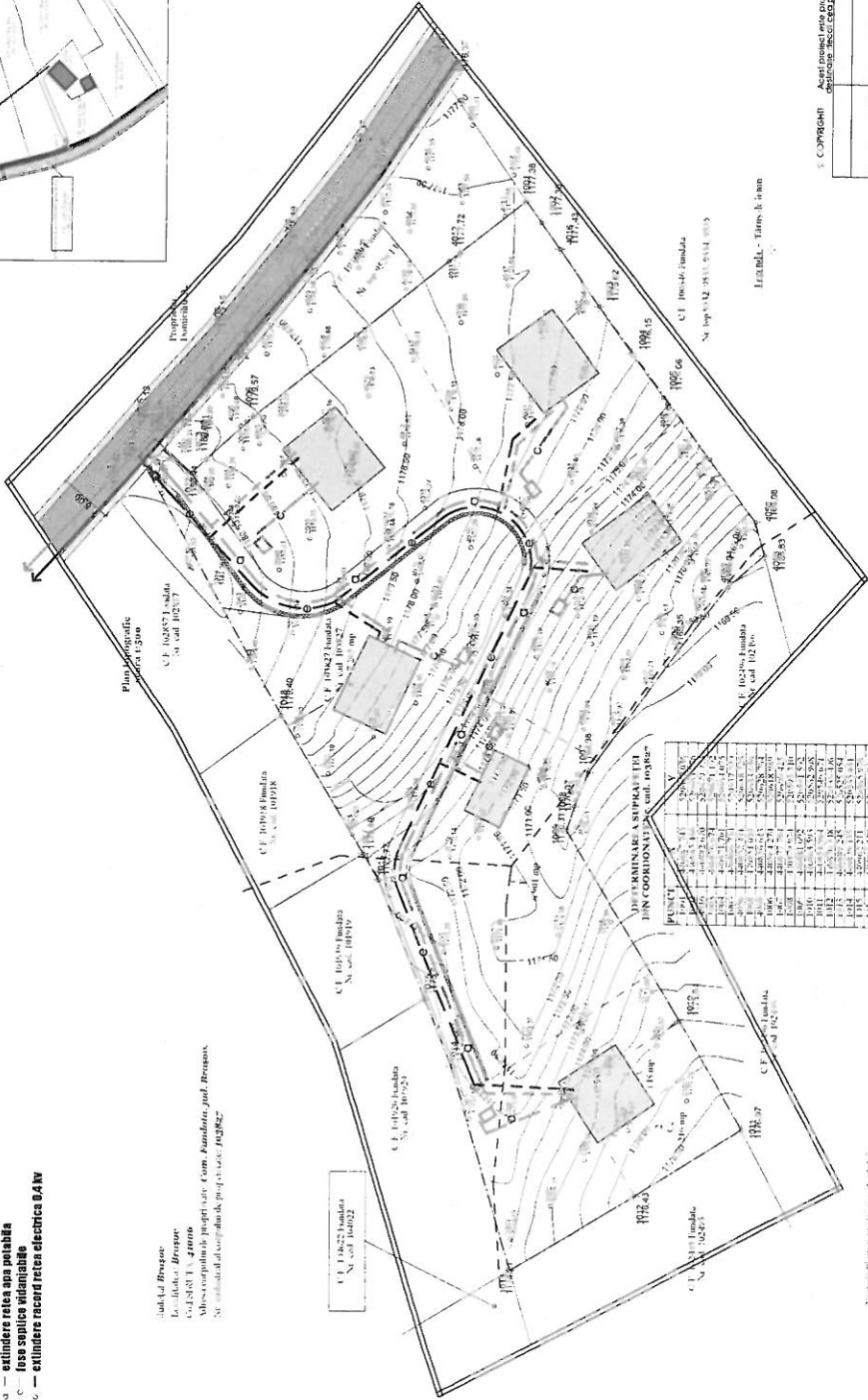
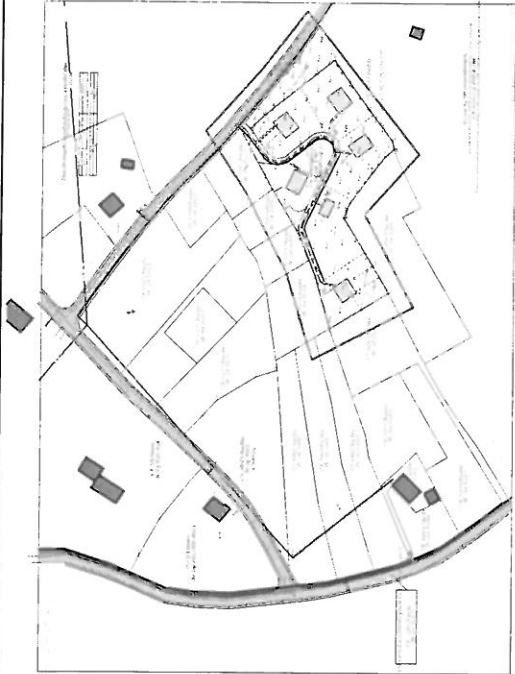
- limita de proprietate
- limita teren studiat
- limita parcele existente
- limita intravilan

**RETELE EXISTENTE**

- - - - - retea electrica acetiuna LEA 20 kV
- - - - - retea electrica 0.4 kV
- - - - - racord retea electrica
- - - - - retea de apa potabila
- - - - - racord retea apa potabila

**RETELE PROPUSE**

- - - - - extindere retea apa potabila
- - - - - fase seplică viabilizabile
- - - - - extindere racord retea electrica 0.4 kV



**DETERMINAREA SUPRAFEȚII  
 ÎN COORDONATE**

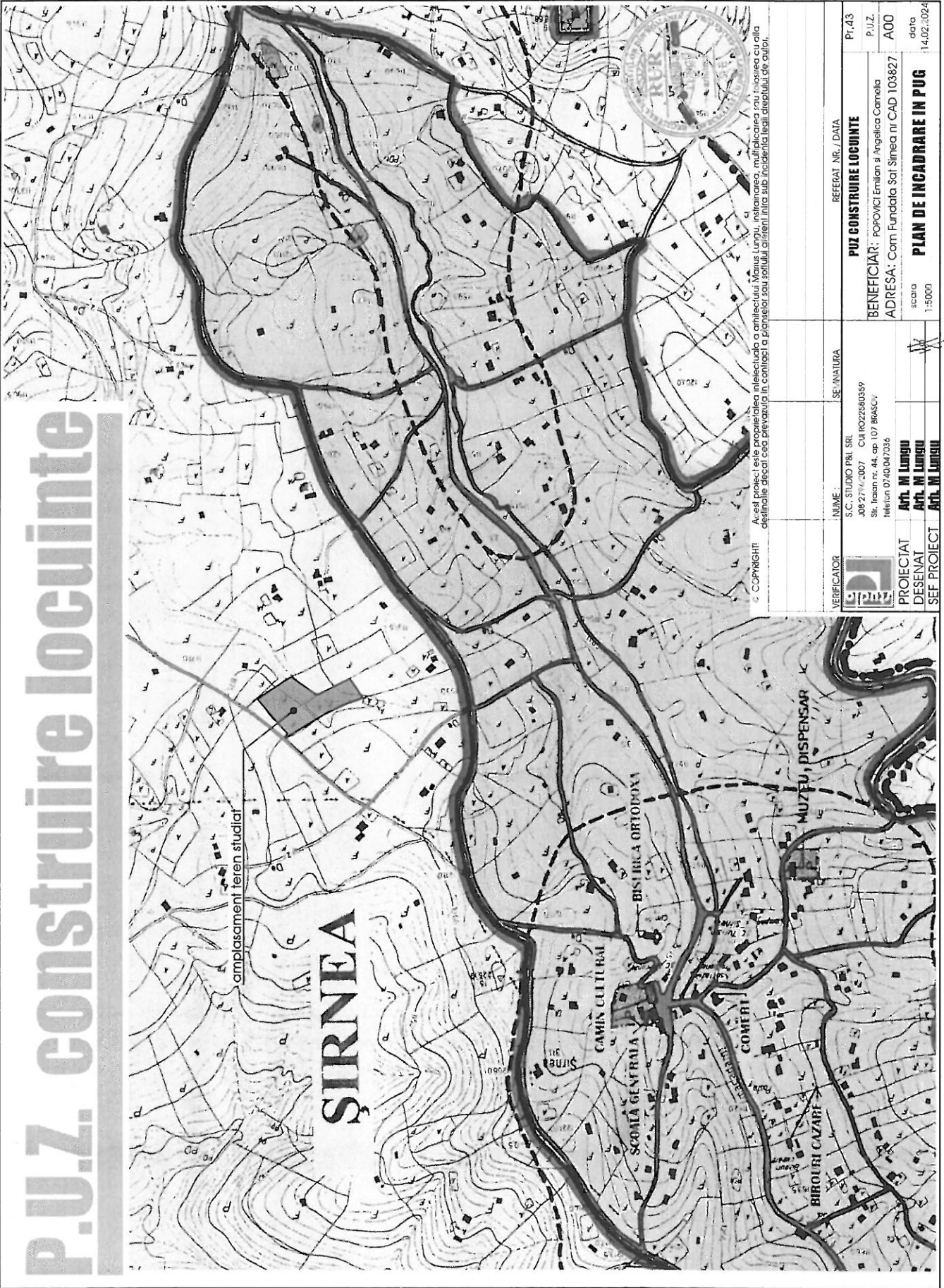
PUNCT	X	Y	S	Σ
1	1000.00	1000.00	0.00	0.00
2	1010.00	1000.00	3.14	3.14
3	1010.00	1010.00	3.14	6.28
4	1000.00	1010.00	3.14	9.42
5	990.00	1010.00	3.14	12.56
6	980.00	1010.00	3.14	15.70
7	970.00	1010.00	3.14	18.84
8	960.00	1010.00	3.14	21.98
9	950.00	1010.00	3.14	25.12
10	940.00	1010.00	3.14	28.26
11	930.00	1010.00	3.14	31.40
12	920.00	1010.00	3.14	34.54
13	910.00	1010.00	3.14	37.68
14	900.00	1010.00	3.14	40.82
15	890.00	1010.00	3.14	43.96
16	880.00	1010.00	3.14	47.10
17	870.00	1010.00	3.14	50.24
18	860.00	1010.00	3.14	53.38
19	850.00	1010.00	3.14	56.52
20	840.00	1010.00	3.14	59.66
21	830.00	1010.00	3.14	62.80
22	820.00	1010.00	3.14	65.94
23	810.00	1010.00	3.14	69.08
24	800.00	1010.00	3.14	72.22
25	790.00	1010.00	3.14	75.36
26	780.00	1010.00	3.14	78.50
27	770.00	1010.00	3.14	81.64
28	760.00	1010.00	3.14	84.78
29	750.00	1010.00	3.14	87.92
30	740.00	1010.00	3.14	91.06
31	730.00	1010.00	3.14	94.20
32	720.00	1010.00	3.14	97.34
33	710.00	1010.00	3.14	100.48
34	700.00	1010.00	3.14	103.62
35	690.00	1010.00	3.14	106.76
36	680.00	1010.00	3.14	109.90
37	670.00	1010.00	3.14	113.04
38	660.00	1010.00	3.14	116.18
39	650.00	1010.00	3.14	119.32
40	640.00	1010.00	3.14	122.46
41	630.00	1010.00	3.14	125.60
42	620.00	1010.00	3.14	128.74
43	610.00	1010.00	3.14	131.88
44	600.00	1010.00	3.14	135.02
45	590.00	1010.00	3.14	138.16
46	580.00	1010.00	3.14	141.30
47	570.00	1010.00	3.14	144.44
48	560.00	1010.00	3.14	147.58
49	550.00	1010.00	3.14	150.72
50	540.00	1010.00	3.14	153.86
51	530.00	1010.00	3.14	157.00
52	520.00	1010.00	3.14	160.14
53	510.00	1010.00	3.14	163.28
54	500.00	1010.00	3.14	166.42
55	490.00	1010.00	3.14	169.56
56	480.00	1010.00	3.14	172.70
57	470.00	1010.00	3.14	175.84
58	460.00	1010.00	3.14	178.98
59	450.00	1010.00	3.14	182.12
60	440.00	1010.00	3.14	185.26
61	430.00	1010.00	3.14	188.40
62	420.00	1010.00	3.14	191.54
63	410.00	1010.00	3.14	194.68
64	400.00	1010.00	3.14	197.82
65	390.00	1010.00	3.14	200.96
66	380.00	1010.00	3.14	204.10
67	370.00	1010.00	3.14	207.24
68	360.00	1010.00	3.14	210.38
69	350.00	1010.00	3.14	213.52
70	340.00	1010.00	3.14	216.66
71	330.00	1010.00	3.14	219.80
72	320.00	1010.00	3.14	222.94
73	310.00	1010.00	3.14	226.08
74	300.00	1010.00	3.14	229.22
75	290.00	1010.00	3.14	232.36
76	280.00	1010.00	3.14	235.50
77	270.00	1010.00	3.14	238.64
78	260.00	1010.00	3.14	241.78
79	250.00	1010.00	3.14	244.92
80	240.00	1010.00	3.14	248.06
81	230.00	1010.00	3.14	251.20
82	220.00	1010.00	3.14	254.34
83	210.00	1010.00	3.14	257.48
84	200.00	1010.00	3.14	260.62
85	190.00	1010.00	3.14	263.76
86	180.00	1010.00	3.14	266.90
87	170.00	1010.00	3.14	270.04
88	160.00	1010.00	3.14	273.18
89	150.00	1010.00	3.14	276.32
90	140.00	1010.00	3.14	279.46
91	130.00	1010.00	3.14	282.60
92	120.00	1010.00	3.14	285.74
93	110.00	1010.00	3.14	288.88
94	100.00	1010.00	3.14	292.02
95	90.00	1010.00	3.14	295.16
96	80.00	1010.00	3.14	298.30
97	70.00	1010.00	3.14	301.44
98	60.00	1010.00	3.14	304.58
99	50.00	1010.00	3.14	307.72
100	40.00	1010.00	3.14	310.86

SISTEM DE PROIECTARE GEODEZIC 1979  
 COORDONATE UTM  
 SCALA: 1:500



C. C. PROIECTANT Ing. G. Bichis Ing. G. Bichis		PROIECTAT DREȘNAT	Ing. G. Bichis Ing. G. Bichis
REGLEMENTARI EDITURARE Ing. M. Lămur		SE. PROIECT	Ing. M. Lămur
PIZ CONSTRUIRE LOCUINTE BENEFICIAR: Municipiul Lăpuș ADRESA: Com. Fundata, Sat. Străuș IV, CAD. 103827			
		PR. 143 AOS 1405	

# P.U.Z. construire locuinte



© COPYRIGHT: Acest proiect este proprietatea intelectuală a arhitectului Marius Lungu. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau softului arhitectural este interzisă fără acordul scris de autor.

VERIFICATOR	NUME	SE-INALTA	REFERAT NR./ DATA
	S.C. STUDIO P&L SRL JOS 27% 007 CUI RO2256059 Str. Iracean nr. 44, ap. 107 BRASOV Telefon 0740-047036		<b>P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINTE</b>
PROIECTAT	Arh. M Lungu		BENEFICIAR: POPOVICI Emilian si Angelica Cornelia
DESENAT	Arh. M Lungu		ADRESA: Com. Fundata, Sat. Sirnea nr. CAD 103827
SEF PROIECT	Arh. M Lungu	scala 1:5000	<b>PLAN DE INCADRARE IN PUG</b>
			data 14.02..024



ROMANIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV



F2

Arhitect Sef

Număr dosar: **30357** Data dosarului: **04.12.2023**

Domnului **PRIMAR\*** al comunei **Fundata**

Avînd în vedere cererea nr. **30357** din **12/4/2023** pentru eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de **construire** înaintată de

**Alexandru Cătălin - George**

cu **domiciliul**<sup>(2)</sup> în

**București, Str. Mosilor Nr.268-270, Bl.14, sc.4. Ap.131**

, telefon/fax **0733551034**, e-mail **catalin.alexandru@filipandcompany.com**,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în

**Comuna Fundata, sat Șirnea**

sau identificat prin<sup>(3)</sup>

**Extrase de Carte Funciară nr.103854 și 103855**

În scopul<sup>(4)</sup>:

**Împrejmuire teren; Plantare Copaci**

În conformitate cu prevederile art. 4, alin (1) din Legea nr. 50 din 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm să ne comunicați AVIZUL dvs. în termen de 5 zile de la data înregistrării prezentei.

Anexăm<sup>(3)</sup>:

**Extras CF, plan topografic; Totodata, va rugam sa ne comunicati retelele de utilitati existente in zona (furnizori) si drumurile de acces.**



**Nota:** Conform ordinului 1943/2001, art. 18, pct. 4, Avizul va fi emis în termen de 5 zile de la primirea solicitării utilizînd formularul F3. Avizul va fi trimis prin fax la nr. 0268/472305. Originalul Avizului va fi transmis Consiliului Județean Brașov după achitarea eventualelor taxe legale de către beneficiar.

- (1) Numele și prenumele solicitantului  
(2) Adresa solicitantului  
(3) Date de identificare a imobilului  
(4) Scopul eliberării certificatului de urbanism  
\*) Se completează după caz:  
a) municipiului .....  
b) orașului .....  
c) comunei .....

Întocmit **04.12.2023**

Către,  
PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN BRAȘOV



**C E R E R E**  
**pentru emiterea certificatului de urbanism**

Subsemnatul<sup>1)</sup> **ALEXANDRU CĂTĂLIN-GEORGE**, CNP **118101021212141610101171**,  
cu domiciliul/sediul<sup>2)</sup> în județul ....., municipiul/orașul/comuna **BUCUREȘTI**,  
satul ....., sectorul **2**, cod poștal ....., str. **CALEA MOȘILOR nr. 268-270**,  
bl. **14**, sc. **4**, et. ...., ap. **131**, telefon/fax **0733 551 034**, e-mail **catalin.alexandru@filipandcompany.com**,  
în calitate de / reprezentant al ....., CUI .....,  
în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de  
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea certificatului de urbanism în  
scopul \*\*):

**ÎMPREJMUIRE TEREN, PLANTARE COPACI**

1. Elaborarea documentației pentru autorizarea  
executării lucrărilor de construcții, în conformitate cu  
prevederile art.3 alin.(1) din Lege, privind:

1.1. Lucrări de construire

1.2. Lucrări de desființare

a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare,  
modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau  
de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a  
instalațiilor aferente acestora cu excepția celor prevăzute la  
art.12 din Legea nr.50/1991;

b) lucrări de construire, reconstruire, extindere,  
reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare,  
precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care  
urmează să fie efectuate la construcții reprezentând  
monumente istorice, stabilite potrivit legii;

c) lucrări de construire, reconstruire, modificare,  
extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind căile de  
comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă,  
rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice,  
amenajările de albie, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările  
de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de  
producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau  
termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor  
existente;

d) Împrejmuiri și mobilier urban, amenajări de spații  
verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor  
publice;

e) lucrări de foraje și excavări necesare pentru  
efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiilor geologice,  
proiectarea și deschiderea exploataților de cariere și balastiere, a  
sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatați de  
suprafață sau subterane;

f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu,  
necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile  
prevăzute la art.7 alin.(1) din Legea nr.50/1991;

g) organizarea de tabere de corturi, căsuțe sau rulote;

h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu, chioșcuri,  
tonele, cabine, spații de expunere situate pe căile și spațiile  
publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și  
anexele gospodărești ale exploataților agricole situate în  
extravilan;

i) cimitire noi și extinderi.

2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară :

vânzări, cumpărări, concesiuni,

cesiuni, dezmembrări, parcelări,

comasări, partaje, succesiuni etc.

3. Adjudecarea prin licitație a proiectării lucrărilor

publice (denumire)\*\*\*)

4. Cereri în justiție

5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire)\*\*\*)

pentru imobilul X teren și/sau ....., construcții, situat în județul **BRAȘOV**,  
municipiul/orașul/comuna **FUNDATA**, satul **SIRNEA**, sectorul .....,  
cod poștal ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ....,  
sau identificat prin<sup>3)</sup> C.F. **103854** și C.F. **103855**.

În sprijinul identificării imobilului anexez :

- planul cadastral/topografic actualizat la zi, scara **1: 500**, precum și extrasul de carte funciară

pentru informare, eliberate de OCPI<sup>4)</sup>;

- **memoriu tehnic de arhitectură**

Suprafața terenului și/sau construcției pentru care solicit certificatul de urbanism este de **2000m<sup>2</sup>** (C.F.  
103854) și **10148m<sup>2</sup>** (C.F. 103855); **suprafața totală a terenurilor este de 12148m<sup>2</sup>**.

Semnătura<sup>5)</sup>

Data **23.11.2023**

L.S.

\*) Se introduce "X" în casetă și se anulează ce nu corespunde

\*\*) Se face precizarea, după caz

**PRECIZĂRI**  
**privind completarea formularului**  
**„Cerere**  
**pentru emiterea certificatului de urbanism”**

1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

2) Domiciliul/sediul firmei :

Pentru persoană fizică:

- se completează cu date privind domiciliul acesteia.

Pentru persoană juridică:

- se completează cu date privind sediul social al firmei.

3) Alte elemente de identificare :

În situația în care amplasamentul imobilului nu este evidențiat în planurile cadastrale sau topografice ale localității/teritoriului administrativ (la scările 1:500, 1:2000 sau 1:10.000, după caz) aflate în gestiunea oficiului de cadastru și publicitate imobiliară teritorial, pentru identificarea imobilului solicitantului va putea prezenta, după caz, informații privind:

- localitatea, numărul cadastral și numărul de carte funciară, în cazul în care legea nu dispune altfel; sau
- elemente de reper, general cunoscute ; sau
- numărul de ordine și suprafața de teren înscrise în Registrul agricol ; sau
- plan de situație extras din cadrul unor studii și/sau planuri urbanistice elaborate anterior în zonă.

4) Planuri cadastrale/topografice, cu evidențierea imobilelor în cauză, astfel:

- pentru imobilele neînscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Plan de încadrare în zonă, la una din scările 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000, 1:500, după caz, eliberat, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară;
- pentru imobilele înscrise în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară: Extras din planul cadastral de pe ortofotoplan și extrasul de carte funciară pentru informare actualizat la zi, eliberate, la cerere, de către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară.

5) La rubrica „Semnătura” :

- se va înscrie și în clar numele solicitantului : persoană fizică sau reprezentant al persoanei juridice

\*\*) Se introduce "X" în casetă și se anulează ce nu corespunde

\*\*\*) Se face precizarea, după caz



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

Nr. cerere	37399
Ziua	23
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare  
100161221024



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103855 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103855	10.148	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>40846 / 15/12/2022</b>		
Act Notarial nr. 1694, din 15/12/2022 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 1) ALEXANDRU CĂTĂLIN-GEORGE, necăsătorit	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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



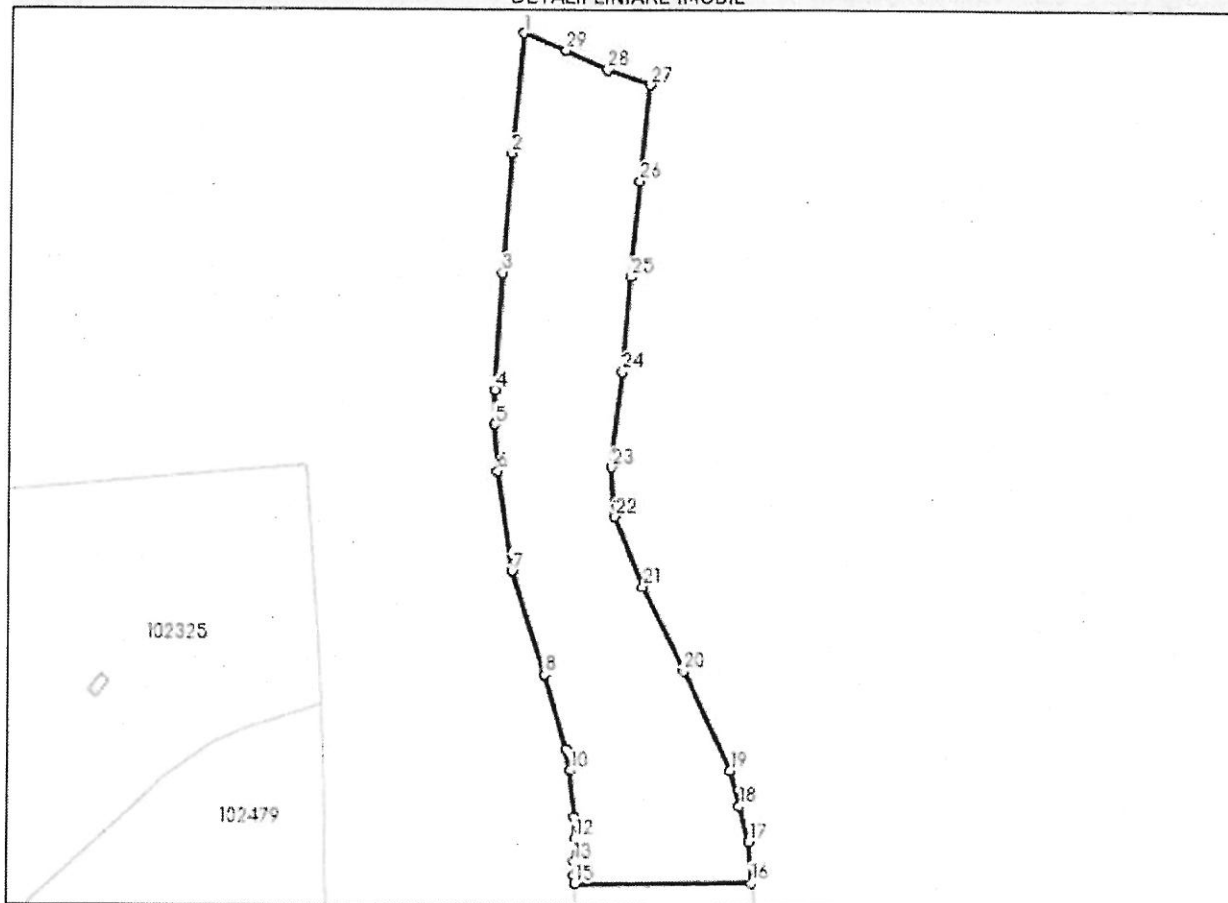
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103855	10.148	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	10.148	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.135
3	4	35.639
5	6	14.113
7	8	32.873
9	10	6.414
11	12	6.36

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	36.103
4	5	10.426
6	7	30.303
8	9	23.66
10	11	14.156
12	13	6.955

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	4.314	14	15	2.348
15	16	53.86	16	17	12.35
17	18	11.172	18	19	11.051
19	20	33.458	20	21	28.367
21	22	22.789	22	23	14.973
23	24	28.944	24	25	28.909
25	26	28.844	26	27	29.009
27	28	13.679	28	29	13.84
29	1	13.748			

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

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

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

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

Data și ora generării,

23/11/2023, 13:49



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103854 Fundata

Nr. cerere 37571  
Ziua 25  
Luna 11  
Anul 2023

Cod verificare  
100161294472



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sirnea, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103854	2.000	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103854-C1	Loc. Sirnea, Jud. Brasov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; casă de lemn

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 1) ALEXANDRU CĂTĂLIN-GEORGE, necăsătorit	A1, A1.1

### C. Partea III. SARCINI .

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

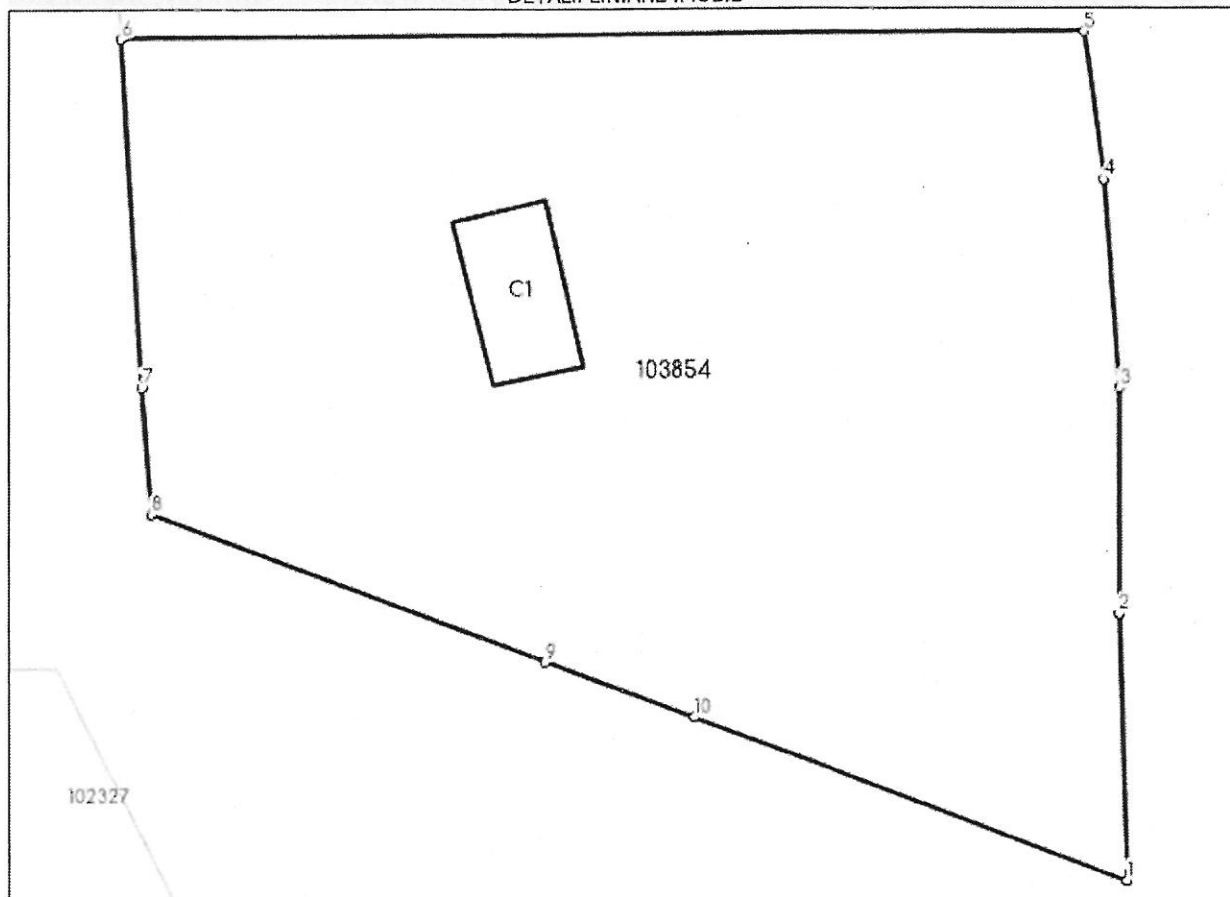
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103854	2.000	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.795	-	-	-	
2	curti constructii	DA	205	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103854-C1	construcții de locuințe	50	Cu acte	S. construita la sol:50 mp; S. construita desfasurata:50 mp; casă de lemn

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.848
2	3	12.649
3	4	11.501

Punct început	Punct sfârșit	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 proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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](http://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,**

25/11/2023, 02:58



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

Nr. cerere 37399  
Ziua 23  
Luna 11  
Anul 2023

Cod verificare  
100161221024



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103855 Fundata

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103855	10.148	Teren neimprejmuț;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40846 / 15/12/2022</b>	
Act Notarial nr. 1694, din 15/12/2022 emis de NP Csorik Ioan-Christian, contract de vânzare;	
B3	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ALEXANDRU CĂTĂLIN-GEORGE, necăsătorit	

### C. Partea III. SARCINI .

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

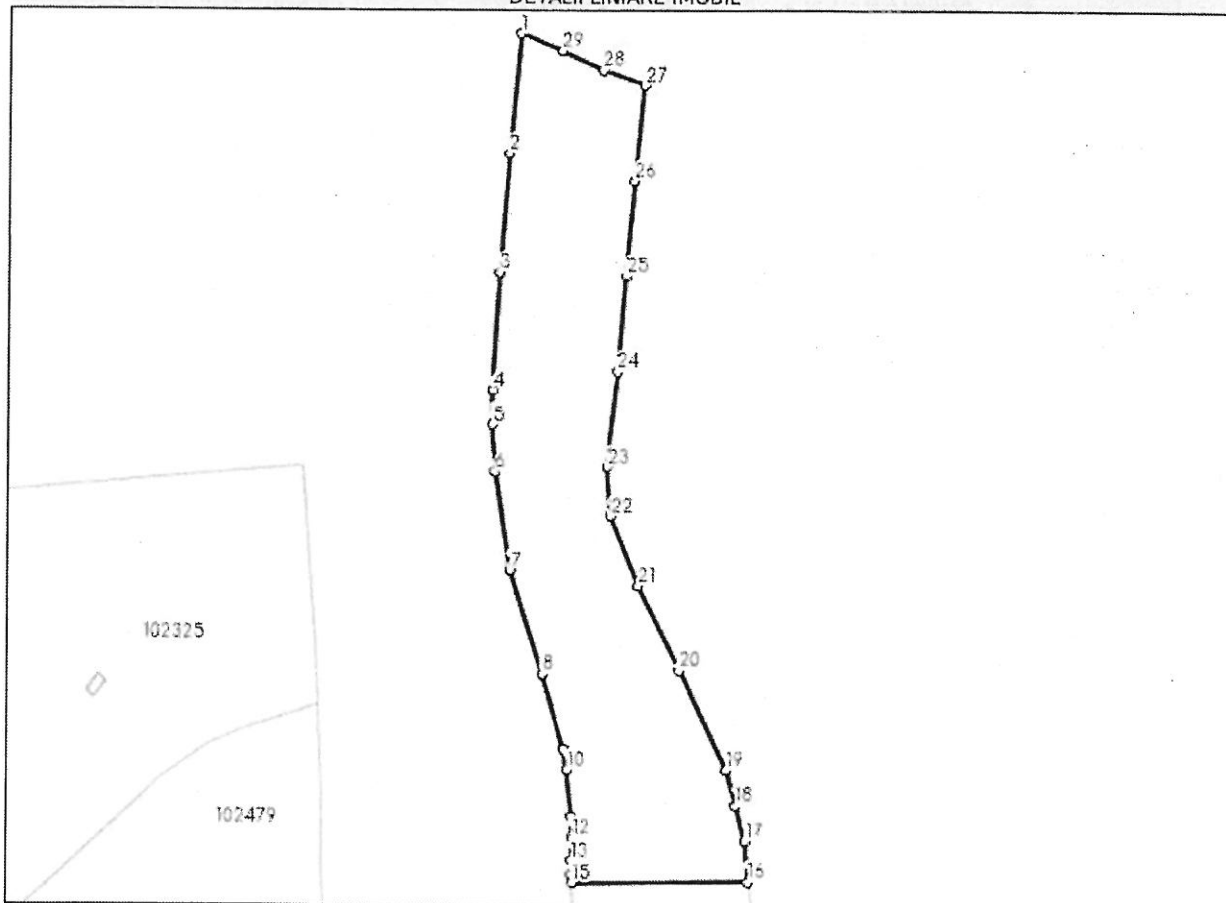
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103855	10.148	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	10.148	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.135
3	4	35.639
5	6	14.113
7	8	32.873
9	10	6.414
11	12	6.36

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	36.103
4	5	10.426
6	7	30.303
8	9	23.66
10	11	14.156
12	13	6.955

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
13	14	4.314
15	16	53.86
17	18	11.172
19	20	33.458
21	22	22.789
23	24	28.944
25	26	28.844
27	28	13.679
29	1	13.748

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
14	15	2.348
16	17	12.35
18	19	11.051
20	21	28.367
22	23	14.973
24	25	28.909
26	27	29.009
28	29	13.84

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://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,**

23/11/2023, 13:49



# PLAN TOPOGRAFIC

SCARA 1:200

Județul : Braşov  
Teritoriul administrativ : Fundata  
Cod SIIUTA : 41024  
Adresa Imobiliariei Com. Fundata  
Loc. Şirnea, 402444  
Nr. cad. 103854

Numele, prenumele și adresa proprietarului:  
**ALEXANDRU CATALIN-GEORGE**  
Str. Calea Meslier, Nr. 248-270, Bl. 14, Sc.4, Ap.131, Sector 2, Bucureşti

Nr. cad: 103855

53,86m

Nr. cad: 103854



Nr. top. 9786/1  
19,39m  
7,09m

Nr. top. 9790, 9791, 9792, 9793, 9794

11,50m  
8,27m  
12,25m  
14,85m

25,95m

8,80m

23,53m

S110  
1075,15

S120  
1056,74

**LEGENDA**

Contur proprietar  
Limita PUZ  
Baza  
Căruş general  
Construcţii  
Pondere roşie  
Baza satelit  
Sistem  
Apert (vector)  
Apert (punct)  
Punct de staţie  
Punct de teren  
Punct de referinţă  
Punct de nivel  
Punct de cotă

Executant:  
**ing. CALARA MARIAN-IONUT**  
Categorie D  
RO-B-F-1985  
Data: 22.09.2023

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

Receptionari:

Nr.	N.	Y
1	41102176	52147156
2	41111188	52147146
3	41111172	52147200
4	41115211	52106710
5	41134244	52103188
6	41134250	52103185
7	41135215	52147147
8	41135215	52147158

Inventar limita PUZ

NOTA  
Sistem de Proiecție Stereografic - 1970 prin plan secant unte  
Sistem de Referință Geoid - 1975

Semnat digital  
de **Marius Pipici**  
Data:  
2023.09.26  
09:00:53 +03'00'

