

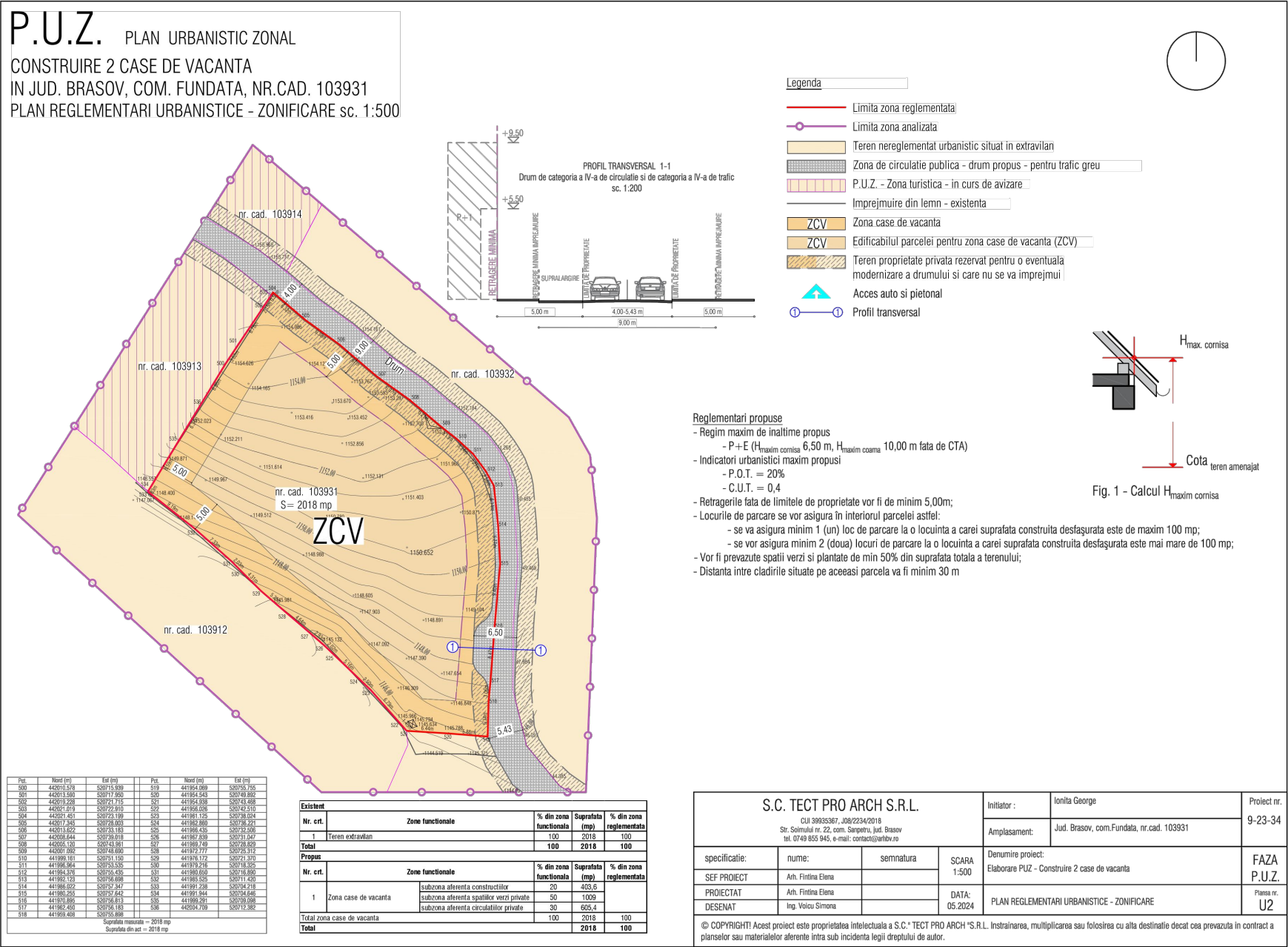
CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL - "CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA", IN
JUDETUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, F.S., F.N., NR. CAD. 103931

Initiator: Ionita George

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

-ETAPA 2-



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

ÎN PERIOADA 22.04.2025-07.05.2025, ÎNTRE ORELE 08:00-12:00.

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



Președinte

Nr. 8682 din 23.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 132 din 23.04.2024

În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a Cererii adresate de **IONIȚĂ GEORGE** cu domiciliul în mun. București, sector 1, str. Calea Floreasca, nr. 47A, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhbv.ro, înregistrată la nr. 8682, din 2024-04-09.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata sau identificat prin Plan de încadrare în zonă, Plan de situație, Extras de Carte Funciara nr. 103931 Fundata

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu Avizul Consiliului Județean Brașov nr. 110 din 23.12.1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungită prin HCL nr. 58/23.11.2023

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

- o Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata - conform P.U.G.
- o Drept de proprietate asupra imobilului: **IONIȚĂ GEORGE ȘI IONIȚĂ TUDORA** - conf. extrasului de C.F. nr. 103931 Fundata;
- o **Restricții/regim special instituit:** Terenul este amplasat în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata.

2. Regimul economic:

- o Folosința actuală: fâneață extravilan S= 2 018 mp, conf. C.F. nr. 103931 Fundata;
- o Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- o Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal;

3. Regimul tehnic:

Prin PUZ se vor încadra construcțiile propuse în caracterul specific al zonei. Se va respecta caracterul risipit al așezărilor rurale de munte, precum și legislația în vigoare referitoare la protecția împotriva incendiilor, regimul de însorire, vizibilitate, etc.

Pentru respectarea arhitecturii tradiționale recomandăm studiul "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.

Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la un drum public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform HG nr. 525/1996.

Accesul se va face din drumul Vârful Micului pe drumul existent, conform avizului Primăriei Fundata nr. 1324/12.04.2024.

Se va dovedi caracterul public al drumului existent sau se va aduce dovada dreptului de acces
Conf. HG 525/1996:

Art. 13 "Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun **cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale** ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat **este interzisă**."

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

Art. 27 "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică."

P.U.Z. se va elabora și aproba - **în baza unui aviz de oportunitate** - întocmit cf. Lg. 350/2001 modificată și completată, respectându-se Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996, Legea 350/2001.

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal; b) piese desenate, constând în plan de încadrare 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:

- teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
- pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestora vor fi stabilite după caz;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

- dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
- 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:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- 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 totale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral (cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției) până în punctul cel mai înalt al acoperișului.

Prin documentația de urbanism să se prevadă 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conf. Legii 24/2007.

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

În Regulamentul local de urbanism aferent PUZ 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 hârtie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar planșa de reglementări în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

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

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANȚĂ

**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 :

Agencia 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 emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere 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 accord 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 emiterea 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

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

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

Altele (avize amplasament)

▲ Electrica SA Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

▲ Prevenirea și stingerea incendiilor;

▲ Apărarea civilă;

▲ Protecția mediului;

▲ Sănătatea populației;

d3) Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

▲ Dovada titlului asupra imobilului;

▲ Gospodărirea apelor;

▲ Alimentare cu apă și canalizare - Regia autonomă a com. FUNDATA;

▲ O.C.P.I. Brașov;

▲ A.N.I.F.;

▲ M.Ap.N. - Statul Major General;

▲ M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Brașov ;

▲ Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național - Direcția de Cultură Brașov;

4) Studii de specialitate

▲ P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal;

▲ Studiu geotehnic;

▲ Studiu topografic - vizat OCPI;

Alte avize/acorduri

▲ Acordul autentificat al proprietarilor tabulari;

▲ Dovada accesului la drumul Vârful Micului;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția 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.

PREȘEDINTE,

Todorică-Constantin ȘERBAN

L.S.



SECRETAR,

Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ȘEF,

Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de **16** lei, conform chitanței/OP nr. _____ din **23.04.2024**.

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. DIN

de la data de până la data de

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

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Șef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de , conform chitanței/OP din .
Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103931 Fundata

Nr. cerere	5312
Ziua	12
Luna	02
Anul	2025

Cod verificare
100186168057



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, Extravilan Sirnea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103931	2.018	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30582 / 02/10/2023		
Act Notarial nr. 1067, din 29/09/2023 emis de NP Balau Ioan Marian, contract de donație;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept donație ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) IONIȚĂ GEORGE, și soția 2) IONIȚĂ TUDORA	A1

C. Partea III. SARCINI .

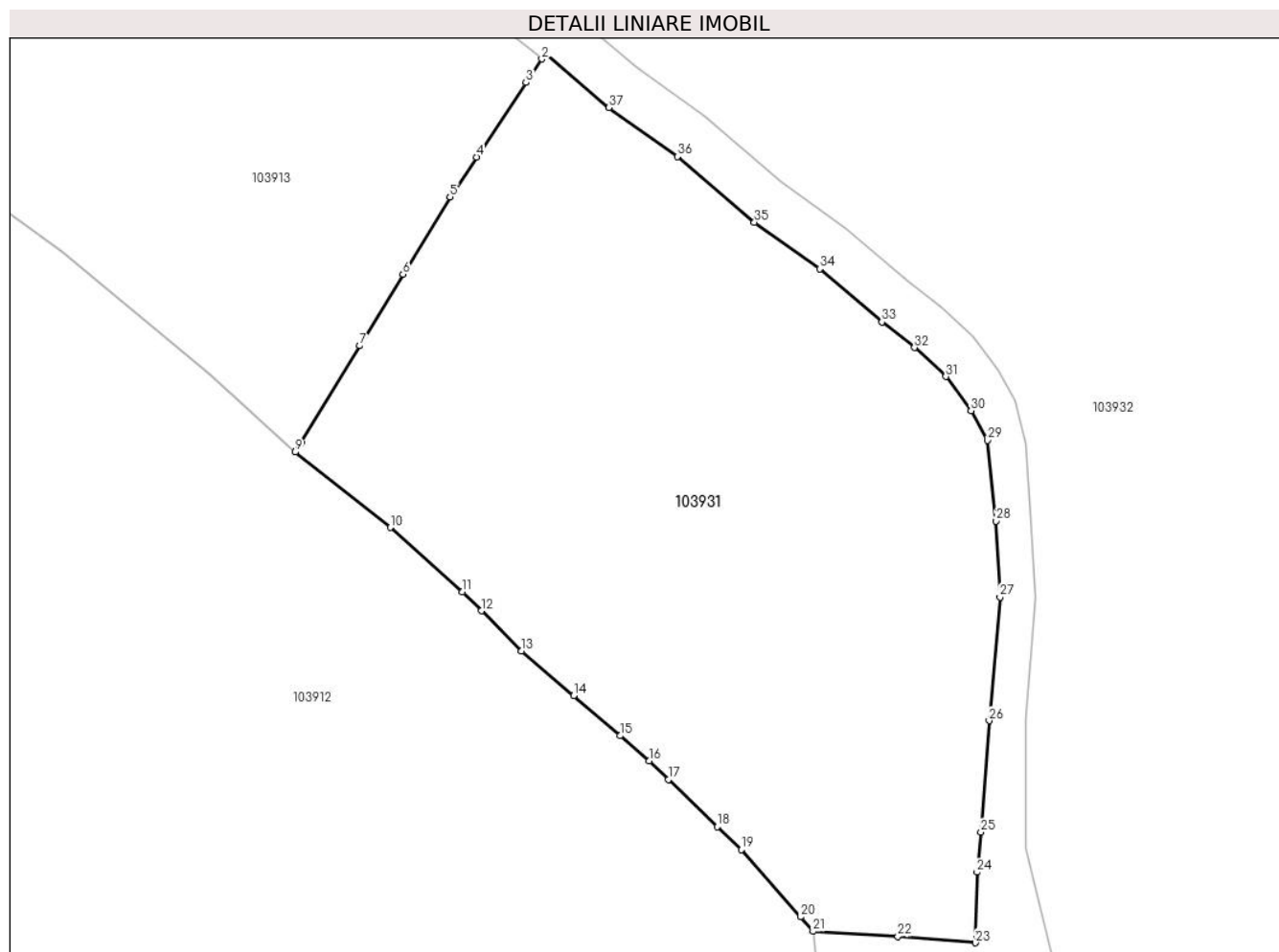
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103931	2.018	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	2.018	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.52
3	4	6.78
5	6	6.863
7	8	8.591
9	10	9.193
11	12	2.029

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	2.153
4	5	3.622
6	7	6.336
8	9	0.826
10	11	7.327
12	13	4.306

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	5.202	14	15	4.641
15	16	2.927	16	17	2.025
17	18	5.156	18	19	2.502
19	20	6.791	20	21	1.45
21	22	6.436	22	23	5.882
23	24	5.341	24	25	3.055
25	26	8.468	26	27	9.397
27	28	5.775	28	29	6.135
29	30	2.583	30	31	3.211
31	32	3.243	32	33	3.127
33	34	6.212	34	35	6.071
35	36	7.67	36	37	6.379
37	1	6.32			

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

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

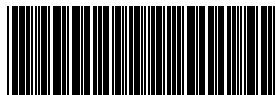
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

12/02/2025, 11:17

Cod verificare



100184700967

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103931**, UAT Fundata / BRASOV, -

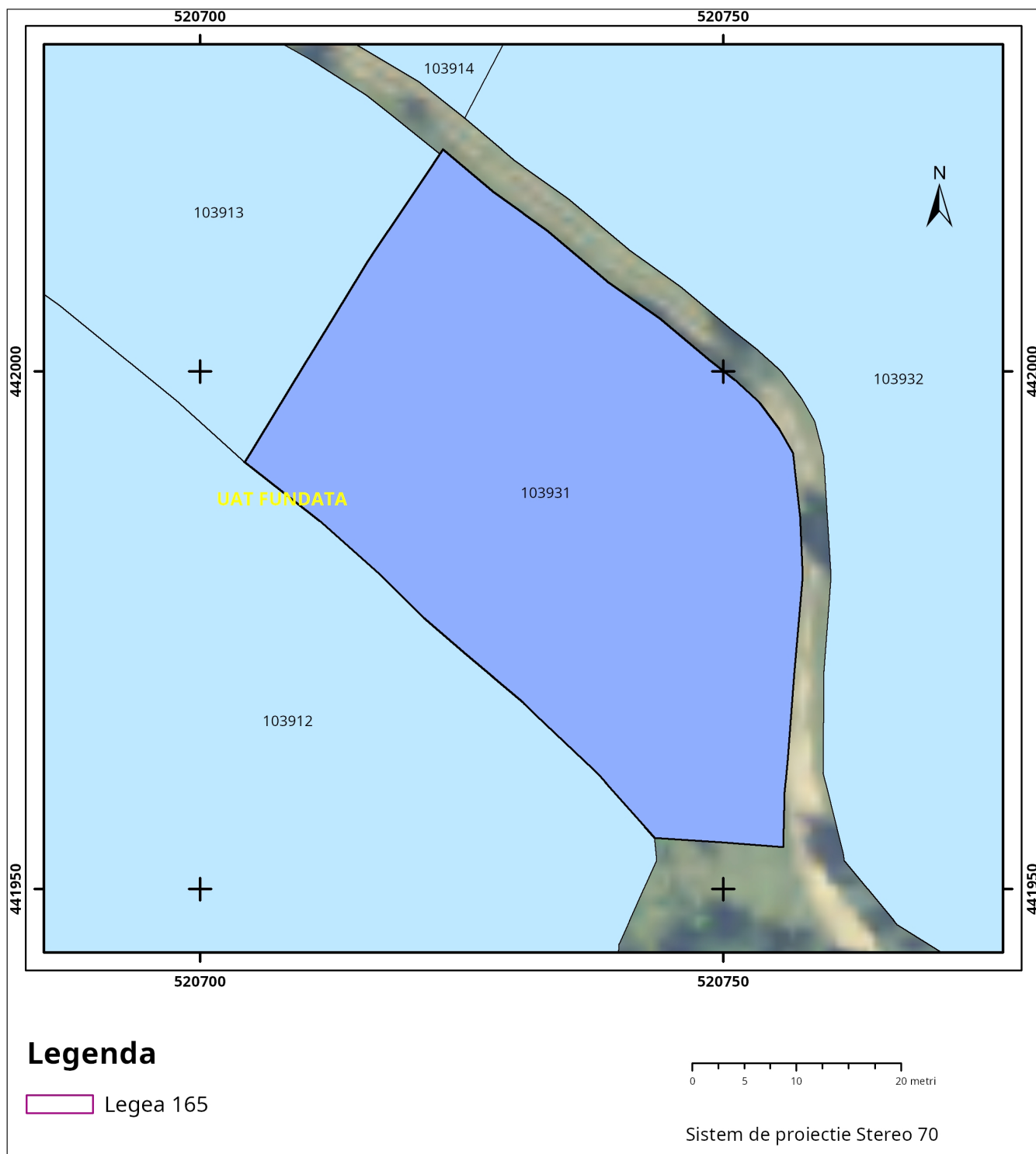
Nr.cerere	626
Ziua	10
Luna	01
Anul	2025

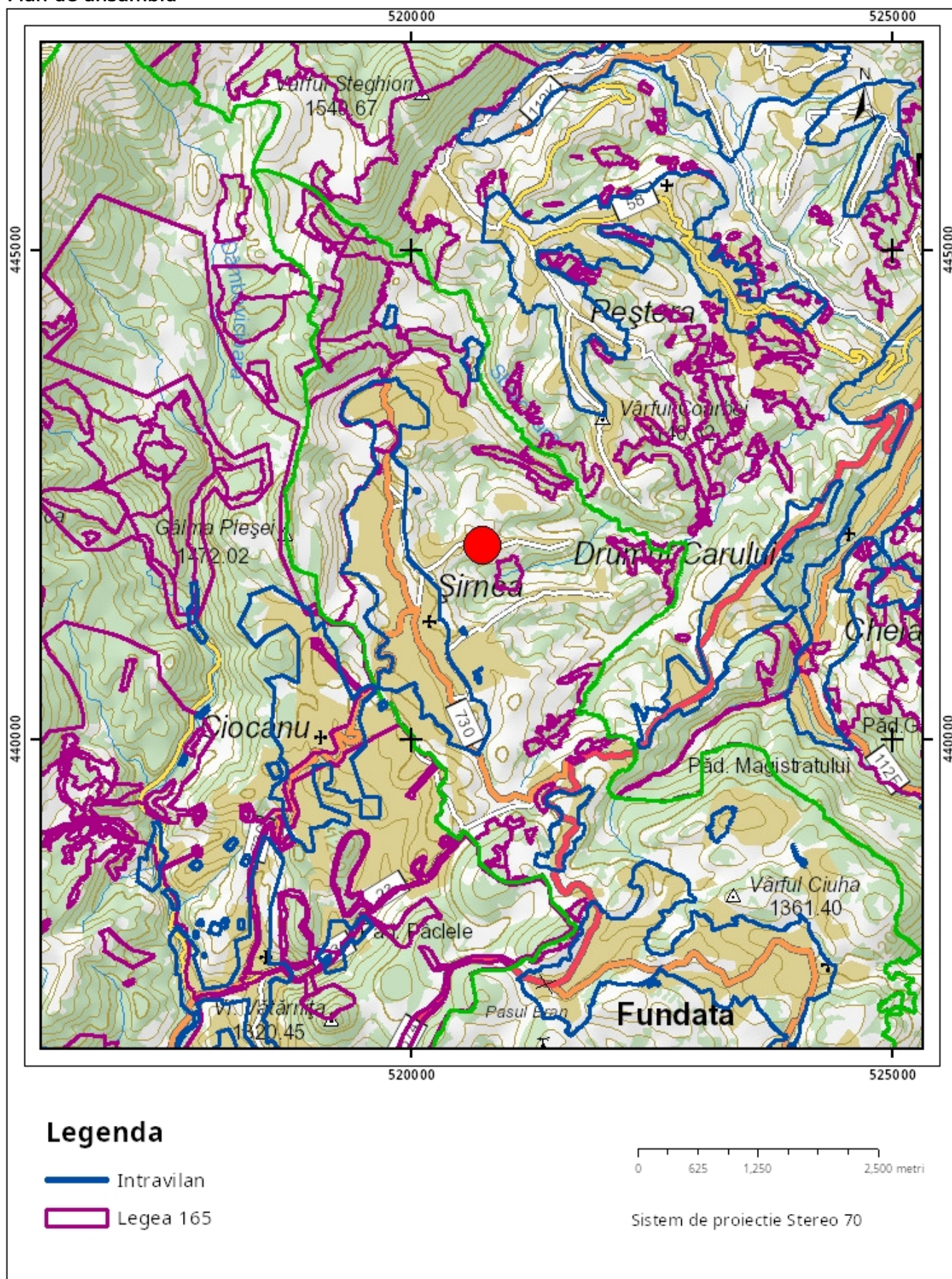
Teren: 2.018 mp

Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2018mp

Plan detaliu





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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-01-2023
Data și ora generării: 10-01-2025 15:00



JUDEȚUL BRAȘOV

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

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



Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/23856 din
14.10.2024 / Nr. act (R1)16724 din
14.10.2024
Data: 14.10.2024 15:42:49 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **IONIȚĂ GEORGE prin S.C. Tech Pro Arch S.R.L.**, cu domiciliul/ sediul în **municipiul București, comuna -, sat -, sectorul -, cod postal -, str. Calea Floreasca, nr. 47A, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhby.ro**, înregistrată la nr. **14141/17.06.2024**,

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

AVIZUL DE OPORTUNITATE Nr. 14/04.10.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru: **Construire 2 case de vacanță**, generat de imobilul: **teren extravilan, în suprafață de 2.018,00 mp cu folosința actuală fâneată, conform extras CF nr. 103931 - nr. cadastral 103931 iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren arabil - extravilan.**

cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform Avizului eliberat de Primăria comunei Fundata, nr. 948/27.03.2024, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad.23061/27.03.2024, precum și a documentației tehnice aferente prezentului aviz, terenul ce va fi reglementat este delimitat după cum urmează:

- **la Nord și Est – drum Vârful Micului;**
- **la Sud – proprietate privată nr.cad 103912;**
- **la Vest – proprietate privată nr. cad. 103913;**

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea propusă: **case de vacanță**

3. Indicatori urbanistici propuși



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



- **POTmaxim = 20%; CUT maxim = 0,40;**
- **Regim de înălțime: P+E;**
- **Alinierea clădirilor, precum și retragerile față de limitele laterale și posterioară se vor stabili prin PUZ, conform avizelor și acordurilor ce vor fi obținute în baza Certificatului de urbanism, precum și a legislației specifice în vigoare;**
- **Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcțiile propuse trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire "răsfirat" și se va ține cont Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR.;**
- **Se va respecta HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 referitoare la suprafața minimă pentru construire;**

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

Conform Avizului pentru elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanță, eliberat de Primăria comunei Fundata, accesul la obiectivul propus de va face din drumul existent; în sensul organizării circulației și accesului la zona studiată, beneficiarul va pune la dispoziția Comunei Fundata suprafața de teren necesară extinderii drumului existent.

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizele menționate în Certificatul de urbanism nr. 132/23.04.2024, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului PUZ.

4. Capacitățile de transport admise

Specifice activității propuse.

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

Conform Certificat de urbanism nr. 132/23.04.2024.

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

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

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **132/23.04.2024**.

Achitat taxa de 31 lei, conform chitanței nr. OP / 16.10.2024

/Președinte	Arhitect-șef
 Semnat digital de: TODORICA-CONSTANTIN SERBAN Aprobare 14.10.2024 15:41:40 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Avizare si aprobare 14.10.2024 14:00:59 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: MARIA-MAGDOLNA COSMA Intocmit 08.10.2024 10:54:00 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 09.10.2024 12:46:29 (GMT+03:00)

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELETRONIC

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Inițiator:	Ioniță George
Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	9-23-34
Data elaborării:	05.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, județul Brașov, f.n., identificat prin C.F. nr. 103931 nr. cad. 103931 în vederea realizării a 2 case de vacanță.

➤ Solicități ale temei program:

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

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

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul ce face obiectul prezentei documentații, se află în extravilanul comunei Fundata.

1.3. Surse documentare

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

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

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

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

➤ **Date statistice**

Comuna Fundata este situată în centrul țării, la extremitatea sudică a județului Brașov, în bazinul ce se desfășoară între masivele Bucegi și Piatra Craiului, în culoarul Rucăr – Bran. Ea ocupă nivelurile superioare ale platformei brănele (1200-1300 m) și este cea mai înaltă așezare carpatică românească, cu locuințe situate la peste 1300 metri altitudine și chiar 1400 metri altitudine. Suprafața totală a comunei este de 3681 ha, după cum se precizează în Documentul Institutului Național de Statistică din anul 2008, referitor la suprafața fondului funciar.

În cadrul Strategiei de Dezvoltare a comunei Fundata viziunea de dezvoltare va trebui să accepte și să personalizeze în interes local elemente actuale ale tendințelor de dezvoltare:

- recunoașterea dezvoltării mecanismelor tehnico-edilitare, ca forță pozitivă în realizarea obiectivelor strategice locale de îmbunătățire a standardelor de locuire, a echității și a durabilității;
- promovarea comunei Fundata ca zonă turistică pe plan județean, național și european;
- alocarea de resurse locale în concordanță cu importanța strategică a dezvoltării rurale;
- realizarea de parteneriate cu sectorul privat, bazate pe interese comune de dezvoltare.

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

În imediata vecinătate, la nord-vest de zona reglementată se află în curs de avizare P.U.Z. – Zonă turistică.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind evoluția zonei

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

În vecinătatea terenului analizat, se află un Plan Urbanistic Zonal – Zonă turistică, în curs de avizare, ceea ce subliniază potențialul zonei pentru dezvoltare turistică.

➤ Potențial de dezvoltare

Zona analizată prezintă un potențial semnificativ de dezvoltare turistică. Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul comunei.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 10 km față de centrul localității.

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

- la nord și est – drum
- la vest – teren identificat cu nr. cad. 103913 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic, dar pentru care s-a propus un P.U.Z. – Zonă turistică, documentație aflată în curs de avizare);
- la sud – teren identificat cu nr. cad. 103912 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).

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

Terenul este situat în partea de est a comunei, la o distanță de aproximativ 10,3km de centrul acesteia, minim 11,8km față de magazin/supermarket, 11,9 km de Biserică, min 8,5 km față de Primărie.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Situată la altitudinea de 1360 m, Fundata este localitatea situată la cea mai înaltă altitudine din țară. Aflată la mijlocul distanței între Bran și Rucăr, pe culoar, aceasta este străjuită de munții Bucegi și munții Piatra Craiului.

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

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

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din drum de pământ (cu lățime cuprinsă între 3,66m-5,43m).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenul reglementat este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 103931 nr. cad. 103931), pe care există o clădire (cu destinația de anexă) din lemn, executată în anul 1918 conform adeverinței nr. 18/2005 emisă de Primăria comunei Fundata. Construcția existentă pe teren se va desființa după aprobarea PUZ, la momentul obținerii autorizației de construire. Terenul este situat în extravilanul localității fără reglementări urbanistice.

În partea de nord-est și de sud-vest a zonei reglementate, au fost executate mai multe construcții cu destinație turistică, iar în imediata vecinătate, la vest de zona reglementată se află un P.U.Z. – Zonă turistică, în curs de avizare.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinație turistică.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul foarte redus, însă zona are potențial turistic de dezvoltare.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, zona studiată este lipsită de servicii.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În imediata vecinătate nu există spații verzi publice amenajate.

- **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa rețelelor edilitare și lipsa reglementărilor pentru edificarea construcțiilor pe terenul studiat.

2.6. Echipare edilitară

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

- **Apă**

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există rețea de alimentare cu apă.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

- **Alimentare cu energie electrică**

Conform avizului emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Relația cadrul natural-cadrul construit**

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

➤ **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) aprobat prin H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin H.C.L. nr. 58/23.11.2023, terenul ce urmează a fi reglementat se află în extravilanul comunei, nereglementat din punct de vedere urbanistic.

3.2. Valorificarea cadrului natural

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

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se va realiza din drumul existent care va fi prevăzut pentru trafic greu.

Profilul transversal al drumului este prevăzut în planșa U2 - plan reglementari urbanistice - zonificare, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- 4,00-5,43 m parte carosabilă cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmu.

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

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 5,90% și 10,50% conform planului de ilustrare urbanistică – U2.1.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp;

- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp.

Notă: Costurile aferente amenajării accesului și drumului de incintă vor fi suportate de proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

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

3.4.1. Reglementări urbanistice

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

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 50% din suprafața terenului.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZCV – Zonă case de vacanță**

3.4.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan		100	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcționala	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zonă case de vacanță	subzonă aferentă construcțiilor	20	403,6	
		subzonă aferentă spațiilor verzi private	50	1009	
		subzonă aferentă circulațiilor private	30	605,4	
Total zonă case de vacanță			100	2018	100
Total				2018	100

3.4.3. Indicatori urbanistici

▪ ZCV – Zonă case de vacanță

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

Existent: P.O.T. = 0,74 %

Propus: P.O.T.max.= 20 %

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

Existent: C.U.T.max.= 0,007

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

Regimul maxim de înălțime

Existent: Parter

Propus: max. P+E cu $H_{\text{maxim cornișă}} = 6,50 \text{ m}$ față de C.T.A., $H_{\text{maxim coamă}} = 10,00 \text{ m}$ față de C.T.A.

Retragerile minime față de limitele de proprietate:

- minim 5,00 m

Alinierea față de drum:

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de 5,00m de la aliniament.

Retragerea minimă a împrejuririi față de drum este de minim 2,50m de la aliniament.

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

• Apă

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă există rețea de alimentare cu apă.

Alimentarea cu apă a imobilului se va face din rețeaua de apă existentă.

Conform avizului nr. 11/28.01.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza din rețeaua publică de alimentare cu apă a comunei Fundata, prin extindere cu o conductă HDPE Dn 110mm, cu L=780m la care se va realiza un branșament din conductă HDPE Dn 32mm, cu L=3,5m, echipat cu apometru Dn 20mm. Rețeaua de alimentare cu apă din incinta amplasamentului se va realiza din conducte HDPE Dn 25mm, L=40m.

• Canalizare

Conform avizului nr. 3166/07.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, în comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Până la execuția rețelelor de canalizare apa uzată menajeră se va evacua în bazin etanș vidanjabil.

Conform avizului nr. 11/28.01.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil cu $V=15\text{mc}$) ce asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare, printr-o rețea de canalizare realizată din conducte PVC-KG Dn 160mm, cu L=39m. Bazinul de stocare ape uzate menajere se va vidanja periodic de către societăți autorizate conform codurilor CAEN, pe bază de contract.

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

Soluțiile de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

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

Alimentarea cu energie electrica se va realiza din rețeaua existentă în zona, conform proiectului vizat de SDEE Brașov.

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

3.6. Protecția mediului

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

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

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platforma va putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

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

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

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

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

Conform notificării nr. 189/A/05.02.2025 emisă de Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov, amplasamentul studiat va respecta normele igienic-sanitare referitoare la: instituirea zonelor de protecție sanitară față de obiective cu risc existente în zonă (ferme, depozitare deșeuri, unități servicii, etc.) – dacă este cazul, față de surse de apă/rezervoare de înmagazinare apă potabilă – dacă este cazul. Se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 referitoare la: suprafețele minime ale încăperilor de locuit, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale, platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, spațiile pentru gararea și parcarea autovehiculelor (inclusiv distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit).

3.7. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 103931 nr. cad. 103931 S=2018 mp).

▪ Circulația terenurilor

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

Terenul rezervat modernizării drumului va trece în domeniul public în momentul în care va exista un proiect tehnic pentru modernizarea drumului, realizat de către autoritățile publice locale.

4. Concluzii, măsuri în continuare

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

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

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



Intocmit:
Arh. Fintina Elena



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire 2 case de vacanță
Inițiator:	Ioniță George
Amplasament:	Jud. Brașov, comuna Fundata, nr. cad. 103931
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	9-23-34
Data elaborării:	05.2024
Elaborator:	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.ro

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – Construire 2 case de vacanță, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

I. Dispoziții generale

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

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

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică pe parcela studiată, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48¹ alin. 5 din Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a

P.U.Z.-ului către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2 din Legea 350/2001**.

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

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

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

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

Legislația specifică:

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

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

Legislația complementară:

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

3. Domeniul de aplicare

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

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

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenul studiat și reglementat, situat în județul Brașov, comuna Fundata, f.n., înscris în C.F. nr. 103931 nr. cad. 103931 în suprafață de 2018 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenul descris mai sus, este situată în extravilanul comunei Fundata f.n. și este delimitată:

- la nord și est – drum
- la vest – teren identificat cu nr. cad. 103913 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic, dar pentru care s-a propus un P.U.Z. – Zonă turistică, documentație aflată în curs de avizare);
- la sud – teren identificat cu nr. cad. 103912 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

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

Conform avizului nr. 166/20.03.2025 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoarie și altele asemenea.

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

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

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

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

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă de turism.

Conform avizului nr. 132/23.04.2024 emis de Ministerul Apărării Naționale, Statul Major al Apărării, se va respecta cu strictețe limitele amplasamentului și a zonelor funcționale prevăzute în documentație și neafectarea sub nici o formă a activităților militare, terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării Naționale.

Art. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

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

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

Existent: P.O.T. = 0,74%

Propus: P.O.T.max.= 20%

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

Existent: C.U.T. = 0,007

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

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de SDEE Brașov.

Terenul rezervat modernizării drumului va trece în domeniul public în momentul în care va exista un proiect tehnic pentru modernizarea drumului, realizat de către autoritățile publice locale.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

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

Pentru un echilibru între lumină și confort termic, se recomandă orientarea dormitoarelor către est. Această orientare poate contribui la reducerea costurilor pentru încălzirea și răcirea locuințelor, deoarece permite beneficierea de căldura și lumina naturală a soarelui în timpul dimineților.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire.

Conform notificării nr. 189/A/05.02.2025 emisă de Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov, amplasamentul studiat va respecta normele igienico-sanitare referitoare la: instituirea zonelor de protecție sanitară față de obiective cu risc

existente în zonă (ferme, depozitare deșeuri, unități servicii, etc.) – dacă este cazul, față de surse de apă/rezervoare de înmagazinare apă potabilă – dacă este cazul. Se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 referitoare la: suprafețele minime ale încăperilor de locuit, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale, platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, spațiile pentru gararea și parcarea autovehiculelor (inclusiv distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit).

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

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

Retragerea minimă față de aliniament este de:

- minim 5,00m pentru construcții;
- minim 2,50 m pentru împrejmuire.

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

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

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- minim 5,00 m

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

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

Edificabilul parcelei:

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

Amenajabilul parcelei:

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

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);

- b) împrejurimile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

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

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

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

➤ profil transversal tip 1

- 4,00-5,43 m parte carosabilă cu o posibilă extindere la o etapă ulterioară a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare; Terenul ce este rezervat pentru o posibilă extindere a drumului nu se va împrejmui.

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

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 5,90% și 10,50% conform planului de ilustrare urbanistică – U2.1.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp;

Notă: Costurile aferente amenajării accesului și drumului de incintă vor fi suportate de proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Art. 2. Accesele pietonale

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

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de

acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

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

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

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

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare. Până la execuția și punerea în funcțiune a rețelei de canalizare apele se pot evacua în bazine betonate etanș vidanjabile cu evacuarea periodică a acestora în baza contractuala cu o societate acreditata.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente extinderilor/realizării rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

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

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- max. P+E cu Hmax. cornișă = 6,50 m față de CTA, Hmax. coamă = 10,00 m față de CTA.

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate caselor de vacanță, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. lemn, piatră, tencuieli tradiționale pe bază de var stins, pereți exteriori îmbrăcați cu șindrilă, având o culoare neutră, învelitoare din șită etc.).

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

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

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

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

Art. 3. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. astfel: dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

Prin prezenta documentație nu se propune dezmembrarea parcelei.

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

Art. 1. Parcaje

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

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

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2 (două) locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp.

Notă: Costurile aferente amenajării accesului și drumului de incintă vor fi suportate de proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Art. 2. Zone verzi și plantate

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează, min 50 %.

Art. 3. Împrejmui

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

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

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

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

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevede următoarea zonă funcțională:

• Zonă case de vacanță (ZCV)

Funcțiuni admise

- case de vacanță, pensiuni, cabane turistice, în regim de construire discontinuu, izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine, etc.)
- spații pentru agrement, odihnă, recreere.

Funcțiuni interzise

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

2. Dispoziții finale și concluzii

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

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

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

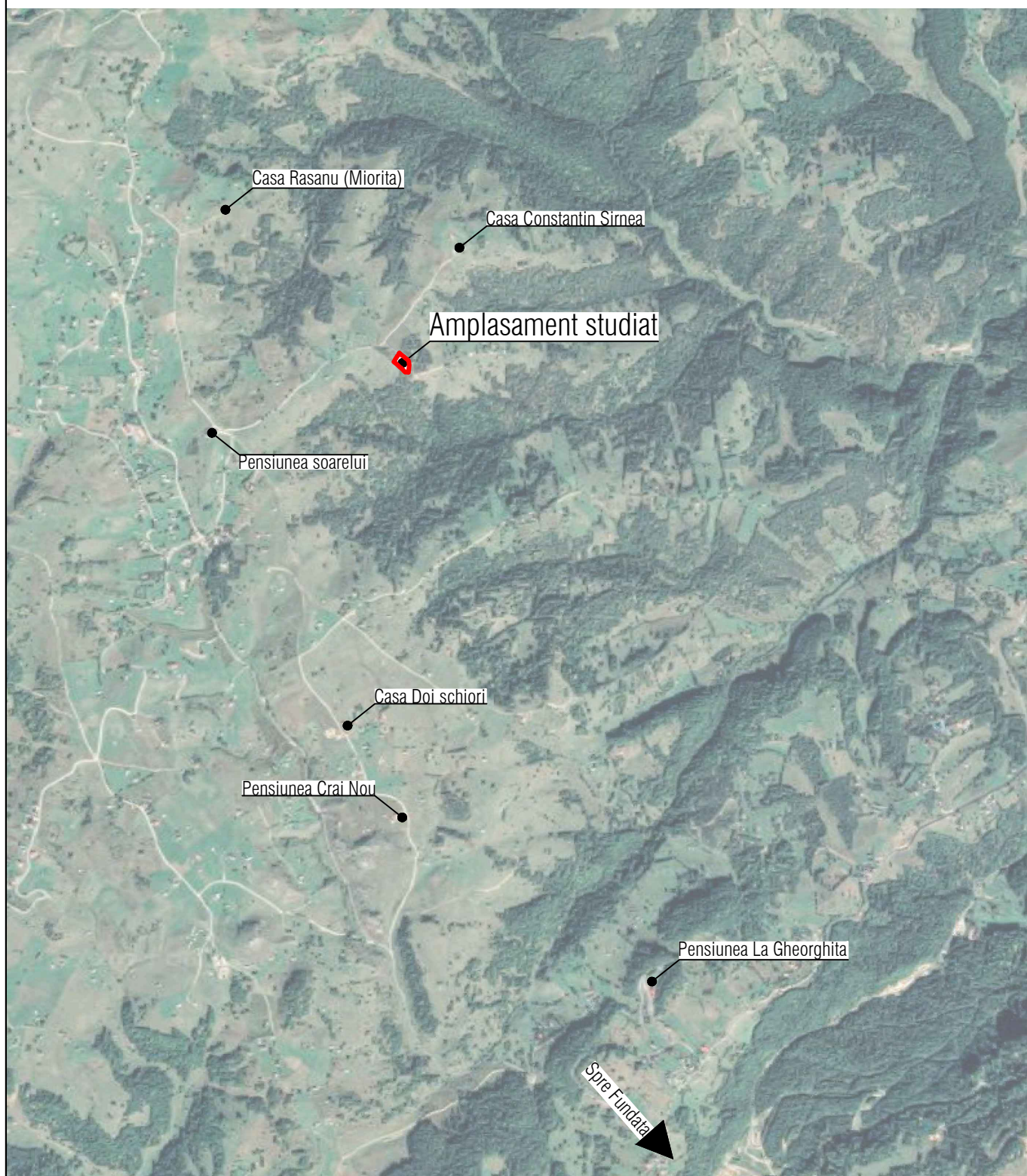
Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

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

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

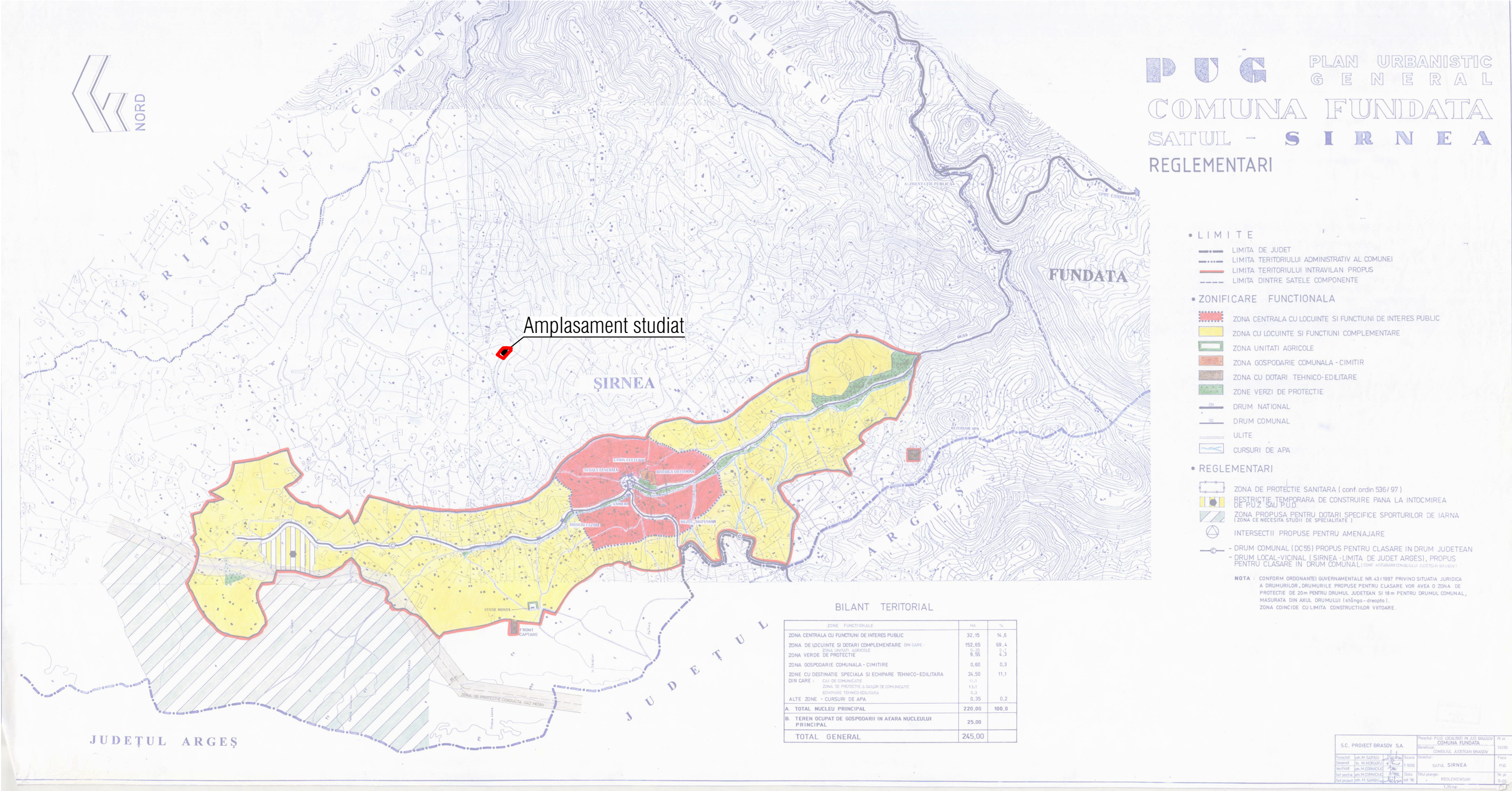


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:20000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator :	Ionita George ...	Proiect nr. 9-23-34
			Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931	
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				Plansa nr. U01
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
DESENAT	Ing. Voicu Simona				

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



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator : Ionita George	Proiect nr. 9-23-34
Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931			Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta	FAZA P.U.Z.
specificatie:	nume:	semnatura:	PLAN DE INCADRARE IN PUG	Plansa nr. U02
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			
DESENAT	Ing. Voicu Simona			

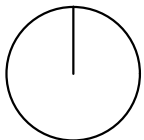
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA

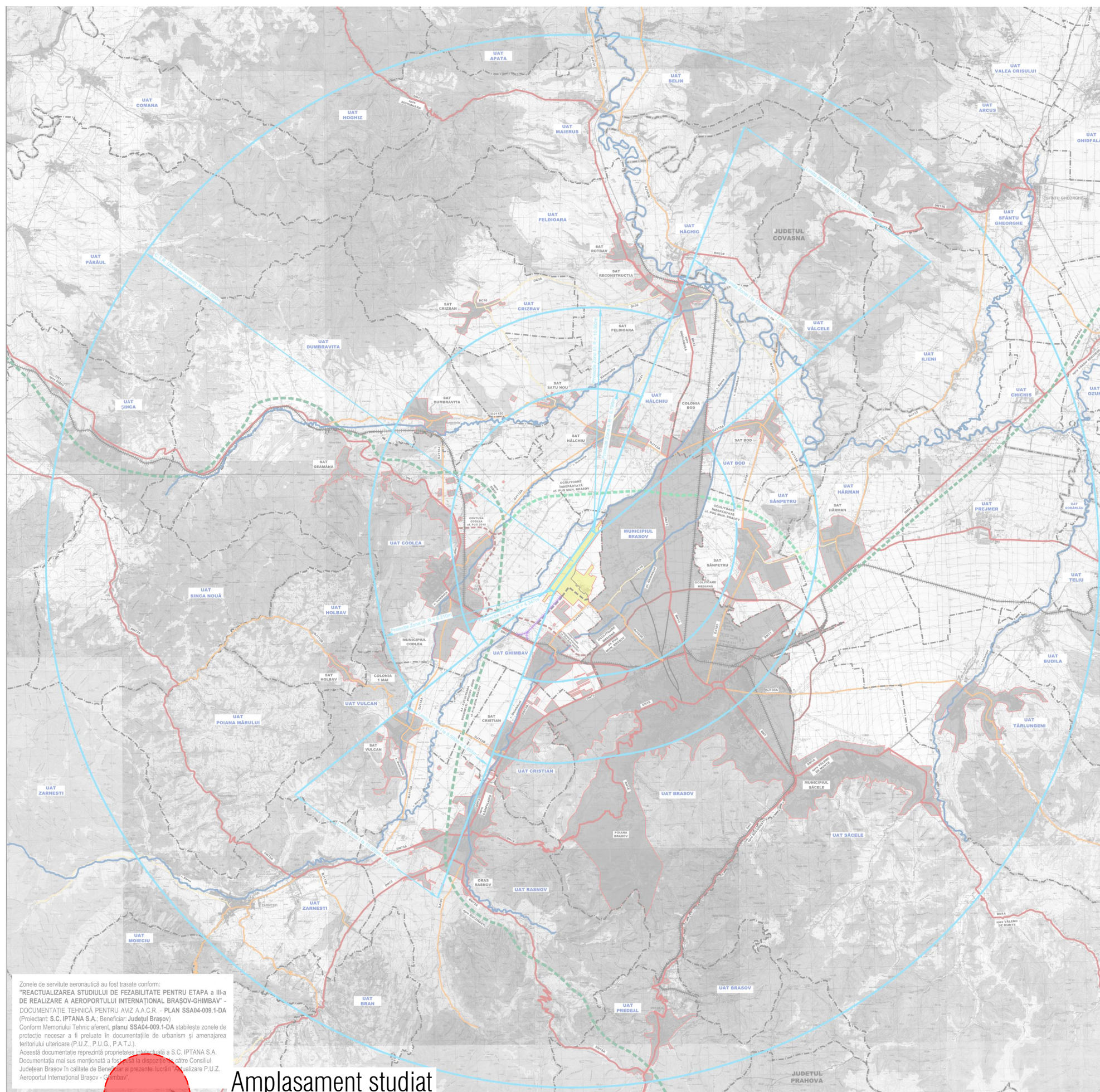
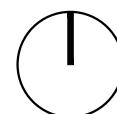
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES sc. 1:5000



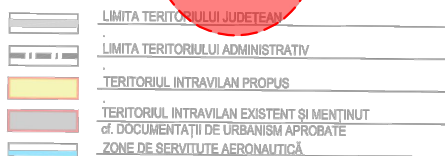
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator :	Ionita George	Proiect nr.
			Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931	9-23-34
specificatie:	nume:	semnatura:	Denumire proiect:		FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona		DATA:	05.2024	
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV" sc. 1:200000



Amplasament studiat

LIMITE

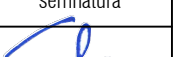


RETEA HIDROGRAFICĂ



CIRCULATII



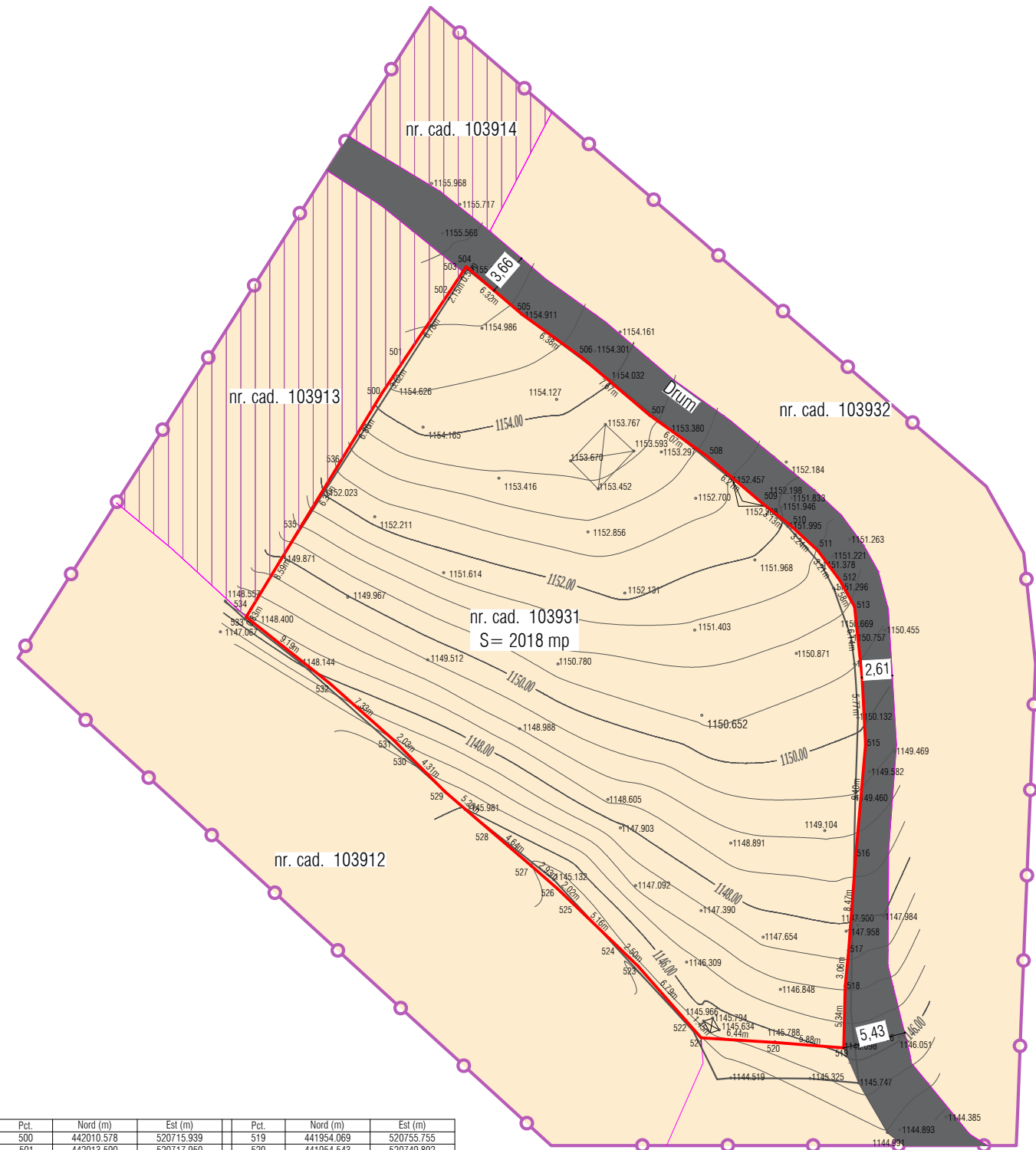
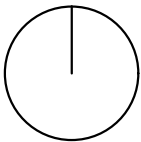
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbtv.ro				Initiator : Ionita George	arhitect DE DREPT DE SEMNATURA
				Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:200000	Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA: 05.2024	PLAN SUPRAPUNERE PLANSA AFERENTA "ACTUALIZARE PUZ - AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAV"	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				
DESENAT	Ing. Voicu Simona				
					Planşa nr. U04

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



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	442010.578	520715.939	519	441954.069	520755.755
501	442013.590	520717.950	520	441954.543	520749.892
502	442019.228	520721.715	521	441954.938	520743.468
503	442021.019	520722.910	522	441956.026	520742.510
504	442021.451	520723.199	523	441961.125	520738.024
505	442017.945	520728.003	524	441962.860	520736.221
506	442013.622	520735.183	525	441966.435	520732.506
507	442008.644	520739.018	526	441967.839	520731.047
508	442005.120	520743.961	527	441969.749	520728.829
509	442001.092	520748.690	528	441972.777	520725.312
510	441999.161	520751.150	529	441976.172	520721.370
511	441996.964	520753.535	530	441979.216	520718.325
512	441994.376	520755.435	531	441980.650	520716.890
513	441992.123	520756.698	532	441985.525	520711.420
514	441986.022	520757.347	533	441991.238	520704.218
515	441980.255	520757.642	534	441991.944	520704.646
516	441970.895	520756.813	535	441999.291	520709.098
517	441962.450	520756.183	536	442004.709	520712.382
518	441959.408	520755.898			

Suprafata masurata = 2018 mp
Suprafata din act = 2018 mp

Intocmit,
ing. Alexandra Georgiana Szakacs
Certificat de autorizare: Seria RO-BV-F Nr. 0236
CATEGORIA B

SZAKACS
ALEXANDRA-
GEORGIANA
Data,
aprilie 2024

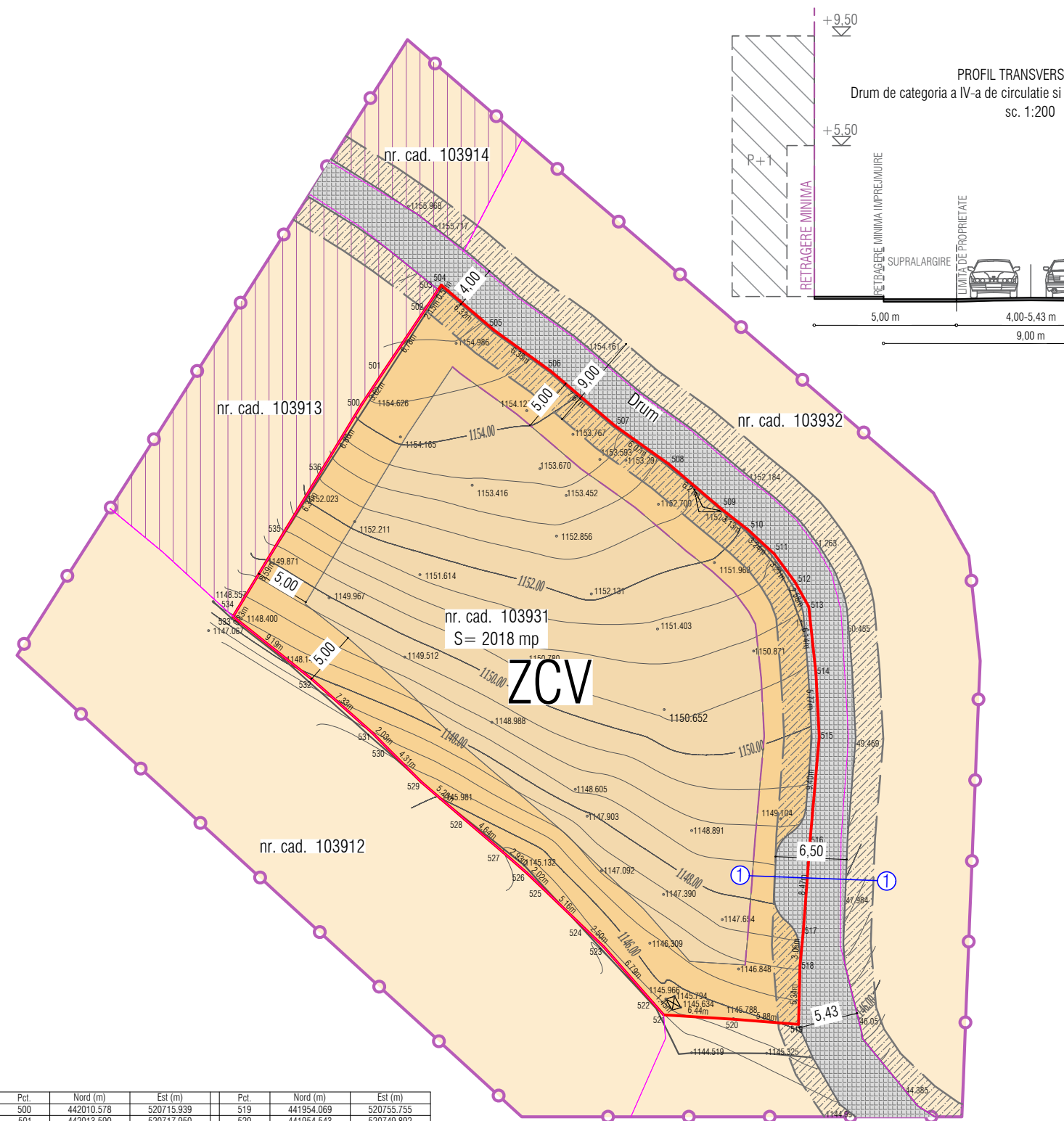
Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Drum existent
- Cladire existenta - conform situatiei din teren - ce urmeaza a fi desfiintata
- P.U.Z. - Zona turistica - in curs de avizare
- Imprejmuire din lemn - existenta

Disfunctionalitati		
Nr.crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru construire	Se stabilesc prin prezenta documentatie
2	Profilul transversal al drumului	Se propune o alveola de trecere pentru prima etapa, iar pentru o etapa ulterioara s-a rezervat teren (retragere imprejmuire 6 m fata de aliniament) pentru o eventuala modernizare a drumului
3	Lipsa utilitatilor	Se propune put forat si bazin vidanjabil

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.			Initiator :	Ionita George	Proiect nr.
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931	9-23-34
specificatie:	nume:	semnatura:	Denumire proiect:		FAZA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta		P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr.
DESENAT	Ing. Voicu Simona		05.2024		U1
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500



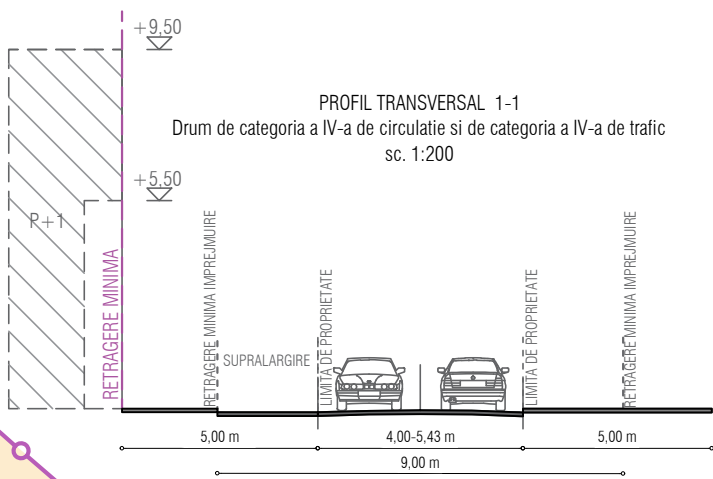
Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	442010.578	520715.939	519	441954.069	520755.755
501	442013.590	520717.950	520	441954.543	520749.892
502	442019.228	520721.715	521	441954.938	520743.468
503	442021.019	520722.910	522	441956.026	520742.510
504	442021.451	520723.199	523	441961.125	520738.024
505	442017.345	520728.003	524	441962.860	520736.221
506	442013.622	520735.183	525	441966.435	520732.506
507	442008.644	520739.018	526	441967.839	520731.047
508	442005.120	520743.961	527	441969.749	520728.829
509	442001.092	520748.690	528	441972.777	520725.312
510	441999.161	520751.150	529	441976.172	520721.370
511	441996.964	520753.535	530	441979.216	520718.325
512	441994.376	520755.435	531	441980.650	520716.890
513	441992.123	520756.698	532	441985.525	520711.420
514	441986.022	520757.347	533	441991.238	520704.218
515	441980.255	520757.642	534	441991.944	520704.646
516	441970.895	520756.813	535	441999.291	520709.098
517	441962.450	520756.183	536	442004.709	520712.382
518	441959.408	520755.898			

Suprafata masurata = 2018 mp
Suprafata din act = 2018 mp

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20	403,6	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1009	
		subzona aferenta circulatiilor private	30	605,4	
		Total zona case de vacanta		100	
Total				2018	100

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona de circulatie publica - drum propus - pentru trafic greu
- P.U.Z. - Zona turistica - in curs de avizare
- Imprejmuire din lemn - existenta
- ZCV Zona case de vacanta
- ZCV Edificabilul parcelei pentru zona case de vacanta (ZCV)
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului si care nu se va imprejmui
- Acces auto si pietonal
- Profil transversal



- Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus
 - P+E ($H_{\text{maxim cornisa}}$ 6,50 m, $H_{\text{maxim coama}}$ 10,00 m fata de CTA)
 - Indicatori urbanistici maxim propusi
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,4
 - Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
 - Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei astfel:
 - se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de maxim 100 mp;
 - se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp;
 - Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata totala a terenului;
 - Distaanta intre cladirile situate pe aceeasi parcela va fi minim 30 m

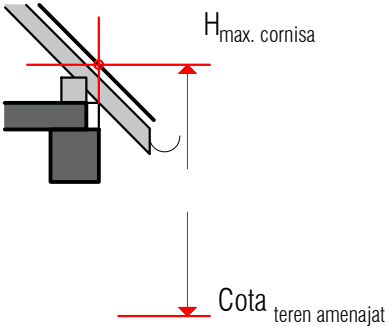


Fig. 1 - Calcul $H_{\text{maxim cornisa}}$

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Initiator : Ionita George	Proiect nr. 9-23-34
Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931			Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta	FAZA P.U.Z.
specificatie:	nume:	semnatura:	DATA: 05.2024	Plansa nr. U2
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena			
DESENAT	Ing. Voicu Simona			
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.				

Fig. 1 - Calcul $H_{\text{maxim cornisa}}$

- Regim maxim de înaltim propus

- $P + E$ ($H_{\text{maxim cornisa}}$ 6,50 m, $H_{\text{maxim coama}}$ 10,00 m fata de CTA)

- Indicatori urbanistici maxim propusi

- P.O.T. = 20%
- C.U.T. = 0,4

- Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;

- Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei astfel:

- se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp;

- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata totala a terenului;

- Distanța între cladirile situate pe aceeasi parcela va fi minim 30 m

Fig. 1 - Calcul $H_{\text{maxim cornisa}}$

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20	403,6	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1009	
		subzona aferenta circulatiilor private	30	605,4	
Total zona case de vacanta			100	2018	100
Total				2018	100

S.C. TEST PRO ARCH S.R.L. CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhvb.ro				Initiator : Ionita George	Proiect nr. 9-23-34
Amplasament: Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931				Elena M. FINTINA arhitect D E	
specificatie:	nume:	semnatura:	Denumire proiect: Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta	FAZA	P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr. U2.1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		05.2024		
DESENAT	Ing. Voicu Simona				
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TEST PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931

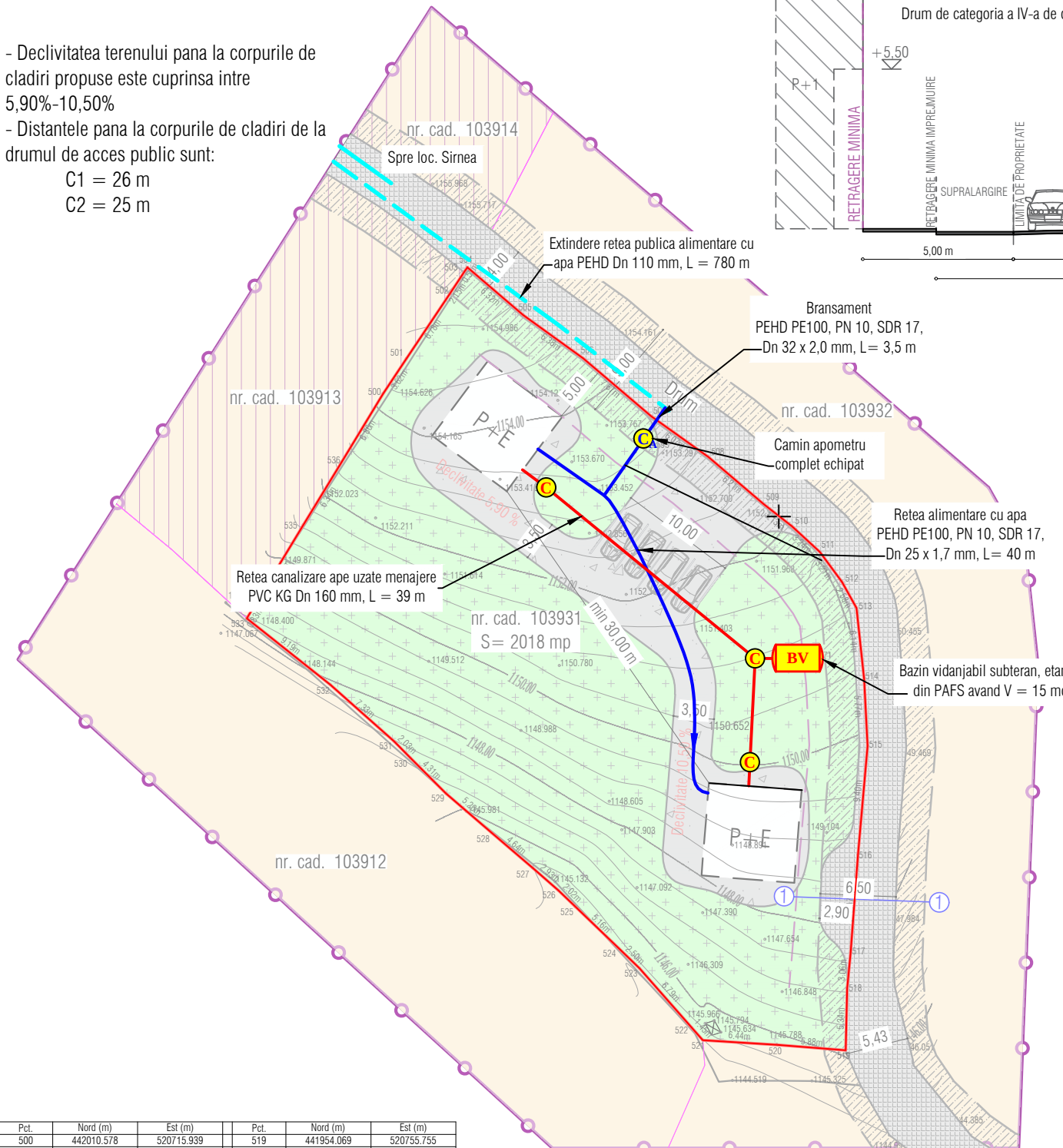
PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500

- Declivitatea terenului pana la corpurile de cladiri propuse este cuprinsa intre 5,90%-10,50%

- Distantele pana la corpurile de cladiri de la drumul de acces public sunt:

C1 = 26 m

C2 = 25 m

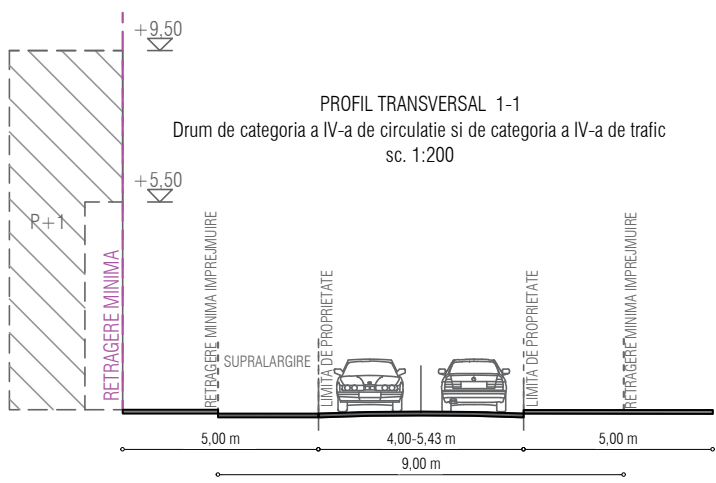


Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	442010.578	520715.939	519	441954.069	520755.755
501	442013.590	520717.950	520	441954.543	520749.892
502	442019.228	520721.715	521	441954.938	520743.468
503	442021.019	520722.910	522	441956.026	520742.510
504	442021.451	520723.199	523	441961.125	520738.024
505	442017.945	520728.003	524	441962.860	520736.221
506	442013.622	520735.183	525	441966.435	520732.506
507	442008.644	520739.018	526	441967.839	520731.047
508	442005.120	520743.961	527	441969.749	520728.829
509	442001.092	520748.690	528	441972.777	520725.312
510	441999.161	520751.150	529	441976.172	520721.370
511	441996.964	520753.535	530	441979.216	520718.325
512	441994.376	520755.435	531	441980.650	520716.890
513	441992.123	520756.698	532	441985.525	520711.420
514	441986.022	520757.347	533	441991.238	520704.218
515	441980.255	520757.642	534	441991.944	520704.646
516	441970.895	520756.813	535	441999.291	520709.098
517	441962.450	520756.183	536	442004.709	520712.382
518	441959.408	520755.898			

Suprafata masurata = 2018 mp

Suprafata din act = 2018 mp

Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan		100	2018	100
Total			100	2018	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
1	Zona case de vacanta	subzona aferenta constructiilor	20	403,6	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	50	1009	
		subzona aferenta circulatiilor private	30	605,4	
Total zona case de vacanta			100	2018	100
Total				2018	100



Legenda

Limita zona reglementata

Limita zona analizata

- Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus
 - P+E ($H_{maxim\ cornisa}$ 6,50 m, $H_{maxim\ coama}$ 10,00 m fata de CTA)
 - Indicatori urbanistici maxim propusi
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,4
 - Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi de minim 5,00m;
 - Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei astfel:
 - se va asigura minim 1 (un) loc de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este de maxim 100 mp;
 - se vor asigura minim 2 (doua) locuri de parcare la o locuinta a carei suprafata construita desfasurata este mai mare de 100 mp;
 - Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de min 50% din suprafata totala a terenului;
 - Distanta intre cladirile situate pe aceeasi parcela va fi minim 30 m

Fig. 1 - Calcul $H_{maxim\ cornisa}$

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

CUI 39935367, J08/2234/2018

Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov

tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro

Initiator :

Ionita George

Amplasament:

Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931

specificatie:

nume:

semnatura:

SEF PROIECT

Arh. Fintina Elena

PROIECTAT

Arh. Fintina Elena

DESENAT

Ing. Voicu Simona

Denumire proiect:

Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta

DATA:

05.2024

PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

Proiect nr.

9-23-34

FAZA

P.U.Z.

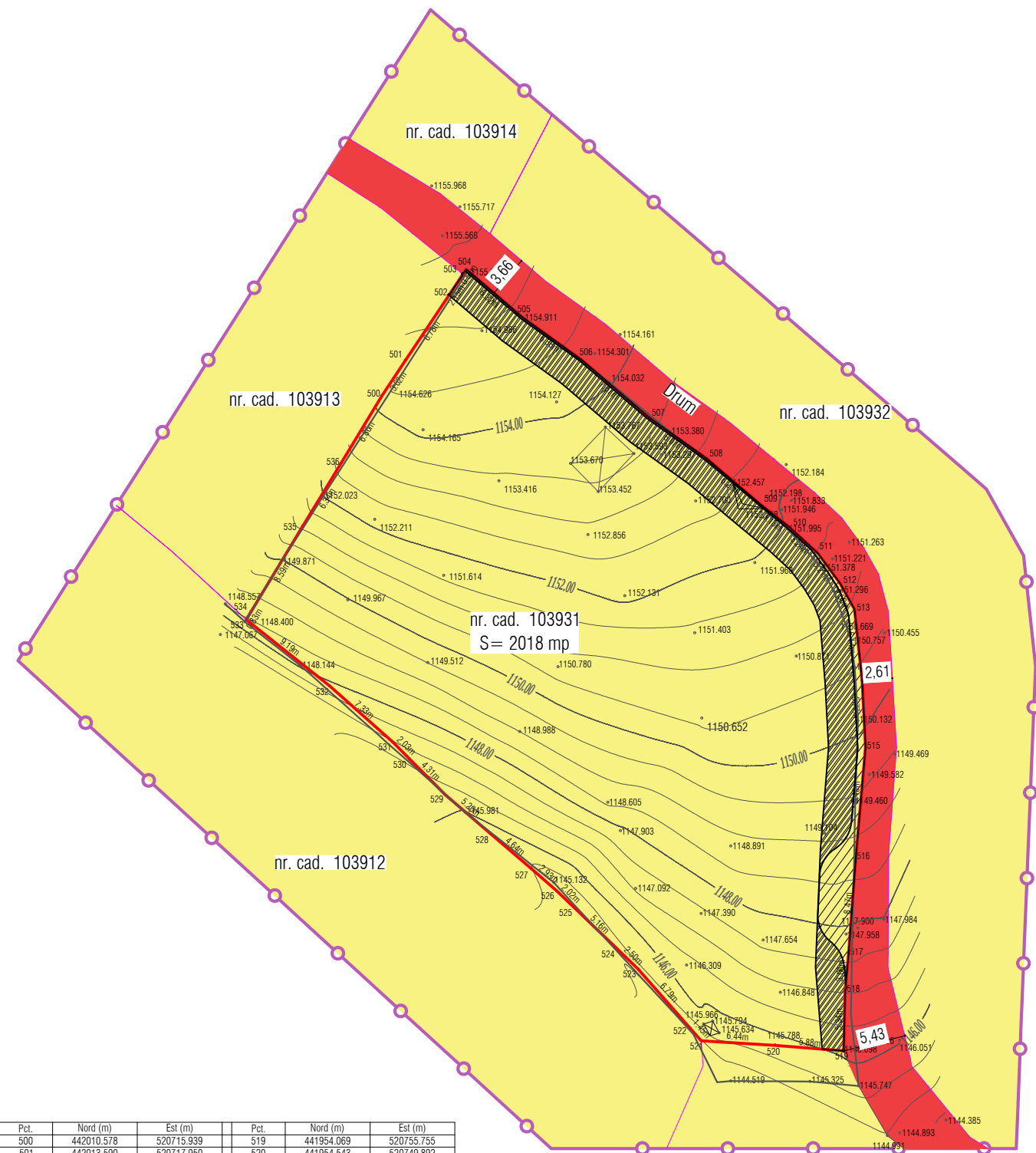
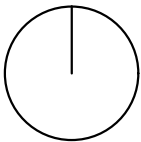
Plansa nr.

U3

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

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE 2 CASE DE VACANTA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103931
PLAN SITUATIA JURIDICA sc. 1:500



Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
500	442010.578	520715.939	519	441954.069	520755.755
501	442013.590	520717.950	520	441954.543	520749.892
502	442019.228	520721.715	521	441954.938	520743.468
503	442021.019	520722.910	522	441956.026	520742.510
504	442021.451	520723.199	523	441961.125	520738.024
505	442017.345	520728.003	524	441962.860	520736.221
506	442013.622	520733.183	525	441966.435	520732.506
507	442008.644	520739.018	526	441967.839	520731.047
508	442005.120	520743.961	527	441969.749	520728.829
509	442001.092	520748.690	528	441972.777	520725.312
510	441999.161	520751.150	529	441976.172	520721.370
511	441996.964	520753.535	530	441979.216	520718.325
512	441994.376	520755.435	531	441980.650	520716.890
513	441992.123	520756.698	532	441985.525	520711.420
514	441986.022	520757.347	533	441991.238	520704.218
515	441980.255	520757.642	534	441991.944	520704.646
516	441970.895	520756.813	535	441999.291	520709.098
517	441962.450	520756.183	536	442004.709	520712.382
518	441959.408	520755.898			

Suprafata masurata = 2018 mp
Suprafata din act = 2018 mp

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Drum existent
- Cladire existenta - conform situatiei din teren - ce urmeaza a fi desfiintata
- Imprejmuire din lemn - existenta
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public

Circulatia terenurilor

- Teren proprietate privata ce va trece in domeniul public
- Terenul proprietate privata ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului va trece in domeniul public conform proiectelor Primariei pentru modernizarea drumului

Nota:

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

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.			Initiator :	Ionita George	Proiect nr.
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro			Amplasament:	Jud. Brasov, com.Fundata, nr.cad. 103931	9-23-34
specificatie:	nume:	semnatura:	Denumire proiect:		
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Elaborare PUZ - Construire 2 case de vacanta		
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN SITUATIA JURIDICA	Plansa nr.
DESENAT	Ing. Voicu Simona		05.2024		U4
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planseilor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					