



INFORMARE

CU PRIVIRE LA ETAPA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ

1. Introducere

1.1- Date de recunoaștere a investiției

- Denumirea proiectului: - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA
- Beneficiari: - HAITA MARIAN ȘI CEILALȚI
- Amplasament : - Com.FUNDATA, sat ȘIRNEA- EXTRAVILAN .
- Proiectant: - S.C ARH – CORPORATION SRL
- Faza de proiectare: - PUZ- PLAN URBANISTIC ZONAL
- Responsabil Primaria FUNDATA - Inspector Urbanism

1.2 Obiectul documentației:

Solicitari ale temei de proiectare- Prezentul studiu Plan Urbanistic Zonal are ca scop realizarea de case de vacanta, situate in com. Fundata, sat Șirnea, extravilan, planul studiind o suprafata de 5.544 mp.

1.3 Incadrarea in localitate:

Zona studiata se afla in extravilanul localitatii Șirnea, com. Fundata.

1.4 Circulația

Amplasamentul este situat pe un teren liber, neconstruit fara adresă stradală, accesul la teren se face pe drumul drumul comunal Vărful Micului.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.

2.1 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.

- **Parcelare:-** Terenul studiat are o suprafață totală de 5.544 mp , este situat în extravilanul localității Șirnea ,com. Fundata compus din 4 parcele și drumul de acces, conform C.F 102789, C.F 102841, C.F 100731, C.F 100814 și C.F 101292

- **Alinierea:**- Se propune alinierea construcțiilor de la drumul acces la o distanță de 6,00 m, iar la limitele laterale 5,00 m și posterioara tot de 10,00 m.

- **Funcțiuni:**- case de vacanță.

- **Regim de înălțime :-** Ds+P++M

- **Indici de control :**

- POT max. = 20%

- CUT max = 0,45

2.2- Concluzii, măsuri :

Prin lucrarea propusă se va propune dezvoltarea zonei și valorificarea potențialului turistic.

Se propune de asemenea sistematizarea zonei, stabilirea funcțiunii zonei, regimului urbanistic, indici de control, respectarea Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, accesul la obiective.

Prin lucrare PUZ- se asigură respectarea măsurilor de protecția mediului, de pază contra incendiilor, sanitare, precum și încadrarea în prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Urmare a celor prezentate mai sus considerăm următoarele:

Lucrările prezentate mai sus respectă PUG al com. Fundata și prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000. privind întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale.

Lucrările propuse se vor executa cu materiale durabile și în baza unor proiecte care să asigure un aspect unitar al zonei studiate.

Funcțiunea propusă nu va afecta mediul, circulația și aspectul zonei.

Se va asigura continuarea revitalizării zonei prin crearea unei zone de sport și agrement.

Comentariile , propunerile, observațiile cu privire la conținutul documentației PUZ se pot depune la sediul Primăriei com. Fundata în perioada 16.03.2026 - 29.03.2026

Comentariile și răspunsurile la observațiile depuse în această perioadă se vor afișa la sediul Primăriei com. Fundata după data de 29.04. 2026 și pe pagina de internet a Primăriei Fundata : primariafundata@yahoo.com



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



F6.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 511 din 16.10.2025

În scopul:
ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a cererii adresate de **HAITA MARIAN și HAITA DANIELA, STĂNESCU ALEXANDRA RALUCA, DUMITRESCU VLAD, HAITA CIPRIAN-RĂZVAN** cu domiciliul în județul Prahova, municipiul Ploiești, strada Șos. Bufta, nr. 26, e-mail -, telefon/fax -, înregistrată la nr. 19574 din 20.08.2025.

Pentru imobilul - teren și / sau construcții -, situat în județul Brașov, comuna Fundata, satul Șirnea, cod poștal-, str. F.S, nr. F.N, bl. bl., sc. sc., et. et., ap., sau imobil identificat prin Extras de C.F. nr. 102789; Extras de C.F. nr. 102841; Extras de C.F. nr. 100731; Extras de C.F. nr. 100814; Extras de CF 100651; Plan de încadrare în zonă; Plan de situație;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **34090/1998**, faza **Alegeți un element**, avizată prin Hotărârea Consiliului Județean nr. -, și aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Fundata nr. **15/31.10.1999**, documentație de urbanism în vigoare la data solicitării depuse prin prelungirea acesteia cu nr. **HCL 43/2015 și HCL 51/2018 și HCL nr. 58/23.11.2023**.

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenurile fânață (S= 5.544 mp) sunt situate în extravilanul localității - conform Planului Urbanistic General.
- Drept de proprietate: HAITA MARIAN și HAITA DANIELA, STĂNESCU ALEXANDRA RALUCA, DUMITRESCU VLAD, HAITA CIPRIAN-RĂZVAN, conform Extraselor de CF mai sus amintite.
- Restricții/regim special instituit: O parcelă este construibilă numai dacă este situată în intravilanul comunei și are acces la un drum public. Conform Hotărârii Consiliului Local Fundata nr. 9 din 23.04.2008 cu privire la suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.
- Imobilul nu se află în listele monumentelor istorice sau ale naturii, în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenurilor este teren fânață, S= 5.544 mp.
- Destinația zonei stabilită prin PUG aprobat: zonă terenuri Agricole în extravilan.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal și HCL com. Fundata.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Se solicită C.U. pentru: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ.
- Întrucât imobilul se află în extravilanul localității, pentru construire este necesar a se elabora și aproba o documentație de urbanism. Se va avea în vedere menținerea structurii risipite a zonei și respectarea prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran. Pe planul de situație vor fi amplasate și construcțiile de pe parcelele vecine, a.î. să se respecte structura risipită a zonei.

• **NOTĂ:** Toate construcțiile nou propuse se vor adapta caracterului tradițional local și vor respecta tipicul satelor brăne, specificat în PUG Moieciu și detaliat în "Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.

• Deoarece păstrarea specificului tradițional rural este în strânsă legătură cu gradul de intervenție umană asupra mediului natural, în procesul de dezvoltare a zonei, mediul natural trebuie să rămână elementul dominant.

• Întrucât o clădire este parte a peisajului, și trebuie să se înscrie armonios în context, punându-l în valoare, orice clădire nouă sau extindere a clădirilor existente trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei prin adaptarea formelor la specific, prin respectarea proporțiilor tradiționale și prin materialele și tehnicile folosite. În acest sens, nu sunt acceptate obiecte de arhitectură care realizează contraste sau accente nefavorabile în peisaj (ex. domuri geodezice, construcții tip A-frame, etc.).

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

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

• a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acestuia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;

• b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

• Prin **avizul de oportunitate** a elaborării planului urbanistic zonal, autoritatea publică competentă stabilește următoarele:

• a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.

• b) pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;

• c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

• d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

• e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;

• f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;

• g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.

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

• a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;

• b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;

• c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la

informațiile de interes public.

• P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine. **elemente privind volumetria**, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și**

dimensiuni reale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese.

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

• **Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și a avizelor legale, prin H. C. L. și cu respectarea legislației în vigoare, _**

respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 și Ordinul 233/2016, Legea spațiilor verzi.

24/2007, Ordinul 119/2014, Normativul de

siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118-99, din 07.04.1999, Legea privind performanța energetică 372/2005, _

republicată, OUG 47/1997 privind regimul drumurilor, Legea locuinței nr. 114/1996, etc...

• În vederea aplicării art. 31¹, pct. (4) din Legea nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

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

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

Prin P.U.Z. se vor detalia:

- accesul dimensionat corespunzător; - aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică; -
- amplasare; - spații verzi; - alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului, etc...

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, Brașov, str. Politehnicii, nr. 3 Brașov – conf. Legii 137/1995, republicată și Legea 294/2003. Tel: 0268.419.013.**

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

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

- a) certificatul de urbanism (copie);

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

c) documentația tehnică - D.T., (2 exemplare originale):
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D. P.U.Z. P.U.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă
 canalizare
 alimentare cu energie electrică

Altele (avize de amplasament):

- Electrica SA Brașov;

d.2) avize și acorduri privind:

- Sănătatea Publică;
 Prevenirea și stingerea incendiilor;
 protecția mediului;

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- Dovada titlului asupra imobilului;
 Gospodărirea apelor;
 R.A.G.C.P.S. Com. Fundata pentru rețele locale;
 ANIF;
 MADR- Direcția județeană pentru Agricultură Brașov
 Ministerul Culturii, Cultelor și Patrimoniul național- direcția de Cultură Brașov;
 O.C.P.I. Brașov;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- studiu geologic;
 studiu topografic vizat O.C.P.I

d.5) Alte:

- Aviz de oportunitate;
 Aviz Unic Consiliul Județean;
 HCL aprobare PUZ;
 Dovada RUR

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Aviz Unic;

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

PRESEDINTE,
Adrian - Ioan VEȘTEA

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ȘEF,
Alexandra SĂLIȘTEAN

Achitat taxa de : ..33.... lei, conform Chitanței nr. 277 din 16.10.2025
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

