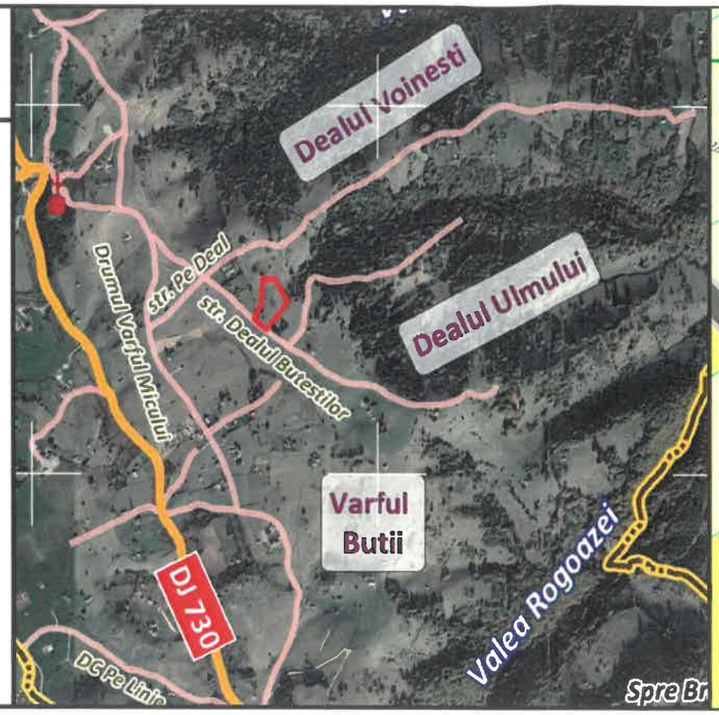
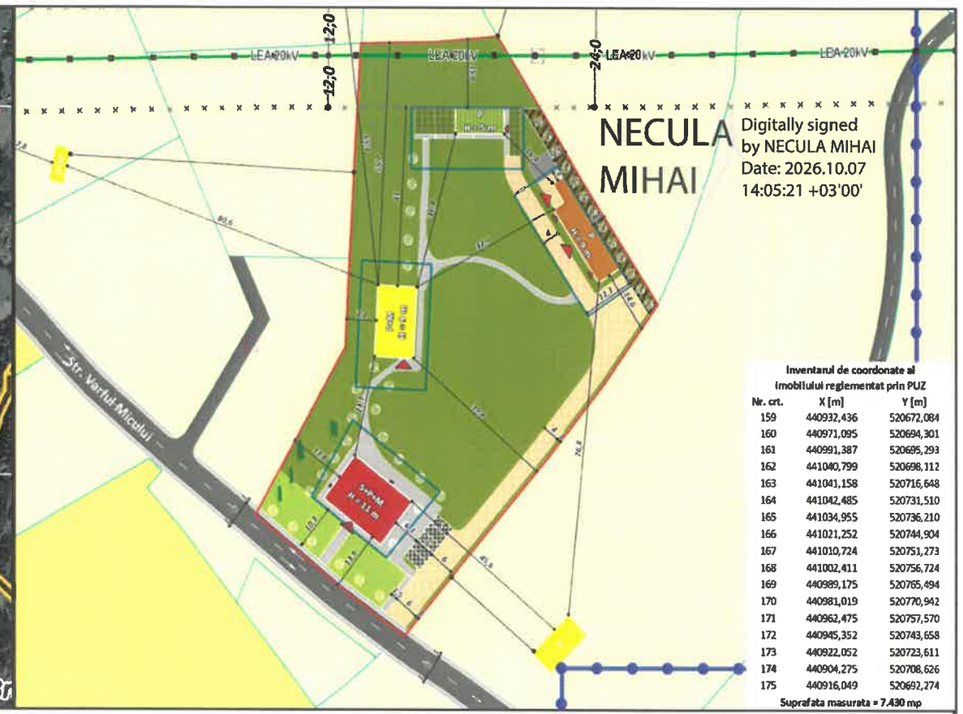
PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA

Data anunțului: 15.10.2026

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR

PLAN URBANISTIC ZONAL





Argumentare: „Locuință unifamilială maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainărie)"
Beneficiar: Șotae Georgeta
Elaborator: AIBA PROIECT S.R.L.
Adresă: Imobil situat în extravilanul Comunei Fundata, număr cadastral 104339, în suprafață de 7.430 mp

PRIMARIA COMUNEI FUNDATA
INTRARE Nr: 29.55
IEȘIRE
Ziua 15 Luna 10 Anul 2026

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA LA SEDIUL PRIMĂRIEI SAU PE WEBSITE-UL ACESTEIA ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI SUGESTII PRIVIND ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Serviciul Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Fundata,
adresa: Str. Principală nr. 56, Comuna Fundata, Județul Brașov; **telefon/fax:** 0268.236.651 și 0726.379.567
e-mail: contact@primariafundata.ro; **website:** www.primariafundata.ro

Răspunsul la sugestiile transmise va fi pus la dispoziția publicului prin anunț publicat la sediul primăriei și pe pagina sa de internet

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

1. Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
3. Etapa aprobării Planului Urbanistic Zonal

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

AFERENT INVESTIȚIEI

„LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ MAXIM (S+P+M), PUNCT GASTRONOMIC LOCAL (ATELIER ARTIZANAL PATISERIE, CEAINĂRIE)”

NC 104339, SATUL ȘIRNEA, COMUNA FUNDATA, JUDEȚUL BRAȘOV

2026

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Locuință unifamilială maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainărie)”

Sat Șirnea, Comuna Fundata, Județul Brașov
imobil situat în extravilan
NC/CF 104339
suprafață = 7.430 mp

Beneficiari
Șotae Georgeta

Proiectant
AIBA Proiect S.R.L.
Bd. Valea Cetății nr. 30, bl. B27, ap. 2, Municipiul Brașov, Județul Brașov
C.U.I. RO9747680, J08/1318/1997

Faza
Plan Urbanistic Zonal

Proiect număr
06/03.2026

Revizia
August 2026

LISTĂ SEMNĂTURI

Beneficiar	**Șotae Georgeta**
Proiectant	**AIBA Proiect S.R.L.**
Șef Proiect	**arh. Adrian Ibănescu**
Coordonator Proiect	**urb. Mihai Necula**
Proiectat	**urb. Ana-Maria Anghel**
Desenat	**urb. Ana-Maria Anghel**

BORDEROU GENERAL

Piese scrise

- Volumul 1 – Memoriu de Prezentare
- Volumul 2 – Regulament Local de Urbanism

Piese desenate

- 0.1. Încadrare în teritoriu – Ortofotoplan — scara 1:25.000
- 0.2. Încadrare în teritoriu – Harta sovietică — scara 1:25.000
- 0.3. Încadrare în PUG UAT Fundata (ediția 1998) - Încadrare în teritoriu — scara 1:25.000
- 0.4. Încadrare în PUG UAT Fundata (ediția 1998) - Reglementari Satul Șirnea — scara 1:25.000
- 0.5. PUZ aprobate și PUZ în curs de actualizare în zona studiată — scara 1:10.000
- 0.6. Zone grevate de servituți aeronautice – Aeroportul Brașov-Ghimbav — scara 1:300.000
- 1. Situația existentă – Disfuncționalități — scara 1:1.000
- 2. Reglementări urbanistice – Zonificare — scara 1:1.000
- 3. Ilustrare urbanistică — scara 1:1.000
- 4. Reglementări – Echipare edilitară — scara 1:1.000
- 5. Proprietatea asupra terenurilor — scara 1:1.000

CUPRINS

1. INTRODUCERE 7
1.1. Date de recunoaștere a documentației 7
1.2. Obiectul lucrării 7
1.3. Surse documentare 8
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII 8
2.1. Evoluția zonei 9
2.2. Încadrare în localitate 26
2.3. Elemente ale cadrului natural 27
2.4. Circulația 27
2.5. Ocuparea terenurilor 30
2.6. Echipare edilitară 31
2.7. Probleme de mediu 32
2.8. Opțiuni ale populației 35
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 35
3.1. Integrarea intervenției propuse în specificul local al satului Șirnea și în peisajul cultural al zonei Bran 35
3.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare 40
3.3. Prevederi ale PUG 41
3.4. Valorificarea cadrului natural 42
3.5. Modernizarea circulației 42
3.6. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici 44
3.7. Dezvoltarea echipării edilitare 47
3.8. Protecția mediului 48
3.9. Obiective de utilitate publică 50
3.10. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse 50
3.11. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Fundata 51
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE 52
5. ANEXE 54

LISTĂ FIGURI

Figură 1 - Încadrare în PUG – Reglementari (1998) 10
Figură 2 - Încadrare în harta topografică militară 11
Figură 3 - Încadrare în harta solurilor 12
Figură 4 - Încadrarea zonei în context spațial (2011) 13
Figură 5 - Încadrarea zonei în context spațial (2019 vs 2011) 13
Figură 6 - Încadrarea zonei în context spațial (2025 vs. 2019) 14
Figură 7 - Încadrarea zonei în context spațial – Documentații de urbanism aprobate și in curs de actualizare 15
Figură 8 - Evoluția bugetului local în ultimii ani 16
Figură 9 - Evoluția execuției bugetare locale în ultimii ani 17
Figură 10 - Evoluția demografică a comunei Fundata (1992-2025) 18
Figură 11 - Evoluția turismului în comuna Fundata (1992-2025) 19
Figură 12 - Evoluția demografică a României 20
Figură 13 - Evoluția demografică a județului Brașov 20
Figură 14 – Compensarea declinului demografic cu expansiune turistică în comuna Fundata (1999-2025) 21
Figură 15 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național 22
Figură 16 - Distanța PUZ – siturile Natura 2000 23
Figură 17 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și împrejurimi 24
Figură 18 - Dispunerea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan 27
Figură 19 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier 28
Figură 20 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta 29
Figură 21 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru 29
Figură 22 - Perimetrul zonei PUZ 30
Figură 23 - Prospect stradal conform PUZ aprobat prin HCL nr. 46/2024 42
Figură 24 - Prospect stradal conform PUZ aprobat prin HCL nr. 58/2024 43
Figură 25 – Profil transversal propus 44

LISTĂ TABELE

Tabel 1 - Evoluția demografică a comunei Fundata 18
Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național 19
Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean 20
Tabel 4 - Date de identificare ale imobilelor CU și zonei PUZ 31
Tabel 5 - Bilanț teritorial existent și propus 41
Tabel 6 - Bilanț mobilare exemplificativă 47

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării conform Certificatului de Urbanism nr. 155/30.07.2025
  - **„Locuință unifamilială maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainărie)”**
- Amplasament
  - **Extravilanul Satului Șirnea, comuna Fundata, NC/CF 104339**
- Certificat de urbanism **26/29.01.2026**
- Faza **Plan Urbanistic Zonal**
- Revizia **August 2026**

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Scopul prezentului Plan Urbanistic Zonal („**PUZ**”) este de creare a cadrului legislativ pentru autorizarea lucrărilor de „Locuință unifamilială maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainărie)” pe imobilul având NC/CF 104339, în suprafață de 7.430 mp, situat în extravilanul Satului Șirnea, Comuna Fundata, Județul Brașov.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ („**RLU**”) se stabilesc regulile de autorizare a execuției lucrărilor de construire și amenajare.

CU s-a emis pentru suprafața de 7.430 mp („**Zona PUZ**”) propusă pentru realizarea investiției, drept pentru care reglementările PUZ se întocmesc și se aplică exclusiv asupra acesteia.

Imobilul PUZ se află în integralitate în proprietatea privată a persoanei fizice care se bucură de dreptul real de posesie, folosință și dispoziție conferit de constituție, drept pentru care nu se consideră oportună reglementarea urbanistică a altor imobile aparținând altor proprietari întrucât ar echivala cu o ingerință urbanistică și ar genera sarcini asupra acestora.

Zona studiată ilustrată în partea desenată reprezintă zona delimitată convențional având scopul de documentare asupra oportunității realizării investiției, estimării impactului acesteia asupra vecinătăților existente și posibilității/fezabilității integrării propunerilor din vecinătate asupra zonei reglementate și viceversa. Zona studiată nu impune intervenții sau propuneri urbanistice asupra imobilelor din interiorul său, cu excepția imobilului PUZ și a drumurilor aparținând domeniului public.

Zona reglementată, în accepțiunea prezentei documentații de urbanism, este echivalentă cu *zona PUZ* și cu *imobilul PUZ* și reprezintă zona asupra căreia se aplică reglementările urbanistice, delimitată ca atare în partea desenată (la momentul actual NC 104339, în suprafață totală de 7.430 mp). Intervențiile propuse pe domeniul public,

respectiv lucrările de utilitate publică (modernizări de drumuri și altele asemenea) sunt orientative și neobligatorii, acestea necesitând reglementare integrată, integrală și distinctă conform alin. (2) al art. 16 din HG 525/1996.

Astfel, prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului cu NC 104339. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul prezentului PUZ.

1.3. Surse documentare

- Certificatul de urbanism nr. 26/29.01.2026 („**CU**”);
- Plan Urbanistic General al Comunei Fundata („**PUG**”) ediția 1998;
- PUZ aprobate anterior în zonă;
- Extras de carte funciară și acte de proprietate;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilelor;
- Studiu topografic preliminar;
- Informații obținute direct prin studiu pe teren și din partea beneficiarului;
- Norme juridice cu incidență directă și indirectă asupra domeniului urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Regimul juridic - extras din CU

- „Imobilul se află situat în extravilanul com. Fundata, sat Șirnea, conform PUG com. Fundata.
- Drept de proprietate asupra imobilului: ȘOTAE GEORGETA, conf. C.F. nr. 104339;
- Restricții asupra imobilului teren și/sau construcție; respectiv servituți înregistrate; zonă de utilitate publică sau alte restricții: HCL Fundata nr. 9/23.04.2008
- Imobilul nu se află în listele monumentelor istorice sau ale naturii, în zona de protecție a acestora, sau în zonă protejată.”

Regimul economic - extras din CU

- „Folosința actuală a imobilului este fâneață, S= 7430 mp – conf. C.F. nr. 104339 Fundata
- Destinația zonei stabilită prin PUG aprobat: zonă fără reglementări din punct de vedere urbanistice.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
- Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: Se notează avizul nr. 3779/22.12.2025 emis de Primăria Comunei Fundata”

Regimul tehnic - extras din CU

„Se vor respecta prevederile HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 conform căreia suprafața minimă pentru construire este de 2 000 mp pentru persoane juridice și de 1.000 mp pentru persoane fizice. Această suprafață se calculează pentru un corp principal de clădire, funcțiunile complementare adiacente (magazie, saună, foișor, etc) subordonându-se celei principale (de locuire).

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 ”Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural” întocmit de OAR pentru zona Bran.

Parcela este construibilă numai dacă se asigură posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform HG nr. 525/1996.

Accesul se va face din drumul Vârful Micului, conform avizului Primăriei Fundata nr. 3779/22.12.2025 și va fi dimensionat corespunzător investiției propuse.”

2.1. Evoluția zonei

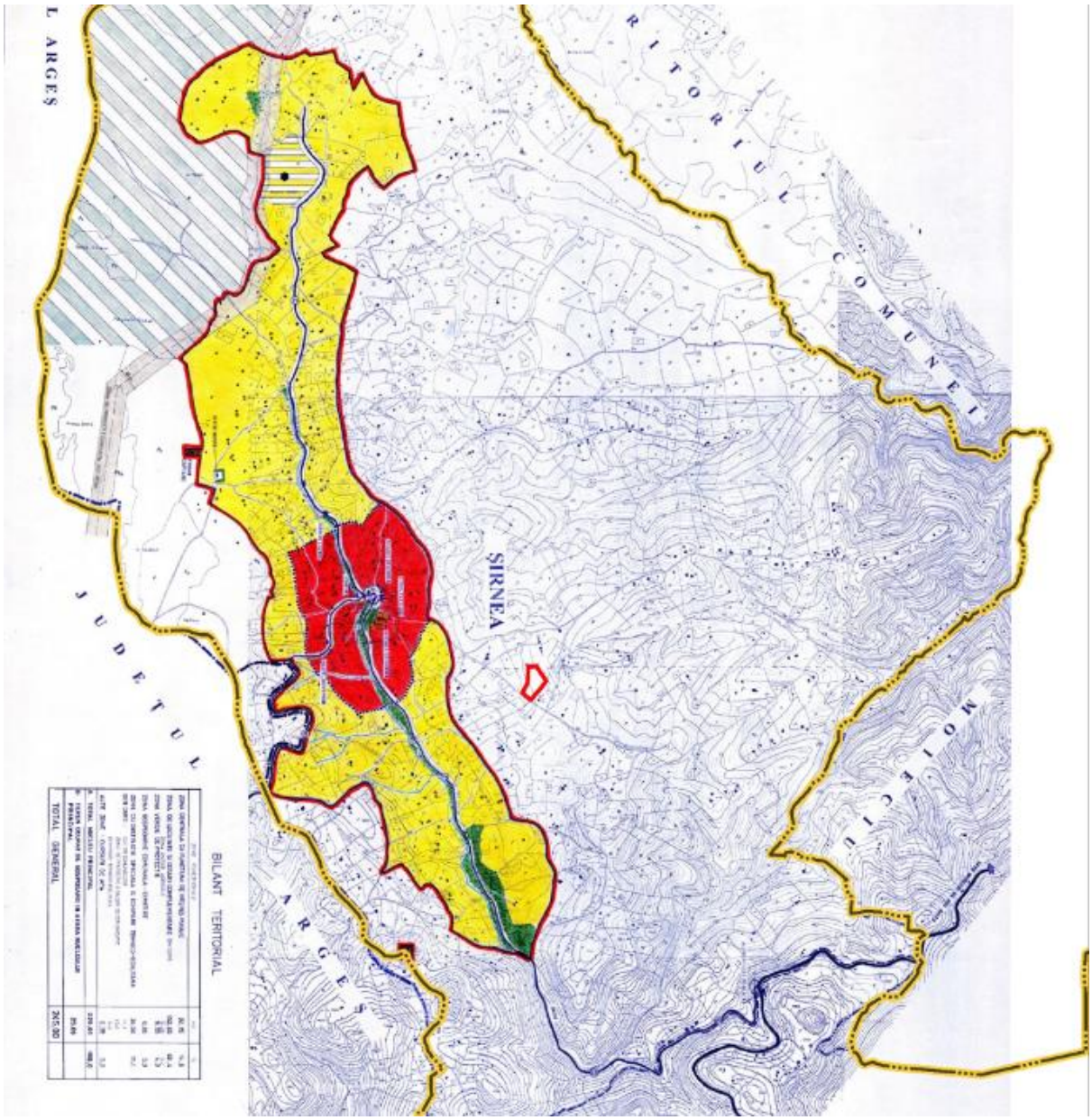
Zona studiată prin PUZ este situată în extravilanul satului Șirnea, aparținător comunei Fundata, în partea sudică a județului Brașov, într-un cadru natural montan cu valoare peisagistică ridicată. Amplasamentul se înscrie într-un teritoriu caracterizat printr-un echilibru între fondul construit tradițional și suprafețele extinse de pajiști și fânețe, specifice zonei montane.

Evoluția zonei în ultimele decenii a fost una lentă și controlată, specifică așezărilor montane, în contrast cu dinamica accelerată a localităților periurbane. Dezvoltarea s-a realizat preponderent prin intervenții punctuale, constând în extinderi ale gospodăriilor existente și în apariția unor unități de turism rural de mici dimensiuni. Acest tip de creștere a permis menținerea caracterului rural autentic și a relației echilibrate dintre mediul construit și cel natural.

Satul Șirnea prezintă o valoare identitară deosebită, fiind recunoscut ca una dintre primele localități cu profil turistic rural din România. Acest statut a contribuit la orientarea dezvoltării locale către activități turistice și agroturistice, favorizând conservarea arhitecturii tradiționale și a peisajului cultural. În același timp, accesibilitatea moderată și condițiile naturale specifice au limitat apariția unor dezvoltări de amploare, menținând un grad redus de presiune asupra teritoriului.

Comuna Fundata, situată la altitudini ridicate, beneficiază de un cadru natural atractiv, ceea ce a determinat o creștere treptată a interesului pentru investiții, în special după anul 2010. Această evoluție s-a manifestat prin conversia unor gospodării în structuri de primire turistică și prin apariția unor construcții noi, integrate în specificul local și adaptate condițiilor de relief.

Analiza utilizării terenurilor evidențiază faptul că zona nu este caracterizată de agricultură intensivă, ci de utilizări predominant pastorale, respectiv pajiști permanente și fânețe, asociate creșterii animalelor. Lipsa terenurilor arabile lucrate și caracterul extensiv al utilizării reflectă atât condițiile naturale (altitudine, pantă, climă), cât și specificul economic tradițional al așezării.

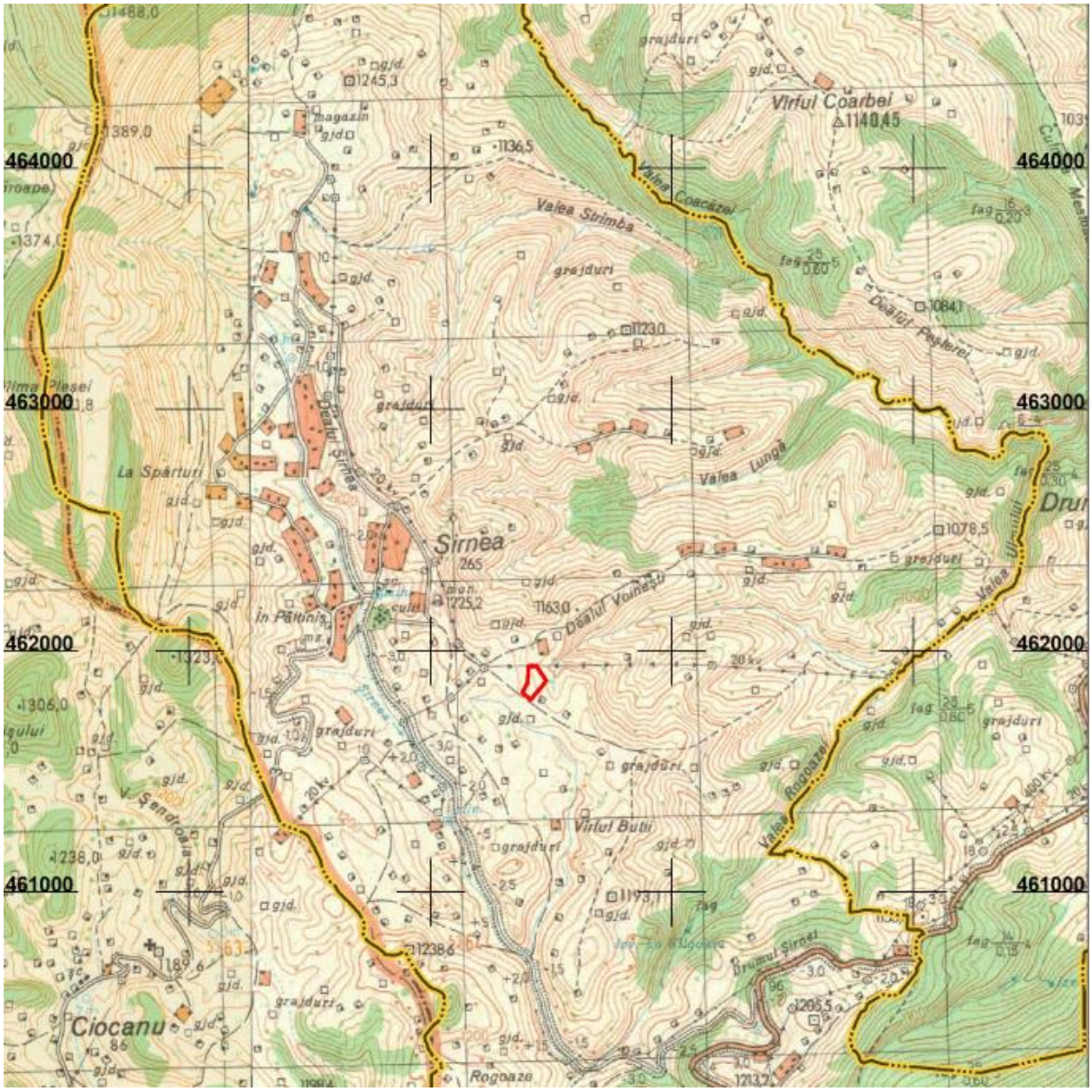


Figură 1 - Încadrare în PUG – Reglementari (1998)

În perioada 2000–2024 se observă o creștere progresivă a interesului investițional, în special în domeniul locuirii sezoniere și al turismului. Ulterior aprobării Planului Urbanistic General, dezvoltarea a fost completată prin documentații de urbanism de tip PUZ, care au reglementat punctual intervențiile din extravilan.

Aceste documentații vizează în principal realizarea de locuințe individuale, case de vacanță și structuri de cazare de mici dimensiuni, amplasate preponderent în zone cu deschidere panoramică sau în proximitatea drumurilor existente. Se conturează astfel un

model de dezvoltare dispersată, în care fiecare intervenție este adaptată particularităților amplasamentului – relief, orientare, accesibilitate și relația cu peisajul.



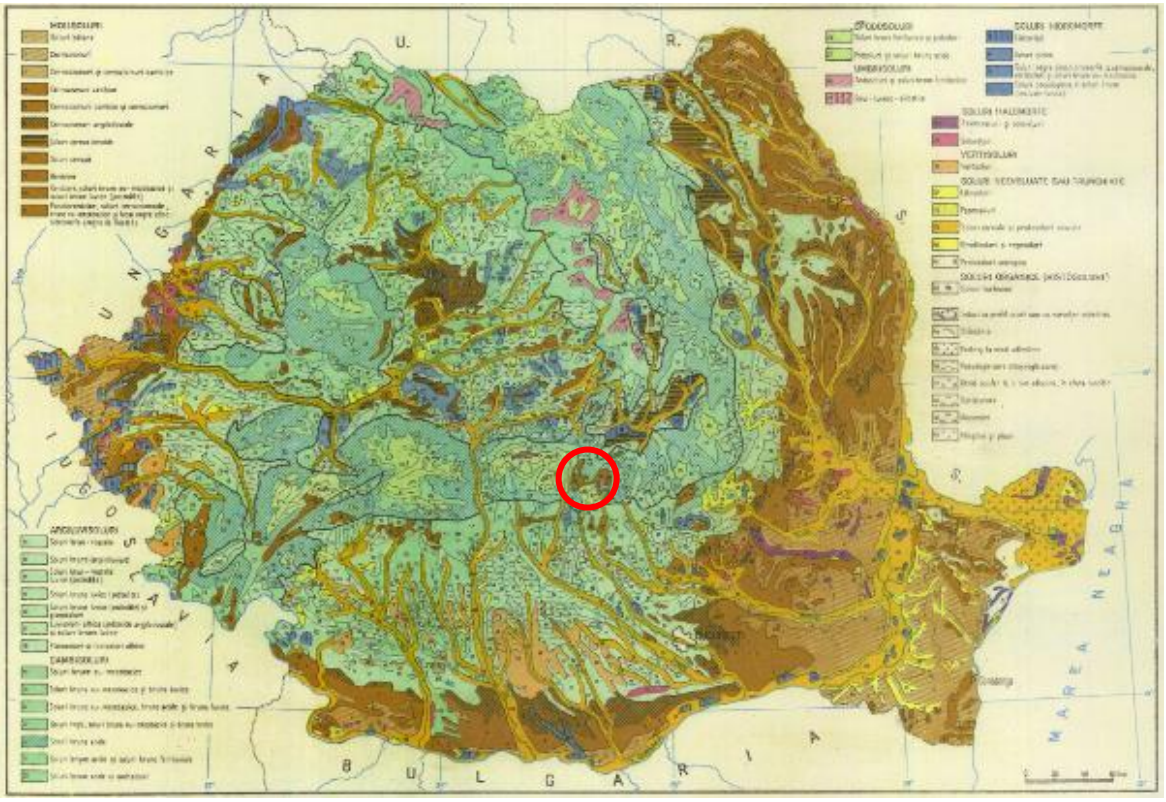
Figură 2 - Încadrare în harta topografică militară

Morfologia așezării rămâne una tradițională, evidențiată și de reprezentările cartografice istorice, caracterizată printr-o vatră relativ compactă, organizată de-a lungul drumurilor principale, completată de dezvoltări dispersate pe versanți și în zonele periferice. Relieful accidentat și structura parcelară existentă limitează apariția unor dezvoltări compacte, favorizând în schimb o ocupare rară și organică a teritoriului.

Analiza evoluției recente indică o tranziție de la o așezare rurală cu funcțiuni predominant pastorale către un teritoriu în care turismul și locuirea sezonieră capătă o pondere tot mai importantă. Cu toate acestea, nivelul redus de densitate și caracterul dispersat al intervențiilor contribuie la păstrarea identității rurale și a echilibrului peisagistic.

În acest context, terenul analizat se află într-o zonă caracterizată prin utilizări de tip pajiști și fânețe, cu construcții dispersate în proximitate. Amplasamentul este liber de construcții și beneficiază de deschideri vizuale ample către peisajul montan înconjurător, ceea ce îi conferă un potențial ridicat pentru dezvoltări compatibile cu specificul local.

Direcțiile de dezvoltare trebuie să urmărească integrarea armonioasă în cadrul natural și construit existent, prin intervenții de mică amploare, adaptate configurației terenului și valorilor peisagistice, evitând apariția unor disfuncționalități la nivel teritorial și menținând caracterul rural al zonei.



Figură 3 - Încadrare în harta solurilor

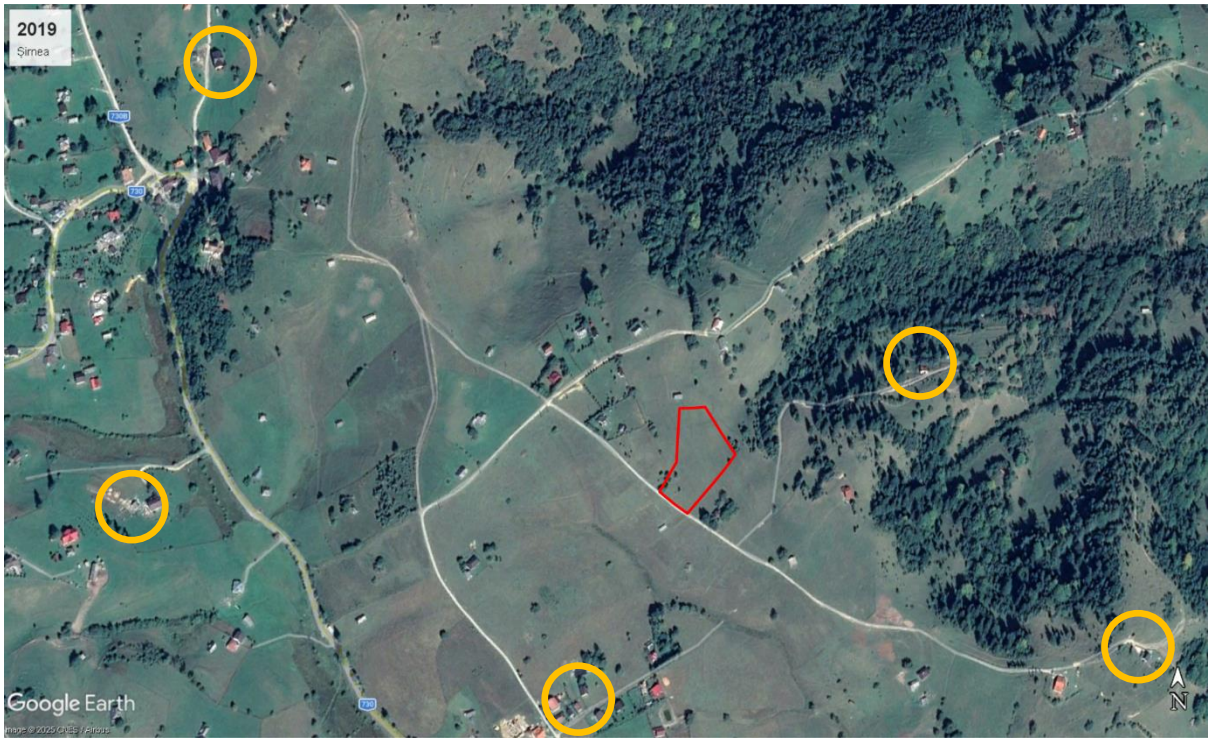
Din punct de vedere pedologic, prezența solurilor de tip rendzină, a solurilor brune eumezobazice și a celor brune luvice (podzolite) susține aceste utilizări, fiind mai puțin favorabile agriculturii intensive, dar adecvate pajiștilor naturale și activităților pastorale. Aceste caracteristici contribuie la menținerea unui peisaj deschis, cu valoare ecologică și estetică ridicată.

În perioada 2011–2014, terenul care face obiectul prezentului PUZ se afla într-o zonă cu caracter predominant pastoral, utilizată ca pajiște naturală și fâneață. Amplasamentul era relativ liber de construcții, iar fondul construit din proximitate era redus și dispersat, fiind constituit din gospodării tradiționale izolate, amplasate de-a lungul drumurilor locale. Infrastructura de acces era limitată la drumuri de exploatare și trasee locale nemodernizate, fără o structură rutieră dezvoltată.



Figură 4 - Încadrarea zonei în context spațial (2011)

Analiza imaginilor din satelit aferente acestei perioade evidențiază o ocupare rară a teritoriului, cu suprafețe continue de pajiști și fânețe, întrerupte sporadic de construcții individuale. Nu se remarcă intervenții urbanistice semnificative, iar zona își păstrează caracterul tradițional, fiind utilizată extensiv, în principal pentru activități pastorale.

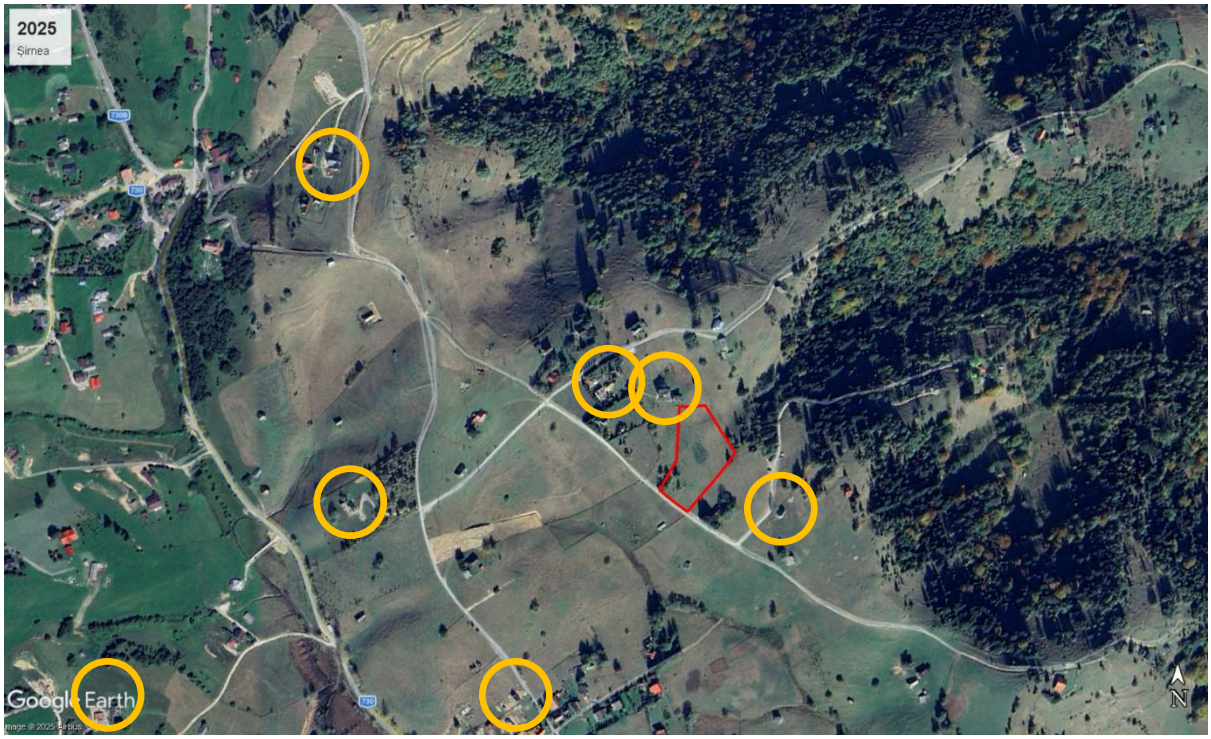


Figură 5 - Încadrarea zonei în context spațial (2019 vs 2011)

În intervalul 2016–2019 se observă apariția primelor intervenții noi în zona extinsa a amplasamentului, constând în construcții de mici dimensiuni, în special locuințe individuale și case de vacanță. Acestea nu generează o structură construită coerentă, ci se integrează în modelul existent de ocupare dispersată. Fondul construit se dezvoltă punctual, fără modificări semnificative ale tramei stradale sau ale modului de organizare a teritoriului.

Această etapă marchează începutul unui interes investițional moderat, corelat cu dezvoltarea turismului rural și a locuirii sezoniere. Intervențiile sunt adaptate configurației terenului și condițiilor locale, fără a conduce la densificări sau extinderi compacte ale intravilanului.

În perioada recentă, 2024–2025, analiza imaginilor din satelit evidențiază o continuare a tendinței de dezvoltare punctuală. În proximitatea terenului studiat apar noi construcții, însă acestea rămân dispersate și amplasate pe parcele de dimensiuni relativ mari. Accesul se realizează în continuare prin intermediul drumurilor locale existente, unele fiind îmbunătățite punctual, fără apariția unei rețele rutiere majore.

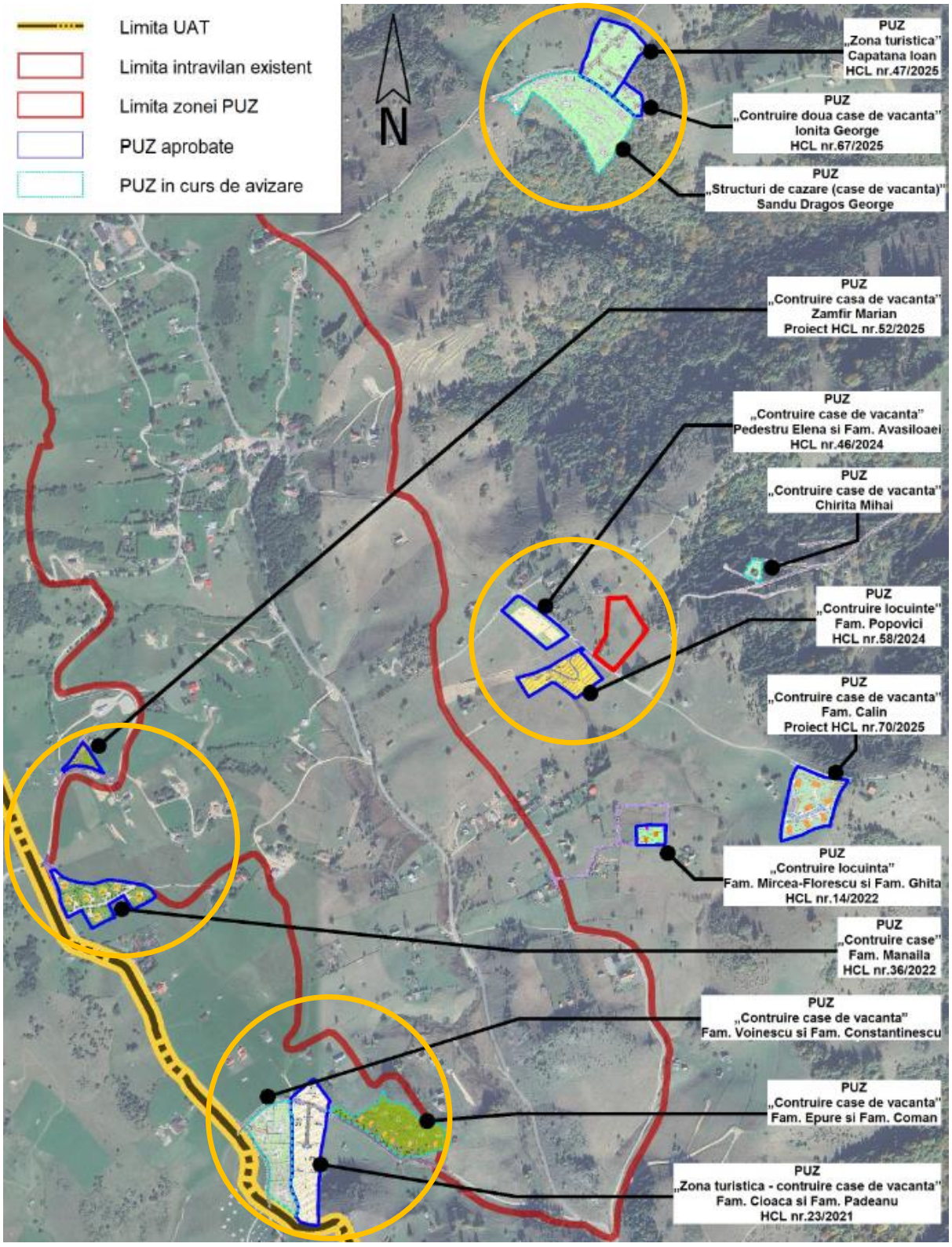


Figură 6 - Încadrarea zonei în context spațial (2025 vs. 2019)

Se observă faptul că, deși numărul construcțiilor a crescut față de etapele anterioare, caracterul general al zonei nu s-a modificat fundamental. Pajiștile și fânețele rămân dominante, iar fondul construit se menține subordonat cadrului natural, fără conturarea unei structuri urbane compacte, ci într-un model de ocupare dispersată.

Comparativ între momentele analizate, evoluția zonei este una graduală, fără transformări bruște sau schimbări majore de funcțiune. Terenurile au rămas în mare parte în circuitul pastoral, fiind valorificate complementar prin dezvoltări rezidențiale și turistice de mică amploare.

În completarea acestei dinamici, se constată o tendință recentă de elaborare și aprobare a unor documentații de urbanism de tip PUZ în proximitatea amplasamentului studiat, majoritatea aprobate în ultimii 5 ani prin hotărâri ale consiliului local. Aceste documentații vizează preponderent funcțiuni de locuire individuală, case de vacanță și structuri turistice de mică amploare, specifice contextului montan.



Figură 7 - Încadrarea zonei în context spațial – Documentații de urbanism aprobate și in curs de actualizare

Din punct de vedere al distribuției teritoriale, PUZ-urile se regăsesc atât în proximitatea intravilanului existent, cât și în zonele de creastă sau pe versanți cu deschidere panoramică, fiind dispuse preponderent în nuclee relativ grupate, în corelare cu accesibilitatea și caracteristicile favorabile ale terenului.

Această distribuție confirmă menținerea unui model de ocupare dispersată a teritoriului, în care intervențiile se realizează punctual și adaptat condițiilor naturale, fără generarea unei structuri urbane compacte.

Evoluția bugetului și demografiei locale

Printre cei mai relevanți indicatori ai evoluției unei localități se numără bugetul local și dinamica demografică. Pe baza datelor financiare publice disponibile, se poate observa modul în care resursele bugetare ale comunei Fundata reflectă atât dimensiunea redusă a acesteia, cât și transformările generate de dezvoltarea activităților turistice.

Evoluția bugetului local în perioada recentă (2019–2025) indică un nivel modest al veniturilor, specific unei comune montane cu populație redusă. Veniturile totale anuale se situează, în general, într-un interval de aproximativ **5–8 milioane lei**, cu variații de la un an la altul în funcție de alocările de la bugetul de stat și de proiectele în derulare.

An	Venituri (cu excedentul precedent)	Cheltuieli	Excedent
	mii lei		
2019	4.110,00 lei	3.910,00 lei	200,00 lei
2021	8.850,00 lei	9.270,00 lei	- 420,00 lei
2023	7.250,00 lei	7.500,00 lei	- 250,00 lei
2025	8.840,00 lei	8.930,00 lei	- 90,00 lei

Figură 8 - Evoluția bugetului local în ultimii ani

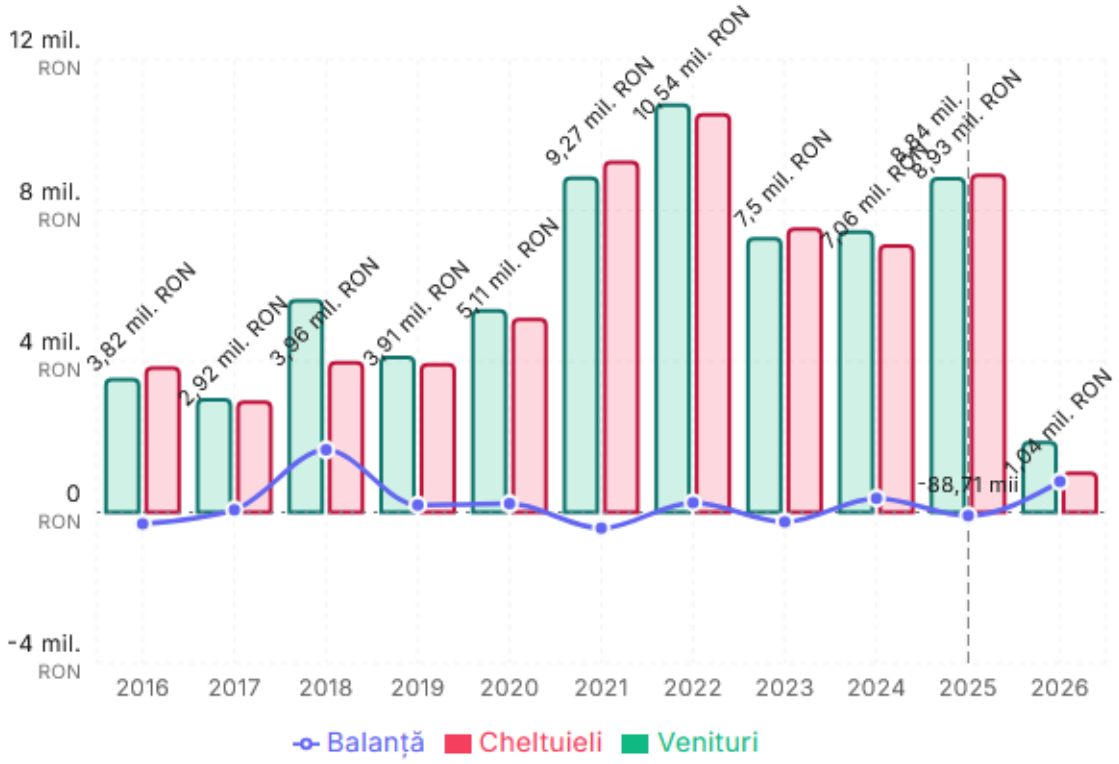
În anul 2019, veniturile comunei erau de aproximativ 5 milioane lei, în timp ce cheltuielile se situau la un nivel apropiat, indicând un buget echilibrat, fără excedente semnificative. În perioada 2020–2021, pe fondul pandemiei COVID-19, bugetul a cunoscut fluctuații moderate, însă fără dezechilibre majore.

În anii recenți (2022–2025), se observă o ușoară creștere a veniturilor, acestea ajungând la valori de aproximativ 7–8 milioane lei anual. Creșterea este determinată în principal de majorarea transferurilor de la bugetul de stat și, într-o măsură mai redusă, de extinderea activităților economice locale, în special în domeniul turismului.

Cheltuielile urmează un trend similar, fiind orientate în principal către funcționarea aparatului administrativ, întreținerea infrastructurii locale și cofinanțarea unor proiecte de investiții. Spre deosebire de cazul orașelor în expansiune, excedentele bugetare sunt reduse sau inexistente, ceea ce indică o capacitate limitată de acumulare a resurselor proprii pentru investiții majore.

În ansamblu, bugetul comunei Fundata reflectă caracteristicile unei economii locale aflate într-un proces de transformare: de la o bază agrară tradițională, afectată de declin

demografic, către o economie susținută tot mai mult de turism și utilizarea sezonieră a locuirii, fără ca această tranziție să se traducă încă într-o creștere semnificativă a autonomiei financiare locale.



Figură 9 - Evoluția execuției bugetare locale în ultimii ani

Astfel, din analiza bugetului localității se pot formula următoarele concluzii:

- Bugetul comunei Fundata rămâne unul de dimensiune redusă (sub 10 milioane lei anual), specific unei unități administrativ-teritoriale rurale mici.
- Veniturile depind într-o măsură semnificativă de transferurile de la bugetul de stat, baza fiscală locală fiind limitată de numărul redus de locuitori și agenți economici.
- Turismul contribuie indirect la bugetul local, însă impactul său fiscal este încă moderat în raport cu amploarea fenomenului la nivel teritorial.
- Cheltuielile sunt orientate preponderent către funcționare și întreținere, ceea ce limitează capacitatea de investiții din surse proprii.
- Dezvoltarea locală depinde în mare măsură de atragerea fondurilor externe (europene sau guvernamentale), mai degrabă decât de resursele proprii ale bugetului.

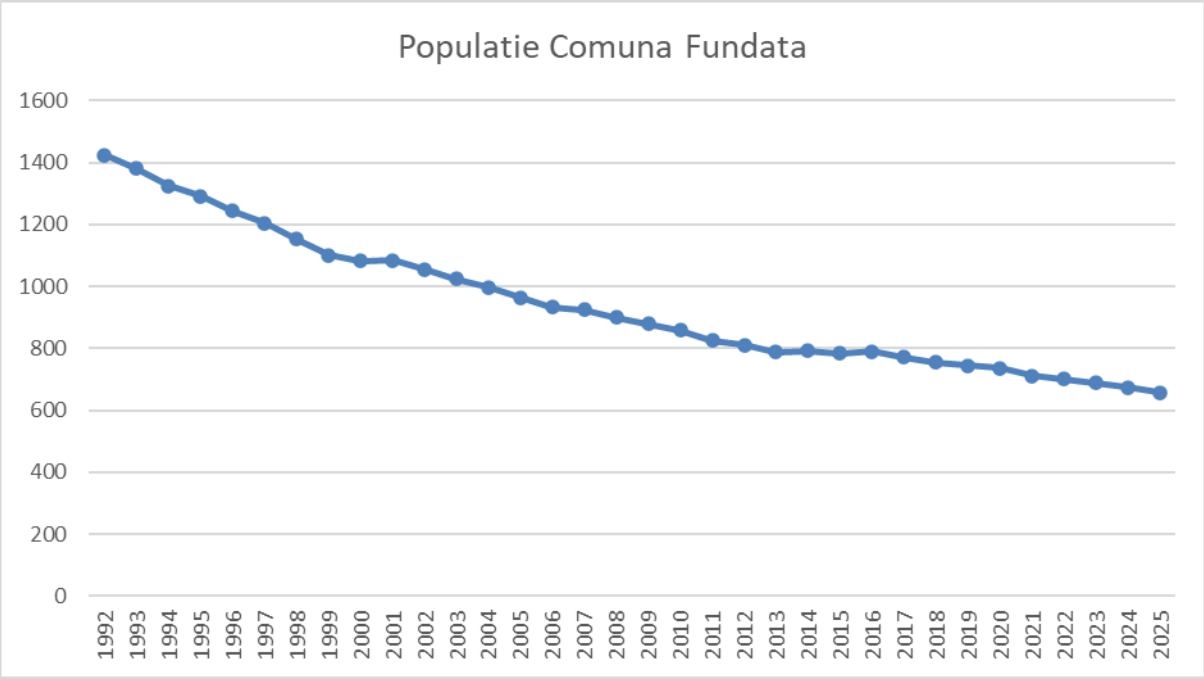
Evoluția demografică a comunei Fundata

Evoluția demografică a comunei Fundata din ultimele trei decenii evidențiază o tendință descendentă constantă, specifică multor localități rurale montane. Dacă în anul 1992 populația era de aproximativ 1.420 locuitori, aceasta a scăzut treptat, ajungând în anul 2024 la aproximativ 670 locuitori. Astfel, comuna a pierdut mai mult de jumătate din populație într-un interval de peste 30 de ani.

Declinul demografic a fost mai pronunțat în perioada 1992–2005, pe fondul migrației populației active către mediul urban sau în afara țării, precum și al sporului natural negativ. După această perioadă, ritmul de scădere s-a redus, însă tendința generală s-a menținut, fiind caracterizată de o diminuare lentă, dar continuă a numărului de locuitori.

An	Domiciliu	Recensamant
1992	1.424	
2001	1.084	
2008	899	
2021	711	683
2024	674	

Tabel 1 - Evoluția demografică a comunei Fundata

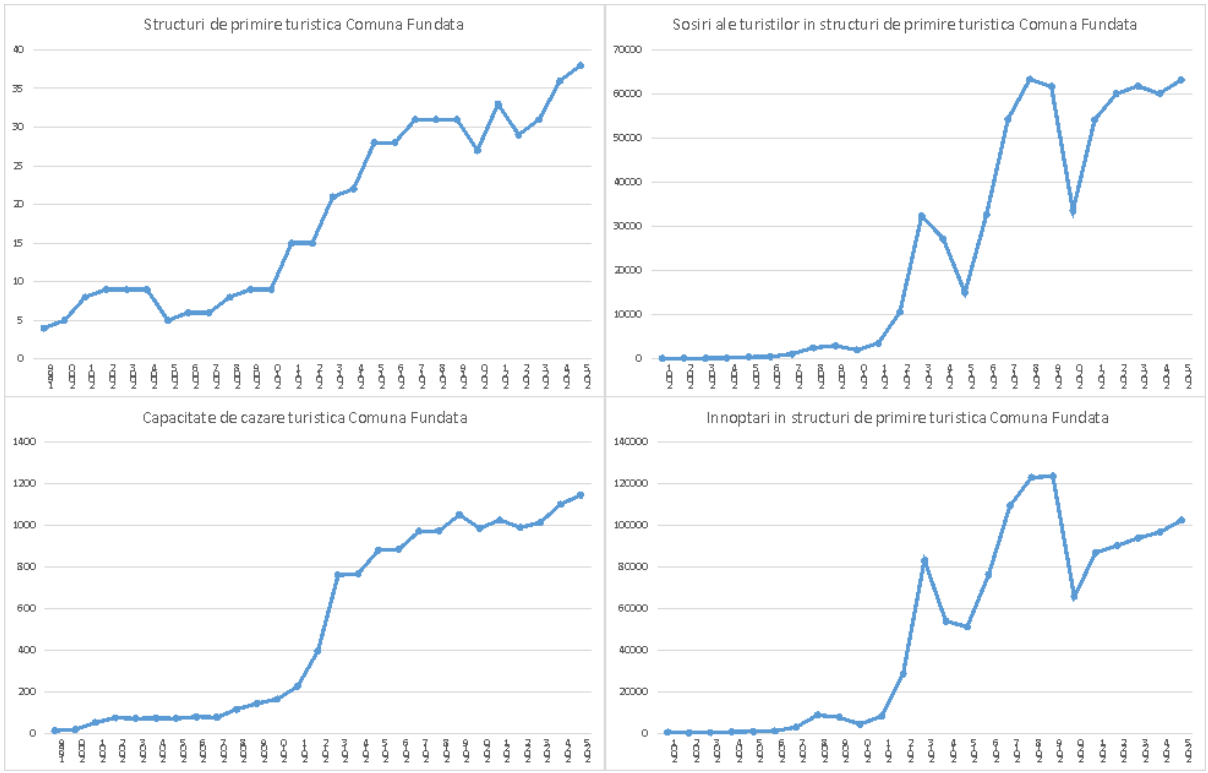


Figură 10 - Evoluția demografică a comunei Fundata (1992-2025)

Conform datelor recensământului din 2021, satul Șirnea, parte componentă a comunei Fundata, înregistra un număr de 193 locuitori, reprezentând o pondere de 28% din totalul populației comunei, jumătate din populația satului Fundata, dar dublu față de populația satului Fundățica.

Factori de dezvoltare

În paralel cu această evoluție demografică negativă, se remarcă o dezvoltare susținută a funcțiunii turistice. Numărul structurilor de primire turistică a crescut semnificativ după anul 2010, ajungând la peste 35 de unități în prezent, în timp ce capacitatea de cazare a depășit 1.100 de locuri. Această dinamică este însoțită de o creștere accentuată a circulației turistice, cu valori ale sosirilor de peste 60.000 turiști anual și un număr de înnoptări ce depășește 100.000 pe an în ultimii ani.



Figură 11 - Evoluția turismului în comuna Fundata (1992-2025)

Această evoluție indică o schimbare structurală în utilizarea fondului construit și a locuirii: o parte semnificativă a locuințelor sunt utilizate ca reședințe secundare sau unități de cazare turistică, și mai puțin ca locuințe permanente. În acest context, populația rezidentă este completată de o populație temporară semnificativă, formată din turiști și proprietari sezonieri.

Prin urmare, deși comuna Fundata se confruntă cu un declin demografic accentuat, funcțiunea turistică generează un aflux constant de populație temporară, care contribuie la activitatea economică locală și redefinește rolul localității — dintr-o așezare rurală tradițională într-o destinație turistică montană cu ocupare sezonieră.

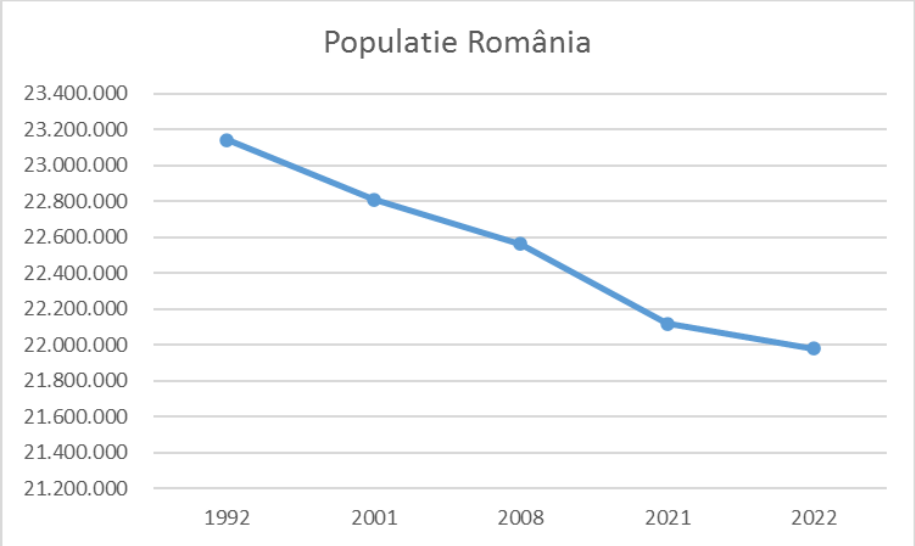
Context național și județean

Analizând evoluția demografică la nivel național, se observă un declin accentuat: populația României după domiciliu a scăzut de la 23,1 milioane de locuitori în 1992 la 21,8 milioane în 2024, în timp ce populația rezidentă a pierdut peste 3,7 milioane de locuitori în aceeași perioadă, pe fondul emigrației și al scăderii natalității.

An	Domiciliu	Recensamant
1992	23.143.860	22.810.035
2001	22.809.546	21.680.974
2008	22.561.686	
2021	22.138.604	19.053.815
2024	21.849.217	

Tabel 2 - Evoluția demografică la nivel național

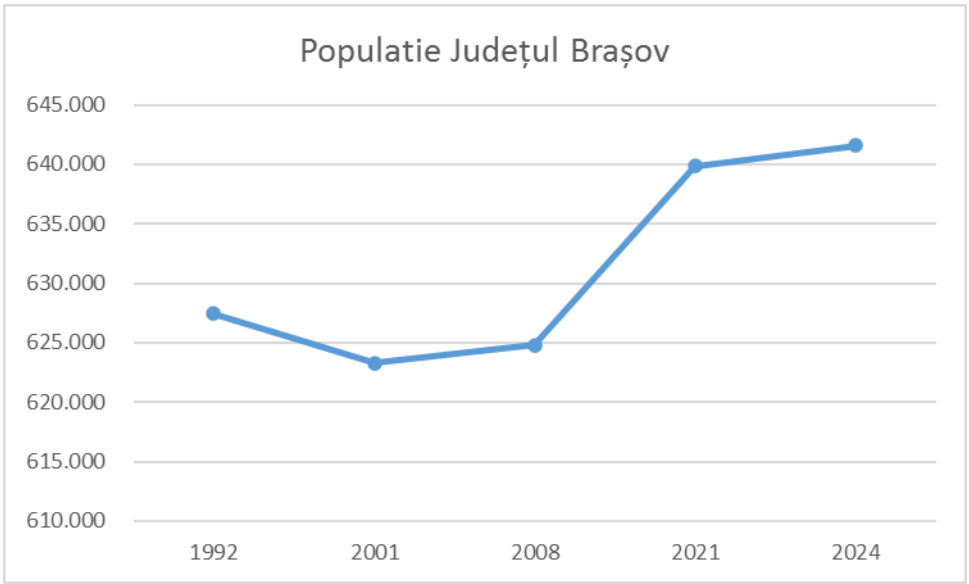
La nivel județean, Brașovul a reușit să își mențină populația relativ constantă, oscilând în jurul valorii de 620–640 mii locuitori. Totuși, datele recensământului din 2021 arată doar 546.615 locuitori rezidenți, confirmând și aici fenomenul diferenței dintre domiciliu și rezidență. Spre deosebire de trendul descendent național, județul Brașov a beneficiat de dezvoltări economice și de investiții care au atenuat pierderile demografice, menținându-l ca unul dintre polii de atractivitate ai României.



Figură 12 - Evoluția demografică a României

An	Domiciliu	Recensamant
1992	627.434	
2001	623.271	
2008	624.778	
2021	639.832	546.615
2024	641.572	

Tabel 3 - Evoluția demografică la nivel județean



Figură 13 - Evoluția demografică a județului Brașov

Concluzii

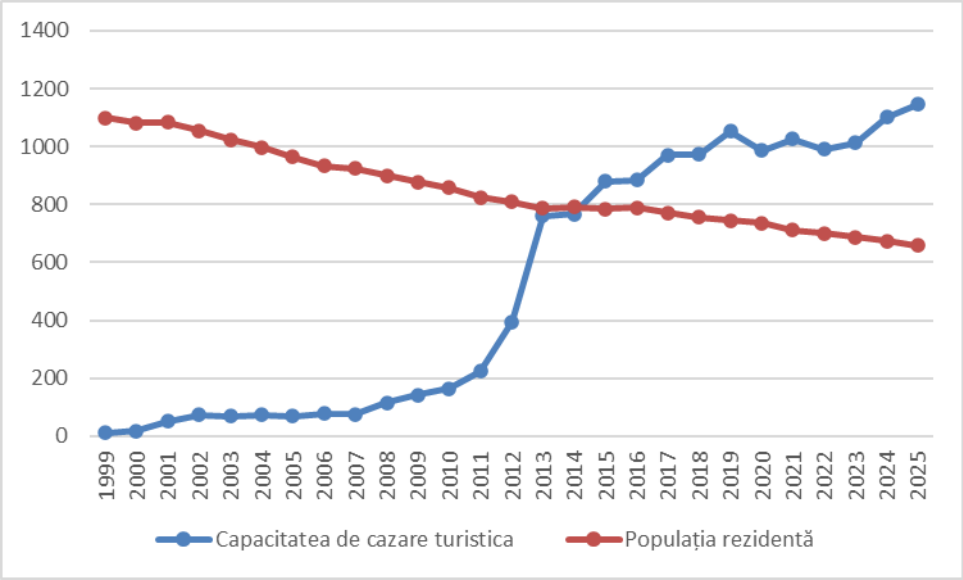
Analiza coroborată a evoluției bugetare, demografice și turistice evidențiază o dinamică specifică comunei Fundata, diferită atât de tendințele urbane, cât și de media națională.

În contrast cu declinul demografic accentuat la nivel local – mai puternic chiar decât tendința națională – comuna Fundata nu urmează un model de creștere bazat pe atragerea de populație rezidentă, ci unul bazat pe utilizare sezonieră și funcțiune turistică. Reducerea populației la mai puțin de jumătate față de anul 1992 confirmă un proces de depopulare structurală, determinat de migrația către mediul urban și de îmbătrânirea populației.

Cu toate acestea, spre deosebire de alte localități rurale aflate în declin, Fundata înregistrează o creștere puternică a activității turistice, reflectată prin:

- multiplicarea structurilor de cazare;
- creșterea semnificativă a capacității de primire;
- volume ridicate ale sosirilor și înnoptărilor turistice.

Această evoluție indică o accentuare a rolului funcțiunii turistice în structura localității: comuna funcționează tot mai mult ca destinație turistică și de loisir, cu o populație temporară care, în anumite perioade, poate depăși numeric populația rezidentă.



Figură 14 – Compensarea declinului demografic cu expansiune turistică în comuna Fundata (1999-2025)

Din punct de vedere economic, această transformare nu se reflectă încă proporțional în bugetul local. Bugetul comunei rămâne redus și dependent de transferuri, ceea ce arată că:

- beneficiile turismului sunt distribuite mai ales în sectorul privat;
- capacitatea administrației locale de a capta valoare economică este limitată;
- dezvoltarea infrastructurii depinde în continuare de finanțări externe.

În raport cu contextul județean, unde zona Brașovului rămâne atractivă și relativ stabilă demografic, Fundata se poziționează ca o zonă periferică funcțional, integrată mai degrabă în circuitul turistic decât în cel rezidențial sau economic clasic.

Prin urmare, comuna Fundata se conturează ca un teritoriu aflat într-un proces de reconfigurare funcțională, în care funcțiunea turistică tradițională devine dominantă în raport cu locuirea permanentă:

- dintr-un echilibru între locuire și turism → către o predominanță a utilizării turistice și sezoniere;
- dintr-o comunitate stabilă → către o structură caracterizată de populație rezidentă redusă și populație temporară semnificativă;
- dintr-o economie rurală mixtă → către o economie orientată tot mai mult spre servicii turistice.

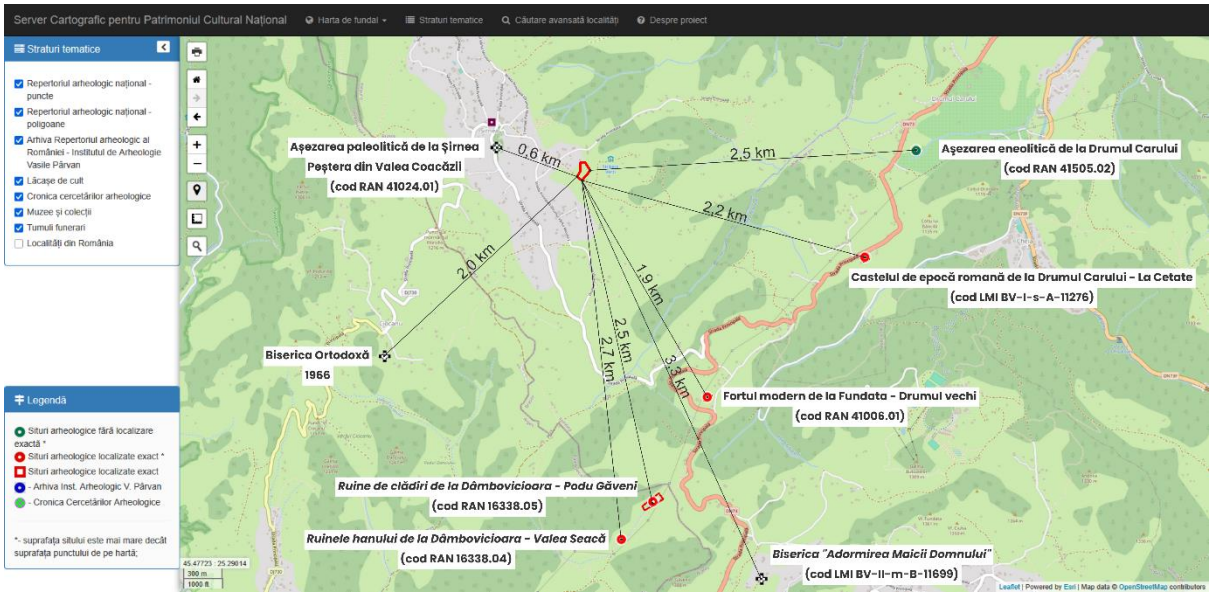
Principalele provocări care derivă din această evoluție sunt:

- gestionarea infrastructurii în condiții de variații sezoniere mari de populație;
- menținerea unui echilibru între dezvoltarea turistică și protecția peisajului natural;
- creșterea capacității administrației locale de a valorifica economic această dinamică;
- limitarea efectelor depopulării și susținerea unei comunități rezidente funcționale.

În concluzie, Fundata nu este o localitate în declin în sens clasic, ci una în transformare funcțională, în care scăderea populației permanente este compensată parțial de intensificarea utilizării turistice, definind un model de dezvoltare bazat pe atractivitate naturală și consum sezonier.

Lista Monumentelor Istorice și Repertoriul Arheologic Național

Imobilul PUZ nu se află cuprins în Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015 și nu se află la mai puțin de 100 m/500 m față de imobile înscrise pe această listă.



Figură 15 - Captură de pe harta Repertoriului Arheologic Național

Față de monumentele clasate in *Lista monumentelor istorice* din comuna Fundata, imobilul PUZ se află la o distanță de circa:

- 2,2 km față de Castelul de epocă romană de la Drumul Carului - La Cetate (cod LMI BV-I-s-A-11276) din localitatea Drumul Carului a comunei Moieciu.
- 3,3 km față de *Biserica "Adormirea Maicii Domnului"* (cod LMI BV-II-m-B-11699) din satul Fundata.

Față de siturile arheologice din *Repertoriul Arheologic Național* din comuna Fundata, imobilul PUZ se află la o distanță de circa:

- 0,6 km față de *Așezarea paleolitică de la Șirnea - Peștera din Valea Coacăzii* (cod RAN 41024.01) din satul Șirnea,
- 1,9 km față de *Fortul modern de la Fundata - Drumul vechi* (cod RAN 41006.01) din satul Fundata.

Între aceste obiective și imobilul PUZ există construcții și țesut deja constituit ale căror volume și înălțimi împiedică percepția lor din zona reglementată, iar impactul asupra vizibilității acestora este inexistent.

Protecția rezervațiilor naturale și siturilor Natura 2000



Figură 16 - Distanța PUZ – siturile Natura 2000

Cele mai apropiate rezervații naturale și situri Natura 2000 sunt:

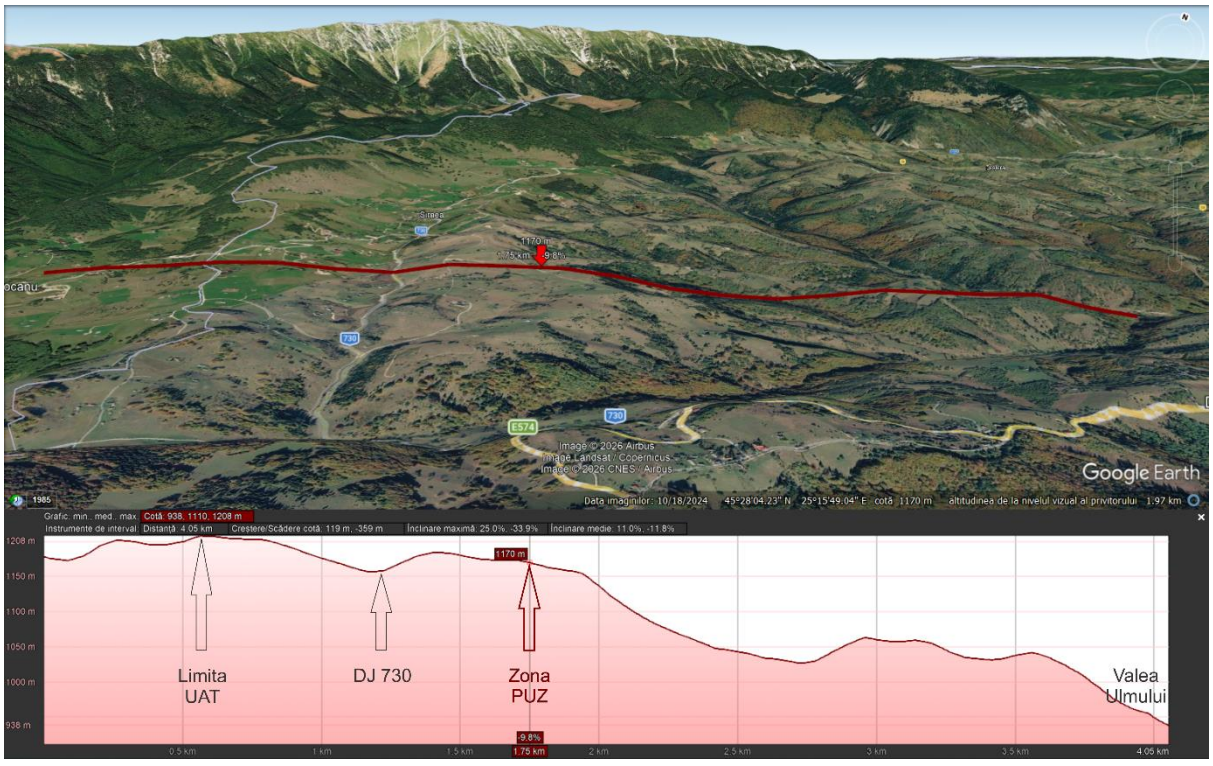
- perimetrul sitului Natura 2000 *„Piatra Craiului”* (ROSPA0165, protejat prin Directiva Păsări, în suprafață de 15904,8 ha și clasat în septembrie 2016, conținând 14 specii protejate la nivel european), situat la peste 1,9 km sud-vest, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate;
- perimetrul sitului Natura 2000 *„Piatra Craiului”* (ROSAC0194, protejat prin Directiva Habitate, în suprafață de 15904,8 ha și clasat în decembrie 2007, conținând 34 specii și 18 habitate protejate la nivel european), situat la peste 1,9 km sud-vest, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate;

- perimetrul sitului Natura 2000 „*Leaota*” (ROSAC0102, protejat prin Directiva Habitate, în suprafață de 1378.4 ha și clasat în decembrie 2007, conținând 4 specii și 3 de habitate protejate la nivel european), situat la peste 7,3 km est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate;
- perimetrul sitului Natura 2000 „*Bucegi*” (ROSCI0013, protejat prin Directiva Habitate, în suprafață de 38683,6 ha și clasat în decembrie 2007, conținând 26 specii și 24 de habitate protejate la nivel european), situat la peste 5.6 km sud-est, astfel că nu există impact asupra acestora prin activitățile propuse și desfășurate.

Strategia de dezvoltare a comunei Fundata 2016-2025

Investiția propusă prin PUZ, constând în realizarea unui punct gastronomic local si a unei locuințe, se încadrează în obiectivele prevăzute în „Strategia de dezvoltare a comunei Fundata 2016–2025”, prin susținerea direcției privind dezvoltarea activităților micilor întreprinzători. De asemenea, funcțiunile propuse contribuie la dezvoltarea turismului local, prin diversificarea serviciilor oferite și valorificarea specificului zonei.

Prin natura și scara sa, investiția respectă principiile de utilizare rațională a terenului și de dezvoltare controlată, integrându-se armonios în contextul existent și reprezentând o extindere firească a localității, în concordanță cu caracterul comunei Fundata.



Figură 17 - Profilul terenului prin Imobilul PUZ și împrejurimi

Amplasarea față de infrastructura și căile feroviare publice

Conform analizei situației din teren, terenul studiat prin PUZ este situat în satul Șirnea, comuna Fundata, într-o zonă montană în care nu există infrastructură feroviară publică.

Cele mai apropiate linii de cale ferată se află la distanțe semnificative, în localități precum Câmpulung, Zărnești și Râșnov, la distanțe de ordinul zecilor de kilometri față de amplasament.

Prin urmare, terenul nu se află în zona de protecție (100 m de la axa căii ferate) și nici în zona de siguranță (20 m de la axa căii ferate) a infrastructurii feroviare, conform prevederilor legislației în vigoare.

Conform art. 29, alin. (5) din *OUG nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române*, „În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.”

În consecință, lucrările propuse prin PUZ nu se supun avizării administratorului infrastructurii feroviare și nu au impact asupra acesteia sau asupra circulației feroviare.

Amplasarea față de drumurile naționale, județene și comunale

Satul Șirnea, aparținând comunei Fundata, este caracterizat printr-o dezvoltare de tip liniar dispersat, specifică zonelor montane, cu acces realizat prin intermediul drumurilor locale racordate la rețeaua rutieră clasificată.

În raport cu rețeaua de drumuri de interes național și județean, amplasamentul studiat prin PUZ este situat la distanțe considerabile față de principalele artere rutiere, respectiv aproximativ 1,5 km față de drumul național DN73 și aproximativ 0,5 km față de drumul județean DJ730.

Accesul la teren se realizează prin intermediul drumurilor locale existente, fără a afecta direct infrastructura rutieră principală.

Conform analizei, zona PUZ nu se află în zona de protecție sau de siguranță a drumurilor naționale, județene sau comunale (conform art. 17, alin. (1) și anexei nr. 1 din OG 43/1997 privind regimul drumurilor) și nu face parte din zona acestora. Astfel, lucrările propuse prin PUZ nu vor prejudicia drumul și siguranța traficului în zona de protecție a infrastructurii principale de transport rutier.

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse nu vor afecta zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere nu va obtura vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

Amplasarea față de Aeroportul Internațional Brașov - Ghimbav

Conform analizei situației din teren, terenul PUZ se situează la circa 32 km distanță sud-vest față de cea mai apropiată pistă a Aeroportul Internațional Brașov - Ghimbav și se află în afara Zonei I de zbor, precum și în afara zonei de control C.T.R. .

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată este situată în satul Șirnea, în partea de nord a comunei Fundata, într-un areal caracterizat printr-o dezvoltare rurală dispersată, specifică zonei montane.

Amplasamentul analizat prin PUZ este localizat în sectorul sud-estic al satului Șirnea, în extravilan, într-o zonă parțial construită, caracterizată prin prezența funcțiunilor rezidențiale și a celor turistice complementare, integrate în peisajul natural specific zonei montane.

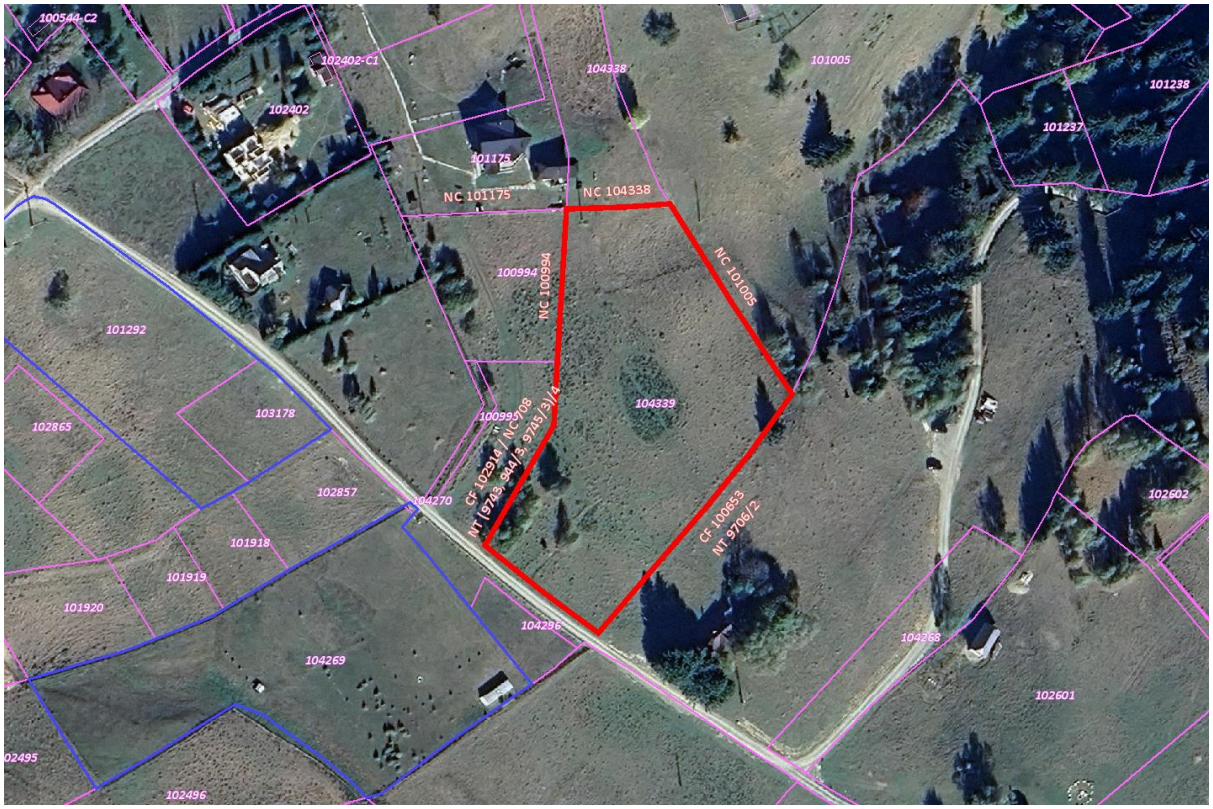
În vecinătatea imediată, pe partea opusă a drumului de acces, au fost aprobate două documentații de urbanism de tip PUZ pentru introducerea în intravilan și realizarea unor locuințe rezidențiale și de vacanță, fapt ce indică o tendință de dezvoltare a zonei în direcția funcțiunilor rezidențiale și turistice.

Imobilul care a generat Certificatul de Urbanism, identificat cu NC 104339, are o formă neregulată, cu laturile scurte orientate către drumul de acces și laturile lungi dispuse în adâncimea parcelei, conform configurației terenurilor din zonă.

Proiectul de față propune extinderea intravilanului existent și realizarea unei zone mixte de locuire individuală și dotări complementare (punct gastronomic local).

Vecinătățile zonei PUZ sunt:

Direcția	**Forma de proprietate**
nord	1. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – extravilan (NC 104338)
nord-est	2. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară -extravilan (NC 101005)
sud-est	3. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – extravilan (CF 100653 NT 9706/2)
sud	4. Imobil domeniu public de interes local neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – drum local de acces
vest	5. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice neînregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – extravilan (CF 102914, NC 708, NT (9743,944/3,9745/3)/4) 6. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – extravilan (NC 100994)
nord-vest	7. Imobil proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice înregistrat în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară – extravilan (NC 101175)



Figură 18 - Dispunerea intabulărilor învecinate pe ortofotoplan

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat prin PUZ este situat într-un cadru natural montan cu valoare peisagistică ridicată, caracterizat prin pajiști naturale, fânețe, zone împădurite, cu perspective deschise către masivele învecinate.

Zona se află în proximitatea unor arii naturale protejate, respectiv situl Natura 2000 Piatra Craiului, ceea ce conferă un caracter sensibil din punct de vedere al peisajului și biodiversității, fără ca amplasamentul să fie inclus direct în perimetrul acestora.

Topografia terenului este specifică zonei montane, prezentând o pantă moderată, cu declivitate orientată pe direcția generală a versantului, fără accidente majore de relief. Diferențele de nivel existente sunt compatibile cu realizarea investiției, urmând a fi gestionate prin soluții de adaptare la teren (terasări locale, platformare limitată), fără intervenții majore asupra configurației naturale.

Prin caracteristicile sale, amplasamentul permite integrarea construcțiilor propuse în peisaj, cu respectarea specificului local și a principiilor de construire în zone montane.

2.4. Circulația

Circulația în zona studiată este specifică așezărilor rurale montane, fiind asigurată prin intermediul unei rețele de drumuri locale cu profil variabil, dezvoltate organic în raport cu configurația terenului.

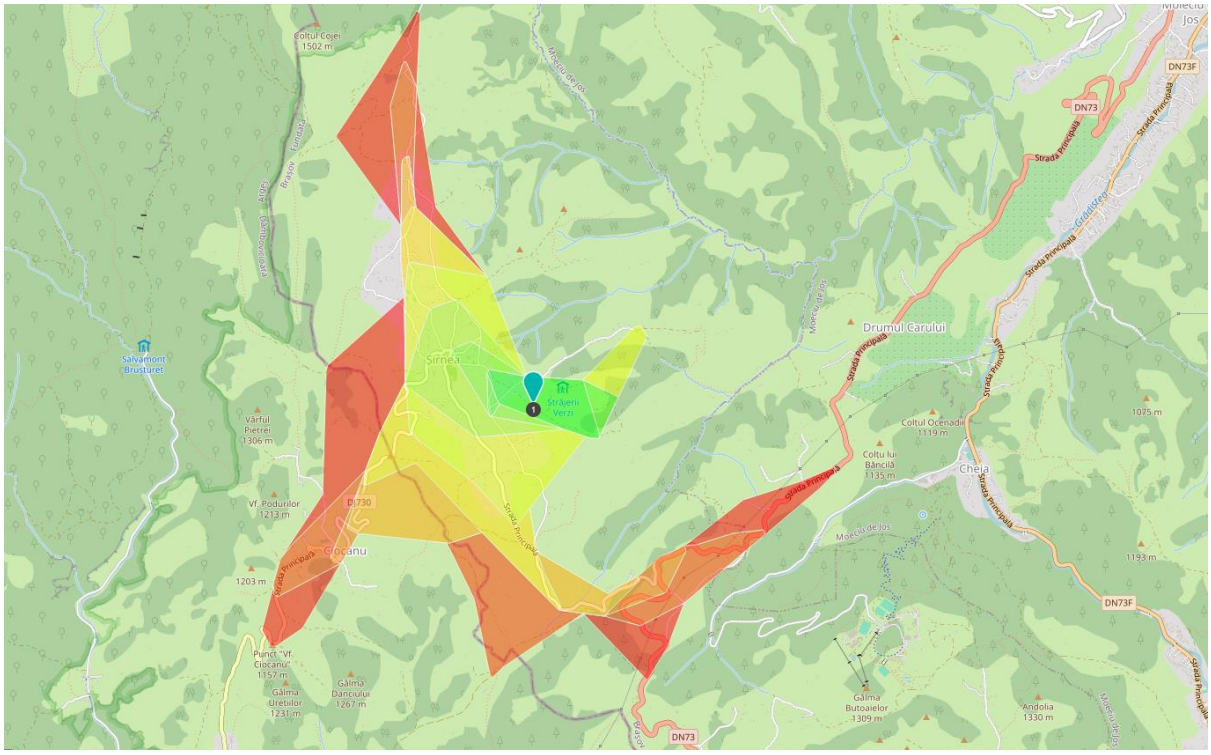
Prin poziționarea sa în cadrul satului Șirnea, amplasamentul beneficiază de o accesibilitate adecvată la nivel local, fără a genera presiuni semnificative asupra infrastructurii rutiere existente, traficul fiind redus, specific zonelor rurale.

Amplasamentul analizat prin PUZ beneficiază de acces dintr-un drum local existent (menționat în Certificatul de Urbanism ca „Drumul Vârful Micului”, identificat în documentațiile de urbanism învecinate și ca str. Dealul Buteștilor/drum comunal), care asigură legătura cu rețeaua rutieră principală prin intermediul altor drumuri locale, fiind dispus aproximativ paralel cu drumul județean DJ730, care face conexiunea cu drumul național DN73.

Prospectul transversal al acestuia în zona PUZ este de circa 4 m lățime, fiind astfel inadecvat pentru circulația în siguranță a autovehiculelor și pietonilor, în special în contextul în care satul Șirnea se erijează drept primul sat turistic și una dintre cele mai apreciate zone rurale din țară.

Accesul în incintă se va realiza direct din drumul local existent, în condiții de siguranță pentru toate categoriile de participanți la trafic, fără a afecta fluența circulației în zonă.

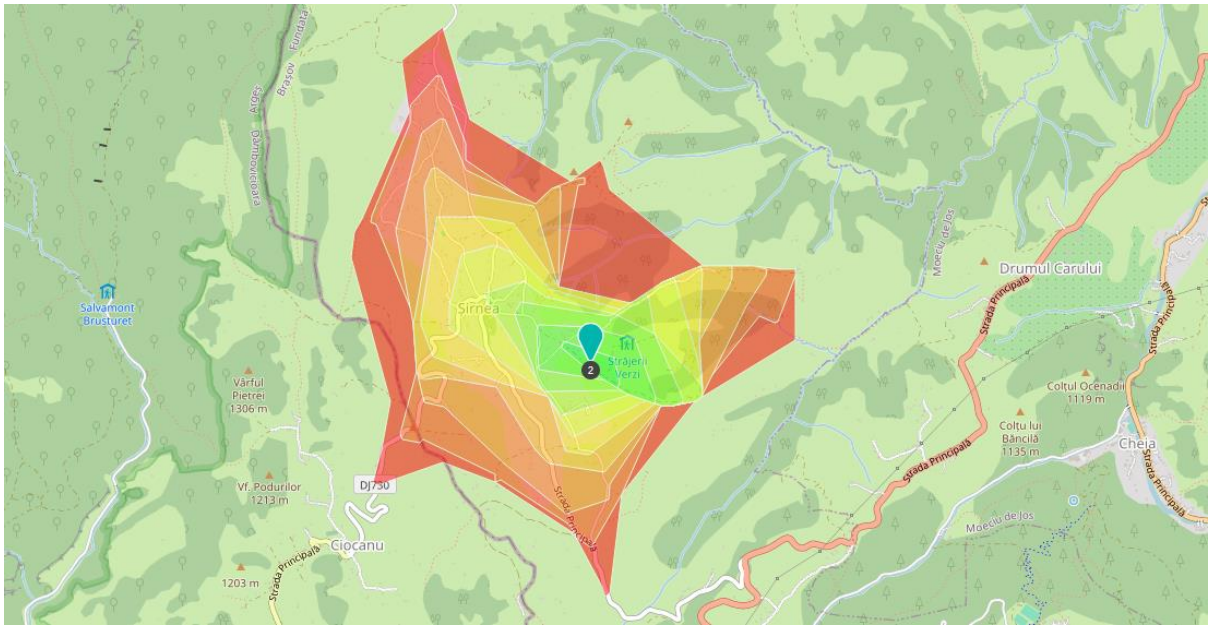
Diagramele izocrone realizate pentru un interval de 10 minute (deplasare rutieră, cu bicicleta și pietonală) evidențiază nivelul de accesibilitate al amplasamentului în cadrul structurii rurale montane a satului Șirnea, comuna Fundata.



Figură 19 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului rutier

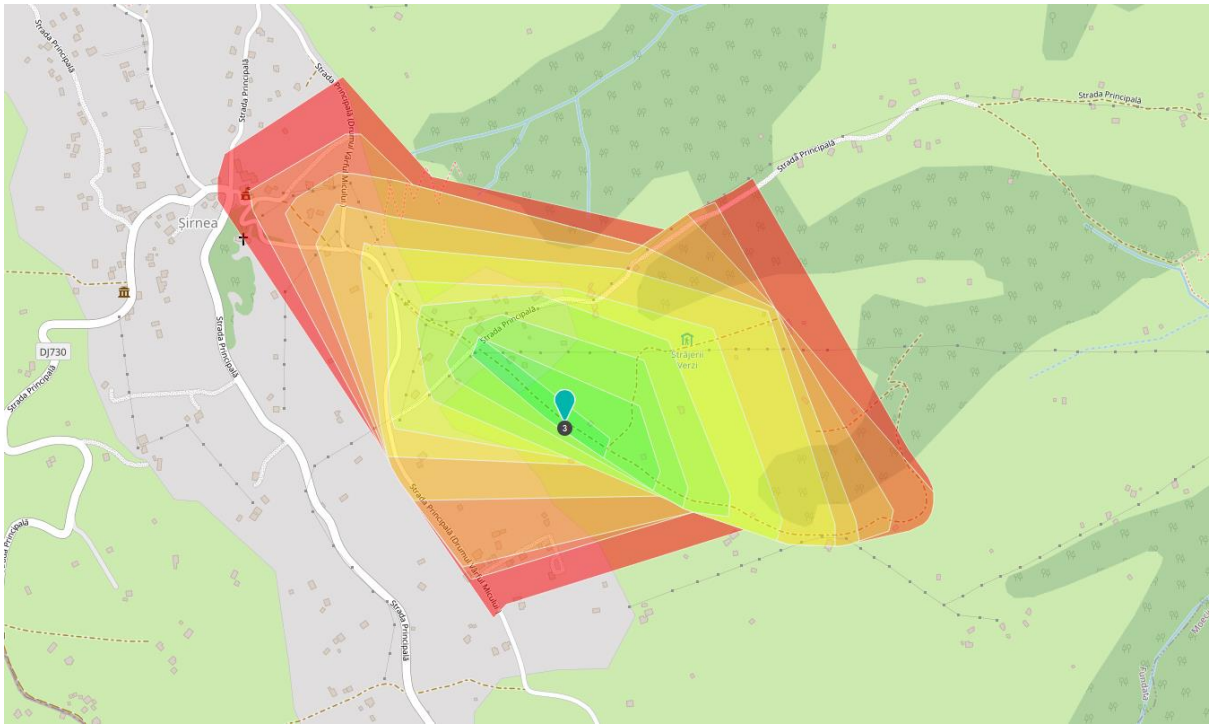
Analiza transportului rutier indică o accesibilitate asigurată prin rețeaua de drumuri locale și județene existente, cu legături către drumul județean DJ730 și, ulterior, către drumul național DN73. În acest context, izocrona de 10 minute reflectă în principal

accesibilitatea la nivel local și micro-zonal, specifică unui teritoriu montan cu densitate redusă a infrastructurii rutiere.



Figură 20 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului cu bicicleta

În ceea ce privește deplasarea cu bicicleta, aria de accesibilitate evidențiată de izocronă este influențată semnificativ de configurația reliefului, respectiv de pantele naturale ale terenului. Mobilitatea ciclistă are un caracter variabil, fiind condiționată de diferențele de nivel și de caracterul neomogen al rețelei de drumuri locale, specifice zonei montane.



Figură 21 - Diagrama izocronă de 10 minute a transportului pedestru

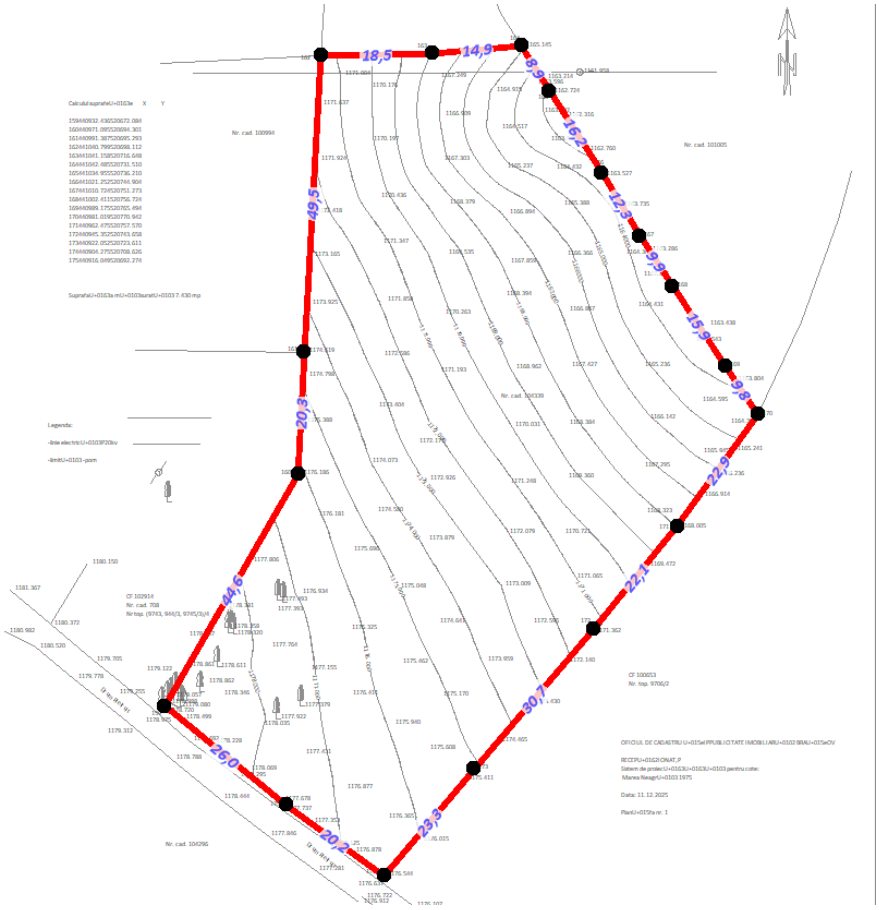
Analiza deplasării pietonale indică o accesibilitate strict locală, concentrată în jurul amplasamentului, ce se întinde până la nucleul central construit al satului și de-a lungul drumurilor de acces existente. Extinderea ariei pietonale este limitată de topografie și de lipsa unei infrastructuri pietonale sistematizate, caracteristică așezărilor rurale dispersate.

În ansamblu, diagramele izocrone evidențiază un nivel de accesibilitate adecvat contextului rural montan, în care mobilitatea este determinată preponderent de rețeaua rutieră existentă și de condițiile naturale ale terenului, fără a genera disfuncționalități în raport cu funcțiunea propusă prin PUZ.

Analiza accesibilității prin intermediul diagramelor izocrone confirmă caracterul preponderent local al mobilității în cadrul satului Șirnea, specific zonelor montane cu structură rurală dispersată. Accesibilitatea este determinată în principal de rețeaua de drumuri locale și de legăturile cu infrastructura rutieră județeană și națională existentă.

În acest context, nivelul de accesibilitate identificat este adecvat pentru funcțiunile propuse prin PUZ, fără a genera presiuni semnificative asupra rețelei de transport existente. Amplasamentul se integrează în mod firesc în structura teritorială a zonei, beneficiind de conexiuni funcționale la nivel local și regional, în concordanță cu specificul rural montan și cu tendințele de dezvoltare turistică ale zonei.

2.5. Ocuparea terenurilor



Figură 22 - Perimetrul zonei PUZ

Imobilul PUZ are alocat numărul cadastral NC 104339, având categoria de folosință fâneață, situat în extravilan. Conform intabulării, imobilul este liber de construcții și neîmprejmuit.

Nr. crt.	Numar cadastral / Carte funciara	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Intravilan	Propunere de introducere in intravilan	Proprietar
1	104339	faneata	7.430	nu	da	Sotae Georgeta (cota1/1)
Suprafata totala a imobilului care a generat CU, din care:						**7.430**
Suprafata pentru care se intocmeste PUZ, din care:						**7.430**
Suprafata situata in extravilan propusa pentru introducere in						*7.430*

Tabel 4 - Date de identificare ale imobilelor CU și zonei PUZ

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată prin PUZ se află într-un areal rural montan cu echipare edilitară parțială, specifică localităților de acest tip, beneficiind de infrastructură tehnico-edilitară existentă în proximitate.

Alimentarea cu apă este asigurată printr-o rețea existentă amplasată la nivelul drumului de acces, conform avizului emis de operatorul de utilități, care prevede traseul conductei de apă în lungul drumui de acces. Racordarea obiectivului propus se va realiza din această rețea existentă, în baza condițiilor tehnice stabilite prin avizul de branșare.

Alimentarea cu energie electrică este posibilă prin racordare la rețeaua existentă din zonă, conform soluțiilor tehnice ale operatorului de distribuție.

În partea posterioară a amplasamentului se află o linie electrică aeriană (LEA) de 20 kV, pentru care se instituie o zona de protecție și siguranță având un culoar de 24 m, conform normelor tehnice în vigoare. Se va respecta integral acest culoar de protecție prin amplasarea construcțiilor în afara acestuia.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere, în lipsa unei rețele publice de canalizare în zonă, se propune realizarea unui sistem individual de tip bazin hidroizolat vidanjabil, amplasată conform măsurilor de protecție a mediului și conform normelor sanitare în vigoare, cu respectarea unei distanțe minime de 10 m față de construcții de locuit, surse de apă și limitele de proprietate.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul clădirilor, colectate prin jgheaburi și burlane vor fi descărcate liber la nivelul solului, exclusiv în incinta proprietății.

În prezent, în zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

Zona PUZ nu este afectată de alte coridoare majore de utilități care să impună restricții suplimentare de construire.

Toate lucrările de branșare și racordare la rețelele edilitare existente vor fi realizate pe cheltuiala beneficiarului, în conformitate cu avizele emise de deținătorii de utilități.

2.7. Probleme de mediu

Conform prevederilor Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”, problematica de mediu este analizată atât din perspectiva situației existente, cât și a efectelor generate de implementarea propunerilor urbanistice.

Amplasamentul studiat prin PUZ este situat în satul Șirnea, comuna Fundata, într-un cadru natural montan cu valoare peisagistică ridicată, caracterizat prin pajiști, relief specific zonelor colinare și perspective deschise asupra peisajului înconjurător. Zona nu prezintă elemente de poluare industrială sau activități cu impact semnificativ asupra mediului.

Scopul Planului Urbanistic Zonal este de a reglementa dezvoltarea controlată a terenului, în corelare cu specificul rural și turistic al zonei, prin integrarea funcțiunilor propuse (patiserie, ceainărie și locuință cu anexe gospodărești) în peisajul existent, cu respectarea principiilor de protecție a mediului și de utilizare rațională a terenului.

Prin prezentul PUZ se urmărește:

- integrarea armonioasă a construcțiilor în cadrul natural existent;
- menținerea caracterului rural și a valorilor peisagistice ale zonei;
- asigurarea unui impact redus asupra mediului prin funcțiuni de mică amploare;
- organizarea coerentă a circulațiilor și a acceselor în incintă;
- asigurarea unui sistem adecvat de gestionare a apelor uzate și a deșeurilor.

Amplasamentul se află în proximitatea sitului Natura 2000 Piatra Craiului, ceea ce impune o atenție sporită în ceea ce privește integrarea arhitecturală și peisajeră a construcțiilor propuse, fără ca terenul studiat să fie inclus în perimetrul ariei protejate.

Oportunitatea investiției este susținută de caracterul turistic al zonei și de tendința de dezvoltare a funcțiunilor complementare locuirii, cu impact redus asupra mediului, contribuind la valorificarea resurselor locale și la diversificarea activităților economice din zonă.

Soluțiile propuse nu generează surse semnificative de poluare, iar impactul asupra mediului este unul redus, local și controlabil, specific funcțiunilor de mică amploare în zone rurale montane.

Protecția cursurilor de apă

Amplasamentul PUZ nu se învecinează cu canale de desecare și nu se impun o zone de protecție conform *Ordinului nr. 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare*.

Imobilul PUZ nu se învecinează cu cursuri de apă cadastrate sau permanente. Zona este caracterizată printr-un regim hidrologic specific arealelor montane, cu scurgeri de versant și eventuale torenți temporari formați exclusiv în condiții de precipitații

abundente, fără existența unor cursuri de apă permanente în proximitatea imediată a amplasamentului.

Cel mai apropiat curs de apă semnificativ se află la distanță de amplasament, în cadrul rețelei hidrografice aferente zonei montane a comunei Fundata, fără influență directă asupra terenului studiat și fără ca amplasamentul să fie inclus în zone de protecție sau risc de inundabilitate.

Lucrările propuse nu se realizează pe ape, maluri sau albii și nu au legătură directă sau indirectă cu acestea, neproducând modificări temporare sau permanente asupra calității apelor ori asupra regimului de curgere.

În aceste condiții, investiția nu intră sub incidența prevederilor Legii apelor nr. 107/1996, întrucât nu afectează corpuri de apă de suprafață sau subterane și nu interferează cu zonele de protecție aferente acestora.

Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Amplasamentul studiat prin PUZ este situat în satul Șirnea, comuna Fundata, într-un areal rural montan cu densitate redusă a construcțiilor și caracter preponderent rezidențial și turistic.

În zona învecinată amplasamentului, fondul construit este constituit din gospodării dispersate, specifice așezărilor montane. Cea mai apropiată construcție este situată la aproximativ 10,00 m față de limita de proprietate, însă intre aceasta si edificabilul propus există un culoar de protecție de 24 m al liniei electrice aeriene de 20 kV, ceea ce exclude posibilitatea apropierii construcțiilor în această zonă. Celelalte construcții învecinate se află la distanțe de aproximativ 26,00 m și respectiv 69,00 m față de limita de proprietate, ceea ce asigură un grad ridicat de separare față de fondul construit existent.

Prin reglementările propuse prin prezentul PUZ, noile construcții vor fi amplasate cu retrageri suplimentare față de limitele de proprietate și față de vecinătăți, asigurându-se astfel condiții optime de însorire, ventilare naturală și confort urbanistic, fără a genera impact negativ asupra construcțiilor existente.

Funcțiunile propuse (patiserie, ceainărie și locuință cu anexe gospodărești) sunt compatibile cu mediul rezidențial existent, având un impact redus asupra factorilor de mediu și asupra condițiilor de igienă și sănătate publică.

În aceste condiții, investiția respectă prevederile legislației sanitare în vigoare, nefiind generatoare de riscuri pentru populația rezidentă și asigurând menținerea unui cadru de locuire sănătos și adecvat specificului rural montan.

Securitate la incendiu și protecție civilă

În proximitatea zonei PUZ nu există, la acest moment, stații de distribuție a carburanților, rezervoare de combustibili sau alte unități care să implice instituirea unor zone de protecție sau măsuri suplimentare privind securitatea la incendiu ori protecția civilă.

Având în vedere caracterul preponderent rural și dispersat al fondului construit din satul Șirnea, precum și lipsa unor obiective industriale cu risc major în vecinătate, nu sunt identificate surse de risc tehnologic. În consecință, nu sunt generate riscuri suplimentare pentru sănătatea populației sau utilizatorilor prin realizarea investiției, cu respectarea normelor tehnice de proiectare și exploatare specifice.

Corelare cu Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural

Prezenta documentație de urbanism este o lucrare inițiată în conformitate cu prevederile *art. 32, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 350/2001* și *art. 35, alin. (1) din Ordinul nr. 2701/2010* de către un inițiator/beneficiar privat prin care se promovează interesul legitim privat fără prejudicierea inechitabilă a interesului public. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în categoria lucrărilor de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin *art. 16 din HG 525/1996* și nu sunt declarate de utilitate publică așa cum acestea sunt definite prin *art. 6 din Legea nr. 33/1994* sau *art. 2 din Legea 255/2010*.

În conformitate cu Legea privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural:

- Anexa 1 – definirea principalilor termeni utilizați: comuna Fundata este afectată de *alunecări de teren*, riscurile identificate fiind încadrate la un nivel *mediu - redus*;
- Anexa 2 – cutremure de pământ: zona PUZ este situată într-o zonă în care *intensitatea seismică este 7_1 cu perioadă medie de revenire de circa 50 de ani*;
- Anexa 3 – zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK): pentru comuna Fundata, nu este prevăzută *intensitate seismică exprimată în grade MSK de minim VII*;
- Anexa 4 – inundații: comuna Fundata este situată într-o zonă în care cantitatea maximă de precipitații căzută în 24 ore în perioada (1801-1997) este *intre 100-150 mm in partea de Nord (satul Șirnea și zona PUZ) și 150-200 mm in partea de sud (satele Fundata și Fundățica), fără să fie afectata de inundații*;
- Anexa 4a) – inundații și Anexa 5 – inundații: comuna Fundata și zona PUZ nu sunt afectate de *inundații datorate revărsării unui curs de apă sau scurgerilor pe torenți.*
- Anexa 6, Anexa 6a) și Anexa 7 – alunecări de teren: comuna Fundata este încadrată într-o zonă în care potențialul de producere a alunecărilor este *mediu - cu probabilitate de alunecare redusă, afectată de alunecări de teren primare*, și este încadrată în zone cu potențial mediu de producere a alunecărilor de teren.

Corelare cu HG nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale

Prezentul PUZ nu se încadrează în prevederile HG nr. 382/2003, întrucât nu este o documentație de urbanism pentru zone de riscuri naturale așa cum este definită prin lege ale cărei exigențe minime de conținut se fac pe baza Studiului județean sau local al factorilor de risc natural, pe baza schemei prevăzute în anexele și utilizând termenii și matricele-cadru specifice, în raport cu tipul factorilor de riscuri naturale. Astfel, prezentul PUZ nu se încadrează în art. 1 din HG nr. 382/2003 și nu se supune prevederilor actului normativ respectiv.

2.8. Opțiuni ale populației

Conform CU, elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu – în următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare.
2. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare.
3. Etapa aprobării PUZ se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională și Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Integrarea intervenției propuse în specificul local al satului Șirnea și în peisajul cultural al zonei Bran

Amplasamentul studiat se află în satul **Șirnea**, comuna **Fundata**, într-un cadru rural montan cu valoare peisagistică ridicată, aparținând zonei etnografice Bran. Specificul local este definit de **locuirea răsfirată**, de prezența gospodăriilor amplasate pe loturi ample, de relația directă dintre construcții, relief, fânețe, pășuni, vegetație și deschiderile vizuale către peisajul montan.

În acest context, intervenția propusă nu urmărește introducerea unui ansamblu compact, urbanizat sau străin de caracterul locului, ci organizarea unui **nucleu gospodăresc rural extins**, alcătuit din:

- **locuință individuală** în regim de înălțime Parter + Mansardă;
- **anexe gospodărești:**
    - **seră pentru legume/fructe**, cu rol agricol și gospodăresc;
    - **adăpost pentru animale** de capacitate redusă, destinat câtorva capete de vite și păsări de curte;

- **punct gastronomic local** în regim Subsol + Parter + Mansardă, cu rol de valorificare a produselor locale și de susținere a turismului rural responsabil.

Prin modul de amplasare, prin distanțele păstrate între clădiri și prin controlul indicatorilor urbanistici, ansamblul este gândit ca o intervenție **simplă, discretă și compatibilă cu specificul satului Șirnea**, fără volume dominante, fără arhitectură extravagantă și fără ocuparea excesivă a parcelei.

1. Organizarea funcțională a terenului

Pentru clarificarea modului de utilizare a terenului și pentru a răspunde observațiilor formulate în cadrul analizei documentației, zona reglementată a fost împărțită în **două subzone funcționale distincte**.

Prima subzonă, amplasată către stradă, este destinată funcțiunilor de **servicii și comerț**, aici fiind propus **punctul gastronomic local**. Această amplasare permite o relație directă cu accesul public, cu zona de parcare și cu fluxurile de vizitatori, fără traversarea zonei private a gospodăriei.

A doua subzonă, amplasată în partea posterioară a terenului, este destinată funcțiunii de **locuire cu anexe gospodărești**. În această zonă sunt propuse locuința individuală, sera și adăpostul pentru animale. Această organizare păstrează caracterul privat și gospodăresc al părții retrase a parcelei și evită amestecarea necontrolată a fluxurilor publice cu cele domestice sau agricole.

Astfel, funcțiunile nu sunt tratate generic, sub forma unei zone mixte nediferențiate, ci sunt așezate pe teren potrivit rolului, impactului și modului lor de utilizare.

2. Delimitarea edificabilelor și controlul ocupării terenului

O modificare importantă a documentației constă în **renunțarea la un edificabil general, extins pe întreaga zonă reglementată**, și înlocuirea acestuia cu **edificabile distincte**, aferente fiecărei construcții propuse.

Această soluție are mai multe efecte pozitive:

- limitează clar zona în care poate fi amplasată fiecare clădire;
- permite verificarea separată a relației dintre construcții, funcțiuni și vecinătăți;
- evită impresia unei ocupări haotice sau extensive a parcelei;
- păstrează suprafețe ample libere, verzi, plantate sau cu rol gospodăresc;
- susține caracterul rural răsfirat al satului Șirnea.

Prin această abordare, ansamblul nu apare ca o concentrare construită de tip urban, ci ca o compoziție aerisită, în care fiecare volum are un loc clar, o funcțiune definită și o relație controlată cu restul terenului.

3. Relația dintre clădiri și păstrarea caracterului răsfirat

Clădirile propuse sunt amplasate la distanțe de aproximativ **23–38 m una față de cealaltă**, ceea ce permite păstrarea unei imagini aerisite a ansamblului. În același timp, distanțele față de vecinătăți sunt foarte mari, de ordinul a aproximativ **46 m, 65 m și 81 m**, în funcție de latura analizată.

Aceste distanțe sunt relevante pentru demonstrarea integrării în specificul local, deoarece satul Șirnea face parte din categoria așezărilor de culme/răsfirate, unde gospodăriile sunt amplasate pe loturi generoase, cu spații largi între volume și cu o relație vizuală directă cu peisajul.

În acest sens, intervenția propusă nu conduce la îndesirea fondului construit și nu alterează caracterul rural al zonei. Dimpotrivă, prin distanțarea volumelor, prin limitarea edificabilelor și prin păstrarea suprafețelor verzi, ansamblul preia o logică apropiată de gospodăria rurală tradițională, în care locuirea, anexele, spațiile agricole și zonele plantate coexistă firesc.

4. Integrarea punctului gastronomic local

Punctul gastronomic local este amplasat în zona dinspre stradă, într-o poziție care permite accesul controlat al vizitatorilor, organizarea parcărilor și aprovizionarea fără afectarea zonei private a gospodăriei.

Această funcțiune nu este tratată ca o dotare turistică de amploare, ci ca o activitate locală, de scară redusă, compatibilă cu specificul rural al zonei. Rolul său este acela de a valorifica resursele locale și de a crea o legătură între gospodărie, producție locală, gastronomie și turism rural.

Prin punctul gastronomic local se poate susține:

- promovarea produselor agricole și alimentare locale;
- valorificarea legumelor/fructelor cultivate în gospodărie;
- promovarea producătorilor locali;
- consolidarea imaginii satului Șirnea ca destinație rurală autentică;
- dezvoltarea unei forme de turism discret, bazat pe specific local, nu pe consum intensiv de teren.

Astfel, funcțiunea propusă nu contrazice identitatea locului, ci poate contribui la **punerea în valoare a caracterului agro-pastoral și gastronomic al zonei**, cu condiția menținerii scării reduse, a arhitecturii sobre și a unei funcționări controlate.

5. Locuința, sera și anexele gospodărești

Locuința individuală este amplasată în zona retrasă a parcelei, în relație cu spațiul gospodăresc, dar fără alipirea sau aglomerarea volumelor. Regimul de înălțime **Parter + Mansardă** permite menținerea unei scări reduse, compatibile cu arhitectura rurală locală.

Sera este tratată ca anexă agricolă, cu rol funcțional, destinată cultivării legumelor și fructelor. Amplasarea acesteia în zona gospodărească permite integrarea ei în logica utilizării productive a terenului, fără expunere excesivă către frontul stradal. Prin volumetrie simplă și prin tratare discretă, sera nu devine un element dominant, ci rămâne o componentă utilitară a ansamblului.

Adăpostul pentru animale este propus ca anexă gospodărească de capacitate redusă, destinată creșterii neintensive a animalelor. Acesta nu are caracter de fermă zootehnică și nu presupune o exploatare cu impact major asupra vecinătăților.

Funcțiunea este compatibilă cu specificul agro-pastoral al zonei Bran-Fundata, în care creșterea animalelor a reprezentat istoric o componentă esențială a gospodăriei rurale.

Pentru reducerea oricărui potențial disconfort, documentația de urbanism prevede:

- amplasarea retrasă a adăpostului față de vecinătăți;
- păstrarea unor distanțe adecvate față de limitele de proprietate și față de construcțiile învecinate;
- realizarea unei zone cu **vegetație înaltă** către limita posterioară;
- utilizarea unei împrejmuiri cu rol de protecție vizuală și funcțională;
- gestionarea corespunzătoare a igienei, dejecțiilor, furajelor și spațiilor de întreținere;
- respectarea condițiilor sanitar-veterinare aplicabile.

6. Accese, circulații interne și parcări

Circulațiile au fost diferențiate în funcție de utilizatori și de natura funcțiunilor. Accesul public este orientat către punctul gastronomic local, astfel încât vizitatorii să utilizeze zona de servicii fără a traversa spațiul privat al locuinței și anexelor gospodărești.

Separat, este prevăzut un acces de aprovizionare și întreținere pentru seră și adăpostul de animale, cu rol strict funcțional. Această separare a fluxurilor contribuie la buna funcționare a ansamblului și reduce interferențele dintre zona publică, zona privată și zona gospodărească.

Aleile pietonale interne sunt propuse ca trasee simple, necesare conectării clădirilor între ele, fără mineralizarea excesivă a terenului. Parcările sunt amenajate cu **dale înierbate**, soluție care permite menținerea permeabilității solului și reduce impactul vizual al suprafețelor destinate autovehiculelor.

Această soluție este adecvată unui amplasament rural montan, deoarece evită apariția unor platforme dure, urbane, incompatibile cu peisajul local.

7. Vegetație, peisaj și amenajări exterioare

Amenajările exterioare au fost concepute astfel încât să susțină integrarea ansamblului în peisaj, nu să artificializeze terenul.

Arborii existenți au fost identificați și vor fi conservați, protejați și integrați în compoziția generală. Vegetația existentă reprezintă un element important al caracterului local, contribuind la filtrarea vizuală a construcțiilor, la protecția față de vânt și la menținerea unei imagini naturale a parcelei.

În completare, zona din spatele adăpostului pentru animale va fi tratată cu **vegetație înaltă și împrejmuire adecvată**, având rol de protecție față de vecinătăți. Această soluție nu are doar un rol funcțional, ci și unul peisagistic, contribuind la integrarea anexei gospodărești în ansamblul terenului.

Se vor evita amenajările exterioare cu aspect suburban, platformele betonate extinse, împrejmuirile opace masive, culorile stridente și plantațiile nespecifice. Se recomandă utilizarea unor soluții simple, naturale, adaptate zonei montane și caracterului

rural al satului Șirnea, iar prin Regulamentul Local de Urbanism se vor impune aceste recomandări cu titlu obligatoriu.

8. Indicatori urbanistici și regim de înălțime

Reglementările urbanistice propuse sunt corelate cu recomandările **Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran**, elaborat de O.A.R.

Pentru păstrarea caracterului răsfirat și evitarea ocupării excesive a terenului, documentația propune următorii indicatori:

- **POT maxim: 20%**;
- **CUT maxim: 0,27**;
- **regim maxim de înălțime: S/D + P + M**, în funcție de specificul fiecărei construcții;
- menținerea unor volume simple, joase, echilibrate și adaptate terenului.

Acești indicatori susțin o ocupare prudentă a parcelei și permit păstrarea raportului dintre construit și spațiul liber, raport esențial pentru imaginea satelor răsfirate din zona Fundata-Șirnea.

9. Specific arhitectural și volumetric

Construcțiile propuse vor avea o arhitectură simplă, fără elemente extravagante, fără forme importate din alte zone și fără materiale care pot crea contraste puternice în peisaj.

Se va urmări realizarea unor volume:

- simple și clare;
- cu planuri predominant rectangulare;
- cu acoperișuri în pantă, adaptate specificului local;
- cu proporții apropiate de cele ale construcțiilor rurale tradiționale;
- cu finisaje neutre, naturale sau compatibile cu peisajul;
- fără culori stridente și fără decorații excesive.

Ansamblul nu urmărește imitarea literală a arhitecturii tradiționale, ci preluarea principiilor sale esențiale: **simplitate, proporție, adaptare la teren, folosirea materialelor potrivite, integrare în peisaj și subordonare față de cadrul natural**.

10. Construirea pe teren în pantă

Având în vedere caracterul montan al amplasamentului, clădirile vor fi așezate cu atenție în raport cu panta terenului, cu evitarea sistematizărilor agresive.

Se vor evita:

- terasările ample;
- platformele orizontale artificiale;
- zidurile de sprijin masive;
- decupările brutale ale terenului;
- amplasarea volumelor în poziții dominante sau excesiv vizibile.

Așezarea clădirilor va ține cont de relief, orientare, însorire, vânturi dominante și vizibilitatea dinspre drumuri și vecinătăți. În acest mod, intervenția se va adapta terenului, nu va forța terenul să se adapteze unei compoziții arhitecturale străine de loc.

11. Concluzie privind integrarea în specificul local

Prin modificările introduse, documentația de urbanism demonstrează o abordare mai atentă față de specificul satului Șirnea.

Soluția propusă se bazează pe:

- delimitarea clară a edificabilelor;
- separarea funcțiunilor publice de cele private/gospodărești;
- păstrarea distanțelor mari între clădiri și față de vecinătăți;
- limitarea indicatorilor urbanistici;
- controlul regimului de înălțime;
- organizarea acceselor și parcărilor;
- protejarea vegetației existente;
- introducerea unor filtre vegetale;
- reducerea suprafețelor impermeabile;
- integrarea arhitecturală și peisagistică a volumelor.

În ansamblu, intervenția propusă nu afectează caracterul local al satului Șirnea, ci îl poate susține printr-o utilizare echilibrată a terenului: **locuire, gospodărire agricolă de mică amploare și valorificare gastronomică locală**. Punctul gastronomic local poate funcționa ca o platformă de promovare a produselor locale și a identității rurale, iar locuința, sera și adăpostul pentru animale păstrează legătura cu modelul gospodăriei montane tradiționale.

Prin urmare, ansamblul propus se înscrie într-o logică de dezvoltare rurală prudentă, cu scară redusă, cu impact controlat și cu respect față de peisajul cultural al comunei Fundata.

Prin urmare, documentația de urbanism introduce o reglementare funcțională și urbanistică diferențiată, corelată cu specificul satului Șirnea, cu recomandările Ghidului O.A.R. pentru zona Bran și cu necesitatea conservării caracterului rural răsfirat al comunei Fundata. Aceste principii vor fi transpuse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ sub forma unor condiții obligatorii privind amplasarea clădirilor, delimitarea edificabilelor, retragerile, regimul de înălțime, indicatorii urbanistici, volumetria, materialele, cromatica, amenajările exterioare, parcările, vegetația și relația cu vecinătățile, astfel încât intervenția propusă să fie adaptată efectiv specificului arhitectural, rural și peisagistic al satului Șirnea.

3.2. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiului geotehnic

Se va completa ulterior întocmirii studiului.

Concluziile studiului topografic

Terenul studiat este amplasat în intravilanul satului Șirnea, comuna Fundata, într-o zonă cu relief montan specific Țării Bârsei, caracterizat prin pante naturale pronunțate.

Analiza topografică evidențiază o diferență de nivel de aproximativ 14,00 m între frontul la drumul de acces și limita posterioară a parcelei, ceea ce indică o declivitate accentuată pe direcția generală a amplasamentului.

Configurația terenului este în pantă continuă, fără forme de relief artificiale semnificative, iar diferențele de nivel se înscriu în caracteristicile naturale ale zonei montane. În acest context, amplasamentul nu este unul plan, ci prezintă o morfologie specifică versanților locuiți din zona Fundata–Șirnea.

Diferențele de nivel vor impune soluții de adaptare a construcțiilor la teren (terasări locale, sistematizare verticală, eventuale ziduri de sprijin și gestionarea riguroasă a apelor pluviale), acestea urmând a fi detaliate în fazele ulterioare de proiectare.

Terenul și împrejurimile nu prezintă elemente de peisaj cu regim special de protecție care să impună restricții suplimentare față de reglementările urbanistice și de mediu aplicabile în zonă.

3.3. Prevederi ale PUG

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
Suprafata totala zona studiata	*67.669 mp*			
Imobil care a generat CU (NC 104339)	7.430 mp			
Criteriu	Reglementari in vigoare (PUG)		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR / Functiune	Teren agricol in extravilan		„Li”	„IS”
POT maxim	x		20%	20%
CUT maxim	x		0,27	0,27
Rh maxim	x		P+M	S+P+M
H maxim constructii (de la CTN)	x		9 m	11 m
UTR „Li”: Locuire individuala si functiuni complementare, *din care:*	x	x	5.592 mp	77%
Suprafata construita maxima	*x*	*x*	*1.118 mp*	*20%*
UTR „IS”: Zona pentru servicii, *din care:*	x	x	1.268 mp	16%
Suprafata construita maxima	*x*	*x*	*254 mp*	*20%*
UTR „SP”: Zona verde de folosinta publica	x	x	489 mp	5%
UTR „C”: Cai de comunicatie	x	x	81 mp	2%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 104339)	**7.430 mp**	**100%**	**7.430 mp**	**100%**
Suprafata totala introdusa in intravilan	7.430 mp			

Tabel 5 – Bilanț teritorial existent și propus

Prevederi PUG conform CU

- „Folosința actuală a imobilului este fâneață, S= 7430 mp – conf. C.F. nr. 104339 Fundata
- Destinația zonei stabilită prin PUG aprobat: zonă fără reglementări din punct de vedere urbanistice.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.

- Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul: Se notează avizul nr. 3779/22.12.2025 emis de Primăria Comunei Fundata”

3.4. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată prin PUZ este situată în extravilanul satului Șirnea, aparținător comunei Fundata, în partea sudică a județului Brașov, într-un cadru natural montan cu valoare peisagistică ridicată. Amplasamentul se înscrie într-un teritoriu caracterizat printr-un echilibru între fondul construit tradițional și suprafețele extinse de pajiști și fânețe, specifice zonei montane. Evoluția zonei în ultimele decenii a fost una lentă și controlată, specifică așezărilor montane, în contrast cu dinamica accelerată a localităților periurbane. Dezvoltarea s-a realizat preponderent prin intervenții punctuale, constând în extinderi ale gospodăriilor existente și în apariția unor unități de turism rural de mici dimensiuni. Acest tip de creștere a permis menținerea caracterului rural autentic și a relației echilibrate dintre mediul construit și cel natural.

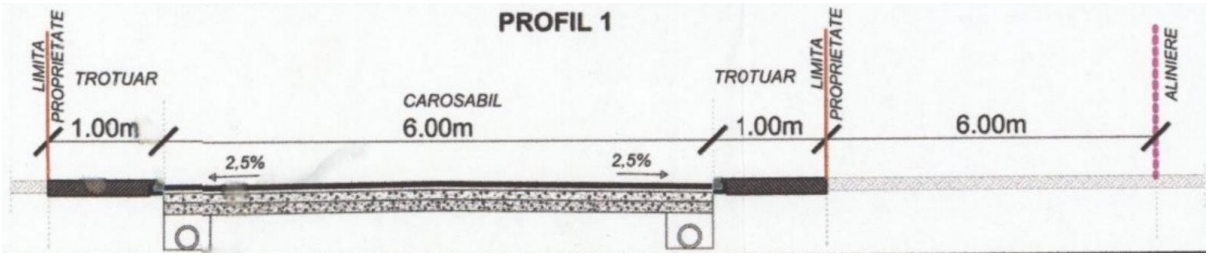
Construcțiile și materialele utilizate se vor supune caracterului zonei pentru încadrarea facilă în contextul local, respectând caracterul risipit al așezărilor rurale de munte și legislația în domeniul construcțiilor, aducând plus valoare zonei.

Se vor amenaja zone verzi care să corespundă naturii investiției, conform cerințelor investitorului și perimetrale cu rol de protecție, iar speciile plantate vor fi specifice zonei.

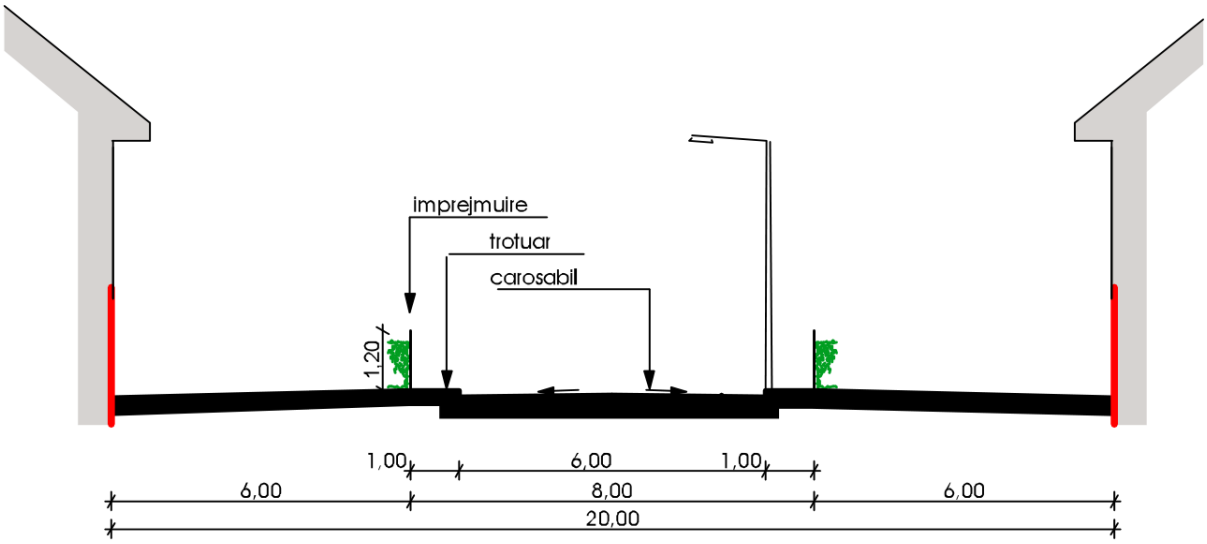
3.5. Modernizarea circulației

Pe principiul subsidiarității documentațiilor de urbanism și al respectării legislației în vigoare, prevederile referitoare la profilurile transversale ale căilor de comunicație sunt adaptate în cadrul prezentei documentații.

Prin documentațiile de urbanism aprobate anterior în vecinătate s-a stabilit rezervarea unor culoare aferente modernizării drumului public din proprietățile private, având un profil de circulație de 8,00 m, compus din carosabil de 6,00 m și trotuare de 1,00 m de o parte și de alta.



Figură 23 - Prospect stradal conform PUZ aprobat prin HCL nr. 46/2024



Figură 24 - Prospect stradal conform PUZ aprobat prin HCL nr. 58/2024

Conform *OMT nr. 49/1998*, drumurile colectoare secundare se încadrează în categoria a III-a – colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație de 3 m – 3,50 m, cu o capacitate de 1.000 vet/h la viteze de 50-60km/h sau de 1.200 vet/h la viteze de 40-50 km/h, ceea ce depășește necesarul prezentei investiții. În cazul de față suprafața carosabilă poate fi utilizată sub formă de „shared-space” între autovehiculele și bicicliști prin înființarea unor măsuri specifice de circulație, precum limitarea vitezei maxime de deplasare la 30 km/h și marcaje de tip „sharrows” pe suprafața carosabilă pentru transportul pe bicicletă pentru a satisface viitoarele nevoi de deplasări cu bicicleta.

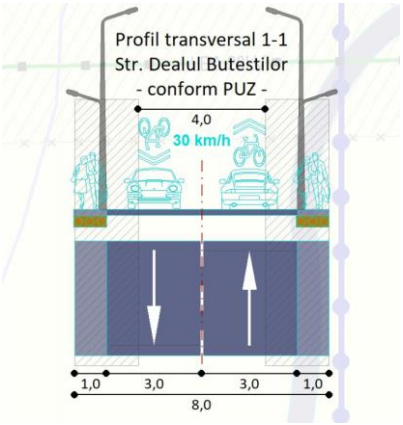
Având în vedere cerințele actuale privind accesul, intervenția și salvarea în caz de incendiu, precum și necesitatea asigurării accesibilității pentru toate categoriile de utilizatori, prin prezentul PUZ se propune dezvoltarea profilului stradal la un gabarit de 8,00 m, structurat astfel: carosabil de 6,00 m și zonă rezervată pentru circulație pietonală și vegetație de aliniament de 1,00 m pe fiecare parte (conform Avizului de Oportunitate nr. 12/31.07.2026).

Această configurație permite circulația în condiții de siguranță, precum și deplasarea facilă a persoanelor cu mobilitate redusă, în conformitate cu prevederile în vigoare.

Propunerea are în vedere rezervarea spațiului necesar dezvoltării profilului stradal în perspectivă, fără a genera intervenții asupra proprietăților învecinate prin prezenta documentație, limitându-se la reglementări la nivelul amplasamentului studiat.

Amenajarea și organizarea parcajelor se va face în incintă respectându-se prevederile *HG 525/1996*.

Accesul pietonal în incintă se va realiza prin intermediul unor alei pietonale, iar cel al autovehiculelor clienților și al celor de întreținere în zona posterioară a lotului printr-o alee pietruită cu lățimea de 6 m până la zona de parcare, iar mai apoi de 4 m.



Figură 25 – Profil transversal propus

Conform art. 27, alin. (7) din *OG 43/1997*, construcțiile și amenajările propuse vor trebui să nu afecteze zona drumurilor publice, iar amplasarea construcțiilor, instalațiilor, panourilor publicitare și a plantațiilor rutiere să nu obtureze vizibilitatea indicatoarelor rutiere. De asemenea, conform art. 44, alin. (4) din *OG 43/1997*, nu se va bloca și nu se vor amplasa obstacole de orice fel pe ampriza drumurilor publice, cu excepția cazurilor autorizate de administratorii drumurilor respective.

Construcțiile propuse nu vor genera trafic suplimentar care să provoace congestionarea traficului în zona drumurilor publice.

Modernizarea drumurilor publice și realizarea celor noi necesită asigurarea spațiului din terenurile imediat învecinate aflate în domeniul public și în proprietatea privată aparținând persoanelor fizice sau juridice, lucru care presupune proceduri de expropriere, cedare, donare sau altă formă stabilită de către autoritățile publice locale, la inițiativa exclusivă a acesteia. Prezenta documentație de urbanism nu propune culoare de expropriere pentru modernizarea drumurilor publice sau realizarea celor noi, întrucât reprezintă depășirea competențelor prezentului PUZ și ingerințe urbanistice asupra altor imobile care nu fac obiectul reglementării urbanistice.

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

Prezenta investiție se va dezvolta sub forma unui ansamblu rural multifuncțional, compus dintr-o locuință privată, un punct gastronomic local cu funcțiuni de atelier de patiserie și ceainărie, spații destinate creșterii animalelor (vite și păsări), precum și o seră de legume cu terase verzi aferente, integrate într-un context montan cu caracter dispersat.

Ansamblul propus urmărește valorificarea resurselor locale și integrarea armonioasă în cadrul natural existent, cu un regim redus de intervenție asupra terenului și

o organizare funcțională adaptată specificului zonei rurale montane. Funcțiunile propuse sunt corelate în vederea realizării unui sistem gospodăresc mixt, care îmbină locuirea cu activități de producție agroalimentară și servicii de mică capacitate destinate consumului local și turismului rural. Scopul este valorificarea resurselor locale, reducerea dependenței externe și, eventual, dezvoltarea unei activități de tip agroturistic la scară mică.

Investiția beneficiază de posibilitatea racordării la infrastructura edilitară existentă la nivel local și se structurează în jurul principiilor de autosustenabilitate, utilizare eficientă a terenului și diversificare funcțională, fără a genera impact semnificativ asupra caracterului natural și locuirii din zonă.

INDICATORI URBANISTICI SOLICITAȚI PRIN PUZ

Suprafață zonă studiată prin PUZ, din care: *= 67.669 mp*

Suprafață pentru care se întocmește PUZ **= 7.430 mp**

1. UTR „Li”: Locuire individuală și funcțiuni complementare = 5.592 mp (77%)

*(conform „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”, capitolul 4.1.8 POT, CUT, Regim de înălțime)**

- **POT max. (pentru parcele ≥1.000 mp)** **= 20%***
- **CUT max. (pentru parcele ≥1.000 mp)** **= 0,27***
- **Rh max.** **= P+M**
- **H max. (de la CTN):**
  - Locuință individuală **= 9,00 m**
  - Anexă gospodărească – sera de legume **= 5,00 m**
  - Anexă gospodărească – adăpostul de animale **= 9,00 m**
- **Zone verzi private în incintă min.** **= 50%**
- **Retrageri edificabil:**
  - Locuință individuală:

- în partea de nord = 21,70 m față de edificabilul anexei gospodărești – sera de legume
- în partea de est = 25,50 m față de edificabilul anexei gospodărești – adăpostul de animale
- în partea de est = 32,90 m față de limita de proprietate
- în partea de sud = 7,70 m față de edificabilul punctului gastronomic
- în partea de vest = 3,00 m față de limita de proprietate

  - Anexă gospodărească – sera de legume:

- în partea de nord se va respecta culoarul LEA 20kV, dar nu mai puțin de 15,00 m
- în partea de est = 3,40 m față de limita de proprietate
- în partea de sud = 21,70 m față de edificabilul locuinței

- în partea de sud-est = 4,00 m față de edificabilul anexei gospodărești – adăpostul de animale
- în partea de vest = 13,00 m față de limita de proprietate

❖ Anexă gospodărească – adăpostul de animale:

- în partea de nord = 4,00 m față de edificabilul anexei gospodărești – sera de legume
- în partea de est = 3,30 m față de limita de proprietate
- în partea de sud = 8,50 m față de limita de proprietate
- în partea de vest = 25,50 m față de edificabilul locuinței

2. UTR „IS”: Servicii = 1.268 mp (16%)

*(conform „Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”, capitolul 4.1.8 POT, CUT, Regim de înălțime)**

- **POT max. (pentru parcele ≥1.000 mp) = 20%***
- **CUT max. (pentru parcele ≥1.000 mp) = 0,27***
- **Rh max. = S+P+M**
- **H max. (de la CTN):**

❖ Punct gastronomic local **= 11,00 m**

- **Zone verzi private în incintă min. = 30%**
- **Retrageri edificabil punct gastronomic local:**
  - în partea de nord = 7,70 m față de edificabilul locuinței
  - în partea de nord = 5,00 m față de limita cu UTR „Li”
  - în partea de est = 15,00 față de limita de proprietate
  - în partea de sud = 10,50 m față limita de proprietate
  - în partea de vest = 10,00 m față de limita de proprietate

3. UTR „SP”: Zonă verde de folosință publică = 489 mp (5%)

4. UTR „C”: Căi de comunicație = 81 mp (2%)

Notă: Împrejmuirea va fi realizată din lemn.

Din suprafața totală a terenului, se va aloca o suprafață de minim **5% reprezentând zona verde de folosință publică,** amplasată paralel cu drumul public conform Avizului de Oportunitate nr. 12/31.07.2026, înglobând dintre partea de vest a terenului pe zona unde au fost identificați arborii care vor fi protejați și integrați în ansamblul nou.

Zonele verzi se vor amenaja în incintă și se vor cuantifica astfel:

- perimetral în jurul clădirilor, cu rol de protecție față de vecinătăți;
- în jurul zonelor de parcare;
- în zona parcajelor și pe locurile de parcare prin utilizarea dalelor înierbate/ecologice sau altele asemenea care să permită infiltrarea apelor pluviale în sol, degrevând din

sarcina la care se supune sistemul de colectare a apelor – o soluție foarte bună în contextul bine-cunoscutului „efect de insulă termică” pe perioada zilelor cu temperaturi ridicate;

- în zona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică.

BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA				
Nr. crt.	Functiuni si activitati	Suprafata (mp)		% din total
		mp	% din UTR	
Imobil reglementat prin PUZ (introducere in intravilan) NC 104339		**7.430**		**100%**
1	**UTR „Li”: Locuire individuala si functiuni complementare:**	**5.592**	**100%**	**75%**
1.1	Locuinta individuala	157	3%	
1.2	Anexa gospodareasca (sera de legume)	72	1%	
1.3	Anexa gospodareasca (terase verzi aferente serei de legume)	91	2%	
1.4	Anexa gospodareasca (adapost de animale)	142	3%	
1.5	Platforma betonata si impermeabilizata pentru dejectii solide	30	1%	
1.6	Circulatii in incinta	773	14%	
1.7	Zone verzi private amenajate in incinta	4.327	77%	
2	**UTR „IS”: Zona pentru servicii:**	**1.268**	**100%**	**17%**
2.1	Servicii (punct gastronomic local)	219	17%	
2.2	Circulatii in incinta	391	31%	
2.3	Locuri de parcare pe dale inierbate (5 locuri de parcare)	63	5%	
2.4	Zone verzi private amenajate in incinta	595	47%	
3	**UTR „SP”: Zona verde de folosinta publica**	**489**	**100%**	**7%**
4	**UTR „C”: Zona pentru cai de comunicatie**	**81**	**100%**	**1%**

Tabel 6 - Bilanț mobilare exemplificativă

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare

Beneficiarul va realiza branșarea imobilelor la rețelele tehnico-edilitare necesare și existente în zonă pe cheltuiala proprie (alimentare cu apă și energie electrică).

Pozițiile, traseele și dimensiunile echipamentelor și instalațiilor tehnico-edilitare sunt orientative și se vor definitiva în cadrul etapelor de proiectare ulterioare aprobării PUZ, în funcție de soluțiile finale de construire și amenajare și având la bază avizele administratorilor de rețele.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea conductei de apă potabilă existente în zonă.

Canalizarea menajeră și pluvială

Pentru evacuarea apelor uzate menajere, în lipsa unei rețele publice de canalizare în zonă, se propune realizarea unui sistem individual de tip fosă septică vidanjabilă, amplasată conform măsurilor de protecție a mediului și conform normelor sanitare în vigoare, cu respectarea unei distanțe minime de 10 m față de construcții de locuit, surse de apă și limitele de proprietate.

Gestionarea apelor pluviale se va realiza prin soluții locale de preluare și dispersie controlată pe teren, cu respectarea caracterului natural al amplasamentului și fără afectarea terenurilor învecinate.

Gestionarea dejecțiilor provenite de la adăpostul de animale și păsări

Dejecțiile provenite de la adăpostul destinat creșterii a 2 bovine și 10 găini vor fi colectate și depozitate temporar pe o platformă betonată, impermeabilizată, destinată stocării gunoiului de grajd, realizată în formă de „U” și prevăzută cu pereți laterali cu înălțimea de aproximativ 1,50 m.

Eventualele fracții lichide rezultate din dejecții vor fi colectate și dirijate către un recipient etanș, amplasat adiacent platformei, în vederea prevenirii infiltrațiilor în sol și a scurgerilor necontrolate.

Gunoiul de grajd rezultat va fi supus compostării naturale și utilizat ulterior ca îngrășământ organic pe terenurile agricole proprii, în perioadele favorabile aplicării, conform practicilor agricole tradiționale.

Gestionarea dejecțiilor se va realiza cu respectarea măsurilor de igienă și protecție a mediului, cantitatea rezultată fiind redusă și specifică unei gospodării de mici dimensiuni.

Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale, astfel că se permit soluții alternative pentru suplinirea acesteia.

Se permite utilizarea energiei geotermale pentru încălzirea clădirilor, cu condiția ca instalațiile în cauză să fie realizate în interiorul parcelei, iar funcționarea acestora să nu afecteze vecinătățile.

Alimentarea cu energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu avizul administratorului rețelei pe cheltuiala beneficiarului.

În partea posterioară a amplasamentului se află o linie electrică aeriană (LEA) de 20 kV, pentru care se instituie o zona de protecție și siguranță având un culoar de 24 m, conform normelor tehnice în vigoare. Se va respecta integral acest culoar de protecție prin amplasarea construcțiilor în afara acestuia.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor definitiva la fazele de proiectare ulterioare.

3.8. Protecția mediului

Gestionarea dejecțiilor provenite de la adăpostul de animale și păsări

Dejecțiile provenite de la adăpostul destinat creșterii a 2 bovine și 10 găini vor fi colectate și depozitate temporar pe o platformă betonată, impermeabilizată, destinată stocării gunoiului de grajd, realizată în formă de „U” și prevăzută cu pereți laterali cu înălțimea de aproximativ 1,50 m.

Eventualele fracții lichide rezultate din dejecții vor fi colectate și dirijate către un recipient etanș, amplasat adiacent platformei, în vederea prevenirii infiltrațiilor în sol și a scurgerilor necontrolate.

Gunoiul de grajd rezultat va fi supus compostării naturale și utilizat ulterior ca îngrășământ organic pe terenurile agricole proprii, în perioadele favorabile aplicării, conform practicilor agricole tradiționale.

Gestionarea dejecțiilor se va realiza cu respectarea măsurilor de igienă și protecție a mediului, cantitatea rezultată fiind redusă și specifică unei gospodării de mici dimensiuni.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Proprietarul va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere. Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Realizarea proiectului de plan în zona studiată presupune executarea de lucrări de construire de amploare relativ scăzută, într-o zonă în plin proces de dezvoltare pe segmentul rezidențial și turistic. Impactul potențial al realizării lucrărilor de construire este reprezentat în principal de perturbarea temporară a traficului și vecinătăților în timpul execuției lucrărilor, deși în imediata vecinătate nu se desfășoară activități economice sau de alt tip care să fie prejudiciate.

Efecte asupra mediului asociate cu activitățile de construire

Activitățile de construcții aferente implementării funcțiunilor propuse PUZ care pot avea un impact potențial asupra mediului, sunt următoarele:

- construirea imobilelor, amenajarea spațiilor verzi, a parcărilor pentru autovehicule și a căilor de acces;
- conexiunea cu rețeaua de căi de comunicații existente;
- depozitarea și transportul materialelor de construcții, inclusiv pământ și deșeuri;
- generarea deșeurilor rezultate din activitatea de construcții;
- riscuri de accidente: deversări accidentale, incendii, etc.

Impactul social va fi resimțit la nivel minimal în timpul executării lucrărilor de construire, a transportului materialelor de construcții și a deșeurilor. Impactul va fi resimțit temporar în zonele de acces ale drumurilor principale și adiacente, cu risc scăzut de întreruperi ale traficului rutier în zonă sau de riscuri privind siguranța publică.

Deoarece distanțele construcțiilor față de vecinătăți sunt mari, se estimează că impactul social va fi unul minimal.

Extinderea impactului

Impact redus în zonele de lucru – se va manifesta local, pe perioada realizării lucrărilor de construire aferente obiectivelor de investiție conform prevederilor PUZ.

Mărimea și complexitatea impactului

Impact redus – se va manifesta local, pe timpul realizării lucrărilor de construire.

Durata, frecvența și reversibilitatea impactului

Impactul direct și previzibil va fi redus fără efecte indirecte, fiind perceptibil pe perioada de construire a obiectivelor aferente proiectului de plan.

Impactul va avea un caracter reversibil – efectele vor înceta la lucrărilor de construcții pe amplasament.

Construcțiile care se vor realiza pe amplasamentul studiat nu va produce poluări ale aerului și apei și nu va produce zgomote peste nivelurile prevăzute de norme. Se vor lua măsuri pentru evacuarea corectă a apelor uzate menajere pentru întreg ansamblul nou creat și se va rezolva coerent evacuarea apelor pluviale, împiedicând băltirea pe teren a acestora.

Se vor lua măsuri ca la execuția lucrărilor să nu fie afectat mediul înconjurător. Materialele rezultate prin execuția lucrărilor se vor transporta prin grija beneficiarului în locuri special amenajate. Întregul ansamblu de pe parcelă va beneficia de un sistem adecvat de asigurare a infrastructurii tehnico-edilitare și adaptat la situația existentă a acestora.

Proiectul de față nu produce efecte semnificative asupra mediului, drept pentru care nu este necesară monitorizarea efectelor implementării PUZ. Se vor respecta normele de igienă și recomandările privind mediul de viață al populației.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona PUZ este în proprietatea privată a persoanelor fizice și vor fi necesare operațiuni privind schimbarea regimului juridic din proprietate privată în domeniu public pe zonele afectate de culoarele necesare modernizării căilor de comunicație.

Nu se propun alte obiective de utilitate publică pe teren astfel cum acestea sunt definite conform *Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local* și *Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*.

Prevederile PUZ se aplică în exclusivitate asupra imobilului cu NC 104339. PUZ nu aduce atingere și nu se va interpreta ca aducând atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor prevederile au caracter orientativ și nu fac obiectul prezentului PUZ.

3.10. Planul de acțiune pentru implementarea investiției propuse

După aprobarea PUZ, investitorul va continua procedura de autorizare a execuției lucrărilor în vederea realizării investiției. Acesta va fi elaborată în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea documentației PUZ aprobate.

Se vor solicita certificate de urbanism pentru construirea obiectivelor, se vor obține avizele aferente acestora și vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv DTAC, proiectul tehnic și detaliile de execuție, după caz. Acestea vor fi elaborate în conformitate

cu normele tehnice și cu respectarea PUZ aprobat. De asemenea, se vor solicita certificate de urbanism pentru branșarea la utilități.

Etapele realizării investiției după aprobarea PUZ sunt:

- realizarea operațiunilor cadastrale privind cedarea în domeniul public a suprafețelor necesare modernizării drumului public;
- obținerea autorizațiilor de construire și de branșare la rețelele tehnico-edilitare existente;
- realizarea branșamentelor și extinderilor rețelelor de apă și electricitate;
- realizarea construcțiilor și amenajările aferente (clădirile noi, parcaje, zone verzi și platformele de acces);
- etapa finală constă în darea în folosință a investiției către utilizator.

Toate etapele vor avea la bază avizele/acordurile/autorizațiile solicitate conform legislației în vigoare.

Costurile cu organizarea și execuția lucrărilor propuse, respectiv realizarea construcțiilor, realizarea drumurilor de acces din incintă, amenajarea accesurilor în/din incintă, extinderile de rețele edilitare și realizarea branșamentelor la rețelele edilitare aflate pe domeniul public aferente obiectivului investițional propus vor fi suportate de către investitorul privat.

Eventualele cheltuieli pentru modernizarea drumurilor colectoare secundare vor fi suportate de administrația publică tocmai pentru ca această operațiune să se desfășoare pe întregul său traseu, iar spațiul necesar acesteia va fi asigurat cu întâietate de pe domeniul public conform prospectelor stradale stabilite de administratorul drumului respectiv.

Pentru a nu afecta sau prejudicia activitățile existente și viitoare, se vor lua măsuri eficiente de control a prafului și emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.

3.11. Consecințe economice și sociale la nivelul Comunei Fundata

Acest tip de investiție, cu caracter rural multifuncțional și dimensiune redusă, contribuie la diversificarea activităților economice la nivelul comunei, prin integrarea funcțiunilor de locuire, producție agroalimentară și servicii de mică capacitate. Într-un context dominat de funcțiuni preponderent rezidențiale și agricole extensive, proiectul propus introduce un model de utilizare integrată a terenului, bazat pe valorificarea resurselor locale și pe dezvoltarea unor activități cu circuit scurt de producție și consum.

Prin includerea unui punct gastronomic local, a unui atelier de patiserie și ceainărie, precum și a unor activități agricole complementare (creșterea animalelor și producția de legume în seră), investiția are potențialul de a susține economia locală la scară mică, cu efecte pozitive asupra ocupării forței de muncă la nivel familial și comunitar. Aceste activități pot genera oportunități limitate, dar relevante, de auto-ocupare și de implicare

a populației locale în activități de producție și servicii asociate agriculturii și turismului rural.

Investiția contribuie la consolidarea rezilienței economice a gospodăriilor din mediul rural, prin diversificarea surselor de venit și reducerea dependenței de activități agricole monotone sau sezoniere. În același timp, poate sprijini menținerea populației în zonă, prin crearea unor condiții favorabile pentru locuire permanentă și activitate economică asociată, reducând tendințele de depopulare specifice zonelor montane.

Din punct de vedere social, proiectul poate avea un rol în revitalizarea vieții comunitare prin introducerea unor servicii de scară mică destinate consumului local și vizitatorilor, contribuind la creșterea atractivității zonei și la consolidarea interacțiunilor sociale în mediul rural. Eventuala dezvoltare a unei componente agroturistice la scară redusă poate susține promovarea identității locale și a specificului rural montan.

Construcțiile propuse vor respecta reglementările în vigoare privind protecția mediului, bunăstarea animalelor și utilizarea durabilă a resurselor, fiind adaptate condițiilor de relief și caracterului natural al zonei. Se vor utiliza soluții constructive și tehnologice care să minimizeze impactul asupra mediului, inclusiv prin eficientizarea consumului de resurse, gestionarea adecvată a deșeurilor organice și integrarea spațiilor verzi productive.

Prin natura sa, investiția nu generează impact semnificativ, dar contribuie la utilizarea eficientă a terenului și la menținerea funcțiunii agricole și rezidențiale tradiționale. Totodată, prin corelarea funcțiunilor propuse, se realizează un sistem gospodăresc integrat, adaptat specificului local, care poate constitui un exemplu de bună practică pentru dezvoltarea rurală sustenabilă la scară mică.

Pe termen mediu și lung, investiția poate contribui la consolidarea economiei locale prin promovarea produselor agroalimentare locale și prin dezvoltarea unor activități complementare turismului rural, fără a altera semnificativ caracterul natural și peisagistic al zonei, ci dimpotrivă, prin valorificarea acestuia într-un mod controlat și sustenabil.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția propusă urmărește o utilizare rațională, eficientă și echilibrată a terenului, prin dimensionarea construcțiilor strict în raport cu necesitățile funcționale ale ansamblului rural multifuncțional – locuire, activități agroalimentare, producție în seră și servicii de mică capacitate (punct gastronomic local, atelier de patiserie și ceainărie). Această abordare asigură un proiect coerent, adaptat specificului gospodăriei rurale, cu un caracter sustenabil și realist din punct de vedere economic, bazat pe valorificarea resurselor locale și pe circuit scurt de producție și consum.

Planul Urbanistic Zonal fundamentează, din punct de vedere urbanistic și teritorial, investiția propusă, stabilind cadrul de reglementare pentru organizarea funcțională a terenului, amplasarea construcțiilor, asigurarea acceselor și racordarea la utilitățile

existente. O atenție deosebită este acordată integrării în cadrul natural, relației cu vecinătățile, precum și minimizării impactului asupra mediului, astfel încât intervențiile propuse să se înscrie armonios în specificul zonei rurale montane și să respecte principiile dezvoltării durabile.

Criteriile care au stat la baza reglementărilor propuse sunt corelate cu specificul local și cu tendințele de dezvoltare ale mediului rural, vizând consolidarea activităților agricole și a celor complementare acestora, precum și susținerea unor forme de economie locală la scară mică. Investiția răspunde nevoii de diversificare a activităților gospodărești și economice la nivel de parcelă, în contextul actual în care există un interes crescut pentru producția locală, consumul responsabil și valorificarea resurselor din proximitate.

În același timp, documentația asigură o soluție unitară și coerentă de organizare a terenului, prin integrarea funcțiunilor propuse într-un sistem gospodăresc mixt, adaptat condițiilor de relief și caracterului natural al zonei. Sunt avute în vedere măsuri privind gestionarea eficientă a resurselor, utilizarea unor soluții constructive adecvate mediului rural și reducerea impactului asupra cadrului natural.

În lumina celor prezentate, se poate concluziona că investiția propusă este oportună și justificată prin prisma utilizării eficiente a terenului și a valorificării potențialului local. Aceasta contribuie la susținerea economiei rurale la scară mică, la menținerea activităților agricole tradiționale adaptate contextului actual și la creșterea atractivității zonei pentru forme de locuire și activitate economică sustenabilă. Prin urmare, proiectul este în acord cu principiile dezvoltării durabile și cu obiectivele de protejare și valorificare responsabilă a mediului rural.

Întocmit,
urb. Mihai Necula

urb. Ana-Maria Anghel

5. ANEXE

NORME JURIDICE CU INCIDENȚĂ DIRECTĂ ȘI INDIRECTĂ ASUPRA DOMENIULUI URBANISTIC

Metodologia utilizată este în conformitate cu:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- 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 (Activ Monitorul Oficial nr. 199 din 17 martie 2016) ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Planul Urbanistic General al Comunei Fundata;
- Ghidul privind metodologia de aprobare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, Reglementare tehnică GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 490/2011 privind completarea Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG nr. 525/1996;
- Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților Indicativ NP 133-2013
- Ordinul MDRT nr. 2701/30 decembrie 2010, privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;
- Ordonanța de urgență nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, modificată și actualizată prin Ordonanța de urgență nr. 83/2016 privind unele măsuri de eficientizare a implementării proiectelor de infrastructură de transport, unele măsuri în domeniul transporturilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative;
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123 /2012, publicata in MO nr. 485/16.07.2012.
- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor electrice de cabluri electrice;

- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâre Nr. 862/2016 din 16 noiembrie 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă cu modificările și completările ulterioare;
- Codul civil;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/25.09.1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/15.04.1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Hotărârea nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Legea nr. 198/2015 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- Ordinul M.S. nr. 1030/2009 modificat și completat de Ordinul M.S. nr. 251/2012 și Ordinul M.S. nr. 1185/2012 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară, pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației;
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014;
- Ordinul M.S. nr. 976/1998 pentru aprobarea Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor;
- Regulamentul (CE) nr. 852/2004 privind igiena produselor alimentare;
- H.G. nr. 924/2005 privind aprobarea Regulilor generale de igiena produselor alimentare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Normativul AND 600/2010 privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice;

- Ordinul MT și MI nr. 1112/2000 pentru aprobarea Normelor metodologice privind condițiile de închidere a circulației în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului;
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tunelurile rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice;
- Ordinul nr. 158/1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți;
- Ordinul Ministrului Transporturilor 43/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea in categorii a drumurilor naționale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 44/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Legislația actuală în vigoare, complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului;
- Ordinul ANRE nr. 4 din 09.03.2007 pentru aprobarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”;
- Ordinul ANRE nr. 49 din 29.11. 2007 pentru modificarea și completarea „Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - Revizia I” aprobată prin Ordinul ANRE nr. 4/2007.

Direcția Arhitect Șef
Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
Indicativ VIII-B5

Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/19185 din 03.08.2026 / Nr. act (R36)14839 din 03.08.2026
Data: 03.08.2026 09:57:18 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **ȘOTAE GEORGETA,** cu domiciliul în **Mun. București, sector 6, str. Gabriela Szabo, nr.7**, telefon/~~fax~~:-, e-mail: **aiba.proiect@gmail.com**, înregistrată la **nr. 5/10820/05.05.2026**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 12 / 31.07.2026

pentru elaborarea **Planului urbanistic zonal: "*Locuință unifamilialială maxim S+P+M, punct gastronomic local (atelier artizanal, patiserie, ceainărie)*",**
generat de imobilul-teren situat în **extravilanul Com. Fundata, jud. Brasov**, în suprafață totală de **7.430,00 mp**, cu folosința actuală de **"*fâneață*"**, identificat în evidențele cadastrale cu **CF-Fundata/ nr. cad. 104339,** destinația zonei, conform PUG comuna Fundata, fiind: **teren extravilan fără reglementări urbanistice.**

cu respectarea următoarelor condiţii, ca urmare a fundamentării în CTATU din data de 17.07.2026:

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

Conform **Avizului nr. 2060/23.07.2026, eliberat de primăria comunei Fundata, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad. 5/10820/23.07.2026**, precum și a documentației tehnice anexată cererii, terenul ce va fi reglementat este delimitat după cum urmează:

- la **Nord** – teren proprietate privată, CF 104338;
- la **Nord-Est** – teren proprietate privată – CF 101005;
- la **Sud-Est** – teren proprietate privată – CF 100653;
- la **Vest** - teren proprietate privată, CF 102914, CF 100994;
- La **Nord-Vest** - teren proprietate privată, CF 104338;
- la **Sud** – drum de acces.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- Funcțiuni propuse:
  Zonă de locuințe cu regim de înălțime maxim S+P+M;
  Zona de servicii (punct gastronomic local – atelier artizanal, patiserie, ceainărie)
  Zonă verde amenajată de folosință publică;

3. Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim propus = **20%;** C.U.T. maxim propus = **0,27;**
- Regim de construire: **izolat;**
- Regim de înălțime: **S+P+M;** Hmax. va fi măsurată de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral; se va evita modificarea excesivă a pantei existente a terenului și se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.;
- Retragerile față de limitele parcelei vor avea în vedere specificul local – tipul de construire răsfirat; toate retragerile vor respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Se vor respecta prevederile avizelor și acordurilor ce vor fi obținute în baza Certificatului de urbanism, precum și cele ale legislației specifice în vigoare;
- Regimul de aliniere va fi determinat de zona verde de folosință publică, aceasta poziționându-se paralel cu drumul de acces și asigurând un procent de minim 5% din suprafața parcelei;
- Zona funcțională propusă **IS se va redenumi zonă de servicii** (în loc de instituții și servicii), iar în cazul în care se dorește menținerea funcțiunii de turism, așa cum reiese din partea scrisă, este necesar aviz de la Ministerul Turismului; în oricare dintre cazuri se va corela partea scrisă cu partea desenată;
- Se va revizui retragerea adăpostului de animale față de limita parcelei în planșa de reglementări și se va figura plantația înaltă de protecție ca zonă distinctă;
- Pentru conservarea specificului și întărirea identității locale, construcția propusă trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei, în special în ceea ce privește tipul de construire "răsfirat" și se va ține contde recomandările din "*Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran*" elaborat de OAR cu privire la: specificul arhitectural, amplasarea cladirilor pe lot, construirea pe teren în pantă, tehnici de construire si materiale, principii și reguli pentru amenajările exterioare, indicații de culoare s.a. 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.). Nu va fi acceptată construcție monobloc cu gabarit mare care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului;
- Totodată, se va avea în vedere relieful zonei și protejarea peisajului natural, în special în ceea ce privește volumetria propusă și regimul de înălțime.
- Aspectul arhitectural al clădirilor propuse va fi detaliat în Regulamentul Local de Urbanism, în privința materialelor și compozițiilor cromatice utilizate, inclusiv accentele de culoare propuse, care vor avea rolul de a menține o coerență vizuală a ansamblului construit; se va avea în vedere interzicerea acoperișurilor tip "pupitru" pentru orice tip de funcțiune, definirea materialelor din care va fi realizată sera, iar grajdul va fi fațetat;
- În documentația de urbanism P.U.Z. vor fi specificate numărul de anexe gospodărești permise, funcțiunile admise ale acestora și suprafețele construite maxim admise; se va defini bilanțul funcțional pentru zona de locuințe;

- Zona studiată va include construcțiile existente în proximitatea zonei propusă pentru reglementare urbanistică, dar și distanțele între acestea și zona edificabilă propusă;
- La elaborarea P.U.Z., se va respecta HCL Fundata nr. 9/23.04.2008 referitoare la suprafața minimă pentru construire de **minim 1000mp** pentru persoane fizice, fără a fi afectată de dezmembrări necesare asigurării circulațiilor care vor fi cedate proprietății publice;

Zonă verde amenajată:

- Zona verde publică de min. 5% nu va fi acceptată de administrația locală a Com. Fundata, conform **Avizului nr. 2060/23.07.2026, eliberat de primăria comunei Fundata, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad. 5/10820/23.07.2026.**
- Se va reconfigura zona verde publică de-a lungul drumului, astfel încât împrejmuirea terenului va fi amplasată în retragere față de zona destinată spațiului verde stradal, iar suprafața de spațiu verde rămasă în partea exterioară a împrejmuirii va fi menținută în proprietatea și administrarea beneficiarului. Suprafețele asfaltate sau pavate vor fi reduse la strictul necesar acceselor și sunt interzise parcările; această suprafață verde va reprezenta rezerva de destinată modernizării drumului public la un profil optim de 9,00m, dacă va fi cazul.

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

Accesul propus, în conformitate cu **Avizul nr. 2060/23.07.2026, eliberat de primăria comunei Fundata, înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad. 5/10820/23.07.2026** se realizează din drumul comunal Vârful Micului, pe drumul existent. În sensul organizării circulației și accesului la zona studiată, se propune modernizarea drumului pietruit; acesta va avea 2 benzi de câte 3,00m și trotuare bilaterale de câte 1,00m, profil total de 8,00m; pentru realizarea profilului de drum propus, beneficiarii vor 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. 26/29.01.2026**, 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 P.U.Z. categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului P.U.Z.

5. Capacitățile de transport admise

Specifice activității propuse.

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

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 26/29.01.2026** emis de **Consiliul Județean Brașov.**

7. 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;

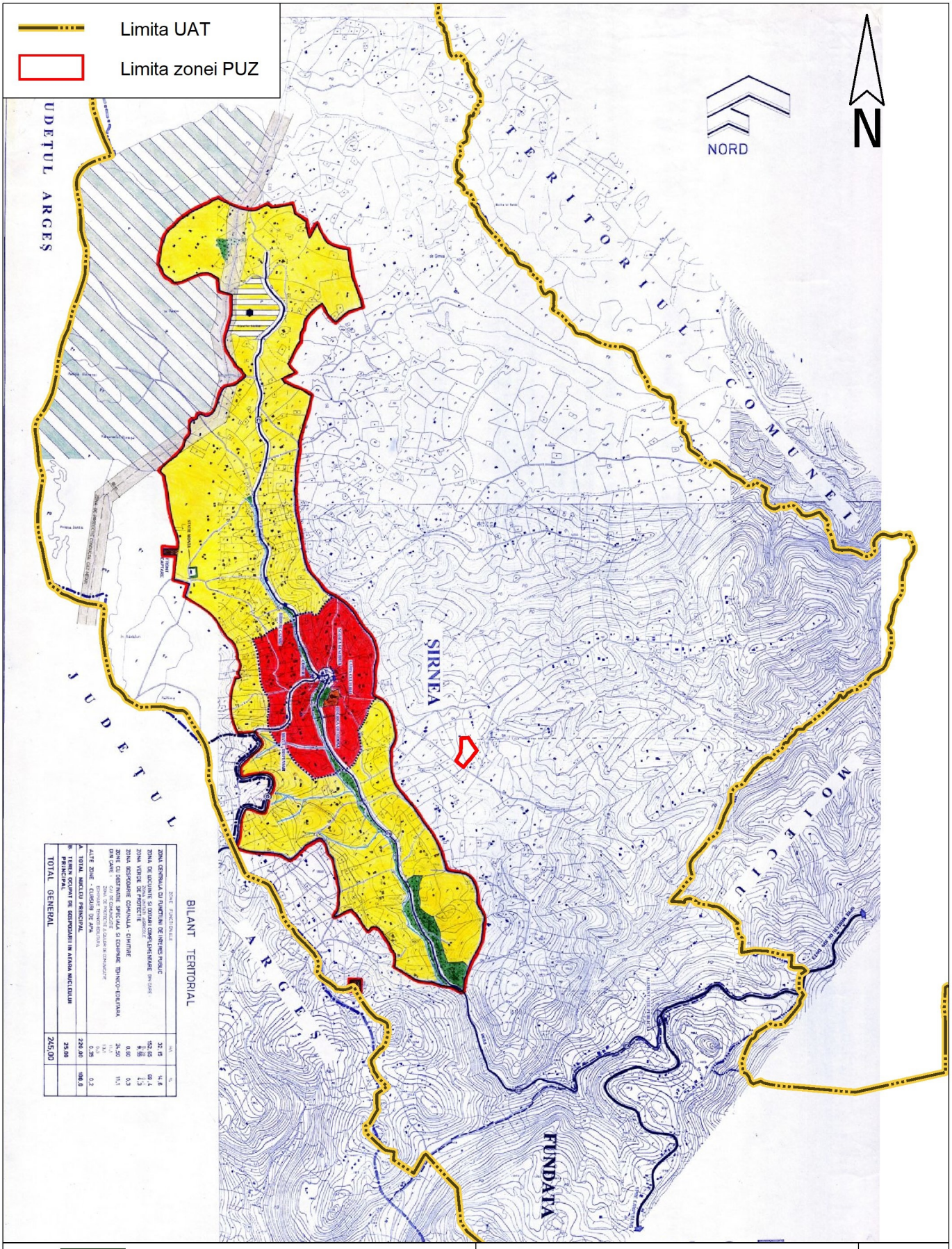
- Se va afişa anunţul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenţia elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **26/29.01.2026.**

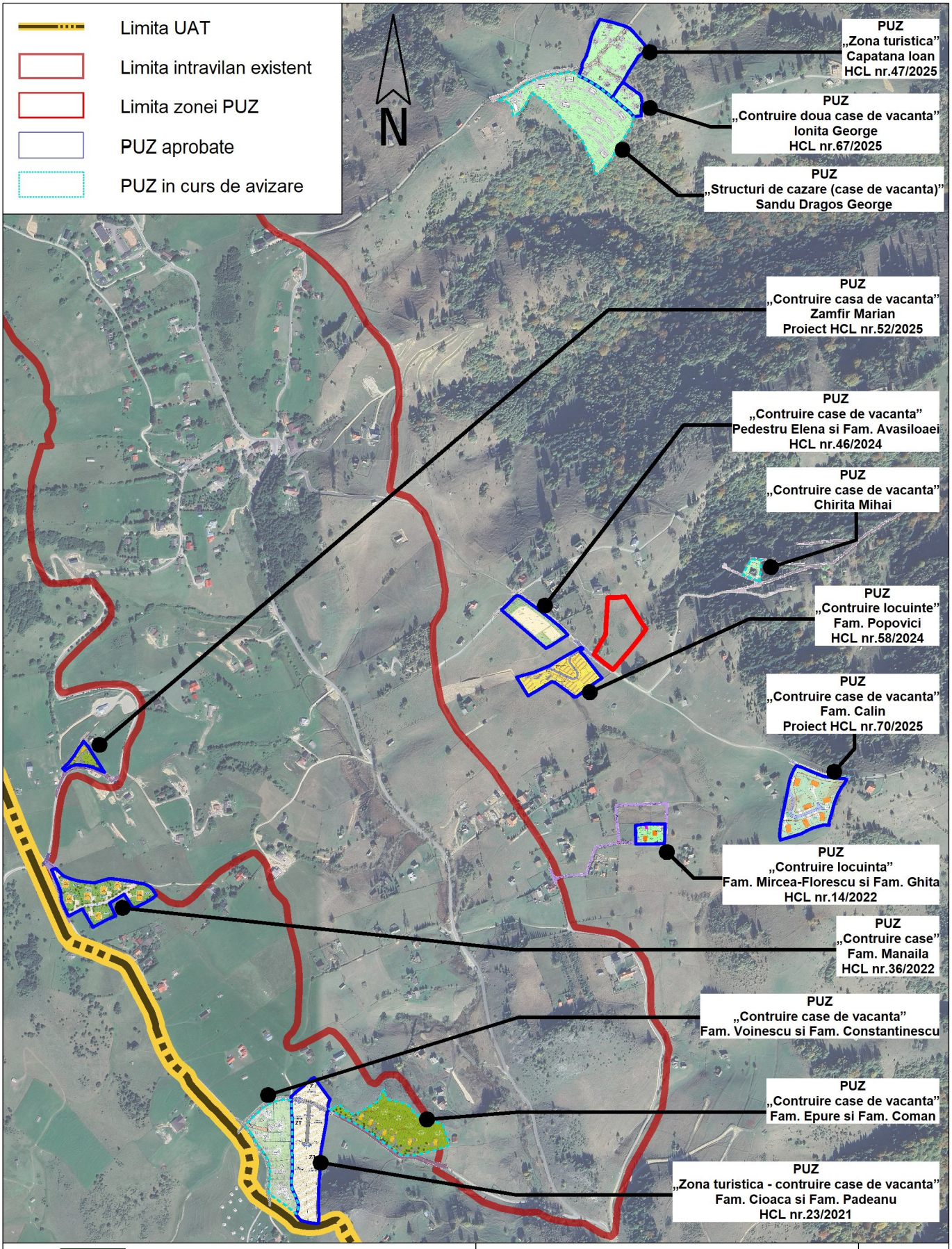
Achitat taxa de **200,00 lei**, conform OP ING Bank cu nr. Ref. 947846677/05.05.2026.

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de ..... .

Președinte	p. Arhitect-șef
Semnat digital de: Vestea Adrian-Ioan Aprobare 03.08.2026 09:56:19 (GMT+03:00)	Semnat digital de: Botoman Daniela Avizare 31.07.2026 11:11:24 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	CONFORM CU DOCUMENTUL ORIGINAL ELECTRONIC
Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Intocmit 31.07.2026 10:39:05 (GMT+03:00)	



AIBA PROIECT S.R.L. J08/1318/1997				Beneficiar: Sotae Georgeta Amplasament: NC 104339 (extravilan), Sat Sirnea, Comuna Fundata, Judetul Brasov	Proiect nr: 6/03.2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:25.000	Titlu proiect: „Locuinta unifamiliala maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainarie)"	Faza: P.U.Z.
Sef Proiect	Arh. Adrian Ibanescu				
Coordonator Proiect	Urb. Mihai Necula		Data: 2026	Titlu plansa: Incadrare in PUG UAT Fundata (editia 1998) - Reglementari Satul Sirnea	Plansa nr: 0.4
Proiectat si Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				

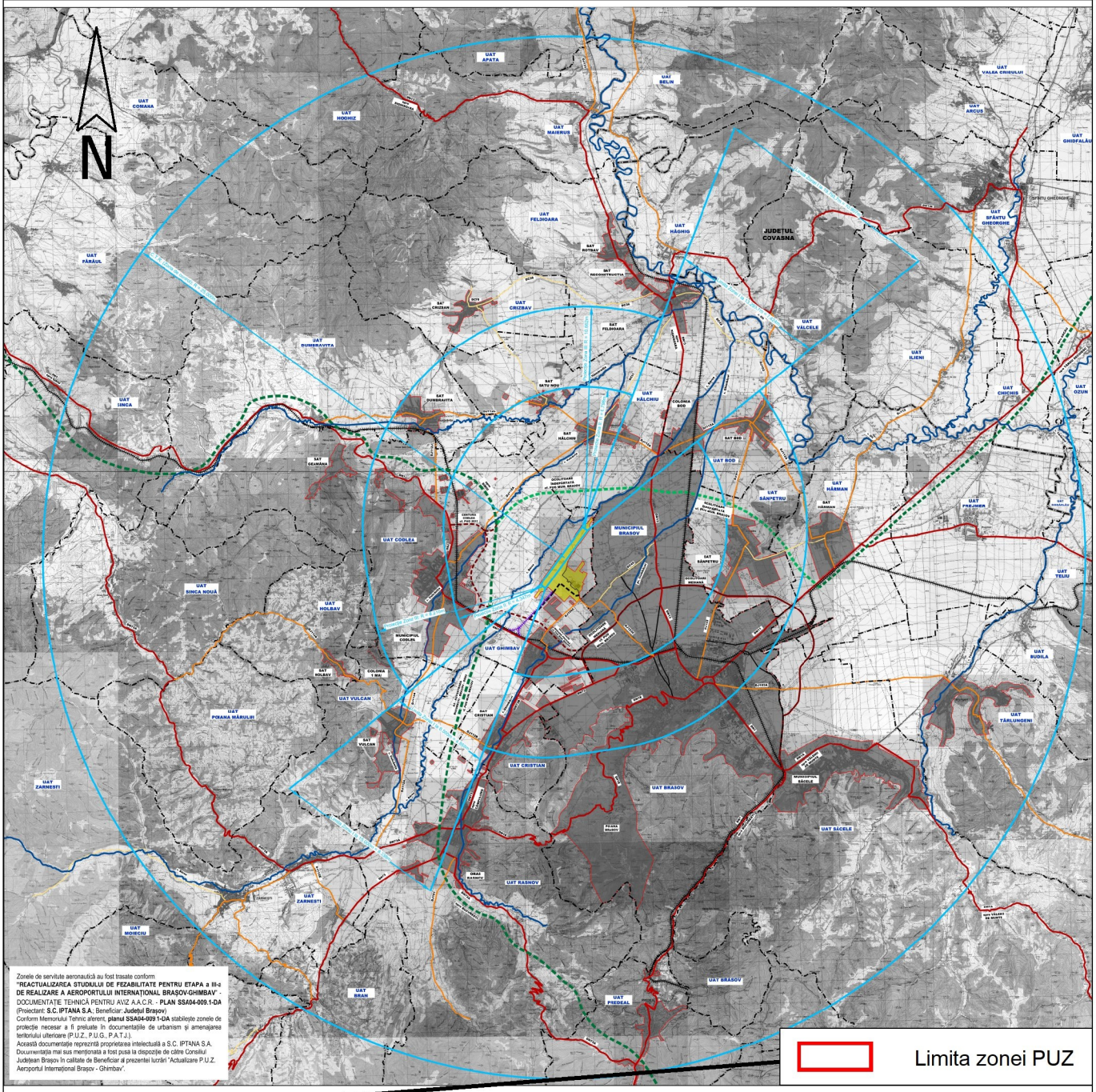


AIBA PROIECT S.R.L. J08/1318/1997				Beneficiar: Sotae Georgeta Amplasament: NC 104339 (extravilan), Sat Sirnea, Comuna Fundata, Judetul Brasov	Proiect nr: 6/03.2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:10.000	Titlu proiect: „Locuinta unifamiliala maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainarie)"	Faza: P.U.Z.
Sef Proiect	Arh. Adrian Ibanescu				
Coordonator Proiect	Urb. Mihai Necula		Data: 2026	Titlu plansa: PUZ aprobate si PUZ in curs de actualizare in zona studiata	Plansa nr: 0.5
Proiectat si Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				

PUZ ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV - GHIMBAV

FAZA 3.1. P.U.Z. DEFINITIVAT

3.1 - 2. ZONE GREVATE DE SERVITUȚI AERONAUTICE - scara 1:75.000



Zonele de servitute aeronautică au fost trasate conform **"REACTUALIZAREA STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU ETAPA a III-a DE REALIZARE A AEROPORTULUI INTERNAȚIONAL BRAȘOV-GHIMBAV"** - DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AVIZ A.A.C.R. - **PLAN SSA04-009.1-DA** (Proiectant: **S.C. IPTANA S.A.**; Beneficiar: **Județul Brașov**)
Conform Memorului Tehnic aferent, **planul SSA04-009.1-DA** stabilește zonele de protecție necesar a fi preluate în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului ulterioare (P.U.Z., P.U.G., P.A.T.J.).
Această documentație reprezintă proprietatea intelectuală a S.C. IPTANA S.A. Documentația mai sus menționată a fost pusa la dispoziție de către Consiliul Județean Brașov în calitate de Beneficiar al prezentei lucrări "Actualizare P.U.Z. Aeroportul Internațional Brașov - Ghimbav".

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI JUDEȚEAN
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- TERITORIUL INTRAVILAN PROPUS
- TERITORIUL INTRAVILAN EXISTENT ȘI MENȚINUT cf. DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE
- ZONE DE SERVITUTE AERONAUTICĂ

REȚEA HIDROGRAFICĂ

- APE CURGĂTOARE

CIRCULAȚII

- AUTOSTRADA BUCUREȘTI - BRAȘOV - SIBIU cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
- OCOLITOARE ÎNDEPĂRTATĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
- OCOLITOARE MEDIANĂ - EXISTENTĂ
- OCOLITOARE MEDIANĂ - PROPUNERE cf. PUG MUN. BRAȘOV (2011)
- CENTURA CODLEA - PROPUNERE cf. PUG MUN. CODLEA (2015)
- DRUM NAȚIONAL
- DRUM JUDEȚEAN
- DRUM COMUNAL
- STRĂZI PRINCIPALE - EXISTENTE
- STRĂZI CATEG. 2 - PROPUSE
- CALE FERATĂ - EXISTENTĂ

0 0,5 1 2 5 10 km

PLANȘA 3.1 - 2.
ZONE GREVATE DE SERVITUȚI AERONAUTICE

P.U.Z. AEROPORTUL INTERNAȚIONAL BRAȘOV - GHIMBAV
ORAȘ GHIMBAV, JUDEȚUL BRAȘOV

FAZA 3.1. P.U.Z. DEFINITIVAT
PLANȘA 3.1 - 2. ZONE GREVATE DE SERVITUȚI AERONAUTICE
scara 1:75.000
BENEFICIAR: Județul Brașov, Contract nr. 12631/28.06.2017
PROIECTANT GENERAL: SC Quattro Design srl
SC Quattro Design SRL - Calea Dorobanților 168, bl. 15, sc. D, ap. 126, Sector 1, București
MANAGER PROIECT: arh. Andrei JELESCU

AIBA PROIECT S.R.L. J08/1318/1997				Beneficiar: Sotae Georgeta Amplasament: NC 104339 (extravilan), Sat Sirnea, Comuna Fundata, Judetul Brasov	Proiect nr: 6/03.2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:300.000	Titlu proiect: „Locuinta unifamiliala maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainarie)"	Faza: P.U.Z.
Sef Proiect	Arh. Adrian Ibanescu				
Coordonator Proiect	Urb. Mihai Necula		Data: 2026	Titlu plansa: Zone grevate de servituti aeronautice - Aeroportul Brasov-Ghimbav	Plansa nr: 0.6
Proiectat si Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				

N

Str. Pe Deal

Str. Vartul Micului

NC 101175

NC 104338

NC 100994

NC 101005

LEA 20kV

P+M

D+P+M

P+1+M

P

69

26

12,0

10

24,0

49,5

20,3

44,6

26,0

20,2

18,5

14,9

8,9

16,2

12,3

9,9

15,9

9,8

22,9

22,1

30,7

23,3

1

2

NC/CF 104339
S = 7.430 mp
faneata - extravilan
(propunere de introducere in intravilan)

CF 102914 / NC 708
NT (9743, 944/3, 9745/1)/4

CF 100653
NT 9706/2

PUZ
"Construire case de vacanta"
HCL nr. 46/01.08.2024

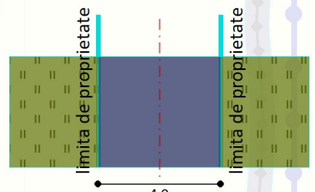
PUZ
"Construire locuinte"
HCL nr. 58/02.10.2024

103178
102402
102857
101918
101919
104269
102496
104338
104296
100994
100995
101257

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

Suprafata totala zona studiata	*67.669 mp*			
Imobil care a generat CU (NC 104339)	7.430 mp			
Criteriu	Situatie existenta in teren		Reglementari in vigoare (PUG)	
UTR/Functiune dominanta	Teren agricol in extravilan		Teren agricol in extravilan	
POT maxim	x		x	
CUT maxim	x		x	
Rh maxim	x		x	
H maxim constructii (exceptie echipamente tehnice, edilitare, publicitare, etc.)	x		x	
Suprafata maxima construita la sol	x	x	x	x
Suprafata minima spatii verzi private	x	x	x	x
Suprafata minima circulatii pietonale, carosabile, parcaje si alte amenajari	x	x	x	x
Suprafata cedata in domeniul public pentru modernizarea drumurilor publice	x	x	x	x
Imobil reglementat prin PUZ (NC 104339)	**7.430 mp**	**100%**	**7.430 mp**	**100%**
Suprafata totala introdusa in intravilan	7.430 mp			

Profil transversal 1-1
Str. Dealul Butestilor
- existent -



- Limite
- Limita zonei studiate
- Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 104339, S = 7.430 mp)
- Limita PUZ aprobate
- Limita intravilanului existent
- Limita intabularilor OCPI
- Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Functiuni existente
- Zona pentru locuire individuala
- Zona pentru cai de comunicatie
- Terenuri agricole situate in extravilan
- Locuinte invecinate
- Constructii turistice
- Disfunctionalitati
- Drum public nesistematizat
- LEA 20kV
- Retea LEA 20kV
- Culoar de trecere LEA 20kV (24m)
- Stalpi retea electrica

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
159	440932,436	520672,084
160	440971,095	520694,301
161	440991,387	520695,293
162	441040,799	520698,112
163	441041,158	520716,648
164	441042,485	520731,510
165	441034,955	520736,210
166	441021,252	520744,904
167	441010,724	520751,273
168	441002,411	520756,724
169	440989,175	520765,494
170	440981,019	520770,942
171	440962,475	520757,570
172	440945,352	520743,658
173	440922,052	520723,611
174	440904,275	520708,626
175	440916,049	520692,274

Suprafata masurata = 7.430 mp

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 104339. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

AIBA PROIECT S.R.L.
J08/1318/1997

Beneficiar: Sotae Georgeta

Amplasament: NC 104339 (extravilan), Sat Sirnea, Comuna Fundata, Judetul Brasov

Proiect nr: 6/03.2026

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000
Sef Proiect	Arh. Adrian Ibanescu		
Coordonator Proiect	Urb. Mihai Necula		Data: 2026
Proiectat si Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel		

Titlu proiect: „Locuinta unifamiliala maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainarie)”

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: Situatia existenta - Disfunctionalitati

Plansa nr: 1

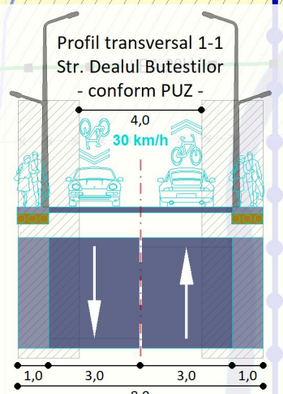
BILANT FUNCTIONAL - ZONA DE LOCUIRE	POT max./min.	
UTR „Li": Locuire individuala si functiuni	**%**	**mp**
Locuinta individuala	≤ 10%	559
Anexa gospodareasca (sera de legume)	≤ 5%	280
Anexa gospodareasca (adapost de animale)	≤ 5%	280
Circulatii si amenajari aferente	≤ 30%	1.678
Zone verzi si amenajari aferente	≥ 50%	2.796
TOTAL	**100%**	**5.592**

BILANT TERITORIAL - REGLEMENTARI URBANISTICE				
Suprafata totala zona studiata	*67.669 mp*			
Imobil care a generat CU (NC 104339)	7.430 mp			
Criteriu	Reglementari in vigoare (PUG)		Reglementari propuse prin PUZ	
UTR / Functiune	Teren agricol in extravilan		„Li"	„IS"
POT maxim	x		20%	20%
CUT maxim	x		0,27	0,27
Rh maxim	x		P+M	S+P+M
H maxim constructii (de la CTN)	x		9 m	11 m
UTR „Li": Locuire individuala si functiuni complementare, *din care:*	x	x	5.592 mp	77%
Suprafata construita maxima	*x*	*x*	*1.118 mp*	*20%*
UTR „IS": Zona pentru servicii, *din care:*	x	x	1.268 mp	16%
Suprafata construita maxima	*x*	*x*	*254 mp*	*20%*
UTR „SP": Zona verde de folosinta publica	x	x	489 mp	5%
UTR „C": Cai de comunicatie	x	x	81 mp	2%
Imobil reglementat prin PUZ (NC 104339)	**7.430 mp**	**100%**	**7.430 mp**	**100%**
Suprafata totala introdusa in intravilan	7.430 mp			

Limite
- Limita zonei studiate
- Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 104339, S = 7.430 mp)
- Limita PUZ aprobate
- Limita intravilanului existent
- Limita intabularilor OCPI
- Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Limita edificabilului propus

Functiuni existente/propuse
- Zona pentru locuire individuala si functiuni complementare ("Li")
- Zona pentru servicii ("IS")
- Zona verde de folosinta publica ("SP")
- Zona de protectie fata de vecinatati cu vegetatie si imprejmuire inalte
- Culoar din incinta PUZ necesar sistematizarii drumului public ("C")
- Culoar necesar pentru sistematizarea drumului public conform prospectului stradal
- Arbori existenti care se vor proteja si integra in noul ansamblu
- Zona pentru cai de comunicatie
- Terenuri agricole situate in extravilan
- Locuinte invecinate
- Constructii turistice
- Retea LEA 20kV
- Culoar de trecere LEA 20kV (24m)
- Stalpi retea electrica
- Acces pietonal propus in incinta
- Acces auto propus in incinta

Profil transversal 1-1
Str. Dealul Butestilor
- conform PUZ -

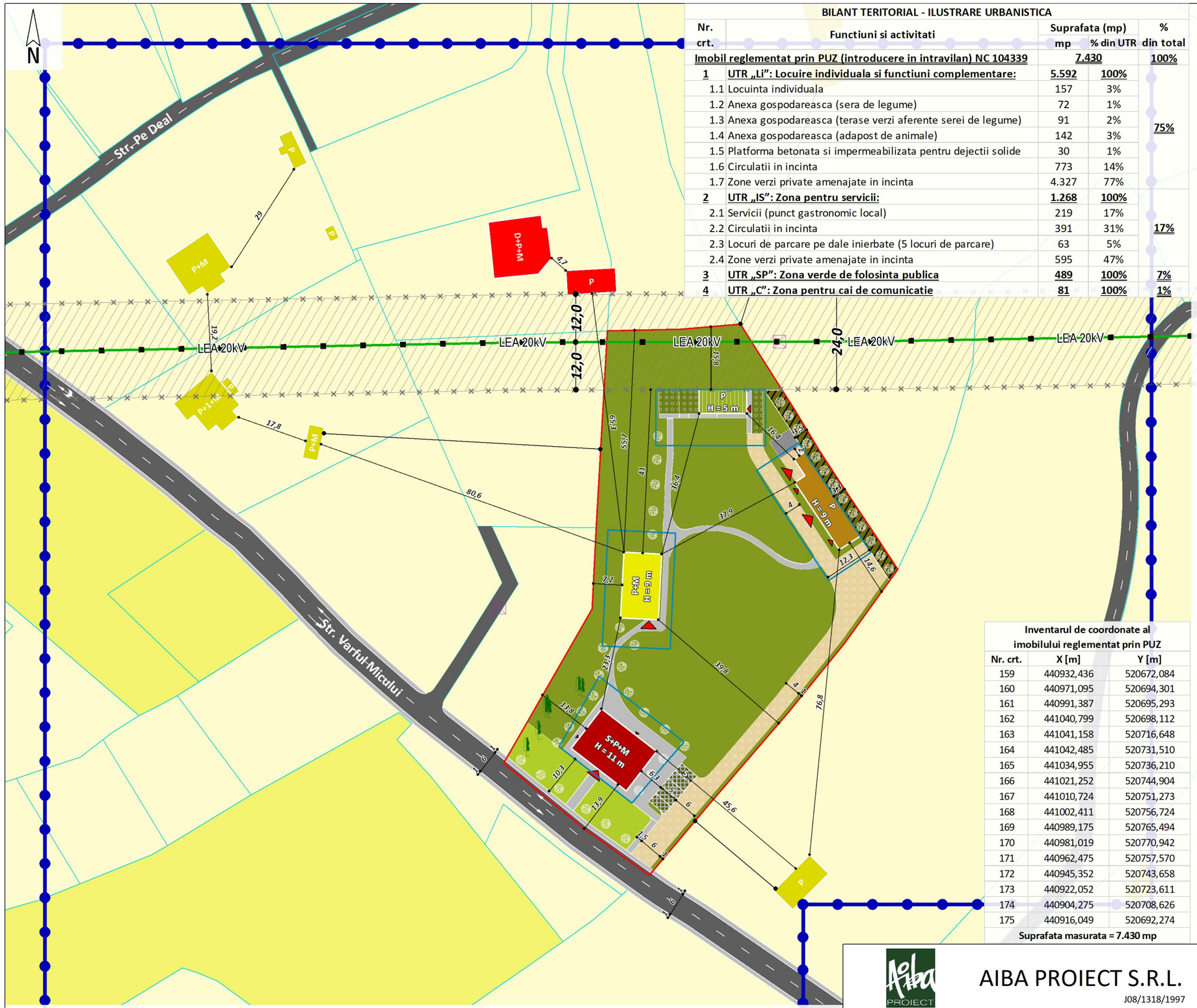


Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ		
Nr. crt.	**X [m]**	**Y [m]**
159	440932,436	520672,084
160	440971,095	520694,301
161	440991,387	520695,293
162	441040,799	520698,112
163	441041,158	520716,648
164	441042,485	520731,510
165	441034,955	520736,210
166	441021,252	520744,904
167	441010,724	520751,273
168	441002,411	520756,724
169	440989,175	520765,494
170	440981,019	520770,942
171	440962,475	520757,570
172	440945,352	520743,658
173	440922,052	520723,611
174	440904,275	520708,626
175	440916,049	520692,274
Suprafata masurata = 7.430 mp		

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 104339. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

Important:
Cladirile noi se vor integra coerent in aspectul general al zonei, prin adaptarea formelor la specific conform **Ghidului de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural „Zona Bran"**, prin respectarea proportiilor traditionale si prin materialele si tehnicile folosite.

AIBA PROIECT S.R.L. J08/1318/1997				Beneficiar: Sotae Georgeta Amplasament: NC 104339 (extravilan), Sat Sirnea, Comuna Fundata, Judetul Brasov	Proiect nr: 6/03.2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	Titlu proiect: „Locuinta unifamiliala maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainarie)"	Faza: P.U.Z.
Sef Proiect	Arh. Adrian Ibanescu				
Coordonator Proiect	Urb. Mihai Necula		Data: 2026	Titlu plansa: Reglementari urbanistice - Zonificare	Plansa nr: 2
Proiectat si Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				



BILANT TERITORIAL - ILUSTRARE URBANISTICA

Nr. crt.	Functiuni si activitati	Suprafata (mp) mp	% din UTR	% din total
Imobil reglementat prin PUZ (introducere in intravilan) NC 104339		7.430		100%
1	UTR „Li": Locuire individuala si functiuni complementare:	5.592	100%	
1.1	Locuinta individuala	157	3%	
1.2	Anexa gospodareasca (sera de legume)	72	1%	
1.3	Anexa gospodareasca (terase verzi aferente serei de legume)	91	2%	75%
1.4	Anexa gospodareasca (adapost de animale)	142	3%	
1.5	Platforma betonata si impermeabilizata pentru dejectii solide	30	1%	
1.6	Circulatii in incinta	773	14%	
1.7	Zone verzi private amenajate in incinta	4.327	77%	
2	UTR „IS": Zona pentru servicii:	1.268	100%	
2.1	Servicii (punct gastronomic local)	219	17%	
2.2	Circulatii in incinta	391	31%	17%
2.3	Locuri de parcare pe dale inierbate (5 locuri de parcare)	63	5%	
2.4	Zone verzi private amenajate in incinta	595	47%	
3	UTR „SP": Zona verde de folosinta publica	489	100%	7%
4	UTR „C": Zona pentru cai de comunicatie	81	100%	1%

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
159	440932,436	520672,084
160	440971,095	520694,301
161	440991,387	520695,293
162	441040,799	520698,112
163	441041,158	520716,648
164	441042,485	520731,510
165	441034,955	520736,210
166	441021,252	520744,904
167	441010,724	520751,273
168	441002,411	520756,724
169	440989,175	520765,494
170	440981,019	520770,942
171	440962,475	520757,570
172	440945,352	520743,658
173	440922,052	520723,611
174	440904,275	520708,626
175	440916,049	520692,274

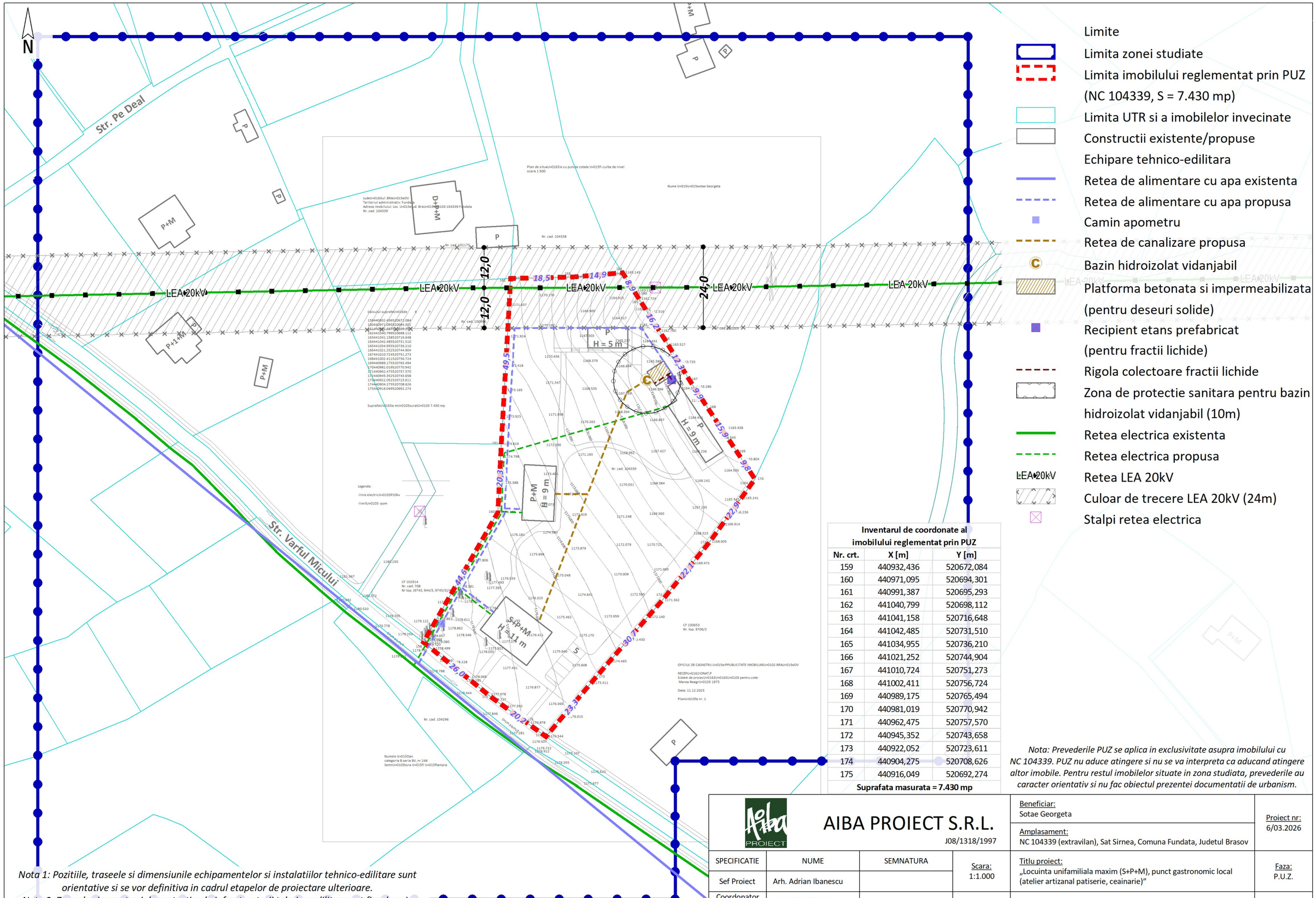
Suprafata masurata = 7.430 mp

- Limite
- Limita zonei studiate
- Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 104339, S = 7.430 mp)
- Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Limita edificabilului propus
- Functiuni/constructii existente/propuse
- Locuinta individuala
- Constructie pentru alimentatie publica
- Anexa gospodareasca - adapost de animale
- Platforma betonata si impermeabilizata (pentru deseuri solide)
- Anexa gospodareasca - sera de legume
- Terase verzi pentru sera de legume
- Zone verzi private in incinta (min. 30%)
- Zona verde de folosinta publica
- Zona de protectie fata de vecinatati cu vegetatie si imprejmuire inalte
- Arbori existenti care se vor proteja
- Locuri de parcare pe dale inierbate
- Alee de incinta pietruita
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Vegetatie de aliniament
- Constructii pentru servicii si turism
- Zona pentru locuire individuala
- Terenuri agricole situate in extravilan
- LEA 20kV — Retea LEA 20kV
- Culoar de trecere LEA 20kV (24m)
- Stalpi retea electrica
- Accesuri propuse in cladiri

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 104339. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

Important:
Cladirile noi se vor integra coerent in aspectul general al zonei, prin adaptarea formelor la specific conform **Ghidului de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural „Zona Bran"**, prin respectarea proportiilor traditionale si prin materialele si tehnicile folosite.

AIBA PROIECT S.R.L. J08/1318/1997				Beneficiar: Sotae Georgeta	Proiect nr: 6/03.2026
				Amplasament: NC 104339 (extravilan), Sat Sirnea, Comuna Fundata, Judetul Brasov	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	Titlu proiect: „Locuinta unifamiliala maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainarie)"	Faza: P.U.Z.
Sef Proiect	Arh. Adrian Ibanescu				
Coordonator Proiect	Urb. Mihai Necula		Data: 2026	Titlu plansa: Ilustrare urbanistica	Plansa nr: 3
Proiectat si Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				



- Limite
- Limita zonei studiate
- Limita imobilului reglementat prin PUZ (NC 104339, S = 7.430 mp)
- Limita UTR si a imobilelor invecinate
- Constructii existente/propuse
- Echipare tehnico-edilitara
- Retea de alimentare cu apa existenta
- Retea de alimentare cu apa propusa
- Camin apometru
- Retea de canalizare propusa
- Bazin hidroizolat vidanjabil
- Platforma betonata si impermeabilizata (pentru deseuri solide)
- Recipient etans prefabricat (pentru fractii lichide)
- Rigola colectoare fractii lichide
- Zona de protectie sanitara pentru bazin hidroizolat vidanjabil (10m)
- Retea electrica existenta
- Retea electrica propusa
- Retea LEA 20kV
- Culoar de trecere LEA 20kV (24m)
- Stalpi retea electrica

Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

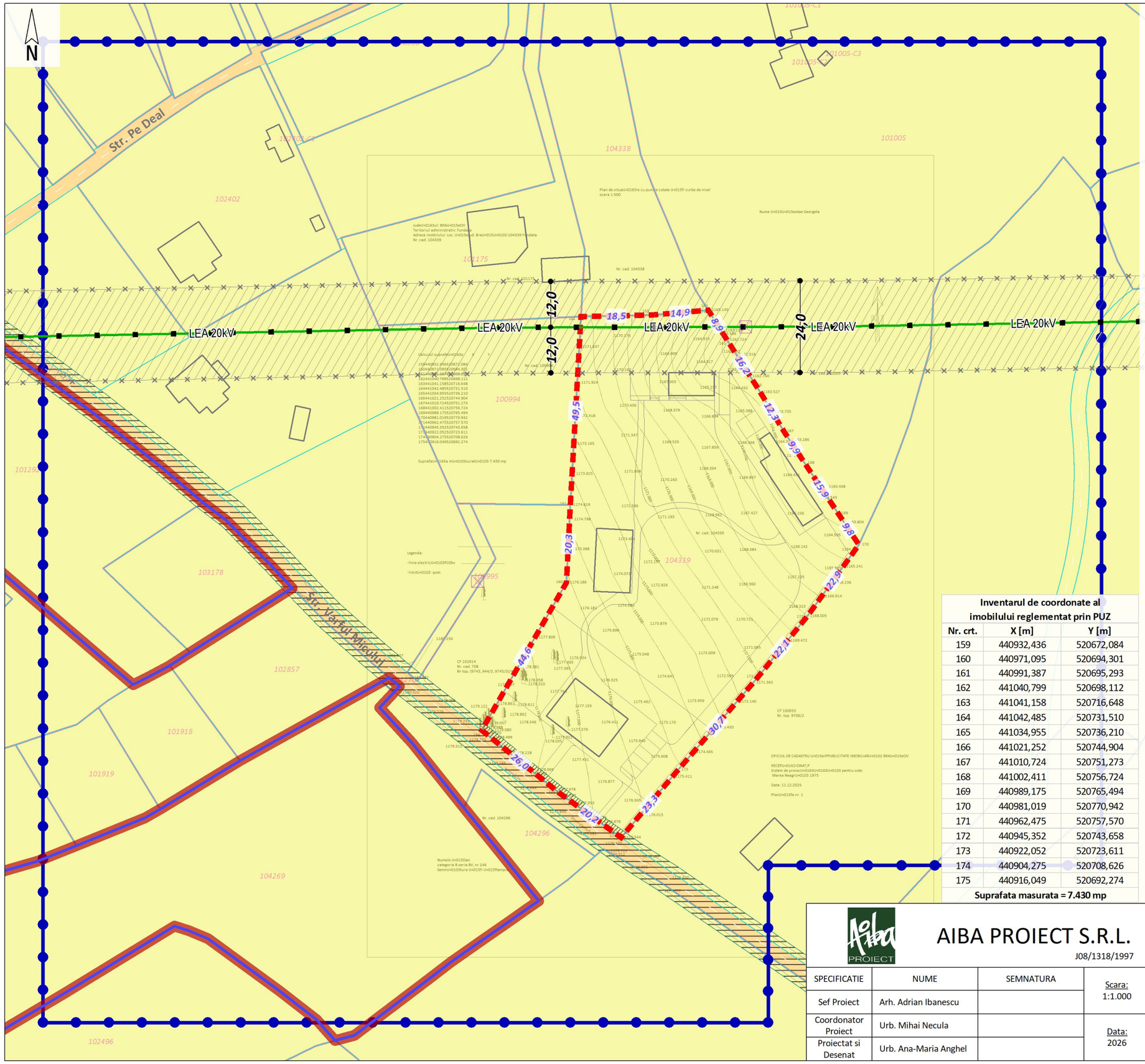
Nr. crt.	X [m]	Y [m]
159	440932,436	520672,084
160	440971,095	520694,301
161	440991,387	520695,293
162	441040,799	520698,112
163	441041,158	520716,648
164	441042,485	520731,510
165	441034,955	520736,210
166	441021,252	520744,904
167	441010,724	520751,273
168	441002,411	520756,724
169	440989,175	520765,494
170	440981,019	520770,942
171	440962,475	520757,570
172	440945,352	520743,658
173	440922,052	520723,611
174	440904,275	520708,626
175	440916,049	520692,274

Suprafata masurata = 7.430 mp

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 104339. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

Nota 1: Pozitiile, traseele si dimensiunile echipamentelor si instalatiilor tehnico-edilitare sunt orientative si se vor definitiva in cadrul etapelor de proiectare ulterioare.
Nota 2: Zone de siguranta si de protectie ale infrastructurii tehnico-edilitare pot fi reduse in conditiile agreate cu administratorul retelelor respective, iar limitele edificabilului se pot mari in consecinta fara necesitatea aprobarii in prealabil a unei documentatii de urbanism.

AIBA PROIECT S.R.L. J08/1318/1997				Beneficiar: Sotae Georgeta Amplasament: NC 104339 (extravilan), Sat Sirnea, Comuna Fundata, Judetul Brasov	Proiect nr: 6/03.2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	Titlu proiect: „Locuinta unifamiliala maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainarie)”	Faza: P.U.Z.
Sef Proiect	Arh. Adrian Ibanescu				
Coordonator Proiect	Urb. Mihai Necula		Data: 2026	Titlu plansa: Reglementari - Echipare edilitara	Plansa nr: 4
Proiectat si Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel				



Inventarul de coordonate al imobilului reglementat prin PUZ

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
159	440932,436	520672,084
160	440971,095	520694,301
161	440991,387	520695,293
162	441040,799	520698,112
163	441041,158	520716,648
164	441042,485	520731,510
165	441034,955	520736,210
166	441021,252	520744,904
167	441010,724	520751,273
168	441002,411	520756,724
169	440989,175	520765,494
170	440981,019	520770,942
171	440962,475	520757,570
172	440945,352	520743,658
173	440922,052	520723,611
174	440904,275	520708,626
175	440916,049	520692,274

Suprafata masurata = 7.430 mp

Nota: Prevederile PUZ se aplica in exclusivitate asupra imobilului cu NC 104339. PUZ nu aduce atingere si nu se va interpreta ca aducand atingere altor imobile. Pentru restul imobilelor situate in zona studiata, prevederile au caracter orientativ si nu fac obiectul prezentei documentatii de urbanism.

AIBA PROIECT S.R.L.
J08/1318/1997

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
Sef Proiect	Arh. Adrian Ibanescu	
Coordonator Proiect	Urb. Mihai Necula	
Proiectat si Desenat	Urb. Ana-Maria Anghel	

Scara: 1:1.000

Data: 2026

Beneficiar: Sotae Georgeta

Amplasament: NC 104339 (extravilan), Sat Sirnea, Comuna Fundata, Judetul Brasov

Proiect nr: 6/03.2026

Titlu proiect: „Locuinta unifamiliala maxim (S+P+M), punct gastronomic local (atelier artizanal patiserie, ceainarie)”

Faza: P.U.Z.

Titlu plansa: Proprietatea asupra terenurilor

Plansa nr: 5