PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA
INTRARE Nr: 3356
IEŞIRE
Ziua 11 Luna 11 Anul 2026

Subsemnatul URSEA CONSTANTIN LAURENTIU

anunta

intentia de " INTOCMIRE PUZ –ZONA CASE DE VACANTA SI VILE CU DESTINATIE TURISTICA "

comuna Fundata, jud. Brasov.

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

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

SC STUDIO P&I SRL , Brasov,

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

in perioada 11.11.2026- 24.11.2026

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

Ind VIII/A-1

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 810 din 18.05. 2026

În scopul: ÎNTOCMIRE P.U.Z.–ZONĂ CASE DE VACANȚĂ ȘI VILE CU DESTINAȚIE TURISTICĂ

Ca urmare a cererii adresate de ***URSEA CONSTANTIN LAURENȚIU, URSEA IOANA, ANDREI FLORIN CODRUȚ, ANDREI-VÂRTOSU SOFIA-ALINA*** cu domiciliul în BUCUREȘTI, sect. 5, str. CALEA RAHOVEI, nr. 322, bl. 67, sc. 3, et. 9, ap. 95, telefon 0741550292, înregistrată la nr. 9356 din 17.04.2026.

Pentru imobilele - terenuri ~~și construcții~~, situate în județul BRAȘOV, *comuna FUNDATA*, imobile identificate prin ***EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ NR. 104304, 104373, 104372.***

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilele (S=7.850 mp) sunt situate în extravilanul localității - conform Planului Urbanistic General.
- Drept de proprietate: **URSEA CONSTANTIN LAURENȚIU, URSEA IOANA, ANDREI FLORIN CODRUȚ, ANDREI-VÂRTOSU SOFIA-ALINA** conform Extraselor de CF mai sus amintite.
- **Restricții/regim special instituit/sarcini**: O parcelă este construibilă numai dacă este situată în intravilanul comunei, dacă se asigură accesul la un drum public dimensionat corespunzător, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform reglementărilor PUG Fundata și conform HG 525/1996.
- Imobilul nu este monument istoric și nu este situat în zona de protecție.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenurilor - fâneață - extravilan.
- Destinația terenului conform PUG aprobat: teren agricol - extravilan.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
- Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local, conform Avizului Primăriei Fundata nr. 1154 din 20.04.2026, înregistrat la CJ Brasov cu nr. ad. 9356/21.04.2026.
- Alte prevederi cu privire la zona în care se află imobilul: **Conform Hotărârii Consiliului Local Fundata nr. 9 din 23.04.2008 cu privire la suprafața minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice.**

3. REGIMUL TEHNIC:

Imobilele, în suprafață de 7.850 mp, sunt situate în extravilanul comunei Fundata. Pentru realizarea obiectivelor propuse – case de vacanță și vile cu destinație turistică – este necesară elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conform prevederilor PUG, în baza unui aviz de oportunitate, potrivit art. 32 alin. (1) lit. c) și art. 47 alin. (3) lit. e) din Legea nr. 350/2001.

Se va avea în vedere menținerea structurii risipite a zonei și respectarea prevederilor *Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran*. Pe planul de situație vor fi reprezentate și construcțiile existente pe parcelele vecine, pentru a asigura continuitatea modului tradițional de ocupare a terenului.

Notă: În cadrul documentației P.U.Z. se vor delimita clar zonele destinate turismului și cele destinate caselor de vacanță. Prin avizul de oportunitate se va stabili numărul maxim de unități locative admis pe

suprafaţa reglementată.

Se va respecta contextul natural şi caracterul zonei, urmărindu-se protejarea peisajului prin afectarea minimă a terenului, conservarea vegetaţiei existente şi plantarea de specii locale.
Pentru menţinerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafeţe de spaţiu verde pe proprietatea privată. Fiecare parcelă va avea o suprafaţă minimă amenajată ca spaţiu verde, natural sau peisagistic, pentru păstrarea specificului local şi diminuarea impactului vizual al construcţiilor.
În amenajarea spaţiilor verzi se vor utiliza specii locale adaptate zonei, provenite din pepiniere şi plantaţii de arbuşti decorativi care nu afectează ecosistemele existente.

Staţionarea vehiculelor, atât în perioada de execuţie, cât şi în perioada de funcţionare, se va realiza exclusiv în interiorul parcelelor, fiind obligatorie asigurarea spaţiilor de circulaţie, încărcare şi întoarcere. Parcajele la sol vor respecta normele sanitare, păstrând o distanţă minimă de 5 m faţă de ferestrele camerelor de locuit, şi se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

Se vor respecta prevederile Ordonanţei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor (pentru extravilan), precum şi ale Legii nr. 24/2007, art. 10 alin. (3), conform cărora extinderea intravilanului se poate realiza doar pe baza documentaţiilor de urbanism care prevăd minimum 5% spaţii verzi publice. Se va respecta şi Normativul 9118/1999 – Securitate la incendiu.

Documentaţia P.U.Z. se va corela cu documentaţiile avizate în vecinătate.

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

P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislaţia în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente – pentru extravilan, faţă de construcţiile de pe proprietăţile vecine, **elemente privind volumetria**, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, **înălţimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât şi dimensiuni reale - în metri),** POT, CUT, echiparea cu utilităţi existente, circulaţia, accese, **accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcţiunii .**

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obţinerii acordurilor şi a avizelor legale, prin H. C. L. şi cu respectarea legislaţiei în vigoare, respectiv HGR 525/1996, Legea 350/2001 şi Ordinul 233/2016, art. 18, Legea spaţiilor verzi 24/2007, Legea 114/2014 privind însorirea construcţiilor, Ordinul Ministerului Sănătăţii şi Normele PSI privind distanţele între clădiri, Legea privind performanţa energetică 372/2005, republicată, Legea privind circulaţia pe drumurile publice, ORDINUL nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,etc....

În vederea aplicării art. 31^1, pct. (4) din Legea nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. **vor fi avute în vedere şi următoarele aspecte (in vederea emiterii autorizaţiei de construire):**

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

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

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

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

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

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

Documentatia tehnica va fi depusa pe suport de hartie (3 exemplare) si in format electronic (pdf) iar plansa de reglementari în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

Prin P.U.Z. se vor detalia: - accesul dimensionat corespunzător;
- aspectul arhitectural, volumetrie, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică;
- amplasare; - spaţii verzi + spaţii verzi publice;
- alei carosabile, parcaje în interiorul amplasamentului , etc...

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

ÎNTOCMIRE P.U.Z. – ZONĂ CASE DE VACANŢĂ ŞI VILE CU DESTINAŢIE TURISTICĂ

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

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire / de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: **AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI, Braşov, str. Politehnicii, nr. 3 Braşov – conf. Legii 137/1995, republicată şi Legea 294/2003. Tel: 0268.419.013.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca

aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

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

În aceste condiţii:

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);

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

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

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

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

Altele (avize de amplasament):
[x] **Electrica SA Braşov;** []Transelectrica; []CJ BV - DADP; []RAT S.A. - BV;
[x] Acord administrator drum – după caz; [] Orange [] R.C.S & R.D.S.

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

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
[x] Dovada titlului asupra imobilului- la zi; [] Garda Forestieră Braşov;
[x] Gospodărirea apelor; [] Ministerul Transporturilor; **[x] O.C.P.I. Braşov;**
[] C.N. - C.F.R.**; [x] A.N.I.F.; [x] M.A.D.R. - Direcţia pentru agricultură judeţeană Braşov ;**
[] M.Ap.N. - Statul Major General; [] S.R.I.; [] Ministerul Administraţiei şi Internelor;
[x] Ministerul Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură Braşov; [] Secretariatul de Stat pentru Culte;
[] Autoritatea Aeronautică Civilă; [] Acordul Inspectoratului de Poliţie Judeţean;
[] Ministerul Comunicaţiilor şi Societăţii Informaţionale; [] Ministerul Dezvoltării Regionale şi Locuinţei;
[] Ministerul Tineretului şi Sportului; [] Ministerul Finanţelor Publice; **[x] Ministerul Turismului;**

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

d.5) Alte avize:
[x] Aviz de oportunitate; ;
[x] Dovada R.U.R.
[x] Aviz Arhitect ŞEF
[x] Aviz Consiliul Judeţean Braşov;
[x] H.C.L. aprobare P.U.Z;
[] Certificat fiscal cu valoarea impozabilă a imobilului care se desfiinţează;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
taxă autorizaţie de construire;
taxă formular autorizaţie de construire;

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

PRESEDINTE,
Adrian - Ioan VEŞTEA

L.S.

SECRETAR GENERAL,
Maria DUMBRĂVEANU

ARHITECT ŞEF,
Alexandra SĂLIŞTEAN

Sef serviciu SAA: -

Intocmit: -

Achitat taxa de : 46 lei, conform ~~chitanţei~~/OP nr..... din 24.04.2026.....
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

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

CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

T

PRESEDINTE,

_____

ST

SECRETAR GENERAL,

_____

ARHITECT SEF,

_____

Sef serviciu SAA: .....

Intocmit: .....

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

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

Nr. cerere	40919
Ziua	02
Luna	11
Anul	2026

Cod verificare
100217607893

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104304 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104304	3.886	Teren neimprejmuit; delimitat cu tarusi din lemn

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33551 / 29/08/2025		
Act Notarial nr. 530, din 27/03/2024 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta - contract de vânzare; Act Notarial nr. 1295, din 14/08/2024 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, contract de vânzare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **ANDREI FLORIN-CODRUȚ**, și soția 2) **ANDREI-VÂRTOSU SOFIA-ALINA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104022/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 12477 din 08/04/2024; pozitie transcrisa din CF 104118/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 28089 din 20/08/2024;	

C. Partea III. SARCINI .

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

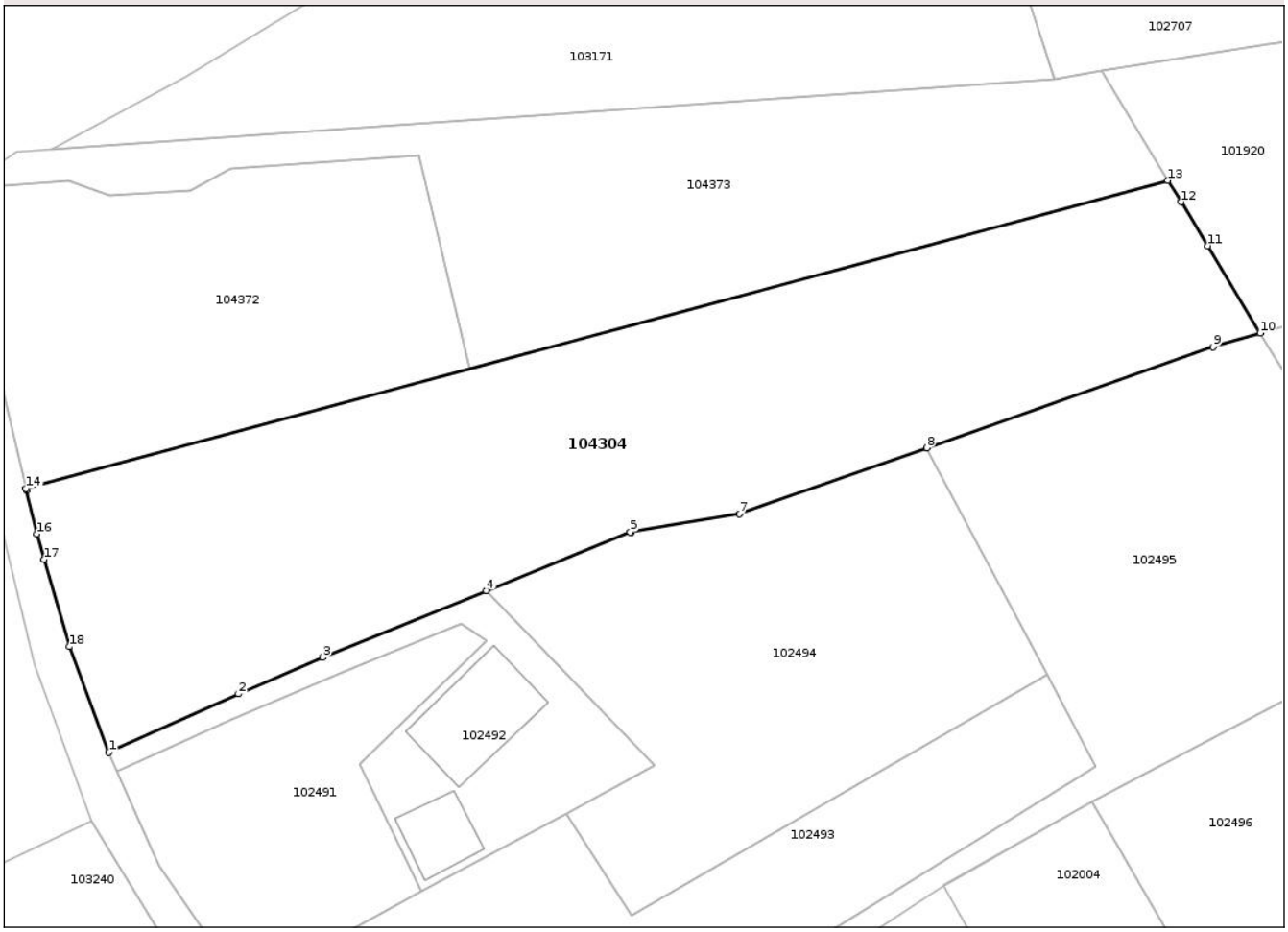
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104304	3.886	delimitat cu tarusi din lemn

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	3.886	-	-	-	delimitat cu tarusi din lemn

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	17.492
2	3	11.248
3	4	21.776
4	5	19.087
5	6	0.105
6	7	13.534

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	24.414
8	9	37.318
9	10	6.044
10	11	12.53
11	12	6.281
12	13	3.087
13	14	145.452
14	15	0.223
15	16	5.529
16	17	3.25
17	18	11.163
18	1	13.862

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
02/11/2026, 12:42

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	40917
Ziua	02
Luna	11
Anul	2026

Cod verificare
100217607757

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104372 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104372	1.773	Teren neimprejmuit; Delimitat cu tarusi din lemn.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
35136 / 08/09/2025		
Act Notarial nr. 79, din 17/01/2024 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, contract de vânzare; Act Notarial nr. 1589, din 15/10/2024 emis de NP Stoian-Coriolan Adriana-Georgeta, contract de vânzare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **URSEA CONSTANTIN-LAURENŢIU**, căsătorit cu 2) **URSEA IOANA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104305/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 14524 din 11/04/2025; pozitie transcrisa din CF 104027/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 37825 din 18/10/2024; pozitie transcrisa din CF 104119/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 13955 din 18/04/2024; pozitie transcrisa din CF 104028/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 1737 din 18/01/2024;	

C. Partea III. SARCINI .

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

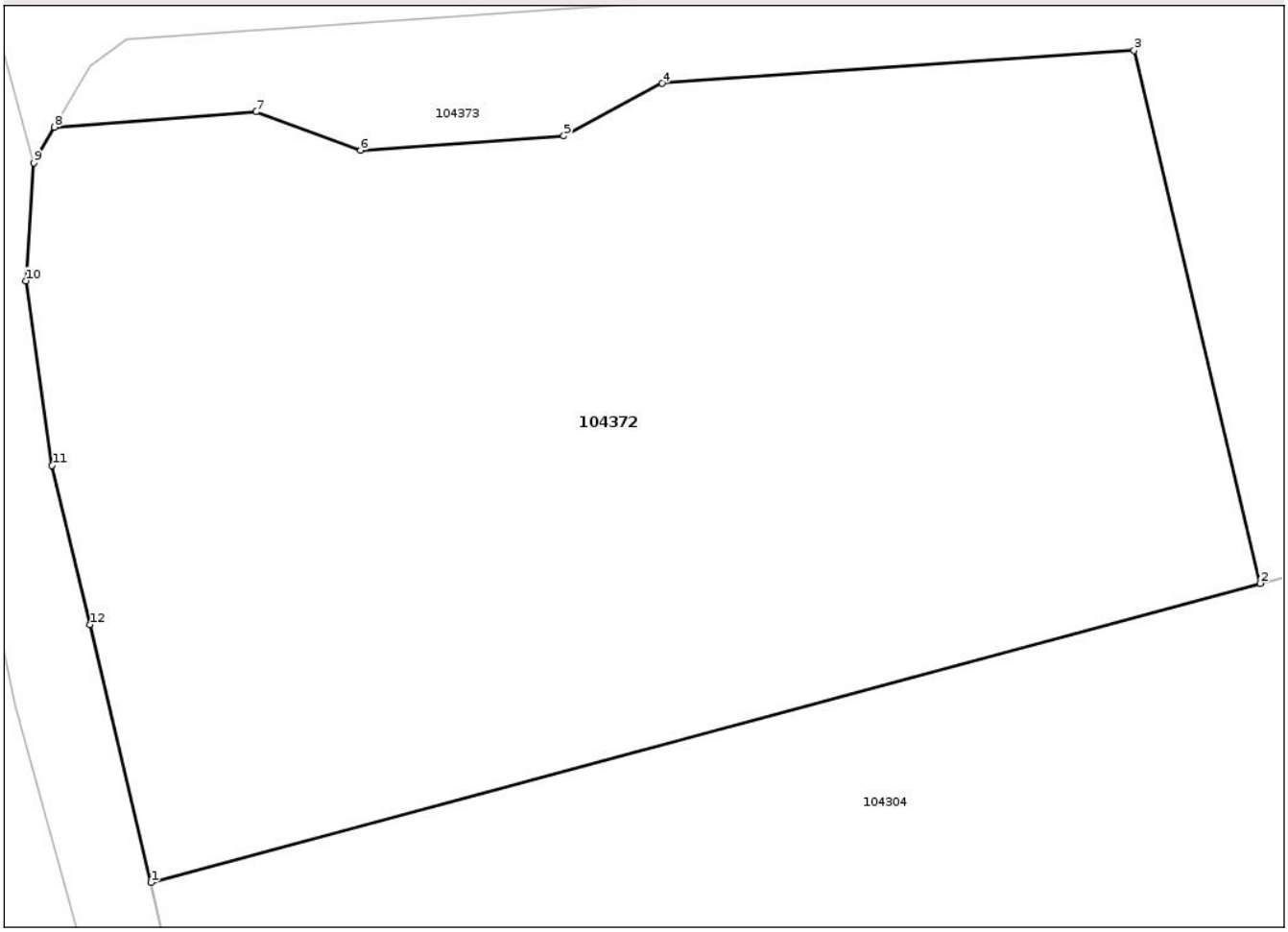
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104372	1.773	Delimitat cu tarusi din lemn.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	1.773	-	-	-	Delimitat cu tarusi din lemn.

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	56.443
2	3	26.881
3	4	23.242
4	5	5.48
5	6	10.0
6	7	5.48

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	9.928
8	9	2.013
9	10	5.812
10	11	9.152
11	12	8.028
12	1	12.999

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
02/11/2026, 12:40

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	40916
Ziua	02
Luna	11
Anul	2026

Cod verificare
100217607621

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104373 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fundata

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104373	2.191	Teren neimprejmuit; Delimitat cu tarusi din lemn.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
35136 / 08/09/2025		
Act Notarial nr. 79, din 17/01/2024 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, contract de vânzare; Act Notarial nr. 1589, din 15/10/2024 emis de NP Stoian-Coriolan Adriana-Georgeta, contract de vânzare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **URSEA CONSTANTIN-LAURENŢIU**, căsătorit cu 2) **URSEA IOANA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104305/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 14524 din 11/04/2025; pozitie transcrisa din CF 104027/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 37825 din 18/10/2024; pozitie transcrisa din CF 104119/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 13955 din 18/04/2024; pozitie transcrisa din CF 104028/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 1737 din 18/01/2024;	

C. Partea III. SARCINI .

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

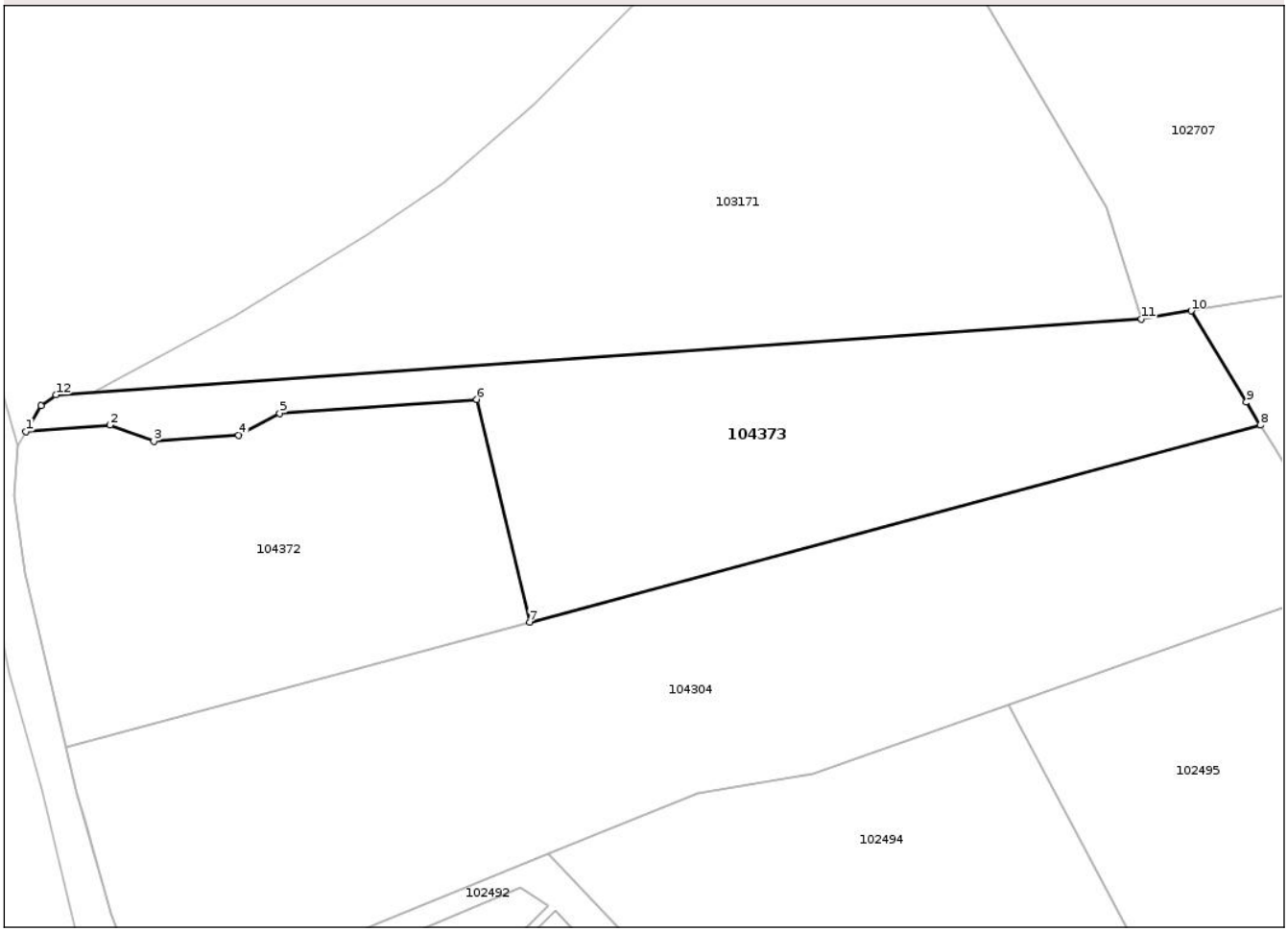
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104373	2.191	Delimitat cu tarusi din lemn.

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	2.191	-	-	-	Delimitat cu tarusi din lemn.

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	9.928
2	3	5.48
3	4	10.0
4	5	5.48
5	6	23.242
6	7	26.881

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	89.008
8	9	3.161
9	10	12.539
10	11	5.929
11	12	127.987
12	13	2.19
13	1	3.499

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
02/11/2026, 12:37

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Cod verificare
100206473044

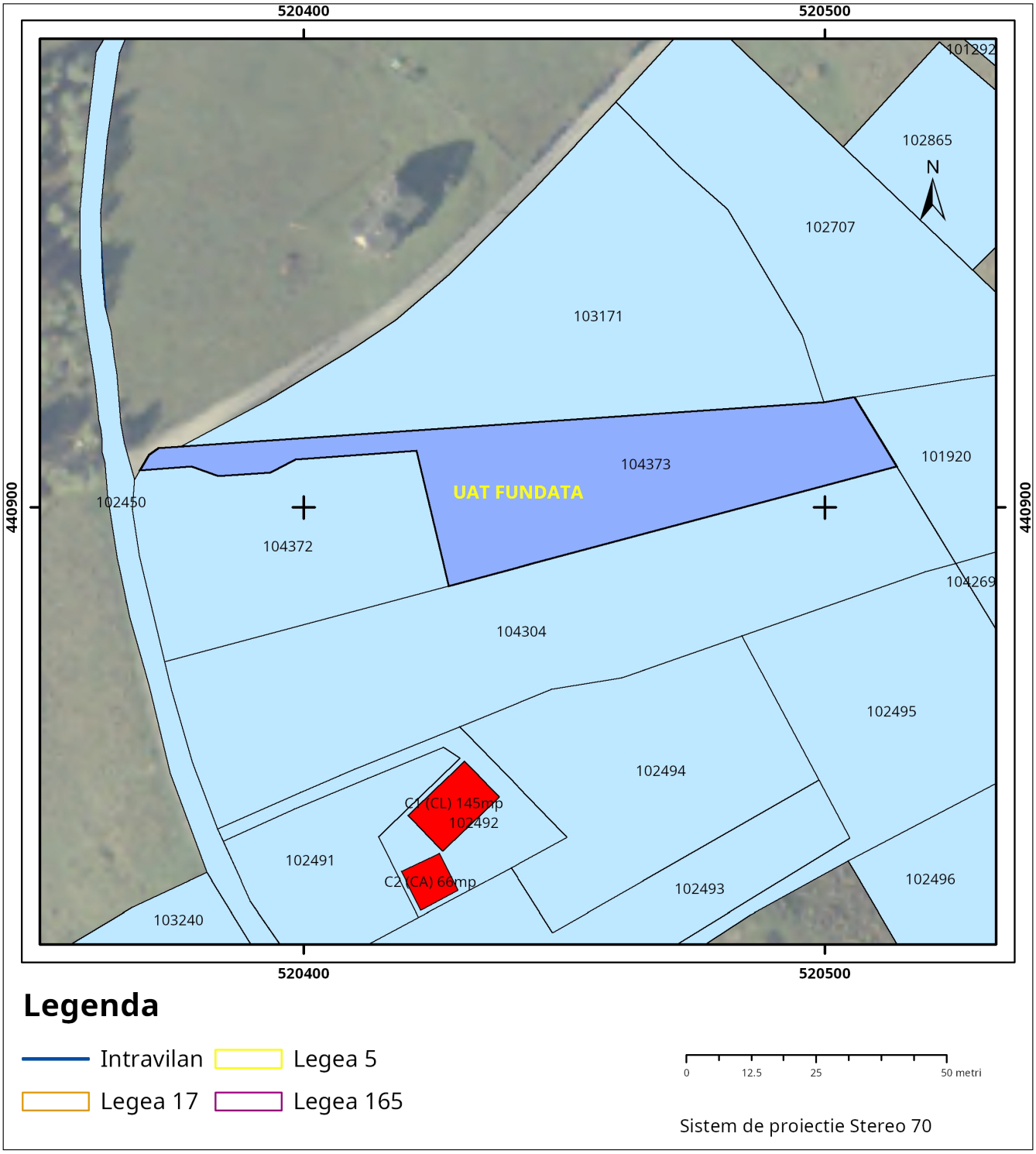
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **104373**, UAT Fundata / BRASOV, -

Nr.cerere	15612
Ziua	17
Luna	04
Anul	2026

Teren: 2.191 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Faneata 2191mp

Plan detaliu

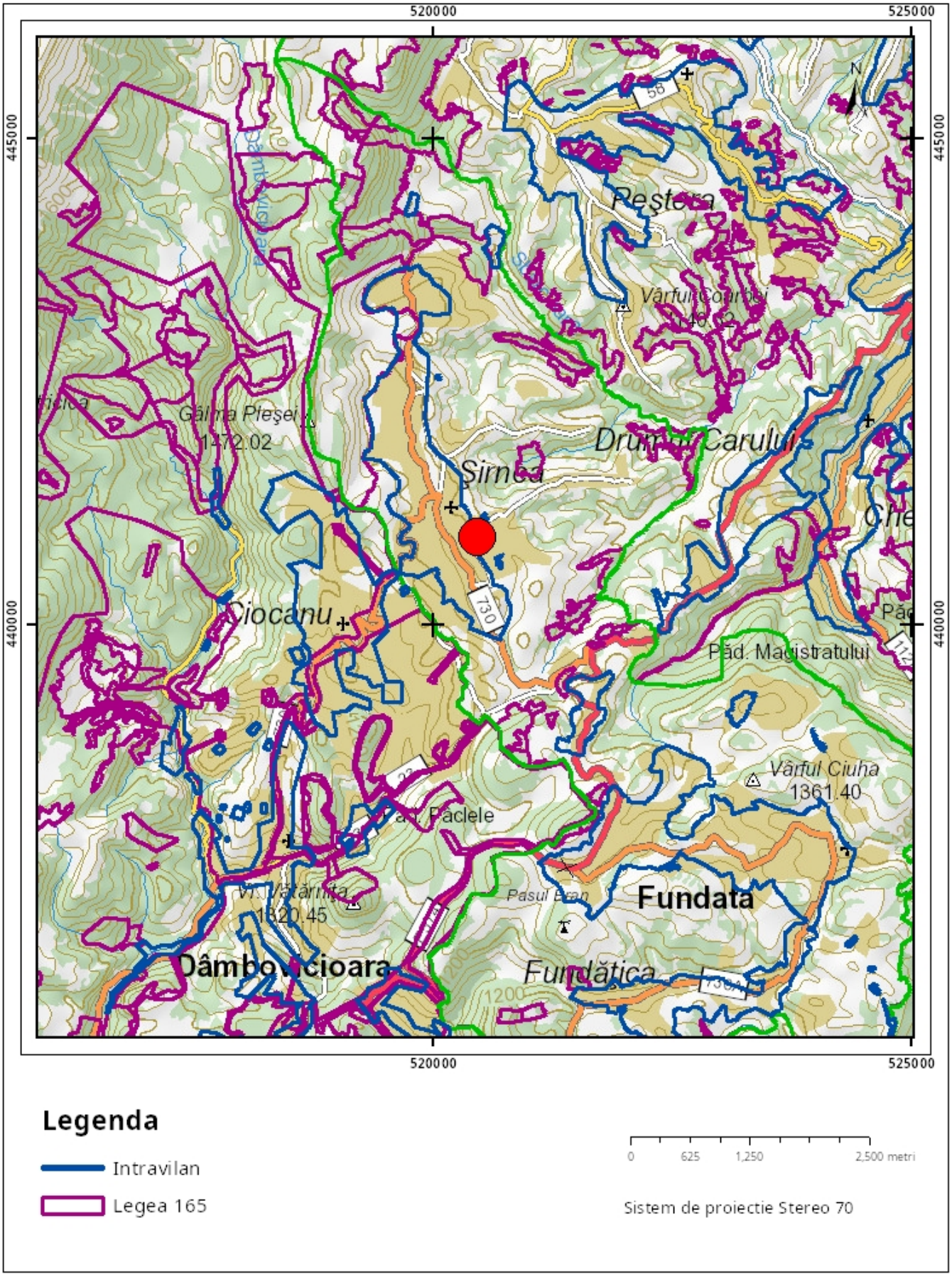


Legenda

Intravilan
Legea 5
Legea 17
Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-08-2025
Data și ora generării: 17-04-2026 09:59

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

Cod verificare
100206472673

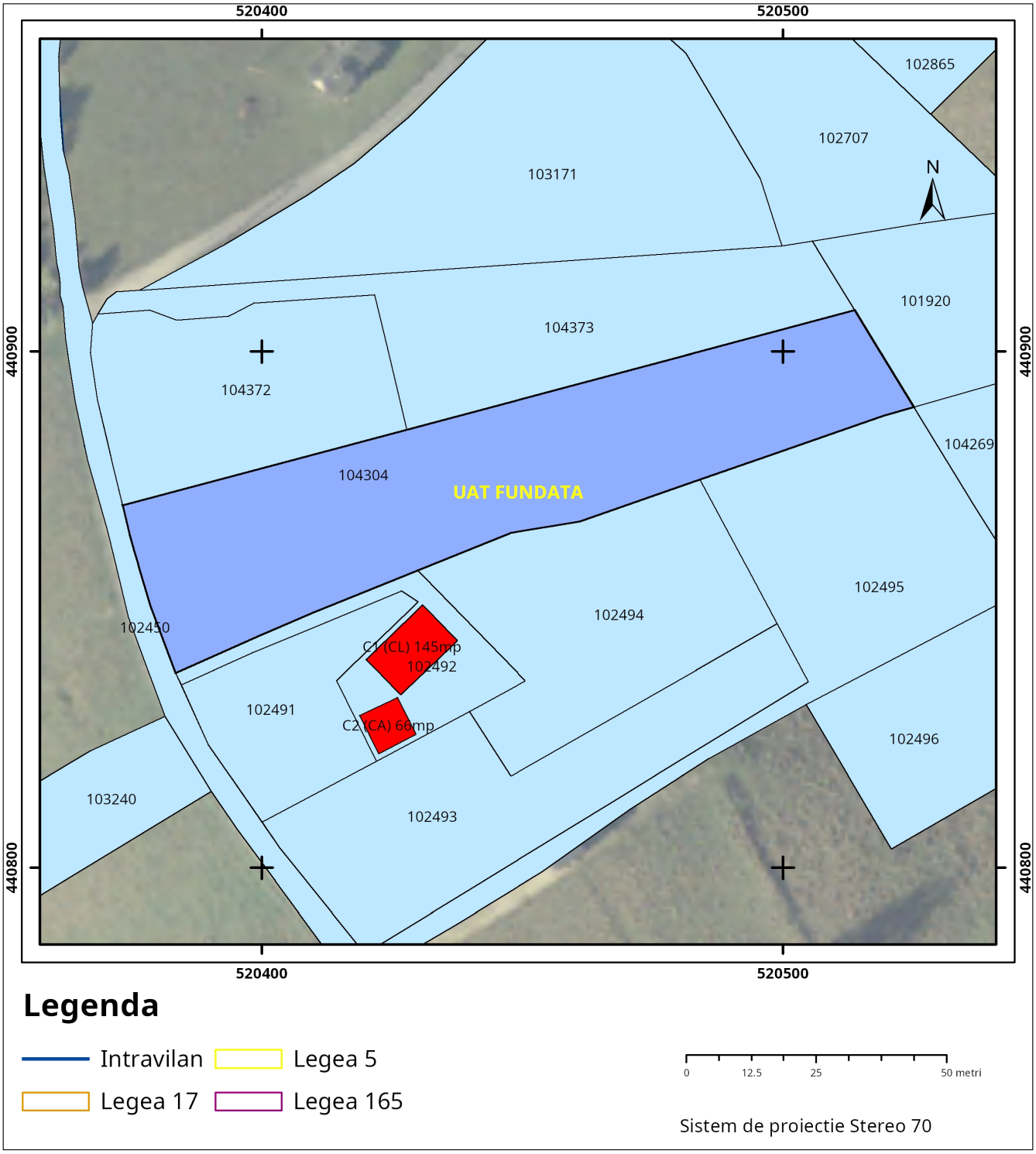
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **104304**, UAT Fundata / BRASOV, -

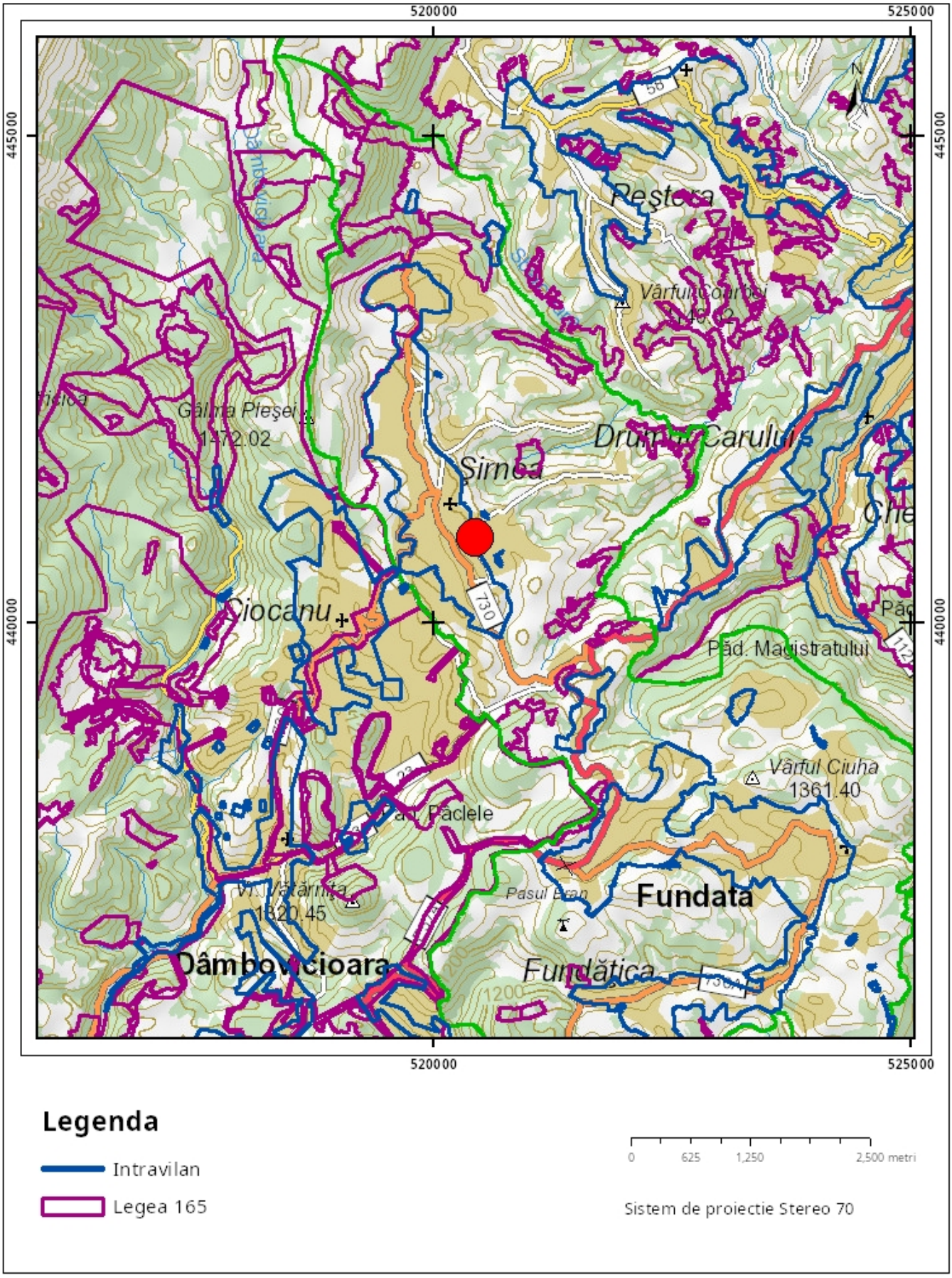
Nr.cerere	15613
Ziua	17
Luna	04
Anul	2026

Teren: 3.886 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Faneata 3886mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 03-03-2025
Data și ora generării: 17-04-2026 09:59

Cod verificare
100206472674

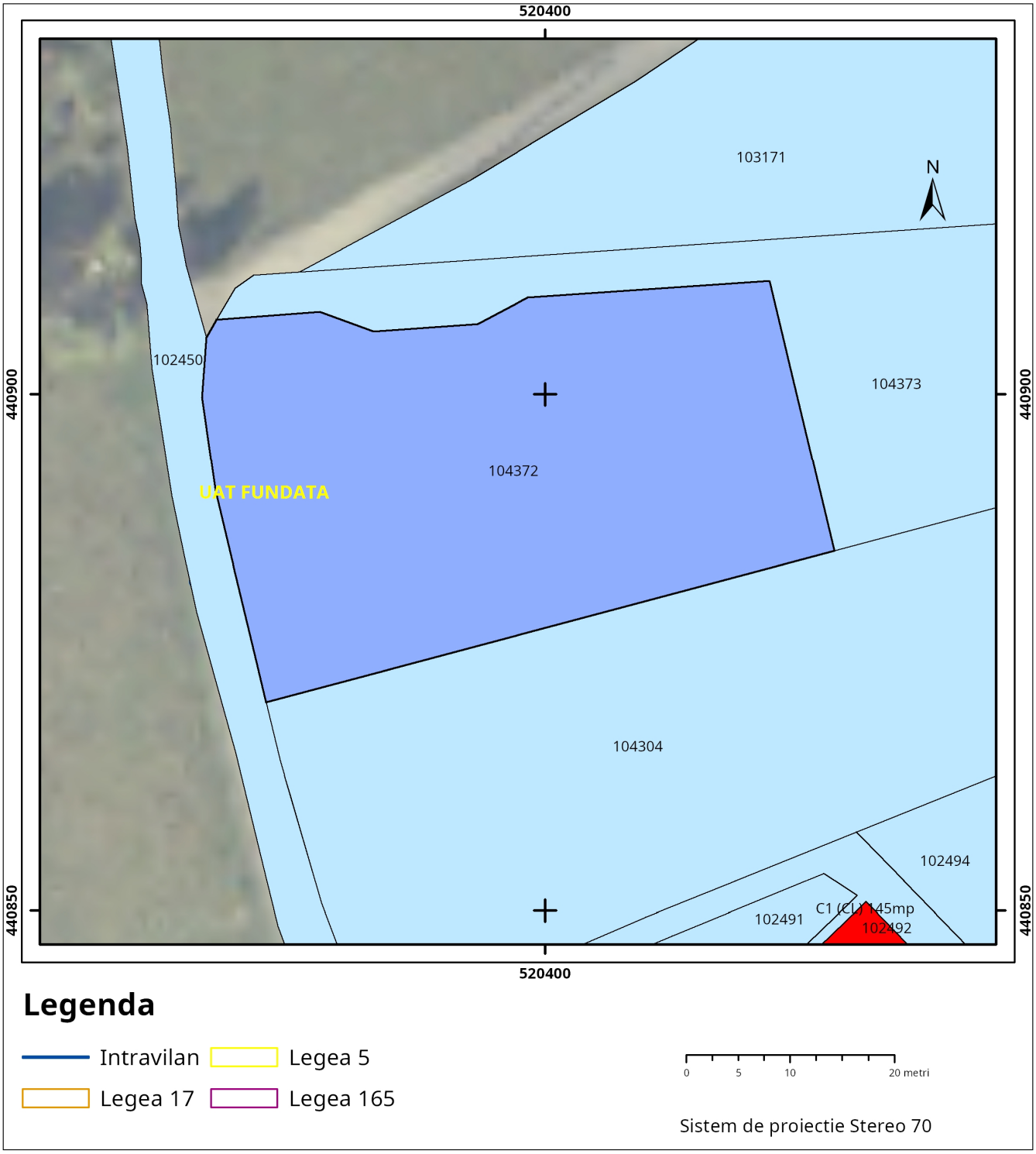
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **104372**, UAT Fundata / BRASOV, -

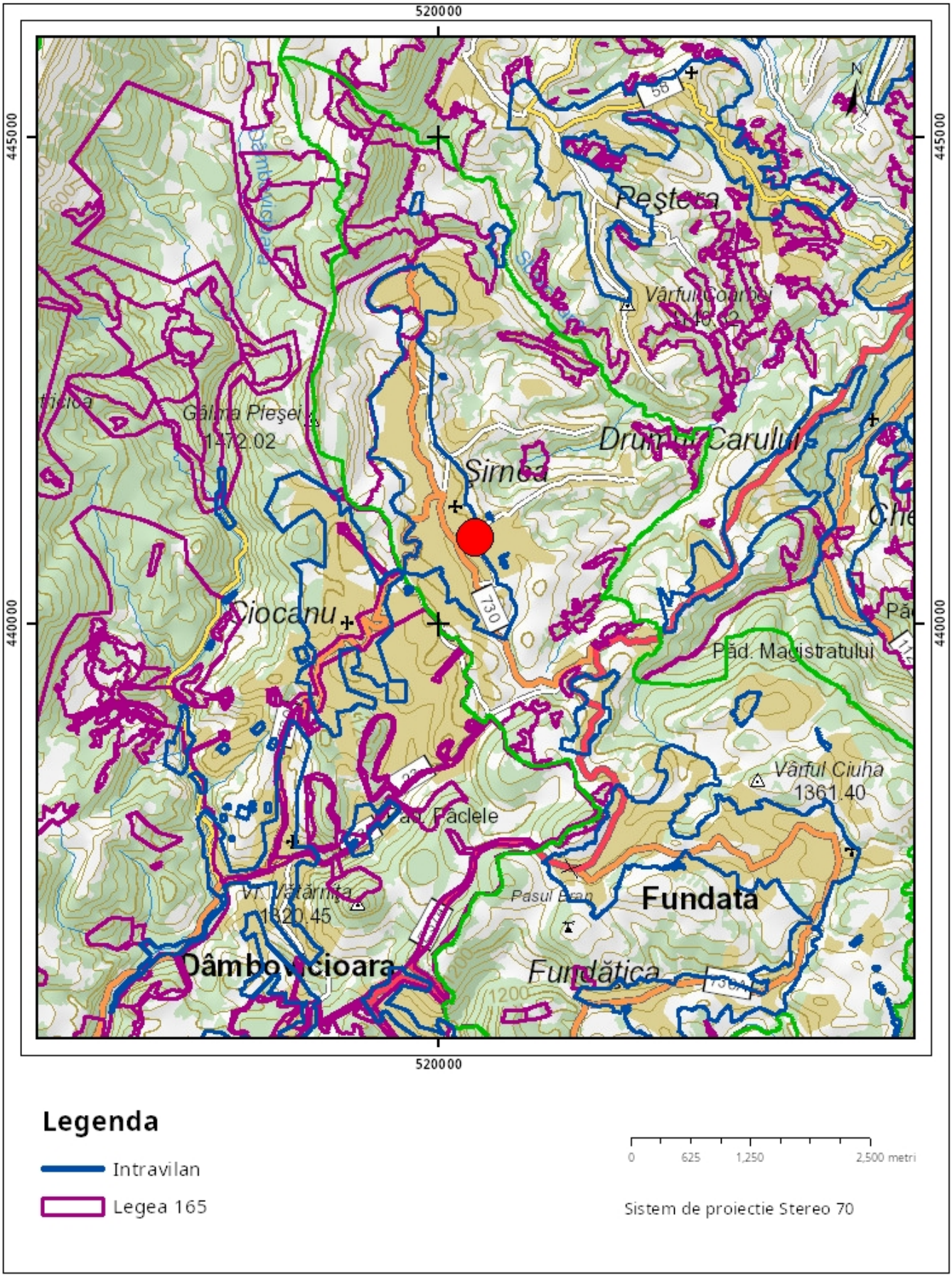
Nr.cerere	15614
Ziua	17
Luna	04
Anul	2026

Teren: 1.773 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Faneata 1773mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-08-2025
Data și ora generării: 17-04-2026 09:59

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

BORDEROU

PIESE SCRISE

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

PIESE DESENATE

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

Intocmit
Arh. Marius LUNGU

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

MEMORIU GENERAL

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona pentru construire case de vacanta
Beneficiar: Ursea Constantin Laurentiu, URSEA Ioana, ANDREI Florin Codrut si ANDREI-VARTOSU Sofia Alina
Adresa: Sat Sirnea nr CAD 104372, nr CAD 104373, nr CAD 104304 – Comuna FUNDATA
Nr. proiect : 50 /25.04.2024
Urbanism : Arh. Marius Lungu

1.1 Obiectul lucrării

Documentatia propune rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice si estetice din zona studiată, in corelare cu cadrul natural si cu prevederile Planului Urbanistic General elaborat de către S.C. PROIECT BRAŞOV S.A. şi aprobat cu H.C.L. nr. 15 /1999 și prelungită valabilitatea cu HCL 51/2018, emise de Primăria Comuna Fundata.

Planul Urbanistic Zonal(P.U.Z.) se va elabora împreună cu un regulament de aplicare, în care se vor prevede reglementări, prescripţii şi recomandări cu privire la modul de autorizare a oricărui fel de lucrare executata în această zonă. Acesta a fost comandat de către persoana fizica Ursea Constantin Laurentiu.

Problemele principale urmarite de proiect sunt:

- organizarea arhitectural urbanistica a zonei, prin stabilirea amplasarii noilor constructii;
- integrarea noilor construcţii cu cadrul natural;
- organizarea circulatiilor auto si pietonale , asigurarea unei legaturi fluente cu restul localitatii;
- completarea infrastructurii tehnico – edilitare.

Planul urbanistic de zona a fost cerut de către Primărie, prin certificatul de urbanism nr 210 din 18.05.2026 emis de către Consiliul județean Brașov.

1.2 Surse de documentare

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

- Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR
- Ridicarea topografica la scara 1:500 elaborată de P.F.A. Terciu Valentin
- Studiul geotehnic elaborat de S.C. GEOMONT TA S.R.L. ;
- Vizite la faţa locului.

Cap.II STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Încadrarea în localitate

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

Zona studiata in cadrul prezentului proiect este amplasata la limita intravilanului in extravilanul localității Șirnea cu acces din drumul asfaltat existent, denumit drumul Vârful Micului.

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale

Terenul care a generat prezenta documentatie este in suprafa de 7850 mp format din trei parcele cu suprafețe de 1773 mp, 2191 mp și 3886 mp . Primele douădintre terenuri sunt proprietate a persoanelor fizice Ursea Constantin Laurențiu, Ursea Ioana conform extrase CF nr 104372 și extras CF nr 104373. Cel de al treilea teren este proprietatea persoanelor fizice Andrei Florin Codruț și Andrei-Vârtosu Sofia Alina conform extras CF nr 104304. Suprafata zonei studiate este de 11.448 mp.

Terenul ce a generat documentația PUZ are o forma neregulată și este delimitat astfel:

- la vest de drumul de acces denumit drumul Vârful Micului și limita intravilanului;
- la nord de un drum existent neamenajat și proprietățile particulare cu nr CAD 103171 și nr CAD 102707;
- la est de proprietatea particulară cu nr CAD 101920;
- la sud de proprietățile particulare cu nr CAD 102495, nr CAD 102494 și nr CAD 102492.

Drumul de acces este amplasat pe coama dealului neavând diferențe semnificative de nivel. Terenul este în pantă cu pante de până la 30 % . Diferența de nivel dintre drumul de acces și partea din spate a terenului este de 16,00 m , drumul public fiind amplasat la partea superioară a acesuia.

În apropierea terenului există o rețea electrică de 20kv cu un culoar de protecție de 20,00 m , culoar ce afectează colțul nord vest al proprietăților cu nr CAD 104372.

2.2.2. Analiza geotehnica

a)Cadrul natural

Date geologice - geomorfologice

Amplasamentul în studiu este situat în partea nord- vestică a culoarului tectonic intramontan Bran – Rucăr, pe un teren în pantă, cu înclinări diferite (de la slab înclinat la moderat înclinat), dezvoltat la altitudini cuprinse în jurul cotelor altimetrice de 1174.00 m și 1180.50 m.

Formele de relief sunt dezvoltate în această zonă a culoarului pe conglomerate masive, cretacice cu intercalaţii de gresii dispuse în bancuri de diferite grosimi.

În urma proceselor de alterare şi dezagregare a rocii de bază, spre suprafaţa terenului s-a format o cuvertură deluvială mai puţin consolidată, constituită predominant din terenuri argiloase și nisipoase cu fragmente de pietriş incluse în masa lor.

Date hidrologice – hidrogeologice

Apa subterană în versanţi, apare sub formă de infiltraţii de pantă, după perioade cu exces de umiditate. Acestea se scurg, spre baza versantului, pe suprafaţa stratelor coezive.

În perioada în care s- au executat, forajele nu au interceptat infiltrații de apă la niciun nivel. După perioade cu exces de umiditate și primăvara când se topesc zăpezile, infiltrații temporare cu debit scăzut de apă pot să apară între pătura de sol vegetal și deluviile argiloase cu permeabilitate scăzută.

Menționăm că pe amplasamentul studiat există o linie de scurgere a infiltrațiilor de apă ce apar după perioade cu exces de umiditate. Apele sunt dirijate spre zona cea mai joasă a amplasamentului, unde stagnează deasupra stratului coeziv, argilos, cu permeabilitate scăzută.

Date Climatice

Regiunea are o **climă** temperată de depresiune intramontană cu veri răcoroase şi ierni reci. Temperatura medie anuală este de 5°C, iar în zonele vecine se înregistrează valori cuprinse între 4°C (Rucăr), 7°C (Braşov), 8°C (Câmpulung). În luna iulie, care este cea mai călduroasă din an, temperatura ajunge la 25- 27°C, iar în luna ianuarie temperatura variază între -10 şi -15°C. Zona Bran este bogată în precipitaţii, numărul mediu al zilelor ploioase fiind de 120 zile/ an. În sezonul rece, numărul mediu de zile cu ninsoare este de 60 zile/ an, iar grosimea stratului de zăpadă este de 40- 50 cm (propice practicării sporturilor de iarnă). Vânturile predominante în zonă au o viteză de 3- 5 m/s.

Vânturile bat cu frecvenţă mai mare pe culoarul Rucăr- Bran (Bran, Gura Soacrei) şi dinspre Est (Predeluţ) înregistrând 8- 10 m/s în sectorul şi peste 10 m/s în sectorul montan înalt.

b) Date geotehnice

Stratificatia terenului

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidenţă următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.20 m grosime, a fost întâlnit un strat de nisip argilos, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă, cu grad de umiditate variabil (de la umiditate medie la umed), cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni intercalate în masa lui.
  Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri argiloase consistente sunt următoarele: greutatea volumică (γ) = 19.5 kN/m³, unghiul de frecare internă (φ) = 24º, coeziunea (c) = 10 kPa. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformaţie liniară E sunt cuprinse între 11.000 și 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).
- În continuare, de la adâncimile de 1.50- 2.60 m, a fost întâlnit un strat de nisip prăfos, de culoare gălbuie, cu îndesare medie, cu fragmente de roci de dimensiuni mici și medii incluse în masa lui.
- De la adâncimile de 2.70- 3.80 m față de cota terenului natural, s-a întâlnit zona de alterare a rocii de bază constituită din fragmente de roci (gresii) cu interspațiile umplute cu nisipuri prăfoase.

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

Încadrarea în zone de risc natural

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

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

Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Luând în considerare condiţiile naturale mai sus menţionate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul format din nisip argilos, consistent, cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni, începând de la adâncimea de 1.30 m față de cota terenului natural.

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

Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante

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

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

Se vor prevedea lucrări de colectare și evacuare ale apelor provenite din precipitații și topirea zăpezilor (șanțuri și rigole cu pante corespunzătoare ce să asigure scurgerea apelor, etc.).

Se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce se crează.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

- Locuințele vor fi amplasate în zonele în care terenul este slab înclinat.
- Construcțiile nu se vor amplasa în zona cea mai joasă a amplasamentului, unde, după perioade cu exces de umiditate, se acumulează apele ce se scurg de pe versanți și stagnează deasupra stratului argilos.
- La elementele construcţiilor supuse acţiunii umidităţii terenului se vor prevedea izolaţii hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitaţii din zona construcţiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Menţionăm că acumularea apelor în zona fundaţiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariţia fenomenelor de igrasie şi diminuarea calităţilor geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.
- Datorită prezenței terenurilor cu caracteristici geotehnice diferite, se recomandă întărirea și rigidizarea părții inferioare a construcțiilor.
- Se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce vor fi create şi rămân „la zi”, pentru evitarea fenomenelor de eroziune şi de pierdere a stabilităţii. În terenuri pământoase, protejarea taluzurilor se face prin lucrări de natură biologică și caroiaje.

2.2.3. Caile de comunicatie

Drumul de acces are o latime de 4,00 m (variabil), numit Drumul Vârful Micului , drum asfaltat ce face legătura cu restul localității. Drumul de acces este amplasat în intravilanul localității. În partea de nord există un drum neamenajat ce are acces la drumul vârful Micului și face acces la proprietățile din zonă.

2.2.4. Analiza fondului construit

In prezent terenul care face obiectul studiului este liber de construcţii.

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

Constructiile limitrofe zonei sunt gospodării (funcțiunea de locuire+ activități agricole) și case vacanță amplasate în intravilanul sau extravilanul stabilit prin PUG aprobat. Regimul de inaltime al construcțiilor existente este P – P+1+M. În imediata apropiere sunt construcții tradiționale și construcții moderne. Majoritatea sunt în stare buna, funcționale, realizate din materiale durabile.

2.2.5. Echiparea edilitara

2.2.5.1. Cursuri de apa

Terenul nu este afectat de cursuri de apă. Terenul se află pe coama dealului..

2.2.5.2. Alimentare cu apa

Localitatea Șirnea are rețea de distribuție apă potabilă , rețea existentă și pe drumul de acces.

2.2.5.3. Canalizare

Zona ce face obiectul acestei documentatii nu are retele de canalizare.

Apele pluviale se scurg liber la nivelul solului.

2.2.5.4. Gaze naturale

Nu există rețea de distribuție gaze natural în zonă.

2.2.5.5. Alimentarea cu energie electrică

În partea de nord există o rețea electrică aeriană LEA 20kv . Din colțul de nord spre sud există o rețea electrică aeriană LEA 0,23 kv ce traversează parcelele și alimentează gospodăria existentă amplasată pe terenul cu nr CAD 102492 .

2.2.5.6. Reţele telefonie

Nu există rețele de telefonie fixă în zonă.

2.2.6. Probleme de mediu

2.2.6.1. Relatia cadru natural - cadru construit

Localitatea Șirnea este de tip risipit, construcțiile existente în zonă sunt depărtate unele de altele. Cea mai apropiată construcție de terenul studiat este la aproximativ 7,00 m și are funcțiunea de locuință/gospodărie . Construcțiile existente se integreaza în peisajul natural.

2.2.6.2. Riscurile naturale și antropice

Pe terenul studiat nu există riscuri naturale(alunecări de teren) și nici riscuri antropice. In prezent utilizarea terenului este de fâneață..

2.2.6.3. Puncte și trasee din sistemul cailor de comunicație si din categoriile edilitare ce reprezinta riscuri pentru zona

Terenul studiat este afectat parțial de traseul LEA 20 kv amplasat în partea de nord a parcelei.

2.2.6.4. Valori de patrimoniu

Nu este cazul.

2.2.6.5 Potentialului balnear și turistic

Localitatea Șirnea este o localitate de munte și prezintă interes turistic , astfel în imediata apropiere există construcții turistice cu funcțiuni de locuire sezonieră(case de vacanță) și pensiuni turistice.

2.2.7. Prevederi PUG Fundata

Conform PUG aflat în vigoare terenul este amplasat în extravilan. Pentru zonele de locuințe și funcțiuni complementare amplasate în intravilan se prevăd următoarele:

- construcții pentru dotări specifice de turism, agrement odihnă(vile, case de vacantă terenuri de tenis, etc);
- lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, profilele pentru căi de circulație secundară vor avea partea carosabilă de 3,50 m, acostamente și rigole(1,75m) și trotuar de minim 0,75 m ;
- retagerea față de aliniamentul străzii minim 6,00 m;
- retragerea față de limitele laterale minim 4,00 m
- pentru zonele cu structură risipită, de la caz la caz, POT și cut se stabilește prin PUZ sau PUD;
- regim maxim de înălțime P+1+M.

2.2.8. Prevederi ale Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR

Functiuni permise

- locuințe cu regim permanent sau sezonier;
- dotări pentru turism rural: pensiuni, mic comerț, servicii de alimentație publică (restaurante, baruri);
- mici dotări pentru prestări servicii și cultură;
- mici birouri administrative sau bancare;
- mici ateliere pentru meșteșuguri locale;

- construcții pentru producția agricolă tradițională, specifică zonei.

Functiuni interzise

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

Dimensiunile minime ale parcelelor pentru a putea fi construite

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

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

Amplasarea în raport cu limita proprietăților

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

Construirea pe teren în pantă

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

-sistematizarea va fi minimă, fără terasări excesive sau ziduri mari de sprijin.

POT,CUT,regim maxim de înălțime

- POT (procentul de ocupare a terenului) - se va încadra între 20-30%, în funcție de localitate și de specificul țesutului din care face parte amplasamentul (risipit, răsfirat sau adunat);
- CUT (coeficientul de utilizare a terenului) - se va încadra între 0.27-0.5 %, în funcție de localitate și de specificul țesutului din care face parte amplasamentul (risipit, răsfirat sau adunat). În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateran). CUTmaxim= 0.27% în zone de culme, cu parcele peste 1000mp;

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

al terenului, va fi de: -11 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 60°); -12,5 m (în cazul învelitorilor cu panta de 60 – 70°).

2.2.9. Disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt:

- nu există reglementări pentru zona studiată ;
- drumul de acces este în lățime de 4,00 m;
- terenul este traversat de rețelele electrice aeriene LEA 20 kv și LEA 0,23kv.

2.2.10. Necesitati si optiuni

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

- functiunea dominantă a zonei va fi pentru casa de vacanță;
- construcţiile nou proiectate se vor realiza în armonie cu cadrul natural și cel construit;
- se vor moderniza drumurile existente.
- se vor amenaja spații verzi publice.

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

3.1. Descrierea solutiei de organizare arhitectural-urbanistica

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

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

3.1.1. Cadrul natural/Analiza terenului

Conform analizei efectuate asupra terenului din studiul efectuat asupra pantelor terenului , rezultă că terenul are o conformaţie neregulată, cu pante ușoare in partea de sus(acces) si partea de jos(spate) , în partea de mijloc având pante accentuate de până la 30 % .Terenul cu pante de până la 15 % este fără probleme deosebite de construire.

Terenul este amplasat pe vârful dealului și are deschideri spre privelişti către Munții Piatra Craiului și Munții Bucegi.

3.1.2. Propunere de dezvoltare arhitectural-urbanistică

Pe teren se doreste realizarea a unui număr maxim de 5 case de vacanță de mici dimensiuni și care să se integreze armonios cu spațiul înconjurător. Acestea se vor amplasa câte două pe fiecare parcelă în parte.

Din cauza faptului că accesul la parcela cu nr CAD 104373 se face din zona intersectiei celor două drumuri existente, precum și a faptului că accesul se face pe sub rețeaua electrică aeriană LEA 20kv se propune comasarea parcelei nr CAD 104372 cu nr CAD 104373 și reparcelarea acestora cu un drum de servitute în lățime de 7,00 m ce va face accesul la ambele parcele. Pe parcela cu nr CAD 104373 se va realiza un loc de întoarcere pentru autoutilitare mai mici de 7,00 m lungime.

Pe fiecare parcelă teren se vor amplasa construcții cu funcțiunea casă de vacanță șise vor amplasa astfel:

- pe parcela cu nr CAD 104304 se vor amplasa trei case de vacanță;
- pe parcela cu nr CAD 104372 se vor amplasa o casă de vacanță ;
- pe parcela cu nr CAD 104373 se va ampla o casă de vacanță.

Construcțiile propuse vor fi de mici dimensiuni . Forma caselor se dorește a fi una de munte , care să se integreze în peisaj și care să respecte specificațiile prevăzute în ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural zona Bran.

Pentru amplasarea construcțiilor s-a avut în vedere și pantele terenului astfel că pentru zonele unde pantele sunt mai mici de 15 % construcțiile vor avea un regim de înălțime P+1+M iar pentru zonele unde pantele sunt mai mari de 15% construcțiile vor avea un regim de înălțime D+ P +M. Înălțimea acestora nu va fi mai mare de 10,00 m măsurată față de terenul natural(proiecția oricărui punct al construcției față de terenul natural nu trebuie să fie mai mare de 10,00m sau gabaritul construcției să se încadreze sub un plan paralel cu terenul natural, plan amplasat la 10,00 m mai sus față de terenul natural).

Pe fiecare parcelă în parte se acceptă maxim o construcții anexa cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea maximă de 4,50 m la coamă , măsurată de la terenul natural și o suprafață maximă de 30 mp.

Pentru a se păstra caracterul risipit al localității se va avea în vedere ca ocuparea terenului să fie mică cu spații largi între construcții astfel încât cadrul natural să fie dominant. De asemenea se va acorda o atenție amenajărilor spaților verzi interioare , împrejmuirilor precum și materialelor folosite.

În partea din față al terenurilor s-a prevăzut o fâșie de 6,00 m lățime , adiacentă drumului public existent , cu funcțiunea de zonă verde publică.

3.2. Organizarea circulatiei

3.2.1. Caile de comunicatie- profiluri transversale

Accesul de la fiecare parcelă se va face direct în drumul Vârful Micului ce face legătura cu restul localitățiii . drumul Vârful Micului și intersecția cu drumul

existent amplasat în nord se vor moderniza și se vor lăți la 8,00 m cu parte carosabilă de 6,00 m și trotuare bilaterale de 1,00 m pe ambele sensuri.

Drumurile publice ce se vor moderniza, precum și aleile interioare se vor proiecta conform normelor pentru trafic greu, astfel încât acestea să fie practicabile tot timpul anului.

Dimensionarea formelor geometrice ale intersecţiilor se va face conform cu normativul pentru amenajarea la acelaşi nivel a intersecţiilor de drumuri publice, indicativ C.178/1986 şi STAS 1848-1,2,3,4.

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

Modernizarea drumurilor publice precum și accesul la acestea a fost solicitată prin avizul de oportunitate nr 11/31.07.2026 .

3.2.2. Parcaje

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

3.2.3. Sistematizare verticala

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

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

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

3.3. Zonificare functionala

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

- zonă locuințe;
- zona circulații
- zone verzi publice

ZONE FUNCTIONALE		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1.	Fâneață	9825	85,8	1975	17,2
2.	Zona locuințe	1064	9,3	7828	68,4
3.	Zona circulații	559	4,9	1252	10,9
4.	Zona verde publică	0	0	393	3,5
	TOTAL	11448	100	11448	100

3.4. Regimul de inaltime

Pentru amplasarea construcțiilor s-a avut în vedere și pantele terenului astfel că pentru zonele unde pantele sunt mai mici de 15 % construcțiile vor avea un regim de înălțime P+1+M iar pentru zonele unde pantele sunt mai mari de 15% construcțiile vor avea un regim de înălțime D+ P +M. Înălțimea acestora nu va fi mai mare de 10,00 m măsurată față de terenul natural(proiecția oricărui punct al construcției față de terenul natural nu trebuie să fie mai mare de 10,00m sau gabaritul construcției să se încadreze sub un plan paralel cu terenul natural, plan amplasat la 10,00 m mai sus față de terenul natural).

Hmax streașină va fi de 6,00 m măsurată de la cel mai coborât punct al trotuarului perimetral pentru terenuri cu pante mai mici de 15%.

Hmax streașină va fi de 7,00 m măsurată de la cel mai coborât punct al trotuarului perimetral pentru terenuri cu pante mai mari de 15%.

Construcțiile anexă vor avea un regim de înălțime P. Înălțimea acestora nu va fi mai mare de 4,00 m , măsurat la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral.

3.5. Regimul de aliniere

Pentru conservarea caracterului risipit nu va fi un regim de aliniere.

3.6. Modul de amplasare în interiorul parcelei

Parcela cu nr CAD 104372 va avea următoarele reguli de retragere:

- față de limita de proprietate din nord și est construcțiile se vor retrage minim 6,00 m;
- față de limita de proprietate din sud la 3,00 m față de drumul de servitute ;
- față de limita de proprietate din vest va avea o retragere de 6,00 m față de zona verde publică prevăzută;
- în partea de nord construcțiile se vor putea amplasa până la limita de protecție a LEA 20kv.

Parcela cu nr CAD 104373 va avea următoarele reguli de retragere:

- față de limitele de proprietate de nord și sud construcțiile se vor retrage la minim 6,00 m ;
- față de limita de proprietate din vest construcțiile se vor retrage la minim 8,00 m;
- față de limita de proprietate din est construcțiile se vor retrage la minim 50,00 m ;

Parcela cu nr CAD 104304 va avea următoarele reguli de retragere:

- față de limita de proprietate din nord și sud construcțile se vor retrage la 6,00 m ;
- față de limita de proprietate din vest va avea o retragere de 6,00 m față de zona verde publică prevăzută;

- față de limita de proprietate din est construcțiile se vor retrage la minim 50,00 m ;

Edificabilul parcelei precum și retragerile sunt prezentate în planșa U03.

3.7. Modul de utilizare a terenului

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului s- au calculat valori privind procentul de ocupare a terenului P.O.T. si coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.

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

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

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

$C.U.T._{max}$ = 0,4

Suprafața maximă construită a unei construcții individuale va fi de 150mp(suprafață calculata la parcela minimă de 1000mp). Suprafața maximă desfășurată a unei construcții individuale va fi de maxim 450 mp. În calculul CUT nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau la demisol, demisolul având maxim 1,80 m suprateran. Spațiile demisolurilor se vor calcula la POT.

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

În situația în care o construcție ulterior se va extinde, suprafețele maxime construite și desfășurate vor respecta regullile pentru construcții individuale principale. În această situație se încadrează și dacă o anexă se lipește de o construcție principală

3.8. Echiparea edilitara

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

3.8.1. Alimentare cu apa

Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua de apă existentă.

3.8.2. Canalizare

Pentru fiecare construcție în parte preluarea apelor uzate menajere se va face într-un bazin inteligent colector(perfect etanșabil) care va respecta condițiile avizului SGA ..

3.8.3. Gaze naturale

Nu există gaze naturale în zonă.

3.8.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a construcțiilor proiectate se va face de la rețeaua de lectricitate existentă.

3.8.5. Agentul termic

Asigurarea agentului termic se va face prin folosirea de combustibil solid (lemn, bricheți,peleți etc) sau folosirea de sisteme alternative ca pompe de căldură, panouri fotovoltaice și panouri solare.

Nu se recomandă amplasarea de rezervoare GPL supraterane.

3.9. Protecția mediului

3.9.1. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru a se evita posibila apartie a alunecărilor de teren construcțiile vor fi de mici dimensiuni se vor amplasa depărtat unele de altele și se va avea în vedere recomandările studiilor geotehnice cu privire la condițiile de fundare.

3.9.2. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru fiecare construcție în parte preluarea apelor uzate menajere se va face într-un bazin inteligent colector(perfect etanșabil), astfel încât infiltrarea apelor in sol să nu fie posibila.

3.9.3. Depozitarea deseurilor

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

3.10. Obiective de utilitate publica

3.10.1. Lista cu obiective de utilitate publica propusa

- proiectarea si executarea drumurilor publice.

3.10.2. Tipul de proprietate a terenului

Din totalul teritoriului zonei studiate, 559 mp apartin domeniului public, iar restul de 11448 mp apartin persoanelor fizice sau juridice.

3.10.3. Circulatia terenurilor

Terenurile pe care se vor largi drumurile publice existente şi aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice , vor trece în domeniul public.

Tipul de proprietate şi circulaţia terenului sunt prezentate în planşa A04.

3.11. Concluzii

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

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

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

Intocmit
Arh. Marius LUNGU



Plan de acțiune pentru implementare investițiilor propuse prin PLANUL URBANISTIC ZONAL

A. Date de identificarea adocumentației

Denumirea lucrării: Plan urbanistic de zona pentru construire case de vacanta
Beneficiar: Ursea Constantin Laurentiu, URSEA Ioana, ANDREI Florin Codrut si ANDREI-VARTOSU Sofia Alina
Adresa: Sat Sirnea nr CAD 104372, nr CAD 104373, nr CAD 104304 – Comuna FUNDATA
Nr. proiect : 50 /25.04.2024
Urbanism : Arh. Marius Lungu

B. Categorii de costuri

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Nu sunt necesare lucrări care sa fie realizate din fonduri publice.

C. Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		**Responsabil**
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare • întocmire PUZ • Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) • Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire • Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini • Verificări de proiect	Suportate de către investitori privați
a.2	Chetuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică • Cheltuieli pentru consultanță • Cheltuieli pentru asistența tehnică	Suportate de către investitori privați
a.3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
a.4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B Cheltuieli pentru realizarea constructiilor		**Responsabil**
b.1	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: • Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; • Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; • Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de către investitori privați
b.2.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
b.3.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați

D. Etapizarea realizării investiției

În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întabularea construcției /construcțiilor.

Intocmit
Arh. Marius LUNGU

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. - construire case de vacanță

Beneficiar: Ursea Constantin Laurentiu, URSEA Ioana, ANDREI Florin Codrut si ANDREI-VARTOSU Sofia Alina

Adresa: Sat Sirnea nr CAD 104372, nr CAD 104373, nr CAD 104304 – Comuna FUNDATA

1. Dispoziţii generale

1.1. Rolul R.L.U.

Prezentul regulament a fost elaborat odata cu P.U.Z.- construire locuințe. Acesta cuprinde reglementări, cu privire la: amplasarea construcţiilor, volumetria acestora, folosirea materialelor şi a culorilor etc.

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

Regulamentul cuprinde prescriptii şi reglementări privind :

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

1.2. Baza legala a elaborării

La baza elaborarii regulamentului stau :

- legea 350/2001,privind amenajarea teritoriului si urbanismului, modificata cu OUG 7/2011 si legea 190/ 2013;
- legea 50/1991,republicată , privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor;
-H.G.R. 525/1996, republicată,pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism ;
-ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal – indicativ GM – 010 – 2000 ;
- prevederile P.U.G. Comuna Fundata – sat Șirnea;
- Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran elaborat de OAR.

1.3. Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe terenul în suprafaţa de 7850 mp amplasata în extravilanul localității Șirnea , aflat în teritoriul administrativ al comunei Fundata.

2. Reguli de bază privind modul de utilizare al terenului

Regulile de aplicare P.U.Z. sunt determinate în cadrul planului propunere reglementări U03 elaborat la scara 1: 500 .

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

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

Art 2. Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Art 3. În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

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

Art 4. Autorizarea viitoarelor construcții se va face numai cu respectarea prevederilor legale privind siguranța construcțiilor.

Art.5. Viitoarele construcții și amenajări se pot amplasa numai pe terenuri pe care s-au luat măsuri de prevenire a riscurilor naturale(drenare ape pluviale, etc).

Art 6. Autorizarea executării construcţiilor în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

2.3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art 7. Condiţiile de amplasare a construcţiilor , retrageri, distanțe minime obligatorii sunt prevăzute în cap.4 a prezentului Regulament.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art 8. Autorizarea construcțiilor se va face numai dacă se asigură acces la drumul public.

Art 9. Lucrările privind circulaţia rutieră pe drumuri publice sau private trebuie să respecte alcătuirea generală de străzi, profilurile de artere şi categoria tehnică a acestora. Lucrările de se străzi se vor proiecta conform normelor pentru trafic greu, astfel încât acestea să fie practicabile tot timpul anului.

Art.10 Lucrările de străzi se vor executa numai după terminarea lucrărilor subterane. Desfacerile ulterioare locale pentru pozarea reţelelor tehnico edilitare bransare, este permisa cu condiția aducerii terenului la starea inițială.

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

2.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

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

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

Art 13. Parcele cu nr CAD 104372 și nr CAD 104373 se vor comasa și reparcela cu un drum de servitute ce va asigura accesul conform planșelor.

Pe terenul studiat prin prezentul regulament nu se admit alte subparcelări. Forma și dimensiunile terenului se vor menține.

2.6. **Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri**

Art 14. Se vor asigura spatii verzi în interiorul incintei de minim 50 % din suprafata terenului. Suprafața spațiilor verzi va fi ocupata cu maxim 20 % de vegetație înaltă(arbori).

3. Zonificarea funcțională

Parcela pentru care s-a întocmit Regulamentul Local de Urbanism are o suprafaţă totală de 7.850 mp, funcțiunile propuse au condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

La nivelul incintei studiate s-a delimitat următoarea zonă funcțională: Zonă locuințe denumită ZL

Art.15 Funcţiunea dominantă va fi de locuire (locuințe și case de vacanță). Se admite creșterea animalelor(gospodării agricole).

Art 16. Alte funcțiuni în afara celor prevăzute la articolul 16 nu se admit.

4. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

4.1. Condiții de conformare și amplasare a clădirilor

Art.17 Construcțiile se vor realiza în regim izolat . Se admit extinderi ale construcțiilor inițiale .

Art 18. Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce priveşte însorirea conform normelor şi recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism.

Art 19 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Limita maxima admisibila de construire (linia roșie) este marcata raportata la marginea drumului, astfel construcţiile nou proiectate se vor amplasa în felul următor :

- pentru drumul de acces în lățime de 8,00 m construcțiile se vor retrage la minim 12,00 m față de acesta;

Dacă la nivelurile superioare se vor realiza volume în consolă , proiecția acestora la sol nu vor depăși linia roșie.

Art.20 Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei

Parcela cu nr CAD 104372 va avea următoarele reguli de retragere:

- față de limita de proprietate din nord și est construcțiile se vor retrage minim 6,00 m;
- față de limita de proprietate din sud la 3,00 m față de drumul de servitute ;
- față de limita de proprietate din vest va avea o retragere de 6,00 m față de zona verde publică prevăzută;
- în partea de nord construcțiile se vor putea amplasa până la limita de protecție a LEA 20kv.

Parcela cu nr CAD 104373 va avea următoarele reguli de retragere:

- față de limitele de proprietate de nord și sud construcțiile se vor retrage la minim 6,00 m ;
- față de limita de proprietate din vest construcțiile se vor retrage la minim 8,00 m;
- față de limita de proprietate din est construcțiile se vor retrage la minim 50,00 m ;

Parcela cu nr CAD 104304 va avea următoarele reguli de retragere:

- față de limita de proprietate din nord și sud construcțile se vor retrage la 6,00 m ;
- față de limita de proprietate din vest va avea o retragere de 6,00 m față de zona verde publică prevăzută;
- față de limita de proprietate din est construcțiile se vor retrage la minim 50,00 m ;

În interiorul parcelei construcțiile principale se vor amplasa unele față de altele la 15,00 m. Construcțiile anexă se pot amplasa mai aproape de 15,00 m față de o construcție principală , dar nu mai aproape de 3,00 m;

Art 21. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe parcele diferite

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

Art. 22 Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor vor fi astfel:

- pentru zonele unde pantele sunt mai mici de 15 % construcțiile vor avea un regim de înălțime P+1+M ,înălțimea acestora nu va fi mai mare de 10,00 m măsurată față de terenul natural(proiecția oricărui punct al construcției față de terenul natural nu trebuie să fie mai mare de 10,00m sau gabaritul construcției să se încadreze sub un plan paralel cu terenul natural, plan amplasat la 10,00 m mai sus față de terenul natural). Hmax streașină va fi de 6,00 m măsurată de la cel mai coborât punct al trotuarului perimetral;

pentru zonele unde pantele sunt mai mari de 15% construcțiile vor avea un regim de înălțime D+ P +M, înălțimea acestora nu va fi mai mare de 10,00 m măsurată față de terenul natural(proiecția oricărui punct al construcției față de terenul natural nu trebuie să fie mai mare de 10,00m sau gabaritul construcției să se încadreze sub un plan paralel cu terenul natural, plan amplasat la 10,00 m mai sus față de terenul natural). Hmax streașină va fi de 7,00 m măsurată de la cel mai coborât punct al trotuarului perimetral.

- construcțiile anexă vor avea un regim de înălțime P. Înălțimea acestora nu va fi mai mare de 4,00 m , măsurat la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral

Nu se acceptă etaje mansardate.

Art 23 Circulații accese

Profilele stradale vor fi în felul următor:

- drumul de acces public existent va avea un profil stradal de 8,00 m cu parte carosabilă de 6,00 m și trotuare bilaterale e 1,00 m;

Materialele de construcţie pentru circulații vor urmatoarele:

- pentru străzi şi accese carosabile se vor folosi îmbrăcăminţi asfaltice pe substraturi din balast şi nisip;
- pentru alei semicarosabile se vor folosi piatra naturala pe substraturi de balast si nisip.

Art 24. Parcaje

Pentru fiecare locuință/ casă de vacanță se va prevedea câte două locuri de parcare amplasate în incinta proprietății.

4.2. Posibilități maxime de ocupare al terenului

Art.25 Indicii maximi de utilizare a terenurilor vor fi in felul urmator:

Procentul de ocupare al terenului P.O.T. $_{max}$ = 15%

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. $_{max}$ = 0,4

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

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

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

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

4.3.Aspectul construcţiilor

Art.26 Pentru faţade se admit numai materiale durabile , de bună calitate, pentru a rezista în timp la variaţiile de temperatură şi umiditate. Pentru fațade se vor folosi materiale naturale ca: piatra, lemn, tencuieli.

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

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

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

Art 27 Acoperișurile vor fi cu șarpantă. Materalele pentru învelitoare vor fi cele traditionale(siță , sindrilă) sau tiglă. Culorile de țiglă vor fi cele naturale până la nuanțe de brun închis.

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

Pantele acoperișurilor vor fi cuprinse între 35˚-60˚. Se recomandă folosirea pantelor caselor tradiționale de 40˚-50˚.

Art.28 Împrejmuirile vor fi transparente h_{max} = 1,20 m executate numai din lemn, fară parapeţi.

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

Art.29 Zidurile de sprijin apărute din amenajarea terenului nu vor avea înalțimea mai mare de 1, 20 m. Nu se admit zidurile de sprijin din beton aparent.

4.4 Rețele edilitare

Art 30 Construcțiile ce se vor edifica vor putea sa se racordeze la retelele de apa, canal,electricitate, astfel:

- pentru alimentarea cu electrică construcțiile nou propuse se vor racorda la branșamentul existent;

- pentru alimentarea cu apă construcțiile nou propuse se vor racorda la branșamentul existent;
- pentru fiecare construcție în parte preluarea apelor uzate menajere se va face într-un bazin inteligent colector(perfect etanșabil) care va respecta condițiile avizului SGA.

5. Unităţi teritoriale de referinţă

În perimetrul terenului studiat există o singură Unitate Teritorială de Referinţă

6. Reguli speciale

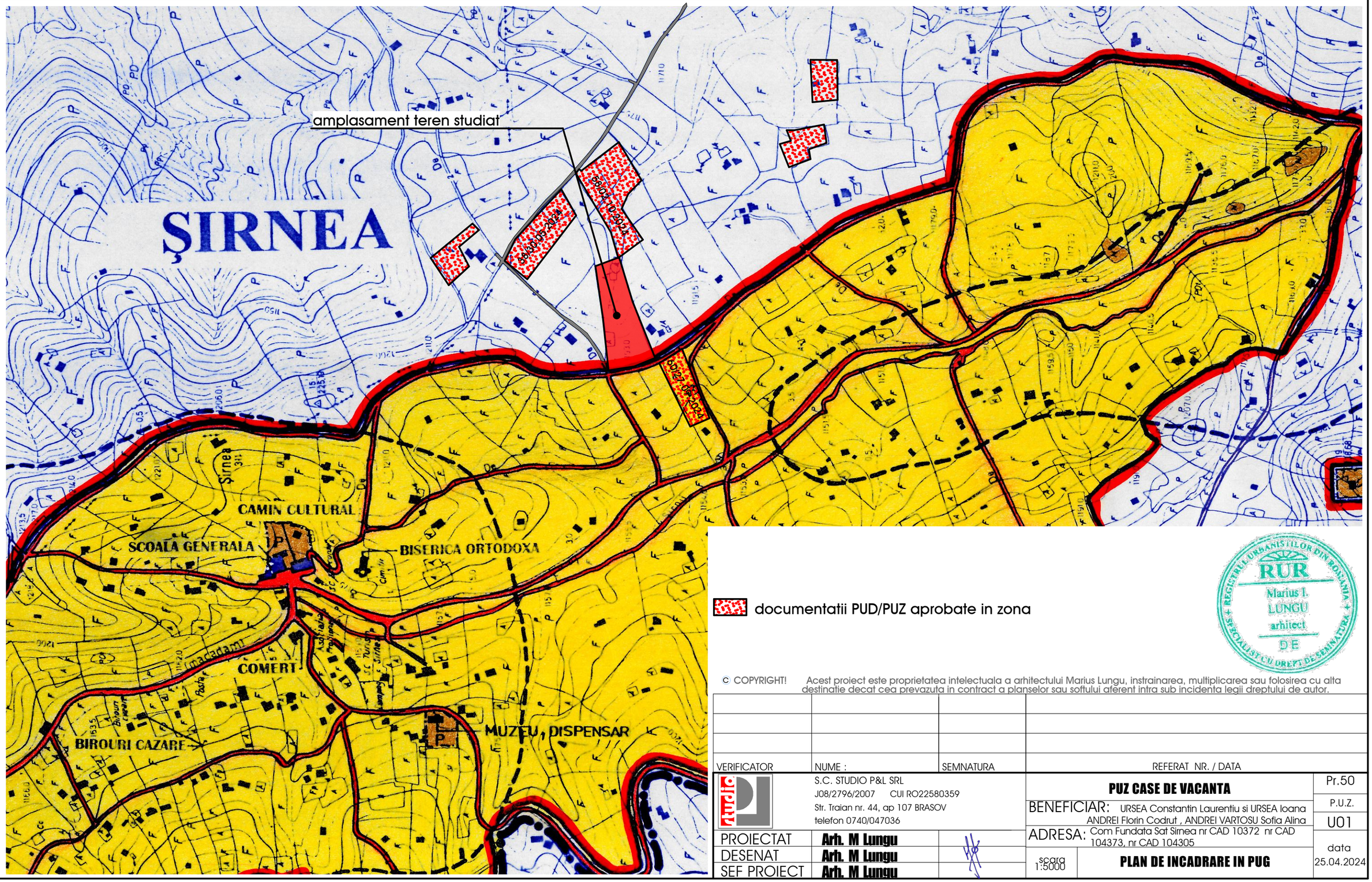
Art. 31 Lucrările de circulaţie ale terenurilor, comasare, dezmembrare se vor face numai cu avizul primărie Comunei Fundata, care este în măsură să verifice corelarea cu prezenta lucrare.

Art. 32 Autorizatiile de construire se vor emite dupa ce se realizeaza operatiunile de circulatie a terenurilor astfel încât să fie reglementată situația juridică a strazii(domeniul public).

Întocmit,
Arh. Marius Lungu



P.U.Z. case de vacanta



© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT NR. / DATA

S.C. STUDIO P&L SRL
J08/2796/2007 CUI RO22580359
Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV
telefon 0740/047036

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

PUZ CASE DE VACANTA — Pr.50

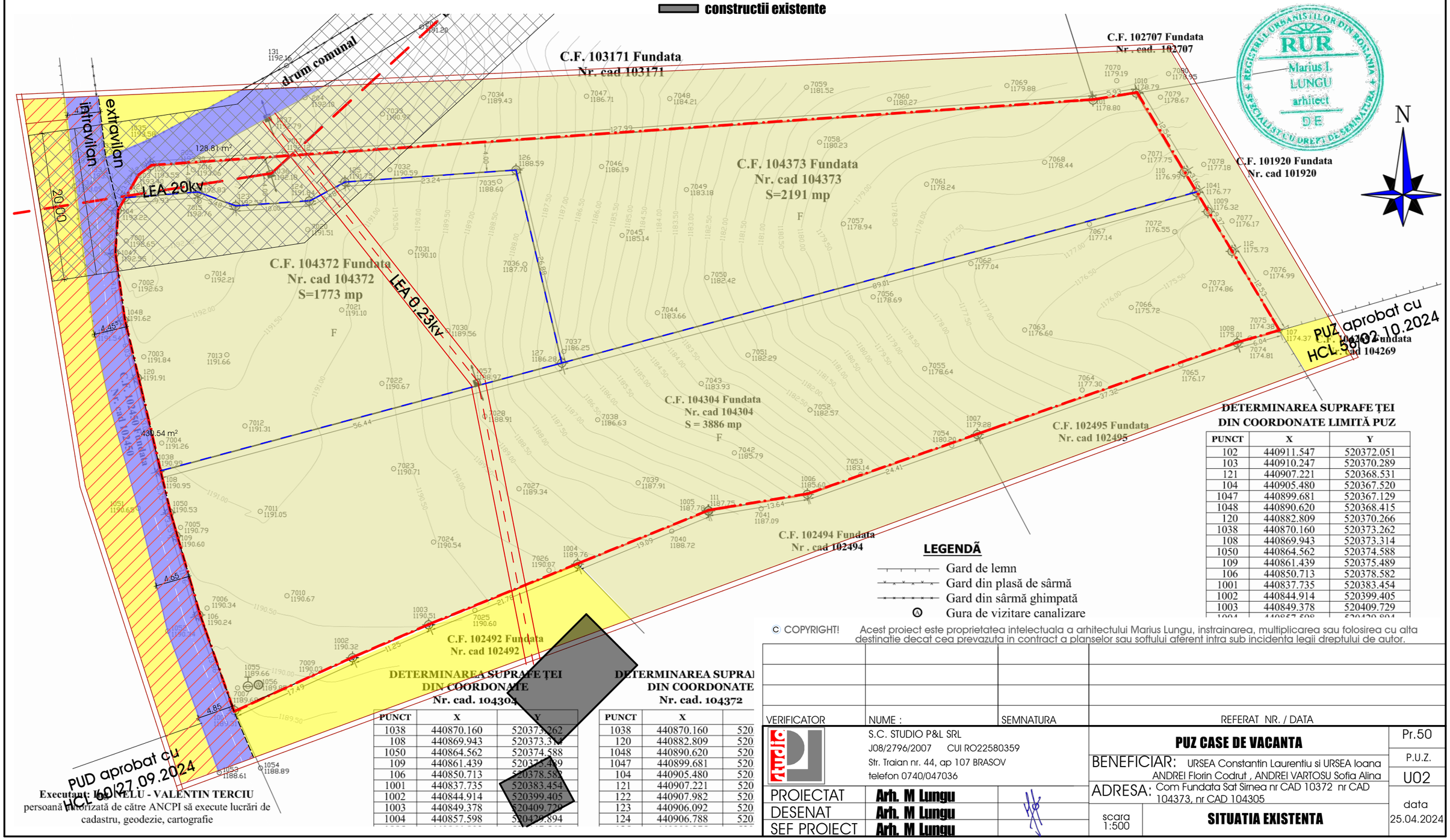
BENEFICIAR: URSEA Constantin Laurentiu si URSEA Ioana ANDREI Florin Codrut , ANDREI VARTOSU Sofia Alina — P.U.Z.

ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 10372 nr CAD 104373, nr CAD 104305 — U01

scara 1:5000 — **PLAN DE INCADRARE IN PUG** — data 25.04.2024

P.U.Z. case de vacanta

limita intravilan
limita teren studiat
limita teren ce a generat PUZ
limite parcele existente
constructii existente
zona locuinte
faneata
drum public existent
culoar protectie LEA 20 kv
culoar protectie LEA 0,23 kv



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

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI DIN COORDONATE LIMITĂ PUZ

PUNCT	X	Y
102	440911.547	520372.051
103	440910.247	520370.289
121	440907.221	520368.531
104	440905.480	520367.520
1047	440899.681	520367.129
1048	440890.620	520368.415
120	440882.809	520370.266
1038	440870.160	520373.262
108	440869.943	520373.314
1050	440864.562	520374.588
109	440861.439	520375.489
106	440850.713	520378.582
1001	440837.735	520383.454
1002	440844.914	520399.405
1003	440849.378	520409.729

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI DIN COORDONATE Nr. cad. 104304

PUNCT	X	Y
1038	440870.160	520373.262
108	440869.943	520373.314
1050	440864.562	520374.588
109	440861.439	520375.489
106	440850.713	520378.582
1001	440837.735	520383.454
1002	440844.914	520399.405
1003	440849.378	520409.729
1004	440857.598	520429.894

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI DIN COORDONATE Nr. cad. 104372

PUNCT	X	Y
1038	440870.160	520
120	440882.809	520
1048	440890.620	520
1047	440899.681	520
104	440905.480	520
121	440907.221	520
122	440907.982	520
123	440906.092	520
124	440906.788	520

LEGENDĂ

- Gard de lemn
- Gard din plasă de sârmă
- Gard din sârmă ghimpată
- Gura de vizitare canalizare

Executant: IOAN TELU - VALENTIN TERCIU
persoană autorizată de către ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie, cartografie

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT NR. / DATA

S.C. STUDIO P&L SRL
J08/2796/2007 CUI RO22580359
Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV
telefon 0740/047036

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

PUZ CASE DE VACANTA

BENEFICIAR: URSEA Constantin Laurentiu si URSEA Ioana ANDREI Florin Codrut , ANDREI VARTOSU Sofia Alina

ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 10372 nr CAD 104373, nr CAD 104305

scara 1:500

SITUATIA EXISTENTA

Pr.50
P.U.Z.
U02
data 25.04.2024

P.U.Z. case de vacanta

BILANT TERITORIAL - zona studiata

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
1. FANEATA	9.825	85,8	1.975	17,2
2. ZONA LOCUINTE	1.064	9,3	7.828	68,4
3. ZONA CIRCULATII	559	4,9	1.252	10,9
4. ZONE VERZI PUBLICE	0	0	393	3,5
TOTAL	11.448	100	11.448	100

BILANT TERITORIAL - teren ce a generat PUZ

		existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	FANEATA	7850	100	0	0
2	ZONA LOCUINTE	0	0	6764	86,2
	constructii			1015	13,2
	circulatii			675	8,6
	spatii verzi			5074	64,4
3.	ZONA CIRCULATII	0	0	693	8,8
4.	ZONE VERZI PUBLICE	0	0	393	5,0
	TOTAL	7.850	100	7.850	100

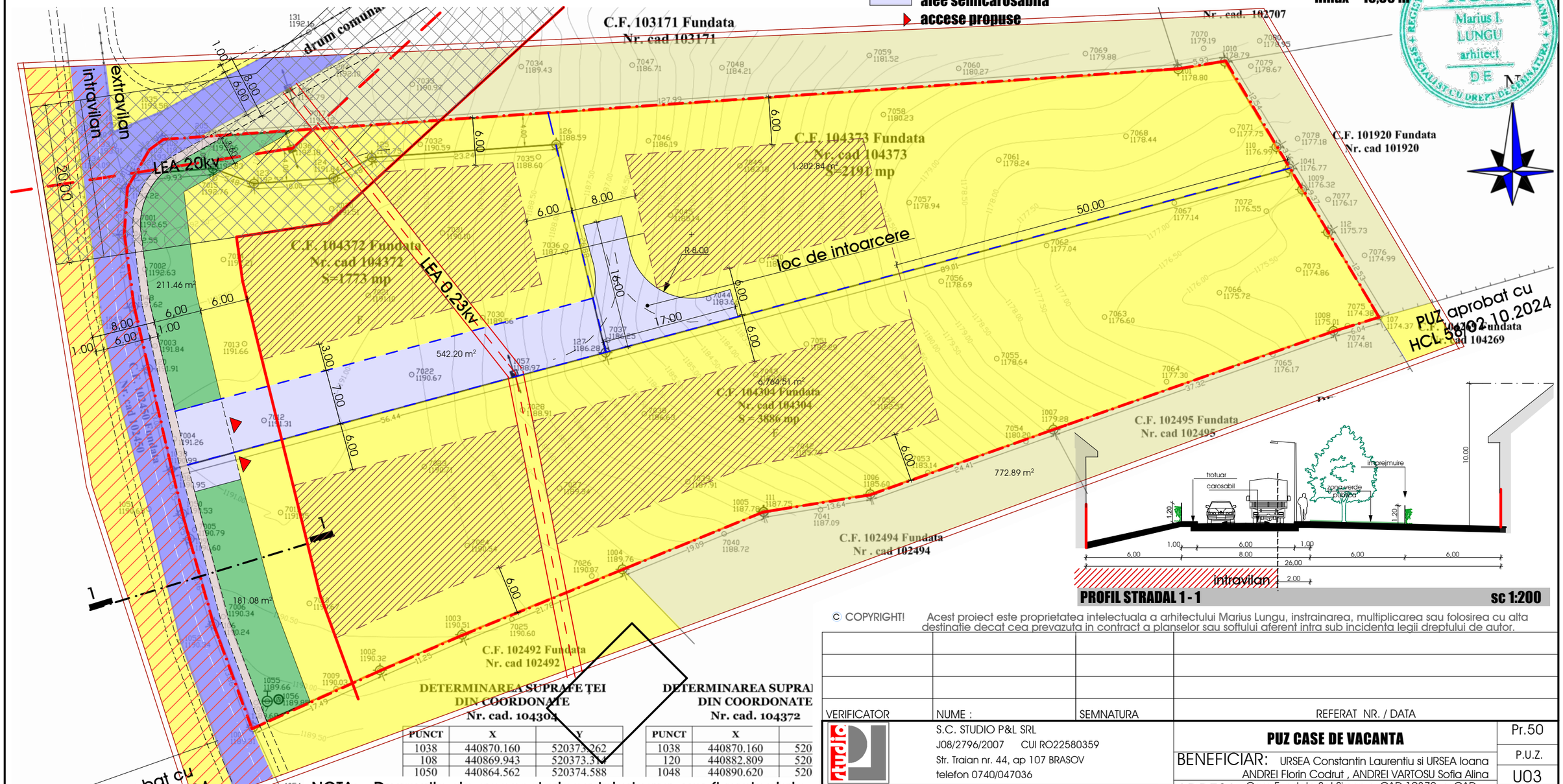
limita intravilan
limita teren studiat
limita teren ce a generat PUZ
limite parcele dupa reparcelare

zona locuinte
faneata
drum public
zone verzi publice
alee semicarosabila
accese propuse

culoar protectie LEA 20 kv
culoar protectie LEA 0,23 kv
retragere fata de aliniament
edificabil parcela

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

RUR Marius I. LUNGU arhitect DE



PUZ aprobat cu HCL 58/02.10.2024

PUD aprobat cu HCL 60/27.09.2024

PROFIL STRADAL 1 - 1 sc 1:200

DETERMINAREA SUPRAFETEI DIN COORDONATE Nr. cad. 104304

PUNCT	X	Y
1038	440870.160	520373.262
108	440869.943	520373.314
1050	440864.562	520374.588

DETERMINAREA SUPRAFETEI DIN COORDONATE Nr. cad. 104372

PUNCT	X	
1038	440870.160	520
120	440882.809	520
1048	440890.620	520

NOTA: - Drumurile de acces si aleea interioara, vor fi proiectate conform normelor pentru trafic greu astfel incat sa asigure accesul autovehicolelor de pompieri

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT NR. / DATA

S.C. STUDIO P&L SRL
J08/2796/2007 CUI RO22580359
Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV
telefon 0740/047036

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

PUZ CASE DE VACANTA Pr.50

BENEFICIAR: URSEA Constantin Laurentiu si URSEA Ioana
ANDREI Florin Codrut , ANDREI VARTOSU Sofia Alina

ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 10372 nr CAD 104373, nr CAD 104305

P.U.Z. U03

scara 1:500

REGLEMENTARI URBANISTICE

data 25.04.2024

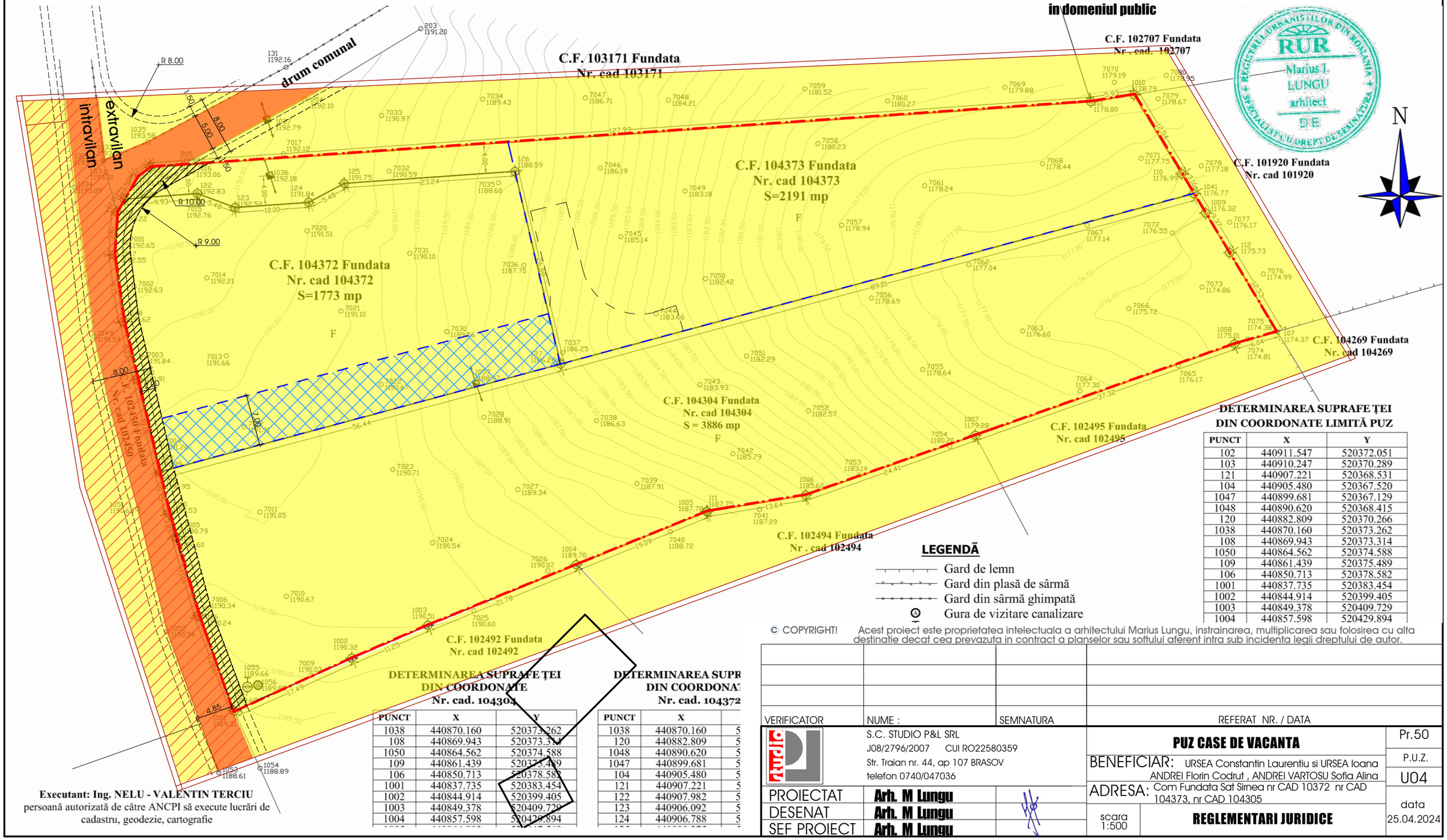
Executant: [illegible] - VALENTIN TERCIU
persoană autorizată de către ANCPI să execute lucrări de

P.U.Z. case de vacanta

limita intravilan
limita teren studiat
limita teren ce a generat PUZ
limite parcele dupa reparcelare

domeniul public
proprietate a persoanelor fizice sau juridice
drum interior privat(drum servitute)

terenuri ce se intentioneaza a se introduce in domeniul public



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

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI DIN COORDONATE LIMITĂ PUZ

PUNCT	X	Y
102	440911.547	520372.051
103	440910.247	520370.289
121	440907.221	520368.531
104	440905.480	520367.520
1047	440899.681	520367.129
1048	440890.620	520368.415
120	440882.809	520370.266
1038	440870.160	520373.262
108	440869.943	520373.314
1050	440864.562	520374.588
109	440861.439	520375.489
106	440850.713	520378.582
1001	440837.735	520383.454
1002	440844.914	520399.405
1003	440849.378	520409.729
1004	440857.598	520429.894

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI DIN COORDONATE Nr. cad. 104304

PUNCT	X	Y
1038	440870.160	520373.262
108	440869.943	520373.314
1050	440864.562	520374.588
109	440861.439	520375.489
106	440850.713	520378.582
1001	440837.735	520383.454
1002	440844.914	520399.405
1003	440849.378	520409.729
1004	440857.598	520429.894

DETERMINAREA SUPR DIN COORDONAT Nr. cad. 104372

PUNCT	X	
1038	440870.160	5
120	440882.809	5
1048	440890.620	5
1047	440899.681	5
104	440905.480	5
121	440907.221	5
122	440907.982	5
123	440906.092	5
124	440906.788	5

LEGENDÃ

- Gard de lemn
- Gard din plasă de sârmă
- Gard din sârmă ghimpată
- Gura de vizitare canalizare

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Executant: Ing. NELU - VALENTIN TERCIU
persoană autorizată de către ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie, cartografie

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT NR. / DATA

S.C. STUDIO P&L SRL
J08/2796/2007 CUI RO22580359
Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV
telefon 0740/047036

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

PUZ CASE DE VACANTA

BENEFICIAR: URSEA Constantin Laurentiu si URSEA Ioana ANDREI Florin Codrut , ANDREI VARTOSU Sofia Alina

ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 10372 nr CAD 104373, nr CAD 104305

scara 1:500

REGLEMENTARI JURIDICE

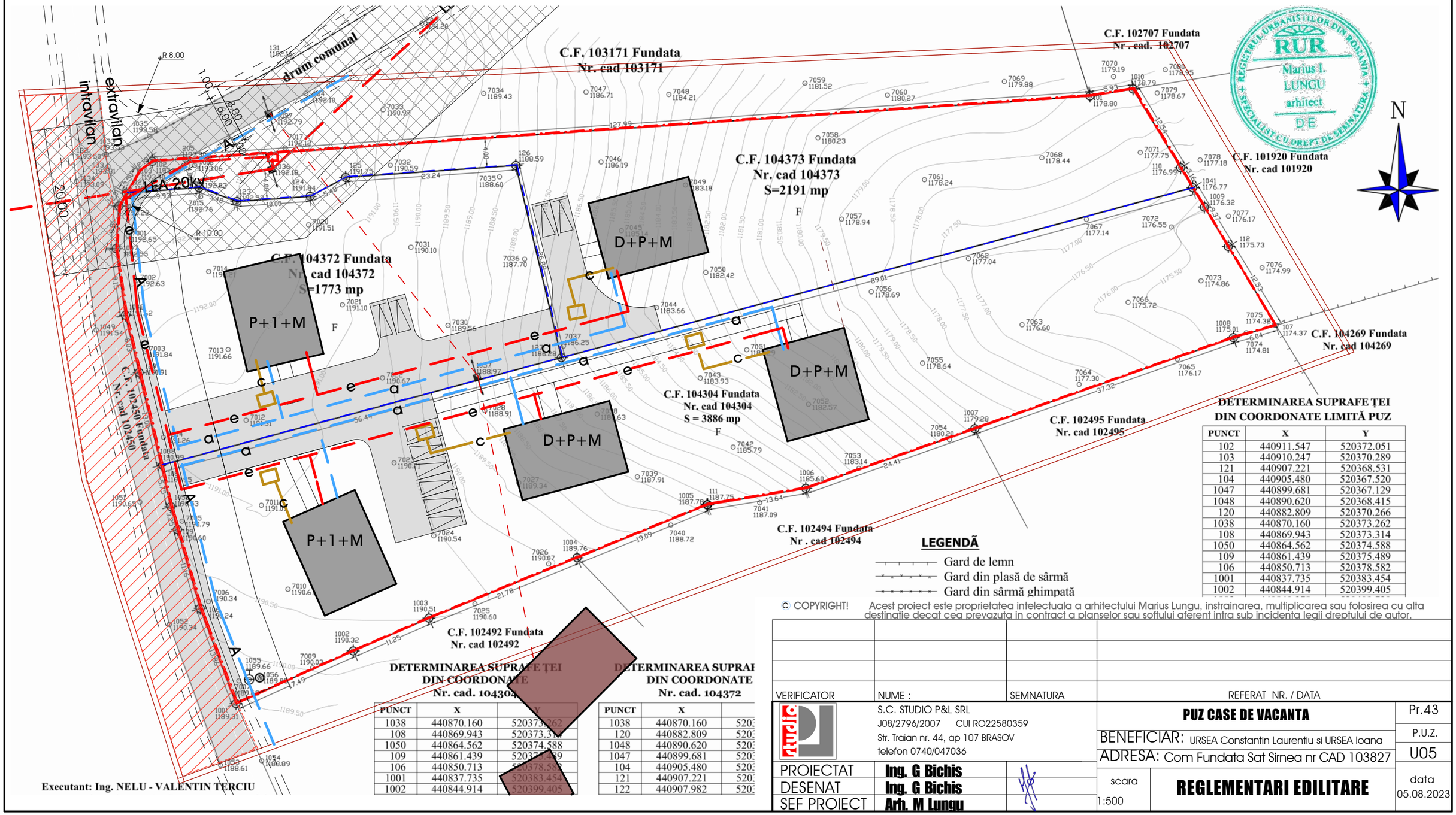
Pr.50
P.U.Z.
U04
data 25.04.2024

P.U.Z. case de vacanta

limita de proprietate
limita teren studiat
limite parcele existente

RETELE EXISTENTE
retea electrica aeriana LEA 20kv
retea electrica 0,23 kv
retea de apa potabila

RETELE PROPUSE
racord retea apa potabila
bazine vidanjabile etanse
racord retea electrica 0,4 kv



LEGENDÃ

- Gard de lemn
- Gard din plasă de sârmă
- Gard din sârmă ghimpată

DETERMINAREA SUPRAFEŢEI DIN COORDONATE LIMITĂ PUZ

PUNCT	X	Y
102	440911.547	520372.051
103	440910.247	520370.289
121	440907.221	520368.531
104	440905.480	520367.520
1047	440899.681	520367.129
1048	440890.620	520368.415
120	440882.809	520370.266
1038	440870.160	520373.262
108	440869.943	520373.314
1050	440864.562	520374.588
109	440861.439	520375.489
106	440850.713	520378.582
1001	440837.735	520383.454
1002	440844.914	520399.405

DETERMINAREA SUPRAFEŢEI DIN COORDONATE Nr. cad. 104304

PUNCT	X	Y
1038	440870.160	520373.262
108	440869.943	520373.314
1050	440864.562	520374.588
109	440861.439	520375.489
106	440850.713	520378.582
1001	440837.735	520383.454
1002	440844.914	520399.405

DETERMINAREA SUPRAFEŢEI DIN COORDONATE Nr. cad. 104372

PUNCT	X	
1038	440870.160	520
120	440882.809	520
1048	440890.620	520
1047	440899.681	520
104	440905.480	520
121	440907.221	520
122	440907.982	520

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT NR. / DATA

S.C. STUDIO P&L SRL
J08/2796/2007 CUI RO22580359
Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV
telefon 0740/047036

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

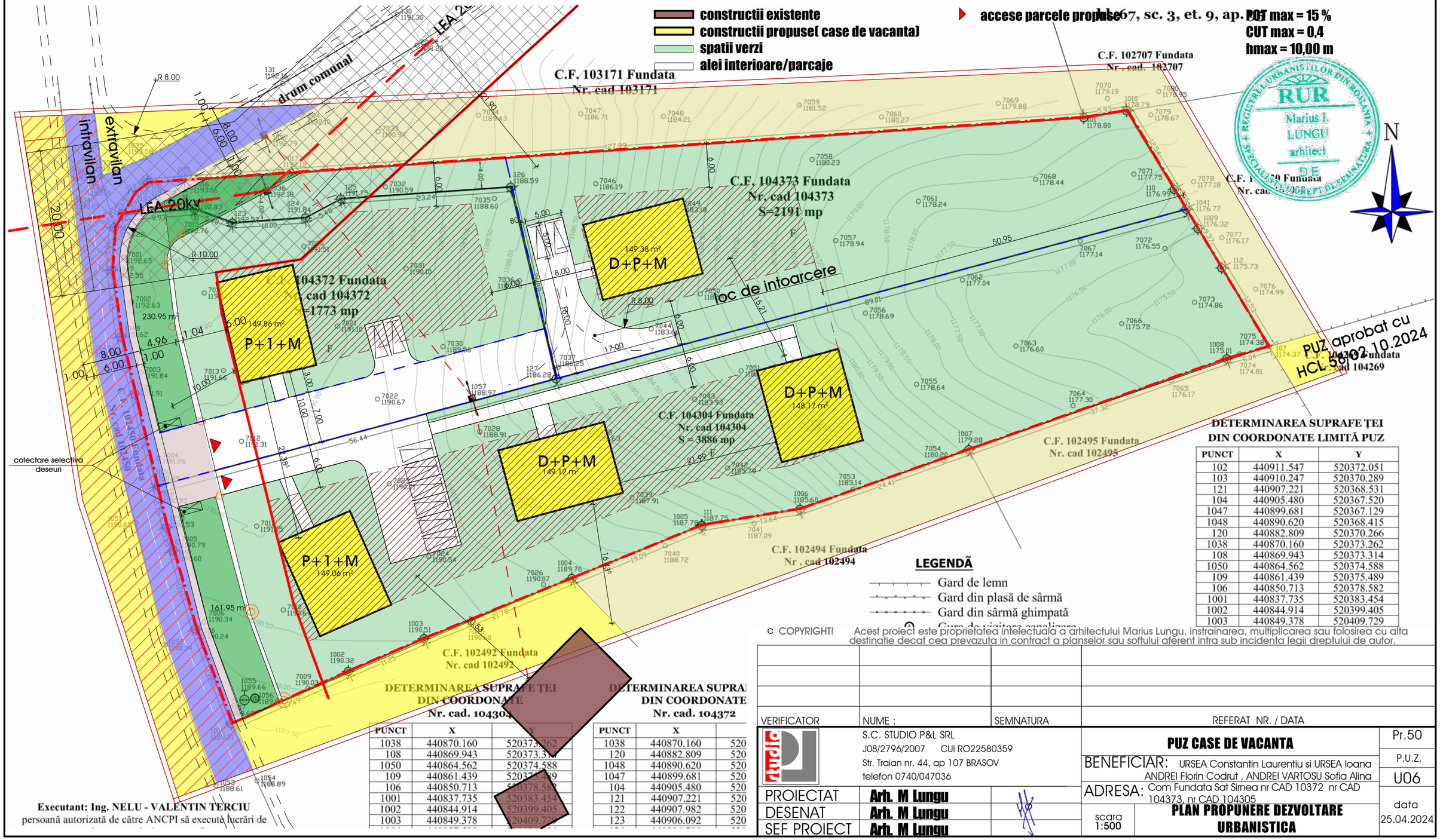
PUZ CASE DE VACANTA — Pr.43
BENEFICIAR: URSEA Constantin Laurentiu si URSEA Ioana — P.U.Z.
ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 103827 — U05
scara 1:500 — **REGLEMENTARI EDILITARE** — data 05.08.2023

Executant: Ing. NELU - VALENTIN TERCIU

P.U.Z. case de vacanta

- limita intravilan
- limita teren studiat
- limita teren ce a generat PUZ
- limite parcele
- constructii existente
- constructii propuse(case de vacanta)
- spatii verzi
- alei interioare/parcaje
- zona locuinte
- faneata
- drum public
- zone verzi publice
- accese parcele propuse
- culoar protectie LEA 20 kv
- retragere fata de aliniament
- edificabil parcela

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



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

N

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI DIN COORDONATE LIMITĂ PUZ

PUNCT	X	Y
102	440911.547	520372.051
103	440910.247	520370.289
121	440907.221	520368.531
104	440905.480	520367.520
1047	440899.681	520367.129
1048	440890.620	520368.415
120	440882.809	520370.266
1038	440870.160	520373.262
108	440869.943	520373.314
1050	440864.562	520374.588
109	440861.439	520375.489
106	440850.713	520378.582
1001	440837.735	520383.454
1002	440844.914	520399.405
1003	440849.378	520409.729

LEGENDĂ

- Gard de lemn
- Gard din plasă de sârmă
- Gard din sârmă ghimpată
- Gura de vizitare canalizare

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI DIN COORDONATE Nr. cad. 104303

PUNCT	X	Y
1038	440870.160	520373.262
108	440869.943	520373.314
1050	440864.562	520374.588
109	440861.439	520375.489
106	440850.713	520378.582
1001	440837.735	520383.454
1002	440844.914	520399.405
1003	440849.378	520409.729

DETERMINAREA SUPRAFEȚEI DIN COORDONATE Nr. cad. 104372

PUNCT	X	Y
1038	440870.160	520
120	440882.809	520
1048	440890.620	520
1047	440899.681	520
104	440905.480	520
121	440907.221	520
122	440907.982	520
123	440906.092	520

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a arhitectului Marius Lungu, instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau softului aferent intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Executant: Ing. NELU - VALENTIN TERCIU
persoană autorizată de către ANCPI să execute lucrări de

VERIFICATOR	NUME :	SEMNATURA	REFERAT NR. / DATA

S.C. STUDIO P&L SRL
J08/2796/2007 CUI RO22580359
Str. Traian nr. 44, ap 107 BRASOV
telefon 0740/047036

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

PUZ CASE DE VACANTA

BENEFICIAR: URSEA Constantin Laurentiu si URSEA Ioana
ANDREI Florin Codrut , ANDREI VARTOSU Sofia Alina

ADRESA: Com Fundata Sat Sirnea nr CAD 10372 nr CAD 104373, nr CAD 104305

scara 1:500

PLAN PROPUNERE DEZVOLTARE URBANISTICA

Pr.50
P.U.Z.
U06
data 25.04.2024