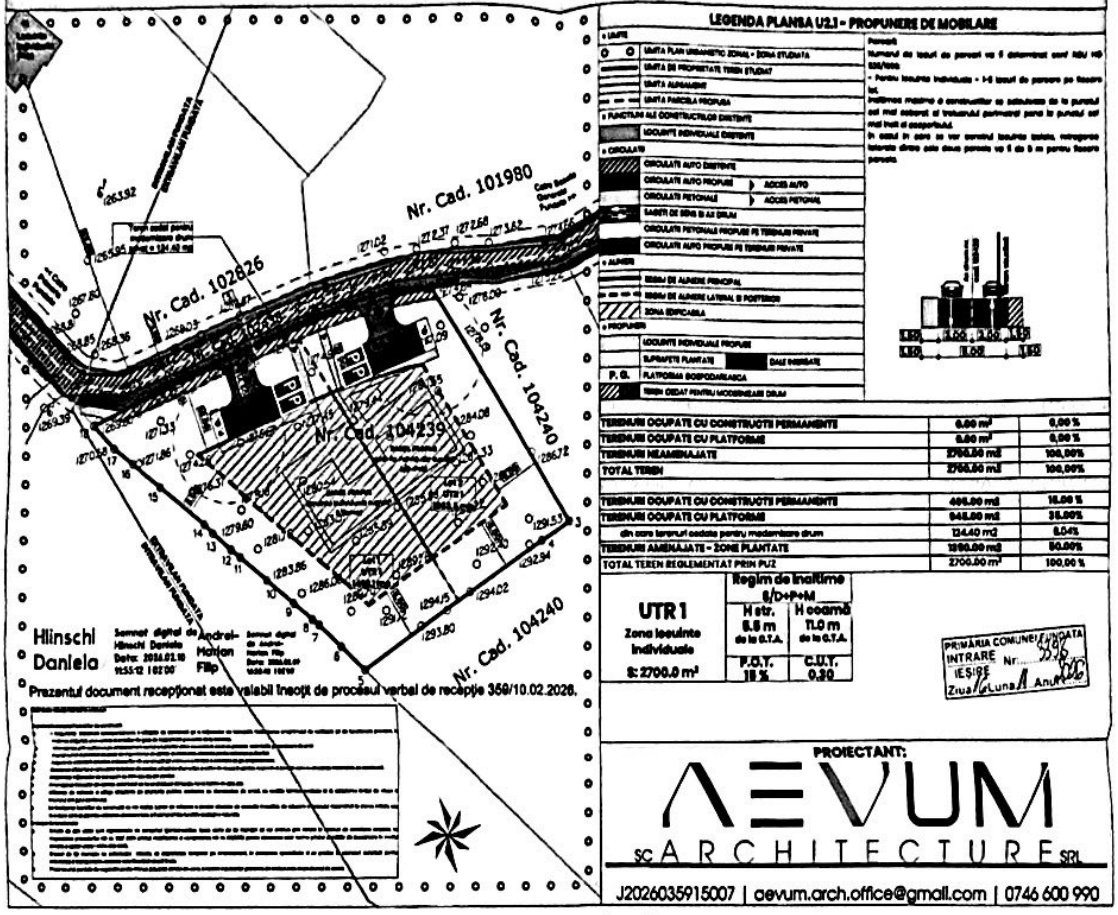
PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA

ANUNȚ DE INFORMARE A PUBLICULUI ÎN LEGĂTURA CU INTENȚIA DE ELABORARE A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL:

PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)



TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCȚII PERMANENTE	0.00 m²	0.00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.00 m²	0.00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2765.00 m²	100.00%
TOTAL TEREN	2765.00 m²	100.00%
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCȚII PERMANENTE	405.00 m²	15.00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	945.00 m²	35.00%
din care terenuri cedate pentru modernizare drum	134.40 m²	5.04%
TERENURI AMENAJATE - ZONE PLANTATE	1350.00 m²	50.00%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ	2700.00 m²	100.00 %

DATA ANUNȚULUI: 16.11.2026

ARGUMENTARE: PREZENTUL PLAN URBANISTIC ARE CA OBIECT REGLEMENTAREA UNUI TEREN ÎN VEDEREA:

PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)

INIȚIATOR: Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA

16.11.2026 - 11.12.2026 (25 DE ZILE)

Responsabilitatea informării și consultării populației revine PRIMĂRIEI COMUNEI FUNDATA prin DIRECȚIA DE URBANISM
Observațiile sunt necesare în vederea elaborării PUZ
Răspunsul la observațiile trimise va fi publicat de Direcția de Urbanism pe pagina de internet a Primăriei Comunei Fundata și va fi prezentat timp de 15 zile de la încheierea perioadei de consultare a publicului, la sediul propriu din Comuna Fundata, Județul Brașov
Metoda de informare: internet: www.primariafundata.ro
Perioada: 25 de zile calendaristice de la data publicării
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
- Etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare
- Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
- Elaborarea propunerilor finale, care includ toate observațiile avizatorilor și care se supun procedurii de transparență decizională

Scanned with MOBILE SCANNER

JUDEȚUL BRAȘOV

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 556 din 11.11. 2025

În scopul: ÎNTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ – TIP DUPLEX

Ca urmare a cererii adresate de ***GHERASIM GEORGIANA ȘI GHERASIM ILIE*** cu domiciliul în jud. CONSTANȚA, or. NĂVODARI, str. RĂSĂRITULUI, nr. 9B, înregistrată la nr. 23722 din 06.10.2025.

Pentru imobilele - terenuri şi construcţii, situat în judeţul BRAȘOV, *comuna FUNDATA*, imobil identificat prin Extras de Carte Funciară nr. 104239 .

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 34090 / 1998 , faza PUG avizată prin Horărârea Consiliului Judeţean nr. 110 / 1999, şi aprobată prin Hotărârea Consiliului Local FUNDATA 15 / 1999, documentaţie 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Imobilul în suprafaţă de 2.700 mp se află în extravilanul comunei.
- Drept de proprietate: GHERASIM GEORGIANA ȘI GHERASIM ILIE conform Extras de CF mai sus amintit.
- Restricţii/regim special instituit: fără reglementări urbanistice. Teren neconstruibil până la introducerea în intravilan.
- Imobilul nu este monument istoric şi nu este situat în zona de protecţie.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinţa actuală a terenului este fâneaţă – extravilan conform CF.
- Destinaţia terenului conform PUG aprobat: agricol.
- Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
- Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local, conform Avizului Primăriei Fundata nr. 2976 din 08.10.2025.
- Alte prevederi rezultate din hotărâri: Conform Hotărârii Consiliului Local Fundata nr. 9 din 23.04.2008 cu privire la suprafaţa minimă pentru construire este de: 1000 mp pentru persoane fizice şi 2000 mp pentru persoane juridice.

3. REGIMUL TEHNIC:

Întrucât terenul se află în extravilan este necesar a se elabora şi aproba un P.U.Z. - în baza unui aviz de oportunitate - potrivit art. 32, alin. 1, lit. c şi potivit art. 47, alin 3), lit. e) din Legea nr. 350/2001. Se va avea în vedere mentinerea structurii risipite a zonei şi respectarea prevederilor Ghidului de Arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran. Pe planul de situaţie vor fi amplasate şi construcţiile de pe parcelele vecine, a.î. să se respecte structura risipită a zonei.

Se va respecta Legea spaţiilor verzi publice 5% spaţii verzi publice – conform Legii 24/2007.

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

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

a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialităţi care va cuprinde prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii urbanistici propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;

b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor, a zonelor de siguranţă.

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

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

b) pentru lucrări de amplasare a construcţiilor inginereşti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare şi infrastructurii de comunicaţii electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal şi zona de influenţă a acesteia vor fi stabilite după caz;

c) categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi;

d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime;

e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal şi carosabil, parcajelor, utilităţilor;

f) capacităţile de transport admise în raport cu funcţiunile propuse şi cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiţii;

g) operaţiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public şi privat.

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

a) etapa pregătitoare - anunţarea intenţiei de elaborare;

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

c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparenţa decizională şi Legii 544/2001 – privind liberul acces la informaţiile de interes public.

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, 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.

Prin PUZ se va studia inclusiv 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. – CONSTRUIRE CASĂ – TIP DUPLEX

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; [x] Acord administrator drum;

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; [x] 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; [] Ministerul Turismului;[] Acordul notarial al vecinilor pentru destinaţie sau amplasament; [] Aviz Administrator arie protejată; [] S.T.S.; **[x] Dovada accesului la un drum public dimensionat corespunzător + proiect întocmit de inginer de specialitate;**

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
[x] studiu geotehnic;
[x] studiu topografic vizat O.C.P.I [] Dovada OAR;
[] 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:
[x] Aviz de oportunitate; ;
[x] Dovada R.U.R. [x] Aviz Unic - 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 : 19 lei, conform ~~Chitanţei~~ OP nr..... din 03.10.2025
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,

SECRETAR GENERAL,

ST

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

VOLUMUL I - MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAŢIEI

Denumirea lucrării: **PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)**

Beneficiar: **Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie**

Proiectant general: **S.C. AEVUM ARCHITECTURE S.R.L.**

Data elaborării: **Iunie 2026**

1.2. OBIECTUL PUZ

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea, cu introducerea în intravilan a terenului prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) pentru construirea unui imobil pentru locuire pe un teren proprietate privată situat în extravilanul comunei Fundata. Scopul PUZ-ului este de a stabili reglementări urbanistice clare pentru dezvoltarea coerentă și sustenabilă a zonei, în concordanță cu direcțiile de dezvoltare actuale și viitoare ale comunei Fundata.

Documentația justifică necesitatea introducerii terenului în intravilan prin integrarea propunerii în contextul construit existent, caracterizat prin locuințe individuale recente, și demonstrează compatibilitatea funcțională a investiției propuse cu vecinătățile. De asemenea, sunt analizate aspecte legate de regimul juridic, economic și tehnic al terenului, de condițiile de construire și accesibilitate, precum și impactul asupra zonei adiacente.

Amplasamentul studiat, în suprafață de 2700.0 mp nu este reglementat, fiind aflat în extravilan. Se dorește introducerea în intravilan și reglementarea acestuia, cu încadrarea în **UTR 1 - Zonă locuințe individuale.**

Prin planul urbanistic zonal se urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată și optimizarea utilizării resurselor de teren, corelată cu stabilirea de reglementări specifice funcțiunilor din cadrul zonei

studiate, în scopul asigurării unui echilibru permanent între modul de valorificare a acestora și condițiile de protecție a mediului natural, în concepția dezvoltării durabile a teritoriului și a localităților. Se urmărește completarea țesutului rezidențial existent și optimizarea utilizării terenurilor aflate la limita actualului intravilan, contribuind la o dezvoltare coerentă, controlată și echilibrată a localității Fundata. Introducerea terenului în intravilan reprezintă o etapă firească în evoluția acestei zone, care a cunoscut în ultimii ani o creștere constantă a fondului construit și a infrastructurii edilitare.

Amplasamentul propus beneficiază de acces la drumuri publice existente, precum și de posibilități de racordare la rețelele edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale), ceea ce asigură condițiile optime pentru realizarea investiției.

Prin reglementările urbanistice propuse, documentația contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei, asigurând o integrare armonioasă a noii construcții în peisajul local și în cadrul natural, cu respectarea principiilor de dezvoltare durabilă și a caracterului rezidențial al localității.

Obiectul P.U.Z. se constituie într-un studiu ce urmărește analiza situației existente, potențialului de dezvoltare urbanistic al zonei și posibilități de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei.

PUZ-ul, ca fază premergătoare proiectului de investiție, va constitui prin propunerile prezentate, documentația de urbanism ce va sta la baza întocmirii D.T.A.C. (extras din D.P.TH.), care va prelua elementele din reglementările aprobate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Planul urbanistic zonal se elaborează conform Ghidului Metodologic GM-010-2000, elaborat de URBANPROIECT București și avizat de către MLPTL. Acesta reprezintă o etapă obligatorie și de importanță majoră în ansamblul documentațiilor de urbanism, alături de Planul Urbanistic General (PUG-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 13 N/1999) și de Planul Urbanistic de Detaliu (PUD-ghid aprobat cu ordinul M.L.P.T.L. nr. 37 N/2000).

Planul urbanistic zonal are în vedere datele și propunerile din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului elaborate anterior, și anume Planul de Amenajare a Teritoriului Județului Brasov și Planul Urbanistic General al Comunei Fundata.

Pentru fundamentarea planului urbanistic zonal și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.Z. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare următoarele documentații:

- Acord geotehnic
- Planuri topografice scara 1:1000; 1:2000; 1:500
- Avize de la deținătorii de utilități din zonă.
- Date statistice
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Zona studiată se află într-un proces continuu de dezvoltare urbanistică, caracterizat prin apariția de construcții noi cu funcțiunea de locuire și prin promovarea mai multor documentații de tip Plan Urbanistic Zonal (PUZ), avizate și aprobate în ultimii ani. Pe baza acestor reglementări urbanistice au fost emise autorizații de construire pentru imobile de locuințe individuale, ceea ce confirmă interesul crescut pentru valorificarea terenurilor din această zonă și consolidarea caracterului rezidențial al localității. Dezvoltarea se realizează treptat, într-un mod coerent, contribuind la extinderea controlată a intravilanului și la integrarea noilor investiții în structura urbană existentă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI

Comuna Fundata este situată în centrul ţării, la extremitatea sudică a judeţului Braşov, în bazinul ce se desfăşoară între masivele Bucegi şi Piatra Craiului, în culoarul RucărBran. Ea ocupă nivelurile superioare ale platformei brănene (1200-1300m) şi este cea mai înaltă aşezare carpatică românească, cu locuinţe situate la peste 1300 metri altitudine şi chiar 1400 metri altitudine. Suprafaţa totală a comunei este de 3681 ha, după cum se precizează în Documentul Institutului Naţional de Statistică din anul 2008, referitor la suprafaţa fondului funciar. Comuna Fundata face parte din micro-regiunea Bran, ce se află localizată în partea sudică a judeţului Braşov, la graniţa dintre judeţele Braşov, Argeş şi Dâmboviţa. Alături de comunele Bran şi Moieciu, comuna Fundata formează arealul geografic numit zona Bran.

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evoluția localității

Zona studiată se află în partea central-nordica a comunei Fundata, în nordul satului Fundata și prezintă un caracter predominant rezidențial, rezultat al dezvoltării continue a fondului construit. În ultimii ani, localitatea a cunoscut o dinamică accentuată de dezvoltare, determinată de dezvoltarea turismului. Evoluția zonei s-a realizat în mod organic, prin construirea de locuințe individuale și unități turistice. Terenurile libere din zonă reprezintă rezerva de dezvoltare rezidențială a localității, iar infrastructura edilitară este în curs de extindere, asigurând condițiile necesare pentru continuarea procesului de construire.

- Potențial de dezvoltare

Zona studiată împreună cu terenurile învecinate, aflate atât în proprietate privată, cât și publică, constituie un areal în curs de dezvoltare. Zona studiată prezintă un potențial semnificativ de dezvoltare datorită amplasării favorabile în subzona Bran și a cadrului natural atractiv. Caracteristicile terenului și contextul existent susțin posibilitatea dezvoltării de funcțiuni rezidențiale sau recreative, într-un mod echilibrat și integrat în peisajul local.

3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- Poziția zonei față de intravilanul localității:

Zona studiată se află în extravilanul localității Fundata, UAT Fundata, fiind poziționat la nord de limita intravilanului, conform plansei U0.

- Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general:

Terenul studiat este amplasat în Județul Brașov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239, conform planului de încadrare în zonă.

Terenul studiat este neconstruit, având o formă de patrulater neregulat, cu accesul din zona nordica prin drum Paicel, nr. cad. 102438, cale de acces prevăzută cu îmbrăcăminte provizorie - pietris/pamant, aceasta fiind propusa spre modernizare.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona beneficiază de alimentare cu energie electrică si alimentare cu apa.

Instituţiile de interes general (primărie, stație pompieri, poliție) se află în zona centrala a comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 2.30 km de terenul studiat.

3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- Descrierea geo-morfologica

Relieful comunei este destul de variat, cotele cele mai joase scăzând sub 800 metri altitudine, în timp ce cotele cele mai înalte tind spre 2000 metri altitudine. Punctul cel mai înalt locuit este dat de pasul Giuvala, aflat pe teritoriul satului Fundata, care este situat la 1235 metri altitudine. Reţeaua hidrografică este slab reprezentată şi inegal repartizată. Comuna Fundata este străbătută de pârâurile Fundăţica (afluent al râului Dâmboviţa), Şirnea şi Rogozu (afluenți ai râului Zbârcioara), care nu reprezintă un important potenţial hidroenergetic. Clima din comuna Fundata este temperat-continentală, specifică aşezării geografice a României pe continentul european şi reliefului muntos în care este poziţionată. Valorile medii ale temperaturii aerului în cursul anului cunosc o amplitudine anuală de 18,9˚C la staţia Fundata. Media temperaturii aerului anuale se situează în jurul valorii de 4-5˚C. Numărul mediu anual al zilelor de vară cu temperatură maximă este de 20-0 la Fundata. În comparație cu aceste date, temperaturile medii anuale din România oscilează între 22˚C şi 24˚C în timpul verii, respectiv între -3˚C şi -5˚C, în timpul iernii.

Precipitațiile sunt abundente, mai ales primăvara şi toamna, cu o medie anuală de 1200 milimetri/an. Aceste valori ale precipitațiilor se situează în trendul naţional caracteristic zonelor montane, ce are valori ridicate, cuprinse între 1000 milimetri/an şi 1400 milimetri/an(conformhttp://ro.wikipedia.org/wiki/Clima Rom%C3%A2niei). Predominarea precipitațiilor sub formă solidă atrage după sine creşterea grosimii stratului de zăpadă şi a duratei menţinerii lui (aproximativ 140-200 zile). Acest fapt explică existenţa unor ani în care iarna durează mai mult de şase luni. Prima ninsoare se înregistrează la mijlocul lunii octombrie în zonele mai joase, ea devenind din ce în ce mai timpurie în raport cu creşterea altitudinii. Frecvenţa calmului are o valoare medie de 11% la staţia Fundata. În ceea ce priveşte intensitatea (viteza) medie a vântului, ea creşte cu altitudinea, variind în funcţie de direcţia lui. Solurile sunt de tip podzolic, sărăcăcioase şi subțiri, ceea ce face ca seceta să se instaleze repede în condițiile în care nu plouă câteva saptămâni. Flora este cea specifică zonei montane şi sub-montane şi cuprinde plante ocrotite prin lege, precum bujorul galben, garofiţa Pietrii Craiului, sângele voinicului. Fauna este reprezentată de animale caracteristice zonelor temperat-continentale, precum lupi, urşi, vulpi, mistreţi, căprioare, viezuri, jderi, iepuri, cocoşul şi găinuşa de munte, păstrăvi.

- Concluzii extrase din Avizul Geotehnic Preliminar:

În condițiile date, terenul îndeplinește condițiile de stabilitate și inundabilitate optime.

Proiectarea finală se va realiza în baza unui studiu geotehnic elaborat în acest scop, conform NP 074-2022, care va cuprinde informații suplimentare asupra terenului de fundare. Nivelul de investigare se va stabili în funcție de obiectivele propuse a fi realizate pe amplasament și implicațiile de natura geotehnica a execuției și exploatării acesteia.

- Riscuri naturale

Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate elemente ale unor fenomene de instabilitate. Prin urmare, elementele de geomorfologie observate şi analizate pe teren, conferă zonei investigate, un caracter stabil din punct de vedere geodinamic fără a se impune necesitatea efectuării unor analize de stabilitate detaliate.

Elementele hidrologice şi geomorfologice identificate pe amplasament nu descriu pentru suprafaţa de teren investigată un risc de inundare a zonei ca urmare a revărsării unui curs de apă şi/ sau a scurgerilor masive de pe torenţi, ceea ce confirmă caracterul favorabil al terenului pentru construirea unor locuințe individuale.

3.2. CIRCULAŢIA

Caile de circulație existente în zonă, identificat in principal ca drum Paicel, nr. cad. 102438 sunt prevăzute cu îmbrăcăminte provizorie - pietris/pamant pana la iesirea in strada principala DJ730A. Totodata, calea de acces este subdimensionata si necesita o sistematizare pentru a fi modernizata la standardele cerute.

Din punct de vedere al circulaţiei se constată următoarele disfuncţionalităţi:

- Calea de acces prezinta îmbrăcăminte provizorie de pietris/pamant.
- Calea de acces este subdimensionata
- Lipsa trotuarelor pietonale

3.3. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Aşa cum s-a arătat în capitolele anterioare, zona este situată în extravilanul localității Fundata, UAT Fundata. În prezent, pe amplasamentul cu o suprafaţă de **2700.00 mp în acte și 2700.00 mp măsurat,** nu există construcții permanente.

- Relaționări între funcțiuni:

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din locuințe individuale, cea mai apropiată locuință individuală aflandu-se la o distanța de 52.5 m față de limita de proprietate.

Terenul se află amplasat în zona central-nordica a teritoriului administrativ al UAT Fundata.

Amplasamentul are următorii vecini:

- la N – Cale de acces nr cad 102438
- la E - Teren proprietate privată a pers. fizice - nr cad 104240
- la S - Teren proprietate privată a pers. fizice - nr cad 104240
- la V – Teren proprietate privată a pers. fizice

Accesul auto și pietonal la terenul studiat se va asigura din str. nr cad 102438, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona are un grad de ocupare redus.

Fondul construit existent în zonă, aflat la distanța minimă de 52,5 m fata de limita de proprietate, este constituit din:

- Locuinte individuale P/P+1E/P+M/P+1E+M aflată în stare bună;

Aspecte calitative ale fondului construit:

Din punct de vedere estetic zona nu este afectată.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Terenul beneficiază de rețelele de energie electrică, retele de alimentare cu apa, acestea fiind propuse spre extindere.

Asigurarea cu spații verzi:

Asigurarea cu spaţii verzi se realizează prin plantarea spaţiilor libere rămase neconstruite.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date.

Principalele disfuncționalități:

- În zona exista terenuri neconstruite cu potențial de valorificare.

3.4. ECHIPAREA EDILITARĂ

- ALIMENTAREA CU APĂ

Reteaua publica de alimentare cu apa este prezenta in zona studiata, fiind accesibilă de pe DJ730A, dar continuand si către terenul studiat.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Reteaua publica de alimentare cu energie electrica este prezentă în apropierea terenului și a caii de acces.

- GAZE NATURALE

Nu este cazul.

- CANALIZARE

Nu este cazul.

Principalele disfuncționalități:

- Necesitatea extinderii rețelelor edilitare pentru echiparea terenului studiat si necesitatea suplinirii lipsei canalizarii si a alimentării cu gaz natural.

3.5. PROBLEME DE MEDIU

- Relația cadru natural - cadru construit:

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul construit prin: construcțiile de locuințe și cele ce adăpostesc servicii/ funcțiuni, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare, în plus producându-se zgomot și poluare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

În zona studiată, cadrul neconstruit (neamenajat) este predominant față de cel construit (amenajat).

Terenul pe care se doreşte amplasarea funcţiunilor propuse, beneficiază de o poziţie favorabilă, prin accesibilitate și orientare.

- Aer

Prezența vegetației atenuează poluarea aerului din zonă, a noxelor şi pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

- Apa

Agresivitatea sulfatică şi magneziană asupra betoanelor, respectiv a metalelor este slabă sau chiar absentă, deoarece pe amplasamente şi în vecinătăţile zonei nu sunt surse generatoare de reziduuri chimice.

- Sol

În prezent, nu se înregistrează poluări ale solului. Nu au fost depistate depozitări necontrolate de deşeuri care să producă un impact negativ asupra factorilor de mediu (apa, aer şi sol) datorită efectului lor conjugat ecologic şi economic.

- Nivel fonic

Ca şi aerul, singurul poluator fonic ușor identificabil este traficul auto scăzut din zonă. Valorile înregistrate se înscriu în valorile admise (până la 60 dB).

- Concluzii

Din analiza factorilor de mediu şi a cadrului natural rezultă că:

- zona nu este poluată;

- microclimatul este foarte potrivit pentru activităţile ce se preconizează a se desfăşura.

În ceea ce privește factorii antropici ai climei – nu se realizeaza defrisari, irigații și desecări, poluarea fiind evitată prin plantații de aliniament și prin plantări ample în zonele de parc. Nu sunt identificați factori ecologici, capabili de a influența viața organismelor din zona, amplasamentul fiind localizat la distanțe considerabile fata de zone de biodiversitate. Factorii abiotici nu prezinta efecte deosebite, aerul, apa, lumina, caldura, umiditatea și vantul incadrandu-se în limite normale. Totodată, factorii geomorfologici sunt prielnici dezvoltării obiectivului propus, altitudinea reliefului, inclinarea si expunerea favorizand amplasarea propunerii urbanistice, precum factorii edafici, reprezentați de solul cu proprietățile sale fizice chimice și biologice. În ceea ce privește factorii biotici, localizarea amplasamentului la o distanță considerabilă față de posibilele biotopuri prezente în zona fac improbabilă afectarea negativă de către soluția urbanistică propusă, biodiversitatea prezenta fiind nealterată.

Prin proiectarea atentă a fiecărui obiectiv şi exploatarea la maximum a potenţialului natural, se pot crea spaţii reprezentative, bine racordate la cadrul natural existent.

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

În zona studiată nu sunt evidențiate riscuri naturale și antropice dacă se respectă coeficienții urbanistici pe amplasament (conf. P.U.Z.), pe proprietățile limitrofe (conf. P.U.G.), sunt respectate recomandările de sistematizare și dacă se păstrează funcțiunile propuse prin P.U.Z.

- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă:

Căile de acces sunt lipsite de perdelele vegetale de aliniament/ protecție, fapt ce crește posibilitatea poluării (zgomot, noxe). Prezența echipamentelor edilitare din zonă nu prezintă riscuri pentru zonă.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie.

- Evidențierea potențialului balnear și turistic - nu este cazul.

3.6. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Organele administraţiei publice locale cât şi populaţia impun dezvoltarea zonei studiate cu funcţiuni de locuire şi servicii, considerate ca făcând parte dintr-o zona economică de dezvoltare, oferind multiple avantaje atât investitorilor cât şi primăriei.

Oportunitatea principală o reprezintă poziția amplasamentului într-o zonă cu acces ușor la facilitățile principale ale Comunei Fundata, aflat la o distanță de aproximativ 2.3 km de terenul studiat. De asemenea o componentă importantă este şi prezenţa în zonă a reţelelor edilitare. De asemenea, va trebui ca reglementările acestei lucrări să ţină cont şi de lucrările anterior elaborate, beneficiarul asumându-şi răspunderea de a construi conform cu documentaţiile avizate.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din studiile de fundamentare elaborate anterior şi concomitent cu PUZ actual, se desprind următoarele concluzii:

- Pe terenul studiat se va putea construi în conformitate cu acordul geotehnic întocmit. Se vor găsi soluţii pentru branşarea la reţelele existente în zonă.

Disfuncţionalităţi constatate pe situl studiat:

- Terenuri neconstruite, spații goale neamenajate
- Calea de acces prezinta îmbrăcăminte provizorie de pietris/pamant.
- Calea de acces este subdimensionata
- Lipsa trotuarelor pietonale
- Necesitatea extinderii rețelelor edilitare pentru echiparea terenului studiat si necesitatea suplinirii lipsei canalizarii si a alimentării cu gaz natural.

4.2. PREVEDERI ALE PUG

Nu există prevederi în PUG pentru acest teren, întrucât în prezent se află în extravilan.

4.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul prezintă o varietate de elemente naturale care pot fi valorificate: perspective spre dealurile învecinate și zona montana, elemente ce pot concura la o arhitectură organică, mulată pe teren, cu multe grădini şi deschideri spre natură. Pentru o mai bună însorire şi compensare a deficitului termic, clădirile vor trebui orientate pe cât posibil nord-est – sud-vest.

Formele și proporțiile construcțiilor propuse vor pune accent pe conservarea și valorificarea specificului local și pe relația construcțiilor propuse cu terenul în pantă. Se vor cauta acele conformari care presupun un minim de excavații și un minim de deplasare de pamant în vederea realizării construcțiilor. Se va evita realizarea unor subsoluri adanc decupate în teren și se va opta pentru așezarea în trepte.

Construcțiile propuse vor ține cont de Ghidul de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural întocmit de OAR pentru zona Bran.

Acoperisul va fi cat mai simplu, cu pante egale. Nu se admit jocuri în acoperiș, mai multe ape, pante diferite, diferente de nivel la coama.

Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei prin realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților sau prin săpături care pot produce destabilizari ale terenului. Zidurile de sprijin vor fi minime și vor fi imbracate in vegetatie sau cu materiale naturale. Se recomanda împrejmuirea cu vegetatie, acoperirea teraselor cu iarba sau cu materiale naturale.

4.4. **MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI**

Terenul studiat prezinta acces din calea de acces drum Paicel, nr. cad. 102438 in partea nordica. Calea de acces este propusa spre modernizare la un profil stradal cu doua sensuri de circulatie de 6.0 m carosabil si cate un trotuar de 1.5 m pe fiecare parte.

În interiorul terenului studiat au fost dispuse cate doua locuri de parcare per lot conform cerintelor din RGU pentru funcțiunile propuse ce vor fi accesate prin calea de acces publica.

Concomitent cu propunerea de străzi, se va realiza şi rețeaua de iluminat stradal, precum şi trotuarele pentru circulația pietonilor de-a lungul străzii.

Nu se va permite amplasarea de locuri de parcare supraterane aflate la o distanţă mai mică de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit, conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, art 4, punctul c. În zonele în care distanța dintre clădire și locurile de parcare este mai mica decat 5 m vor fi amenajate spații ce nu au destinatia de camere de locuit: bucatarii, bai, balcoane, etc.

Se vor reduce pe cat posibil suprafețele asfaltate în zona parcarilor si se vor adopta soluții de pavare ecologica, inclusiv pentru aleile pietonale, cum ar fi: pavaje permeabile, dale de gazon, piatra naturala, pavaje cu iarba armata, etc.

4.5. **ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Bilanțul teritorial total teren suprafața studiată:

BILANT TERITORIAL EXISTENT:	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	0.00 m²	0,00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.00 m²	0,00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2700.00 m2	100,00%
TOTAL TEREN	2700.00 m2	100,00%
BILANT TERITORIAL PROPUS:	**SUPRAFATA**	**% DIN TOTAL**
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	405.00 m2	15.00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	945.00 m2	35.00%
din care terenuri cedate pentru modernizare drum	124.40 m2	6.04%
TERENURI AMENAJATE - ZONE PLANTATE	1350.00 m2	50.00%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ	2700.00 m²	100,00 %

	Regim de inaltime S/D+P+M	
UTR 1 Zona locuinte individuale S: 2700.0 m²	H str. 5.5 m de la C.T.A.	H coamă 11.0 m de la C.T.A.
	P.O.T. 15 %	C.U.T. 0.30

Terenul cu o suprafaţă de 2700,00 mp ce prezintă o înclinație descendentă de la sud spre nord, face obiectul PUZ-ului si este in proprietatea beneficiarilor prin CVC nr. 110/08.05.2025. Conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru terenul studiate, acesta prezinta categoria de folosință faneata in suprafata de 2700 mp. Pentru acest teren nu există reglementări urbanistice aprobate prin PUG Fundata, propunându-se reglementarea acestuia și introducerea în **UTR 1 - Zonă locuințe individuale.**

Posibilitatea de dezvoltare a acestei zone este incontestabilă. Se propune crearea unui țesut construit controlat și specific densificat conform subzonei locale, împreună cu extinderea a clădirilor printr-un procedeu controlat de dezvoltare spaţială repartizat cu respectarea indicatorilor urbanistici POT (15%) și CUT (0,30), obţinându-se astfel un efect pozitiv de evoluţie complexă în acord cu potenţialul economic, social, cultural şi teritorial.

Terenul va fi încadrat în **UTR 1 - Zonă locuințe individuale.**

Pentru UTR 1 - Zonă locuințe individuale:

Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi cea prevazută prin planşa de reglementări:

- Maxim 5.5 m la streașină/atic de la CTA si maxim 11.0 m la coama de la CTA , corespunzătoare unui regim maxim de înălțime de S/D+P+M, măsurându-se de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai înalt al acoperisului.

În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice, dacă este cazul.

Se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axa paralelă la panta terenului natural.

Prin mansardă (M), se înțelege nivelul locuibil din spațiul șarpantei, cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort necesare locuirii, cu înălțimea liberă minimă de 1,20 m și cu suprafața construită de maximum 70% din suprafața ultimului nivel; Mansarda se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea POT și CUT; Prin demisol (D) se înțelege un nivel parțial îngropat, în cazul construirii specifice în zonă; Din perspectiva securității la incendiu, în raport cu normativul P118-2025, demisolul se consideră nivel suprateran al construcţiei atunci când pardoseala lui este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător, cu amplasată sub nivelul terenului şi se include în numărul de niveluri supraterane; Pe terenurile în pantă, demisolul este considerat nivel suprateran atunci când are îndeplinită condiţia de suprateran pe 50% sau mai mult din perimetru; Subsolul este nivelul construit al construcţiei având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălţimea lui liberă; Subsolurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcţiei.

- **Procentul maxim de ocupare** a terenului **P.O.T.** va fi de **15%**.
- **Coeficientul maxim de utilizare** a terenului **C.U.T.** va fi de **0.30.**

Regimul de aliniere este conform reprezentării pe planșa U2 Reglementări urbanistice și anume:

Regim de aliniere principal

- regimul de aliniere principal este poziţionat la o distanță de **10.00 m** faţă de aliniament catre drum conform planșei de reglementări urbanistice.
- regimul de aliniere este poziţionat la o distanță de **14.50 m** față de axul caii de acces propusa spre modernizare drum Paicel, nr cad. 102438.

Regim de aliniere lateral:

- regimul de aliniere lateral stanga este poziţionat la o distanță de **8.00 m** faţă de limita parcelei pentru lotul 2

- regimul de aliniere lateral stanga este poziţionat cuplat pentru locuințe cuplate sau la o distanță de **5.00 m** faţă de limita parcelei pentru lotul 1

- regimul de aliniere lateral dreapta este poziţionat la o distanță de **8.00 m** faţă de limita parcelei pentru lotul 1

- regimul de aliniere lateral dreapta este poziţionat cuplat pentru locuințe cuplate sau la o distanță de **5.00 m** faţă de limita parcelei pentru lotul 2

Regim de aliniere posterior:

- regimul de aliniere posterior este poziţionat la o distanță de **8.00** m faţă de limita de proprietate conform planșei de reglementări urbanistice.

Volumetria propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura şi estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul urbanistic dat de ansamblul construit şi se va adapta topografiei terenului. Conformarea construcțiilor se va realiza pe baza criteriilor stabilite în planşa U2 în care s-au prevăzut regimul de aliniere propus, regimul de construire şi înalțimea maximă admisă.

Amplasarea clădirilor se va realiza conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, art 3, alin. 1.**

Retragerile de la aliniament sunt admise în limita ariei construibile delimitată de regimul de aliniere prevăzut în planşa U2.

Clădirile propuse vor fi concepute pentru a răspunde necesităţilor impuse de funcţiunea propusă, în conformitate cu normele specifice şi la standardele de confort actual.

4.6. **DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

- CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Asigurarea utilităţilor se realizează de la rețelele edilitare stradale, clădirea propusă urmând să se alimenteze la aceste reţele pe măsura solicitărilor.

- ALIMENTAREA CU APĂ

Debitul de apă potabilă necesar satisfacerii condiţiilor igienico-sanitare pentru locuințe, se va determina conform STAS 1478/90 şi STAS 1343/89.

Alimentarea cu apă potabilă pentru asigurarea condiţiilor igienico - sanitare pentru proprietari şi igienizarea spaţiilor se va face prin extinderea şi branşarea la rețeaua publică, existenta in zona invecinata cu acces din DJ730A si prin calea de acces drum Paicel

La limita proprietății propuse, se va amplasa un cămin de apometru pentru contorizarea consumului de apă.

- CANALIZARE

Imobilele propuse se vor racorda la doua bazine vidanjabile propuse pe proprietate, cate unul pentru fiecare lot sau eventual, in urma unui acord, la un singur bazin vidanjabil, daca este posibil acest lucru din punct de vedere tehnic. Canalizarea se va efectua în sistem separativ: ape uzate și ape pluviale.

De pe suprafețele betonate apele pluviale conventional curate vor fi dirijate spre spațiile verzi care înconjoară incinta și absorbite de aceasta.

Debitele calculate pentru evacuarea apelor uzate menajere se vor stabili conform STAS 1846-83.

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Zona studiată va fi alimentată cu energie electrică de la reţeaua aflată de-a lungul căii de acces pentru zona studiata.

Se va lua în calcul şi necesarul pentru iluminatul exterior.

Soluţia de racord la reţeaua electrică se va stabili de către proiectanţii de specialitate.

- ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură a clădirilor propuse se va realiza independent cu pompă de căldură.

- ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu este cazul.

- GOSPODĂRIA COMUNALĂ

Îndepărtarea şi neutralizarea deşeurilor menajere se va realiza prin contracte individuale. Platforma de gunoi este prevăzută în spațiul special amenajat, conform planșei U2. Punctele de gunoi vor fi înconjurate de ziduri de 1.8 m înălțime cu acoperiș și uși din grilaj metalic ventilat sau vor fi amplasate în europubele ce vor fi preluate în mod des si regulat de către operatorul de îndepărtare a deseurilor. Locul de amplasare a depozitelor de deşeuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu impurifice sursele locale de apă, conform **Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, art 4,punctul a.**

4.7. **PROTECŢIA MEDIULUI**

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

Proiectul de plan integrează considerentele de mediu din perspectiva dezvoltării durabile. Noile funcţiuni din zona studiată vor avea caracter nepoluant, luându-se toate măsurile pentru eliminarea poluării de tip apă – aer – sol.

a)Probabilitatea, durata, frecvența si reversibilitatea efectelor: Nu este cazul;

b)Natura cumulativa a efectelor: Nu este cazul;

c)Natura transfrontiera a efectelor: Nu este cazul;

d)Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu:

Proiectul de plan prevede realizarea în zona de amplasament a unei functiuni care nu prezintă risc pentru sănătatea umană sau pentru mediul înconjurător. Titularul proiectului de plan are obligaţia respectării condiţiilor impuse de autorităţile avizatoare, de studiile întocmite pentru caracterizarea zonei.

e)Mărimea și spațialitatea efectelor:

Funcţiunea propusă pe amplasament nu are efecte semnificative asupra mediului şi asupra sănătăţii populaţiei din zonă;

f)Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil afectat, dată de:

-Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: Nu este cazul;

-Depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: Nu este cazul;

-Folosirea terenului în mod intensiv: Nu este cazul

g)Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional: Nu este cazul

Proiectul de plan propune realizarea unor funcţiuni cu impact redus asupra mediului, respectiv realizarea unor imobile cu destinaţia de locuire.

- APE

Pentru perioada execuției construcțiilor propuse

Apele de suprafaţă sau subterane ar putea fi poluate de scurgeri accidentale de produse petroliere din rezervoarele camioanelor sau a utilajelor terasiere ce vor fi folosite la execuţia proiectului. În acest sens, echipele de lucru vor avea în dotare truse de intervenţie rapidă ce conţin materiale de tip absorbante şi care, împrăștiate imediat peste petele de ulei sau benzină reduc considerabil riscul poluării apelor.

Pentru perioada de funcţionare a obiectivelor

Îndepărtarea apelor uzate menajere şi industriale se face numai prin reţeaua de canalizare a apelor uzate: instalaţii proprii pentru colectarea, tratarea şi

evacuarea apelor uzate, care se vor executa şi exploata în aşa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Protecţia apelor de suprafaţă şi subterane urmăresc menţinerea şi ameliorarea calităţii şi productivităţii naturale ale acestora, în scopul evitării unor efecte negative asupra mediului, sănătăţii umane şi bunurilor materiale.

Pentru protecţia calităţii apelor se impune respectarea standardelor de emisie şi de calitate a apelor.

Ape de suprafaţă - se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane - În cazul prevederii de subsoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri şi de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – şanţuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

- AER

Pentru perioada de execuţie a proiectului, principalele surse de poluare ale aerului sunt pulberile sedimentabile şi praful, rezultate din activităţile de construcţii cât şi din activităţile de transport ale deşeurilor nerecuperabile. Pentru a evita degajarea prafului în aceste condiţii se va stropi cu jeturi de apă sub presiune praful rezultat.

Pentru reducerea gradului de poluare din noxele degajate de autovehicule se va urmări utilizarea acestora numai în stare perfectă de funcţionare. Sursele de poluare ale aerului pe perioada de funcţionare a obiectivelor vor fi traficul auto.

Prezenţa unei perdele de vegetaţie înaltă va atenua poluarea aerului din zonă, a noxelor şi pulberilor provenite din traficul auto de pe drumurile de acces.

Sunt prevăzute spații verzi de-a lungul zonelor carosabile, în vederea reducerii poluării în zonă, reprezentate atât de plantații de aliniament, cât și de spațiile plantate ce delimitează și umbresc zonele de parcare supraterana.

Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate în ea afectând direct şi indirect, la mică şi mare distanţă, atât elementul uman, cât şi celelalte componente ale mediului natural şi artificial (construit).

Traficul auto-rutier va reprezenta principalul poluator al aerului. Poluanţii evacuaţi de autovehicule îşi aduc un aport substanţial la formarea poluanţilor secundari (ozon şi alţi oxidanţi fotochimici), acidifierea mediului, modificarea condiţiilor meteorologice (scăderea vizibilităţii, creşterea frecvenţei şi persistenţei ceţii, etc.), precum şi la formarea ozonului fotochimic.

Autovehiculele eliberează în atmosferă prin gazele de eşapament oxizi de carbon (CO, CO2), oxizi de azot (NO şi NO2), pulberi, hidrocarburi parţial nearse cancerigene, compuşi organici volatili (aldehide, acizi organici), precum şi cantităţi de plumb (Pb).

Având însă în vedere totuşi frecvenţa redusă a circulaţiei autovehiculelor în zonă putem spune că acest fapt este irelevant în procesul de poluare.

Activitățile specifice nu induc noxe și substanțe poluante.

Măsuri pentru protectia aerului:

Calitatea aerului trebuie menţinută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanţe rezultate în urma arderii combustibililor folosiţi pentru încălzire.

- SOL

Măsuri de reducere a degradării solului:

- deşeurile rezultate, respectiv deşeurile menajere, deşeuri reciclabile (lemn, materiale plastice, cauciuc, metale, după caz), cele rezultate din construcţii etc., vor fi colectate selectiv şi depozitate provizoriu în containere sau pe platforme special amenajate, pentru ca ulterior să fie predate agenţilor economici autorizaţi pentru activitatea de salubrizare sau colectare/transport a deşeurilor;
- menţinerea zonei de lucru în stare de curățenie, in special pentru a evita antrenarea deşeurilor de către apele meteorice sau curenţi de aer;
- menţinerea tuturor mijloacelor auto, utilajelor şi echipamentelor, în perfectă stare de funcţionare; se va interveni imediat ce se observă scăpări accidentale de combustibil sau uleiuri minerale, cu materiale absorbante corespunzătoare.

- NIVELUL FONIC

Principala sursă de poluare fonică din zonă este traficul auto.

Se consideră că nu vor fi surse semnificative care să impună măsuri speciale de protecţie pe perioada funcţionării obiectivului. Se va urmări permanent încadrarea în normele din standardele în vigoare.

Pentru evitarea potenţialului disconfort şi pentru îmbunătățirea aspectului estetic, se recomandă înfiinţarea unei perdele de vegetaţie spre zonele de locuinţe

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

În zona studiată nu se cunosc situații ce pot genera riscuri naturale. La realizarea investiției trebuie respectate prevederile din acordul geotehnic cu privire la sistematizarea verticală și orizontală, și distanțele între construcții conform P.U.Z.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperişuri şi de pe terenul amenajat să se efectueze către un sistem centralizat de canalizare – şanţuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietăţile învecinate.

De asemenea drumurile vor avea îmbrăcăminţi şi profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare şi pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Evacuarea apelor uzate se realizeaza astfel: apele uzate menajere de la grupurile sanitare vor fi colectate prin tuburi PVC și dirijate spre rețeaua de canalizare proprie propusă, apele pluviale (potențial curate) sunt colectate de pe platforme și dirijate către bazinul de retentie, iar cele impurificate sunt evacuate după ce sunt trecute prin deznisipatoare si separator de hidrocarburi.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile menajere obținute se vor depozita în locul amenajat din cadrul incintei, se vor ridica periodic și se vor transporta de către SC SALUBRIS SA la groapa de gunoi a orașului, în baza unui contract individual încheiat.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi:

În zona nu există terenuri degradate sau a căror maluri trebuie consolidate.

Organizarea sistemelor de spații verzi:

În imediată apropiere a zonei studiate nu există spații verzi amenajate de tip parc public.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, instituirea de zone protejate:

Zona studiată nu dispune de bunuri de patrimoniu și nu trebuie instituită nici o zonă de protecție.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană:

Toate spaţiile libere dintre construcţii vor fi înierbate, iar în zona spaţiului de protecţie a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecţie a acestora.

Valorificarea potențialului turistic și balnear:

În zona studiată nu se evidențiază vreun potențial turistic și/ sau balnear.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicații (circulație) pot fi eliminate prin:

- menţinerea într-o perfectă stare de funcţionare a mijloacelor de transport,

- controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor,
- refacerea (unde este cazul) și întreţinerea carosabilului,
-realizarea şi întreţinerea perdelelor vegetale de aliniament şi plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecţie tot timpul anului.

Una din disfuncționalitățile din domeniul rețelelor edilitare majore poate fi eliminată prin realizarea îngropată a rețelelor aeriene existente (dacă este posibil).

4.8. **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

- Enunțarea obiectivelor de utilitate publică (pe domenii; denumirea lucrării, categoria de interes, suprafața sau lungimea lucrării):

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

Nr.	Obiective de utilitate publica	Categoria de interes	Suprafata/ lungimea lucrării
1	Modernizarea căilor de circulație din zona - Drum Paicel, nr cad. 102438	Local	aprox. 860 m
	Extinderea retelelor edilitare - Alimentare cu energie electrica	Local	aprox. 60 m
	Extinderea retelelor edilitare - Alimentare cu apa	Local	aprox. 90 m

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - Proprietatea asupra terenurilor. Dimensionarea și studierea în detaliu a extinderilor va fi realizată la faza DTAC, conform unei documentații realizate de un proiectant de specialitate.

- Tipuri de proprietate în zonă (terenuri proprietate publică și privată - de interes național, județean, local; terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice):

În zonă se mai întâlnesc următoarele tipuri de proprietăţi:

- Calea de acces, proprietate publica
- terenuri proprietate privată.

Pe terenul studiat nu se întâlnesc cazuri de ocupare abuzivă a terenului.

▪ Circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse; terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică sau privată a unităților administrativ- teritoriale; terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesionării sau schimbului:

- Se propune cedarea suprafeței de 124.4 mp pentru modernizarea căii de acces Drum Paicel, nr cad. 102438. Cedarea se va realiza conform planului de acțiune pentru implementarea investitiilor.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

▪ Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.:

Nu este cazul, teren aflat în extravilan.

▪ Categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

În zona studiată este oportună introducerea de noi funcțiuni prin propunerea de noi imobile rezolvate funcțional conform noilor cerințe ale populației, care să susțină programul de dezvoltare al comunei.

▪ Priorități de intervenție:

Prioritățile de intervenție sunt legate de: căile de circulaţie (mentenanța acestora), rețelele edilitare (extinderea celor existente) și măsurile de protecție ale mediului (perdele de protecție).

▪ Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor avansate, restricții:

Dezvoltarea acestui proiect va atrage investiții în infrastructură și va stimula economia locală prin crearea de noi locuri de muncă în domeniul construcțiilor, amenajărilor interioare și serviciilor de întreținere. Odată finalizat, imobilul va genera oferta care sa satisfacă cererea pentru locuire din zona. Această creștere a activității economice va contribui la dezvoltarea sustenabilă a zonei și va sprijini antreprenoriatul local.

De asemenea, investiția va spori valoarea terenurilor și a proprietăților din apropiere, consolidând atractivitatea zonei pentru noi proiecte de dezvoltare imobiliară. Prin integrarea unor soluții de construcție eficiente energetic și sustenabile, proiectul va reduce costurile operaționale pentru locatari și va contribui la un mediu construit mai rezilient.

Această dezvoltare va contribui la sporirea veniturilor bugetare prin taxe și impozite locale, facilitând investițiile ulterioare în infrastructură, utilități și servicii publice.

În plus, proiectul va stimula activitatea economică pe termen lung prin crearea unui ecosistem urban funcțional, în care spațiile de locuire se îmbină armonios cu cele comerciale și de servicii.

La nivel social, dezvoltarea imobilului va îmbunătăți calitatea locuirii prin oferirea unor spații moderne, adaptate cerințelor actuale de confort și eficiență energetică. Proiectul va contribui la densificarea controlată a zonei și la optimizarea utilizării terenului.

Dezvoltarea acestui proiect va sprijini coeziunea socială, oferind oportunități de interacțiune și dezvoltare a unui mediu locativ echilibrat.

De asemenea, investiția va sprijini dezvoltarea economică sustenabilă prin integrarea unor tehnologii moderne și eficiente energetic. Prin utilizarea unor soluții ecologice, imobilul va contribui la protejarea mediului și la reducerea costurilor operaționale pe termen lung. Acest aspect va încuraja și alte afaceri din zonă să adopte practici sustenabile, ceea ce va avea un impact economic pozitiv asupra întregii comunități.

Având în vedere poziţia amplasamentului într-o zonă construită, se impun o serie de măsuri pentru obținerea unei zone funcționale unitare şi bine structurate prin:

- tratarea cu cea mai mare atenție şi rezolvarea corectă a circulației auto şi pietonale în zonă;
- tratări arhitecturale de asemenea manieră încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată;
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate şi articularea corectă la zonele înconjurătoare;
- analizarea atentă şi conformarea la cote înalt calitative a spațiilor create;
- tratarea unitară a ansamblului din punct de vedere funcțional şi plastic;
- folosirea de materiale de bună calitate, cu texturi şi culori armonios studiate, în vederea integrării în dominanta arhitecturală a zonei.

- Indicarea lucrărilor necesare a fi elaborate ulterior: detalierea propunerilor în alte studii (P.U.D.); proiecte prioritare de investiții, care să asigure realizarea obiectivelor, în special în domeniul interesului general; prezentarea etapelor viitoare, actori implicați, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investiții:

După aprobarea P.U.Z., dacă se dorește modificarea reglementărilor cu privire la accesele auto şi pietonale, retragerilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conformării arhitectural - volumetrice, modului de ocupare a terenului, designului spaţiilor publice, după caz, reglementărilor cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentaţia de urbanism (conform art. 32, alin. 5a din Legea 350 din 2001 cu completările și modificările ulterioare) și procentul de ocupare a terenului (conform art. 48, alin. 2 din Legea 350 din 2001), se poate întocmi un Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D).

Întocmit,
Arh. Andrian Razvan G.

AEVUM ARCHITECTURE SRL
CUI 54804640 J2026035915007
DOROHOI | ROMANIA

Coordonator Urbanism,
Arh. Dimitriu Elena

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Elena A. DIMITRIU
arhitect
B C D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

A. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: **PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate)**

Beneficiar: **Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie**

Proiectant general: **S.C. AEVUM ARCHITECTURE S.R.L.**

Data elaborării: **IUNIE 2026**

B. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

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

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- construirea căilor de circulație auto și pietonale de pe proprietate
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- intabularea construcției /construcțiilor

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției, reprezentate de asigurarea căilor de circulație/acces in terenul studiat. Va fi demarat procesul de autorizare a proiectelor aferente imobilelor propuse.

Vor fi elaborate proiectul de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC și detaliile de execuție, cu respectarea reglementărilor și normelor tehnice și juridice, precum și a prevederilor prezentului PUZ.

În zona studiată există obiectivele de utilitate publică prezentate pe planșa U4- Proprietatea asupra terenurilor (Dimensionarea și studierea în detaliu al extinderilor va fi realizată la faza DTAC, conform unei documentații realizate de un proiectant de specialitate). Extinderile rețelelor edilitare vor intra în grija beneficiarului. Lucrările de construcții și instalații vor fi executate în baza autorizației de construire, de către antreprenor.

La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu autorizația de construire.

În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții.

Pentru punerea în funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

Cedarea oricărei suprafețe de teren pentru modernizare cale de acces va fi realizata doar după recepția imobilelor propuse prin prezentul PUZ sau la momentul modernizării caii de acces.

C. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile legate de realizarea investiției (precum cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru elaborarea documentațiilor de proiectare, întocmire PUZ, studii de teren, topo, geo, hidro, etc.), proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, expertize, verificări de proiect, pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică, pentru consultanță, pentru obținerea avizelor și acordurilor, pentru realizarea investiției, pentru sistematizarea / amenajarea terenului, amenajarea căilor de acces - circulații carosabile și pietonale și de biciclete în incintă, amenajări pentru protecția mediului, pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului, pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate) vor fi suportate de investitor.

Nu sunt necesare lucrări care să condiționeze investiția care să fie realizate din fonduri publice.

Costurile pentru lucrările de modernizare/realizare a drumurilor publice din proprietatea Primăriei Comunei Fundata nu vor fi suportate în niciun fel de investitor.

D. ALTE CATEGORII DE COSTURI

Nu este cazul.

Întocmit,

Arh. Andrian Răzvan G.

AEVUM ARCHITECTURE SRL CUI 54804640 J2026035915007 DOROHOI | ROMANIA

Coordonator Urbanism,

Arh. Dimitriu Elena

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Elena A. DIMITRIU arhitect B C D E SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

CAPITOLUL I - DISPOZIŢII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate prin PUZ, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a zonei, în acord cu potenţialul localităţii şi în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod raţional, echilibrat şi în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate.
2. Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUZ, cuprinde şi detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor,precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor.
3. Autorităţile publice locale au datoria de a aplica sistematic şi permanent dispoziţiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat, pentru îmbunătățirea condiţiilor de viaţă şi dezvoltarea echilibrată a zonei si a localităţii şi pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunităţii locale.
4. Prescripţiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

1. Prezentul regulament de urbanism a fost elaborat în baza:

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R.525/ 1996 cu modificările și completările ulterioare,
- Ghidul de elaborare și aprobare a Regulamentelor Locale de Urbanism - GM007/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 21/ N/ 2000,
- Ghidul de elaborare a conținutului cadru al Planului Urbanistic Zonal - GM010/ 2000, aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. 176/ N/ 2000,

- prevederile cu caracter de reglementare cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Fundata.

3. DOMENIUL DE APLICARE

1. Elementele de regulament ale planului urbanistic zonal, se referă exclusiv la terenul situat în extravilanul comunei Fundata ce se constituie ca obiect pentru **PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren în intravilan pentru construire locuințe individuale pe teren proprietate).** şi se aplica unităților teritoriale de referință delimitate pe planul de reglementări ce face parte integrantă din prezentul regulament.
2. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere şi vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament, asigurându-se impunerea cerinţelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
3. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere şi se va asigura respectarea tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinţe, sarcini ori condiţii speciale de utilizare a terenurilor şi/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcţii. La emiterea autorizaţiilor de construire se vor lua măsuri pentru asigurarea securităţii şi sănătăţii oamenilor, pentru asigurarea respectării cerinţelor de protecţie a mediului, de protecţie faţă de riscurile naturale de inundaţii ori alunecări de terenuri, pentru protejarea şi conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

1. Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege.
2. Utilizarea funcţională a terenurilor s-a reprezentat grafic în P.U.Z. prin planşa U2 - Reglementări Urbanistice.
3. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor care prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural, conformare şi amplasare goluri, raport

gol - plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. - depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

2. REGULI PENTRU ASIGURAREA PROTECŢIEI SANITARE A ZONEI:

1. Colectarea şi îndepărtarea reziduurilor şi protecţia sanitară a solului:

- Îndepărtarea apelor uzate – menajere şi industriale se va face printr-o reţea de canalizare a apelor uzate.
- Este interzisă răspândirea neorganizată direct pe sol (curţi, grădini, străzi, locuri riverane, etc.) sau în bazinele naturale de apă a apelor uzate menajere şi industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecţie sanitară a surselor şi a instalaţiilor centrale de alimentare cu apă.
- Precolectarea reziduurilor menajere, stradale se face în recipiente acoperite şi menţinute în bună stare, amplasate în condiţii salubre, în spaţii special amenajate. Administrarea locală va asigura precolectarea şi evacuarea reziduurilor stradale.
- Sistemul individual de îndepărtare a reziduurilor menajere este permis numai în localităţi rurale, cu condiţia prevenirii dezvoltării insectelor şi rozătoarelor. Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor şi să nu polueze sursele locale de apă.

2. Aprovizionarea cu apă potabilă construcțiilor:

Pentru aprovizionarea cu apă potabilă a populaţiei se pot folosi:

- Surse subterane – ce îndeplinesc condiţiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă
- Surse de suprafaţă – ce îndeplinesc condiţiile de calitate din Standardul de Stat – Apă potabilă – categoria I de folosinţă şi numai după tratare – apă potabilă.

Sursele, construcţiile şi instalaţiile centrale de alimentare cu apă potabilă şi reţelele de distribuţie se vor proteja prin instituirea:

- Zonelor de protecţie sanitară cu regim sever
- Zonelor de restricţie conform reglementărilor în vigoare

Asigurarea unor cantităţi minime de apă potabilă pentru a satisface nevoile gospodăreşti şi publice:

- 50 l / om / zi – instalaţii locale
- 100 l / om / zi – instalaţii centrale

- În caz de calamitate trebuie asigurat un necesar minim de apă potabilă corespunzător unui consum de 12 ore.
- Distribuţia apei trebuie să fie continuă.
- Se interzic racorduri, comunicaţii şi legături ale reţelei de apă potabilă cu reţele de apă destinate altor scopuri.

3. SALUBRITATE – GENERALITĂŢI

1. Atât în scopul protecţiei mediului natural şi antropic cât şi în scopul apărării interesului public se pune tot mai accentuat problema îmbunătăţirii serviciului de salubritate.
2. Astfel, se vor căuta soluţii de amplasare eficientă a platformelor gospodăreşti sau de suplimentare a celor existente, poziţionarea judicioasă de containere şi recipiente, eventual cu sortare prealabilă.
3. Colectarea deşeurilor menajere şi stradale se va face la nivel de zonă, subzonă sau gospodărie individuală prin pubele moderne, cu rotile sau cu saci din material plastic.
4. Soluţionarea problemelor legate de salubrizare se face în funcţie de zonificarea funcţională prevăzută în documentaţiile urbanistice.
5. La poziţionarea şi dimensionarea punctelor de colectare se vor avea în vedere normele şi actele normative în vigoare precum şi caracterul zonei. Măsurile de salubrizare ale localităţii nu vor afecta urbanistic, funcţional şi compoziţional cadrul construit.
6. Se vor evita de asemenea, depozitările întâmplătoare ale gunoiului, mai ales în zonele reziduale, zonele verzi plantate, protejate în albiile apelor, etc. În caz contrar se vor lua măsurile necesare, faptele în cauză fiind sancţionate drastic conform legilor în vigoare.
7. Intervenţiile serviciului de salubritate vor urmări corelarea orelor de depozitare şi colectare cu orele în care proprietarii sunt prezenți la domiciliu.
8. De asemenea, activităţile de salubrizare vor fi efectuate astfel încât să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze imaginea ansamblului.
9. Asigurarea serviciului de salubritate va fi urmărită îndeaproape, aducându-i-se îmbunătăţiri prin adoptarea soluţiilor rezultate în urma studiilor recente sau aplicând experienţa ţărilor avansate.

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR ŞI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

1. Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora este interzisă conform articolului 10 din R.G.U.
2. Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Fac excepţie construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform articolului 11 din R.G.U.
3. Autorizarea executării construcţiilor generatoare de riscuri tehnologice se va face în baza prevederilor articolului 12 din R.G.U.
4. Asigurarea echipării tehnico – edilitare în localitate se va face conform articolului 13 din R.G.U.
5. Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei conform articolului 14 din R.G.U.
6. Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia respectării indicilor maximi admiși ai P.O.T. şi C.U.T. stabiliţi prin documentaţiile de urbanism şi precizaţi în Certificatul de urbanism (vezi art. 15 şi Anexa nr. 2 din R.G.U.)
7. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentaţiilor de urbanism aprobate şi conforme cu art. 16 din R.G.U.

5. REGULI DE AMPLASARE/DIMENSIONARE CONSTRUCȚII ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1. Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale conform anexei nr. 3 din R.G.U.
2. Autorizarea executării construcţiilor în zona drumului public se poate face cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice pentru:

- Construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
- Parcaje, garaje şi locuințe;

- Conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii ori alte instalaţii ori construcţii de acest gen.

3. În sensul prezentului Regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.
4. Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea şi respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului şi a coeficientului de utilizare a terenului, precum şi a regimului maxim de înălţime, aşa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referinţă.
5. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului şi regimul de înălţime caracterizează construcţia. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcţii de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălţime este una rezultantă prin restricţionarea simultană şi comună conform valorilor maxim admise.
6. Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălţime, respectiv a înălţimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unităţile teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament. În situaţiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălţime, cât şi o înălţime maxim admisă, aceste condiţii trebuie îndeplinite cumulativ.
7. În condiţiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcţie de necesităţile tehnice şi funcţionale.
8. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălţimea construcţiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul cel mai înalt al terenului natural din zona pe care urmează sa se construiasca clădirea. Punctul cel mai înalt al terenului natural din zona pe care urmează sa se construiasca clădirea va fi baza planului paralel cu terenul natural ce se va ridica la înălțimea maximă permisa la streasina/atic sau coama, daca este specificat, prin unitatea teritorială de referință. Toate stresinile/aticele sau în cazurile în care exista reglementări specifice, coamele clădirii trebuie sa se incadreze în planul paralel cu terenul natural rezultat.

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

1. Autorizarea executării construcţiilor se face în condiţiile respectării regimului de aliniere prevăzut în documentaţiile de urbanism şi stabilită prin Certificatul de urbanism, conform art. 23 din R.G.U.
- Aliniament – linia de demarcaţie între terenurile aparţinând domeniului public şi cele aparţinând domeniului privat (linia gardului, a lotului, etc.)
- Regim de aliniere – linia construcţiilor care urmăreşte fronturile construite ale clădirilor

2. Regulile de amplasare faţă de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv, demisolurilor şi părţilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Aceasta regula se aplica și pentru alinierea principala fata de drumuri private.
3. Pentru fiecare situaţie în parte, se va asigura coerenţa fronturilor stradale în funcţie de situaţia vecinătăţilor şi a caracterului general al străzii.

DISTANŢE MINIME OBLIGATORII FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI FAŢĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI

1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare conform Codului Civil:
- 2,00 m - dacă sunt ferestre;
- 0,60 m - dacă nu sunt ferestre,

precum şi dacă sunt asigurate distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri (vezi art. 24 din R.G.U.)
2. Se recomandă evitarea apariţiei de noi calcane din considerente estetice şi economice.

AMPLASAREA CONSTRUCŢIILOR PE ACEEAŞI PARCELĂ. DISTANŢE MINIME OBLIGATORII

1. Distanţele între clădirile nealăturate pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreţinerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism.

2. Condiţiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul regulament.
3. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele faţă de altele în interiorul aceleiaşi parcele se stabileşte pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu (PUD), dacă prevederile privind unitatea teritorială de referinţă nu dispun altfel.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

1. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. Accesul în spațiile cu funcțiuni publice se va face cu trepte, cât și cu rampe ce vor asigura intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și a persoanelor handicapate;
3. Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă:

- există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi art. 25 din R.G.U.)
- se asigură accese pietonale corespunzătoare importanţei şi destinaţiei construcţiei (vezi art. 26 din R.G.U.)

4. În sensul prezentei reguli, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
5. Reţeaua de drumuri precum şi retragerea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face conform actelor normative care statuează direct sau indirect acest domeniu: Normativul departamental pentru elaborarea studiilor de circulaţie din localităţi şi teritoriul de influenţă – C 242 / 1993.
6. Organizarea circulaţiei se va face în conformitate cu propunerile din documentaţia urbanistică P.U.G. sau P.U.Z., dupa caz.

7. Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea asigurării acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizaţia de construire.
8. În cazul imposibilităţii tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spaţiilor de parcare prevăzute prin prezentul Regulament, sau în cazul existenţei unor restricţii privind realizarea de spaţii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în conformitate cu prevederile din cadrul reglementărilor unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.

1. Lucrările de îmbunătăţire, extindere sau mărire de capacitate a reţelelor edilitare se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
2. Reţelele tehnico – edilitare aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.
   Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare existente și se vor căuta soluții pentru a suplini lipsa unor rețele;
3. Sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperisuri, copertina și de pe terenul amenajat sa se faca către un sistem intern de canalizare – fără să afecteze proprietățile învecinate;
4. Se va acorda o atenție specială problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admite sa fie vizibile rețele de gaze naturale, de termoficare sau electrice aeriene;
5. Nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice decât în zonele anexe, inaccesibile publicului larg și numai în nise.
6. Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi sau ale furnizorilor de utilităţi este interzisă.
7. Se admit soluții de echipare edilitară în sistem individual, doar dacă rețelele edilitare sunt în fază de proiect sau nu sunt fezabile din punct de vedere tehnic sau financiar.
8. În sensul prezentei reguli, prin soluţii de echipare edilitară în sistem individual se înţelege asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare prin construcţii şi/sau instalaţii realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

9. Autorizarea executării construcţiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
10. La elaborarea documentaţiilor de urbanism de tip PUD se va ţine seama de condiţiile impuse de operatorul de servicii pentru extensiile, mărirea capacităţii sau înlocuirea reţelelor de apă-canal.
11. Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în reţeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluţii de colectare, stocare, infiltrare locală în sol şi evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
12. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spaţiu interior destinate colectării deşeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune cu caracter privat/individual sau public/colectiv.
13. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.
14. De la dispoziţiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul administraţiei publice locale, pentru locuinţe individuale, în următoarele condiţii:

(a) realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;

(b) beneficiarul se obligă să se racordeze construcţia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reţeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

15. Pentru celelalte categorii de construcţii se poate deroga de la prevederile alin. (13) cu avizul organelor administraţiei publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
16. Lucrările de racordare şi de branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
17. Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea

operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

18. Extinderile de reţele, lucrările de mărire a capacităţii ori noile reţele construite, indiferent de natura ori regimul reţelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste reţele, în limita capacităţii lor şi cu respectarea condiţiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua reţea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacităţii reţelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obţine o plată proporţională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilităţi.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII.

1. Se vor menţine parcelele actuale, în special în zonele unde dimensiunile loturilor şi trama stradală determină carcaterul specific al zonei.
2. În caz de reparcelare, parcelele propuse vor fi astfel dimensionate încât să permită amplasarea clădirilor în bune condiţii (orientare, însorire, vânturi dominante, etc.) şi cu respectarea reglementărilor din PUZ.
3. Se considera parcele construibile doar parcelele ce au o suprafata de minim 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice conform HCL nr 9/2008 emis de Primăria Comunei Fundata.
4. Aceste condiţii se aplică atât parcelelor cu forme geometrice regulate cât şi celor cu forme geometrice neregulate.
5. Aspectul exterior al construcțiilor: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu depreciază cu aspectul general al zonei.
6. Prescriptiile vor urmări armonizarea construcțiilor noi ce cele învecinate (finisaje, ritmari plin – gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii și al invelitorii, etc…), îmbunătățirea aspectului compozitional și arhitectural prin folosirea de materiale noi și moderne, racordarea funcțională între clădiri sau între clădiri și amenajarile exterioare cu caracter public.

9. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

1. Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei, conform specificaţiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă cuprinse în prezentul Regulament.
2. Vegetaţia înaltă matură va fi protejată şi păstrată, conform condiţiilor prevăzute la nivelul unităţilor teritoriale de referinţă. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situaţie poziţia exactă, esenţa şi circumferinţa trunchiului pentru arborii maturi existenţi pe parcelă, inclusiv a celor propuşi pentru tăiere, precum şi poziţia exactă şi esenţa pentru arborii propuşi spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înţelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferinţă egală sau mai mare decât 50 cm.
3. Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al clădirilor.
4. Nu se admite folosirea sub nici o forma a materialelor improprii: sârma ghimpata, etc.
5. Porţile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spaţiul public.
6. Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluţii de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardiniere, banchete, panouri publicitare, etc.).
7. Se recomandă ca indiferent de soluţiile adoptate, acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecţi peisagişti, ce vor fi supuse aprobărilor legale.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

Terenul studiat ce face obiectul PUZ-ului are o suprafață de **2700.0 mp.**

Conform documentațiilor de urbanism, PUG Fundata, terenul se afla în extravilanul comunei Fundata, nefiind reglementat. Se dorește reglementarea acestuia prin introducerea acestuia în **UTR 1 - Zonă locuințe individuale.**

Reglementările propuse se pot studia şi în planşa aferentă Regulamentului Urbanistic.

Pe baza acestui regulament se vor elibera autorizații de construire.

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTR 1 - Zonă locuințe individuale

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

1.1 În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni:

- Locuinţe individuale, izolate
- Locuinte individuale, cuplate
- Dotări complementare locuirii
- Anexe gospodaresti
- Spații tehnice pentru funcțiunile propuse
- Parcaje la sol
- Amenajari exterioare

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

2.1. În zona PUZ – ului se permit următoarele funcțiuni cu condiții:

- Se admit funcțiuni complementare locuirii, care nu generează zgomot, vibrații etc (servicii nepoluante)
- Anexe gospodărești pentru activități agricole la nivel de gospodărie (adăposturi de animale, depozite de produse agricole, sere, ș.a.) vor fi amplasate la minim 10,0 m de locuință, cu condiția respectării normele în vigoare privind sănătatea populației, sanitar veterinare și siguranța alimentelor, mediu, după caz.

ARTICOLUL 3 - INTERDICȚII DE UTILIZARE

3.1. Se interzic următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- orice funcțiuni, clădiri și amenajări care contravin normelor de protecție stabilite pe plan local.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni de depozitare şi comerț en gros, indiferent de gabaritul acestora;
- lucrări de terasamente şi sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;.
- orice funcțiuni/activități nu sunt prevăzute ca fiind permise sau permise cu condiții.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

4.1. O parcelă se considera construibila dacă îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- Are o suprafata de minim 1000 mp pentru persoane fizice și 2000 mp pentru persoane juridice conform HCL nr 9/2008 emis de Primăria Comunei Fundata.
- Există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor si se asigură accese pietonale corespunzătoare importanţei şi destinaţiei construcţiei. Prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

4.2. Nu se recomanda compartimentarea terenului in parcele minime construibile.

4.3. Parcelele trebuie sa aibe forme regulate, fiind recomandat ca părțile laterale perpendiculare pe strada sau pe circulatia pietonala majoră.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTE

5.1. Regimul de aliniere al construcţiilor este reprezentat în planşa de reglementări cu linie roşie şi are următoarele distanţe:

Regimul de aliniere principal fata de aliniament va fi conform planşei de reglementări urbanistice şi anume:

Regim de aliniere principal

- regimul de aliniere principal este poziţionat la o distanță de **10.00 m** faţă de aliniament catre drum conform planșei de reglementări urbanistice.
- regimul de aliniere este poziţionat la o distanță de **14.50 m** față de axul caii de acces propusa spre modernizare drum Paicel, nr cad. 102438.

5.2. Clădirile pot avea "ieşinduri" (console, etc.) sau retrageri locale în funcţie de studiul volumelor construite în limita aliniamentelor propuse în planşa de regulament U2.

5.3. În situaţiile în care există retrageri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin două parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate.

5.4. În cazul parcelelor de colț alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu spațiul public sau cu drumuri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1. Regimul de aliniere al construcţiilor este reprezentat în planşa de reglementări cu linie roşie şi are următoarele distanţe:

Regim de aliniere lateral:

- regimul de aliniere lateral stanga este poziţionat la o distanță de **8.00 m** faţă de limita parcelei pentru lotul 2
- regimul de aliniere lateral stanga este poziţionat cuplat pentru locuințe cuplate sau la o distanță de **5.00 m** faţă de limita parcelei pentru lotul 1
- regimul de aliniere lateral dreapta este poziţionat la o distanță de **8.00 m** faţă de limita parcelei pentru lotul 1
- regimul de aliniere lateral dreapta este poziţionat cuplat pentru locuințe cuplate sau la o distanță de **5.00 m** faţă de limita parcelei pentru lotul 2

Regim de aliniere posterior:

- regimul de aliniere posterior este poziţionat la o distanță de **8.00** m faţă de limita de proprietate conform planșei de reglementări urbanistice.

6.2. Clădirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 m.
6.3. În toate cazurile se va avea în vedere respectarea de condiţiilor de protecţie obligatorii faţă de incendiu conform P118 în varianta în vigoare la emiterea certificatului de urbanism și HG 571/2016 şi alte norme tehnice specifice care suprascriu aceste norme sau reglementează suplimentar din orice alte condiții necesare.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

7.1. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă vor respecta prevederile conținute în plansa U2 – Planșa Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul Regulament.
7.2. Distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3.0 m (cu respectarea distanțelor minime legale conform normativelor specifice).
7.3. Anexele gospodărești pot fi alipite între ele sau de construcțiile având funcțiunea de locuire cu condiția respectării normelor de sănătatea populației, protectie la incendiu și sanitar-veterinare.
7.4. Anexele gospodăreşti care constituie surse de poluare vor fi amplasate la minim 10.0 m de locuință, cu respectarea distanțelor prevăzute în normele de sănătatea populației și sanitar-veterinare în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE

8.1. Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere legal instituită, conform destinaţiei construcţiei. Accesul carosabil pe parcelă va avea o lățime de minimum 4 metri;
8.2. Amenajarea accesului la proprietate din zona drumurilor publice se vor realiza în conformitate cu avizul administratorului drumului.

8.3. Accesul administratorilor infrastructurii tehnico-edilitare la echipamente și instalații se va face direct din domeniul public sau în conformitate cu condițiile specifice de acces la proprietăți stabilite prin legislația specifică. Echipamentele și instalațiilor vor fi astfel amplasate încât să nu stânjenească circulația pietonală și auto.
8.4. Spațiile publice vor fi amenajate astfel încât să corespundă cerințelor de deplasare referitoare la accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, persoanele cu mobilitate redusă, inclusiv pentru cei care folosesc scaune cu rotile; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.
8.5. Rampele de acces la locurile de parcare din interiorul parcelelor nu vor produce nicio modificare la nivelul trotuarului aferent drumului public/privat, cu excepția teșiturii bordurii.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

9.1. Staţionarea vehiculelor se va face exclusiv în interiorul parcelei.
9.2. Necesarul locurilor de parcare va fi de doua locuri de parcare per unitate locativa.
9.3. Infrastructura aferentă va fi dimensionată conform NP24/2022 sau a normativelor mai actuale ce suprascriu acest normativ.
9.4. Staţionarea autovehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcţii şi instalaţii cât şi în timpul funcţionării clădirilor se va face în afara drumurilor publice.
9.5. Zonele de parcare cu mai mult de 3 locuri de parcare vor avea plantat cel puțin un copac la 3 locuri de parcare și vor fi dotate cu mobilier pentru deșeuri.
9.6. Se vor reduce pe cat posibil suprafețele asfaltate în zona parcarilor si se vor adopta soluții de pavare ecologica, inclusiv pentru aleile pietonale, cum ar fi: pavaje permeabile, dale de gazon, piatra naturala, pavaje cu iarba armata, etc.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

10.1. Înălţimea la streaşină sau atic a clădirii va fi cea prevăzută prin planşa de reglementări:
- Maxim **5.5 m** la streașină/atic de la CTA si maxim **11.0 m** la coama de la CTA , corespunzătoare unui regim maxim de înălțime de **S/D+P+M,** măsurându-se de

la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai înalt al acoperisului.
10.2. În culoarele rezervate reţelelor electrice, înălţimea se subordonează normelor specifice, dacă este cazul.
10.3. Se va avea în vedere stabilirea înălțimii maxime admise în raport cu o axa paralelă la panta terenului natural.
10.4. Prin mansardă (M), se înțelege nivelul locuibil din spațiul șarpantei, cuprins între învelitoare și ultimul nivel al unei clădiri, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort necesare locuirii, cu înălțimea liberă minimă de 1,20 m și cu suprafața construită de maximum 70% din suprafața ultimului nivel; Mansarda se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea POT și CUT; Prin demisol (D) se înțelege un nivel parțial îngropat, în cazul construirii specifice în zonă; Din perspectiva securității la incendiu, în raport cu normativul P118-2025, demisolul se consideră nivel suprateran al construcţiei atunci când pardoseala lui este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător, cu amplasată sub nivelul terenului şi se include în numărul de niveluri supraterane; Pe terenurile în pantă, demisolul este considerat nivel suprateran atunci când are îndeplinită condiţia de suprateran pe 50% sau mai mult din perimetru; Subsolul este nivelul construit al construcţiei având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) adiacent cu mai mult de jumătate din înălţimea lui liberă; Subsolurile se includ în numărul nivelurilor subterane ale construcţiei.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

11.1. Aspectul clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii, răspunzând exigenţelor actuale ale arhitecturii şi va fi subordonat cerințelor şi prestigiului investitorilor şi zonei.
11.2. Volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu vecinătăţile imediate.
11.3. Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală.
11.4. Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor.
11.5. Formele și proporțiile construcțiilor propuse vor pune accent pe conservarea și valorificarea specificului local și pe relația construcțiilor propuse cu terenul în pantă. Se vor cauta acele conformari care presupun un minim de excavații și un minim de deplasare de pamant în vederea realizării construcțiilor. Se va evita

realizarea unor subsoluri adanc decupate în teren și se va opta pentru așezarea în trepte.

11.6. Construcțiile propuse vor ține cont de Ghidul de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural întocmit de OAR pentru zona Bran.

11.7. Acoperisul va fi cat mai simplu, cu pante egale. Nu se admit jocuri în acoperiș, mai multe ape, pante diferite, diferente de nivel la coama.

11.8. Este interzisă modelarea semnificativă a terenului care depreciază aspectul zonei prin realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinătăților sau prin săpături care pot produce destabilizari ale terenului. Zidurile de sprijin vor fi minime și vor fi imbracate in vegetatie sau cu materiale naturale. Se recomanda împrejmuirea cu vegetatie, acoperirea teraselor cu iarba sau cu materiale naturale.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

12.1. Autorizarea executării construcţiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică sau în lipsa acestora, asigurarea unor soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, până la realizarea rețelelor/instalațiilor centralizate.

12.2. Este interzisă realizarea racordării la rețeaua publică de apă în lipsa branșamentului la rețeaua publică de canalizare sau în lipsa unei soluții locale de tratare a apelor uzate menajere prin stații de epurare sau fose etanșe vidanjabile cu o capacitate minimă de 2,0 mc.

12.3. Deversarea apelor uzate menajere pe domeniul public este interzisă.

12.4. Contoarele vor fi obligatoriu amplasate în nișele prevăzute în planul împrejmuirii; Prescripțiile se aplică în mod corespunzător și rețelelor de gaze naturale.

12.5. Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administraţiei publice locale, este interzisă.

12.6. Construcțiile vor fi echipate cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii; Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

12.7. Se interzice montarea pe faţada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV;

12.8. Gospodăria va fi prevăzută cu o platformă sau cu un spaţiu interior destinat colectării deşeurilor menajere; În cazul în care se utilizează platforme publice comune destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deşeurilor menajere, acestea vor fi amenajate la distanţă de minimum 10,0 m de ferestrele locuinţelor, vor fi împrejmuite și impermeabilizate. Împrejmuirea va fi opacă până la înălțimea de 1,40m şi transparentă peste cota de 1,40m.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ŞI SPAȚII PLANTATE

13.1. Suprafeţele libere şi plantate vor respecta bilanţul teritorial propus şi vor ocupa minim **50%** din suprafaţă.
13.2. Terenul rămas liber în urma retragerii față de aliniament va fi tratat ca și grădină de fațadă în proporție de minim 40% și va fi amenajat cu vegetație.
13.3. Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 100mp.
13.4. În zonele de versanţi se recomanda plantarea cu specii de arbori şi pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanţilor, conform unui aviz de specialitate.
13.5. Recepția construcției este condiționată de existența unui număr de minim 6 arbori și/sau pomi, plantați în interiorul parcelei.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

14.1. Împrejmuirile spre drumul public sau privat vor avea maxim 1,50 m din care un soclu de 0,3 m.
14.2. Gardurile dintre proprietăţi pot fi realizate pe o înălţime de 2,20 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetaţie, în funcţie de opţiunile proprietarilor.
14.3. Nu se admite utilizarea sub nici o forma a sârmei ghimpate sau a împrejmuirilor continui din zidărie sau beton armat.
14.4. Autorizarea executării împrejmuirilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
14.5. Este interzisă utilizarea de materiale plastice (policarbonat, plexiglas, pvc, ș.a.);
14.6.Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

14.7. Împrejmuirile parcelelor de colț vor fi obligatoriu transparente pentru asigurarea vizibilității.
14.8. Porțile de acces pe parcelă se vor deschide spre interiorul parcelei sau în planul imprejmuirii.
14.9. Realizarea împrejmuirii pe limita de proprietate se va face în conformitate cu Codul Civil, cu acordul vecinului.
14.10. Împrejmuirea spre spațiul public și/sau drumuri va fi prevăzută cu nișe dedicate pentru amplasarea contoarelor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (POT)

15.1. Procentul de Ocupare a Terenului va fi:
- **POT = 15%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

16.1. Coeficientul de Utilizare a Terenului va fi :
- **CUT = 0.30 mp/mp ADC**

ARTICOLUL 17 - MODIFICĂRI ALE PUZ

17.1. Orice modificare a PUZ - ului se face numai în cazuri bine justificate, prin reactualizarea sa şi numai prin avizarea şi aprobarea noii teme de proiectare de către Consiliul Judeţean Brașov, respectiv Consiliul Local Fundata, cu acordul scris al proiectantului PUZ-ului initial.

SECȚIUNEA IV

ARTICOLUL 18 - RECOMANDĂRI SPECIALE PENTRU DEŢINĂTORII DE TERENURI SAU IMOBILE ÎN ZONA PUZ - ULUI.

18.1. Se vor întocmi studii geotehnice și planuri topografice vizate OCPI pentru toate lucrările de construcţii.
18.2. Se vor urmări acțiunile ce urmăresc protectia mediului și se vor sancționa drastic încălcările normelor de protectie a mediului natural și construit.

SECȚIUNEA V

ARTICOLUL 19 - UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINTA

19.1. Se propune o singura unitate teritorială de referință:

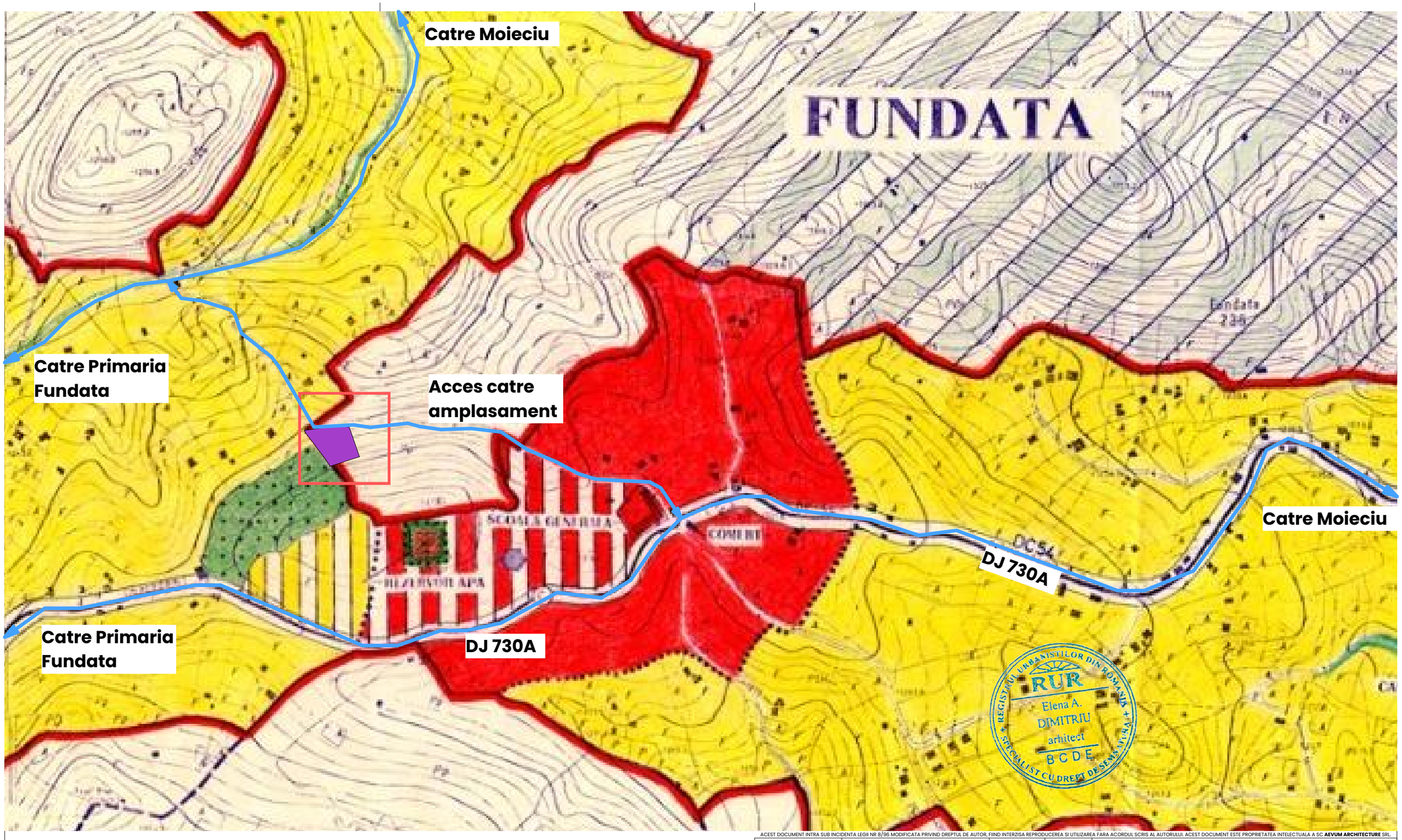
UTR 1 - locuințe individuale

Întocmit,
Arh. Andrian Razvan G.

AEVUM ARCHITECTURE SRL
CUI 54804640 J2026035915007
DOROHOI | ROMANIA

Coordonator Urbanism,
Arh. Dimitriu Elena

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Elena A. DIMITRIU
arhitect
B C D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA



LEGENDA PLANSA 0 - INCADRARE IN TERITORIU

- Teren studiat
- Traseu de acces
- Zona studiata

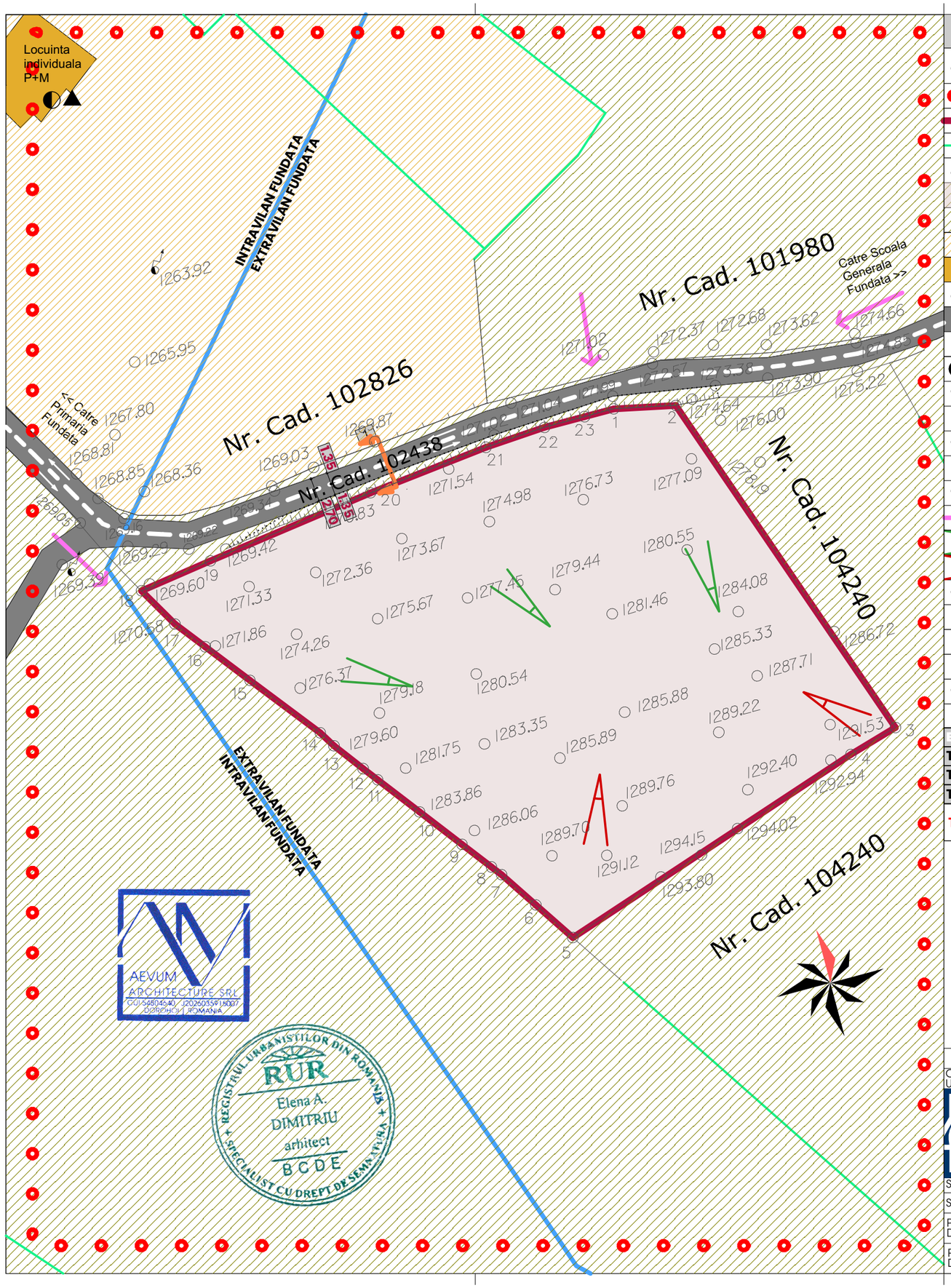
AEVUM ARCHITECTURE SRL
CUI 54804640 J2026035915007
DOROHOI | ROMANIA

ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR 8/96 MODIFICATA PRIVIND DREPTUL DE AUTOR, FIIND INTERZISA REPRODUCEREA SI UTILIZAREA FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SC **AEVUM ARCHITECTURE** SRL.

		SEMNATURA	LITERA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
COORDONATOR URBANISM	arh. DIMITRIU Elena				
	SC AEVUM ARCHITECTURE SRL J2026035915007 | aevum.arch.office@gmail.com | 0746 600 990			Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	**PROIECT NR.** 05/06.2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	**SCARA** 1:5000	**PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)** Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	**FAZA** P.U.Z.
SEF PROIECT	**arh. DIMITRIU Elena**				
PROIECTAT & DESENAT	**arh. ANDRIAN Razvan G.**				
PROIECTAT & DESENAT	**arh. IRIMIA Carmen A.**		**DATA** 06.2026	Incadrare in teritoriu	**PLANSA NR.** U0

format A3

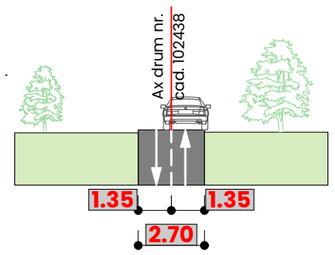
Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC AEVUM ARCHITECTURE SRL. Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru acestui lucrare. Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al SC AEVUM ARCHITECTURE SRL.



LEGENDA PLANSA U1 - SITUATIA EXISTENTA

- LIMITE
  - LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA STUDIATA
  - LIMITA TEREN PROPRIETATE STUDIAT
  - LIMITA PROPRIETATE PARCELE INVECINATE
- FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
  - TEREN STUDIAT
  - TERENURI LIBERE DE CONSTRUCTII
  - ZONE FUNCTIUNEA DE LOCUIRE
  - CLADIRI CU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE
- CIRCULATII, PLATFORME
  - CIRCULATII AUTO
- STAREA CONSTRUCTIILOR
  - CONSTRUCTII AFLATE ÎN STARE BUNA / MEDIE / PROASTA
- TIPUL DE ACOPERIRE
  - ACOPERIRE TIP SARPANTA / TERASA
- REGIM DE INALTIME
  - **P/P+2E** PARTER / PARTER + N ETAJE
- AXE VIZUALE, PERSPECTIVE
  - VEDERI FAVORABILE CATRE AMPLASAMENT
  - PERSPECTIVE FAVORABILE
  - PERSPECTIVE NEFAVORABILE
- DISFUNCTIONALITATI
  - \- TERENURI NECONSTRUITE
  - \- DRUMURI SUBDIMENSIONATE, NEMODERNIZATE, CU IMBRACAMINTE PROVIZORIE
  - \- SPATII VERZI NEAMENAJATE, IMPREJMUIRI CU ASPECT NECORESPUNZATOR
- PRIORITATI
  - \- AMENAJAREA CAILOR DE ACCES

BILANT TERITORIAL EXISTENT:	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	0.0 m²	0,00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.0 m²	0,00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2700.0 m2	100,00%
TOTAL TEREN	2700.0 m²	100,00 %

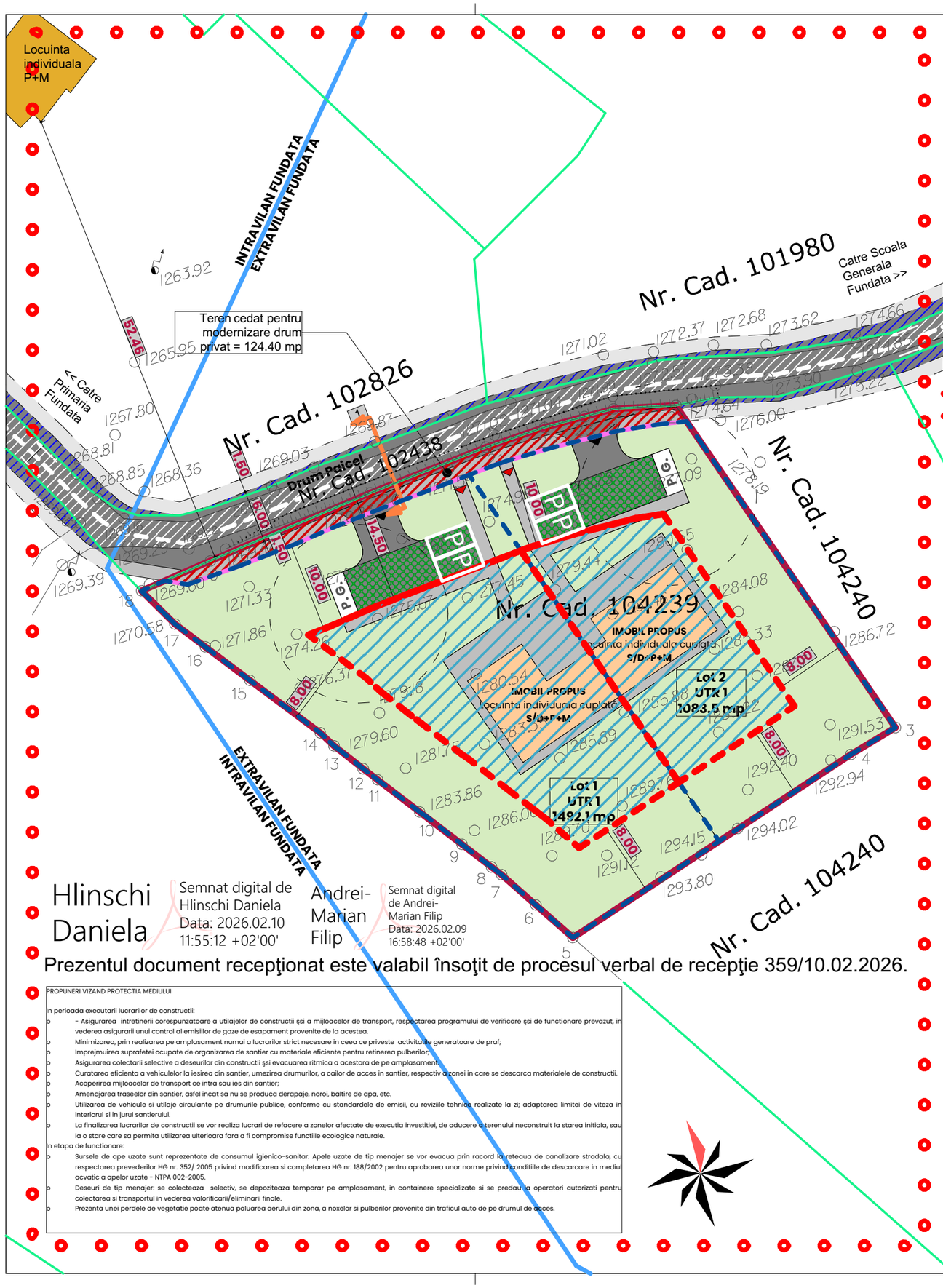


ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR 8/96 MODIFICATA PRIVIND DREPTUL DE AUTOR, FIIND INTERZISA REPRODUCEREA SI UTILIZAREA FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SC **AEVUM ARCHITECTURE** SRL

		SEMNATURA	LITERA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
COORDONATOR URBANISM	arh. DIMITRIU Elena			
	SC AEVUM ARCHITECTURE SRL J2026035915007 | aevum.arch.office@gmail.com | 0746 600 990			Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie
				PROIECT NR. 05/06.2026
				PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)
				FAZA P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	**SCARA** 1:500	Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239
SEF PROIECT	**arh. DIMITRIU Elena**			
PROIECTAT & DESENAT	**arh. ANDRIAN Razvan G.**			
PROIECTAT & DESENAT	**arh. IRIMIA Carmen A.**		**DATA** 06.2026	Situatia existenta
				PLANSA NR. U1

format A3

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC AEVUM ARCHITECTURE SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru acestui lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al SC AEVUM ARCHITECTURE SRL



Hlinschi Daniela
Semnat digital de Hlinschi Daniela
Data: 2026.02.10 11:55:12 +02'00'

Andrei-Marian Filip
Semnat digital de Andrei-Marian Filip
Data: 2026.02.09 16:58:48 +02'00'

Prezentul document recepţionat este valabil însoţit de procesul verbal de recepţie 359/10.02.2026.

PROPUNERI VIZAND PROTECTIA MEDIULUI

In perioada executarii lucrarilor de constructii:

- - Asigurarea intretinerii corespunzatoare a utilajelor de constructii şsi a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare şsi de functionare prevazut, in vederea asigurarii unui control al emisiilor de gaze de esapament provenite de la acestea.
- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrarilor strict necesare in ceea ce priveste activitatile generatoare de praf;
- Imprejmuirea suprafetei ocupate de organizarea de santier cu materiale eficiente pentru retinerea pulberilor;
- Asigurarea colectarii selective a deseurilor din constructii şsi evacuarea ritmica a acestora de pe amplasament;
- Curatarea eficienta a vehiculelor la iesirea din santier, umezirea drumurilor, a cailor de acces in santier, respectiv a zonei in care se descarca materialele de constructii.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intra sau ies din santier;
- Amenajarea traseelor din santier, asfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.
- Utilizarea de vehicule si utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteza in interiorul si in jurul santierului.
- La finalizarea lucrarilor de constructii se vor realiza lucrari de refacere a zonelor afectate de executia investitiei, de aducere a terenului neconstruit la starea initiala, sau la o stare care sa permita utilizarea ulterioara fara a fi compromise functiile ecologice naturale.

In etapa de functionare:

- Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradala, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate - NTPA 002-2005.
- Deseuri de tip menajer: se colecteaza selectiv, se depoziteaza temporar pe amplasament, in containere specializate si se predau la operatori autorizati pentru colectarea si transportul in vederea valorificarii/eliminarii finale.
- Prezenta unei perdele de vegetatie poate atenua poluarea aerului din zona, a noxelor si pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces.

format A3

LEGENDA PLANSA U2.1 - PROPUNERE DE MOBILARE

- LIMITE
  - LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA STUDIATA
  - LIMITA DE PROPRIETATE TEREN STUDIAT
  - LIMITA ALINIAMENT
  - LIMITA PARCELA PROPUSA
- FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
  - LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- CIRCULATII
  - CIRCULATII AUTO EXISTENTE
  - CIRCULATII AUTO PROPUSE — ACCES AUTO
  - CIRCULATII PIETONALE — ACCES PIETONAL
  - SAGETI DE SENS SI AX DRUM
  - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE PE TERENURI PRIVATE
  - CIRCULATII AUTO PROPUSE PE TERENURI PRIVATE
- ALINIERI
  - REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL
  - REGIM DE ALINIERE LATERAL SI POSTERIOR
  - ZONA EDIFICABILA
- PROPUNERI
  - LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE
  - SUPRAFETE PLANTATE — DALE INIERBATE
  - P. G. — PLATFORMA GOSPODAREASCA
  - TEREN CEDAT PENTRU MODERNIZARE DRUM

Parcari:
Numarul de locuri de parcari va fi determinat conf RGU HG 525/1996:
- Pentru locuinte individuale - 1-5 locuri de parcare pe fiecare lot.
Inaltimea maxima a constructiilor se calculeaza de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai inalt al acoperisului.
In cazul in care se vor construi locuinte izolate, retragerea laterala dintre cele doua parcele va fi de 5 m pentru fiecare parcela.



BILANT TERITORIAL EXISTENT:	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	0.00 m²	0,00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.00 m²	0,00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2700.00 m2	100,00%
TOTAL TEREN	2700.00 m2	100,00%
BILANT TERITORIAL PROPUS:	**SUPRAFATA**	**% DIN TOTAL**
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	405.00 m2	15.00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	945.00 m2	35.00%
din care terenuri cedate pentru modernizare drum	124.40 m2	6.04%
TERENURI AMENAJATE - ZONE PLANTATE	1350.00 m2	50.00%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ	2700.00 m²	100,00 %

UTR 1
Zona locuinte individuale
S: 2700.0 m²

Regim de inaltime S/D+P+M	
H str. 5.5 m de la C.T.A.	H coamă 11.0 m de la C.T.A.
P.O.T. 15 %	C.U.T. 0.30

AEVUM ARCHITECTURE SRL
CUI 54804640 J2026035915007
DOROHOI | ROMANIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Elena A. DIMITRIU
arhitect
B C D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR 8/96 MODIFICATA PRIVIND DREPTUL DE AUTOR, FIIND INTERZISA REPRODUCEREA SI UTILIZAREA FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SC **AEVUM ARCHITECTURE** SRL.

		SEMNATURA	LITERA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
COORDONATOR URBANISM	arh. DIMITRIU Elena			

SC AEVUM ARCHITECTURE SRL
J2026035915007 | aevum.arch.office@gmail.com | 0746 600 990

Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie

PROIECT NR. 05/06.2026

PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)

Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239

FAZA P.U.Z.

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	**arh. DIMITRIU Elena**		1:500
PROIECTAT & DESENAT	**arh. ANDRIAN Razvan G.**		
PROIECTAT & DESENAT	**arh. IRIMIA Carmen A.**		**DATA** 06.2026

Reglementari urbanistice - Propunere de mobilare

PLANSA NR. U2.1

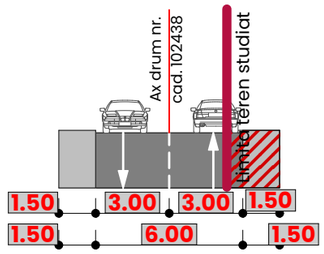
Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC AEVUM ARCHITECTURE SRL. Prezentul proiect poate fi facut doar cu acordul prealabil al SC AEVUM ARCHITECTURE SRL. Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar pentru acesta lucrare. - Orice reproducere

LEGENDA PLANSA U2 - REGLEMENTARI URBANISTICE

- LIMITE
  - LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA STUDIATA
  - LIMITA DE PROPRIETATE TEREN STUDIAT
  - LIMITA ALINIAMENT
  - LIMITA PARCELA PROPUSA
- FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
  - LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- CIRCULATII
  - CIRCULATII AUTO EXISTENTE
  - CIRCULATII AUTO PROPUSE — ACCES AUTO
  - CIRCULATII PIETONALE — ACCES PIETONAL
  - SAGETI DE SENS SI AX DRUM
  - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE PE TERENURI PRIVATE
  - CIRCULATII AUTO PROPUSE PE TERENURI PRIVATE
- ALINIERI
  - REGIM DE ALINIERE PRINCIPAL
  - REGIM DE ALINIERE LATERAL SI POSTERIOR
  - ZONA EDIFICABILA
- PROPUNERI
  - TEREN CEDAT PENTRU MODERNIZARE DRUM

Parcari:
Numarul de locuri de parcari va fi determinat conf RGU HG 525/1996:
- Pentru locuinte individuale - 1-5 locuri de parcare pe fiecare lot.

Inaltimea maxima a constructiilor se calculeaza de la punctul cel mai coborat al trotuarului perimetral pana la punctul cel mai inalt al acoperisului.
In cazul in care se vor construi locuinte izolate, retragerea laterala dintre cele doua parcele va fi de 5 m pentru fiecare parcela.



BILANT TERITORIAL EXISTENT:	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	0.00 m²	0,00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.00 m²	0,00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2700.00 m2	100,00%
TOTAL TEREN	2700.00 m2	100,00%
BILANT TERITORIAL PROPUS:	**SUPRAFATA**	**% DIN TOTAL**
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	405.00 m2	15.00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	945.00 m2	35.00%
din care terenuri cedate pentru modernizare drum	124.40 m2	6.04%
TERENURI AMENAJATE - ZONE PLANTATE	1350.00 m2	50.00%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ	2700.00 m²	100,00 %

UTR 1
Zona locuinte individuale
S: 2700.0 m²

Regim de inaltime S/D+P+M	
H str. 5.5 m de la C.T.A.	H coamă 11.0 m de la C.T.A.
P.O.T. 15 %	C.U.T. 0.30

Locuinta individuala P+M

INTRAVILAN FUNDATA
EXTRAVILAN FUNDATA

Teren cedat pentru modernizare drum privat = 124.40 mp

<< Catre Primaria Fundata

Catre Scoala Generala Fundata >>

Nr. Cad. 101980
Nr. Cad. 102826
Nr. Cad. 102438
Drum Pgicel
Nr. Cad. 104239
Nr. Cad. 104240

Lot 2 UTR 1 1053.5 mp
Lot 1 UTR 1 1492.1 mp

EXTRAVILAN FUNDATA
INTRAVILAN FUNDATA

Nr. Cad. 104240

Hlinschi Daniela
Semnat digital de Hlinschi Daniela
Data: 2026.02.10 11:55:12 +02'00'

Andrei-Marian Filip
Semnat digital de Andrei-Marian Filip
Data: 2026.02.09 16:58:48 +02'00'

Prezentul document recepţionat este valabil însoţit de procesul verbal de recepţie 359/10.02.2026.

PROPUNERI VIZAND PROTECTIA MEDIULUI

In perioada executarii lucrarilor de constructii:
- Asigurarea intretinerii corespunzatoare a utilajelor de constructii şsi a mijloacelor de transport, respectarea programului de verificare şsi de functionare prevazut, in vederea asigurarii unui control al emisiilor de gaze de esapament provenite de la acestea.
- Minimizarea, prin realizarea pe amplasament numai a lucrarilor strict necesare in ceea ce priveste activitatile generatoare de praf;
- Imprejmuirea suprafetei ocupate de organizarea de santier cu materiale eficiente pentru retinerea pulberilor;
- Asigurarea colectarii selective a deseurilor din constructii şsi evacuarea ritmica a acestora de pe amplasament;
- Curatarea eficienta a vehiculelor la iesirea din santier, umezirea drumurilor, a cailor de acces in santier, respectiv a zonei in care se descarca materialele de constructii.
- Acoperirea mijloacelor de transport ce intra sau ies din santier;
- Amenajarea traseelor din santier, asfel incat sa nu se produca derapaje, noroi, baltire de apa, etc.
- Utilizarea de vehicule si utilaje circulante pe drumurile publice, conforme cu standardele de emisii, cu reviziile tehnice realizate la zi; adaptarea limitei de viteza in interiorul si in jurul santierului.
- La finalizarea lucrarilor de constructii se vor realiza lucrari de refacere a zonelor afectate de executia investitiei, de aducere a terenului neconstruit la starea initiala, sau la o stare care sa permita utilizarea ulterioara fara a fi compromise functiile ecologice naturale.

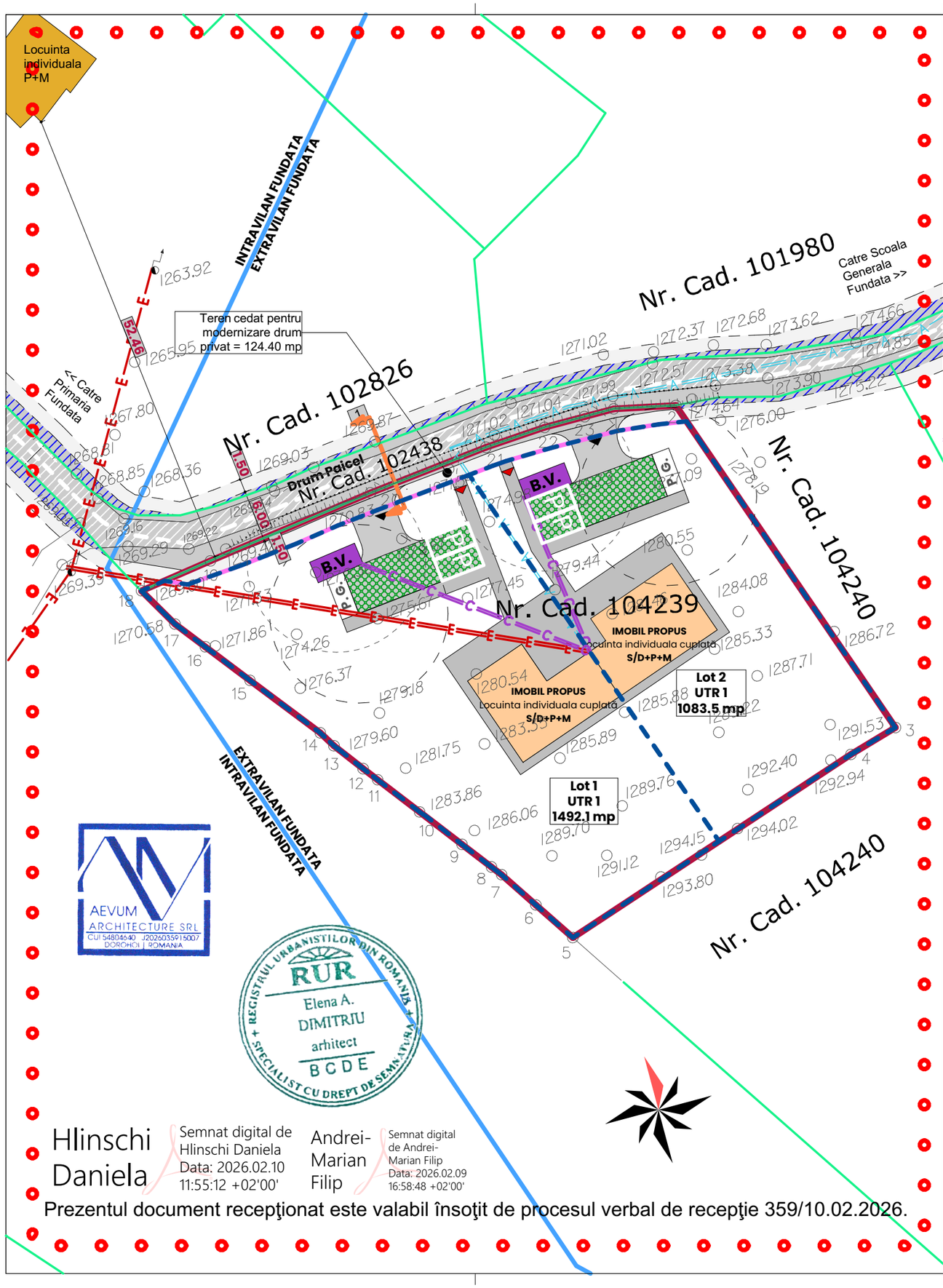
In etapa de functionare:
- Sursele de ape uzate sunt reprezentate de consumul igienico-sanitar. Apele uzate de tip menajer se vor evacua prin racord la reteaua de canalizare stradala, cu respectarea prevederilor HG nr. 352/ 2005 privind modificarea si completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate - NTPA 002-2005.
- Deseuri de tip menajer: se colecteaza selectiv, se depoziteaza temporar pe amplasament, in containere specializate si se predau la operatori autorizati pentru colectarea si transportul in vederea valorificarii/eliminarii finale.
- Prezenta unei perdele de vegetatie poate atenua poluarea aerului din zona, a noxelor si pulberilor provenite din traficul auto de pe drumul de acces.

ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR 8/96 MODIFICATA PRIVIND DREPTUL DE AUTOR, FIIND INTERZISA REPRODUCEREA SI UTILIZAREA FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SC **AEVUM ARCHITECTURE** SRL.

		SEMNATURA	LITERA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
COORDONATOR URBANISM	arh. DIMITRIU Elena			
	SC AEVUM ARCHITECTURE SRL J2026035915007 | aevum.arch.office@gmail.com | 0746 600 990			Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie — PROIECT NR. 05/06.2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate) — FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. DIMITRIU Elena		1:500	Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239
PROIECTAT & DESENAT	arh. ANDRIAN Razvan G.			
PROIECTAT & DESENAT	arh. IRIMIA Carmen A.		DATA 06.2026	Reglementari urbanistice — PLANSA NR. U2

format A3

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC AEVUM ARCHITECTURE SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar cu acordul prealabil al SC AEVUM ARCHITECTURE SRL. Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al SC AEVUM ARCHITECTURE SRL.



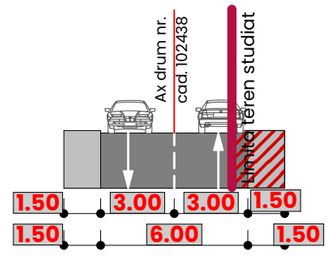
LEGENDA PLANSA U3 - ECHIPARE EDILITARA

- LIMITE
  - LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA STUDIATA
  - LIMITA DE PROPRIETATE TEREN STUDIAT
  - LIMITA ALINIAMENT
  - LIMITA PARCELA PROPUSA
- FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
  - LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
- CIRCULATII
  - CIRCULATII AUTO EXISTENTE
  - CIRCULATII AUTO PROPUSE — ACCES AUTO
  - CIRCULATII PIETONALE — ACCES PIETONAL
  - SAGETI DE SENS SI AX DRUM
  - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE PE TERENURI PRIVATE
  - CIRCULATII AUTO PROPUSE PE TERENURI PRIVATE
- RETELE EDILITARE
- ALIMENTAREA CU APA POTABILA SI CANALIZARE
  - A — RETEA ALIMENTARE CU APA EXISTENTA
  - C — RETEA CANALIZARE PROPUSA — B.V. BAZIN VIDANJABIL ETANS
  - A — RETEA ALIMENTARE CU APA PROPUSA
- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA
  - E — RETEA DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA EXISTENTA
  - E — RETEA DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA PROPUSA
  - P. G. — PLATFORMA GOSPODAREASCA

BILANT TERITORIAL EXISTENT:	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	0.00 m²	0,00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.00 m²	0,00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2700.00 m2	100,00%
TOTAL TEREN	2700.00 m2	100,00%

BILANT TERITORIAL PROPUS:	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	405.00 m2	15.00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	945.00 m2	35.00%
din care terenuri cedate pentru modernizare drum	124.40 m2	6.04%
TERENURI AMENAJATE - ZONE PLANTATE	1350.00 m2	50.00%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ	2700.00 m²	100,00 %

UTR 1	Regim de inaltime S/D+P+M	
Zona locuinte individuale	H str. 5.5 m de la C.T.A.	H coamă 11.0 m de la C.T.A.
S: 2700.0 m²	P.O.T. 15 %	C.U.T. 0.30



ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR 8/96 MODIFICATA PRIVIND DREPTUL DE AUTOR, FIIND INTERZISA REPRODUCEREA SI UTILIZAREA FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SC **AEVUM ARCHITECTURE** SRL.

		SEMNATURA	LITERA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
COORDONATOR URBANISM	arh. DIMITRIU Elena			

SC AEVUM ARCHITECTURE SRL
J2026035915007 | aevum.arch.office@gmail.com | 0746 600 990

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA		
SEF PROIECT	**arh. DIMITRIU Elena**		1:500	Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie	PROIECT NR. 05/06.2026
PROIECTAT & DESENAT	**arh. ANDRIAN Razvan G.**			**PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)**	FAZA P.U.Z.
PROIECTAT & DESENAT	**arh. IRIMIA Carmen A.**		DATA 06.2026	Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239	PLANSA NR. U3
				Echipare edilitara	

AEVUM ARCHITECTURE SRL
CUI 54804640 J2026035915007
DOROHOI | ROMANIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Elena A. DIMITRIU
arhitect
B C D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

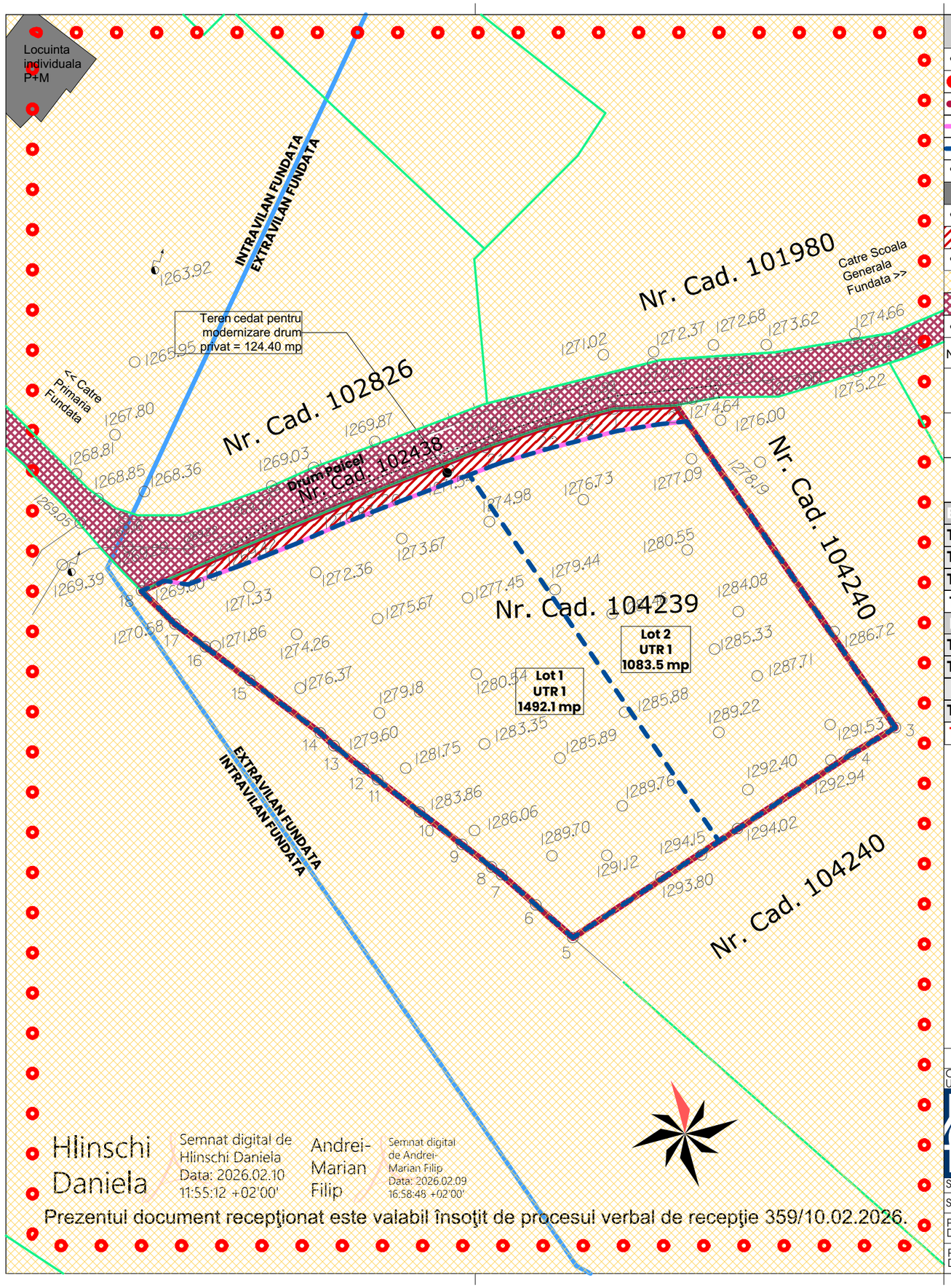
Hlinschi Daniela
Semnat digital de Hlinschi Daniela
Data: 2026.02.10 11:55:12 +02'00'

Andrei-Marian Filip
Semnat digital de Andrei-Marian Filip
Data: 2026.02.09 16:58:48 +02'00'

Prezentul document recepţionat este valabil însoţit de procesul verbal de recepţie 359/10.02.2026.

format A3

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC AEVUM ARCHITECTURE SRL - Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru scopul lucrarii - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al SC AEVUM ARCHITECTURE SRL.



LEGENDA PLANSA U4 - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- LIMITE
  - LIMITA PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA STUDIATA
  - LIMITA DE PROPRIETATE TEREN STUDIAT
  - LIMITA ALINIAMENT
  - LIMITA PARCELA PROPUSA
- FUNCTIUNI ALE CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
  - CONSTRUCTII EXISTENTE
- PROPUNERI
  - TEREN CEDAT PENTRU MODERNIZARE DRUM
- TIPURI DE PROPRIETATI
  - PROPRIETATI PRIVATE ALE PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE
  - PROPRIETATI PUBLICE/PRIVATE ALE INSTITUTIILOR PUBLICE
- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

NR.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	CATEGORIA DE INTERES	SUPR. / LUNGIMEA LUCRĂRII
1	CAI DE CIRCULAȚIE PROPUSE SPRE MODERNIZARE - Drum Paicel, nr cad. 102438	LOCAL	860 m
2	EXTINDERE RETEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA	LOCAL	60 m
3	EXTINDERE RETEA DE ALIMENTARE CU APA	LOCAL	90 m

BILANT TERITORIAL EXISTENT:	SUPRAFATA	% DIN TOTAL
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	0.00 m²	0,00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	0.00 m²	0,00 %
TERENURI NEAMENAJATE	2700.00 m2	100,00%
TOTAL TEREN	2700.00 m2	100,00%
BILANT TERITORIAL PROPUS:	**SUPRAFATA**	**% DIN TOTAL**
TERENURI OCUPATE CU CONSTRUCTII PERMANENTE	405.00 m2	15.00 %
TERENURI OCUPATE CU PLATFORME	945.00 m2	35.00%
din care terenuri cedate pentru modernizare drum	124.40 m2	6.04%
TERENURI AMENAJATE - ZONE PLANTATE	1350.00 m2	50.00%
TOTAL TEREN REGLEMENTAT PRIN PUZ	2700.00 m²	100,00 %

AEVUM ARCHITECTURE SRL
CUI 54804640 J2026035915007
DOROHOI | ROMANIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Elena A. DIMITRIU
arhitect
BCDE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCIDENTA LEGII NR 8/96 MODIFICATA PRIVIND DREPTUL DE AUTOR, FIIND INTERZISA REPRODUCEREA SI UTILIZAREA FARA ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI. ACEST DOCUMENT ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SC **AEVUM ARCHITECTURE** SRL.

		SEMNATURA	LITERA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
COORDONATOR URBANISM	arh. DIMITRIU Elena			

SC AEVUM ARCHITECTURE SRL
J2026035915007 | aevum.arch.office@gmail.com | 0746 600 990

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA		
SEF PROIECT	arh. DIMITRIU Elena		SCARA 1:500	
PROIECTAT & DESENAT	arh. ANDRIAN Razvan G.			
PROIECTAT & DESENAT	arh. IRIMIA Carmen A.		DATA 06.2026	

Gherasim Georgiana si Gherasim Ilie

PROIECT NR. 05/06.2026

PUZ - Construire casa - tip duplex (Introducere teren in intravilan pentru construire locuinte individuale pe teren proprietate)

Judetul Brasov, Comuna Fundata, Extravilan, nr. cad. 104239

FAZA P.U.Z.

Proprietate asupra terenurilor

PLANSA NR. U4

format A3

Prezentul proiect reprezinta proprietatea intelectuala a firmei SC AEVUM ARCHITECTURE SRL. Prezentul proiect poate fi folosit doar pentru acestui lucrare - Orice reproducere partiala sau totala poate fi facuta doar cu acordul prealabil al SC AEVUM ARCHITECTURE SRL