

## **BORDEROU GENERAL PUZ**

### **A – PIESE SCRISE**

#### **I. MEMORIU DE PREZENTARE**

##### **1. INTRODUCERE**

1.1 Date generale si de identificare

1.2. Obiectul documentatiei

##### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – SITUATIA EXISTENTA**

2.1. Incadrarea in teritoriu

2.2. Elemente ale cadrului natural

2.3. Cai de comunicatie si circulatia in zona

2.4. Ocuparea terenurilor

2.5. Echipare edilitara

##### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. Zonificare functionala

3.2. Modernizarea circulatiei

3.3. Elemente de regulament, Bilant teritorial, indici si indicatori urbanistici

3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.5. Regim juridic si circulatia terenurilor

##### **4. MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI**

4.1. Protectia factorilor de mediu

4.2. Lucrari de reconstructie ecologica

##### **5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

### **B – PIESE SCRISE**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN DE ACTIUNE

**C – PIESE DESENATE**

**PLANSA U1 - INCADRARE IN TERITORIU SC. grafica**

**PLANSA U2 - INCADRARE IN PUG COMUNA FUNDATA SC. grafica**

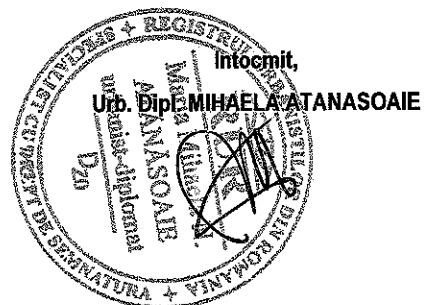
**PLANSA U3 - ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SC. 1:500**

**PLANSA U4 - REGLEMENTARI URBANISTICE -ZONIFICARE FUNCTIONALA SC. 1:500**

**PLANSA U5 – REGLEMENTARI URBANISTICE -ILUSTRARE URBANISTICA SC. 1:500**

**PLANSA U6 - REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:500**

**PLANSA U7 - REGIM JURIDIC / CIRCULATIA TERENURILOR SC. 1:500**



## MEMORIU GENERAL

### I. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale si de identificare:

Denumirea Investitiei	CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA
Beneficiar /Investitor	RADU ROBERTO CATALIN
Amplasament/Locatia	Judet Brasov, Comuna Fundata, Sat Fundata, Strada Padina Ursului, fn
Etapa :	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant	S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.
Numar de proiect	69/2018

#### 1.2. Obiectul documentatiei:

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de urbanism nr. 134 din 20.04.2018 emis de Consiliul Judetean Brasov**, ca raspuns la solicitarea beneficiarului de a valorifica terenul detinut prin dezvoltarea unei zone destinata turismului – construire pensiune turistica, care sa sustina atractivitatea Comunei Fundata prin activitati cu scop recreativ - turistic.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune :

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei turistice
- stabilirea de reglementari specifice zonei turistice referitoare la : organizarea/modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulatie auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea modului de ocupare al terenului, indici si indicatori urbanistici, regimul de inaltime si inaltimea maxima/minima in conformitate cu vecinatatile, cu destinatia si activitatile admise
- stabilirea regimului tehnic

### II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII – SITUATIA EXISTENTA

#### 2.1. Incadrarea in teritoriu

Zona studiată se găsește în partea de sud-est a satului Fundata, spre Moieciu, în extravilanul comunei, la o distanță de cca 1km de la intersecția Strazii Padina Ursului cu drumul principal ce traversează comuna(730A).

Delimitarea zonei studiate în PUZ cuprinde terenul care face obiectul PUZ, Strada Padina Ursului, precum și vecinătățile imediate. Limita zonei studiate are către nord-vest proprietate privată – teren faneată aflat în extravilan, către nord-est Strada Padina Ursului, către sud-est proprietate privată – teren faneată aflat în extravilan, iar către sud-vest de asemenea proprietate privată – teren faneată aflat în extravilan.

Terenul pe care se propun reglementări este delimitat conform limitei de proprietate, se află în proprietatea privată a beneficiarului.

Zona turistică se dezvoltă în incinta terenului de mai sus, identificat prin CF nr. 101716 UAT Fundata, în suprafața de 5874.00mp, cu destinația actuală conform PUG – teren aflat în extravilan, fără reglementări urbanistice, folosința actuală conform regim economic – teren cu folosința actuală faneată.

## 2.2. Elemente ale cadrului natural

### **Date geologice – geomorfologice:**

- amplasamentul studiat se încadrează în spațiul ce se suprapune Culoarului Rucar – Bran, individualizat în mezozoic în urma mișcărilor de cutare prin care s-au înălțat Sinclinalele Bucegi, Pietra Craiului și anticlinalul Leaota. Fundamentul zonei este alcătuit din formațiuni petrografice dure, cristaline, asemănătoare celor din m-tii Făgăraș și Leaota. Cam de la mijlocul erei mezozoice, teritoriul actual al Culoarului Rucar – Bran a funcționat ca un bazin de sedimentare încadrat de masivele cristaline ale Leaotei, Făgărașului și Iezerului. Aici s-au acumulat, din jurasic până în cretacic, în mai multe cicluri, mai înalte formațiuni predominant calcaroase, apoi formațiuni detritice, alcătuite în deosebi din conglomerate și gresii. Din punct de vedere geo-morfologic, zona cercetată în studiu reprezintă o parte a bazinului tectonic care prin înălțarea Pietrii Craiului a fost compartimentat. Suprafața terenului este înclinată și nu prezintă fenomene geologice care să îi pună în pericol stabilitatea.

### **Date hidrologice – hidrogeologice:**

- rețeaua hidrografică în perimetrul studiat este drenată de paraul Stanicioiu, care captează apele din zona amplasamentului. Pe terenul cercetat nivelul apei subterane nu a fost interceptat în foraje sau în penetrările dinamice, acesta fiind dependent de regimul precipitațiilor. Apele pluviale sunt evacuate ușor prin infiltrare în stratele cu rezistență hidraulică redusă sau prin siroire pe suprafața amplasamentului ce prezintă înclinare, favorizând pe timp ploios sau la topirea zăpezii dezvoltarea torenților.

### **Date geotehnice:**

Prospectiunile executate in perimetrul cercetat au stabilit ca la suprafata se gaseste o patura de sol vegetal groasa de la 0 - 0.30m, sub care se afla un strat de nisip argilos cu pietris si bolovanis (0.20-3.40m). Adancimea la inghet masoara 1,00m – 1.10m raportata la cota terenului amenajat exterior.

- Conform NP074/2014, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2 – risc geotehnic moderat
- Din punct de vedere al riscului la alunecare, conform GT019-98, amplasamentul prezinta coeficient de probabilitate cu valoarea  $K_m = 0.193$  – potential de producere a alunecarilor mediu

#### **Conditii de fundare:**

Fundarea se va face in stratul de praf nisipos argilos cu pietris. Constructiile se pot amplasa in oricare zona a perimetrului edificabil, incastrandu-se in stratul de praf argilos nisipos cu pietris, cu respectarea adancimii de inghet = 1.00-1.10m, cu respectarea adancimii minime de fundare conform NP112-2014 (+10-20cm fata de adancimea de inghet), iar in situatia subsolului util se va respecta o adancime minima de fundare de 0.50m fata de cota pardoselii subsolului. Se va lua in considerare presiunea conventionala  $P_{conv}=210kPa$

#### **Elemente de peisaj si cadru natural**

Amplasamentul studiat beneficiaza de prezenta peisajului pitoresc de munte. Topografia terenului natural prezinta o zona mai inalta dinspre nord-vest spre sud-vest unde panta este mai lina, fiind cuprinsa intre 5-10%, ce va fi exploatata ca platforma panoramica si identificata, conform cartarii pantelor, ca zona cea mai potrivita pentru edificarea constructiilor, avand in vedere ca din zona studiata privelistea ofera vedere catre lantul muntos al Bucegilor si al Pietrii Craiului. In rest terenul are pante cuprinse intre 15-20% inspre Strada Padina Ursului, cu zone in care declivitatea depaseste valoarea de 40%.

#### **2.3. Cai de comunicatie si circulatia in zona**

Accesul in zona studiata se realizeaza din intersectia existenta a Strazii Padina Ursului cu Strada Principala (730A) ce traverseaza inelar comuna.

Trama stradala existenta in zona asigura accesul facil la zonele de interes actuale (drum de acces cu profil transversal al partii carosabile de 3.00m – pietruit, incadrat ca drum de exploatare a proprietatilor din extravilan ) insa nu corespunde dezvoltarii viitoare a zonei. Pentru dezvoltarea viitoare a zonei, drumurile existente ce nu corespund din punct de vedere tehnic vor fi modernizate (Strada Padina Ursului).

#### **2.4. Ocuparea terenurilor**

- terenul in suprafata totala de 5874.00mp se afla in extravilan si are categoria de folosinta actuala - teren faneata.

vecinatati:

- inspre nord-vest, sud-vest si sud-est sunt terenuri aflate in proprietate privata, in extravilan
- inspre nord-est – Strada Padina Ursului, de-a lungul careia s-au dezvoltat atat o zona de locuire cat si o zona turistica prin existenta a patru unitati de primire turistica pe distanta de cca 1km pana la amplasamentul studiat (zona mai este cunoscuta ca Poienita Ursului).

## 2.5. Echipare edilitara

Din punct de vedere al utilitatilor, zona analizata este echipata cu retea de apa si retea de distributie a energiei electrice, astfel incat se propun solutiile de echipare edilitara prin extinderea celor existente pentru functionarea viitoare a ansamblului turistic propus, in acord cu solutiile tehnice cuprinse in studiile de solutii si avize. Retelele existente se vor extinde pe cheltuiala beneficiarului in conformitate cu solutiile propuse si avizate. Canalizarea se va asigura prin microstatie de epurare, intrucat comuna Fundata nu beneficiaza de o retea centralizata de preluare a apelor menajere uzate. Amplasamentul studiat este liber si neafectat de retele de telefonie si gaz metan. Echiparea edilitara se va asigura prin grija beneficiarului.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 3.1. Zonificare functionala

Terenul reglementat in PUZ in suprafata de 5874.00mp va avea destinatia de ZONA TURISTICA, si va fi impartit astfel:

- **zona cu destinatie turistica**, in suprafata de 4185.80mp, din care **perimetrul edificabil**– zona destinata constructiilor, are suprafata de 2349.60mp, delimitat astfel prin cartarea pantelor terenului natural si retrageri de minim 3.00ml fata de limitele de proprietate dinspre nord-vest, sud-vest si sud-est, prin retrageri de minim 3.00ml fata de circulatia carosabila din incinta spre nord-est si apoi de retragerea de minim 3.00ml fata de zona spatiului verde public; in aceasta zona, constructiile nu vor depasi la sol suprafata de 2349.60mp (40% conform POT), restul terenului neocupat de constructii fiind amenajat cu spatii verzi, terase neacoperite, trasee pietonale, parcare, si alte amenajari.
- **zona accesului si a circulatiei carosabile de incinta, prevazuta cu spatiu de parcare**, stabilita astfel datorita declivitatii terenului natural, in suprafata de 983.95mp
- **zona spatiului verde public (7.48%)**, ce se desfasoara pe o latime de 3.50ml de-a lungul strazii Padina Ursului modernizata si in zona de sud-est a terenului, pe o suprafata totala de 439.25mp.
- **terenuri propuse ca rezerva pentru dezvoltari viitoare** in vederea modernizarii drumului existent (strada Padina Ursului) - in suprafata de 265.00mp.

### 3.2. Modernizarea circulatiei

Accesul principal spre zona turistica propusa se realizeaza din Strada Padina Ursului, in prezent drum de piatra cu un profil transversal de 3.00ml. In momentul de fata, dat fiind faptul ca nu exista obiective construite in zona care genereaza trafic intens, si nu exista situatii conflictuale din punct de vedere al traficului, drumul existent deserveste in conditiile actuale necesitatile zonei, respectiv accesul la terenurile aflate in extravilan. Pentru necesitatile viitoare (accesul catre investitia propusa si pentru dezvoltari viitoare) se propune modernizarea Strazii Padina Ursului.

Profilul transversal propus pentru modernizarea Strazii Padina Ursului este de 6ml, din care parte carosabila 4ml (circulatie pe o singura banda), cu supralargiri pe partea dinspre sud-vest, cu rigole de 0.50ml stanga dreapta, marginite de 0.50ml fasie rezervata sistematizarii verticale a drumului – ziduri de sprijin.

In ceea ce priveste terenul reglementat, accesul turistilor, cel pentru aprovizionare si al mijloacelor de interventie catre obiectivele construite se va realiza prin circulatii de incinta. Deoarece drumul propus in incinta are rolul de a asigura accesul mai sus descris, acesta va avea caracter de circulatie ocazional carosabila si, in functie atat de solutia arhitecturala dezvoltata in etapa obtinerii autorizatiei de construire cat si de proiectul tehnic de specialitate realizat de ingineri de drumuri, traseul acestuia se poate extinde sau modifica. In propunerea de Reglementari urbanistice, profilul transversal al drumului de incinta are o latime de 6.00ml, permitand circulatia de incinta pe doua sensuri, fiind prevazute fasii de 0.50ml pentru sistematizare verticala (ziduri de sprijin).

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice. Parcarea auto se va face obligatoriu in interiorul incintei, in zone special destinate acestui scop, amenajate si marcate corespunzator. Necesarul locurilor de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit. Se va asigura necesarul de locuri de parcare pentru fiecare obiectiv in acord cu normativele aflate in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire, parcarea autovehiculelor fiind prevazuta numai in interiorul limitei de proprietate. Conform HG525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, se va asigura numarul minim de locuri de parcare atat pentru vizitatori cat si pentru angajati. Pentru functiuni de cazare se va asigura un numar minim de locuri de parcare in functie de capacitatea cladirilor si categoria de clasificare, astfel: 1-4 locuri de parcare la 10locuri de cazare . Pentru alimentatie publica (restaurant) se va asigura un numar minim de locuri de parcare astfel: cate un loc parcare la 5-10 locuri la masa. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Circulatia pietonala in incinta zonei turistice este reprezentata de alei pietonale ce asigura legatura dintre zona de acces in parcare si punctele de interes (constructii , terase, amenajari exterioare / peisagistice).

**3.3. Elemente de regulament, indicatori si indici urbanistici, bilant teritorial**

In interiorul zonei turistice s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de retrageri fata de limitele de proprietate, fata de spatiul verde public si fata de circulatia ocazional carosabila de incinta prevazuta, astfel:

- Pe latura de nord-est perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minima de 3.00ml fata de limita de spatiul verde public, respectiv 3.00ml fata de drumul de incinta.
- Pe latura sud-est perimetrul edificabil respecta o retragere minima de 3.00ml fata de limita de proprietate si fata de drumul de incinta
- pe latura sud – vest perimetrul edificabil respecta o retragere de 3.00ml fata de limita de proprietate
- pe latura nord-vest perimetrul edificabil respecta o retragere de minim 3.00ml fata de limita de proprietate

**Valorile maxime ale indicilor si indicatorilor urbanistici (POT, CUT, RH, Hmaxim) s-au stabilit tinand cont de prevederile HG 525/ 1996 privind caracterul zonei cu destinatie turistica.**

**BILANT TERITORIAL**

FUNCTIUNI	S - MP	%
CONSTRUCTII	2349.60 MP	40.00%
SPATII VERZI, CIRCULATII PIETONALE	1836.20MP	31.26%
<b>TOTAL ZONA TURISTICA</b>	<b>4185.80 MP</b>	<b>71.26%</b>
CIRCULATII AUTO	983.95 MP	16.75%
SPATII VERZI PUBLICE	439.25 MP	7.48%
TEREN REZERVAT MODERNIZARE DRUM	265.00 MP	4.51%
<b>TOTAL</b>	<b>5874.00 MP</b>	<b>100.00%</b>

**ZONA CU DESTINATIE TURISTICA****REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU**

RH max. - D+P+2+M

RH min. - PARTER

H max. 12.00M de la CTA

H min. - 6.00M de la CTA

POT max. - 40%

CUT max. - 2

**3.4. Dezvoltarea echiparii edilitare****Alimentare cu apa:**

Alimentarea cu apa se va asigura prin extinderea retelei centralizate existente la o distanta de cca 100m pe Strada Padina Ursului.

**Evacuarea apelor uzate:**

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare dupa cum urmeaza:

- Evacuarea apelor de tip menajer:
  - apele uzate menajer vor fi colectate de retele de canalizare PVC-KG cu diametre cuprinse intre De 110mm si De 250mm si vor fi pompate intr-un bazin vidanjabil ingropat, dimensionat corespunzator.
- Evacuarea apelor pluviale:
  - apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor sunt evacuate liber la nivelul solului prin intermediul jgheburilor si burlanelor. .



- apele pluviale de pe caile de comunicatii din incinta vor fi preluate de rigole pluviale, amplasate de fiecare parte a drumurilor in dreptul zidurilor de sprijin, in zona parcarii vor fi trecute prin separator de hidrocarburi corect dimensionat si apoi deversate spre spatiul verde.

#### **Solutia de racordare la sistem si alimentare cu energie electrica :**

Pentru alimentarea cu energie electrica se va extinde reseaua existenta in vecinatatea terenului studiat, se va amplasa un PT in vecinatatea circulatiei de incinta si a parcarii, iar racordarea se va face la fiecare obiectiv prin LES proiectate, descrise si detaliate in studiul de solutie aprobat si avizat, anexat prezentei documentatii.

#### **3.5. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor**

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a beneficiarului, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente (Strada Padina Ursului).

Circulatia terenurilor este reprezentata de propunerea de intrare in domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumului existent si de terenul cu destinatie de spatiu verde public (Suprafata totala 704.25mp).

In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in intravilan terenul aferent zonei turistice in suprafata de 5874.00mp, din care - rezerva de teren pentru dezvoltari viitoare – modernizare drumuri - terenul afectat de circulatia terenurilor in suprafata de 265.00mp; - spatiu verde public - terenul in suprafata de 439.25mp.

### **4. MASURI DE PROTECTIA MEDIULUI**

#### **A. Protectia apelor**

Protectia calitatii apelor trebuie asigurata atat la faza de executie a lucrarilor, cat si la faza de functionare a instalatiilor de proiectare, dupa finalizarea lucrarilor.

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru apele subterane si/sau apele de suprafata pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor . Sunt interzise orice amenajari cu risc de poluare in zona turistica.

#### **B. Protectia aerului**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru aer, iar in timpul exploatarei constructiilor proiectate, dupa finalizarea lucrarilor, nu exista pericolul nici unei forme de emisii.

Exploatarea instalatiilor proiectate nu prezinta riscuri de poluare pentru mediu inconjurator si nu necesita masuri speciale de protectie, iar in ceea ce priveste efectuarea lucrarilor de constructii-montaj, poluarea zonei datorate acestor lucrari va consta doar in emisii de gaze de esapament la transportatul si montajul echipamentelor.

Nu se impun masuri de protectie a aerului pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

**C. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Echipamentele si constructiile prevazute in prezenta documentatie nu sunt emitatoare importante de zgomot si vibratii si nu reprezinta surse importante emitatoare de zgomot si vibratii pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

Pe perioada executiei lucrarilor nu sunt prevazute situatii in care sa apara niveluri de zgomot in afara normelor.

**D. Protectia impotriva radiatiilor**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc radiatii poluante pentru mediul inconjurator, oameni sau animale.

**E. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Prin executia lucrarilor proiectate nu se produc agenti poluanti pentru ecosistemele terestre.

Nu se impun masuri speciale de protectie a sistemelor terestre pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

**4.2. Lucrari de reconstructie ecologica**

Suprafetele afectate de sapaturi se vor reface astfel incat sa se incadreze in relieful inconjurator, sa nu prezinte obstacole la scurgerea apelor si sa nu constituie locuri proplice stagnarii acestora.

**5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere tehnic al echipărilor si serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona turistica se va aduce un plus valoare in patrimoniul local si zonal de centre de interes destinate activitatilor de recreere si a petrecerii timpului liber in scop turistic. Etapa ulterioara aprobarii PUZ va cuprinde asigurarea tuturor conditiilor specificate in avizele obtinute in vederea obtinerii autorizatiei de construire, iar eliberarea autorizatiei de construire se va face cu respectarea Regulamentului local de urbanism aferent PUZ.

Intocmit,

S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.



Urb.dipl. MIHAELA ATANASOAI



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea aplicării acestuia.

Delimitarea zonei studiate in PUZ cuprinde terenul care face obiectul PUZ, Strada Padina Ursului, precum si vecinatatile imediate. Limita zonei studiate are catre nord-vest proprietate privata – teren faneata aflat in extravilan, catre nord-est Strada Padina Ursului, catre sud-est proprietate privata – teren faneata aflat in extravilan, iar catre sud-vest deasemenea proprietate privata – teren faneata aflat in extravilan.

Terenul pe care se propun reglementari este delimitat conform limitei de proprietate, si se afla in proprietatea privata a beneficiarului.

Zona turistica se dezvolta in incinta terenului de mai sus, identificat prin CF nr. 101716 UAT Fundata, in suprafata de 5874.00mp, cu destinatia actuala conform PUG – teren aflat in extravilan, fara reglementari urbanistice, folosinta actuala conform regim economic – teren cu folosinta actuala faneata.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei reglementate si recomandări specifice la nivelul zonei turistice in suprafata de 5874.00mp stabilita in cadrul acestui PUZ.

#### 1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

##### 1.1 Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei :

- introducerea in intravilan
- asigurarea accesului si circulatiilor carosabile si pietonale in incinta
- respectarea procentului de minim 5% din suprafata terenului destinata spatiului verde public
- asigurarea rezervei de teren destinata dezvoltarii viitoare a zonei prin modernizarea drumului public existent

##### 1.2. Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri care contribuie la organizarea functionala si spatiuala a zonei studiate si anume:

- respectarea perimetrului edificabil delimitat conform cartarii pantelor si a retragerilor fata de limitele de proprietate
- Respectarea valorilor maxime a indicatorilor si a indicilor urbanistici generali propusi
- Respectarea procentului de minim 5% spatii verzi publice

### 1.3.Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind organizarea circulatiei vor urmari rezolvarea accesului carosabil / pietonal si al mijloacelor de interventie la obiectivele construite in zona turistica.

Drumurile de incinta, parcajele, aleile pietonale in incinta, se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice pentru asigurarea atat a calitatii executiei cat si a conformitatii tehnice a etapei de proiectare.

Lucrarile pentru realizarea circulatiilor in incinta se vor executa dupa finalizarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

Organizarea circulatiilor in incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde, in baza planului de situatie aferent fiecarui obiectiv construit sau a planului de amenajare general.

Toate parcarile aferente investitiilor propuse vor fi obligatoriu organizate in interiorul limitei de proprietate si vor fi dimensionate conform normelor tehnice in vigoare, in functie de necesarul aferent fiecarui tip de activitate generat de obiectivele construite propuse, conform NP24/97, conform O221/2015 privind clasificarea structurilor turistice, HG 525/96, Legea 50/1991, actualizate.

## **2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI TURISTICE**

### **SECTIUNEA I :UTILIZARE FUNCTIONALA – DESCRIERE**

- **zona turistica destinata activitatii de recreere – petrecere a timpului liber in scop turistic, cu servicii de cazare, alimentatie publica, organizare petreceri si evenimente, club, conferinte, sport, servicii turistice de tip spa, piscina, cu regim de construire discontinuu, avand regim de inaltime maxim D+P+2E+M**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- se admit constructii cu destinatia de cazare de tip pensiune, hotel, motel, bungalowuri, constructii cu destinatia de alimentatie publica - restaurant, bar, cafenea , saloane de petreceri sau evenimente tematice, pavilioane, activitati

sportive pentru turisti, comert alimentar si nealimentar, locuinte de serviciu, servicii conexe activitatii de turism (spa, piscine, cabinete de infrumusetare, estetica, etc) , alte activitati de agrement

- amenajari exterioare de tip terase, foisoare cu gratar, mobilier urban
- plantatii si amenajari peisagistice
- circulatii auto si pietonale, parcari,
- echipare edilitara

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admit constructii destinate comertului nealimentar cu conditia ca acestea sa nu genereze trafic suplimentar si sa nu depaseasca aria desfasurata de 150mp.

#### **ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE**

- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei, amenajarilor peisagistice
- este interzisa orice fel de activitate cu risc tehnologic sau poluanta
- sunt interzise amenajarile care pot atrage vizitatori in zona de protectie a retelelor edilitare ( daca e cazul, stabilite conform avize)

#### **SECTIUNEA II : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE, SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

##### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR**

Se respecta limita perimetrului edificabil propus, si se recomanda respectarea amplasamentelor conform Plansei Reglementari – Ilustrare Urbanistica. La amplasarea constructiilor se va urmari panta naturala a terenului, evitandu-se dislocarile mari de teren.

In interiorul zonei turistice s-a stabilit un perimetru edificabil determinat de panta terenului si de retrageri fata de limitele de proprietate, fata de spatiul verde public si fata de circulatia ocazional carosabila de incinta, astfel:

- Pe latura de nord -est perimetrul edificabil este delimitat de o retragere minima de 3.00ml fata de limita de spatiul verde public si fata de drumul de incinta.
- Pe latura sud-est perimetrul edificabil respecta o retragere minima de 3.00ml fata de limita de proprietate si fata de drumul de incinta
- pe latura sud – vest perimetrul edificabil respecta o retragere de 3.00ml fata de limita de proprietate
- pe latura nord-vest perimetrul edificabil respecta o retragere de minim 3.00ml fata de limita de proprietate

In cazul completarii retelei de circulatii carosabile in incinta, se mentin aceleasi retrageri ale edificabilului fata de acestea (minim 3.00ml).

#### **ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE**

Se vor respecta conditiile de protectie fata de incendii si conditiile de insorire. Distanta dintre corpuri de cladiri va fi de minim ½ din inaltimea celei mai inalte, masurata de la CTA (cota teren amenajat).

#### **ARTICOLUL 7 – CIRCULATII SI ACCESE**

Toate obiectivele principale care impun asigurarea accesului pentru aprovizionare sau al mijloacelor de interventie vor avea prevazut acces ocazional carosabil dimensionat corespunzator, cu un profil de minim 4.50ml daca este intr-un singur sens si prevazut cu zona de intoarcere. Toate obiectivele construite vor avea asigurat acces pietonal prin alei pietonale, dimensionate si proiectate astfel incat sa nu puna in pericol integritatea fizica a vizitatorilor/ utilizatorilor.

Circulatia si accesele in incinta vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia in siguranta si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitate si a ambulantei. Toate traseele, atat cele ocazional carosabile cat si cele pietonale vor fi obligatoriu iluminate pe timp de noapte in cursul utilizarii lor.

Profilul transversal propuse pentru modernizarea drumului de exploatare existent – Strada Padina Ursului de 6ml, din care parte carosabila 4ml (circulatie carosabila pe o singura banda in ambele sensuri), cu supralargiri pentru manevre de depasire sau intoarcere, cu rigole de 0.50ml stanga dreapta, marginite de 0.50ml fasie rezervata sistematizarii verticale a drumului – ziduri de sprijin.

In ceea ce priveste terenul reglementat, accesul turistilor, cel pentru aprovizionare si al mijloacelor de interventie catre obiectivele construite se va realiza prin circulatii de incinta. Deoarece drumul propus in incinta are rolul de a asigura accesul mai sus descris, acesta va avea caracter de circulatie ocazional carosabila si, in functie atat de solutia arhitecturala dezvoltata in etapa obtinerii autorizatiei de construire cat si de proiectul tehnic de specialitate realizat de ingineri de drumuri, traseul acestuia se poate extinde sau modifica. In propunerea de Reglementari urbanistice, profilul transversal al drumului de incinta are o latime de 6.00ml, permitand circulatia de incinta pe doua sensuri, fiind prevazute fasii de 0.50ml pentru sistematizare verticala (ziduri de sprijin).

Circulatia pietonala in incinta zonei turistice este reprezentata de alei pietonale ce asigura legatura dintre zona de acces in parcare si punctele de interes (construcții , terase, amenajari exterioare / peisagistice).

**ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiei publice. Parcarea auto se va face obligatoriu in interiorul incintei, in zone special destinate acestui scop, amenajate si marcate corespunzator. Necesarul locurilor de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit. Se va asigura necesarul de locuri de parcare pentru fiecare obiectiv in acord cu normativele aflate in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire, parcarea autovehiculelor fiind prevazuta numai in interiorul limitei de proprietate. Conform HG525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, se va asigura numarul minim de locuri de parcare atat pentru vizitatori cat si pentru angajati. Pentru functiuni de cazare se va asigura un numar minim de locuri de parcare in functie de capacitatea cladirilor si categoria de clasificare, astfel: 1-4 locuri de parcare la 10locuri de cazare . Pentru alimentatie publica (restaurant) se va asigura un numar minim de locuri de parcare astfel: cate un loc parcare la 5-10 locuri la masa. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevazut cate un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

**ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Inaltimea maxima (coama) a cladirilor va fi de 12.00m si de maxim 9.00m (cornisa) fata de cota terenului amenajat
- Inaltimea minima a constructiilor la coama va fi 6.00m si de minim 3.00m (cornisa) de la cota terenului amenajat.
- Regimul de inaltime va fi de max. D+P+2E+M, iar regimul minim de inaltime va fi Parter.
- Se accepta suprainaltarea parterului conform destinatiei constructiei si a necesitatilor spatiului interior, cu respectarea valorilor de inaltime maxima admisa descrise mai sus.
- Se admite adaugarea de niveluri subterane: subsol sau demisol, cu respectarea valorii inaltimii maxime exprimate in metri a constructiei supraterrane (maxim 12.00m la coama, max. 9.00 cornisa) fata de CTA.

**ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara. Pentru compozitie estetica si imagine unitara a ansamblului, este obligatorie tratarea unitara a fatadelor cladirilor propuse pe intreg terenul, fiind interzisa abordarea de stiluri complet diferite in aspectul exterior al cladirilor.

Paleta de culori si materiale admise la finisaje exterioare :

- tencuieli alb, nuante de bej, oliv, cu accente in culori inchise gri/ negru, nuante inspirate din natura

- placari cu piatra naturala sau caramida, lemn
- Invelitori din tigla sau tabla faltuita, in culori admise : negru, nuante de gri/brun inchis
- Acoperisuri tip sarpanta cu mentinerea aceluiasi unghi de panta la diferite obiective
- Se admit acoperisuri parțiale tip terasa circulabila

#### **ARTICOLUL 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare.
- Toate retelele edilitare se vor poza pe cat posibil in subteran
- Se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a putea fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.

#### **ARTICOLUL 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Constructiile edilitare amplasate in zonele adiacente circulatiilor carosabile sau pietonale vor fi prevazute cu perdele de protectie.

Spatiile libere, neconstruite sau neocupate de terase sau alte amenajari exterioare din interiorul perimetrelor edificabile vor fi gazonate sau amenajate peisagistic si intretinute corespunzator.

#### **ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI**

- Zonele plantate si amenajate peisagistic nu se vor imprejmu, ci vor fi separate prin alei/ borduri, sau elemente de mobilier urban
- Proprietatea se va imprejmu cu respectarea regimului tehnic si juridic (se va respecta rezerva de teren pentru modernizarea drumului ce este propusa sa treaca in domeniul public precum si terenul destinat spatiului verde public )
- Imprejmuirea pentru protectia impotriva intruziunilor va avea inaltime maxima de 1.50m fata de cota terenului natural / amenajat, cu sau fara soclu, dublata de gard viu sau de plantatii.
- Materiale admise pentru imprejmuire – lemn, soclu placat cu piatra sau tencuit in nuantele permise pentru constructii, cu elemente / panouri decorative din lemn
- Se admite imprejmuirea cu plasa bordurata sau plasa metalica iar in acest caz va fi obligatoriu dublata de gard viu



**ARTICOLUL 14 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENULUI****POT maxim = 40%***(indiferent de orice operatiune de dezmembrare, POT se calculeaza la suprafata initiala a terenului de 5874.00mp)***CUT maxim = 2****RH maxim = D+P+2E+M****RH minim = P, la care se poate adauga Subsoli sau Demisoli****Hmax cornisa = 9.00m****Hmax coama = 12.00m****H minim cornisa = 3.00m****Hminim coama = 6.00m****ARTICOLUL 15 – CONDITII SUPLIMENTARE**

Se admite reparcelarea terenului cu conditia indeplinirii cumulativ a urmatoarelor conditii:

- suprafata minima a parcelelor rezultate de 1000mp
- acces auto si pietonal la drum public direct (sau prin servitute de trecere care sa permita accesul mijloacelor de interventie)
- pentru fiecare parcela de teren se vor respecta aceleasi conditii de construire din prezentul regulament.



## PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA OBIECTIVELOR PROPUSE IN PUZ CATEGORII DE COSTURI

Prezentul plan de actiune explica si detaliază etapele ulterioare aprobarii Planului Urbanistic Zonal, in vederea implementarii obiectivelor propuse.

Delimitarea zonei studiate in PUZ cuprinde terenul care face obiectul PUZ, Strada Padina Ursului, precum si vecinatatile imediate. Limita zonei studiate are catre nord-vest proprietate privata – teren faneata aflat in extravilan, catre nord-est Strada Padina Ursului, catre sud-est proprietate privata – teren faneata aflat in extravilan, iar catre sud-vest deasemenea proprietate privata – teren faneata aflat in extravilan.

Terenul pe care se propun reglementari este delimitat conform limitei de proprietate, si se afla in proprietatea privata a beneficiarului. Zona turistica se dezvoltă in incinta terenului de mai sus, identificat prin CF nr. 101716 UAT Fundata, in suprafata de 5874.00mp.

### **OBIECTIVE PROPUSE IN PUZ**

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei turistice
- stabilirea de reglementari specifice zonei turistice referitoare la : organizarea/modernizarea retelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulatie auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea modului de ocupare al terenului, indici si indicatori urbanistici, regimul de inaltime si inaltimea maxima/minima in conformitate cu vecinatatile, cu destinatia si activitatile admise
- stabilirea regimului tehnic
- 

### **ETAPIZARE – PLAN DE ACTIUNE**

#### **Etapa aprobarii:**

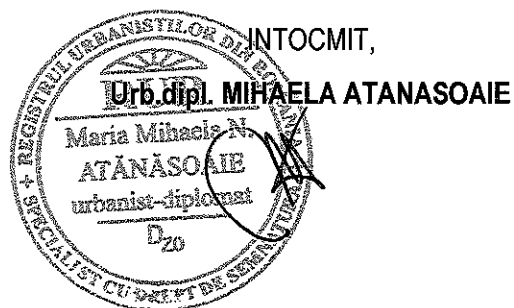
- Aprobarea PUZ prin Hotarare a Consiliului Local al Comunei Fundata

**Etapa implementarii:**

- Elaborarea si avizarea de catre OCPI a documentatiilor de cadastru pentru respectarea regimului juridic propus, prin dezmembrarea conform categoriei de folosinta a terenurilor conform PUZ (spatiu verde public si rezerva teren pentru modernizare drum existent – Strada Padina Ursului)
- Elaborarea proiectelor tehnice si Obtinerea autorizatiilor de construire pentru lucrari de echipare edilitara – retele exterioare subterane si supraterane in conformitate cu studiile si avizele obtinute la etapa PUZ
- Elaborarea proiectelor tehnice si Obtinerea autorizatiilor de construire pentru realizarea accesului in incinta si a drumului de incinta in conformitate cu plansele de Reglementari din PUZ si in conformitate cu Regulamentul aferent PUZ
- Elaborarea proiectelor tehnice si Obtinerea autorizatiilor de construire pentru constructiile propuse, inclusiv bransamente utilitati
- Executia lucrarilor de infrastructura si de constructii pentru care s-a obtinut, in conditiile legii, ale PUZ si ale Regulamentului aferent PUZ, autorizatie de construire.
- Receptia lucrarilor executate si intabularea constructiilor
- Obtinerea autorizatiilor de functionare conform legislatiei in vigoare la data depunerii

**3.CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE BENEFICIAR SI DE AUTORITATEA PUBLICA LOCALA:**

Toate categoriile de costuri ce implica implementarea PUZ detaliata mai sus (cost proiectare / executie infrastructura, constructii, amenajari exterioare) vor fi suportate integral de beneficiar.

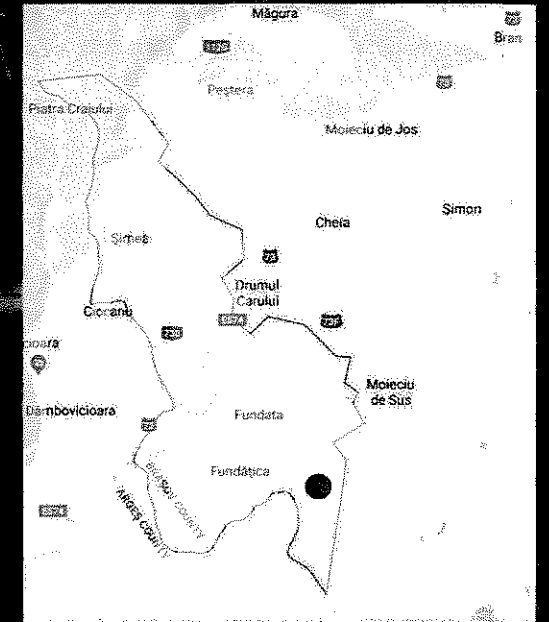


# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE PENSIUNE - Comuna Fundata, sat Fundata,  
Strada Padina Ursului, fn

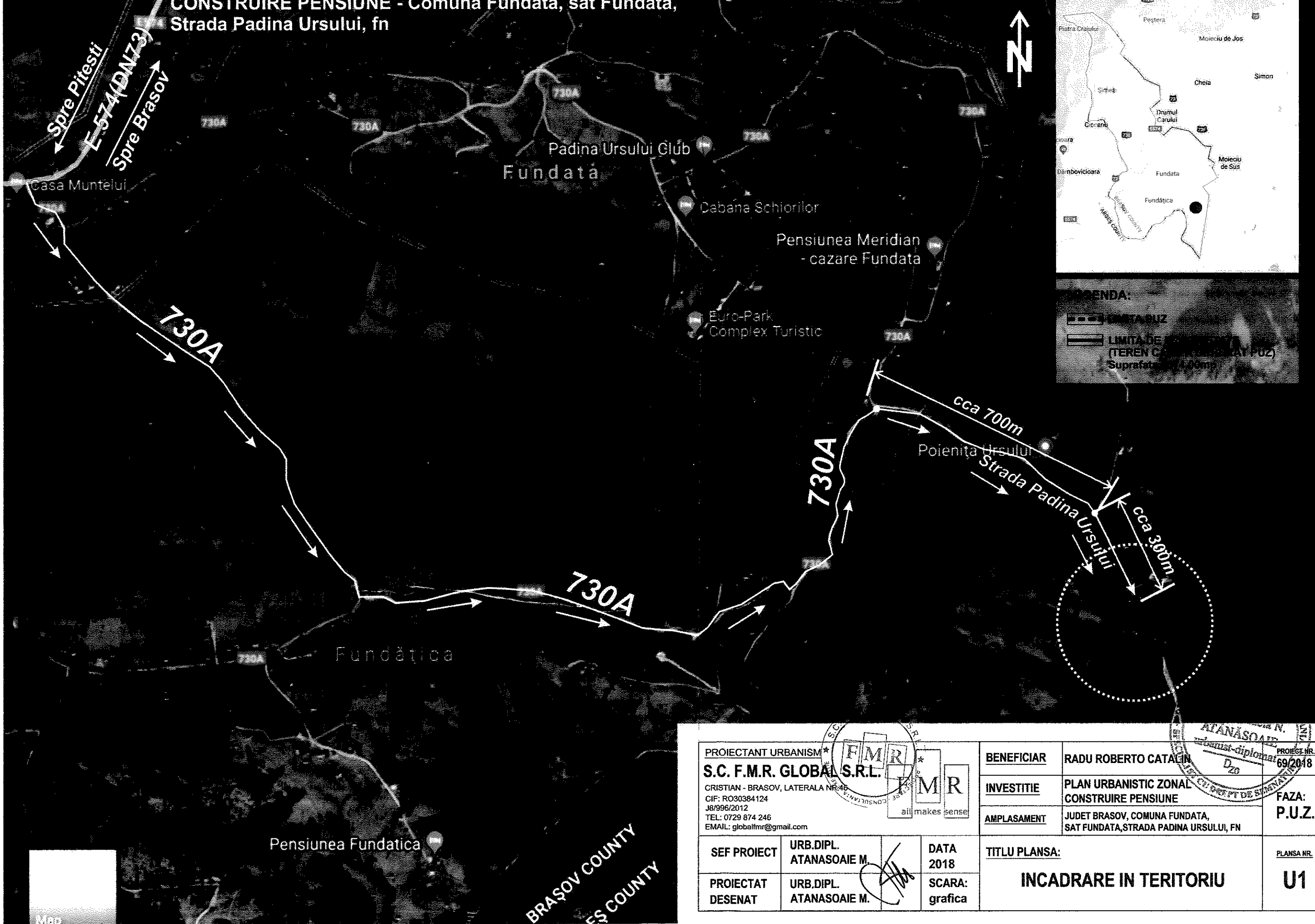
## INCADRARE IN TERITORIU

SC. GRAFICA



**LEGENDA:**

- LIMITA COMUNA
- LIMITA DE PROIECTARE (TEREN CĂMINAR) (AY PUZ) Suprafata: 1.000mp



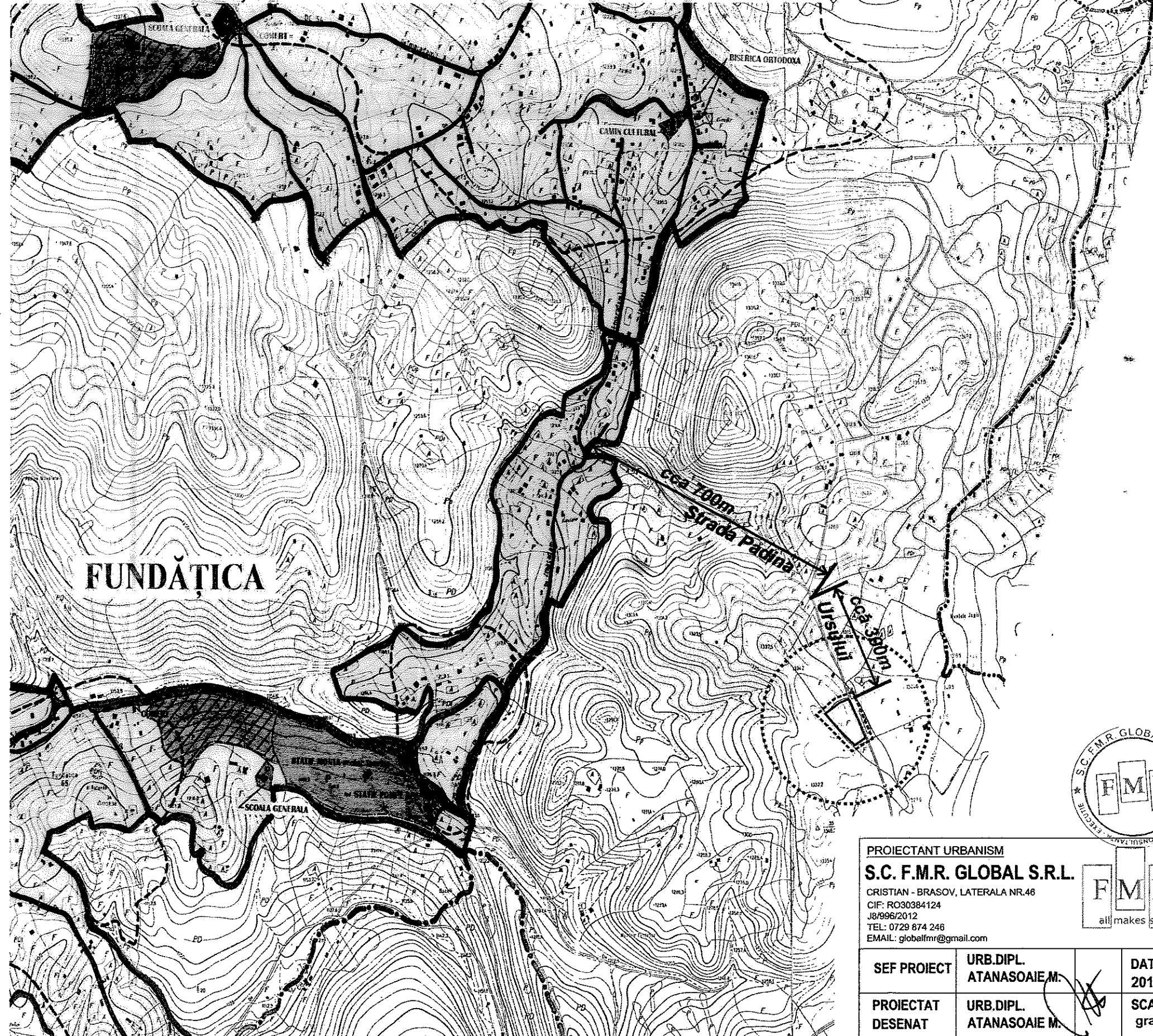
PROIECTANT URBANISM <b>S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.</b> CRISTIAN - BRASOV, LATERALA NR.48 CIF: RO30384124 J8/996/2012 TEL: 0729 874 246 EMAIL: globalfmr@gmail.com		BENEFICIAR RADU ROBERTO CATALIN		PROIECT NR.: 69/2018
INVESTITIE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PENSIUNE		AMPLASAMENT JUDET BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA, STRADA PADINA URSULUI, FN		FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT URB.DIPL. ATANASOAI E M.	DATA 2018	TITLU PLANSA: INCADRARE IN TERITORIU		PLANSA NR. U1
PROIECTAT DESENAT URB.DIPL. ATANASOAI E M.	SCARA: grafica			

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE PENSIUNE - Comuna Fundata, sat Fundata,  
Strada Padina Ursului, fn

## INCADRARE IN PUG

**COMUNA FUNDATA**  
Sc. grafica



• LIMITE

- LIMITA DE JUDET
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
- - - - - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT (CONF. PI)
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ

LEGENDA:

- LIMITA PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE  
(TEREN CARE A GENERAT PUZ)  
Suprafata 5874.00mp

TERENUL STUDIAT IN PUZ SE AFLA IN  
EXTRAVILANUL COMUNEI FUNDATA

FUNDĂȚICA



PROIECTANT URBANISM

**S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.**

CRISTIAN - BRASOV, LATERALA NR.46  
CIF: RO30384124  
J8/996/2012  
TEL: 0729 874 246  
EMAIL: globalfmr@gmail.com



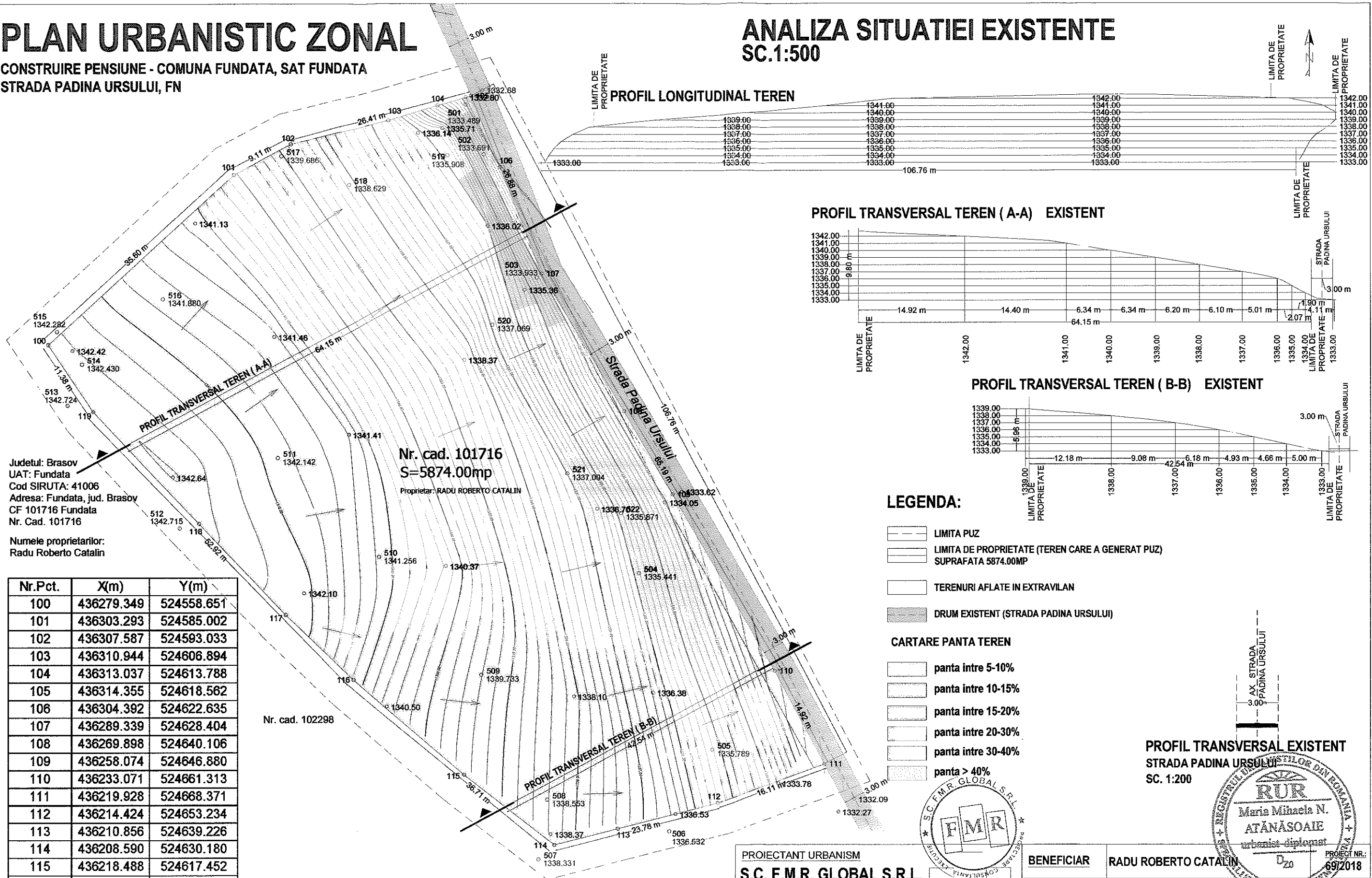
SEF PROIECT	URB.DIPL. ATANASOAI E M.	DATA 2018	BENEFICIAR	RADU ROBERTO CATALIN	PROIECT NR.: 69/2018
PROIECTAT DESENAT	URB.DIPL. ATANASOAI E M.	SCARA: grafica	INVESTITIE	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PENSIUNE	FAZA: P.U.Z.
			AMPLASAMENT	JUDET BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA, STRADA PADINA URSULUI, FN	PLANS A NR. U2
			TITLU PLANS A:	INCADRARE IN PUG COMUNA FUNDATA	



# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE PENSIUNE - COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA  
STRADA PADINA URSULUI, FN

## ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SC.1:500



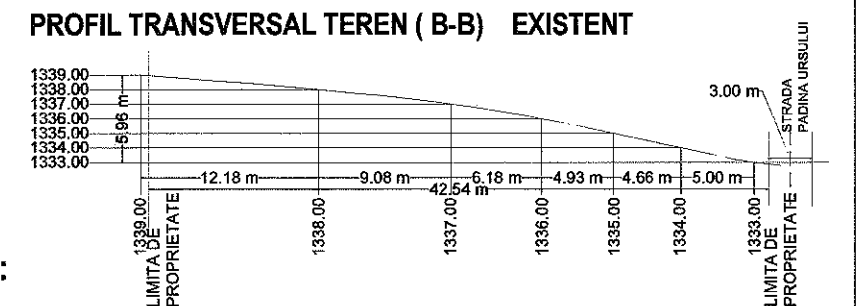
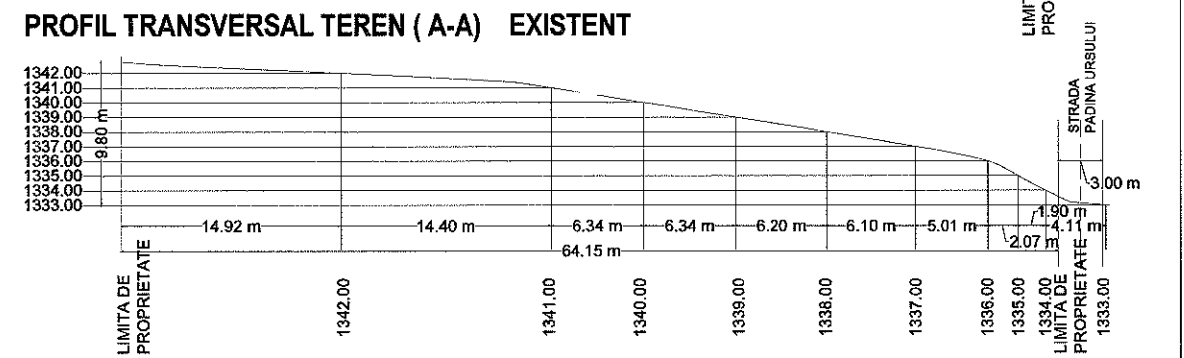
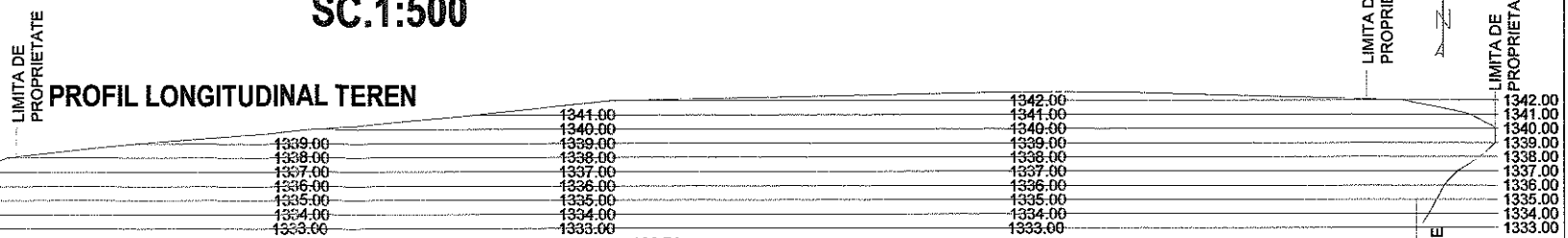
Judetul: Brasov  
UAT: Fundata  
Cod SIRUTA: 41006  
Adresa: Fundata, jud. Brasov  
CF 101716 Fundata  
Nr. Cad. 101716

Numele proprietarilor:  
Radu Roberto Catalin

Nr. cad. 101716  
S=5874.00mp  
Proprietar: RADU ROBERTO CATALIN

Nr.Pct.	X(m)	Y(m)
100	436279.349	524558.651
101	436303.293	524585.002
102	436307.587	524593.033
103	436310.944	524606.894
104	436313.037	524613.788
105	436314.355	524618.562
106	436304.392	524622.635
107	436289.339	524628.404
108	436269.898	524640.106
109	436258.074	524646.880
110	436233.071	524661.313
111	436219.928	524668.371
112	436214.424	524653.234
113	436210.856	524639.226
114	436208.590	524630.180
115	436218.488	524617.452
116	436231.882	524601.804
117	436241.069	524592.240
118	436253.995	524579.963
119	436269.897	524564.993
Sact = 5874 mp		
Smas = 5872 mp		

Sistem de referinta pentru cote: Marea Neagra 1975.  
Sistem Stereo 1970.  
Terenul este imprejmuit cu gard de lemn.



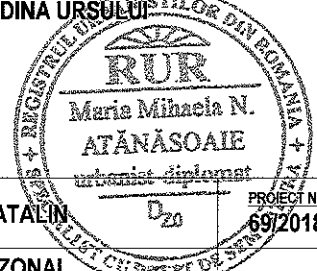
### LEGENDA:

- LIMITA PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE (TEREN CARE A GENERAT PUZ)
- SUPRAFATA 5874.00MP
- TERENURI AFLATE IN EXTRAVILAN
- DRUM EXISTENT (STRADA PADINA URSULUI)

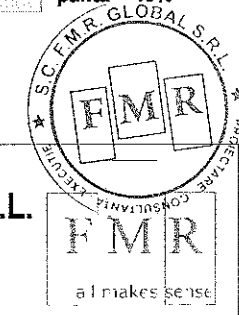
### CARTARE PANTA TEREN

- panta intre 5-10%
- panta intre 10-15%
- panta intre 15-20%
- panta intre 20-30%
- panta intre 30-40%
- panta > 40%

PROFIL TRANSVERSAL EXISTENT  
STRADA PADINA URSULUI  
SC. 1:200



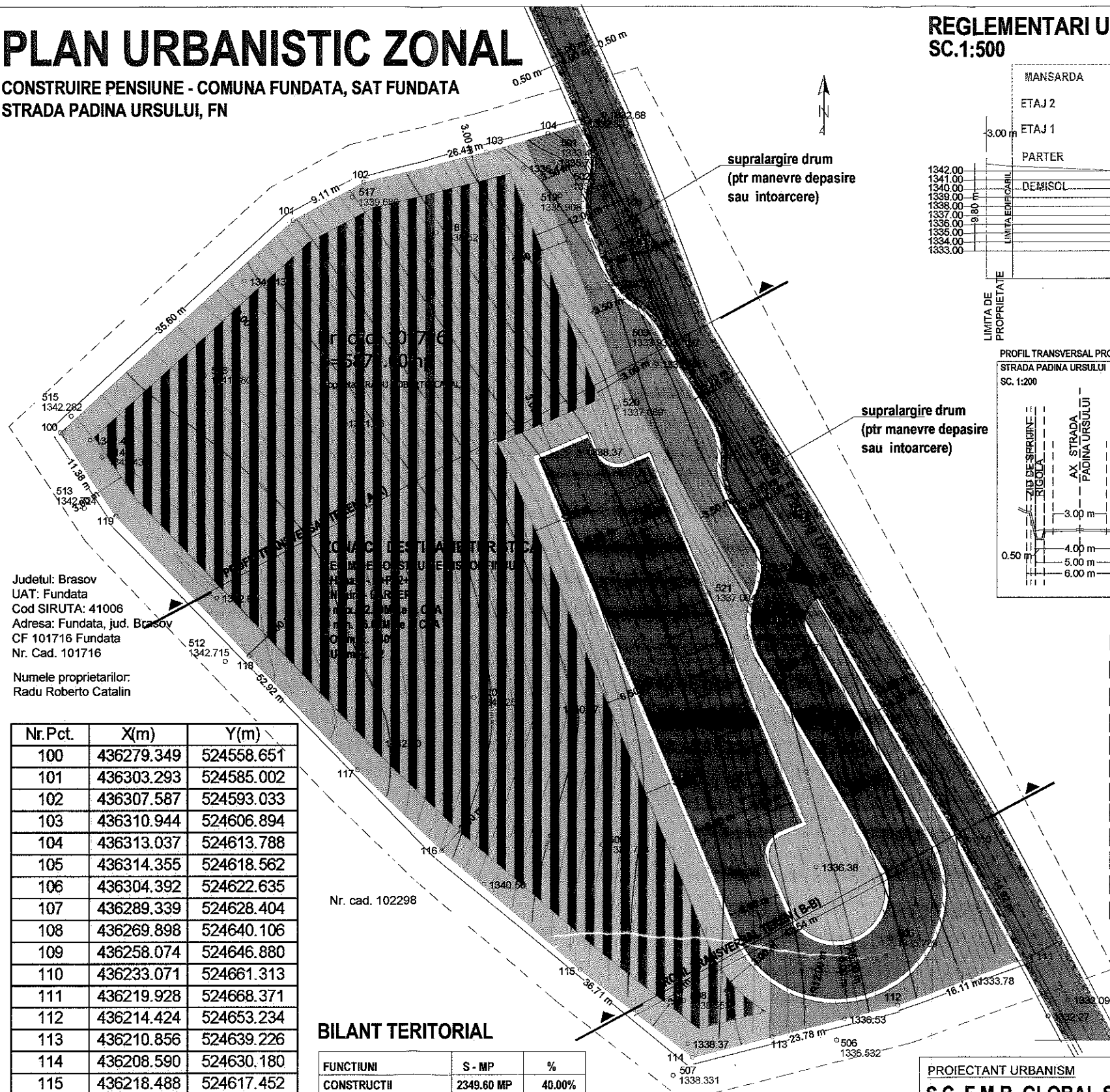
PROIECTANT URBANISM  
**S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.**  
CRISTIAN - BRASOV, LATERALA NR.46  
CIF: RO30384124  
J8/996/2012  
TEL: 0729 874 246  
EMAIL: globalfmr@gmail.com



SEF PROIECT	URB.DIPL. ATANASOAI M.	DATA 2018	BENEFICIAR	RADU ROBERTO CATALIN	PROIECT NR. 69/2018
PROIECTAT DESENAT	URB.DIPL. ATANASOAI M.	SCARA: 1:500	INVESTITIE	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PENSIUNE	FAZA: P.U.Z.
			AMPLASAMENT	JUDET BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA, STRADA PADINA URSULUI, FN	
			TITLU PLANSA:	<b>ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE</b>	PLANSA NR. <b>U3</b>

# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE PENSIUNE - COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA  
STRADA PADINA URSULUI, FN



Judetul: Brasov  
UAT: Fundata  
Cod SIRUTA: 41006  
Adresa: Fundata, jud. Brasov  
CF 101716 Fundata  
Nr. Cad. 101716  
Numele proprietarilor:  
Radu Roberto Catalin

Nr.Pct.	X(m)	Y(m)
100	436279.349	524558.651
101	436303.293	524585.002
102	436307.587	524593.033
103	436310.944	524606.894
104	436313.037	524613.788
105	436314.355	524618.562
106	436304.392	524622.635
107	436289.339	524628.404
108	436269.898	524640.106
109	436258.074	524646.880
110	436233.071	524661.313
111	436219.928	524668.371
112	436214.424	524653.234
113	436210.856	524639.226
114	436208.590	524630.180
115	436218.488	524617.452
116	436231.882	524601.804
117	436241.069	524592.240
118	436253.995	524579.963
119	436269.897	524564.993
Sact = 5874 mp		
Smas = 5872 mp		

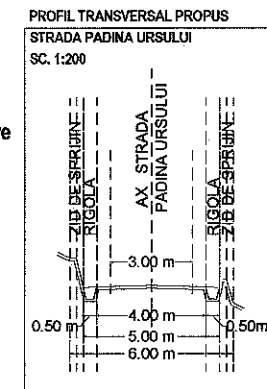
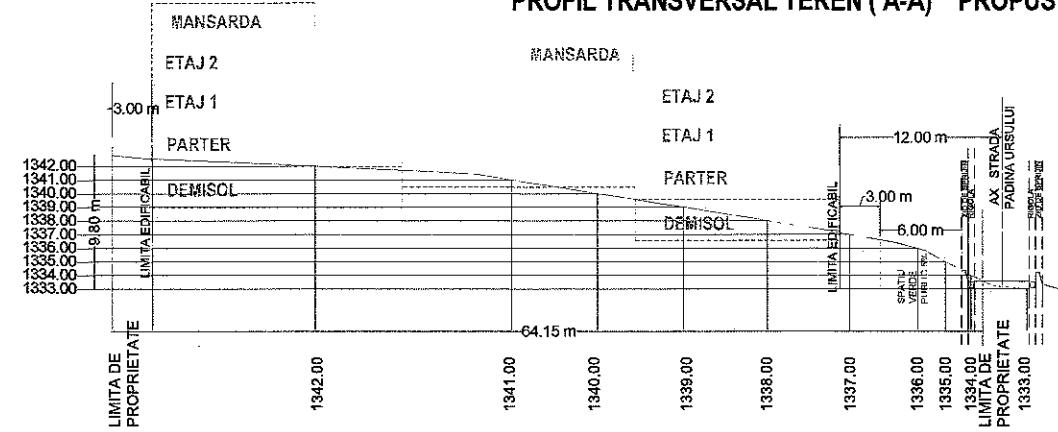
Sistem de referinta pentru cote: Marea Neagra 1975.  
Sistem Stereo 1970.  
Terenul este imprejmuit cu gard de lemn.

## BILANT TERITORIAL

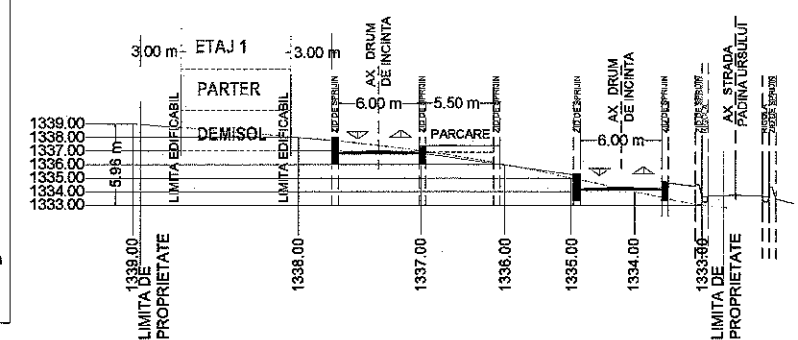
FUNCTIUNI	S - MP	%
CONSTRUCTII	2349.60 MP	40.00%
SPATII VERZI, CIRCULATII PIETONALE	1836.20MP	31.26%
TOTAL ZONA TURISTICA	4185.80 MP	71.26%
CIRCULATII AUTO	983.95 MP	16.75%
SPATII VERZI PUBLICE	439.25 MP	7.48%
TEREN REZERVAT MODERNIZARE DRUM	265.00 MP	4.51%
TOTAL	5874.00 MP	100.00%

## REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA SC.1:500

PROFIL TRANSVERSAL TEREN (A-A) PROPUS



PROFIL TRANSVERSAL TEREN (B-B) PROPUS



## LEGENDA:

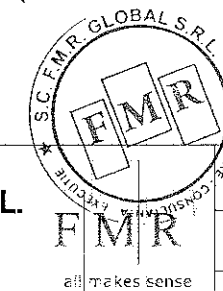
- LIMITA PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE (TEREN CARE A GENERAT PUZ)
- SUPRAFATA 5874.00MP
- TERENURI AFLATE IN EXTRAVILAN
- CAROSABIL (STRADA PADINA URSULUI - MODERNIZATA)
- PIETONAL (TROTUAR-STRADA PADINA URSULUI - MODERNIZATA)
- DRUM DE INCINTA/ PARCARE
- RIGOLE
- ZIDURI DE SPRIJIN
- SPATIU VERDE PUBLIC (5%) - Suprafata 293.70mp
- ZONA CU DESTINATIE TURISTICA
- DELIMITARE PERIMETRU EDIFICABIL (S=2918.23mp)
- ACCES PE TEREN

REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU  
RH max. - D+P+2+M  
RH min. - PARTER  
H max. 12.00M de la CTA  
H min. - 6.00M de la CTA  
POT max. - 40%  
CUT max. - 2

PROIECTANT URBANISM

**S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.**

CRISTIAN - BRASOV, LATERALA NR.46  
CIF: RO30384124  
JB/996/2012  
TEL: 0729 874 246  
EMAIL: globalfmr@gmail.com



BENEFICIAR RADU ROBERTO CATALIN

INVESTITIE PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE PENSIUNE

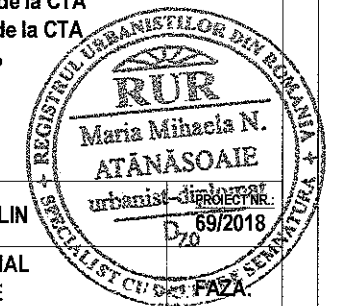
AMPLASAMENT JUDET BRASOV, COMUNA FUNDATA,  
SAT FUNDATA, STRADA PADINA URSULUI, FN

SEF PROIECT URB.DIPL. ATANASOAIU M  
PROIECTAT URB.DIPL. ATANASOAIU M  
DESENAT

DATA 2018  
SCARA: 1:500

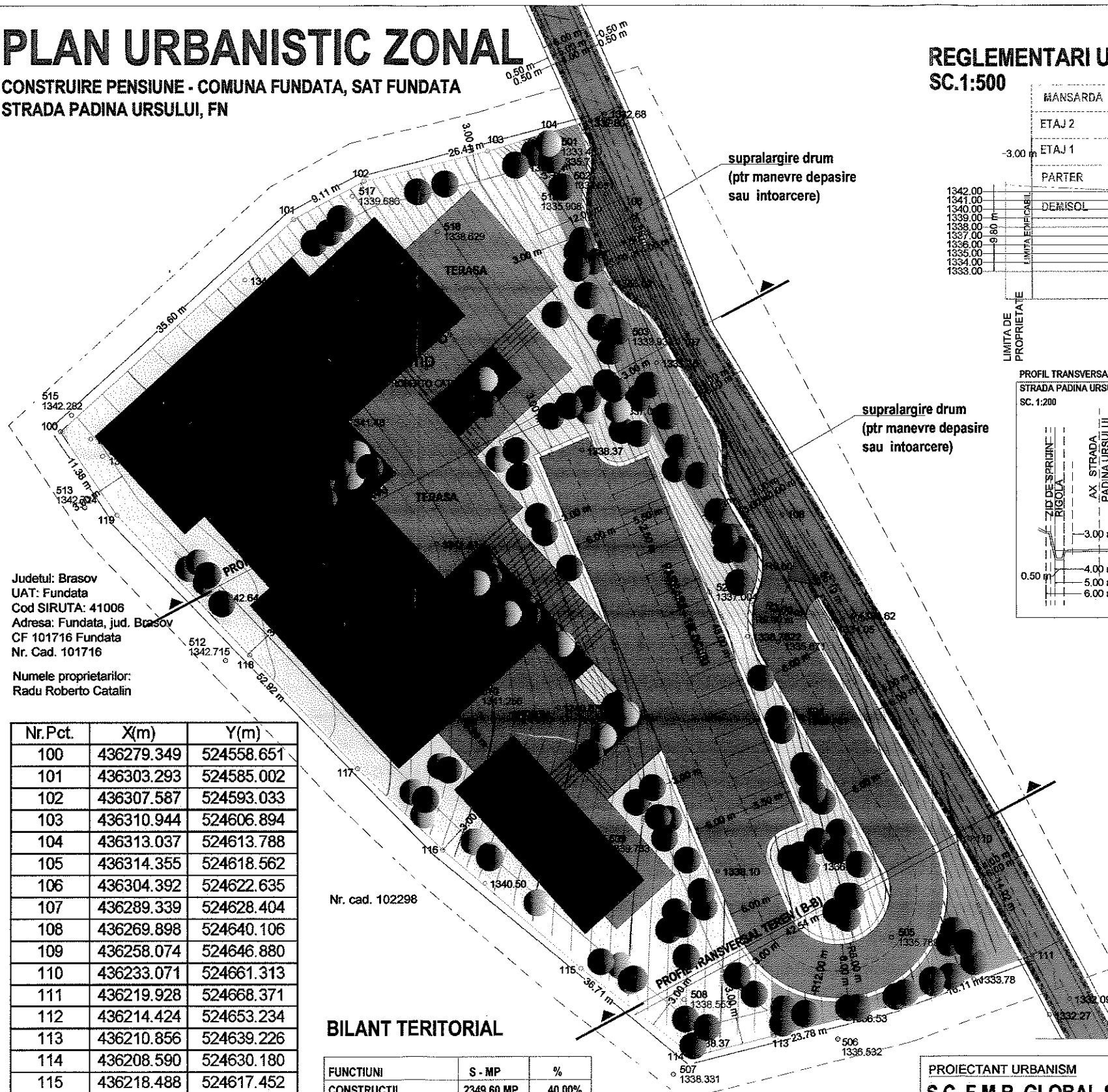
TITLU PLANSĂ:  
**REGLEMENTARI URBANISTICE -  
ZONIFICARE FUNCTIONALA**

PLANSĂ NR.  
**U4**



# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE PENSIUNE - COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA  
STRADA PADINA URSULUI, FN



Judetul: Brasov  
UAT: Fundata  
Cod SIRUTA: 41006  
Adresa: Fundata, jud. Brasov  
CF 101716 Fundata  
Nr. Cad. 101716  
Numele proprietarilor:  
Radu Roberto Catalin

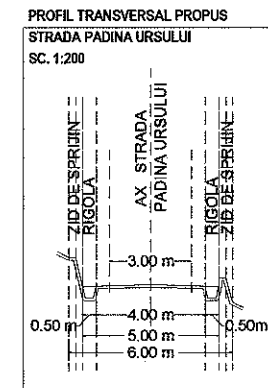
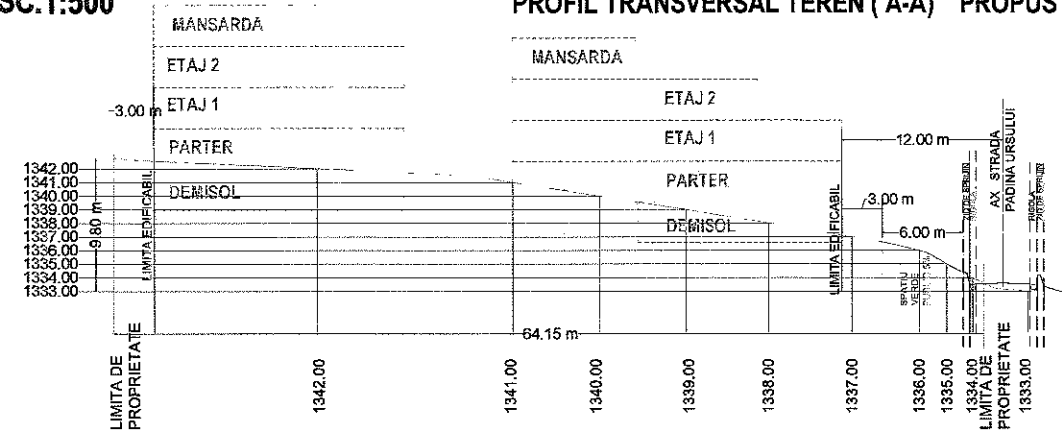
Nr.Pct.	X(m)	Y(m)
100	436279.349	524558.651
101	436303.293	524585.002
102	436307.587	524593.033
103	436310.944	524606.894
104	436313.037	524613.788
105	436314.355	524618.562
106	436304.392	524622.635
107	436289.339	524628.404
108	436269.898	524640.106
109	436258.074	524646.880
110	436233.071	524661.313
111	436219.928	524668.371
112	436214.424	524653.234
113	436210.856	524639.226
114	436208.590	524630.180
115	436218.488	524617.452
116	436231.882	524601.804
117	436241.069	524592.240
118	436253.995	524579.963
119	436269.897	524564.993
Sact = 5874 mp		
Smas = 5872 mp		

Sistem de referinta pentru cote: Marea Neagra 1975.  
Sistem Stereo 1970.  
Terenu este imprejmuit cu gard de lemn.

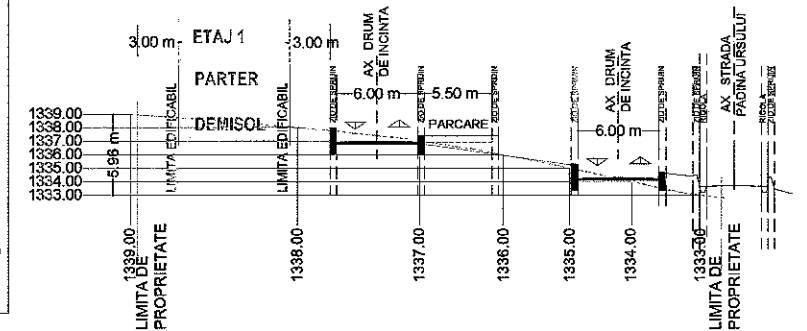
## BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	S - MP	%
CONSTRUCTII	2349.60 MP	40.00%
SPATII VERZI, CIRCULATII PIETONALE	1836.20MP	31.26%
TOTAL ZONA TURISTICA	4185.80 MP	71.26%
CIRCULATII AUTO	983.95 MP	16.75%
SPATII VERZI PUBLICE	439.25 MP	7.48%
TEREN REZERVAT MODERNIZARE DRUM	265.00 MP	4.51%
TOTAL	5874.00 MP	100.00%

## REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE URBANISTICA SC.1:500



## PROFIL TRANSVERSAL TEREN (B-B) PROPUS



### LEGENDA:

- LIMITA PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE (TEREN CARE A GENERAT PUZ)
- SUPRAFATA 5874.00MP
- TERENURI AFLATE IN EXTRAVILAN
- CAROSABIL (STRADA PADINA URSULUI - MODERNIZATA)
- PIETONAL (TROTUAR-STRADA PADINA URSULUI - MODERNIZATA)
- DRUM DE INCINTA/ PARCARE
- RIGOLE
- ZIDURI DE SPRIJIN
- SPATIU VERDE PUBLIC (5%) - Suprafata 293.70mp
- ZONA CU DESTINATIE TURISTICA
- DELIMITARE PERIMETRU EDIFICABIL

ACCES PE TEREN



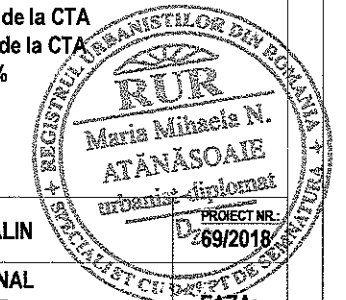
PROIECTANT URBANISM  
**S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.**  
CRISTIAN - BRASOV, LATERALA NR.46  
CIF: RO30384124  
J8/996/2012  
TEL: 0729 874 246  
EMAIL: globalfmr@gmail.com

SEF PROIECT URB.DIPL. ATANASOAI M.  
PROIECTAT DESENAT URB.DIPL. ATANASOAI M.

DATA 2018  
SCARA: 1:500

BENEFICIAR RADU ROBERTO CATALIN  
INVESTITIE PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE PENSIUNE  
AMPLASAMENT JUDET BRASOV, COMUNA FUNDATA,  
SAT FUNDATA, STRADA PADINA URSULUI, FN

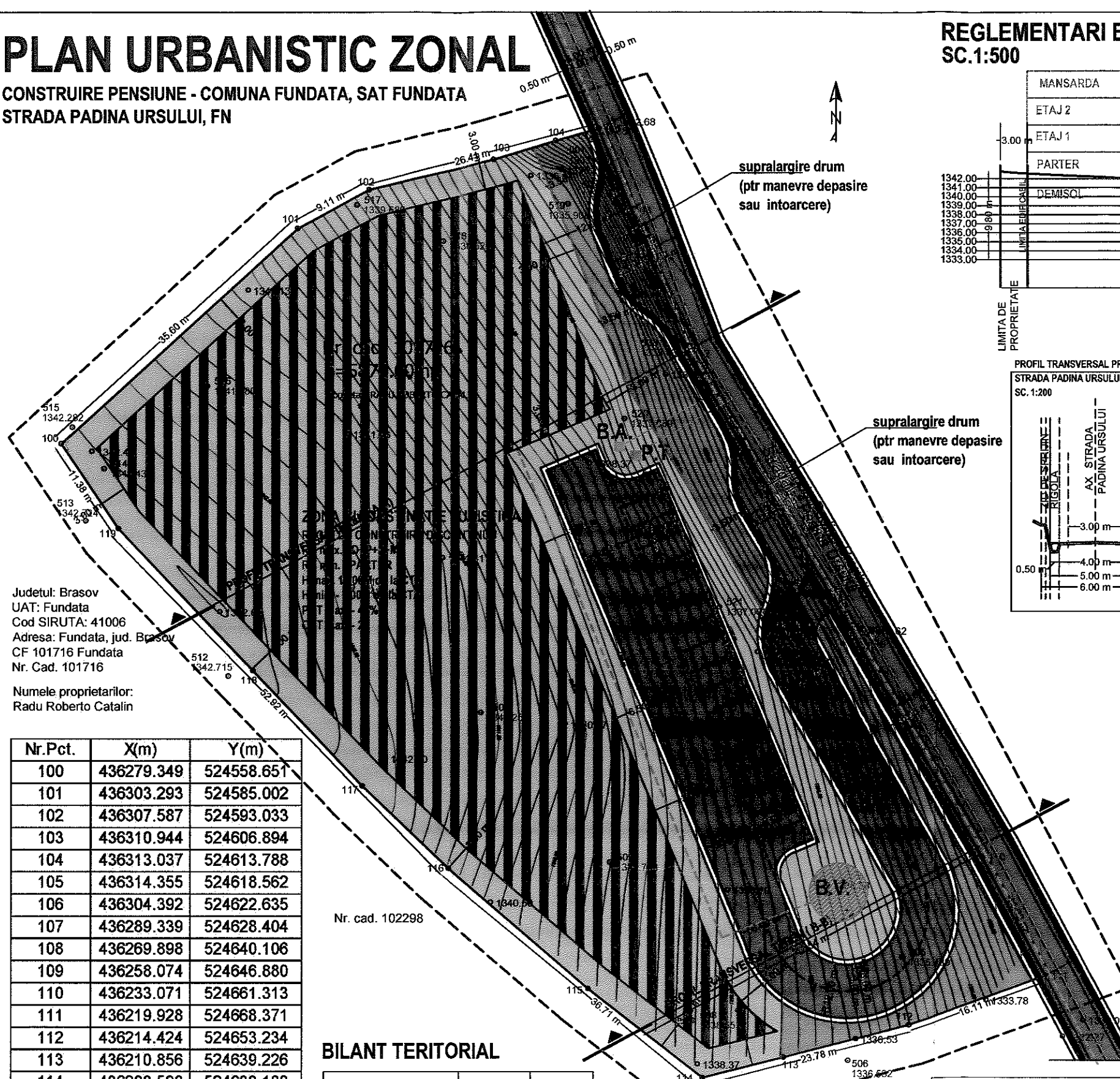
TITLU PLANSA: **REGLEMENTARI URBANISTICE- ILUSTRARE URBANISTICA**  
PLANSĂ NR. **U5**





# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE PENSIUNE - COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA  
STRADA PADINA URSULUI, FN



Judetul: Brasov  
UAT: Fundata  
Cod SIRUTA: 41006  
Adresa: Fundata, jud. Brasov  
CF 101716 Fundata  
Nr. Cad. 101716  
  
Numele proprietarilor:  
Radu Roberto Catalin

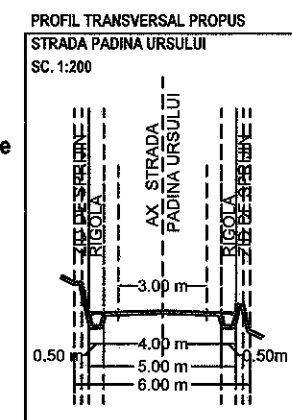
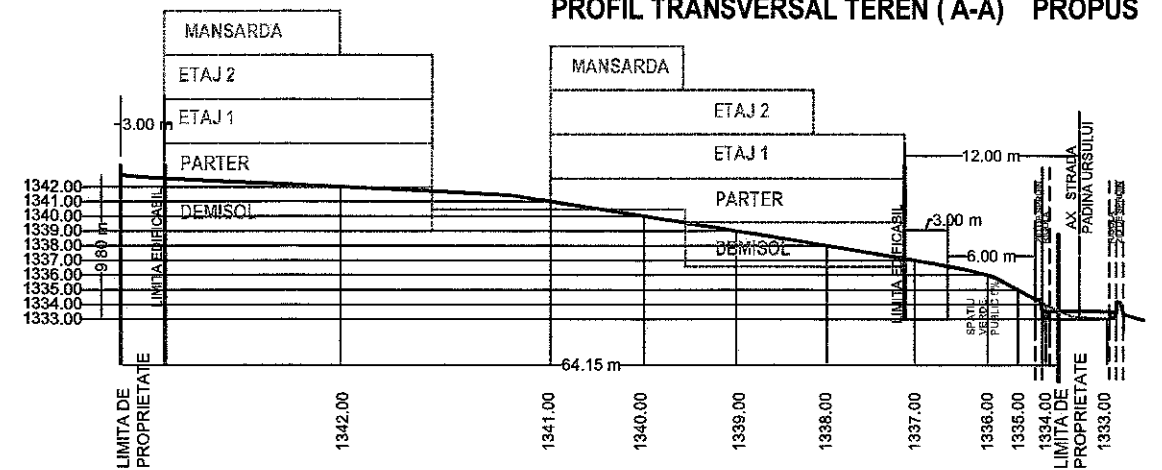
Nr.Pct.	X(m)	Y(m)
100	436279.349	524558.651
101	436303.293	524585.002
102	436307.587	524593.033
103	436310.944	524606.894
104	436313.037	524613.788
105	436314.355	524618.562
106	436304.392	524622.635
107	436289.339	524628.404
108	436269.898	524640.106
109	436258.074	524646.880
110	436233.071	524661.313
111	436219.928	524668.371
112	436214.424	524653.234
113	436210.856	524639.226
114	436208.590	524630.180
115	436218.488	524617.452
116	436231.882	524601.804
117	436241.069	524592.240
118	436253.995	524579.963
119	436269.897	524564.993
Sact = 5874 mp		
Smas = 5872 mp		

Sistem de referinta pentru cote: Marea Neagra 1975.  
Sistem Stereo 1970.  
Terenui este imprejuiat cu gard de lemn.

## BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	S - MP	%
CONSTRUCTII	2349.60 MP	40.00%
SPATII VERZI, CIRCULATII PIETONALE	1836.20MP	31.26%
TOTAL ZONA TURISTICA	4185.80 MP	71.26%
CIRCULATII AUTO	983.95 MP	16.75%
SPATII VERZI PUBLICE	439.25 MP	7.48%
TEREN REZERVAT MODERNIZARE DRUM	265.00 MP	4.51%
TOTAL	5874.00 MP	100.00%

## REGLEMENTARI EDILITARE SC.1:500



### LEGENDA:

- LIMITA PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE (TEREN CARE A GENERAT PUZ)
- SUPRAFATA 5874.00MP
- TERENURI AFLATE IN EXTRAVILAN
- CAROSABIL (STRADA PADINA URSULUI - MODERNIZATA)
- PIETONAL (TROTUAR-STRADA PADINA URSULUI - MODERNIZATA)
- DRUM DE INCINTA/ PARCARE
- RIGOLE
- ZIDURI DE SPRIJIN
- SPATIU VERDE PUBLIC (5%) - Suprafata 293.70mp
- ZONA CU DESTINATIE TURISTICA
- DELIMITARE PERIMETRU EDIFICABIL (S=2918.23mp)
- ACCES PE TEREN
- ALIMENTARE CU APA
- RETEA (LES) ENERGIE ELECTRICA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA
- B.A. BAZIN APA (SUBTERAN)
- P.T. POST TRAFU
- B.V. BAZIN VIDANJABIL

### RETELE EDILITARE:

REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU  
RH max. - D+P+2+M  
RH min. - PARTER  
H max. 12.00M de la CTA  
H min. - 6.00M de la CTA  
POT max. - 40%  
CUT max. - 2

### PROIECTANT URBANISM

**S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.**

CRISTIAN - BRASOV, LATERALA NR.46  
CIF: RO30384124  
JB/996/2012  
TEL: 0729 874 246  
EMAIL: globalfmr@gmail.com

SEF PROIECT  
PROIECTAT  
DESENAT

URB.DIPL.  
ATANASOAI E. M.  
URB.DIPL.  
ATANASOAI E. M.

DATA  
2018  
SCARA:  
1:500

### BENEFICIAR

RADU ROBERTO CATALIN

PROIECT NR.:  
69/2018

### INVESTITIE

PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE PENSIUNE

FAZA:  
P.U.Z.

### AMPLASAMENT

JUDET BRASOV, COMUNA FUNDATA,  
SAT FUNDATA, STRADA PADINA URSULUI, FN

### TITLU PLANSA:

**REGLEMENTARI EDILITARE**

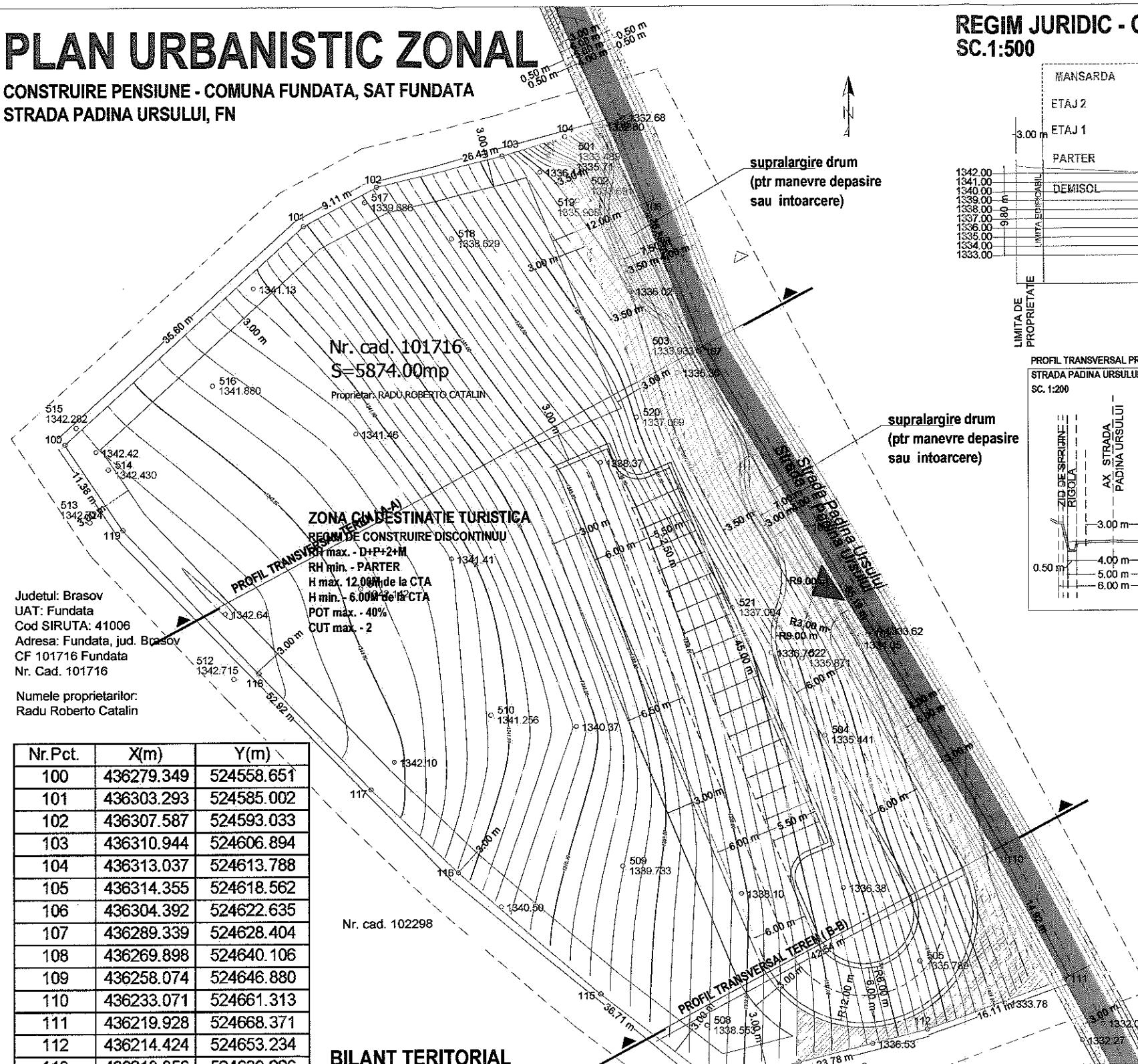
PLANSA NR.

**U6**



# PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE PENSIUNE - COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA  
STRADA PADINA URSULUI, FN



Judetul: Brasov  
UAT: Fundata  
Cod SIRUTA: 41006  
Adresa: Fundata, jud. Brasov  
CF 101716 Fundata  
Nr. Cad. 101716  
Numele proprietarilor:  
Radu Roberto Catalin

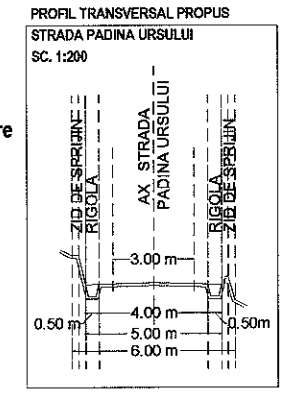
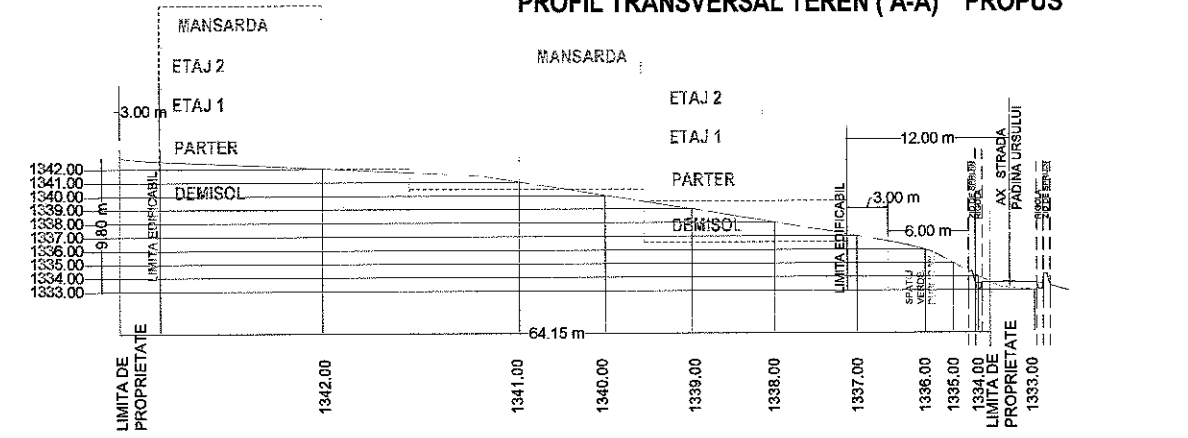
Nr.Pct.	X(m)	Y(m)
100	436279.349	524558.651
101	436303.293	524585.002
102	436307.587	524593.033
103	436310.944	524606.894
104	436313.037	524613.788
105	436314.355	524618.562
106	436304.392	524622.635
107	436289.339	524628.404
108	436269.898	524640.106
109	436258.074	524646.880
110	436233.071	524661.313
111	436219.928	524668.371
112	436214.424	524653.234
113	436210.856	524639.226
114	436208.590	524630.180
115	436218.488	524617.452
116	436231.882	524601.804
117	436241.069	524592.240
118	436253.995	524579.963
119	436269.897	524564.993
Sact = 5874 mp		
Smas = 5872 mp		

Sistem de referinta pentru cote: Marea Neagra 1975.  
Sistem Stereo 1970.  
Terenui este imprejmuit cu gard de lemn.

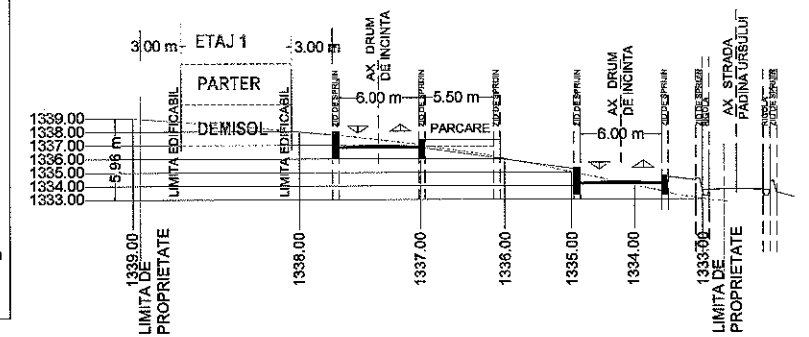
## BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	S - MP	%
CONSTRUCTII	2349.60 MP	40.00%
SPATII VERZI, CIRCULATII PIETONALE	1836.20MP	31.26%
TOTAL ZONA TURISTICA	4185.80 MP	71.26%
CIRCULATII AUTO	983.95 MP	16.75%
SPATII VERZI PUBLICE	439.25 MP	7.48%
TEREN REZERVAT MODERNIZARE DRUM	265.00 MP	4.51%
TOTAL	5874.00 MP	100.00%

## REGIM JURIDIC - CIRCULATIA TERENURILOR SC.1:500



## PROFIL TRANSVERSAL TEREN (B-B) PROPUS



## LEGENDA:

- LIMITA PUZ
- LIMITA DE PROPRIETATE (TEREN CARE A GENERAT PUZ)
- SUPRAFATA 5874.00MP
- LIMITA EDIFICABIL
- DELIMITARI CIRCULATII EXISTENTE / PROPUSE
- ACCES PE TEREN

## REGIM JURIDIC:

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC (STR. PADINA URSULUI)

## CIRCULATIA TERENURILOR:

- TERENURI PROPUSE A INTRA IN DOMENIUL PUBLIC
- SUPRAFATA TOTALA = 704.25MP
- (SPATIU VERDE PUBLIC S= 439.25MP
- TEREN REZERVAT MODERNIZARII STR. PADINA URSULUI S = 265.00MP)



PROIECTANT URBANISM  
**S.C. F.M.R. GLOBAL S.R.L.**  
CRISTIAN - BRASOV, LATERALA NR.46  
CIF: RO30384124  
J8/996/2012  
TEL: 0729 674 246  
EMAIL: globalfmr@gmail.com

SEF PROIECT	URB.DIPL. ATANASOAIU M.	DATA	2018
PROIECTAT DESENAT	URB.DIPL. ATANASOAIU M.	SCARA:	1:500

BENEFICIAR	RADU ROBERTO CATALIN	PROIECT NR.:	69/2018
INVESTITIE	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PENSIUNE	FAZA:	P.U.Z.
AMPLASAMENT	JUDET BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA, STRADA PADINA URSULUI, FN	TITLU PLANSA:	REGIM JURIDIC - CIRCULATIA TERENURILOR
		PLANSA NR.	U7