

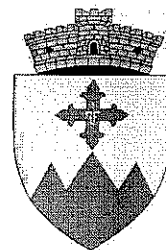
Judetul Brasov

Comuna FUNDATA

Str. Principala, nr. 56, 507070, CUI 4777280

Tel.: 0268 236 651; fax: 0268 238 068;

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 1004/29.03.2021

**ANUNȚ
PRIVIND ELABORAREA UNUI PROIECT
DE HOTARARE**

In conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare, se aduce la cunostinta publica:

Primarul comunei Fundata, dl. Marian Florin PÂTEA, initiaza urmatorul proiect de hotarare:

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Construire pensiune, anexe si imprejmuire” teren extravilan in comuna Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102473, beneficiar BEST IMAGE 2003 SRL

Prezentul anunt este insotit de textul complet al proiectului de hotarare.

Proiectul de hotarare va fi afisat la sediul Primariei comunei Fundata, din comuna Fundata, sat. Fundata nr. 56, jud. Brasov, si publicat pe site-ul Primariei comunei Fundata in data de 29.03.2021.

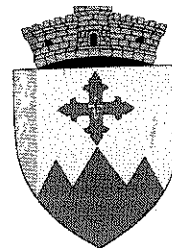
Propunerile, sugestiile sau opiniile, cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, pot fi transmise in scris, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com, pana la data de 12.05.2021.

Primar,
Patea Marian Florin



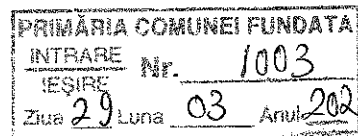
Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT

HOTARARE NR.



din

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Construire pensiune, anexe si imprejmuire” teren extravilan in comuna Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102473, beneficiar BEST IMAGE 2003 SRL

Consiliul Local Fundata, judetul Brasov, intrunit in sedinta ordinara din data de -

.....
Avand in vedere :

- cererea inregistrata cu nr. 951 din 24.03.2021, inaintata de catre numita BEST IMAGE SRL prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire pensiune, anexe si imprejmuire” teren extravilan in comuna Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102473;
 - Avizul nr. 10/03.03.2021, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire pensiune, anexe si imprejmuire” ;
 - PUZ - ul - „Construire pensiune, anexe si imprejmuire” teren extravilan in comuna Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102473, intocmit de catre SC Oplus Atelier SRL
 - prevederile art. 25, art. 47, art. 56 din Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - prevederile Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - proiectul de hotarare insotit de referatul de aprobare precum si raportul de specialitate nr. ...
 - avizul comisiei de specialitate nr. 1 a Consiliului Local Fundata;
 - realizând publicarea anunțului prin afisare la sediul Primariei in spatiul accesibil publicului si pe site, în contextul prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- In temeiul art. 129, alin (6), lit. c), art 139 alin 3), lit. e) si art. 196 alin (1) lit a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTARASTE :

Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire pensiune, anexe si imprejmuire”, teren extravilan in comuna Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 102473, in suprafata 4.487 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul apartinand beneficiarei BEST IMAGE 2003 SRL, asa cum a fost definit in articolul anterior, va face parte din intravilanul comunei Fundata, judetul Brasov incepand cu data prezentei hotarari.

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.

OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire

PROIECT NR: 61 | 30.03.2020

ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Beneficiar

BEST IMAGE 2003 S.R.L.

Adresa

Jud. Brasov, Comuna Fundata

CF 102473, top (8767/2,8768/2,8769/2)/1.

Proiectant

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

Nr. proiect 61 | 30.03.2020

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.

OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire

PROIECT NR: 61 | 30.03.2020

ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov

BORDEROU

Piese scrise

- 01 Foaie de capat
- 02 Borderou
- 03 Lista de semnaturi
- 04 Memoriu general

Piese desenate

- U 01 Plan de incadrare in zona
- U 01' Plan de incadrare in zona – Corelare cu PUZ-uri invecinate
- U 01'' Plan de incadrare in PUG
- U 02 Situatie existenta
- U 03 Reglementari urbanistice
- U 03' Reglementari urbanistice – Ilustrare urbanistica
- U 04 Retele edilitare
- U 05 Regim juridic

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.

OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire

PROIECT NR: 61 | 30.03.2020

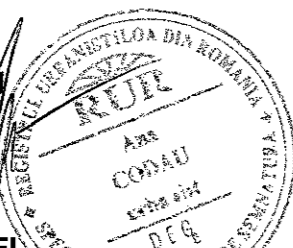
ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov

Lista de semnaturi

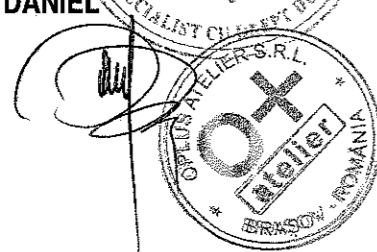
Proiectant

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

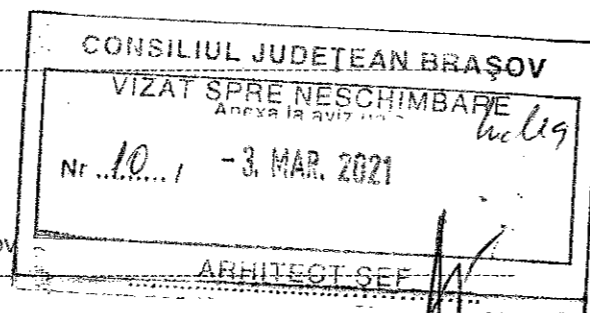
Urb. Ana CODAU



Arh. Ioana DANIEL



S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.
BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.
OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire
PROIECT NR: 61 | 30.03.2020
ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



MEMORIU GENERAL - PUZ

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrării : **CONSTRUIRE PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE**
Localitatea: **Judetul Brasov, Comuna Fundata, Drum Comunal Pe Rapi**
Beneficiarul: **BEST IMAGE 2003 SRL**
Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ**
Proiectant : **SC OPLUS ATELIER SRL**

Capacitati proiectate:
S teren studiu 4487 mp
S teren proprietate particulara a solicitantului
regim de inaltime maxim propus: S(D)+ P+2E+M
POTmax= 40%
CUTmax = 1.00

1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 242 / 14.11.2019 emis de Consiliul Judetean Brasov**, ca raspuns al solicitarii beneficiarului de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinate turismului, care sa sustina activitatea Comunei Fundata prin activitati cu scop recreativ-turistic.

La momentul obtinerii CU, proprietarii tabulari ai terenului erau MIHAICA DUMITRU-PAUL si MIHAICA IUDITA, conform contractului de vanzare-cumparare din data de 16.01.2020 intre MIHAICA DUMITRU-PAUL si MIHAICA IUDITA si S.C. BEST IMAGE S.R.L. - persoana juridica romana, proprietarul tabular actual al terenului inregistrat in CF nr. 102473. Solicitantul CU - Nicolae Octavian este reprezentantul legal al SC BEST IMAGE S.R.L., conform imputernicire.

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

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei turistice
- schimbarea destinatiei zonei din zona propusa sporturilor de iarna in zona turistica destinata activitatii de recreere.
- 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 circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate cu vecinatatile, destinatia si activitatile admise.

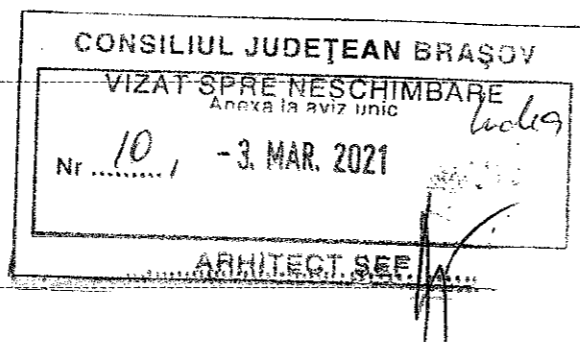
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.

OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire

PROIECT NR: 61 | 30.03.2020

ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



2.4. Ocuparea terenurilor

Fondul construit al zonei este reprezentat în principal de funcțiunea de locuire și turism, reprezentată de construcții individuale pe lot, cu regim de înălțime mic. Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor conexe locuirii, cum ar fi dotările comerciale și de servicii, de loisir, sport, spații verzi.

În zona Fundata raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Zona, beneficiind de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, dar și de un peisaj muntos favorabil, oferă astfel un suport pentru dezvoltare de unități de cazare, pentru valorificarea potențialului turistic al zonei.

Gradul de ocupare al terenului în studiu cu fond construit

- Locuințe = 0%
- TOTAL= 0%

Vecinatati:

- înspre vest, nord și sud: terenuri aflate în proprietate privată, în extravilan.

- înspre E: pe drumul comunal Pe Râpi, drum de pământ, care face legătura între DJ 730A și DN73, trecând prin zona Cheile Gradistei – Arena Biatlon.

În momentul actual terenul este neconstruit. În trecut pe teren a fost edificată o construcție anexă – șură, fără autorizație de construire. Aceasta a fost dezafectată înaintea vânzării terenului spre proprietarul actual, însă în teren mai sunt prezente la nivelul solului parti din fundația de piatră realizată, care urmează a se îndepărta odată cu amenajarea terenului și pregătirea acestuia în vederea construirii.

2.5. Echiparea edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată prezintă rețea centralizată de alimentare cu apă și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se propun soluțiile de bransare la rețelele existente.

În zona nu există rețea centralizată de canalizare ape uzate menajere. Apele uzate menajere, provenite de la construcțiile propuse a se realiza, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare, cu descarcare într-un bazin de stocare vidanjabil dimensionat corespunzător, cf aviz SGA nr.168/26.08.2020.

Apele pluviale, conventional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, cu descarcare liberă la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de la parcare și caile de circulație, se vor colecta și se vor descarca într-un bazin de retenție betonat, după ce au fost trecute printr-un separator cu nisip și hidrocarburi petroliere dimensionat corespunzător. Apa din bazinul de retenție va fi folosită la udarea zonelor verzi.

Rețelele se vor extinde pe cheltuiela beneficiarului în conformitate cu soluțiile propuse și avizate.

Amplasamentul studiat este liber și neafectat de rețelele de telefonie și gaz.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință în curți construcții.

Prevederi ale PUG

Conform PUG 34090/1998 aprobat cu HCJ 110/1999 și prelungit până în 2023-UG 51/2018, terenul se află într-o zonă de faneeată în extravilan și se află în partea de N a intravilanului localității.

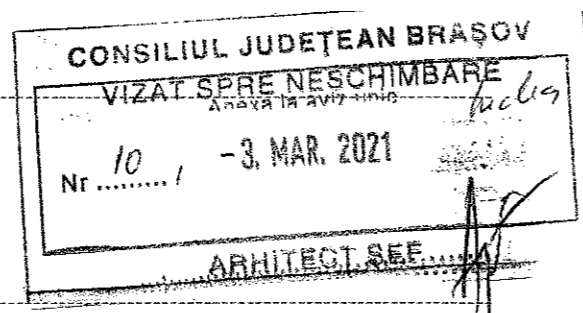
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.

OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire

PROIECT NR: 61 | 30.03.2020

ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



Parcaje

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelei, in apropierea accesului si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru unitatile de cazare propuse.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Conform HG525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare se va asigura numarul minim de locuri de parcare in functie de categoria cladirilor si categoria de clasificare, astfel: 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru alimentatie publica (restaurant) se va asigura un minim de locuri de parcare astfel: cate 1 loc de parcare la 5 locuri la masa. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate 1 loc pentru 10 persoane.

Sistemizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

Accesul carosabil și accesul pietonal pe teren se va realiza din drumul comunal Pe Râpi – aflat in domeniul public al comunei. Modul de acces carosabil si pietonal la terenul reglementat se va realiza prin racordare la acesta, sub un unghi de 98°. Intrucat accesul urmeaza a se realiza in zona parcarii, drumul de incinta prezinta o deschidere de 16.82 m la strada si raze de racordare de 6.00m.

Locurile de parcare necesare se vor prevedea doar în interiorul proprietății.

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului mai sus mentionat, in intravilanul comunei Fundata si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea de zona cu destinatie turistica.

Terenul se va imparti astfel:

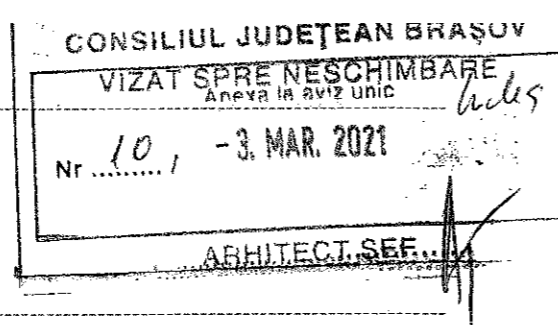
- **ZONA CU DESTINATIE TURISTICA** – 4402.48 mp, care cuprinde:
 - **perimetru edificabil** - zona destinata constructiilor, cu suprafata de 2232.02 mp, delimitat prin retrageri laterale de jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m si retragere de jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 m fata de limita posterioara.
Alinierea constructiilor se va realiza la minim 10 m fata de axul drumului la strada.
 - **acces si circulatii carosabile de incinta** – pe latura de est este prevazut accesul auto, accesul pietonal si locurile de parcare. Un drum de incinta merge pana la partea posterioara a sit-ului, unde este prezent un loc de intoarcere. S totala – 664.90 mp
- **teren propus in vederea modernizarii drumului comunal**, in suprafata de 84.52 mp.

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE.

Dotari complementare admise (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD): constructii cu destinatia de alimentatie publica – restaurant, bar, cafenea sau evenimente tematice – pavilioane, activitati sportive pentru turisti, comert alimentar si nealimentar, locuinte de serviciu, servicii conexe activitatii de turism (spa, piscine, salon infrumusetare etc.), alte activitati sportive si de agrement.

Dotari interzise: industrie, activitati poluatoare, dotari incompatibile cu cea turistica.

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.
BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.
OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire
PROIECT NR: 61 | 30.03.2020
ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



- realizare post de transformare PT 20/0.40kV – 1x160 kVA proiectat, de tip prefabricat in anvelopa de beton/metal, amplasat pe terenul utilizatorului SC BEST IMAGE SRL Arges, la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public.
- racordare PT proiectat la RED 20kV existenta
- realizarea de racorduri 0.40 kV la viitorul consumator.

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de solutie in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

Alimentarea cu gaze naturale

Deocamdata compania de gaze nu detine retele in zona.

Incalzirea si agentul termic se vor realiza individual pentru fiecare unitate, recomandarea fiind de a se opta pe cat posibil pentru surse de incalzire verzi – pompe de caldura, panouri solare etc.

3.6. 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.

Circulatia terenurilor este reprezentata de propunerea de intrare in domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumului existent - drumul comunal Pe Răpi, in suprafata **84.52 mp**.

In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in intravilan terenul aferent zonei turistice si suprafata pentru circulatii auto si pietonale, in total **4402.48 mp**.

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita si folosita ca teren agricol / faneata iar fondul construit existent, intr-un procent foarte redus, este reprezentat de locuinte si unitati de cazare.

Pe amplasamentul studiat se propun unitati de cazare si functiuni complementare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru zone verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/1996, in cadrul fiecarei parcele.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin elaborarea documentatiei **PUZ - Construire Pensiune, Anexe si Imprejmuire** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere functional, se va asigura o dezvoltare coerenta a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan urbanistic zonal va avea efecte favorabile atat din punct de vedere urbanistic, cat si economico-social, efecte ce se vor rasfrange asupra unei zone mai vaste decat cea studiata.

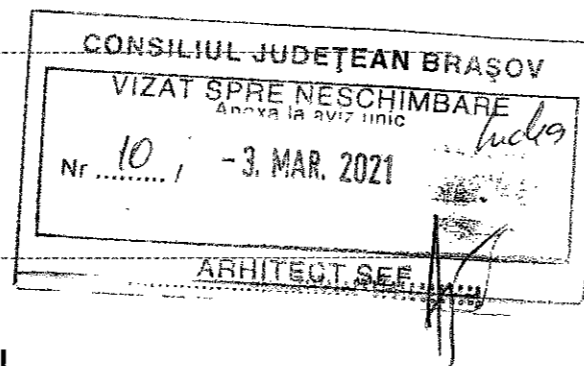
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.

OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire

PROIECT NR: 61 | 30.03.2020

ADRESA: Drum comunal Pe Râpi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



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

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

Delimitarea zonei studiate in PUZ cuprinde terenul pentru care urmeaza a se realiza investitia, precum si vecinatatile imediate.

Limita zonei studiate are catre vest, nord si sud terenuri private, iar catre est – drumul comunal Pe Râpi.

Terenul pentru care se propun reglementari este delimitat cf. limitei de proprietate si se afla in proprietatea privata a beneficiarului care a solicitat intocmirea documentatiei PUZ. Zona turistica se dezvolta in incinta terenului, identificat prin CF 102473, UAT Fundata, in suprafata de 4487 mp. Acesta se afla in extravilanul comunei Fundata, la N localitatii.

OBIECTIVE PROPUSE PRIN PUZ:

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei turistice
- schimbarea destinatiei zonei din zona propusa sporturilor de iarna in zona turistica destinata activitatii de recreere.
- 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 circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate cu vecinatatile, destinatia si activitatile admise.
- stabilirea regimului tehnic.

ETAPIZARE – Plan de actiune

Etapa aprobarii:

- Aprobare PUZ prin HCL al Comunei Fundata

Etapa implementarii:

- Elaborarea si avizarea de catre OCPI a documentatiilor de cadastru pentru respectarea regimului juridic propus, prin dezmembrarea conform categoriilor de folosinta a terenului conform PUZ (teren pt modernizare drum comunal).
- 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.

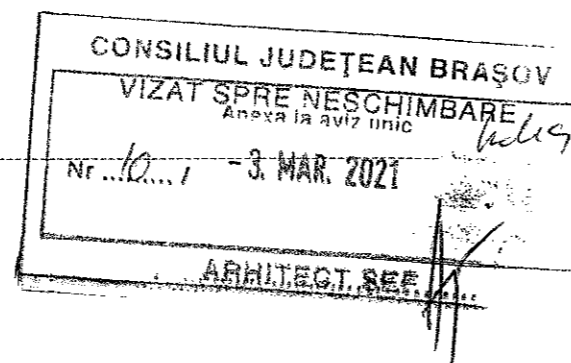
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.

OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire

PROIECT NR: 61 | 30.03.2020

ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



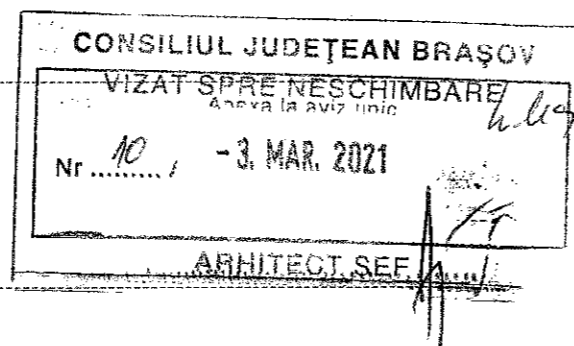
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
CONSTRUIRE PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Jud. Brasov, Comuna Fundata

C.U. NR.242/14.11.2019

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.
BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.
OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire
PROIECT NR: 61 | 30.03.2020
ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
CONSTRUIRE PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE
Jud. Brasov, Comuna Fundata
C.U. NR.242/14.11.2019

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Prezentul Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la:

- modul de utilizare a terenurilor
- modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată

RLU explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia pentru intreaga zona studiată.

Documentatia de fata este intocmita pentru

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Judetul BRASOV – Com. FUNDATA, Drum comunal Pe Rapi - extravilan;

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 si Ghidul de plicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

Elaborarea prezentei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism 242/14.11.2019, eliberat de Consiliul Judetean Brasov.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul Regulament local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul studiat prin prezentul PUZ.

Acesta este marginit la est de drumul comunal Pe Râpi, la vest, nord si la sud de proprietati particulare.

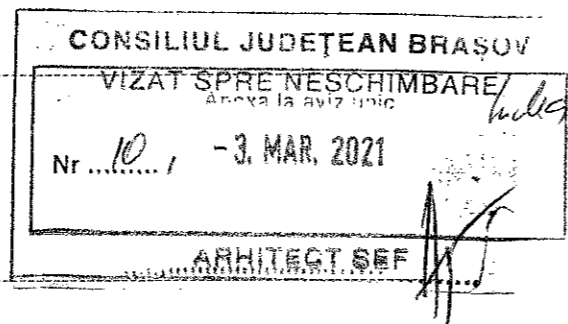
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.

OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire

PROIECT NR: 61 | 30.03.2020

ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Brasov



Art.5 Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT și a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

A rezultat:

- zona turism și funcțiuni complementare: P.O.T.= 40% | C.U.T. = 1.00

Art.6 Lucrări de utilitate publică

În vederea realizării profilului strădal necesar pentru modernizarea drumului comunal Pe Rapi se va trece în domeniul public suprafața de 84.52 mp din terenul beneficiarului.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Art.7 Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

- suprafața minimă a parcelei: 1000 mp (cu excepția celor existente la data întocmirii prezentului PUZ)
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- o parcelă poate fi adusă în condiții de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale. Pentru zonele de zi – living, dining, bucătărie – se recomandă orientarea S-E, S, S-V.

Art.2 Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- Conduțe de alimentare cu apă, canalizare, gaze, tehnice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri.
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servitute, de întreținere și de exploatare;

Art. 3 Amplasarea față de aliniament, limitele laterale și limitele posterioare ale parcelei

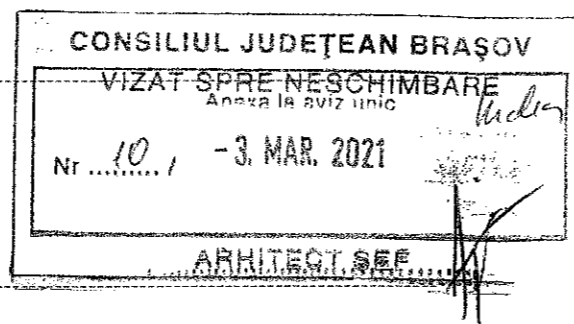
Alinierea construcțiilor

Prin aliniere se înțelege distanța clădirii față de limita parcelei – aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase față de aceasta.

Față de axul drumului propus pentru modernizare din E parcelei (drumul comunal Pe Râpi) se va păstra o distanță de 10.00m.

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.
BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.
OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire
PROIECT NR: 61 | 30.03.2020
ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



Art. 3 Stationarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelei, în apropierea accesului și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru unitățile de cazare propuse.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurată în fiecare obiectiv construit, de normativele în vigoare la data solicitării autorizației de construire. Conform HG525/1996 cu modificările și completările ulterioare se va asigura numărul minim de locuri de parcare în funcție de categoria clădirilor și categoria de clasificare, astfel: 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru alimentație publică (restaurant) se va asigura un minim de locuri de parcare astfel: câte 1 loc de parcare la 5 locuri la masă. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte 1 loc pentru 10 persoane.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării echipării edilitare, prin racordare la rețelele existente – apă, electricitate – sau prin asigurarea soluțiilor de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, conform avizelor de specialitate.

Art 2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau marirea de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în urma contractului încheiat cu autoritățile competente. Cheltuielile sunt suportate de beneficiarul prezentei documentații.

Art 3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Reteaua de apă este proprietatea comunei Fundata. Reteaua electrică aflată în serviciul public este proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Retelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

Reteaua de canalizare se va asigura conform aviz specialitate – pe proprietatea beneficiarului.

4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art 1 Subparcelarea

Subparcelarea este operațiunea de divizare a unei parcele în două sau mai multe loturi distincte, în vederea realizării de noi construcții. Nu se admit parcele cu suprafața mai mică de 1000.00mp.

Structura parcelară se conservă de regulă.

Operații de comasare / divizare sunt permise doar cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- să aibă acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp
- să aibă formă regulată

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.
BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.
OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejurire
PROIECT NR: 61 | 30.03.2020
ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna-Fundata, Jud. Braşov

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la aviz unic
Nr. 10 / - 3. MAR. 2021
ARHITECT. SEE...

ZT – Zonă turistică – autorizare directă

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

Funcțiuni admise

- cazare în scop turistic desfășurată pe mai multe niveluri de confort (hotel; pensiuni și cabane, case de vacanță individuale, tabere sportive de tineret și copii, unități de cazare)
- cazare în scop de cercetare și urmărire a florei și faunei,
- puncte belvedere cu amenajări de terase, pavilioane.
- spații verzi amenajate;

Dotari complementare admise (se vor autoriza direct, fara a fi necesare documentatii PUZ sau PUD):

- unități de alimentație publică fie aferente unităților de cazare, fie independente, de diferite categorii - restaurant, bar, cafenea sau evenimente tematice – pavilioane.
- baze de agrement și sport (terenuri de sport acoperite, săli de fitness, recuperare fizică, saună, bazine de înot de mici dimensiuni, piscine acoperite, spa, săli gimnastică recuperatorie, săli de spectacole sau multifuncționale de mici dimensiuni), terenuri de sport în aer liber pentru vară.
- alte activități sportive și de agrement.
- școli de schi, fie independente, fie pe lângă unități de cazare, spații de închiriere material sportiv adecvat.
- servicii conexe activității de turism (spa, saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetica, masaj, solar etc.),
- comerț alimentar și nealimentar;
- centre de zi pentru copii sau varstnici,
- locuri de joacă acoperite,
- ateliere de artă,
- studiouri fotografice

Realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- la faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 și HGR 571/2016.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1
- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora
- sunt interzise funcțiunile industriale. Aceasta reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

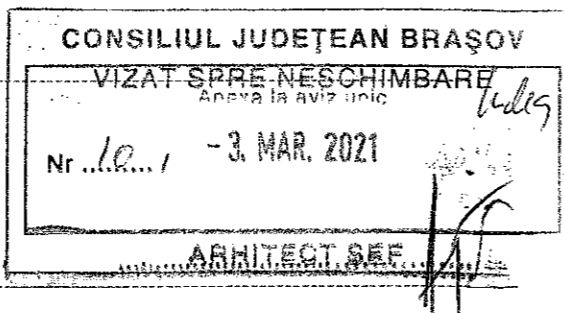
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.

BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.

OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire

PROIECT NR: 61 | 30.03.2020

ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



Accesurile si aleile in incintele construite vor fi astfel proiectate incat sa asigure circulatia normala si accesul usor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de interventie in caz de incendii, avarii la retelele edilitare si a ambulantei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai dacă se asigură accesuri pietonale si carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica);

ARTICOLUL 8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelei, in apropierea accesului si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru unitatile de cazare propuse.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Conform HG525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare se va asigura numarul minim de locuri de parcare in functie de categoria cladirilor si categoria de clasificare, astfel: 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru alimentatie publica (restaurant) se va asigura un minim de locuri de parcare astfel: cate 1 loc de parcare la 5 locuri la masa. Pentru toate categoriile de constructii si amenajari de agrement vor fi prevazute parcaje in functie de capacitatea constructiei, cate 1 loc pentru 10 de persoane.

ARTICOLUL 9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inălțimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri. Regimul de inaltime maxim propus este de P+2E+M, la care se poate adauga subsol/demisol.

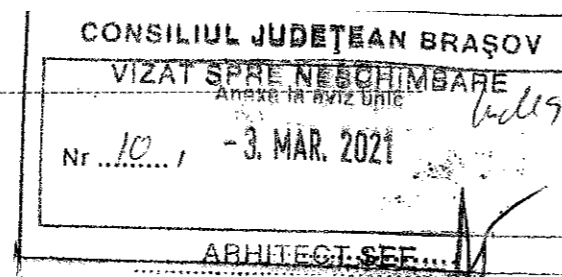
Inaltimea maximă a constructiilor la coama este de 12.00 m și maxim 16.00 m la cornisa.

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspundera exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.

S.C. OPLUS ATELIER S.R.L.
BENEFICIAR: SC BEST IMAGE 2003 S.R.L.
OBIECTIV: PUZ Construire pensiune, anexe si imprejmuire
PROIECT NR: 61 | 30.03.2020
ADRESA: Drum comunal Pe Rapi, Comuna Fundata, Jud. Braşov



Incalzirea si agentul termic se vor realiza din alte surse, recomandarea fiind de a se opta pe cat posibil pentru surse de incalzire verzi – pompe de caldura, panouri solare etc

Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

ARTICOLUL 12 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de spații verzi, însumând minim 35% din suprafața parcelei, dispus cât mai compact în cadrul incintei.

Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

Imprejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Imprejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasa de sarmă, plăci aglomerate de lemn.

ARTICOLUL 14 - INDICI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

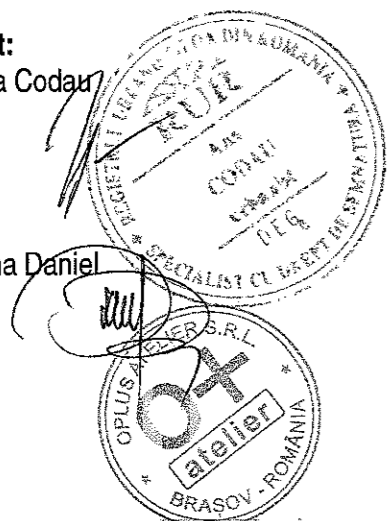
Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 40 %

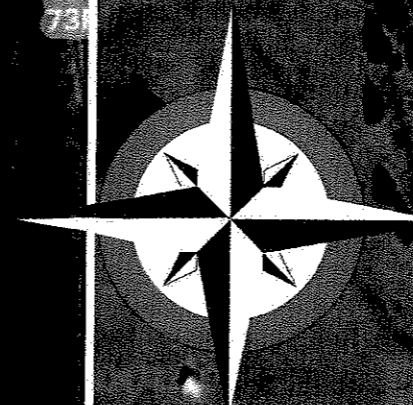
Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.00

Intocmit:

Urb. Ana Codaru

Arh Ioana Daniel





SPRE CHEILE GRADISTEI

SPRE FUNDATA

Fundata

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S. C. OPLUS ATELIER S. R. L. Brasov, Str. Pictor Stefan Luchian Nr.25 Tel. 0722363004				Beneficiar: BEST IMAGE 2003 S.R.L. CU Nr. 242 14.11.2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	Urb. Ana CODAU		1:500	ELABORARE P.U.Z. Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE Jud. Brasov, Comuna FUNDATA, F.Nr. CF 102473
PROIECTAT	Arh. Ioana DANIEL		Data:	Titlu plansa:
DESENAT	Arh. Ioana DANIEL		30.03.2020	PLAN DE INCADRARE IN ZONA
				Proiect nr.: 61 / 30.03.2020 Fază: P.U.Z. Plansa nr.: U01

PUZ

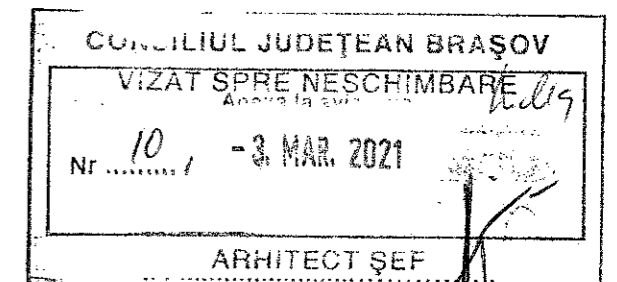
Plan Urbanistic Zonal

Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Județul: BRAȘOV
 Teritoriul administrativ: Fundata
 Adresa imobilului: Loc. Fundata, jud. Brașov
 Nr. cad. 102473 înscris în CF 102473 Fundata

Denumire beneficiar:
 Best Image 2003 SRL
 Adresă: Pitești

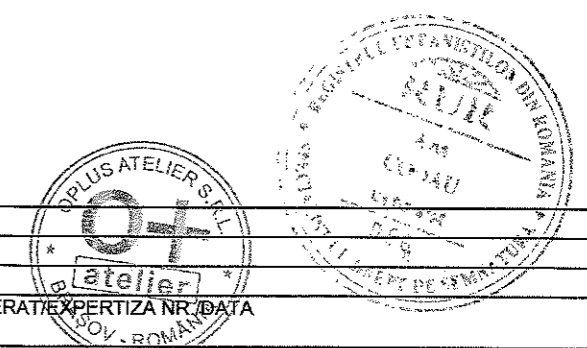
CORELARE CU PUZ-URI INVECINATE



Garbacea Mihaela-Aurora
 PUZ Construire Locuinte Individuale
 HCL 45/05.dec.2017

AMPLASAMENT

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L. Brasov, Str. Pictor Stefan Luchian Nr.25 Tel. 0722363004				Beneficiar: BEST IMAGE 2003 S.R.L. CU Nr. 242 14.11.2019
SPECIFICATIE NUME SEMNATURA Scara:				Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE Jud. Brașov, Comuna FUNDATA, F.N., CF 102473
SEF PROIECT Urb. Ana CODAU 1:500				Faza: P.U.Z.
PROIECTAT Arh. Ioana DANIEL				Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE
DESENAT Arh. Ioana DANIEL 30.03.2020				Plansa nr.: U01'
				Proiect nr.: 61/30.03.2020



PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Județul: BRAȘOV
 Teritoriul administrativ: Fundata
 Adresa imobilului: Loc. Fundata, jud. Brașov
 Nr. cad. 102473 înscris în CF 102473 Fundata
 Denumire beneficiar:
 Best Image 2003 SRL
 Adresă: Pitești

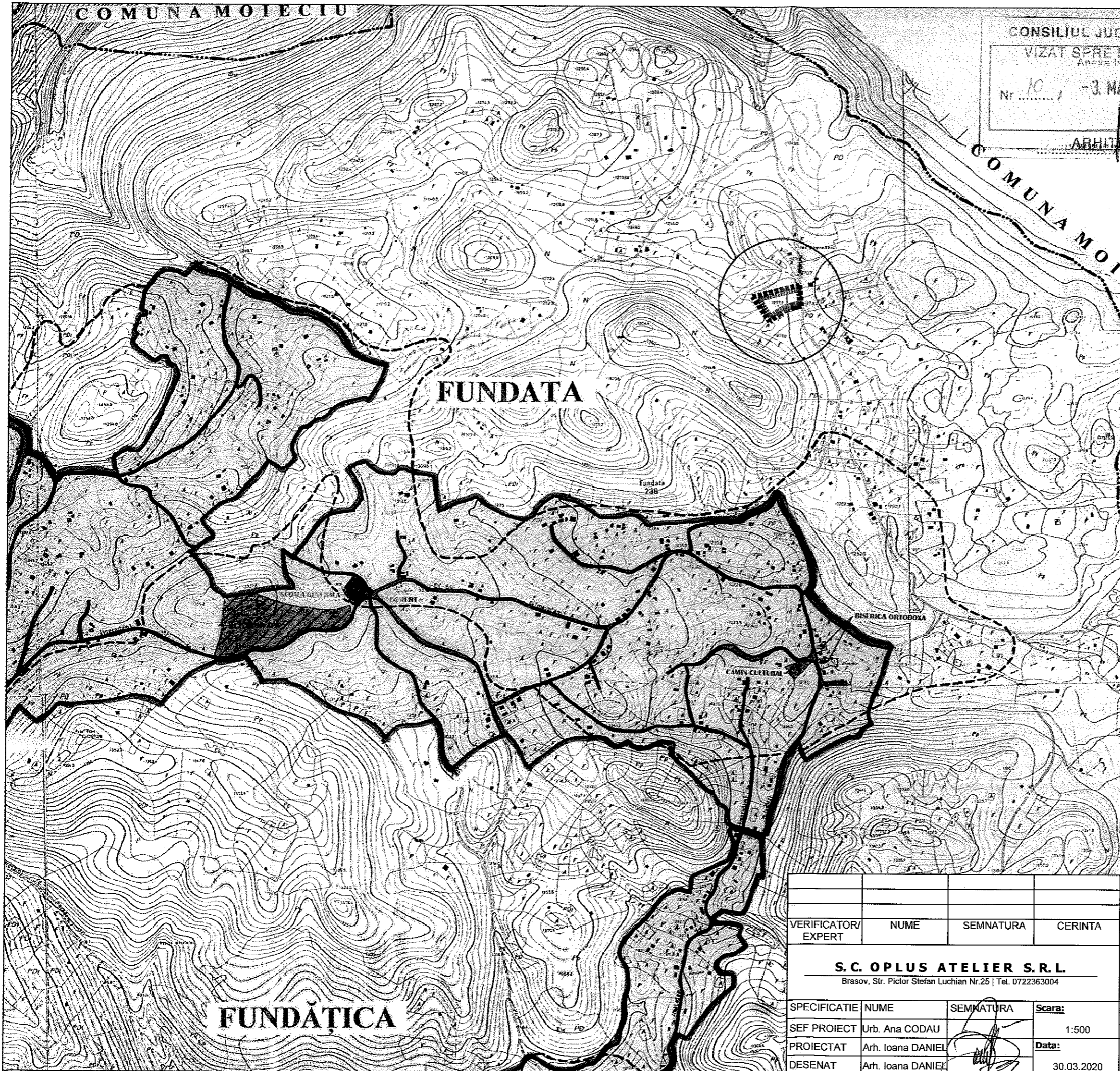
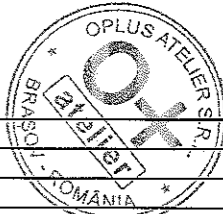
INCADRARE PUG

- LIMITE
- LIMITA DE JUDET
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT (CONF. PR. NR. 26/34/91)
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ

LEGENDA

- Limite:
- limita zonei studiate prin Puz
 - limita teren ce face obiectul prezentului Puz - teren CF 102473 FUNDATA

TERENUL STUDIAT PRIN Puz SE AFLA IN EXTRAVILANUL COMUNEI FUNDATA



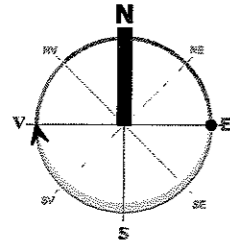
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L. Brașov, Str. Pictor Stefan Luchian Nr.25 Tel. 0722363004				Beneficiar: BEST IMAGE 2003 S.R.L. CU Nr. 242 14.11.2019
SPECIFICATIE NUME SEMNAȚURA Scara:				Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE Jud. Brașov, Comuna FUNDATA, F.N., CF 102473
SEF PROIECT Urb. Ana CODAU 1:500				Faza: P.U.Z.
PROIECTAT Arh. Ioana DANIEL				Titlu plansa: INCADRARE IN PUG COMUNA FUNDATA
DESENAT Arh. Ioana DANIEL 30.03.2020				Plansa nr.: U01
				Proiect nr.: 61/30.03.2020

438710.00

438710.00

524020.00

524170.00



PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Județul: BRAȘOV
 Teritoriul administrativ: Fundata
 Adresa imobilului: Loc. Fundata, jud. Brașov
 Nr. cad. 102473 înscris în CF 102473 Fundata
 Denumire beneficiar:
 Best Image 2003 SRL
 Adresă: Pitești

SITUAȚIE EXISTENTĂ

LEGENDA

- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
 - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ - teren CF 102473 Fundata
 - zona nereglementata - extravilan arabil
 - teren: categoria de folosință - arabil
- Circulații și accesuri:**
- circulație existentă auto - drum de pamant

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	laturi D(i,i+1)
563	438671.132	524038.794	115.61
564	438694.162	524152.089	3.82
92	438690.429	524152.879	21.30
93	438669.176	524154.273	11.97
565	438657.245	524155.286	0.40
566	438656.842	524155.320	6.45
567	438655.461	524149.021	11.11
568	438653.180	524138.148	7.77
569	438651.190	524130.642	19.77
570	438646.122	524111.530	2.78
571	438644.755	524109.111	18.99
572	438635.415	524092.582	4.02
573	438633.169	524089.253	16.50
574	438624.022	524075.517	5.54
575	438620.719	524071.067	59.86

Suprafață nr. cad. 102473 = 4487 mp

Nr. top. (8767/2-8768/2-8769/2)/2.

Nr. top. 8768/1/2, 8769/1

Nr. cad. 102473

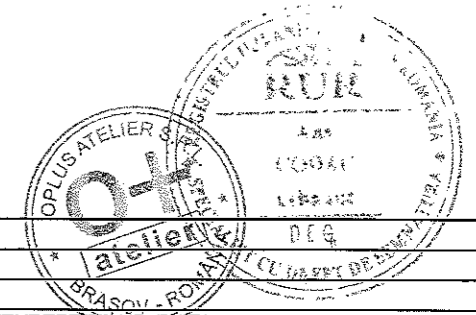
Nr. cad. 100562

Nr. cad. 100561

Nr. cad. 100560

Nr. cad. 100559

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la aviz unic
 Nr. 10 / -3. MAR. 2021
 ARHITECT SEF



524020.00

524170.00

438605.00

438605.00

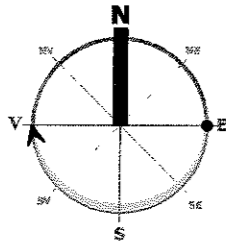
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L. Brasov, Str. Pictor Stefan Luchian Nr 25 Tel. 0722363004				Beneficiar: BEST IMAGE 2003 S.R.L. CU Nr. 242 14.11.2019
SPECIFICATIE NUME SEMNTURA Scara:				Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE Jud. Brasov, Comuna FUNDATA, F.N., CF 102473
SEF PROIECT Urb. Ana CODAU Scara: 1:500				Faza: P.U.Z.
PROIECTAT Arh. Ioana DANIEL Data: 30.03.2020				Titlu plansa: SITUAȚIE EXISTENTA
DESENAT Arh. Ioana DANIEL				Plansa nr.: U02
				Proiect nr.: 61/30.03.2020

438710.00

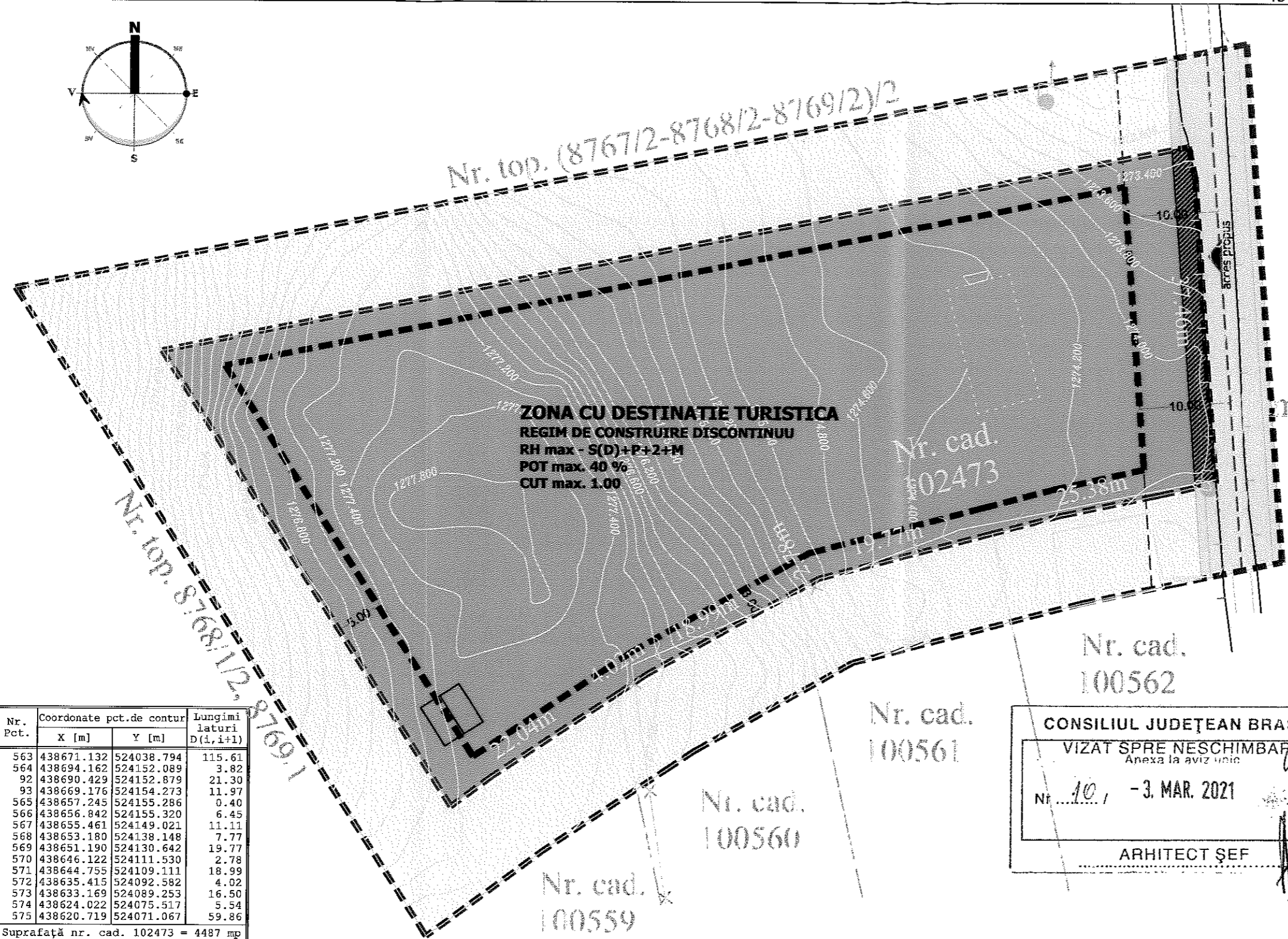
438710.00

524020.00

524170.00



Nr. top. (8767/2-8768/2-8769/2)/2



ZONA CU DESTINATIE TURISTICA
REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU
 RH max - S(D)+P+2+M
 POT max. 40 %
 CUT max. 1.00

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
563	438671.132	524038.794	115.61
564	438694.162	524152.089	3.82
92	438690.429	524152.879	21.30
93	438669.176	524154.273	11.97
565	438657.245	524155.286	0.40
566	438656.842	524155.320	6.45
567	438655.461	524149.021	11.11
568	438653.180	524138.148	7.77
569	438651.190	524130.642	19.77
570	438646.122	524111.530	2.78
571	438644.755	524109.111	18.99
572	438635.415	524092.582	4.02
573	438633.169	524089.253	16.50
574	438624.022	524075.517	5.54
575	438620.719	524071.067	59.86

Suprafata nr. cad. 102473 = 4487 mp

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Județul: BRAȘOV
 Teritoriul administrativ: Fundata
 Adresa imobilului: Loc. Fundata, jud. Brașov
 Nr. cad. 102473 înscris în CF 102473 Fundata
 Denumire beneficiar:
 Best Image 2003 SRL
 Adresă: Pitești

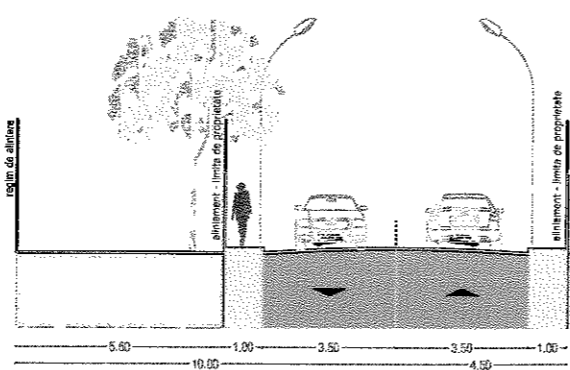
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

LEGENDA

- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
 - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ - teren CF 102473 Fundata
 - retrageri minime fata de aliniament limite laterale si posterioare
- Functiuni:**
- zona teren arabil extravilan
 - zona construabila cuprinsa între limitele edificabilului zona turistica
 POT maxim = 40 %
 CUT maxim = 1.00
 Rh = S(D)+P+2E+M
 - zone verzi amenajate
- Circulatii si accesuri:**
- carosabil auto propus spre modernizare - drum public
 - ▨ largire acces carosabil
 - circulatii carosabile de incinta, pietonale, parcare
 - ▲ acces carosabil si pietonal propus

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la aviz unic
 Nr. 101 - 3. MAR. 2021
 ARHITECT ȘEF

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1
 STRADA CATEGORIA A III - A
 SISTEM RUTIER PROPUȘ PRIN PREZENTUL P.U.Z.



BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	4487	100%	4487	100%
Zona turistica turistic				
Constructii - edificabil			1760.99	40.00%
Suprafata circulatii auto si pietonale			1540.87	35.00%
S carosabil auto propus - modernizare drum			84.52	
Suprafata zone verzi			1540.87	35.00%

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L. Brasov, Str. Pictor Stefan Luchian Nr.25 Tel. 0722363004				Beneficiar: BEST IMAGE 2003 S.R.L. CU Nr. 242 14.11.2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	Urb. Ana CODAU		1:500	ELABORARE P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Ioana DANIEL		Data:	Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE
DESESTAT	Arh. Ioana DANIEL		30.03.2020	Jud. Brașov, Comuna FUNDATA, F.N., CF 102473
				Proiect nr.: 61/30.03.2020
				Faza: P.U.Z.
				Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
				Plansa nr.: U03

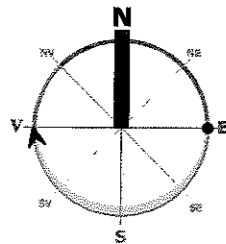


438710.00

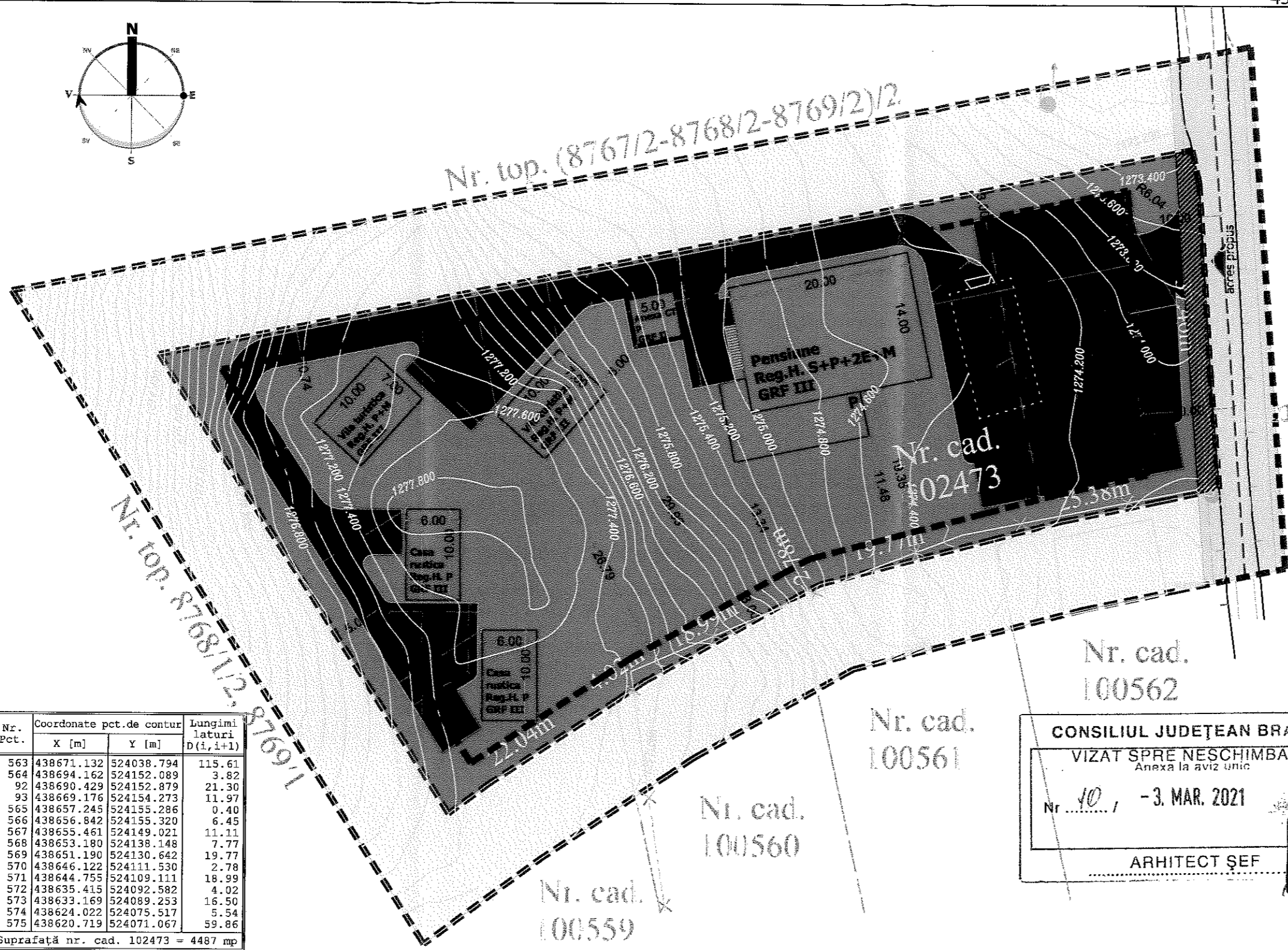
438710.00

524020.00

524170.00



Nr. top. (876712-876812-876912)/2



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D (i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
563	438671.132	524038.794	115.61
564	438694.162	524152.089	3.82
92	438690.429	524152.879	21.30
93	438669.176	524154.273	11.97
565	438657.245	524155.286	0.40
566	438656.842	524155.320	6.45
567	438655.461	524149.021	11.11
568	438653.180	524138.148	7.77
569	438651.190	524130.642	19.77
570	438646.122	524111.530	2.78
571	438644.755	524109.111	18.99
572	438635.415	524092.582	4.02
573	438633.169	524089.253	16.50
574	438624.022	524075.517	5.54
575	438620.719	524071.067	59.86

Suprafata nr. cad. 102473 = 4487 mp

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Județul: BRAȘOV
 Teritoriul administrativ: Fundata
 Adresa imobilului: Loc. Fundata, jud. Brașov
 Nr. cad. 102473 înscris în CF 102473 Fundata

Denumire beneficiar:
 Best Image 2003 SRL
 Adresă: Pitești

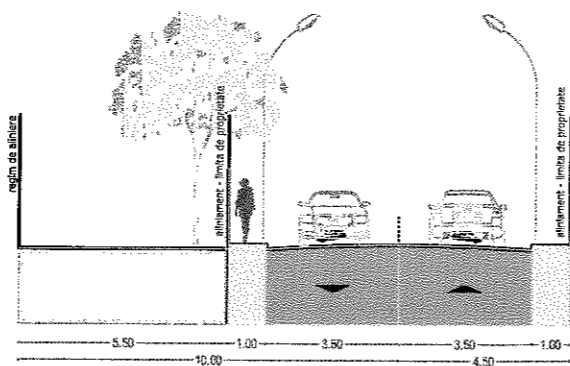
ILUSTRARE URBANISTICA

LEGENDA

- Limite:**
- limita zonei studiate prin PUZ
 - limita teren ce face obiectul prezentului PUZ - teren CF 102473 Fundata
 - retrageri minime fata de aliniament limite laterale si posterioare
- Funcțiuni:**
- zona teren arabil extravilan
 - zona construita - zona turistica
 POT maxim = 40 %
 CUT maxim = 1.00
 Rh = S(D)+P+2E+M
 - zone verzi amenajate
- Circulații și accesuri:**
- carosabil auto propus spre modernizare - drum public
 - ▨ largire acces carosabil
 - circulații carosabile de incinta, pietonale, parcani
 - ▲ acces carosabil si pietonal propus

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexa la aviz unic
 Nr. 10 / -3. MAR. 2021
 ARHITECT ȘEF

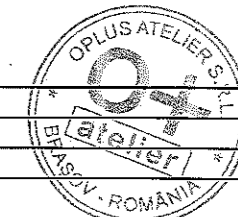
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL 1-1
 STRADA CATEGORIA A III - A
 SISTEM RUTIER PROPUS PRIN PREZENTUL P.U.Z.



BILANT TERITORIAL

	existent		propus	
	mp	procente	mp	procente
Suprafata teren	4487	100%	4487	100%
Zona turistica turistic				
Constructii - edificabil			1760.99	40.00%
Suprafata circulatii auto si pietonale			1540.87	35.00%
S carosabil auto propus - modernizare drum			84.52	
Suprafata zone verzi			1540.87	35.00%

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L. Brasov, Str. Pictor Stefan Luchian Nr.25 Tel. 0722363004				Beneficiar: BEST IMAGE 2003 S.R.L. CU Nr. 242 14.11.2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	Urb. Ana CODAU		1:500	ELABORARE P.U.Z. Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE Jud. Brasov, Comuna FUNDATA, F.N., CF 102473
PROIECTAT	Arh. Ioana DANIEL		Data:	Titlu plansa:
DESENAT	Arh. Ioana DANIEL		30.03.2020	ILUSTRARE URBANISTICA
				Proiect nr.: 61/30.03.2020
				Faza: P.U.Z.
				Plansa nr.: U03'



438710.00

LEA 0,40kV existenta tip TYIR 500L-AI+3x50mmp
gestiunea si exploatarea SDEE Brasov

438710.00

St.nr.41 Ex.
tip SC10005

524170.00

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Județul: BRAȘOV
Teritoriul administrativ: Fundata
Adresa imobilului: Loc. Fundata, jud. Brașov
Nr. cad. 102473 înscris în CF 102473 Fundata

Denumire beneficiar:
Best Image 2003 SRL
Adresă: Pitești

REȚELE EDILITARE

LEGENDA

Limite:

- limita zonei studiate prin PUZ
- limita teren ce face obiectul prezentului PUZ - teren CF 102473 Fundata
- retrageri minime fata de aliniament limite laterale si posterioare

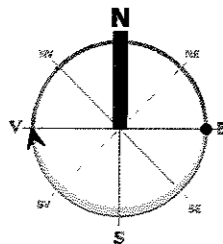
Funcțiuni:

- zona teren arabil extravilan
- zona constructii - complex turistic
- zone verzi amenajate

Circulații si accese:

- carosabil auto propus spre modernizare - drum public
- largire acces carosabil - creare trotuar
- circulatii carosabile, pietonale, parcar
- acces carosabil si pietonal propus

524020.00



LES 0,40kV proiectate tip ACYAbY / CYAbY
gestiunea si exploatarea consumatorului

LES 20kV proiectata tip AZXS(FL)2Y 3x1x150/25mmp
gestiunea si exploatarea SDEE Brasov ; 1 circuit

PT proiectat, prefabricat
in anvelopa beton/metal
20/0,40kV-1x160kVA

Nr. top. (876712-876812-876912)/2



Nr. cad. 102473

Nr. cad. 100561

Nr. cad. 100560

Nr. cad. 100559

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
563	438671.132	524038.794	115.61
564	438694.162	524152.089	3.82
92	438690.429	524152.879	21.30
93	438669.176	524154.273	11.97
565	438657.245	524155.286	0.40
566	438656.842	524155.320	6.45
567	438655.461	524149.021	11.11
568	438653.180	524138.148	7.77
569	438651.190	524130.642	19.77
570	438646.122	524111.530	2.78
571	438644.755	524109.111	18.99
572	438635.415	524092.582	4.02
573	438633.169	524089.253	16.50
574	438624.022	524075.517	5.54
575	438620.719	524071.067	59.86

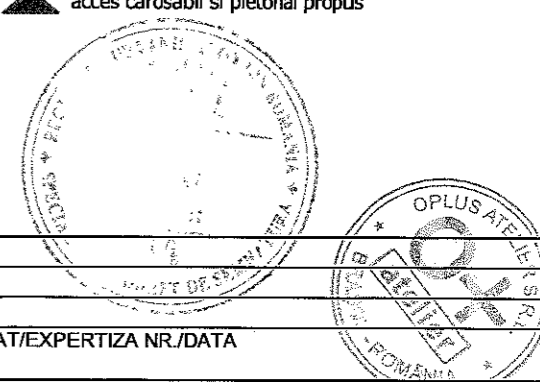
Suprafata nr. cad. 102473 = 4487 mp

438605.00 REȚELE EDILITARE - LEGENDA

- Rețea distributie apa, existenta, cf aviz 1023/14.11.2019 elib.de Primaria Fundata
- Racord apa, din teava tip PEHD Pn 10 bar
- Racord canalizare menajera din teava PVC KG
- Racord apa conventional curata rețea canalizare pluviala in incinta
- CA Camin de apa
- CM Camin canalizare menajera
- CP Camin canalizare pluviala
- CR Camin racord canalizare
- BV Bazin vidanjabil 20 mc
- BR Bazin retentie ape pluviale
- Su-Sn Separator de hidrocarburi din beton 20 l/s
- PT 20/0,40kV existent, de tip prefabricat - gestiunea SDEE Brasov
- PT 20/0,40kV proiectat, de tip prefabricat - gestiunea SDEE Brasov
- LES 20kV existenta - gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- LES 20kV proiectata - gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- LEA 0,40kV existenta - gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- LES 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea consumatorului
- Tablou electric de distributie 0,40kV - gestiunea consumatorului

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 10 / -3. MAR. 2021
ARHITECT. SEF

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L. Brasov, Str. Pictor Stefan Luchian Nr.25 Tel. 0722363004				Beneficiar: BEST IMAGE 2003 S.R.L. CU Nr. 242 14.11.2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu proiect:
SEF PROIECT	Urb. Ana CODAU		1:500	ELABORARE P.U.Z. Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE Jud. Brașov, Comuna FUNDATA, F.N., CF 102473
PROIECTAT	Arh. Ioana DANIEL		Data:	Titlu plansa:
DESENAT	Arh. Ioana DANIEL		30.03.2020	RETELE EDILITARE
				Proiect nr.: 61/30.03.2020 Faza: P.U.Z. Plansa nr.: U04

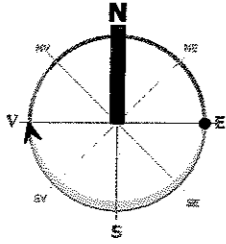


438710.00

438710.00

524020.00

524170.00



Nr. top. (876712-876812-876912)1/2

Nr. top. 876812, 876912

ZONA CU DESTINATIE TURISTICA
REGIM DE CONSTRUIRE DISCONTINUU
RH max - S(D)+P+2+M
Hmax. cornisa - 10 m de la CTA
Hmax. coama - 25 m de la CTA
POT max. 40 %
CUT max. 2.00

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
563	438671.132	524038.794	115.61
564	438694.162	524152.089	3.82
92	438690.429	524152.879	21.30
93	438669.176	524154.273	11.97
565	438657.245	524155.286	0.40
566	438656.842	524155.320	6.45
567	438655.461	524149.021	11.11
568	438653.180	524138.148	7.77
569	438651.190	524130.642	19.77
570	438646.122	524111.530	2.78
571	438644.755	524109.111	18.99
572	438635.415	524092.582	4.02
573	438633.169	524089.253	16.50
574	438624.022	524075.517	5.54
575	438620.719	524071.067	59.86

Suprafata nr. cad. 102473 = 4487 mp

Nr. cad. 100562

Nr. cad. 100561

Nr. cad. 100560

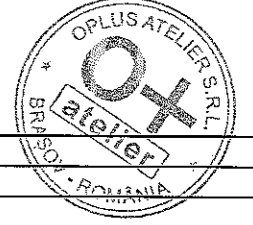
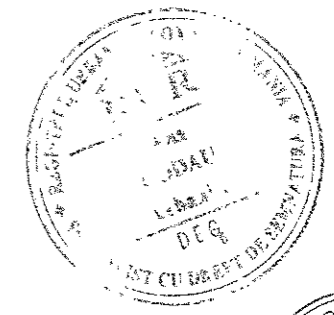
Nr. cad. 100559

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic

Nr. 10 / - 3. MAR. 2021

ARHITECT ȘEF



PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE

Județul: BRAȘOV
Teritoriul administrativ: Fundata
Adresa imobilului: Loc. Fundata, jud. Brașov
Nr. cad. 102473 înscris în CF 102473 Fundata

Denumire beneficiar:
Best Image 2003 SRL
Adresă: Pitești

REGIM JURIDIC

- LEGENDA**
- Limite:**
 - [Dashed line] limita zonei studiate prin PUZ
 - [Dotted line] limita teren ce face obiectul prezentului PUZ - teren CF 102473 Fundata
 - Proprietate asupra terenurilor:**
 - [Hatched pattern] terenuri din domeniul public al Comunei Fundata
 - [White pattern] terenuri proprietate privata
 - Circulatia terenurilor:**
 - [Diagonal hatched pattern] teren propus pentru trecere in domeniul public pentru modernizare drum

524020.00

524170.00

438605.00

438605.00

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
S.C. OPLUS ATELIER S.R.L. Brasov, Str. Pictor Stefan Luchian Nr.25 Tel. 0722363004				Beneficiar: BEST IMAGE 2003 S.R.L. CU Nr. 242 14.11.2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z.
SEF PROIECT	Urb. Ana CODAU	[Signature]	1:500	Construire PENSIUNE, ANEXE SI IMPREJMUIRE
PROIECTAT	Arh. Ioana DANIEL	[Signature]	Data:	Jud. Brasov, Comuna FUNDATA, F.N., CF 102473
DESENAT	Arh. Ioana DANIEL	[Signature]	30.03.2020	Titlu plansa: REGIM JURIDIC
				Proiect nr.: 61/30.03.2020
				Faza: P.U.Z.
				Plansa nr.: U05