



Judetul Brasov

Comuna F U N D A T A

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

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

e-mail primariafundata@yahoo.com



NR. 1473/17.06.2022

**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.) - „Zona turistica” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103137-nr. cad 103137, beneficiari Vint Andrei si Vint Corina Elena

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucrare - termen 29.07.2022

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 - <http://primariafundata.ro/> .

Cei interesati pot transmite in scris propuneri sau opinii cu privire la proiectul de hotarare mai sus mentionat, prin fax la numarul 0268-238068 sau in format electronic la adresa: primariafundata@yahoo.com, pana la data de 29.07.2022.

Primar,
Patea Marian Florin

L.S.

Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT HOTARARE NR. 30

din 17.06.2022

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Zona turistica” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103137-nr. cad 103137, beneficiari Vint Andrei si Vint Corina Elena

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

1.Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 1440 din 15.06.2022, inaintata de catre numitul Vint Andrei prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Zona turistica”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 20/02.06.2022, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Zona turistica”, initiator Vint Andrei;
- PUZ - ul - „Zona turistica” , teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103137 - nr. cad 103137, beneficiari Vint Andrei si Vint Corina Elena;

2.Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. 1460/17.06.2022;
- raportul de specialitate nr. 1461/17.06.2022;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate nr. 1 din cadrul Consiliului local al comunei Fundata.

3.Vazand prevederile :

- 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;
- 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.)- „Zona turistica”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103137 - nr. cad 103137, in suprafata totala de 3.000 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul apartinand beneficiarilor Vint Andrei si Vint Corina Elena, asa cum a fost definit in articolul anterior, va face parte din intravilanul comunei Fundata, judetul Brasov incepand cu data prezentei hotarari.

Art. 3 La realizarea lucrarilor in zona se vor respecta toate prevederile PUZ-ului aprobat si toate conditiile impuse prin avizele eliberate de detinatorii de retele si utilitati publice.

Art. 4 Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului-Judetul Brasov, primarului comunei Fundata, beneficiarilor Vint Andrei si Vint Corina Elena si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin

Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

FOAIE DE GARDĂ

1. Inițiator	Vinț Andrei
2. Denumirea lucrării	Întocmire PUZ – Zonă turistică
3. Amplasament	Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n.
4. Proiect număr	VA2
5. Fază proiectare	P.U.Z.
6. Proiectant	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro





BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acţiune pentru implementarea investiţiilor

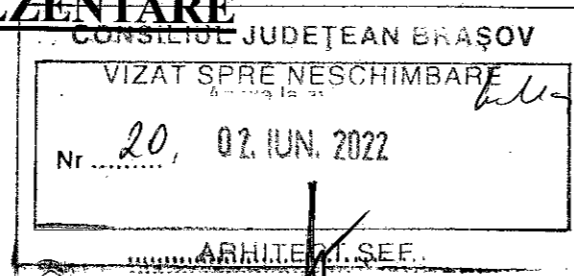
B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă | U0 |
| ➤ Plan de încadrare în P.U.G. | U01 |
| ➤ Plan situaţia existentă | U1 |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |
| ➤ Plan reglementări – echipare edilitară | U3 |
| ➤ Plan situaţia juridică | U4 |

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena



MEMORIU DE PREZENTARE



1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- **Denumirea lucrării:** Întocmire PUZ – Zonă turistică
- **Inițiator:** Viñț Andrei
- **Amplasament:** Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n.
- **Faza de proiectare:** P.U.Z.
- **Număr proiect:** VA2
- **Data elaborării:** 04.2021
- **Proiectant general:** S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arh bv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n., identificat prin C.F. nr. 103137, nr. cad. 103137, în vederea realizării unei zone turistice.

- **Solicitări ale temei program:**
 - ◆ introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
 - ◆ stabilirea de reglementări specifice zonei de turism;
 - ◆ stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi;
 - ◆ stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
 - ◆ stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**
Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

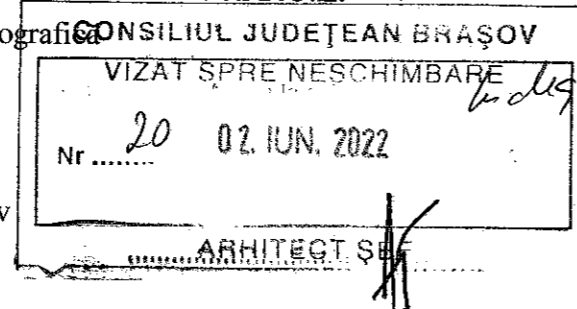
➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L nr. 15/30.10.1999 prelungit cu H.C.L. nr. 51/22.11.2018.

Strategia de dezvoltare a comunei Fundata pentru perioada 2016-2025 aprobată prin H.C.L. Fundata nr. 34/02.06.2016.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic
- raport de diagnostic arheologic intruziv



➤ **Date statistice**

Conform *Strategiei de dezvoltare a comunei Fundata pentru perioada 2016-2025*, pct. 2.1, comuna dispune de o bogată infrastructură de cazare pentru turiști, majoritatea unităților de cazare fiind omologate de Ministerul Turismului și incluse în circuitul turistic european, național și regional. Numărul total al unităților de cazare omologate este de 39, dintre care 28 se află în satul Fundata, 5 în satul Șirnea și 6 în Fundățica.

Comuna Fundata tinde să se dezvolte și să devină un punct turistic important în județul Brașov.

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În imediata vecinătate nu s-au aprobat Planuri Urbanistice Zonale.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L nr. 15/30.10.1999 prelungit cu H.C.L. nr. 51/22.11.2018, terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, în partea de vest a satului Șirnea, la limita teritoriului administrativ Fundata (Brașov) - Dâmbovicioara (Argeș), într-o zonă puțin construită.

De-a lungul timpului, în vecinătate, la distanțe de minim 150 m au fost edificate construcții cu destinația de case de vacanță și pensiuni, ceea ce înseamnă că zona se transformă tot mai mult într-o destinație turistică de case de vacanță.

➤ **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității**

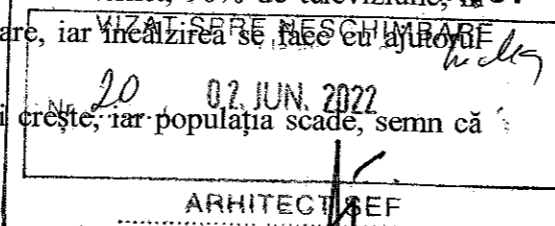
Comuna Fundata este cea mai înaltă așezare carpatică românească, cu locuințe situate la peste 1300 m altitudine. Relieful este variat cu cote cuprinse între 800-2000 m altitudine, precipitațiile sunt abundente (medie anuală de 1200 mm/an), iarna depunându-se un strat gros de zăpadă ce se poate menține pe o perioadă de aprox. 140-200 zile, solurile sunt de tip podzolic,

sărăcicioase și subșiri, ceea ce duce la o secetă în cazul în care nu au loc precipitații câteva săptămâni.

Densitatea populației comunei Fundata este mică (21,5 locuitori/km²) aspect cauzat atât de relieful montan sinuos, cât și de caracterul rural.

Locuințele din comună sunt racordate în totalitate la rețeaua de electricitate, aprox. 90% la rețeaua de apă potabilă, 80% beneficiază de telefonie, 20% de internet, 100% de televiziune, în schimb nu există rețeaua de gaze naturale și rețeaua de canalizare, iar încălzirea se face cu ajutorul lemnelor și energiei electrice.

S-a constatat faptul că suprafața locuibilă a comunei Fundata de transformă tot mai mult într-o destinație turistică.



➤ **Potențial de dezvoltare**

Conform *Strategiei de dezvoltare a comunei Fundata pentru perioada 2016-2025*, pct. 2, poziționarea comunei lângă masivul Piatra Craiului și zona Branului, a dus la dezvoltarea turismului, accesul turiștilor fiind facilitat de infrastructura rutieră ce face legătura între Transilvania și Muntenia.

Satul în care se află amplasamentul este o așezare veche de păstori și primul sat turistic din România.

Acest sat oferă deschideri spre creasta Pietrei Craiului cât și spre masivul Bucegi, iar cu mașina se poate străbate culoarul Rucăr Bran în ambele sensuri.

Numărul turiștilor este într-o continuă creștere de la an la an datorită aerului curat, traseelor pentru drumeții (Peștera, Sbârcioara, Brusture, masivul Piatra Craiului), obiceiurilor tradiționale (de Crăciun, Anul nou și Bobotează), resurselor turistice culturale (Biserica Ortodoxă Adormirea Maicii Domnului (1843) din Fundata, Monumentul eroilor (1916) din Fundata, Muzeul Etnografic „Nicolae Fruntesș” (1961) din Șirnea, Monumentul Eroilor din Șirnea (1967), obiectivelor naturale din Șirnea (Piscul Păltiniș, Stânca Seninare, La Trei Șipote, Peștera Liliecilor, Curmătura Groapelor, Țurțudău, Colțul Spărturilor și Poiana Lungă), pârtiei de schi.

Obiectivul general al comunei Fundata este conservarea, promovarea, și dezvoltarea tradițiilor locale și a turismului, motiv pentru care s-au stabilit intervenția asupra dezvoltării infrastructurii tehnico edilitare, dezvoltării turismului-promovării patrimoniului cultural și folcloric, dezvoltarea activităților sociale și educaționale, dezvoltarea activităților micilor întreprinzători.

2.2. **Încadrarea în localitate**

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

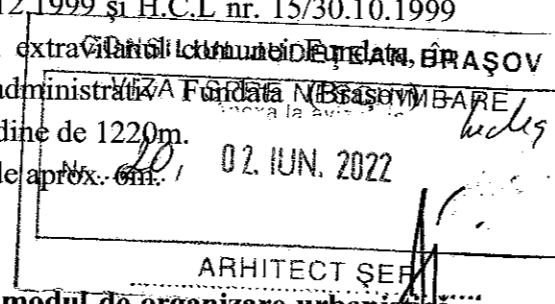
Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la limita cu intravilanul conform P.U.G. și la limita teritoriului administrativ Fundata (Brașov) - Dâmbovicioara (Argeș).

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată nr. cad. 103136 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren proprietate privată C.F. nr. 102486, nr. cad. 475 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: drum pietruit DC 54B;
- la vest: drum de pământ (limită teritoriu administrativ Fundata-Dâmbovicioara).

➤ **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L nr. 15/30.10.1999 prelungit cu H.C.L. nr. 51/22.11.2018, terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, BRAȘOV partea de vest a satului Șirnea, la limita teritoriului administrativ al Fundata, BRAȘOV Dâmbovicioara (Argeș), într-o zonă puțin construită, la o altitudine de 1220m. Terenul are front la DC 54B, drum pietruit cu o lățime de aprox. 6m.



2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

Climatul localității Fundata depinde de poziția sa în teritoriu și se caracterizează prin altitudinea și configurația teritoriului (dominată de trepta înaltă și mijlocie a munților înconjurători-fragmentați cu văi adânci, multiple dispoziții de versanți), la care se mai adaugă influența covorului vegetal (pădurile masive ori stâncăriile golașe ale piscurilor alpine).

Climatul localității Fundata prezintă caracteristicile unui climat submontan de tranziție, cu temperaturi medii ale aerului mai scăzute în vatra localității decât în șesul Bârsei, dar mai ridicată în zona montană înaltă a Pietrei Craiului, similar cu nivelul celor din Bucegi și Făgăraș.

Debitele medii anuale pot varia în funcție de anumiți factori climatici cum ar fi: creșterea substanțială a precipitațiilor sau reducerea acestora. Într-un an hidrografic mediu, la vărsarea la nord-vest în Olt, volumul total de apă este de aproximativ 95-100 milioane mc de apă. Încărcarea din zăpadă, conform Indicativ CR-1-1-3-2012, este de 3.3 KN/mp (perioada de revenire 50 ani).

Valorile presiunii de referință, conform Indicativ CR-1-1-4/2012, mediată pe 10 minute, la 10m, având 50 ani interval mediu de recurență, este de 0,4 kPa.

Adâncimea de îngheț în terenul natural, conform STAS 6054/77 este de -1.10m.

După normativul P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismică“, amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g = 0.25g$.

Conform Normativ P 100-1/2013, „Cod de proiectare seismică“, din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $T_c = 0.7$ sec.

Din punct de vedere al macrozonării seismice perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 7_I pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 de ani, conform STAS 11100/1-93.

Pentru determinarea volumului de lucrări de investigare a terenului se prelină riscul geotehnic și categoria geotehnică conform normativului NP 074/2017.

- condiții de teren – terenuri bune – punctaj 2
- apa subterană – fără epuizmente – punctaj 1
- clasificarea construcției după categoria de importanță redusă – punctaj 2
- vecinătăți – risc redus – punctaj 1
- zona seismică “D” punctaj 3

Total punctaj 9 - risc geotehnic redus – categoria geotehnică 1.

În vederea stabilirii stratificației și a caracteristicilor geotehnice ale terenului afectat viitorul obiectiv, s-au efectuat lucrări de prospecțiune geologică de suprafață și 1 (unu) foraj geotehnic executat cu foreza manuală tip „Auger“ de ϕ 70 mm.

Conform observațiilor de suprafață s-a constatat că terenul se prezintă stabil, nemobilat la data efectuării cartarii de suprafață, fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau degradare.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

Accesul prin intermediul căilor rutiere și feroviare

În prezent, la data demarării PUZ, accesul la zona reglementată se realizează din drumul pietruit DC 54B, drum ce are o lățime de aproximativ 6m.

Conform *Strategiei de dezvoltare a Comunei Fundata pentru perioada 2016-2025*, această comună este situată pe una dintre cele mai vechi căi de acces între provinciile Transilvania și Țara Românească.

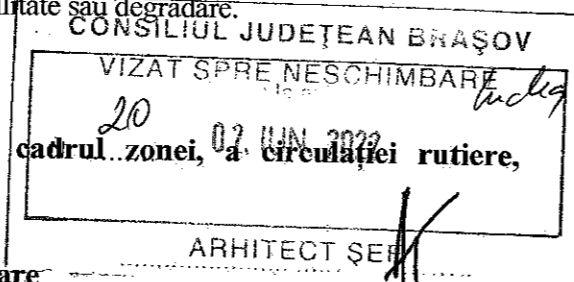
Cât despre accesul pe calea ferată, acesta se realizează prin intermediul rețelei București Brașov și Brașov-Zărnești. Din Zărnești, se poate ajunge în comuna Fundata doar pe drumul național 73, recurgând la mijloace de transport în comun (autobuze care circulă regulat).

Rețeaua de drumuri e alcătuită din DN 73, DJ 730, DJ 730 A, DJ 730 B, și alte 3 drumuri comunale. DJ 730 are o lungime pe teritoriul comunei de 5,5 km, făcând legătura între localitățile Șirnea și Ciocan (jud. Argeș). DJ 730 A prezintă o lungime pe teritoriul comunei de 6,5 km, asigurând legătura între localitățile Fundata și Fundățica, în timp ce DJ 730 B are 3 km și leagă Șirnea de Fundata.

- **Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizarea unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Necesitatea echipării comunei cu o **rețea de căi rutiere** și o infrastructură tehnico-edilitară este evidențiată în *Strategia de dezvoltare a Comunei Fundata pentru perioada 2016-2025*, dat fiind **potențialul turistic** al zonei (detalii în subpunctul 2.7 *Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz*). După cum s-a menționat mai sus, rețeaua de drumuri e alcătuită dintr-un drum național, drumuri județene și drumuri comunale. Doar 9,5 km din drumuri au îmbrăcăminte asfaltică, în timp ce drumurile de pământ (36,2 km) și cele pietruite predomină (25,2 km). De aici rezultă **nevoia de asfaltare** a drumurilor județene și de pietruire (cel puțin) a drumurilor comunale, o astfel de evoluție având scopul de a asigura o infrastructură rutieră adecvată practicării **agroturismului** în comuna Fundata, întrucât acesta reprezintă un sector de interes în zonă.

O astfel de dezvoltare nu intră sub nicio formă în contradicție cu interesele zonei. Îmbunătățirea drumurilor, a căilor de comunicație și a mijloacelor de transport în comun nu afectează caracterul tradițional al zonei, dar obiceiurile și mediul natural pot fi conservate, fără a afecta strânsa legătură dintre activitatea agricolă și viața de la sat care marchează traiul oamenilor din comună.



2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

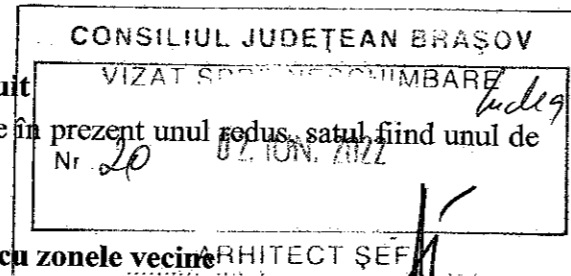
De-a lungul timpului, în vecinătate, la distanțe de minim 150m au fost edificate construcții cu destinația de case de vacanță și pensiuni, ceea ce înseamnă că Fundata se transformă tot mai mult într-o destinație turistică de case de vacanță.

➤ Relaționări între funcțiuni

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinație turistică (structuri de cazare turistică + case de vacanță) fiind în armonie cu zona în care se situează terenul ce face obiectul PUZ.

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, satul fiind unul de tip răsfirat.



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

Transport în comun

Serviciile de transport în comun constau în străbaterea comunei de către autobuze care circulă regulat, iar îmbunătățirea infrastructurii căilor rutiere poate avea, indirect, un impact pozitiv și asupra serviciilor de transport în comun, ținând cont că drumurile de pământ duc adesea la o deteriorare mai rapidă a autovehiculelor.

Sistem de canalizare

Comuna nu are la momentul actual o rețea de canalizare prin care să poată fi colectate atât apele uzate menajere, cât și apele uzate rezultate. Se înțelege, așadar, că o rețea de canalizare alcătuită din colectoare principale, secundare și stradale reprezintă o necesitate în această zonă.

Energie electrică și gaze naturale

Comuna dispune de o rețea de alimentare cu energie electrică, de aceasta folosindu-se întreaga populație.

Cât despre alimentarea cu gaze naturale, comuna nu beneficiază de infrastructura necesară pentru a se bucura de un astfel de serviciu, motiv pentru care unul dintre obiectivele autorităților pentru perioada 2009-2015 a fost să introducă o rețea de gaze naturale la care populația să se racordeze.

➤ Asigurarea cu spații verzi

Zonele verzi vor fi private și vor fi prevăzute pe minimum 30% din suprafața parcelei.

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

Terenul nu prezintă riscuri din punct de vedere al fenomenelor fizico-geologice, neexistând factori care să producă eventuale degradări sau instabilități. De asemenea, totalul punctajului riscului geotehnic este 9, ceea ce denotă un risc geotehnic redus.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lățimea drumului de acces DC54B, lipsa rețelei de alimentare cu gaze naturale și a rețelei de canalizare, lipsa sistemului de colectare a deșeurilor.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

→ **Apă și canalizare**

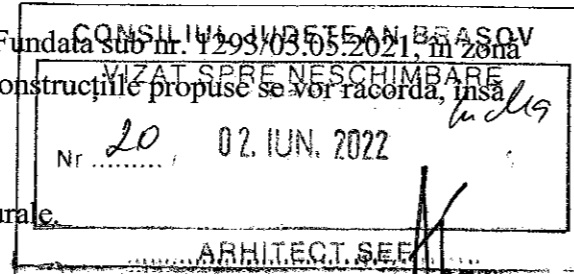
Conform avizului emis de Primăria comunei Fundata sub nr. 1295/03.05.2021, în zonă există conductă de alimentare cu apă la care construcțiile propuse se vor racorda, însă nu există rețea de canalizare.

→ **Gaze naturale**

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale.

→ **Energie electrică**

În zonă nu există rețele de distribuție a energiei electrice conform avizului nr. 7010210404124/07.07.2021 emis de Distribuție Energie Electrică România.



2.7. Probleme de mediu

În prezent, pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu există factori de poluare, cu excepția celor generați de circulația rutieră.

Riscurile ce derivă din nivelul de poluare sunt scăzute în comuna Fundata.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea deșeurilor.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

➤ **Relația cadrul natural-cadrul construit**

În spatele cadrului construit stă o viziune asupra dezvoltării zonei comunei, o dezvoltare ce vizează atât infrastructura tehnico-edilitară, precum și pe cea socială și economică (indirect).

Dezvoltarea trebuie gestionată astfel încât să nu contravină specificului zonei sau să aibă un impact negativ asupra mediului. Se va ține cont de arhitectura specifică zonei de munte, de mediu și, în special, de „peisajul turistic” al zonei.

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Potențialul turistic sporit al comunei este dat de situarea acesteia atât lângă masivele Piatra Craiului și Bucegi, cât și lângă zona Branului (resurse turistice naturale).

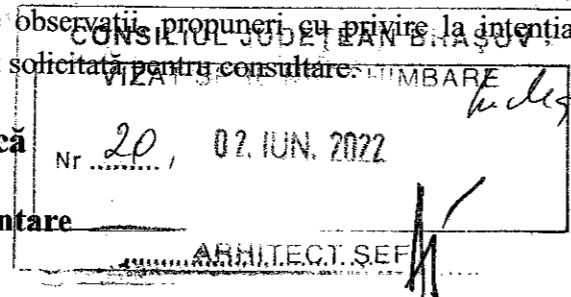
Masivul Piatra Craiului este unic în Carpații Românești prin relieful impunător, creasta calcaroasă de 25 km, raritatea florei și a faunei, motiv pentru care atrage anual aproximativ 100.000 de turiști. Masivul Bucegi oferă plăcerea drumețiilor și sporturilor de iarnă, iar culoarul Rucăr-Bran face legătura între Transilvania și Țara Românească, facilitând accesul turiștilor în zonă.

În comuna Fundata s-ar putea crea un profil turistic de promovare propriu și datorită patrimoniului cultural extraordinar de bogat, în componența căruia intră Biserica „Adormirea Maicii Domnului”, Muzeul etnografic „Nicolae Fruntesș”, casele tradiționale, sărbătorile locale (Măsura laptelui, Sânzienele, Nedeia Munților), Monumentul Eroilor din anul 1916 și Monumentul Eroilor din Șirnea.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform raportului informării și consultării publicului, emis de Primăria comunei Fundata sub nr. 3409/25.11.2021, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației. Documentația nu a fost solicitată pentru consultare.



3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Terenul nu prezintă risc de instabilitate sau degradare, nefiind întâlnit nici stratul acvifer freatic în executarea forajului.

Fenomenele de risc de instabilitate ce pot avea loc în urma amplasării obiectivului vor fi prevenite prin diverse modalități, astfel că se vor lua măsuri pentru preîntâmpinarea apei în fundații, se vor construi trotuare etanșe pentru a împiedica apa să intre în talpa fundațiilor, se va asigura evacuarea apelor superficiale, etc.

Amplasamentul se află în zona caracterizată prin valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0.25g$, iar din punct de vedere al perioadelor de control amplasamentul este caracterizat prin $T_c=0.7$ sec.

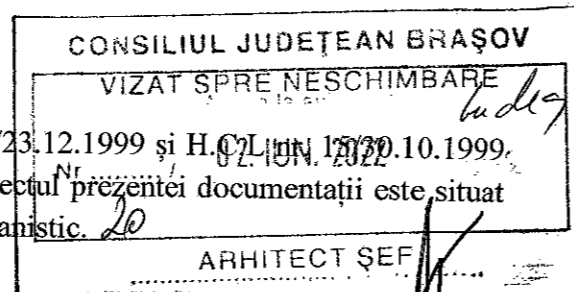
Din punct de vedere al macrozonării seismice, perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 71 pe scara MSK, cu o perioadă de revenire de minimum 50 ani, conform STAS 11100/1-93. Adâncimea de îngheț în terenul natural conform STAS 6054/77 este de -1,10m.

Presiunea convențională conform STAS 3300/2-1985 pentru stratul de argilă este de 250kPa și corespunde la adâncimea de fundare $h=-2,00m$ de la cota terenului natural și lățimi ale fundațiilor $b=1.00m$.

Fundarea se va efectua pe strat de argilă începând cu cota -1,20 de la cota terenului natural. Riscul geotehnic este redus, iar categoria geotehnică este 1.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.J. Braşov nr. 110/23.12.1999 și H.C.J. nr. 107/10.10.1999, prelungit cu H.C.L. nr. 51/22.11.2018, terenul ce face obiectul prezentei documentații este situat în extravilan și nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.



3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

Valorificarea specificului și a cadrului natural este legată de amenajarea teritorială, de ocupații și obiceiuri, motiv pentru care clădirile și parcelele sunt așezate, proporționate și construite astfel încât să fie în echilibru cu cadrul natural și să nu se deterioreze imaginea zonei.

Cadrul natural este motivul principal pentru care turiștii vizitează această zonă, iar prin consolidarea infrastructurii și introducerea unor servicii tehnico-edilitare care să faciliteze traiul, peisajul natural va fi și mai mult pus în evidență, încurajând turiștii să petreacă mai mult timp în unitățile de cazare atât timp cât dispun de un nivel mai ridicat de confort.

3.4. Modernizarea circulației

- **Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare+garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări, etc.)**

Accesul la parcelă se va realiza din DC 54B, drum pietruit, la momentul demarării P.U.Z.-ului, ce are o lățime variabilă cuprinsă între 5,80-6,62m.

Pentru o posibilă modernizare a drumului, se propune rezervarea unei suprafețe din terenul reglementat, proprietate privată, care nu se va împrejmuia sau trece în domeniu public.

Pentru DC 54B s-a rezervat o suprafață de teren astfel încât să fie posibilă modernizarea drumului cu următorul profil transversal: 10,00m din care 6,00m parte carosabilă încadrată de două zone verzi de 0,50m fiecare și două trotuare a câte 1,50m fiecare.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, conform H.G. nr. 525/1996.

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

3.5.1. Reglementări urbanistice

Zona studiată va avea funcțiunea de zonă turistică.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața parcelei.

Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim 3,50m.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZT** – zonă turistică

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de: 07. IUN. 2022

→ 12,00 m din axul drumului DC 54B;

→ 10,00 m din axul drumului situat la vest de parcela studiată;

ARHITECT ȘEF

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

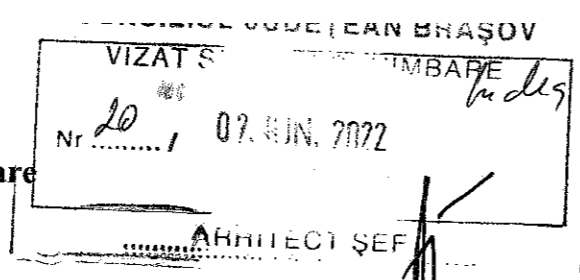
Existent					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		100	3000	100
2	Zona turistică	subzona aferenta constructiilor	0	0	0
3		subzona aferenta zonelor verzi private	0	0	
4		subzona aferenta circulatiilor private	0	0	
Total zona turistică			0	0	0
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	0	0	0
Total			100	3000	100
Propus					
Nr. crt.	Zone functionale		%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan		0	0	0
2	Zona turistică	subzona aferenta constructiilor	20	581	97
3		subzona aferenta zonelor verzi private	30	872	
4		subzona aferenta circulatiilor private	50	1452	
Total zona turistică			97	2905	97
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	3	95	3
Total			100	3000	100

3.5.3. Indicatori urbanistici▪ **ZT – zonă turistică**Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)Existent: P.O.T.max.= 0%Propus: P.O.T.max.= 20%Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)Existent: C.U.T.max.= 0Propus: C.U.T.max.= 0,4Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: P+M/R cu $H_{max. comișă} = 7,00$ m față de CTA, $H_{max.} = 11,00$ față de CTA

Se poate executa subsol cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa nr.2 coroborată cu normativul P118-99.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza din conducta de apă existentă în zonă conform avizului nr. 1293/05.05.2021 emis de Primăria comunei Fundata.

- **Evacuarea apelor uzate menajere**

Conform avizului emis de S.G.A. Brașov sub nr. 247/31.08.2021 apele uzate menajere vor fi colectate și evacuate într-un bazin etanș vidanjabil.

- **Evacuarea apelor pluviale**

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului pe zona verde.

Apele pluviale provenite de pe căile de acces se vor infiltra direct în sol deoarece vor fi amenajate cu piatră spartă și balast, straturi ce nu rețin apa.

- **Energie electrică**

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul E257-02 (întocmit de S.C. 66 PRO S.R.L.) vizat spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt jt Țara Bârsei.

Se va monta un post de transformare PT 20/0,40 kV – 1x40 kVA proiectat, de tip prefabricat, în anvelopă de beton, amplasat pe terenul inițiatorului P.U.Z., la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public.

Se va racorda PT proiectat 20/0,40 kV la RED 20kV existentă, se va realiza RED 0,40 kV la viitorii consumatori din cadrul obiectivului studiat, în LES 0,40 kV rețea radială, iar apoi se vor realiza bransamentele individuale la viitorii consumatori care se vor realiza în baza avizelor tehnice de racordare individuale cu alimentare din cutia de distribuție 0,40 kV proiectată.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute la faza D.T.A.C. conform planului vizat de SDEE.

- **Gaze naturale**

În zona studiată nu există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii electrice.

Notă: Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

3.7. Surse de finanțare

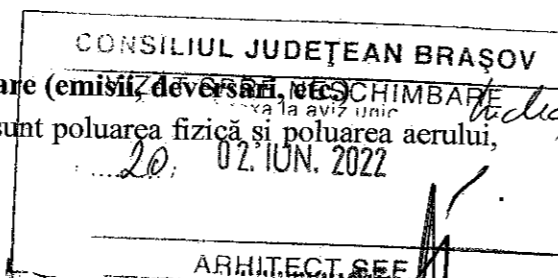
Investiția se va realiza parțial din surse proprii și parțial din accesarea de fonduri europene.

3.8. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul parcelei, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către o firmă specializată în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

➤ **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisiile de aer, etc.)**
Principalele tipuri de poluare din comuna Fundata sunt poluarea fizică și poluarea aerului, însă acestea au un nivel scăzut.



➤ **Depozitarea controlată a deșeurilor**
Terenul va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platforma va putea servi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

➤ **Organizarea sistemelor de spații verzi**
Zonele verzi vor fi private și vor fi prevăzute pe minimum 30% din suprafața parcelei.

➤ **Valorificarea potențialului turistic și balnear-dupa caz**
Potențialul turistic existent poate fi amplificat prin crearea unor condiții de infrastructură care să faciliteze traiul locuitorilor și să atragă mai mulți turiști.

➤ **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**
Execuția rețelelor de utilități (rețea de canalizare, conductă de gaze, rețele electrice) vizează eliminarea disfuncționalităților legate de rețelele edilitare.

3.9. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat (C.F. nr. 103137, nr. cad. 103137, S=3.000 mp).

▪ Circulația terenurilor

Nu este cazul deoarece terenul este doar rezervat pentru o eventuală modernizare a drumului.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.





CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘ.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 20, 02. IUN. 2022

ARHITECT ȘEF

Întocmire P.U.Z.- zonă turistică
în com. Fundata, f.s., f.n., jud. Braşov
Proiect nr. VA2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Date de recunoaștere a documentației:

- **Denumirea lucrării:** Întocmire PUZ – Zonă turistică
- **Inițiator:** Vinț Andrei
- **Amplasament:** Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n.
- **Faza de proiectare:** P.U.Z.
- **Număr proiect:** VA2
- **Data elaborării:** 04.2021
- **Proiectant general:** S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018
Tel: 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – zonă turistică, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit **art. 48¹ alin. 5 din Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2 din Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

2. Baza legală a elaborării

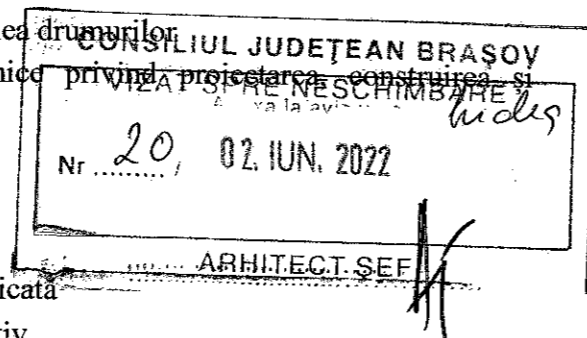
Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

➤ Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
 - ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
 - Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
 - STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor
 - Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată

➤ Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată



3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul înscris în C.F. nr. 103137 nr. cad. 103137 în suprafață de 3000 mp.

Terenul este situat în extravilanul comunei Fundata, la limita cu intravilanul conform P.U.G. și la limita teritoriului administrativ Fundata (Brașov) - Dâmbovicioara (Argeș).

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată nr. cad. 103136 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren proprietate privată C.F. nr. 102486, nr. cad. 475 (teren extravilan nereglementat din punct de vedere urbanistic);

- la est: drum pietruit DC54B;
- la vest: drum de pământ (limită teritoriu administrativ Fundata-Dâmbovicioara).

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

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

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Lege).

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

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind zonă turistică.

Art. 3. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (BFI) după formulele:

$$a) \quad P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

$$b) \quad C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

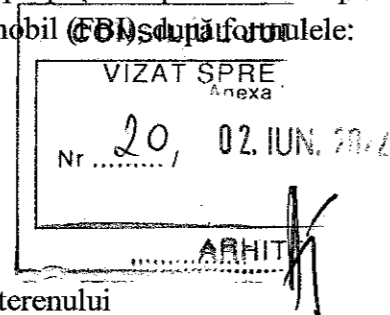
Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Se propune:

→ P.O.T.max. = 20%

→ C.U.T.max. = 0,40

Suprafața construită a unei structuri de cazare turistică va fi de max. 180mp.



6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

- 12,00 m de la axul DC 54B;
- 10,00 m de la axul drumului existent situat în partea de vest a parcelei;

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale (minim 3,50 m);
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, conform Normativ P118/1999;
- distanța între clădiri va fi de minim 10,00m.

Retragerile minime și alinierea se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Edificabilul parcelei:

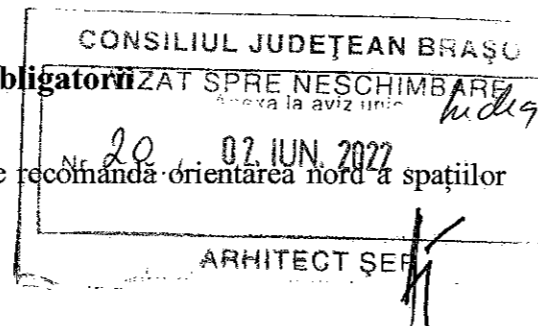
Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- împrejmuirile parcelei;
- alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- zone plantate;



7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Parcarea este asigurată în zona specială rezervată parcajelor, în interiorul proprietății.

Profilele transversale ale drumurilor existente sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1 - existent**

- se aplică la DC 54B
- 5,80m-6,62m din care minim 5,80 m parte carosabilă

➤ **profil transversal tip 1 – posibilă modernizare**

- se aplică la DC 54B
- 10,00m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 0,50 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare

➤ **profil transversal tip 2 – existent**

- se aplică la drumul situat în partea de vest a parcelei reglementate ;
- min 2,61m – max. 3,74m;

Art. 2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

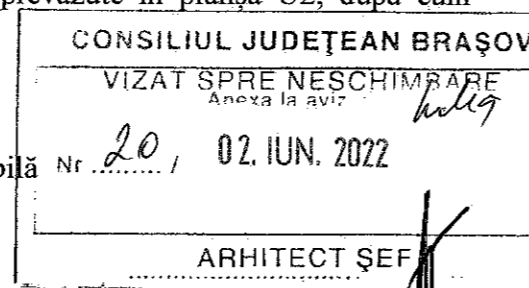
Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată, în prealabil/anterior și/sau concomitent de stabilirea obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.



Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- P+M/R cu Hmax. cornișă = 7,00 m față de CTA, Hmax.=11,00 față de CTA

Se poate executa subsol cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001, Anexa nr.2 coroborată cu normativul P118-99.

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim construcții turistice – 4 m la cornișă pentru P+Pod

Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetric și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Acoperișul va fi tip șarpantă.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente (roșu, albastru, verde și galben), ci se recomandă folosirea culorilor neutre, de pământ sau pastelate la finisarea fațadelor. Se recomandă pentru finisaje utilizarea materialelor durabile, naturale/ecologice (parchet și pardoseli din lemn, tâmplării din lemn etc).

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 3000 mp.

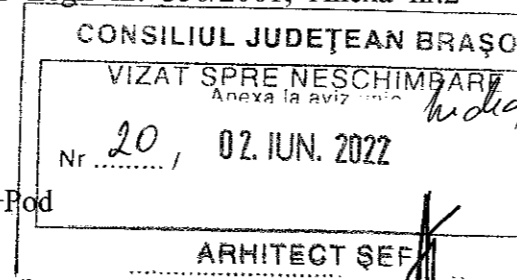
Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Indiferent de modificările (dezmembrare, alipire, parcelare) suferite de parcelă ulterior aprobării P.U.Z. (conform prevederilor H.G. nr. 525/1996), se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin R.L.U. aferent P.U.Z.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte (nu mai mult de 3 loturi) se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate (conform H.G. nr. 525/1996, art. 30);
- b) suprafața minimă a parcelei de 1000 mp conform H.C.L. Fundata nr. 9/2008.
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus (a, b, c).



Terenul se va putea dezmembra în maxim 3 parcele pentru a respecta H.C.L. Fundata nr. 9/2008.

Conform art. 47 alin. 3 din Legea nr. 350/2001, în cazul parcelărilor, pentru divizarea în mai mult de 3 parcele, este obligatorie elaborarea planului urbanistic zonal.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

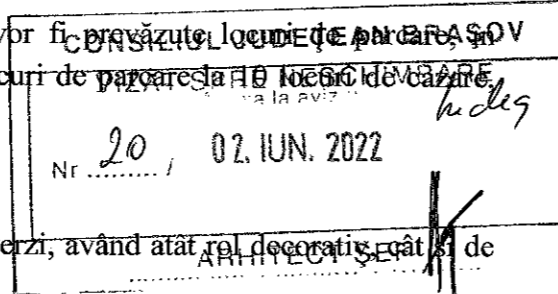
Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare și funcție de tipul de clădire și de categoria de confort: 4 locuri de parcare și 10 locuri de cazare conform H.G. nr. 525/1996.



Art. 2. Zone verzi

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Suprafețele neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea zone verzi private amenajate pe parcelă de minimum 30%.

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

Art. 3. Împrejurimi

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejurimile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, plasă de sârmă etc.

Modul de realizare a împrejurimilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

→ va fi transparentă minimum 50% din suprafața gardului/împrejmuirii pe fiecare aliniament, lăsând vizibile clădirile;

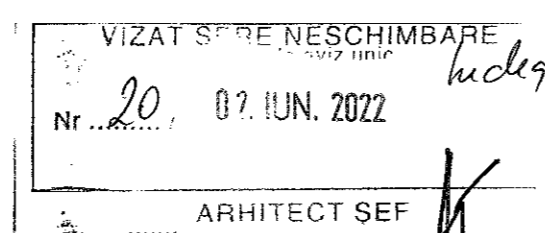
→ înălțimea va fi de maximum 1,80 m;

b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maximum 2,00 m înălțime.

III. Zonificare funcțională

11. Unități și subunități funcționale

Pe terenul reglementat se prevede următoarea zonă funcțională:



- **ZT** – zona turistică

Funcțiuni admise

- structuri de cazare turistică, case de vacanță, pensiuni în regim de construire discontinuu, izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)

Funcțiuni interzise

- servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en-gros
- stații de întreținere auto
- depozități de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane
- autobaze
- locuințe colective
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice

IV. Dispoziții finale

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Fundata, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

V. Concluzii

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiilor existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

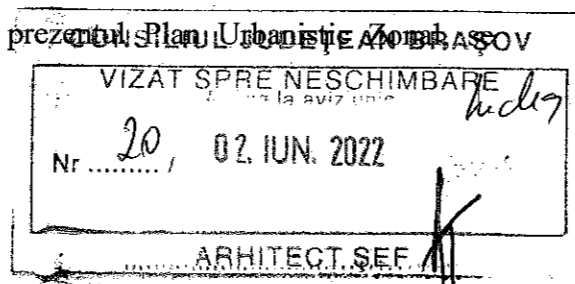


**PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA
INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM
AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 6/10.06.2021**

Inițiator Vinț Andrei
Denumirea lucrării Întocmire P.U.Z. – zonă turistică
Localizare Jud. Brașov, com. Fundata f.s., f.n.
Proiect număr VA2

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonă Turistică Brașov, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Realizarea rețelelor edilitare
2. Realizarea drumurilor de acces
3. Realizarea construcțiilor



Cheltuielile privind extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenului ce face obiectul prezentei documentații, iar construcțiile propuse se vor realiza pe cheltuiala proprietarilor parcelei la momentul respectiv.

Cheltuielile pentru realizarea și modernizarea drumurilor de interes public proprietate U.A.T. Fundata, vor fi suportate de către autoritatea publică locală pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local, conform procedurilor legale.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.



P.U.Z.

ZONA TURISTICA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:5000

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Nr. 20 / 02. IUN. 2022
 ARHITECT ȘEF



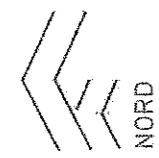
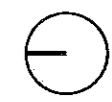
S.C. TEG PRO ARCH S.R.L. D.E.
 arhitect
 CUI 99935367, J08/2234/2018
 Str. Șanțului nr. 22, com. Șanțpetru, Jud. Brașov
 tel. 0749 855 945, e-mail contact@arhbv.ro

SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA: 04.2021	Beneficiar:	Vint Andrei	VA2
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA	Investiție:	Intocmire PUZ - Zona turistica	FAZA
DESENAT	Ing. Voicu Simona	1:5000	Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, f.s., f.n.	P.U.Z.
PLAN DE INCADRARE IN ZONA				Plansa nr. U0	

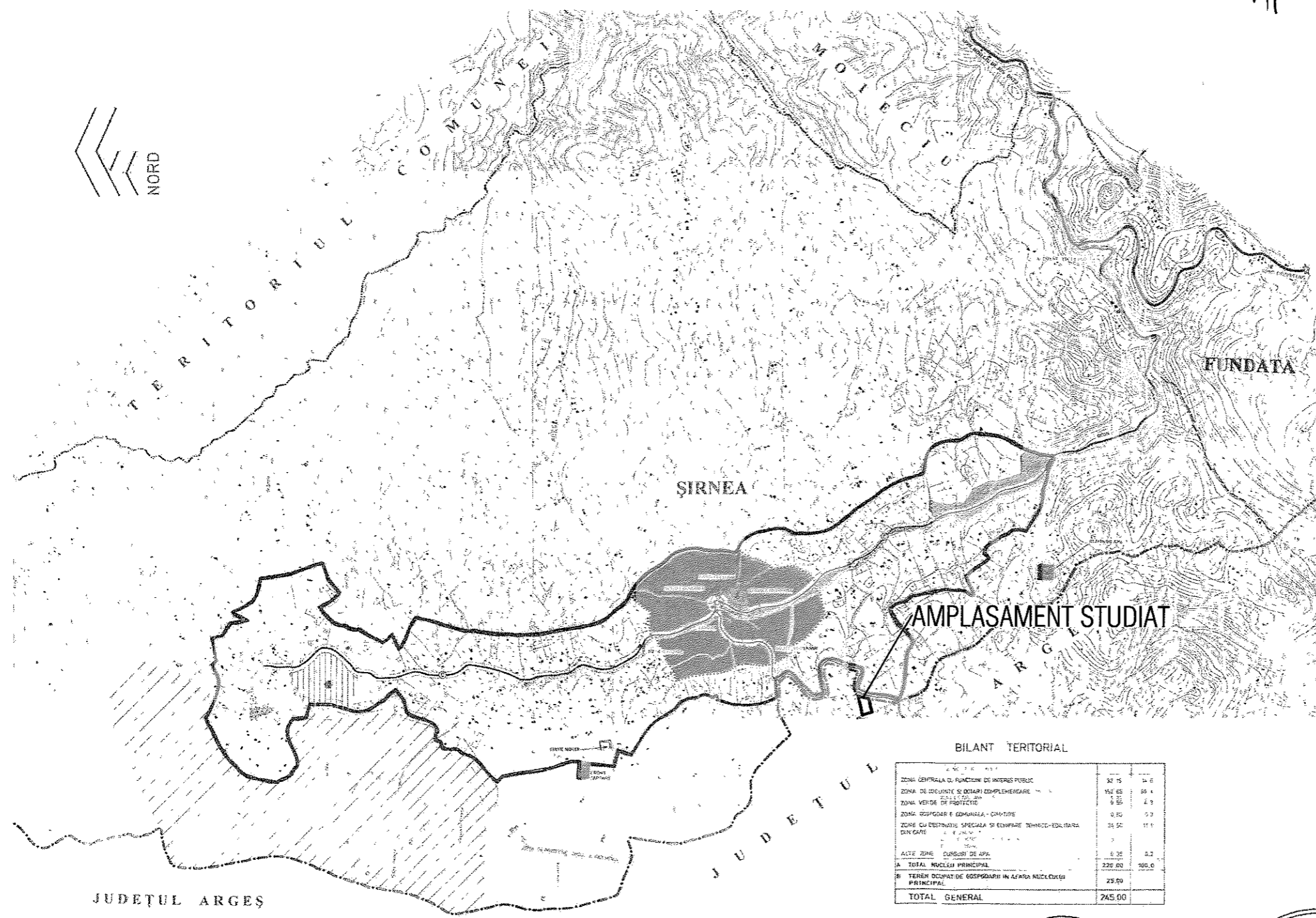
P.U.Z.

ZONA TURISTICA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.
 PLAN DE INCADRARE IN PUG sc. 1:20000

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Nr. 20 / 02. IUN. 2022
 ARHITECT ȘEF



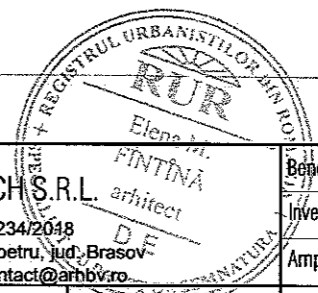
PLAN URBANISTIC
 GENERAL
 COMUNA FUNDATA
 SAȚUL - ȘIRNEA
 REGLEMENTARI



- LIMITE**
 - LIMITA DE JUDEȚ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROFUS
 - LIMITA DINTRE SAȚELE COMPONENTE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA CENTRALA CU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
 - ZONA CU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA UNITAT' AGRICOLE
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR
 - ZONA CU DOTARI TEHNICO-EDILTIARE
 - ZONE VERZI DE PROTECTIE
 - DRUM NATIONAL
 - DRUM COMUNAL
 - ULITE
 - CURSURI DE APA
- REGLEMENTARI**
 - ZONA DE PROTECTIE SANITARA (cont ordin 585/97)
 - RESTRICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE PUZ SAU PUG
 - ZONA PROPUȘA PENTRU DOTARI SPECIFICE SPORTURILOR DE IARNĂ (ZONA CU NECESITATE STUDI DE SPECIALITATE)
 - INTERSECȚII PROPUȘE PENTRU AMENAJARE
 - DRUM COMUNAL (DC 55) PROPUȘ PENTRU CLASARE IN DRUM JUDEȚEAN
 - DRUM LOCAL VICINAL (LȘIRNEA - LIMITA DE JUDEȚ ARGHES) PROPUȘ PENTRU CLASARE IN DRUM COMUNAL

BILANT TERITORIAL

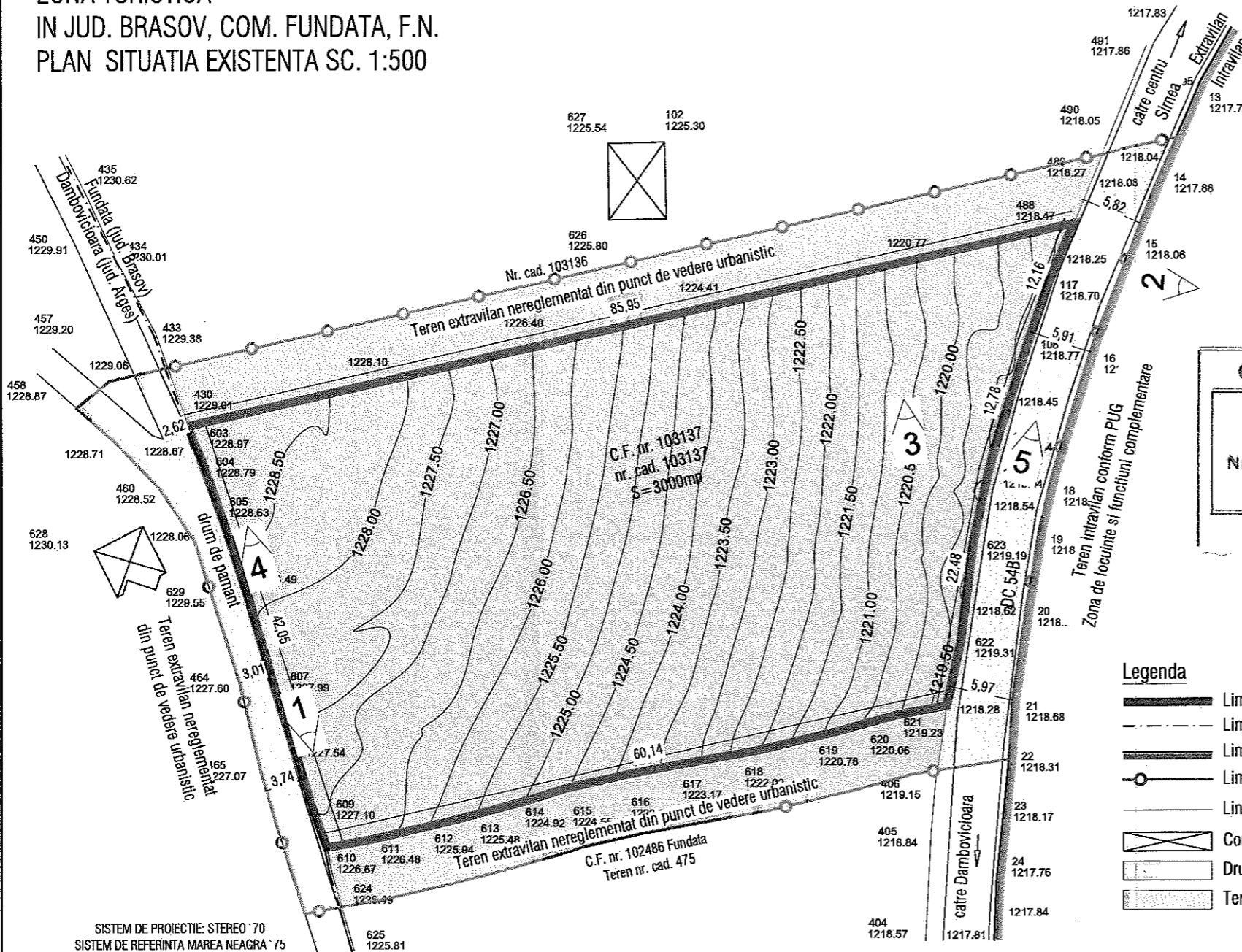
Tipul zonei	Suprafata (ha)	Procent (%)
ZONA CENTRALA CU FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC	32,15	14,6
ZONA DE LOCUINȚE ȘI DOTARI COMPLEMENTARE	162,65	69,4
ZONA VERZI DE PROTECTIE	5,55	2,4
ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR	0,80	0,3
ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALA ȘI ECHIPARE TEHNICO-EDILTIARA DIN CATE	24,50	11,1
ACTE ZONE CURSURI DE APA	0,35	0,2
A TOTAL NUCLEU PRINCIPAL	226,00	100,0
B TEREN OCUPAT DE GOSPODARIE IN AFARA NUCLEULUI PRINCIPAL	23,00	
TOTAL GENERAL	249,00	



SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA: 04.2021	Beneficiar:	Vint Andrei	VA2
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA	Investitie:	Intocmire PUZ - Zona turistica	FAZA
DESENAT	Ing. Voicu Simona	1:20000	Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, f.s., f.n.	P.U.Z.
PLAN DE INCADRARE IN PUG				Plansa nr.	U01

P.U.Z.

ZONA TURISTICA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.
 PLAN SITUATIA EXISTENTA SC. 1:500



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Nr. 20, 02. IUN. 2022
 ARHITECT ȘEF

- Legenda**
- Limita parcela initoitoare PUZ si limita zona reglementata
 - Limita teritoriu administrativ Fundata (Bv) - Dambovicioara (Ag)
 - Limita teritoriu intravilan
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Constructii existente
 - Drum existent
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
 SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 75

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
621	440640.315	519639.460	6.018
622	440646.192	519640.755	9.832
623	440655.943	519642.018	6.653
107	440662.443	519643.438	3.570
106	440665.886	519644.381	9.215
108	440674.677	519647.144	5.954
117	440680.295	519649.117	6.214
488	440686.002	519651.575	85.951
430	440666.975	519567.756	1.685
603	440665.373	519568.279	1.849
604	440663.694	519569.053	6.943
605	440657.137	519571.337	6.412
606	440651.029	519573.288	8.083
607	440643.264	519575.533	8.284
608	440635.355	519577.997	4.983
609	440630.595	519579.472	3.834
610	440627.002	519580.811	4.507
611	440627.802	519585.246	6.041
612	440629.149	519591.135	4.279
613	440630.194	519595.284	5.290
614	440631.587	519600.387	3.263
615	440632.588	519603.493	6.161
616	440633.920	519609.508	6.006
617	440635.009	519615.414	6.390
618	440636.117	519621.707	7.773
619	440637.915	519629.269	5.803
620	440639.458	519634.863	4.676
S (măs)=3000mp			

Intocmit:
 Ing. UNGUREANU GEORGIANA
 CATEGORIA B, SERIA RO-BV-F NR. 0049
 UNGUREANU GEORGIANA
 Date: 2021.07.22 23:49:24 +03'00'

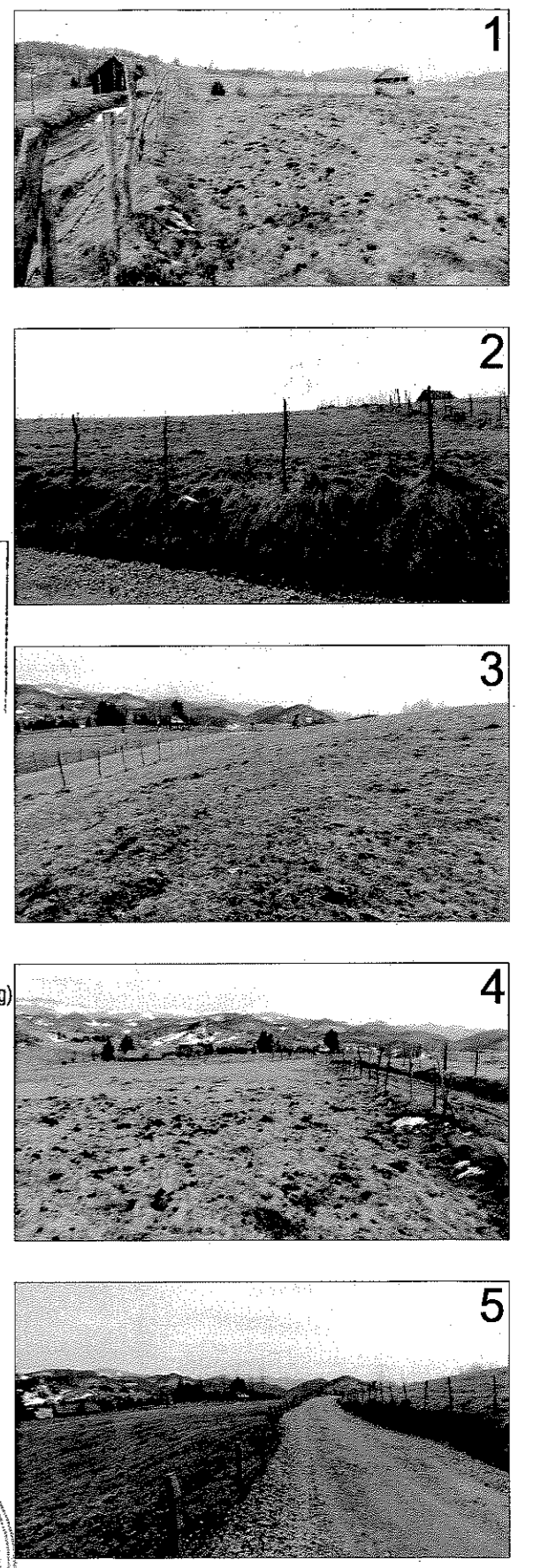
Semnat digital de Monica-Anca Jigara
 Date: 2021.08.18 16:30:07 +03'00'

Nr. crt.	Disfunctionalitati	
	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Profilul transversal al drumului de acces	Se propune remedierea prin rezervarea unei suprafețe de teren necesare unei posibile modernizari a drumului DC54B
2	Lipsa rețelei de canalizare	Se propune evacuarea apelor uzate menajere in bazin etans vidanjabil
3	Lipsa rețelei de gaze naturale	Se propune incalzirea constructiilor cu centrale termice electrice

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
 CUI 39935367
 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, Jud. Brasov
 tel. 0749 855 945, e-mail contact@archbv.ro

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
 Elena M. FINTINA
 Arhitect

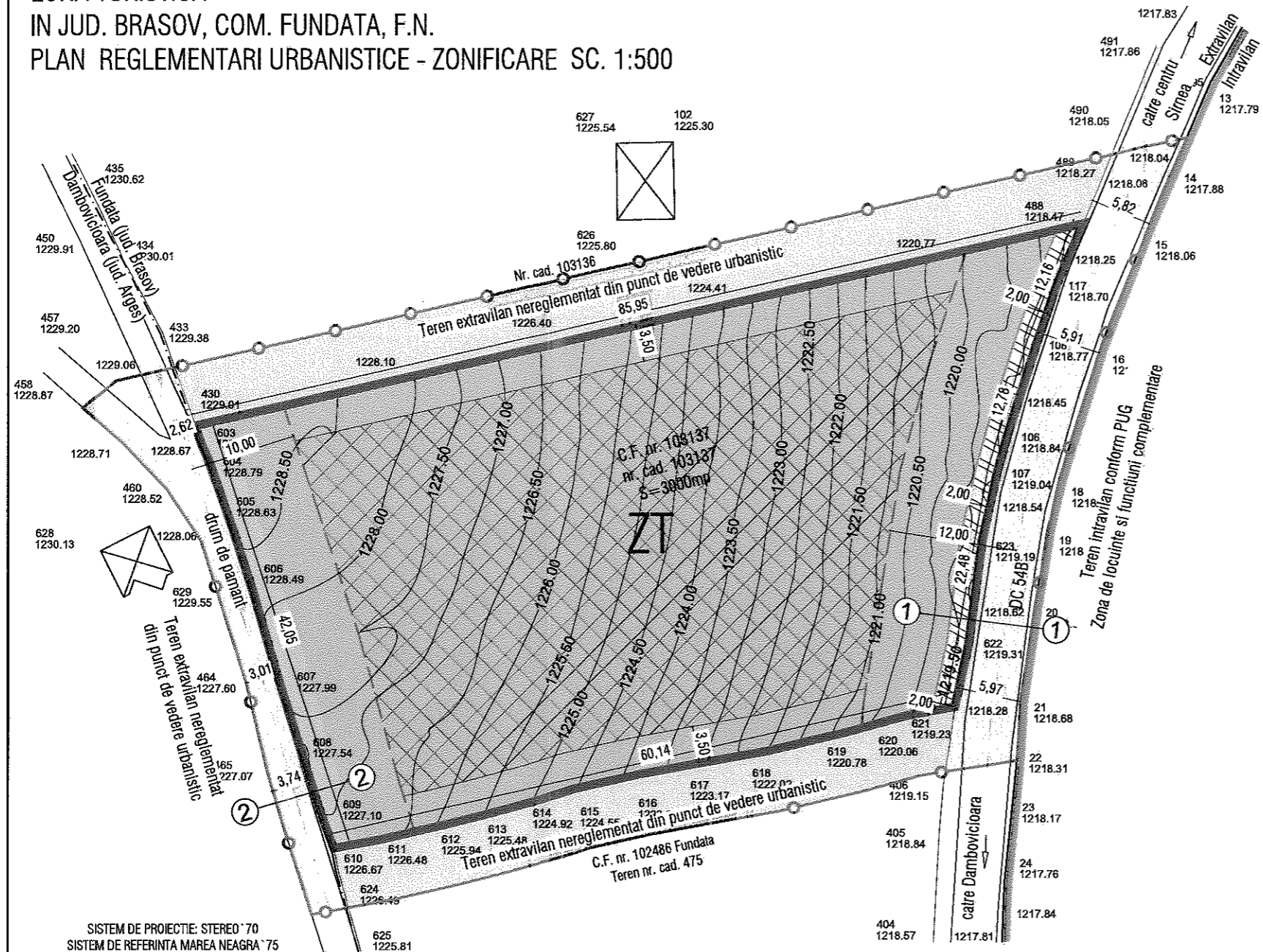
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA: 04.2021
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA 1:500
DESENAT	Ing. Voicu Simona	



Beneficiar:	Vint Andrei	VA2
Investitie:	Intocmire PUZ - Zona turistica	FAZA P.U.Z.
Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, f.s., f.n.	
PLAN SITUATIA EXISTENTA		Plansa nr. U1

P.U.Z.

ZONA TURISTICA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE SC. 1:500



Legenda

- Limita parcela initoitoare PUZ si limita zona reglementata
- Limita teritoriu administrativ Fundata (Bv) - Dambovicioara (Ag)
- Limita teritoriu intravilan
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Constructii existente
- Drum existent
- Zona turistica
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
- Edificabilul parcelei

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
 - P+M/R (Hcornisa maxim=7,00m fata de C.A. H.maxim=11,90m fata de C.A.)
- Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0
 - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,4
- Retragerile fata de limitele laterale minim 3,50 m
- Spatii verzi amenajate pe parcela - minim 30%
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, conform H.G. nr. 525/1996.
- Se vor respecta distantele minime intre cladiri conform Normativ P118/1999 in functie de gradul de rezistenta la foc.
- Parcarea este asigurata in zona speciala rezervata parcajelor, in interiorul proprietatii.

STIINTA SI ARHITECTURA
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Nr. 20 02. IUN. 2022
ARHITECT SEF

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75

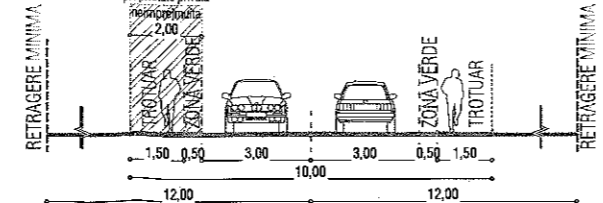
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterali D(i, i+1)
	X [m] Y [m]	
621	440640.315 519639.460	6.018
622	440646.192 519640.755	9.832
623	440655.943 519642.018	6.653
107	440662.443 519643.438	3.570
106	440665.886 519644.381	9.215
108	440674.677 519647.144	5.954
117	440680.295 519649.117	6.214
488	440686.002 519651.575	85.951
430	440666.975 519567.756	1.685
603	440665.373 519568.279	1.849
604	440663.694 519569.053	6.943
605	440657.137 519571.337	6.412
606	440651.029 519573.288	8.083
607	440643.264 519575.533	8.294
608	440635.355 519577.997	4.983
609	440630.595 519579.472	3.834
610	440627.002 519580.811	4.507
611	440627.802 519585.246	6.041
612	440629.149 519591.135	4.279
613	440630.194 519595.284	5.290
614	440631.587 519600.387	3.263
615	440632.588 519603.493	6.161
616	440633.920 519609.508	6.006
617	440635.009 519615.414	6.390
618	440636.117 519621.707	7.773
619	440637.915 519629.269	5.803
620	440639.458 519634.863	4.676

S (mas) = 3000mp

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 EXISTENT DC54B sc. 1:200



PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 DC54B POSIBILA MODERNIZARE sc. 1:200



Nota: Profilul transversal de mai sus este prezentat pentru evidentiarea terenului proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului

Existent				
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan	100	3000	100
2	Zona turistica	subzona aferenta constructiilor	0	0
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	0	0
4		subzona aferenta circulatiilor private	0	0
Total zona turistica		0	0	0
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	0	0
Total		100	3000	100

Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan	0	0	0
2	Zona turistica	subzona aferenta constructiilor	20	581
3		subzona aferenta spatiilor verzi private	30	872
4		subzona aferenta circulatiilor private	50	1452
Total zona turistica		97	2905	97
5	Zona circulatii	subzona rutiera, pietonala	3	95
Total		100	3000	100

SC. TECT PRO ARCH S.R.L.
CUI 39935367
S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
ROMANIA 50935367 108/2234/2018
Str. Sfantului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
tel. 0749 855 945, e-mail contact@ambiv.ro

SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA: 04.2021	Beneficiar:	Vint Andrei	VA2
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA 1:500	Investitie:	Intocmire PUZ - Zona turistica	FAZA P.U.Z.
DESENAT	Ing. Voicu Simona		Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, f.s., f.n.	Plansa nr. U2

P.U.Z.

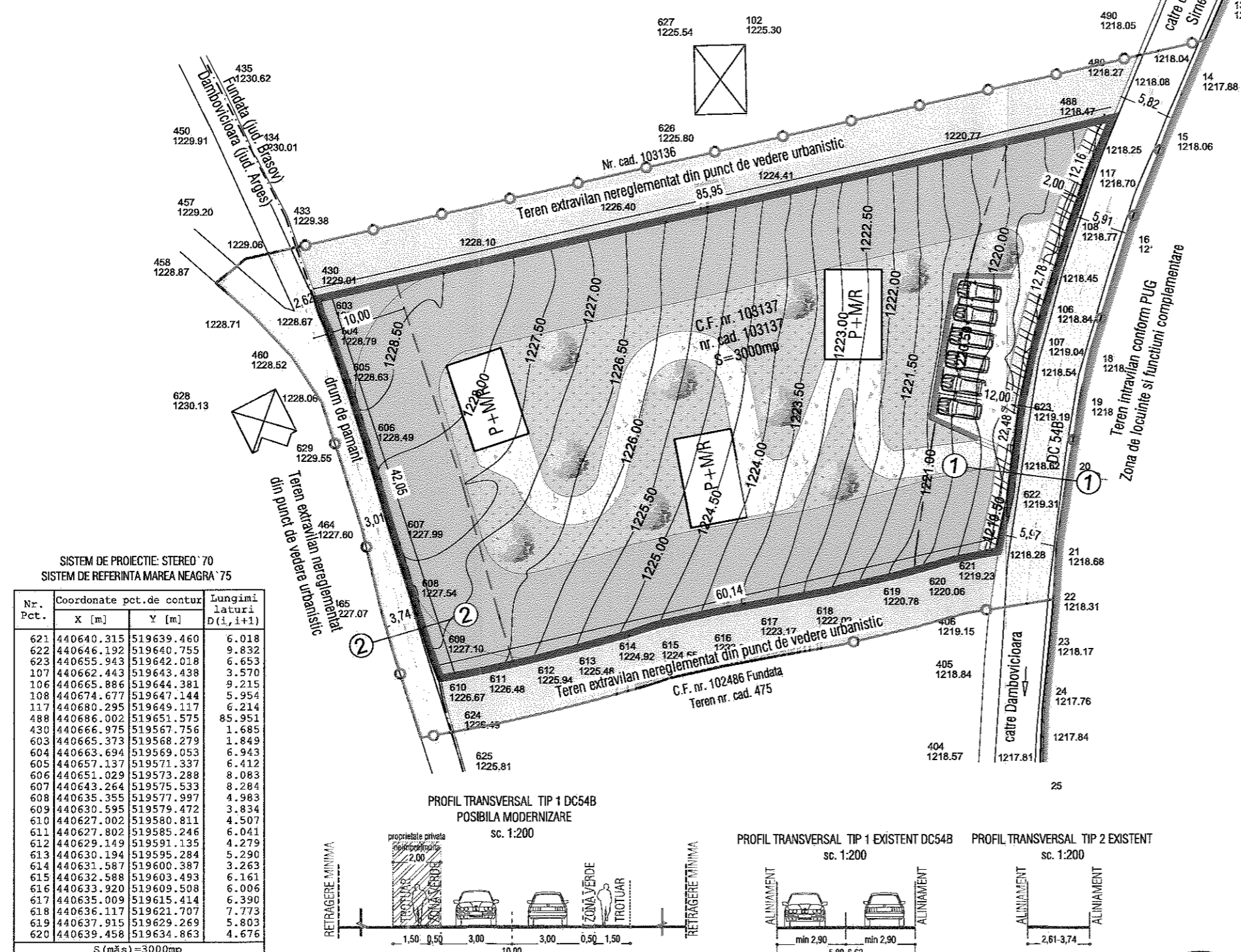
ZONA TURISTICA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA SC. 1:500

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV

VIZAT SPRE NEFIRMARE

Nr. 20 / 02. IUN. 2022

ARHITECT SEF

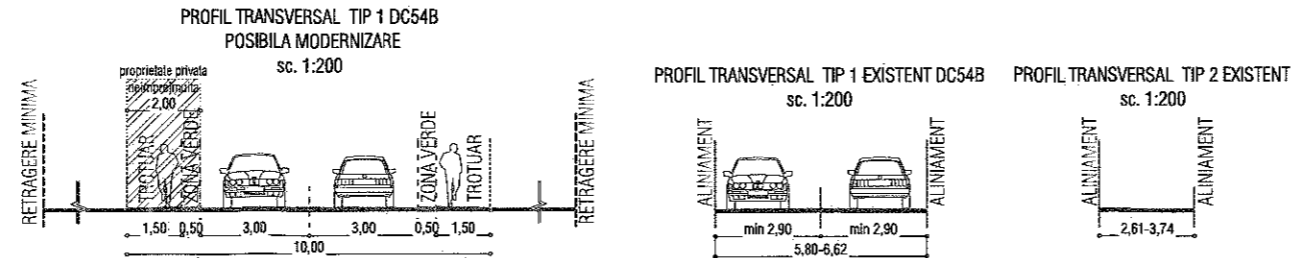


- Legenda**
- Limita parcela initatoare PUZ si limita zona reglementata
 - Limita teritoriu administrativ Fundata (Bv) - Dambovicioara (Ag)
 - Limita teritoriu intravilan
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Retrageri minime a constructiilor fata de caile de circulatie
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Constructii existente
 - Drum existent
 - Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
 - Constructii propuse (structuri de cazare turistica) - mobilare orientativa
 - Zona verde amenajata sau dale inierbate
 - Alei pietonala
 - Zid de sprijin
 - Loc de parcare amenajat

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO '70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
621	440640.315	519639.460	6.018
622	440646.192	519640.755	9.832
623	440655.943	519642.018	6.653
107	440662.443	519643.438	3.570
106	440665.886	519644.381	9.215
108	440674.677	519647.144	5.954
117	440680.295	519649.117	6.214
488	440686.002	519651.575	85.951
430	440666.975	519567.756	1.685
603	440665.373	519568.279	1.849
604	440663.694	519569.053	6.943
605	440657.137	519571.337	6.412
606	440651.029	519573.288	8.083
607	440643.264	519575.533	8.284
608	440635.355	519577.997	4.983
609	440630.595	519579.472	3.834
610	440627.002	519580.811	4.507
611	440627.802	519585.246	6.041
612	440629.149	519591.135	4.279
613	440630.194	519595.284	5.290
614	440631.587	519600.387	3.263
615	440632.588	519603.493	6.161
616	440633.920	519609.508	6.006
617	440635.009	519615.414	6.390
618	440636.117	519621.707	7.773
619	440637.915	519629.269	5.803
620	440639.458	519634.863	4.676

S (măsurat) = 3000mp



Nota: Profilul transversal de mai sus este prezentat pentru evidentiarea terenului proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului

Existenti				
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan	100	3000	100
2	subzona aferenta constructiilor	0	0	
3	Zona turistica subzona aferenta spatiilor verzi private	0	0	0
4	subzona aferenta circulatiilor private	0	0	
Total zona turistica		0	0	0
5	Zona circulatii subzona rutiera, pietonala	0	0	0
Total		100	3000	100

Propus				
Nr. crt.	Zone functionale	%	Suprafata (mp)	% zona reglementata
1	Teren extravilan	0	0	0
2	subzona aferenta constructiilor	20	581	
3	Zona turistica subzona aferenta spatiilor verzi private	30	872	
4	subzona aferenta circulatiilor private	50	1452	
Total zona turistica		97	2905	97
5	Zona circulatii subzona rutiera, pietonala	3	95	3
Total		100	3000	100



Beneficiar: Vint Andrei VA2
 Investitie: Intocmire PUZ - Zona turistica FAZA P.U.Z.
 Amplasament: Jud. Brasov, comuna Fundata, f.s., f.n.

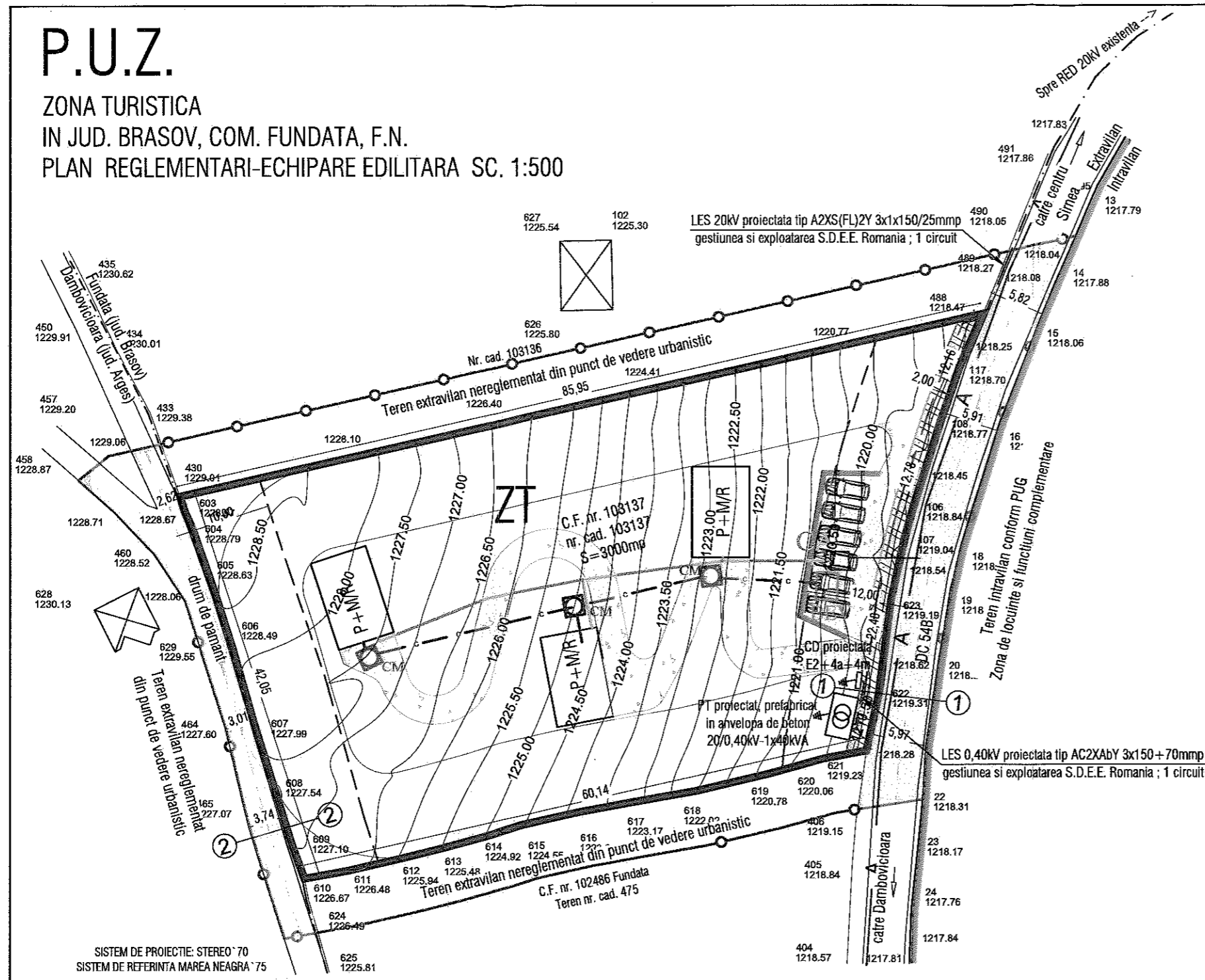
Str. Soimului nr. 221, Com. Sanpetru, jud. Brasov
 tel. 0749 855 945, e-mail contact@arhbv.ro

SEF PROIECT: Arh. Fintina Elena DATA: 04.2021
 PROIECTAT: Arh. Fintina Elena SCARA: 1:500
 DESENAT: Ing. Voicu Simona

PLAN ILUSTRARE URBANISTICA
 Plansa nr. U2.1

P.U.Z.

ZONA TURISTICA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.
PLAN REGLEMENTARI-ECHIPARE EDILITARA SC. 1:500



Legenda

- Limita parcela initiatoare PUZ si limita zona reglementata
- Limita teritoriu administrativ Fundata (Bv) - Dambovicioara (Ag)
- Limita teritoriu intravilan
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie
- Constructii existente
- Drum existent
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
- P+M/R Constructii propuse (structuri de cazare turistica) - mobilare orientativa
- Alee pietonala
- Zid de sprijin
- Loc de parcare amenajat
- PT 20/0,40kV proiectat, de tip prefabricat - gestiunea S.D.E.E. Romania
- LES 20kV proiectata - gestiunea si exploatarea S.D.E.E. Romania
- LES 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea S.D.E.E. Romania
- Cutie de distributie 0,40kV proiectata - gestiunea S.D.E.E. Romania
- Retea de alimentare cu apa existenta
- Conducta canalizare menajera propusa
- Bransament apa
- CA Camin apometru
- CM Camin canalizare menajera
- BEV Bazin etans vidanjabil

SILIUL JUDEȚEAN B...

VIZAT SPRE NESO...

Nr. 20, 02. IUN. 2022

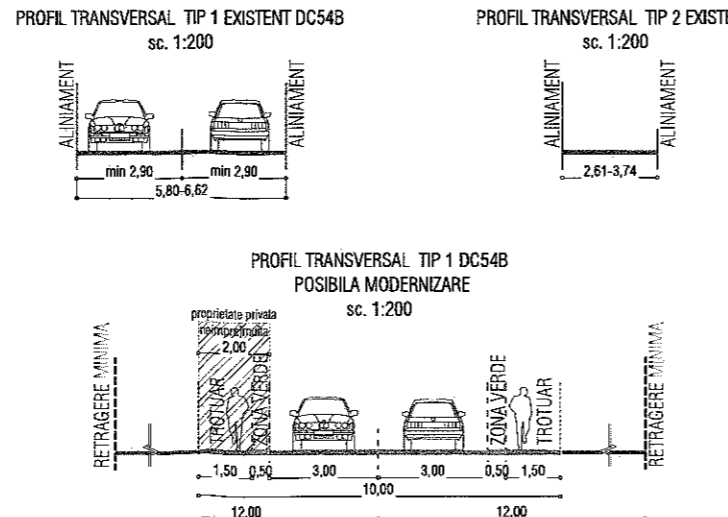
ARHITECT

- ### Reglementari propuse
- Regim maxim de inaltime propus
 - P+M/R (Hcornisa maxim=7,00m fata de CTA, H maxim=11,00m fata de CTA)
 - Indicatori urbanistici existenti
 - P.O.T. = 0
 - C.U.T. = 0
 - Indicatori urbanistici propusi
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0,4
 - Retragerile fata de limitele laterale minim 3,50 m
 - Spatii verzi amenajate pe parcela - minim 30%
 - Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, conform H.G. nr. 525/1996.
 - Se vor respecta distantele minime intre cladiri conform Normativ P118/1999 in functie de gradul de rezistenta la foc.
 - Parcarea este asigurata in zona speciala rezervata parcajelor, in interiorul proprietatii.

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO '70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
621	440640.315	519639.460	6.018
622	440646.192	519640.755	9.832
623	440655.943	519642.018	6.653
107	440662.443	519643.438	3.570
106	440665.886	519644.381	9.215
108	440674.677	519647.144	5.994
117	440680.295	519649.117	6.214
488	440686.002	519651.575	85.951
430	440666.975	519567.756	1.685
603	440665.373	519568.279	1.849
604	440663.694	519569.053	6.943
605	440657.137	519571.337	6.412
606	440651.029	519573.288	8.083
607	440643.264	519575.533	8.284
608	440635.355	519577.997	4.983
609	440630.595	519579.472	3.834
610	440627.002	519580.811	4.507
611	440627.802	519585.246	6.041
612	440629.149	519591.135	4.279
613	440630.194	519595.284	5.290
614	440631.587	519600.387	3.263
615	440632.588	519603.493	6.161
616	440633.920	519609.508	6.006
617	440635.009	519615.414	6.390
618	440636.117	519621.707	7.773
619	440637.915	519629.269	5.803
620	440639.458	519634.863	4.676

S (mărs) = 3000mp



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
CUI 39935367
J08/2234/2018
Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
tel. 0749 855 945, e-mail contact@ambv.ro

Beneficiar:	Vint Andrei	VA2
Investitie:	Intocmire PUZ - Zona turistica	FAZA P.U.Z.
Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, f.s., f.n.	Plansa nr. U3

SEF PROIECT: Arh. Fintina Elena

PROIECTAT: Arh. Fintina Elena

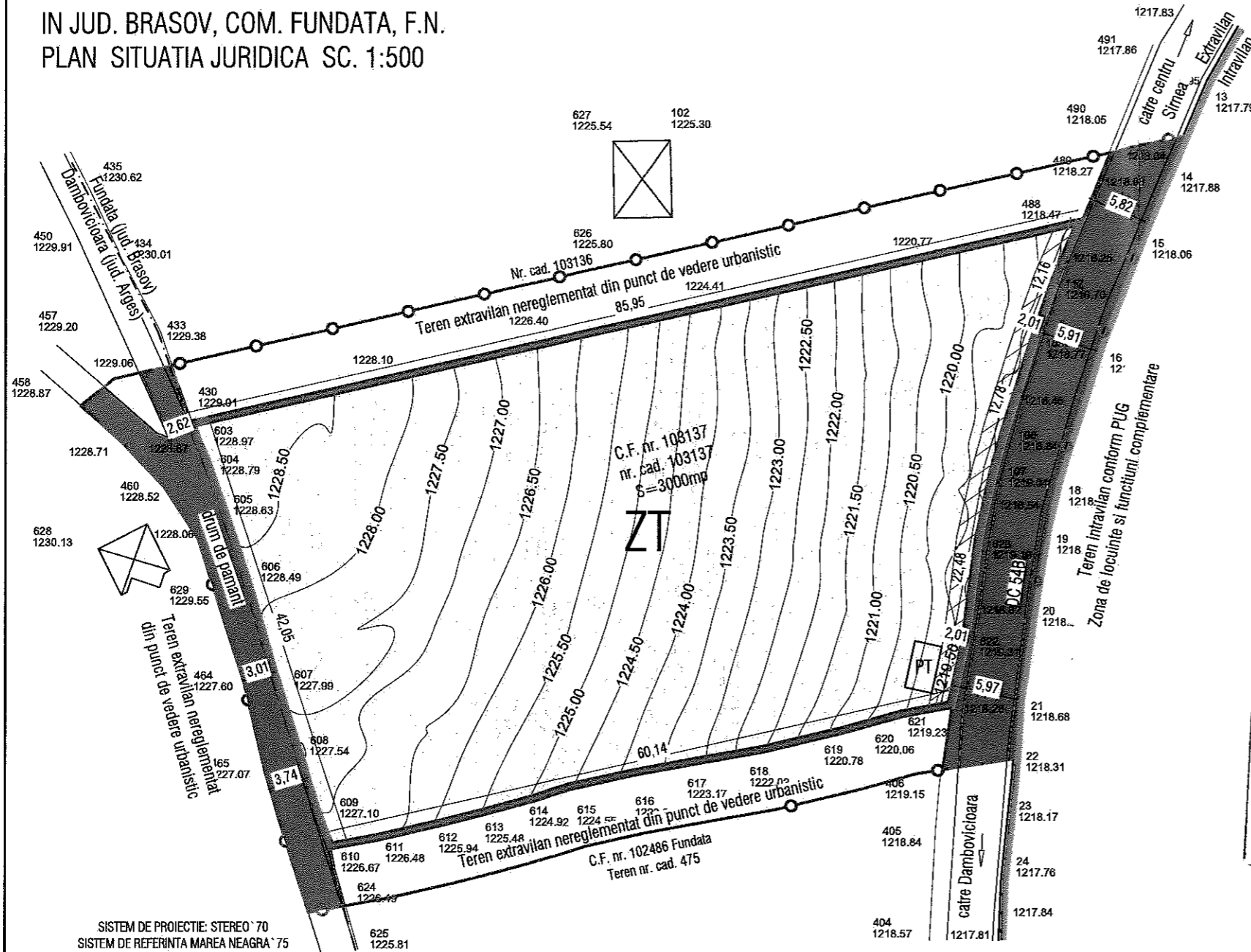
DESENAT: Ing. Voicu Simona

DATA: 04.2021

SCARA: 1:500

P.U.Z.

ZONA TURISTICA
 IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, F.N.
 PLAN SITUATIA JURIDICA SC. 1:500



Legenda

- Limita parcela initiativa PUZ si limita zona reglementata
- Limita teritoriu administrativ Fundata (Bv) - Dambovicioara (Ag)
- Limita teritoriu intravilan
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Constructii existente
- Teren proprietate privata
- Teren domeniu public
- Teren rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului comunal

Circulatia terenurilor

Nu este cazul deoarece terenul este doar rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului.

Nota: Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute la faza D.T.A.C. conform planului vizat de SDEE.

CONSILIUL JUDEȚEA
 VIZAT SPRE NES
 Nr. 20, 02. IUN. 2022
 ARHITECT SE

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
 SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 75

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
621	440640.315 519639.460	6.018
622	440646.192 519640.755	9.832
623	440655.943 519642.018	6.653
107	440662.443 519643.438	3.570
106	440665.886 519644.381	9.215
108	440674.677 519647.144	5.954
117	440680.295 519649.117	6.214
488	440686.002 519651.575	85.951
430	440666.975 519567.756	1.685
603	440665.373 519568.279	1.849
604	440663.694 519569.053	6.943
605	440657.137 519571.337	6.412
606	440651.029 519573.288	8.083
607	440643.264 519575.533	8.284
608	440635.355 519577.997	4.983
609	440630.595 519579.472	3.834
610	440627.002 519580.811	4.507
611	440627.802 519585.246	6.041
612	440629.149 519591.135	4.279
613	440630.194 519595.284	5.290
614	440631.587 519600.387	3.263
615	440632.588 519603.493	6.161
616	440633.920 519609.508	6.006
617	440635.009 519615.414	6.390
618	440636.117 519621.707	7.773
619	440637.915 519629.269	5.803
620	440639.458 519634.863	4.676

S (mă.s.)=3000mp

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.
 CUI 39935367, J08/2234/2018
 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov
 tel. 0749 855 945, e-mail contact@arhbv.ro

RUR
 Elena M. FINTINA
 arhitect

Beneficiar:	Vint Andrei	VA2
Investitie:	Intocmire PUZ - Zona turistica	FAZA P.U.Z.
Amplasament:	Jud. Brasov, comuna Fundata, f.s., f.n.	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	DATA: 04.2021
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	SCARA 1:500
DESENAT	Ing. Voicu Simona	

PLAN SITUATIA JURIDICA

Plansa nr. U4



JUDEȚUL BRAȘOV

Arhitect-șef
Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



Digitally signed
Date: 2022.06.10 10:26:15
Reason: Înreg. cu nr. 6302/5016/(R25)246 - 10.06.2022
CN=JUDEȚUL BRASOV

Ca urmare a cererii adresate de SC Tect Pro Arch SRI pentru Vinț Andrei, cu adresa de corespondență în județul Brașov, mun. Brașov, cod poștal -, bd. Muncii, nr. 13, bl. D10, sc. B, et. 1, ap. 9, telefon/fax 0749855945, e-mail -, înregistrată la nr. 5016/16.02.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 20 din 02.06.2022

pentru **Planul urbanistic zonal: Zonă turistică – extravilan comuna Fundata**, generat de imobilul: **teren extravilan, situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Fundata, identificat prin extras C.F. nr. 103137 - nr. cad. 103137;**

Inițiator: **Vinț Andrei**
Proiectant: **SC Tect Pro Arch SRI**
Specialist cu drept de semnătură: **arh. Elena Fântână**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Imobilul, teren fâneață în extravilan, cu suprafața de 3000 mp, identificat prin extras C.F. nr. 103137 - nr. cad. 103137, este situat în comuna Fundata, sat Fundata, DC 54B, fiind delimitat după cum urmează:**

- la nord: teren proprietate privată nr. cad. 103136, extravilan;
- la sud: teren proprietate privată C.F. nr. 102486, nr. cad. 475, extravilan;
- la est: drum pietruit DC 54B;
- la vest: drum de pământ (limită teritoriu administrativ Fundata-Dâmbovicioara).

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: **teren extravilan, fără reglementări urbanistice;**

Prevederi PUZ-RLU propuse:

- UTR – **zonă turistică;**
- Regim de construire – **discontinuu;**
- Funcțiuni predominante: **pensiuni, case de vacanță;**
- Regim de înălțime:
 - **P+M/Er cu Hmax. cornișă = 7,00 m față de CTA, Hmax. = 11,00 față de CTA;**
- Procent de ocupare a terenului: **POT maxim = 20%;**
- Coeficient de utilizare a terenului: **CUT maxim = 0,40;**
- Retrageri față de limitele de proprietate: **minim 3,50 m;**
- Regim de aliniere:
 - **12,00 m de la axa DC 54B;**
 - **10,00 m de la axul drumului existent în partea de vest a parcelei;**
- Circulații și accesuri:
 - **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;**
 - **Accesurile, auto și pietonal, la zona turistică propusă se vor face din drumul comunal 54B;**
- Echipare tehnico-edilitară: