



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. 2947 /12.09.2024

**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 agroturistica si agrement” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100072 si CF nr. 100073, beneficiari Truică-Dumitru Răzvan-Daniel si Truică-Dumitru Camelia-Mariana**

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucratoare - termen 24.10.2024

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](mailto:primariafundata@yahoo.com), pana la data de 12.09.2024.

Primar,  
Patea Marian Florin



Secretar,  
Preda Nicoleta Daniela

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**PRIMARUL COMUNEI FUNDATA**



**PROIECT de HOTARARE NR. 57**

din 12.09.2024

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Construire pensiune agroturistica si agrement” teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100072 si CF nr. 100073, beneficiari Trucă-Dumitru Răzvan-Daniel si Trucă-Dumitru Camelia-Mariana

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

**1. Avand in vedere:**

- cererea inregistrata cu nr. 2939 din 12.09.2024, inaintata de catre Truca-Dumitru Răzvan-Daniel, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Construire pensiune agroturistica si agrement”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov;
- Avizul nr. 33/07.08.2024, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Construire pensiune agroturistica si agrement”, initiatori Trucă-Dumitru Răzvan-Daniel si Trucă-Dumitru Camelia-Mariana.
- PUZ - ul - „Construire pensiune agroturistica si agrement”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100072 si CF nr. 100073, beneficiari Trucă-Dumitru Răzvan-Daniel si Trucă-Dumitru Camelia-Mariana.

**2. Ținând cont de:**

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr. ..../12.09.2024;
- raportul de specialitate nr. ..../12.09.2024;
- avizul favorabil al comisiei de sp.ecialitate 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

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art. 1** Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - - „Construire pensiune agroturistica si agrement”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Fundata, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 100072 si CF nr. 100073, in suprafata de 8569 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

**Art. 2** Terenul apartinand beneficiarilor Truică-Dumitru Răzvan-Daniel si Truică-Dumitru Camelia-Mariana, 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 Truică-Dumitru Răzvan-Daniel si Truică-Dumitru Camelia-Mariana si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,  
Primarul Comunei Fundata  
Patea Marian Florin



Avizat,  
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela





JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



**Direcția Arhitect-șef**  
**Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,**  
**GIS și Protecția Mediului**



Sigilat digital de:  
Judetul Brasov  
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/19119 din  
19.08.2024 / Nr. act (R1)13303 din 19.08.2024  
Data: 19.08.2024 09:45:39 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Truică-Dumitru Răzvan-Daniel și Truică-Dumitru Camelia-Mariana**, cu domiciliul/sediul în județul **Ilfov**, oraș **București**, com. -, satul -, sect. -, cod poștal -, str. **Fortunei**, nr. **46**, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **31693/15.12.2023**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ nr. 33 din 07.08.2024

pentru **Planul urbanistic zonal**: **CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ ȘI AGREMENT**, generat de imobilul: **terenuri situate în extravilanul comunei Fundata, în zona propusă pentru dotări specifice sporturilor de iarnă, identificate conform extras C.F. nr. 100072 și extras C.F. nr. 100073 - Fundata.**

Inițiator: **Truică-Dumitru Răzvan-Daniel și Truică-Dumitru Camelia-Mariana**

Proiectant: **S.C. Attico Barter Club S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură: **arh. Mircea Adrian M. Lupan**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Zona reglementată cuprinde terenurile din extravilanul comunei Fundata cu categoria de folosință fâneată, identificate prin extrasele CF menționate mai sus, cu suprafața totală 8569, fiind delimitat după cum urmează:**

- **La nord** – proprietate privată nr.top 8628, 8629, 8636/2;
- **La est** – proprietate privată nr.top 8628, 8629, 8636/2;
- **La sud** – proprietate privată nr.top 8615, 8616, 8617/1;
- **La vest** – proprietate privată nr.top 8615, 8616, 8617/1, nr. cad 103939, nr. cad 101503.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: **teren extravilan, zonă propusă pentru practicarea sporturilor de iarnă;**

Prevederi PUZ-RLU propuse:

- UTR – **zonă turistică;**
- Regim de construire – **discontinuu;**
- Funcțiuni predominante: **pensiune, unități de cazare tip chalet;**
- Regim de înălțime:
  - **1 pensiune max. P+1E+M, Hmax. cornișă = 8,50÷9,30 m, Hmax. coamă = 12,50 m, ;**
  - **5 unitati de cazare tip chalet max. P+M, Hmax. cornișă=5,00m, Hmax. coamă = 7,00 m,**
  - **3 unități de cazare tip chalet max. P, Hmax. cornișă =3,00m, Hmax. coamă= 5,00m;**
- Procent de ocupare a terenului: **POT maxim = 20%;**
- Coeficient de utilizare a terenului: **CUT maxim = 0,60;**
- Retrageri față de limitele de proprietate: **min. 6,00 m față de limita laterală dinspre nord, est și sud; min. 15,00 m față de limita laterală vestică; Distanța minima dintre clădiri 7,00m.**
- Regim de aliniere: -
- Circulații și accesuri:
  - **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;**





## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



### JUDEȚUL BRAȘOV

- **Accesul în zona reglementată se va realiza din drumul public Ulița Bacioiului apoi pe drumul de servitute ce va avea un carosabil de 3,50m cu supralărgiri de trecere a autovehiculelor, dispuse la 25 m și trotuar de 1,00m. Parcarea autovehiculelor se va face numai în interiorul incintei în dreptul zonei de acces ;**
- Echipare tehnico-edilitară:
- **Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de apă existentă la intersecția drumurilor Ulița Bășii și Ulița Băcioiului, pe tronsonul cuprins între CV1 și CV2 pe o distanță de aprox. 325 m și un branșament în lungime de 80m până la gospodăria de apă proprie, conform aviz Nr.318/13.02.2024 emis de Comuna Fundata..**
- **Canalizare: în zona studiată nu există rețea de canalizare; apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții se vor descărca în bazine etanșe vidanjabile, conform avizului SGA Nr. 221/10.08.2021;**
- **Alimentarea cu energie electrică se va realiza în conformitate cu avizul de amplasament favorabil nr. 7010230230463/03.04.2023 emis de DEER – Sucursala Brașov.**

**Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu executarea lucrărilor de infrastructură menționate mai sus, necesare funcționării.**



**Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.**

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **03.04.2024** se **avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.** Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

**Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **272/22.08.2022, emis de Consiliul Județean Brașov.**

Arhitect Șef	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Judetul Brasov Functia: Arhitect Sef Aprobare 19.08.2024 09:45:10 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 07.08.2024 12:40:14 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	CONFORM CU DOCUMENTUL ORIGINAL ELECTRONIC
 Semnat digital de: MARIA-MAGDOLNA COSMA Judetul Brasov Functia: Consilier Intocmit 07.08.2024 11:25:31 (GMT+03:00)	



# **P.U.Z.**

## **COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV**

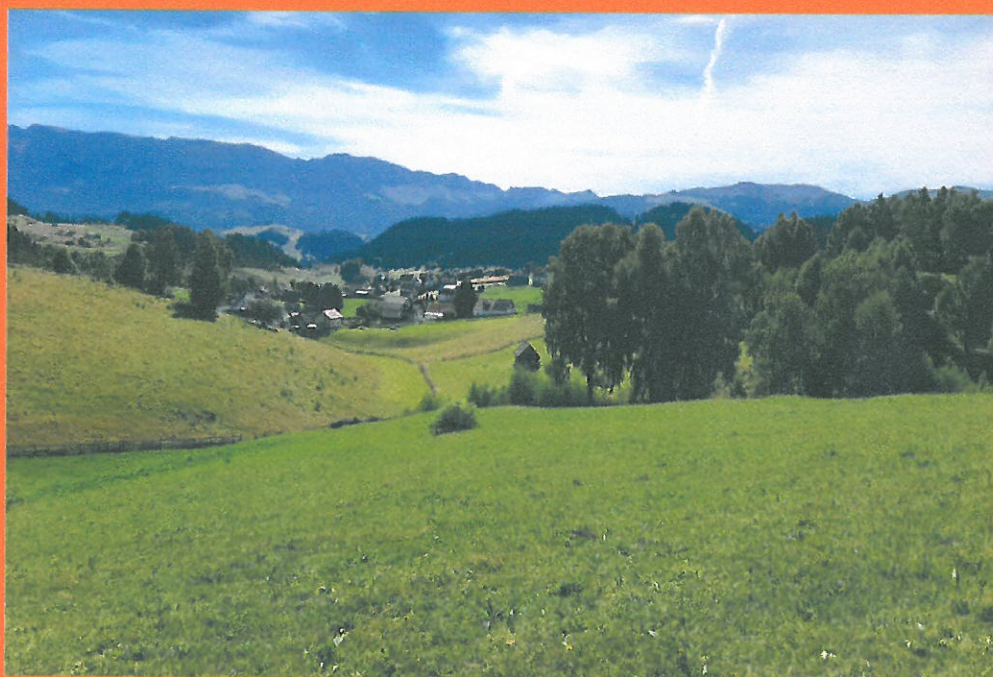
**CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA SI AGREMENT**

**TERENURI NC 100073 SI 100072**

**Initiatori: Truica-Dumitru Razvan-Daniel si**

**Truica-Dumitru Camelia-Mariana**

**Proiect nr. PU 404/1 - Rev. iulie 2024**



**PROIECTANT: ATTICO BARTER CLUB SRL**

Bucuresti, str. Gh. Danielopol nr. 3-5, ap. 1  
tel. 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1. Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ	
	Colectiv de elaborare si Borderou general	Rev. 04	Data: 07.2024
INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA		Page 1 of 1	

## COLECTIVUL DE ELABORARE

Arhitect Mircea - Adrian Lupan

Sef proiect 

## BORDEROU GENERAL

### A. PIESE SCRISE

#### A1. PIESE SCRISE ORIGINALE

- COLECTIV DE ELABORARE + BORDEROU GENERAL
- MEMORIU PREZENTARE PUZ
- PLANUL DE MASURI IN CONTINUARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### A2. ACORDURI SI AVIZE

- Certificat urbanism, Aviz Primaria comunei Fundata, Raport de informare a publicului, Aviz de oportunitate, Avize de amplasament SGA, Distributie energie electrica, Avize DSP, ISU, DJC, ANIF, MEAT, MADR, APM Brasov, MAN, MAI, SRI

#### A3. ACTE DE PROPRIETETE

- Extrase CF de informare si incheieri privind dreptul de proprietate si servitute de acces

#### A4. ANEXE

- Hotarare judecatoreasca privind servitutea de acces
- Raport de expertiza Trett Razvan

### B. PIESE DESENATE

- 1. PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA, ZONIFICARE FUNCTIONALA - scara 1:500
- 2. PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI scara 1:500
- 3. PLAN DE SITUATIE – REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETATII scara 1:500
- 4.1. PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV - MOBILARE URBANA scara 1:500
- 4.2. PLAN DE SITUATIE RACORD ALIMENTARE CU APA scara 1:1000
- 5. PLAN TOPOGRAFIC AVIZAT DE OCPI BRASOV
- PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.
- PLAN DE INCADRARE IN ZONA (ORTOFOTOPLAN)

### C. ANEXE - STUDII TEREN

- Studiu geotehnic;
- Studiu pedologie

Intocmit:



Arh. Mircea - Adrian Lupan



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE			
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 1 of 13

## 1. DATE GENERALE

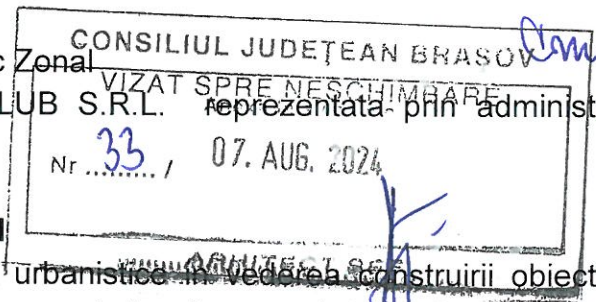
1.1 Denumirea investitiei: Construire pensiune agroturistica si agrement

1.2 Beneficiar/investitor: TRUICA-DUMITRU RAZVAN-DANIEL si TRUICA - DUMITRU CAMELIA MARIANA cu domiciliul in Municipiul Bucuresti, sector 1, strada Fortunei nr. 46

1.3 Amplasament: Comuna Fundata, sat Fundata, teren nr. cad. 100073 SI 100072, judetul Brasov

1.4 Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

1.5 Proiectant: ATTICO BARTER CLUB S.R.L. reprezentata prin administrator, arhitect Lupan Mircea - Adrian



## 2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Elaborare P.U.Z. pentru reglementari urbanistice in vederea construirii obiectivului investitional Pensiune agroturistica si agrement (conform cerintelor Certificatelor de urbanism nr. 180 din 22.07.2020 si, ulterior nr. 272 din 22.08.2022, emise de CJ Brasov).

Prin prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL se propun reglementari juridice, economice si tehnice referitoare la:

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei turistice;
- modificarea destinatiei terenului prevazuta in P.U.G. comuna Fundata (facand parte dintr-o zona propusa practicarii sporturilor de iarna)
- stabilirea reglementarilor specifice zonei turistice referitoare la organizarea si modernizarea accesului stradal existent, conceptia arhitectural-urbanistica in cadrul amplasamentului studiat, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul de utilizare a terenului, delimitarea perimetrului edificabil si a regimului de inaltime, a cailor de circulatie in incinta, amenajarea terenului si a spatiilor verzi.

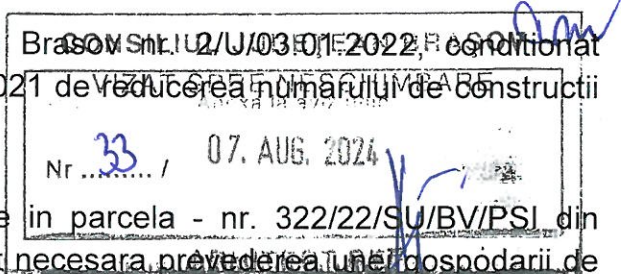
### 2.1 Surse de documentare

- Suport topografic pentru faza PUZ aprobat de OCPI pentru cele doua terenuri din proprietatea familiei Truica, avand nr. cad. 100073 SI 100072;
- Raportul de expertiza tehnica judiciara - specialitatea topografie nr. 918342/2021, intocmit de catre expert Trett Razvan, avizat de OCPI prin PV de receptie nr. 4855/22.11.2022 si Sentinta Civila nr. 36 din 13.01.2023 -Judecatoria Zarnesti, privind constituirea dreptului de servitute de acces la terenul cu nr. cad. 100073 si inscrierea dreptului instituit in cartea funciara;
- Extrasele CF de informare actualizate pentru nr. cad. 100073, 100072, 101503, 101250 si 101501;
- Imagini satelitare (ortofoto planuri) puse la dispozitie de OCPI Brasov
- Site Eterra
- Studiul geotehnic intocmit de P.F.A. Dr. ing. Așuencei V. Vlad - Moinesti;



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 2 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			

- Studiul pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate - nr. 154/12.04.2021 intocmit de OSPA Brasov;
- P.U.G. comuna Fundata aprobat prin HCL Fundata nr. 15/31.10.1999, cu valabilitatea prelungita prin HCL nr. 51/2018;
- Strategia de dezvoltare a comunei Fundata 2016 - 2025 aprobata prin HCL nr. 34 din 02.06.2016;
- Documentatia tehnica intocmita de SC 66 PRO srl - Echipare edilitara cu retele electrice pentru obtinerea avizului de amplasament al SDEER SA - Sucursala Brasov, pentru prezentul PUZ;
- Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Brasov nr. 2/J/03.01.2022, emis in conditii anterior in sedinta CZMI nr. 2 din 11.08.2021 de reducere a numarului de constructii propuse pe teren;
- Ghid de arhitectura zona Bran;
- Avizul ISU - "Tara Barsei" de amplasare in parcela - nr. 322/22/SU/BV/PSI din 29.06.2022, pentru obtinerea caruia a fost necesara prevederea unei gospodarii de apa care sa alimenteze hidranti exteriori de incendiu in cadrul incintei.
- Avizul Primariei Fundata nr. 318/13.02.2024 privind alimentarea cu apa prin racord la reseaua existenta din Ulita Bășii;
- Avizul de oportunitate nr. 2/28.03 2024 emis de Consiliul Judetean Brasov - Directia Arhitect Sef, Biroul Urbanism Amenajarea Teritoriului



### 3. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII - SITUATIA EXISTENTA

#### 3.1 Incadrarea in teritoriu

Comuna Fundata - alcatuita din satele Fundata, Fundatica si Sirnea este situata in extremitatea sudica a judetului Brasov, in culoarul Rucar - Bran, fiind strajuita de masivul Piatra Craiului si Muntii Bucegi, ce constituie arii naturale protejate. Fundata este comuna aflata la cea mai inalta altitudine din Romania (1300-1400 m). Alaturi de comunele Bran si Moeciu, comuna Fundata formeaza arealul geografic zona Bran. Suprafata teritoriului administrativ este de 3681 ha.(INS 2008). Conform datelor existente (DJS Brasov, populatia comunei a scazut intre anii 1990 si 2014 de la 1363 locuitori la 792 locuitori, iar sporul natural este negativ. Conform recensământului realizat la nivel național în 2022, populația comunei Fundata este de 683 de locuitori. Principalele ocupatii ale locuitorilor comunei Fundata sunt agricultura si cresterea animalelor in gospodarii individuale. Nu exista ferme de crestere a animalelor si nici forme de cooperare (asociere) privind procesarea produselor de origine animala. Produsele lactate nu sunt marci inregistrate. Infrastructura turistica sub forma pensiunilor agroturistice si a hotelurilor este bogata si diversificata. Conform datelor prezentate in "Strategia de dezvoltare a comunei Fundata pentru perioada 2016-2025, pe teritoriul satului Fundata numarul total al unitatilor de cazare omologate de Ministerul Turismului era de 28, dispunand de 375 camere cu 776



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE			
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 3 of 13

locuri (sursa datelor ANAT, 2014). In zona Bran - Moeciu - Fundata se practica preponderent turismul de recreere.

Conform P.U.G. Comuna Fundata nr. 34090/1998, aprobat cu HCJ Brasov nr. 110/23/12.1999 si HCL Fundata nr. 15/31.10.1999 - aflat in valabilitate, precum si Certificatelor de urbanism nr. 180 din 22.07.2020 si, ulterior nr. 272 din 22.08.2022, emise de CJ Brasov, terenul de amplasament in suprafata de 8569 mp, identificat prin extrasele de Carte Funciara nr. 100073 si 100072, propus a fi reglementat prin PUZ, este situat in extravilan, fiind adiacent extremitatii de NE a zonei centrale si la nord fata de zona de locuinte individuale.

Vecinatatile terenului analizat in PUZ sunt proprietati particulare situate in intravilan pe laturile de vest (nr. top 8615, 8616, 8617/1, nr. cad. 103939, nr. cad. 101503) si sud (nr. top 8515, 8516, 8517/1) si terenuri proprietate particulara situate in extravilan pe laturile de nord (nr.top 8628,8629,8636/2) si est (nr. top 8628, 8629, 8636/2). Vecinatatea de vest este cuprinsa in zona centrala a localitatii, destinata conform PUG pentru functiuni publice. Vecinatatea adiacenta la sud este un teren folosit ca faneata desi este cuprins in intravilan in zona destinata locuintelor individuale. De altfel, in specificul satelor montane, densitatea locuintelor individuale este foarte redusa, acestea avand terenuri mari foloste ca fanete. Spre nord si la est, in extravilan, nu sunt vecinatati imediate construite.

Se constata ca zonificarea functionala prevazuta in PUG pentru intravilan nu mai este de actualitate, aparand zone de interes public sub forma de nuclee de cazare turistica in cadrul zonei de locuinte individuale.

Conform LMI 2015 - judetul Brasov, singurul monument cu valoare istorica inventariat in comuna Fundata este Biserica cu hramul Adormirea Maicii Domnului (nr. crt 637, cod BV - II - m - 11699). Biserica a fost ctitorita de preotul Bucur Mosoiu si este datata din anul 1843. Distanta dintre biserica si terenul studiat este de peste 1100 m. In zona amplasamentului analizat nu exista instituita o zona protejata privind monumentele cu valoare istorica, arhitecturala si patrimoniala. Pe latura estica a terenului studiat, exista o sura care se va pastra.

Conform concluziilor Raportului de diagnostic arheologic al terenului studiat in P.U.Z., intocmit de specialistii Muzeului Judetean de Istorie Brasov, pe teren nu exista vestigii arheologice, neexistand conditionari in eliberarea avizelor si autorizatiilor.

### 3.2 Elemente ale cadrului natural

Terenul analizat in PUZ, format din parcelele adiacente cu numerele cadastrale 100073 si 100072 are forma unui patruleter cu laturile curbate (prezentand inflexiuni). Dimensiunea medie pe directia vest - est (lungime) este de cca. 105 m iar pe directia nord - sud (latime) este de cca. 80 m. Din masuratori rezulta ca suprafata terenului e mai mica decat cea din acte, respectiv pentru lotul cu NC 100073 suprafata masurata este de



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 4 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			

3855mp fata de 3888 mp, iar pentru lotul cu NC 100072 suprafata masurata este de 4640 mp fata de cea din CF - 4681 mp.

Terenul este situat in sectorul nordic al culoarului montan Rucar - Bran, la altitudini cuprinse intre 1272 si 1303 m. Culoarul Rucar - Bran se separa din punct de vedere geologic Carpatii Meridionali de Carpatii Orientali, fiind un compartiment depresionar fata de ramele muntoase din vest si din est, reprezentand de fapt o prelungire a depresiunii tectonice din Tara Barsei.

3.2.1 Relieful: Forma principala de relief este munte. Ca elemente ale formei principale de relief a fost identifica un versant neuniform, ~~un~~ moderat/inclinat cu panta intre 20-25%, oferind o priveliste panoramica spre Muntii Bucegi.

3.2.2 Geologia: In adancime, terenul este alcatuit din conglomerate cretacice si calcare albe- cenusii de varsta jurasica. Solurile s-au format in straturile superficiale ale acestor sediment, respectiv pe depozite de suprafata rezultate din dezagregarea si alternarea rocilor amintite. Materialul parental al solului este de natura deluviala, alcatuit din luturi necarbonatice.

3.2.3 Hidrografia si hidrogeologia: Suprafata este inclusa la bazinul hidrografic Olt, fiind drenata de paraul Moeciu. Apa freatica se gaseste la adancimi peste 10 m, neavand niciun effect asupra pedogenezei.

3.2.4 Clima: Conform microzonarii pedoclimatice elaborate de I.C.P.A. se incadreaza in zona a IV-a, rece - foarte umeda. Temperatura medie anuala este de 5-6° C, iar cantitatea medie anuala de precipitatii este intre 800-1000 mm. Bilantul hidroclimatic mediu anual este 300...600 mm (puternic excedentar).

3.2.5 Vegetatia: Terenul se incadreaza in zona padurilor de conifer, etajul padurilor de amestec (fag, brad, molid). In prezent el este acoperit cu vegetatie mezofila.

3.2.6 Date geotehnice: Conform studiului geotehnic intocmit de P.F.A. Asuencei V. Vlad - Moinesti, amplasamentul studiat are urmatoarele caracteristici:

- Are stabilitate locala si generala asigurata in conditiile actuale. Nu sunt manifestari morfo-dinamice, nefiind supus inundatiilor;
- Excavatiile propuse nu coboara sub nivelul apei subterane (nivelul hidrostatic nefiind interceptat), si nu sunt necesare epuismenete;
- Conform NP 074-2014, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat;
- Din punct de vedere al riscului de alunecare, conform GT 019-98, amplasamentul prezinta un coeficient de probabilitate  $K_m = 0,125$  - potential de producere a alunecarilor mediu.
- Fundarea constructiilor se va face in stratul de nisip argilos cafeniu - galbui cu pietris iar adancimea de fundare va fi sub limita de inghet  $h_i = 1,10$  m;
- Presiunea conventionala de calcul a terenului de fundare este 190 kPa pentru adancimea de fundare de 1,20 m si de 230 kPa pentru adancimea de 2.0 m.



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 5 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			

- Sunt necesare lucrari de sprijinire a versantilor (ziduri de sprijin) pentru constructiile si pentru drumul care va fi prevazut pe amplasament;

- Din punct de vedere al zonei seismice, conform P100-1/2013, comuna Fundata prezinta urmatoarele caracteristici: grad de intensitate seismica 7 cu o perioada de revenire de 50 ani, acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g = 0,25g$ , perioada de colt  $T_c = 0,7s$ .

### 3.3 Cai de comunicatie si circulatia in zona

Accesul in aceasta zona se face printr-un drum comunal cu caracter vicinal (Ulita Bacioiului), nemodernizat, avand o latime intre aliniamente de cca. 3,50 m. Drumul, identificat cu nr. top. 8621 (neinscris in CF) porneste din ~~zona Scolii Generale spre nord~~ avand la celalalt capat un palc de case printre care se remarca pensiunea Vila Thea. Accesul de la drumul public la terenul analizat se face prin imobilul cu nr. top. 8618/3/2/6, 8619/3/2/6, 8620/3/2/6, inscris in CF nr. 101503 FUNDATA cu categoria de folosinta "drum", constituind servitute de acces.

Se constata insuficienta dimensionare in profil transversal a drumului comunal care penetraza in zona amplasamentului. Acesta este un drum impietruit, ingust la 3,50 m intre aliniamente, fara trotuar pietonal si fara supralargiri pentru a permite trecerea autovehiculelor din sens opus, mai ales in cazul autospeciialelor.

### 3.4 Ocuparea terenurilor

In zona amplasamentului exista in intravilan un nucleu de locuinte, case de vacanta si pensiunea "Vila Thea", care reprezinta tipul de constructii montane, realizate din lemn, cu sarpante in pante. Regimul de inaltime este parter, parter si mansarda si parter + 1 etaj + mansarda.

Folosinta terenurilor analizate este faneata si se incadreaza in clasa a III-a de calitate.

Conform P.U.G. Fundata, amplasamentul studiat se afla intr-o zona propusa pentru dotari specifice sporturilor de iarna. Se remarca totusi faptul ca amenajarea unor partii de schi nu este propice intrucat panta terenului are o orientare catre est, sud-est si nu spre nord cum o cer exigentele. In plus, si in zona de extravilan, parcelele sunt imprejmuite, fiind in proprietate particulara, impiedicand realizarea partiilor fara asocierea proprietarilor.

### 3.5 Echiparea edilitara

In zona, exista alimentare cu apa si cu energie electrica. Zona Moeciu - Fundata este deficitara privind canalizarea apelor uzate provenite din consumul menajer. In fapt, terenul studiat in P.U.Z. este strabatut de o retea de alimentare cu apa 3/4" (adiacenta laturii de nord, servind pentru 2 hidranti de stropit faneata) si este traversat oblic de o retea electrica aeriana de joasa tensiune (in coltul de NV al lotului cu N.C. 100073). In comuna Fundata nu exista canalizare menajera si nici alimentare cu gaze naturale.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### 4.1 Zonificarea functionala



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 6 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			

In faza actuala de proiectare, pe terenul analizat se prevede o singura unitate teritoriala de referinta (UTR) destinata predominant cazarii si functiunilor conexe. In zona de acces va fi prevazuta o parcare pentru autovehiculele turistilor cazati. De asemenea se vor amplasa cladirea principala (cu functiuni administrative, cazare, alimentatie publica, sauna si alte functiuni auxiliare) precum si constructiile necesare racordurilor de alimentare cu energie electrica (PT 20/0,4 kV - 160 kVA in cabina prefabricata) si de alimentare cu apa (gospodarie de apa amplasata de preferinta in subteran) . Restul terenului va fi ocupat de unitati mici de cazare de tip bungalow sau chalet, dispuse in grupuri paralele cu curbele de nivel. La baza pantei se recomanda pastreaza surei existente, in fata careia se va amenaja o platforma circulara pentru organizarea focurilor de tabara. Spatiile ramase libere in afara constructiilor si a cailor de circulatie din incinta vor pastra vegetatia actuala mezofila, putand fi plantate cu arbusi decorativi. De asemenea, pot fi amenajate tiroliene scurte, de cca. 40 m lungime.

#### 4.2 Modernizarea circulatiei

In zona de studiu este prezentat actualul drum comunal - Ulița Baciului, care face legatura cu Strada Principala. Drumul trebuie modernizat, atat ca caldura constructiva, cat si in profil transversal, asigurand supralargiri pentru trecerea autovehiculelor venind din sensuri opuse precum si circulatia pietonala macar pe o singura parte. Aceleasi criterii vor opera si in privinta drumului de servitute care face legatura cu amplasamentul.

In incinta este posibila prevederea unui drum de exploatare (in continuarea parcarii) care va servi vehiculelor proprietarului sau prestatorilor de servicii in scopul activitatilor de intretinere a complexului. Drumul va avea imbracaminte din piatra sparta, fiind permeabil la apele meteorice.

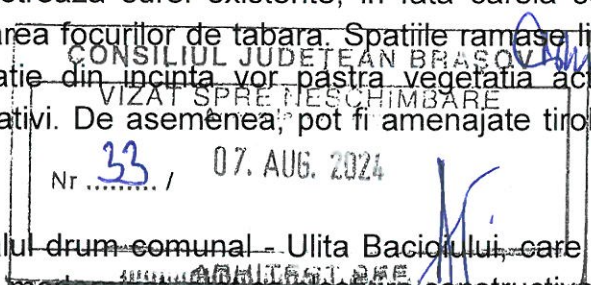
Circulatia pietonala in incinta se face pe acest drum (avand trafic auto ocazional) precum prin poteci amenajate, prevazute cu scari, asigurand accesul la unitatile de cazare.

#### 4.3 Elemente de regulament, bilant teritorial si indicatori urbanistici

Regimul de aliniere a cladirilor fata de limitele de proprietate ale terenului analizat este determinat de inaltimea cea mai mare la streasina/coama fata de cota cea mai joasa a terenului in panta. Astfel, pentru cladirea principala, coltul cel mai apropiat de imprejmuire al acoperisului va fi la o distanta de H/2, dar nu mai mica de 6 m. Retragerea de 6 m fata de limitele de proprietate dinspre nord, est si sud se va pastra si pentru unitatile mici de cazare, chiar daca au inaltimi mai mici.

Fata de limita de proprietate dinspre vest, retragerea cladirilor va fi de minim 15 m pentru crearea spatiului de parcare a autovehiculelor. Distanța între clădiri nu va fi mai mica de 7 m între paziile corniselor.

Cladirile vor fi amplasate in general paralel cu curbele de nivel ale terenului. Cladirile propuse vor fi in principal din lemn, cu acoperisuri in panta, respectand specificul cladirilor montane.





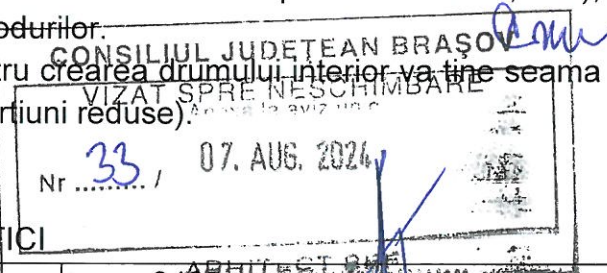
Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev.	Data:	Page 7 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	04	07.2024	

Conform rezolutiei sedintei CZMI nr. 2 din data de 11.08.2021 s-a impus reducerea numarului de constructii propuse pe teren si delimitarea perimetrelor de construire.

In aceste conditii, s-au operat urmatoarele modificari fata de documentatia elaborata initial pentru obtinerea avizului de oportunitate si a avizelor de amplasament:

- numarul unitatilor mici de cazare (de tip chalet) a fost redus de la 13 la 8;
- pentru pastrarea capacitatii de cazare initiala, s-a marit regimul de inaltime pentru 5 unitati de cazare la P+M, ramanand 3 unitati de cazare pe un singur nivel;
- pentru delimitarea perimetrelor construibile, s-a subdivizat reseaua de coordonate de la 50 m la 5 m (si in unele cazuri particulare la 2,5 m), formandu-se poligoane prin unirea nodurilor.

Sistematizarea pe verticala a terenului pentru crearea drumului interior va tine seama ca panta acestuia sa nu depaseasca 12%.(pe portiuni reduse).



#### BILANT TERITORIAL SI INDICI URBANISTICI

Suprafata teren analizat in PUZ (conform masuratori)	8495 mp
1. Cladire principala P+1E+M - 16 paturi	Ac = 259 mp; Ad = 662 mp
2. Unitati de cazare P+M - 6 paturi x 5 unitati	Ac = 5x65 mp = 320 mp; Ad=520 mp
3. Unitati de cazare P - 4 paturi x 3 unitati	Ac = 3x65 mp = 195 mp; Ad=195 mp
4. Post transformare 1x160 kVA	Ac = Ad = 12 mp
Cladire existenta parter (sura)	Ac = Ad = 37 mp
Total	Ac = 786 mp; Ad = 1389 mp
Suprafata drum interior de exploatare, acostamente, santuri, ziduri de sprijin aferente	954 mp
Suprafata carosabila zona acces si parcaj, trotuar aferent, zid de sprijin	727 mp
Alei pietonale ziduri de sprijin si terase	955 mp
Spatii verzi	5073 mp (59,7%)
P.O.T. (conf. aviz oportunitate)	≤ 20%
C.U.T. (conf. aviz oportunitate)	≤ 0.6

Prin modificarile operate, numarul de utilizatori ai constructiilor propuse pe amplasament (58 vizitatori + 5 personal permanent = 63) este sub cel prevazut initial (66 vizitatori + 5 personal permanent = 71), micsorandu-se cerintele specifice fata de cele acordate in avizele de amplasament emise. De asemenea, suprafetele construite si desfasurate rezultate sunt mai mici decat cele specificate in avizele Directiei de Sanatate Publica Brasov si Agentiei pentru Protectia Mediului Brasov, respectiv in cazul totalului



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 8 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			

ariilor construite, cu mai putin de 268 mp si in cazul totalului ariilor desfasurate, cu mai putin de 41 mp.

#### 4.4 Dezvoltarea echiparii edilitare

##### 4.4.1 Alimentarea cu apa

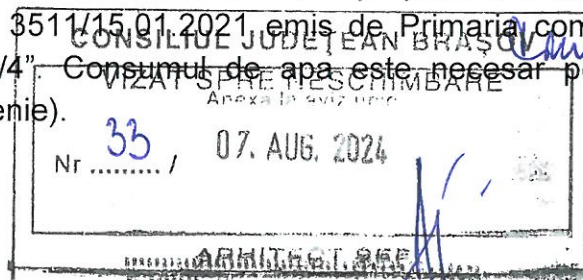
Conform avizului nr. 318/13.02.2024 emis de Primaria comunei Fundata, alimentarea cu apa se va asigura printr-o conducta nou propusa PEHD PE 100 DE 110 PN 10, intrucat reseaua existenta pe latura de nord a terenurilor analizate in PUZ - propusa a fi utilizata initial conform avizului de amplasament nr. 3511/15.01.2021 emis de Primaria comunei Fundata, este insuficienta, avand numai 3/4". Consumul de apa este necesar pentru necesitati menajere (baut, spalat, gatit, curatenie).

Cerinta de apa:

Qs zi med = 13,50 mc

Qs zi max = 15,52 mc

Qs orar max = 1,29 mc



Bransamentul si traseul retelei propuse se vor realiza respectand conditiile avizului 318/13.02.2024 astfel:

- bransamentul va fi pe domeniul public in dreptul intersectiei drumurilor Ulita Bășii si Ulita Bacioiului, unde va fi realizat un camin CV1 dotat cu vana de intrerupere DN100.

- noua retea va fi amplasata pe partea dreapta a Ulitei Bacioiului, fara a afecta proprietatile invecinate.

- in dreptul drumului de acces la pensiune se va prevedea un alt camin - CV2 cu bransament cu vana de inchidere DN 50 si conducta PEHD DE 63 PN 10 pana la gospodaria de apa din incinta pensiunii.

##### 4.4.2 Canalizarea menajera

Avand in vedere ca in comuna Fundata nu exista retele publice de canalizare menajera, aceasta se va rezolva in cadrul amplasamentului in sistem local, prevazandu-se rezervoare vidanjabile subterane, impermeabile, astfel:

- 1 bazin vidanjabil cu capacitatea de stocare de 80 mc pentru cladirea principala;
- 1 bazin vidanjabil cu capacitatea de 40 mc pentru gruparea de 3 chalet P+M;
- 2 bazine vidanjabile cu capacitatea de 30 mc pentru gruparile de 2 chalet P+M, respectiv de 3 chalet Parter.

. Evacuarea apelor pluviale:

- apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor vor fi evacuate la teren in spatiile verzi;

- apele pluviale colectate de pe suprafata parcarii cu imbracaminte impermeabila vor fi dirijate printr-o rigola carosabila catre un bazin de retentie prevazut cu separatoare de nisip si de hidrocarburi, dimensionat corespunzator, din care, prin pompare, apele pot fi folosite la udarea spatiilor verzi.



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 9 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			

Pentru combaterea incendiului din exterior se prevede o retea care va alimenta 2 hidranti dublii DN100. Presiunea si debitul vor fi asigurate de instalatiile hidraulice montate intr-o gospodarie de apa cu rezervor PSI de 50 mc.

#### 4.4.3 Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului de amplasament - faza PUZ nr. 7010230230463/03.04.2023, emis de DEER Sucursala Brasov, alimentarea cu energie electrica se propune a se face dintr-un post de transformare PT 20/0.4 kV = 1x160 kVA de tip prefabricat, amplasat pe terenul utilizatorului, la limita de proprietate din zona accesului in incinta. Racordarea PT proiectat la reseaua electrica de distributie - RED 20 kV, se va stabili prin studiu de solutie de catre SDEE Romania SA - Sucursala Brasov. Pozitionarea acestei retele se va face corelat cu proiectarea lucrarilor de modernizare a strazii Ulita Bacioiului. Realizarea retelei de distributie la consumatorii din interiorul incintei obiectivului studiat se va face buclat cu functionare radiala in LES 0,4 kV, prevazandu-se cutii de distributie si coloane electrice individuale la tablourile electrice locale ale fiecarui consumator.

Puterea instalata totala (Pi)	230 kW
Putere totala ceruta (Pc/Sc)	150 kW/166,67 kVA
Putere de calcul pentru dimensionarea RED j.t. (Pc1/Sc1)	94 kW/104,44 kVA
Putere de calcul dimensionare Trafo (Pc2/Sc2)	94 kW/104,44 kVA
Factorul nominal de putere (cos φ)	0,90
Tensiunea nominala de utilizare	0,40/0,23 kV
Frecventa nominala de utilizare	50 Hz

#### 4.4.4 Alimentarea cu gaze naturale

Comuna Fundata nu este alimentata cu gaze naturale, utilizandu-se pentru incalzire in principal combustibilul solid (lemne de foc si peleti). Din acest motiv, in cadrul obiectivului propus, incalzirea cladirilor va fi facuta cu lemne, iar prepararea apei calde se va face cu boilere electrice. Pentru gatit vor fi utilizate plite electrice. Se preconizeaza o dezvoltare esalonata a capacitatii de cazare, fapt care poate coincide in final cu aparitia si dezvoltarea alimentarii cu gaze a comunei.

#### 4.5 Regimul juridic si circulatia terenurilor

Terenul analizat in PUZ, format din parcelele cu nr. cadastral 100073 si 100072, a facut obiectul unor tranzactii imobiliare (CVC) intrand in posesia sotilor Truica - Dumitru Razvan-Daniel si Truica-Dumitru Camelia-Mariana astfel:

- Incheiere de intabulare nr. 7397/05.05.2020 privind contractul de vanzare-cumparare nr. 1417/04.05.2020 incheiat la NP Costescu Nicolae Dragos intre vanzatorii Oncioiu Gheorghe si Oncioiu Lenuta Margareta si cumparatori privind terenul cu nr. cad. 100072 (4681 mp);

- Incheiere de intabulare nr. 7398/05.05.2020 privind contractul de vanzare-cumparare nr. 1416/04.05.2020 incheiat la NP Costescu Nicolae Dragos intre vanzatorii

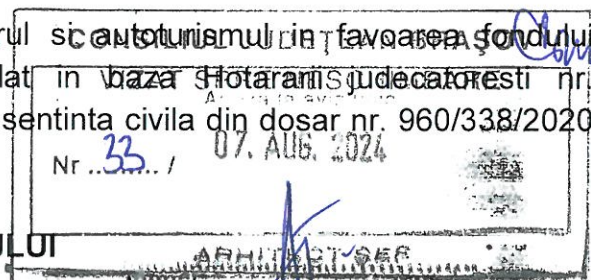


Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 10 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			

Cojocaru Ion si Cojocaru Monica si cumparatori privind terenul cu nr. cad. 100073 (3888 mp)

In privinta acestor doua parcele care alcatuiesc terenul studiat in P.U.Z. - exceptand introducerea in intravilan a suprafetei de 8495 mp, nu sunt propuse alte reglementari din punct de vedere al circulatiei terenurilor (tregeri din proprietate particulara in domeniul public). Proprietarii vor proceda la comasarea celor doua terenuri analizate in PUZ intr-o singura parcela.

Dreptul de servitute de trecere cu piciorul si autoturismul in favoarea fondului dominant cu nr. cad 100073 a fost intabulat in baza Hotararii Judecatoriei nr. 1904/27.06.2023 emisa de Judecatoria Zarnesti, sentinta civila din dosar nr. 960/338/2020 si documentatiei cadastrale.



## 5. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI

In principiu realizarea constructiilor propuse, coroborata cu punerea in opera a strategiei de dezvoltare a Comunei Fundata (dezvoltarea infrastructurii si dezvoltarea alimentarii cu gaze naturale precum si a retelelor de canalizare a apelor uzate menajere) nu va crea un impact semnificativ asupra factorilor de mediu.

### 5.1 Protectia factorilor de mediu

5.1.1 Protectia apelor. Valorile maxime de calitate a apelor uzate menajere colectate in rezervoarele vidanjabile subterane - impermeabile, se vor incadra in limitele prevazute de HG nr. 188/2002 modificat si completat prin HG nr. 352/2005 - NTPA002. Apele pluviale impurificate colectate de pe platforma de parcare vor fi epurate primar prin prevederea unui decantor de nisip si namol si a unui separator de hidrocarburi inaintea colectarii acestora in bazinul de retentie subteran.

5.1.2 Protectia aerului. Pe perioada executiei obiectivului pot aparea degajari de praf la efectuarea lucrarilor de terasamente necesare realizarii drumului din incinta, luandu-se masuri corespunzatoare pentru limitarea acestora. De asemenea se vor produce noxe degajate de mijloacele de transport si de utilajele folosite la lucrarile de constructii, dar si acestea vor fi limitate prin programul de lucru. Nu se impun masuri speciale de protectie a aerului pe parcursul executiei lucrarilor si nici dupa darea in folosinta a obiectivelor proiectate.

5.1.3 Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor. Echipamentele si constructiile prevazute in prezenta documentatie nu provoaca zgomote si vibratii in timpul exploatarii lor. Singurele surse de zgomot pot fi utilajele folosite pe perioada existentei santierului, dar vor fi pe o durata limitata si cu valori sub limitele admise.

5.1.4 Protectia solului. Conform masurilor prevazute in proiect, nu vor fi deversate in sol apele uzate provenite din consumul menajer si nici apele impurificate colectate de pe platforma de parcare. Deseurile provenite din activitatea santierului vor fi depozitate si



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev.	Data:	Page 11 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	04	07.2024	

colectate fiind eliminate de pe amplasament prin grija investitorului/constructorului si/sau al unui prestator de servicii de salubritate atestat de primaria comunei.

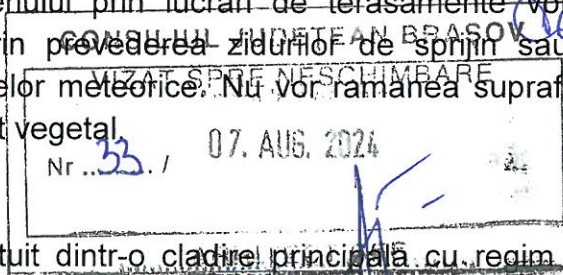
Deseurile produse in perioada de functionare a obiectivului (fractii umede, ambalaje din carton, plastic si metal) vor fi colectate separat (selectiv) in Europubele, urmand a fi ridicate de firma de salubritate.

5.1.5 Protectia impotriva radiatiilor. Atat in cazul lucrarilor de executie cat si dupa darea in functiune a obiectivului nu sunt utilizate substante si materiale radioactive si periculoase.

5.1.6 Protectia ecosistemelor terestre si acvatice. Nu se impun masuri de protectie speciale pe parcursul lucrarilor de executie si nici dupa darea in folosinta a obiectivului investitional.

## 5.2 Lucrari de reconstructie ecologica

Suprafetele afectate de amenajarea terenului prin lucrari de terasamente vor fi protejate impotriva eroziunii si alunecarilor prin prevederea zidurilor de sprijin sau a taluzurilor stabilizate si asigurarea scurgerii apelor meteorice. Nu vor ramanea suprafete libere de teren fara refacerea stratului de pamant vegetal.



## 6. CONCLUZII.

Realizarea unui complex de cazare alcatuit dintr-o cladire principala cu regim de inaltime P + 1E + M, 5 unitati de cazare cu regim de inaltime P+M si 3 unitati de cazare Parter, va fi benefica pentru dezvoltarea turistica a comunei.

Planul Urbanistic Zonal propune introducerea in intravilan a suprafetei de 8495 mp si schimbarea destinatiei din faneata in functiuni pentru cazare turistica si agrement, fara a se diminua semnificativ zona de dotari pentru sporturi de iarna prevazuta in P.U.G., care nu a evoluat in ultimii 20 de ani nici macar la faza de studii.

Este important de subliniat ca obiectivul nu se poate realiza in integralitatea lui fara aportul primariei si ai actorilor privati cointeresati in dezvoltarea infrastructurii zonei privind lucrarile edilitare de utilitate publica: modernizarea drumului comunal (Ulita Bacioiului), intarirea retelei de alimentare cu energie electrica (eventual printr-o retea de 20 kV si un post de transformare), noul racord de alimentare cu apa si alimentarea cu gaze naturale.

Intocmit,

Sef proiect

Arhitect Mircea Adrian Lupan





Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	MEMORIU DE PREZENTARE	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 12 of 13
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			

## Referinte normative avute in vedere la elaborarea documentatiei

A Referinte normative avute in vedere la intocmirea documentatiei:

- Codul civil
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicata)
- Legea administratiei publice locale (nr. 215/2001)
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor (nr. 54/1998)
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica (nr. 33/1994, republicata 2011)
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996, republicata 2016, modificata si completata cu Legea 105/2019)
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995, modificata si completata cu Legea 7/2020)
- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari prin Legea 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ord. MMAP nr. 262/2020 pentru modificarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvata a efectelor potentiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, aprobat prin ordinal MMP nr. 19/2010
- Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturala protejata a siturilor de importanta comunitara, ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania
- HG nr. 971/2011 pentru modificarea si completarea HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protectie avifaunistica ca parte integranta a retelei europene Natura 2000 in Romania
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor (pentru aprobarea OG nr. 43/1997)
- Legea nr. 213/ 1998 actualizata 2013, privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.
- OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica
- Legea 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural national mobil, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordonanta guvernului nr. 43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic, republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea apelor nr. 107/25.09.1996 (M.Of. nr. 244/08.10.1996) (*modificata de Legea nr. 192/19.04.2001 si de Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 107/05.09.2002*)
- Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism
- Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):
  - Sectiunea I- Cai de comunicatie: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004).
  - Sectiunea II - Apa: Legea nr.171/ 1997.
  - Sectiunea III - Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.
  - Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.
  - Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 republicata 2009 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- Hotararea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014, actualizat in 2018 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe
- Ordinul Ministrului mediului si gospodarii apelor nr. 662/2006 privind procedura si competentele de emitere a avizelor si autorizatiilor de gospodarie a apelor
- Ordinul MLPAT nr. 90/1991 Culori si semne conventionale Planuri urbanistice
- ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal"

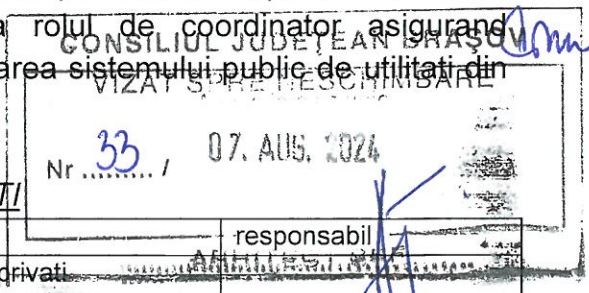
<b>Attico Barter Club</b> J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA</b> <b>JUDETUL BRASOV</b> <b>TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072</b> <b>Construire pensiune agroturistica si agrement</b>	Proiect nr. <b>PU 404/1 - 2020</b> Faza PUZ		
	<b>MEMORIU DE PREZENTARE</b>	Rev.	Data:	Page 13 of 13
	<b>INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI</b> <b>TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA</b>	04	07.2024	

- HG nr. 862/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă.
- P 100 - 2013 Normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor
- P 118 - 99 Normativ de securitate la incendiu a constructiilor
- P118/2 - 2013 Normativ Instalatii de stingere a incendiilor
- P118/3 Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a III-a - "Instalatii de detectare, semnalizare si avertizare"
- NORME GENERALE din 28 februarie 2007 de apărare împotriva incendiilor
- Norma tehnica din 27/01/1998 privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Normative NP24-97 si NP25-97 pentru proiectarea, executia si exploatarea constructiilor destinate parcarii autoturismelor in parcuri supraterane si subterane
- SR 8591 - 97 Retele edilitare subterane. Amplasament
- Ord. ANRE nr. 239/2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si sigursnta aferente capacitatilor energetice
- PE 105/95 Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de j.t.
- I 22 - 99 Normativ pentru proiectarea si executarea conductelor de aductiune si a retelelor de alimentare cu apa si canalizare ale localitatilor
- STAS 1468-90 Instalatii sanitare. Alimentare cu apa la constructii civile si industriale. Prescriptii de calcul
- SR 1343/1 - 95 Alimentari cu apa. Determinarea cantitatilor de apa potabila pentru localitati
- STAS 1846 - 90 Canalizari exterioare. Determinarea debitelor de apa de canalizare. Prescriptii de proiectare
- ORDONANTA nr. 58 din 21 august 1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România
- Normelor metodologice privind clasificarea structurilor de primire turistice aprobate cu Ordinul nr. 1296/15.04.2010 emis de MDRT



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PROPUNERILOR P.U.Z.	Rev.	Data:	Page
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	04	07.2024	

Planul de actiune pentru implementarea propunerilor din P.U.Z. cuprinde evidentierea categoriilor de costuri si responsabilitati precum si etapizarea realizarii investitiilor. Primaria comunei Fundata va avea rolul de coordonator, asigurand cooperarea investitorilor privati in realizarea si utilizarea sistemului public de utilitati din zona.



### 1 CATEGORII DE COSTURI SI RESPONSABILITATI

nr. crt.	Categoriile de costuri	responsabil
1	Cheltuieli aferente investitiei suportate de investitori privati din care:	
1.1	Cheltuieli de proiectare <ul style="list-style-type: none"> <li>- studii teren (topo, geo, amenajare teren)</li> <li>- refacere documentatie cadastrala privind comasarea parcelelor nr. cad. 100073 si 100072</li> <li>- proiect tehnic, detalii de executie, caiete de sarcini</li> <li>- expertize, verificari proiecte</li> <li>- consultanta, subproiectare si asistenta tehnica</li> <li>- taxe pentru obtinerea avizelor, acordurilor si autorizatiilor de construire</li> </ul>	investitor privat
1.2	Cheltuieli pentru realizarea investitiei private <ul style="list-style-type: none"> <li>- amenajare teren</li> <li>- amenajare drum de servitute de acces</li> <li>- amenajari pentru protectia mediului</li> <li>- retele utilitare pentru alimentare cu energie electrica si alimentare cu apa de la punctele de racord din retelele publice pe Urita Bacioiului si pe drumul de servitute precum si in incinta obiectivului</li> <li>- constructii si instalatii pentru investitia de baza</li> <li>- dotari</li> <li>- organizare de santier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- investitor privat</li> <li>- investitor privat</li> <li>- investitor privat</li>   <li>- investitor privat</li> <li>- investitor privat</li> <li>- investitor privat</li> <li>- investitor privat</li> </ul>
2	Cheltuieli conexe <ul style="list-style-type: none"> <li>- modernizare drum comunal de acces si expropriari aferente</li> </ul>	autoritatea publica locala

### 2 ETAPIZAREA REALIZARII INVESTITIILOR

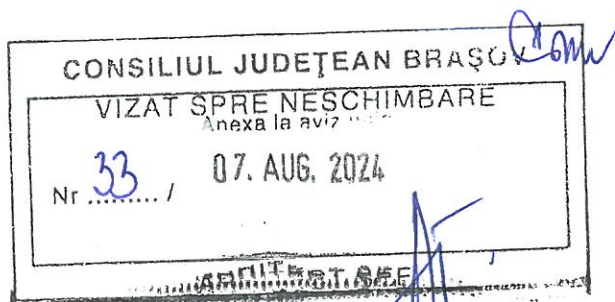
Obiectivul propus de investitorul privat poate fi realizat etapizat in timp, in functie de disponibilitatea fondurilor de cheltuieli, incepand cu amenajarea drumului de servitute de acces si a racordurilor de utilitati la retelele publice, organizarea de santier, construirea cladirii principale si a platformei de parcare, continuand cu executia

<b>Attico Barter Club</b> J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA</b> <b>JUDETUL BRASOV</b> <b>TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072</b> <b>Construire pensiune agroturistica si agrement</b>	Proiect nr. <b>PU 404/1 - 2020</b> Faza PUZ		
	<b>PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA</b> <b>PROPUNERILOR P.U.Z.</b>			
	<b>INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI</b> <b>TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA</b>	Rev. 04	Data: 07.2024	Page

esalonata a celorlalte unitati de cazare si a drumului de incinta. Lucrarile de amenajare a terenului (terasamente) vor fi realizate in paralel cu lucrarile de construire.

Independent de esalonarea investitiei private, autoritatea publica locala trebuie sa si planifice cheltuielile privind modernizarea drumului comunal de acces (proiectare, autorizare expropriari de utilitate publica si executie).

Intocmit,  
 Sef proiect  
 Arhitect Mircea Adrian Lupan





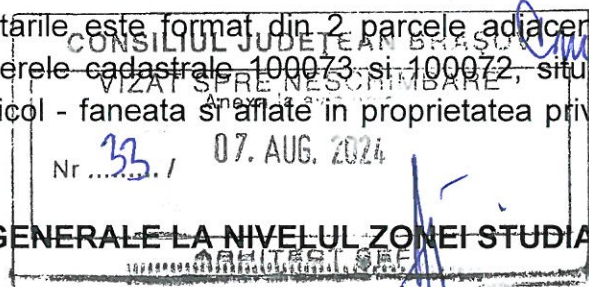
Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 04	Data: 07.2024	Page 1 of 5

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma de prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea aplicarii acestuia.

Delimitarea zonei studiate cuprinde terenul care face obiectul PUZ si vecinatatile imediate, drumul de servitute de acces si partial strada Ulita Bacioiului.

Terenul pe care se propun reglementarile este format din 2 parcele adiacente, in suprafata de 8495 mp, identificate cu numerele cadastrale 100073 si 100072, situate in extravilan, avand categoria de folosinta agricol - faneata si aflate in proprietatea privata a initiatorului.



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

#### 1.1 Prescriptii si recomandari generale

Regulamentul aferent PUZ cuprinde urmatoarele precizari, conditii si masuri urbanistice privind organizarea zonei:

- introducerea terenului analizat in intravilanul localitatii si comasarea celor 2 parcele intruna singura;
- asigurarea accesului si circulatiilor carosabile si pietonale in incinta;
- modul de amplasare si realizare a constructiilor propuse destinate turismului

#### 1.2. Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural-urbanistica

- Stabilirea si respectarea regimului de amplasare a cladirilor potrivit retragerilor fata de limitele de proprietate in raport cu regimul de inaltime;
- Respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici

#### 1.3 Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind organizarea circulatiei vor urmari rezolvarea accesului carosabil si pietonal atat pe drumul de servitute cat si in interiorul incintei asigurand gabaritele necesare pentru autospecialele de interventie si pantele admisibile.

Toate parcarile aferente obiectivului vor fi obligatoriu in intheriorul incintei si vor fi dimensionate conform normelor tehnice in vigoare (NP24/1997, ord. ANT nr. 221/2015, HG 525/1996, actualizate).

## 2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL INCINTEI SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA - DESCRIERE

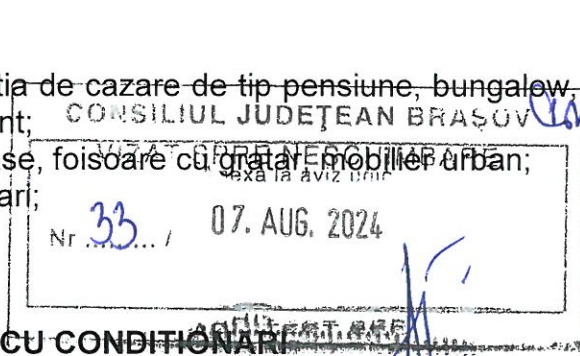
- incinta se constituie intr-o singura unitate teritoriala de referinta destinata functiunilor turistice cu sevicii de cazare, alimentatie publica, in constructii cu un regim de construire

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 04	Data: 07.2024

discontinuu, avand regim de inaltime maxim P+1E+M (cladirea principala), P + M (5 unitati de cazare de tip chalet) si parter (3 unitati de cazare).

#### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- se admit constructii cu destinatia de cazare de tip pensiune, bungalow, chalet, pavilioane, activitati de agrement;
- amenajari exterioare de tip terase, foisoare cu gratar mobilier urban;
- circulatii auto si pietonale, parcar;
- echipare edilitara/PSI;
- amenajari peisagistice



#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

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

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- este interzisa amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra mediului (cu risc tehnologic sau poluante)
- sunt interzise amenajari/constructii agrozootehnice pentru cresterea animalelor (exceptie facand sursa existenta).

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

#### ARTICOLUL 4 - AMPLASAREA CLADIRILOR

Regimul de retragere a cladirilor fata de limitele de proprietate ale terenului analizat este determinat de inaltimea cea mai mare la streasina fata de cota cea mai joasa a terenului in panta. Astfel, pentru cladirea principala, coltul cel mai apropiat de imprejmuire al acoperisului va fi la o distanta minima de H/2, dar nu mai mica de 6 m. Retragera celorlalte cladiri fata de limitele de proprietate dinspre nord, est si sud nu va fi de asemenea mai mica de 6 m. Retragera cladirilor fata de latura vistica de proprietate nu va fi mai mica de 15 m, fiind determinata de amplasarea parcarii din incinta. Distanța între cladiri nu va fi mai mica de 7 m, masurata între streasinile acoperisurilor. Conform conditionarii impuse la emiterea avizului Directiei Judetene pentru Cultura Brasov, amplasarea unitatilor mici de cazare se va face grupat - cate doua si cate trei, in perimetrele construite stabilite unind puncte situate in nodurile unei subdiviziuni a retelei de coordonate din sistemul de proiectie stereografic 1970 (vezi plansa 2 - Reglementari).



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 04	Data: 07.2024
		Page 3 of 5		

Se recomanda amplasarea acestor unitati de cazare paralel cu curbele de nivel. Conform studiului geotehnic intocmit pentru acest amplasament, nu sunt semnalate restrictii de construire din cauza riscului de inundatii si alunecarilor de teren etc.

#### ARTICOLUL 5 - CIRCULATII SI ACCESE

Drumul de acces va avea un carosabil de 3,50 m latime cu supralargiri de trecere a autovehiculelor, dispuse la 25 m si un trotuar de 1 m latime. Lungimea drumului de servitute va fi de cca. 119 m si va fi alcatuit pentru trafic greu.

Drumul public de acces (Ulita Bacioiului), avand un caracter vicinal, este impietruit si are un gabarit de 3.50 m. Lungimea de parcurs dintre Strada Principala si drumul de servitute nou prevazut este de cca. 280 m. Modernizarea drumului public intra in sarcina primariei comunei Fundata, conform prevederilor din PUG aflat in valabilitate.

In incinta reglementata se prevede accesul carosabil direct numai la constructia principala de tip pensiune si la constructiile care asigura racordurile de alimentare cu energie electrica si cu apa.. Restul unitatilor de cazare - de tip chalet, vor avea accesul direct numai pe cale pietonala. Drumul de exploatare, care strabate in serpentine incinta, are o latime carosabila de 3 m (in traseu rectiliniu), asigurand accesul mijloacelor auto (tractoare cu remorci mici specializate, ATV-uri, autoturisme 4x4 - apartinand administratorului si/sau prestatorilor de servicii) pentru activitatile de intretinere (salubritate, vidanjare, transport, interventii). Circulatia pietonala din incinta se va face atat pe drum, cat si prin poteci impietruite si scari din lemn sau din piatra pentru preluarea pantelor terenului sistematizat.

#### ARTICOLUL 6 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea/parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul incintei, cu precadere in dreptul zonei de acces. Necesarul locurilor de parcare se va calcula in functie de capacitatea totala de cazare si de numarul de angajati. Conform HG 525/1996 cu modificarile ulterioare se vor asigura 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

#### ARTICOLUL 7 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima a cladirilor va fi de:

- maxim 12.50 m la coama si de maxim 8,5÷9,3 m la streasina pentru regimul de inaltime P+E+M al cladirii principale;
- maxim 7 m la coama si maxim 5 m la streasina pentru cladiri de tip chalet (P+M)
- maxim 5 m la coama si maxim 3 m la streasina pentru cladirile de tip chalet (P)
- Inaltimele maxime se masoara de la cota cea mai joasa a cladirilor (intersectia peretilor fatadelor estice cu terenul in panta) pana la coama, respectiv la streasina.



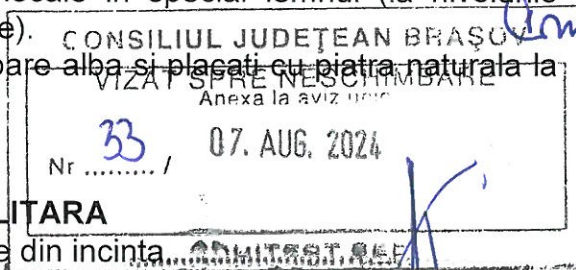
Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 04	Data: 07.2024

### ARTICOLUL 8 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile cu finisaje exterioare estetice si de calitate, putandu-se folosi si materiale din surse locale in special lemnul (la nivelurile superioare in cazul chalet-urilor si al cladirii principale).

Peretii exteriori din zidarie vor fi tencuiti in culoare alba si placati cu piatra naturala la soclu.

Invelitorile vor fi din tigla ceramica.



### ARTICOLUL 9 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare din incinta.

Retelele edilitare vor fi pozate subteran. Pentru combaterea incendiului din exterior se va prevedea o gospodarie de apa si doi hidranti Dn 100 pentru care se prevad furtune cu lungimea de 40 m. Gospodaria de apa va fi amplasata fie la nivelul inferior al cladirii principale, fie in apropierea acesteia si va avea in componenta o camera pompe si un rezervor de apa de minim 50 mc, fiind racordata la viitoarea retea publica (camin CV2) printr-o conducta din PEHD PE 100 D63 mm PN10, a carei realizare intra in sarcina investitorului. Tot in sarcina investitorului intra si realizarea retelei publice pe Uliga Bacioiului (PEHD PE 100 DE 110 PN10) si a bransamentului acesteia la reseaua publica existenta de pe strada Uliga Bășii prin intermediul caminului CV1. Solutia este indicata prin avizul Primariei comunei Fundata nr. 318/13.02.2024.

Conform avizului de amplasament - faza PUZ nr. 7010230230463/03.04.2023, emis de DEER Sucursala Brasov, alimentarea cu energie electrica se propune a se face dintr-un post de transformare PT 20/0.4 kV = 1x160 kVA de tip prefabricat, amplasat pe terenul utilizatorului, la limita de proprietate din zona accesului in incinta. Racordarea PT proiectat la reseaua electrica de distributie - RED 20 kV, se va stabili prin studiu de solutie de catre SDEE Romania SA - Sucursala Brasov. Pozitionarea acestei retele se va face corelat cu proiectarea lucrarilor de modernizare a strazii Uliga Bacioiului. In functie de perioada de executie a obiectivului, investitorul va suporta cheltuielile de realizare a alimentarii cu energie electrica, urmand sa imparta costurile in eventualitatea cooperarii cu alti proprietari din zona care ar beneficia de posibilitatile de racordare.

### ARTICOLUL 10 - SPATII LIBERE SI PLANTATE

Spatiile libere, neocupate de constructii, terase, amenajari, drumul din incinta si trotuare pietonale, vor pastra in parte vegetatia spontana existenta si pot avea suprafete de gazon. Vor fi plantate palcuri de arbusti decorativi si de arbori (in special perimetral incintei).

### ARTICOLUL 11 - IMPREJMUIRI

Imprejmuirea incintei se va realiza din lemn (cu scanduri distantate dispuse orizontal) in consonanta cu specificul local, Inaltimea imprejmuirilor va fi de cca. 1m.



Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza PUZ		
	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 04	Data: 07.2024

## ARTICOLUL 12 - REGIMUL DE OCUPARE A TERENULUI

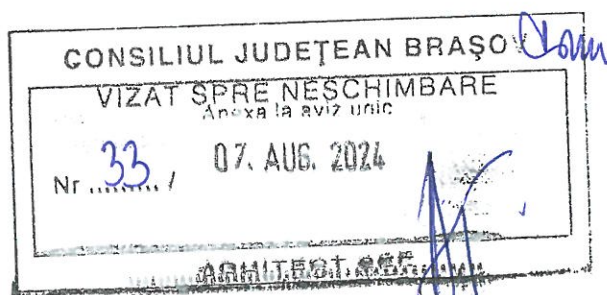
POT maxim = 20%

CUT maxim = 0,6

Intocmit



Arhitect Mircea Adrian Lupan





# PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - Ortofotoplan

Scara 1:5000

Comuna Fundata, Localitatea Fundata

