



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. 1519 /06.05.2025

**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.) - „Zonă turistica” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103913, CF nr. 103914 si CF nr. 103915, beneficiar Căpățînă Ioan

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

Procedura de dezbatere publica: 30 de zile lucratoare - termen 17.06.2025

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 17.06.2025.

Primar,
Patea Marian Florin



Secretar,
Preda Nicoleta Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMARUL COMUNEI FUNDATA



PROIECT de HOTĂRÂRE NR. 36

din 06.05.2025

- privind aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Zonă turistică” teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103913, CF nr. 103914 si CF nr. 103915, beneficiar Căpățîină Ioan

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

1. Avand in vedere:

- cererea inregistrata cu nr. 1493 din 05.05.2025, inaintata de catre Căpățîină Ioan, prin care solicita aprobarea documentatiei tehnice PUZ - „Zonă turistică”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov;
- Avizul nr. 19/16.04.2025, emis de Consiliul Judetean Brasov, pentru aprobare documentatiei PUZ - „Zonă turistică”, initiator Căpățîină Ioan.
- PUZ - ul - „Zonă turistică”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin CF nr. 103913, CF 103914 si CF 103915, beneficiar Căpățîină Ioan

2. Ținând cont de:

- proiectul de hotarare si referatul de aprobare al primarului, inregistrat cu nr./06.05.2025;
- raportul de specialitate nr./06.05.2025;
- 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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aproba Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) - „Zonă turistică”, teren extravilan in comuna Fundata, sat Sirnea, jud. Brasov, identificat prin **CF nr. 103913, CF nr. 103914 si CF nr. 103915**, in suprafata totala de 9.766 mp, conform **anexei** la prezenta hotarare, parte integrantă a acesteia.

Art. 2 Terenul apartinand beneficiarului Căpățînă Ioan, 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, beneficiarului Căpățînă Ioan si se aduce la cunostiinta publica prin grija secretarului comunei Fundata.

Initiator,
Primarul Comunei Fundata
Patea Marian Florin



Avizat,
Secretar general – Preda Nicoleta Daniela

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters, likely 'P. Preda'.



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arh bv.ro



Întocmire P.U.Z. – Zonă turistică
Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n.
nr. cad. 103915, 103914, 103913
Proiect nr. 6-25-23

FOAIE DE GARDĂ

1. Inițiator	Căpățînă Ioan
2. Denumirea lucrării	Întocmire P.U.Z. – zonă turistică
3. Amplasament	Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n. nr. cad. 103915, 103914, 103913
4. Proiect număr	6-25-23
5. Fază proiectare	P.U.Z.
6. Proiectant	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.ro

Întocmit:

Arh. Fintînă Elena





Nr. certificat: 4401
ISO 9001:2015



Nr. certificat: 1891
ISO 14001:2015

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire P.U.Z. – Zonă turistică
Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n.
nr. cad. 103915, 103914, 103913
Proiect nr. 6-25-23

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

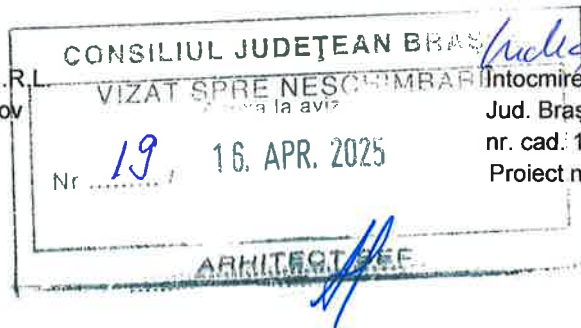
- | | |
|---|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă | U01 |
| ➤ Plan de încadrare în P.U.G. – reglementări | U02 |
| ➤ Plan de încadrare în P.U.G. – în teritoriu | U03 |
| ➤ Plan încadrare în zonă - acces | U04 |
| ➤ Plan încadrare în zonă – reţele edilitare | U05 |
| ➤ Plan suprapunere planşă aferentă PUZ – Aeroportul
internaţional Braşov-Ghimbav | U06 |
| ➤ 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. Fintină Elena





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhby.ro



Intocmire P.U.Z. – Zonă turistică
Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n.
nr. cad. 103915, 103914, 103913
Proiect nr. 6-25-23

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – zonă turistică
Iniţiator:	Căpăţină Ioan
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n. nr. cad. 103915, 103914, 103913
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	6-25-23
Data elaborării:	06.2023
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhby.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 103913 nr. cad. 103913, C.F. nr. 103914 nr. cad. 103914, C.F. nr. 103915 nr. cad. 103915 având suprafaţa totală de 9766mp în vederea dezvoltării unei zone turistice.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei turistice;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcarile şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi 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**

Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații s-a obținut avizul de oportunitate în vederea elaborării P.U.Z. pentru zonă turistică. La actualizarea programului de dezvoltare a localității, această zonă va fi inclusă în programul de dezvoltare.

1.3. Surse documentare

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

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018.

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică
- studiu pedologic

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

În imediata vecinătate, la nord-est de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 500 m s-a edificat o pensiune cu un regim de înălțime de P+M, iar la sud-vest de zona reglementată, la o distanță de aproximativ 700 m s-a edificat o pensiune cu un regim de înălțime de P+2E+M.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal dorește realizarea unei zone turistice

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

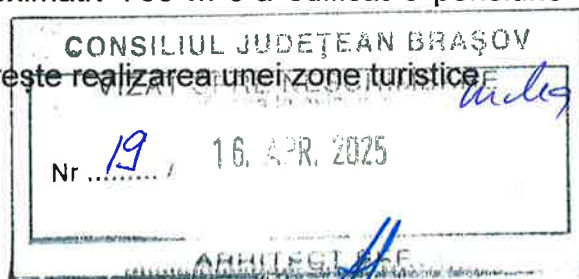
➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Fundata, la o distanță de aproximativ 1 km față de centrul satului Șirnea.



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

- la nord: teren identificat cu nr. top. 9897/3, 9898/3 și teren identificat cu nr. top. 9890, 9895, 9899 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren identificat cu nr. cad. 103912 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren identificat cu nr. cad. 103932 și nr. cad. 103931 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la vest: teren identificat cu nr. top. 9918/2, 9919 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic) și drum de piatră nr. top. 9936;

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

Terenurile sunt situate în partea de est a comunei, la o distanță de aproximativ 10,1km de centrul acesteia, minim 11,6km față de magazin/supermarket, 11,7 km de Biserică, min 8,3 km față de Primărie.



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)**

Situată la altitudinea de 1360 m, Fundata este localitatea situată la cea mai înaltă altitudine din țară. Aflată la mijlocul distanței între Bran și Rucăr, pe culoar, aceasta este străjuită de munții Bucegi și munții Piatra Craiului.

În apropierea localității Fundata se pot vizita numeroase obiective naturale: Parcul Național Piatra Craiului - Trasee în Piatra Craiului, Prăpăștiile Zărneștilor, Cheile Moieciului, Cheile Grădiștei, Peștera și Cheile Dâmbovicioara, Peștera cu lilieci din satul Peștera, Satul Șirnea, Barajul Pecineagu, Lacul Vidraru.

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din drum de pământ (cu lățime cuprinsă între 3,15m-4,95m) și drum de piatră cu nr. top. 9936 (cu lățime cuprinsă între 2,87m-5,38m) ce se racordează la drumul Vârful Micului (nr. cad. 102445).

Conform adresei nr. 3369/20.11.2023 emisă de Primăria comunei Fundata, drumurile din care se realizează accesul fac obiectul procedurii de actualizare cadastrală și procedurii de atestare în domeniul public al comunei Fundata aflată în desfășurare de către UAT Fundata.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 103913 nr. cad. 103913, C.F. nr. 103914 nr. cad. 103914, C.F.

nr. 103915 nr. cad. 103915) sunt libere de construcții și sunt situate în extravilanul localității fără reglementări urbanistice.

În partea de nord-est și de sud-vest a zonei reglementate, au fost executate construcții cu destinație turistică.

Conform avizului nr. 201/22.04.2024 emis de ANIF Brașov, terenul studiat nu face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.



➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în dezvoltare din punct de vedere turistic.

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

În vecinătățile zonei studiate, se regăsesc pensiuni și case de vacanță, ce au regim de înălțime cuprins între P și P+2E+M.

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei, la minim 11km de amplasament.

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

Executarea unor săpături adânci în versanții moderat și puternic înclinați poate declanșa surpări de teren în masa depozitelor deluviale pămâtoase existente spre suprafața terenului, mai ales în perioade cu exces de umiditate, dacă nu se vor lua măsuri corespunzătoare care să asigure stabilitatea taluzelor ce se creează.

Amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă, în zone de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități constau în absența rețelor edilitare, lățimea insuficientă a drumurilor și lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor.

Pentru a crește valoarea zonei și pentru a atrage mai mulți turiști, prin proiect se propune o zonă turistică.

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 căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

• **Alimentare cu apă**

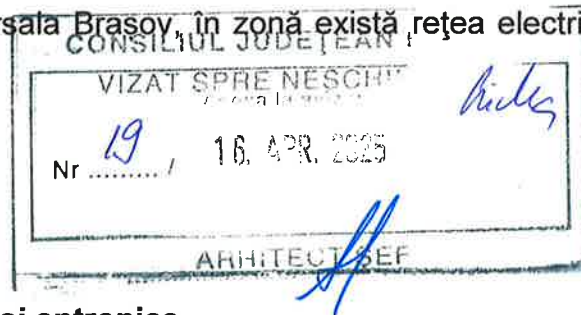
Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă se află rețea de alimentare cu apă, la o distanță de aprox. 606ml.

• **Canalizare**

Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în comună nu există rețea de canalizare.

- Alimentare cu energie electrică

Conform avizului de amplasament nr. 7010231242474/27.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.



- **Principalele disfuncționalități**
Lipsa rețelei de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

➤ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000 m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

➤ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Conform punctului de vedere nr. 1011/21.08.2024 emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, terenurile ce au generat P.U.Z. nu se află în perimetrul sau în aria de protecție legală a vreunui sit arheologic, iar în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale, iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

Conform avizului nr. 5157/11.10.2024 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico – științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

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 nr. 3565/24.10.2024 emis de Primăria comunei Fundata, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației de urbanism, documentația disponibilă pentru consultare la sediul Primăriei comunei Fundata nu a fost solicitată pentru consultare de nici o persoană.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismologic zona are o structura geologica relativ noua, formata din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de varf a acceleratiei pentru perimetrul dat este $a_g = 0.25g$, conform P100/2013 (Fig. 2), pentru cutremure avand mediul de recurenta $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colt este: $T_c = 0.7s$, conform P100/2013.

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.20 m grosime, a fost întâlnit un strat de nisip prafos, de culoare galbuie, cu indesare și umiditate medie, cu rare fragmente de gresie intercalate în masa lui.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri prafoase sunt următoarele: unghiul de frecare internă 25° . Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformare liniară E sunt cuprinse între 7.000 și 11.000 kPa (terenuri cu compresibilitate mare).

- În continuare, de la adâncimi cuprinse între 0.60- 2.00 m față de cota terenului natural, s-a întâlnit zona de alterare a rocii de bază constituită din fragmente de gresii cu interspațiile umplute cu nisipuri prafoase.

Din analizele de laborator efectuate asupra probelor recoltate din zona de alterare (FG1/P1/-1.50 m) au rezultat că din punct de vedere granulometric stratul este neuniform, având următoarea compoziție: argila 1.78%, praf 16.80 %, nisip 36.80%, fragmente de roci 44.62 %. Umiditatea naturală este de 12.94%.

- Roca de bază, întâlnită la adâncimi cuprinse între 1.60- 2.80 m față de cota terenului natural, este formată din gresii alterate în partea lor superioară.

Gresiile sunt roci sedimentare semidure. Valorile parametrilor fizico-mecanici prezintă variații mari: greutatea volumetrică "in situ" este cuprinsă între 2100- 2600 kg/m³; coeficientul de tarie redus, între 3- 4; rezistența la compresiune între 100- 500 daN/ cm²; frecare roca/ roca între 0.5 și 0.6. Gresiile se alterează intens; nu se umflă, nu sunt plastice.

După perioade cu exces de umiditate și primăvara când se topesc zăpezile, pot să apară infiltrații temporare, cu debit foarte scăzut de apă.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.20m.

Executarea unor săpături adânci în versanții moderat și puternic înclinați poate declanșa surpari de teren în masa depozitelor deluviale pamantoase existente spre suprafața terenului, mai ales în perioade cu exces de umiditate, dacă nu se vor lua măsuri corespunzătoare care să asigure stabilitatea taluzelor ce se creează.

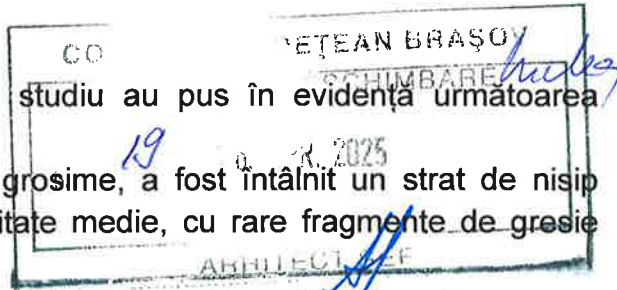
În vederea stabilirii condițiilor geotehnice de proiectare, pentru obiectivul mai sus menționat, au fost executate cinci foraje geotehnice conform STAS 1242/4-85. Forajele au fost executate în octombrie 2023. Adâncimea de investigare este de 4.50 m.

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

- în zona coamelor și pe pantele slab înclinate se poate funda în stratul format din fragmente de gresii cu interspațiile umplute cu nisip prafos începând de la adâncimea de 1.30 m față de cota terenului natural. Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural. În zona coamei, deoarece roca de bază se află la mică adâncime, fundațiile pot fi conduse și încastrate în mod corespunzător în roca de bază.

- pe pantele moderat și puternic înclinate: pentru prevenirea apariției fenomenelor de instabilitate, fundațiile vor fi conduse și încastrate în mod corespunzător în roca de bază.

Valoarea presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea talpii B = 1.00 m.



Valoarea presiunii conventionale pentru D_f minim = 1.30 m pentru fragmente de gresii cu interspatiile umplute cu nisip prafos va fi cuprinsa între 270 si 320 kPa în functie de gradul de umiditate a terenului și procentul de fragmente de roca.

Valoarea de baza a presiunii conventionale (pentru fundatii avand latimea talpii $B = 1.00$ m i adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D = 2.00$ m) pentru roca de baza alterata va fi cuprinsa între 500 si 1000 kPa în functie de gradul de alterare.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului.

- La elementele constructiilor supuse actiunii umiditatii terenului se vor prevedea izolatii hidrofuge.

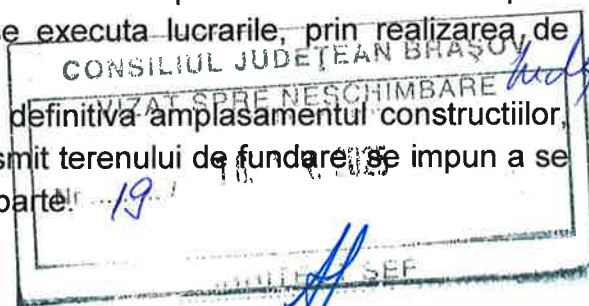
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitatii din zona constructiilor, prin masuri adecvate (trotuare de garda, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.).

- Nu se vor amplasa constructii în imediata apropiere a taluzurilor foarte puternic inclinate existente spre limita sudica de proprietate.

- Pentru evitarea șiroirilor, eroziunilor și a unor eventuale fenomene de pierdere a stabilitatii, se vor executa lucrari de protejare a taluzurilor ce se creeaza. Protejarea taluzurilor executate in terenuri pamantoase se face prin lucrari de natura biologica sau mixte (caroiaje).

- În cazul in care taluzurile nu pot fi amenajate sub un unghi care sa le asigure stabilitatea, la baza lor se vor prevedea ziduri de sprijin ce vor fi încastrate corespunzator in teren. Ca masuri constructive, la executarea zidurilor de sprijin se impune protejarea coronamentului și a parametrilor vazuti, drenarea apelor din spatele lor și prevederea unor rosturi verticale de dilatație pe lungimea lor. Sapaturile vor fi executate pe tronsoane scurte, la adăpostul spijinirilor. Turnarea betonului in fundatii se va executa imediat dupa atingerea cotei de fundare. Betonul in fundatie se va turna aderent de peretii sapaturii, demontand sprijinirile numai pe masura turnarii betonului. Inainte de începerea lucrarilor va fi oprita scurgerea apelor superficiale spre terenul care se executa lucrarile, prin realizarea de șanturi de garda.

În faza urmatoare de proiectare cand se va definitiva amplasamentul constructiilor, detaliile tehnice si sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv in parte.



3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Fundata, aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.1999 și H.C.L. Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungit prin 51/22.11.2018, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității, fără reglementări urbanistice.

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.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele studiate se va realiza atât din drumul pietruit cu nr. top. 9936, cât și din drumul de pământ existent. Aceste drumuri vor fi amenajate cu macadam, pentru trafic greu.

Terenul proprietate privată rezervat pentru amenajarea drumului, va trece în domeniul public conform proiectelor de modernizare a infrastructurii rutiere propuse de Primăria Comunei Fundata.

Conform adresei nr. 3369/20.11.2023 emise de Primăria comunei Fundata, drumurile de acces la parcelele reglementate fac obiectul procedurii de actualizare cadastrală și procedurii de atestare în domeniul public al comunei Fundata aflată în curs de desfășurare.

Conform avizului nr. 183/24/SU/BV/PSI din 17.09.2024 emis de Ministerul Afacerilor Interne Departamentul pentru Situații de Urgență, accesul la drumurile publice a prezentei investiții a fost avizată.

Profilul transversal al drumurilor modernizate este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul de piatră nr. top. 9936 și la drumul ce separă cele 3 parcele reglementate;

- 4,00-5,38 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu propusă la această etapă, cu o posibilă extindere (la o etapă ulterioară) a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

Terenul ce este rezervat pentru o viitoare extindere a drumului nu se va împrejmui.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Declivitatea terenului până la corpurile de clădiri propuse este cuprinsă între 13,5% și 18%.

Conform adresei nr. 2638/12.08.2024 emisă de Primăria comunei Fundata, în sensul organizării circulației și accesului la zona studiată se propune modernizarea drumului pietruit cu o lățime de 7m (2 benzi de 2,5m și trotuare de 1m pe ambele sensuri), condiție respectată având în vedere lățimea profilul transversal tip 1 propus mai sus.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație este de:

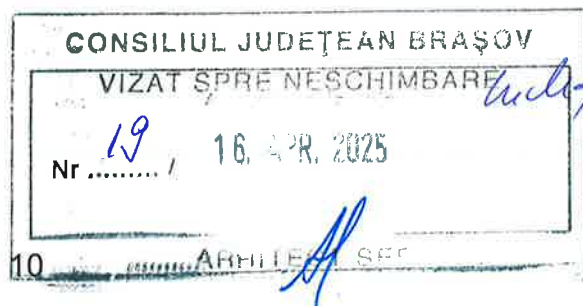
→ minim 5,00 m de la aliniamentul existent, dar nu mai puțin de 2,50 m față de aliniamentul propus;

Retragerea împrejmuirilor față de căile de circulație este de:

→ minim 2,50 m de la aliniamentul existent, respectiv pe aliniamentul propus;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 anexa 5, în funcție de specificul activității astfel:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.



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

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de zonă turistică.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- ZT – zona turistică

3.5.2. Bilanț teritorial

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zonă funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren extravilan liber de construcții		100	9766	100
Total			100	9766	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zonă funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Zonă turistică	subzonă aferentă construcțiilor	20	1788	
		subzona aferentă spațiilor verzi private	50	4470	
		subzonă aferentă circulațiilor private	30	2682	
Total zona turistică			100	8940	91,54
2	Teren destinat modernizării drumului		100	826	8,46
Total				9766	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.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,4

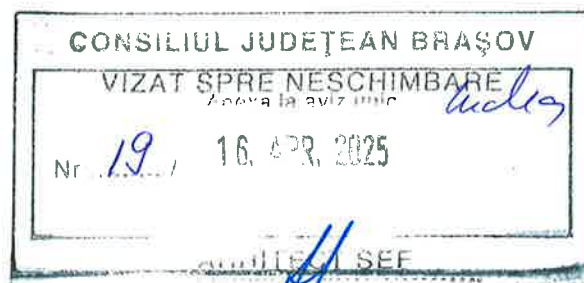
Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+M cu $H_{\text{max.cornișă}} = 5,50$ m față de CTA, $H_{\text{max.coamă}} = 9,50$ m față de CTA

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minim 5,00 m



Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m de la aliniamentul existent, dar nu mai puțin de 2,50 m față de aliniamentul propus;

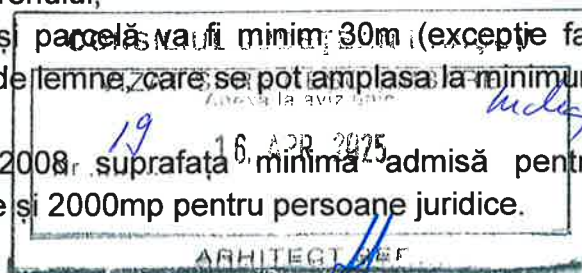
Retragerea împrejuririlor față de drumuri:

- minim 2,50 m de la aliniamentul existent (respectiv pe aliniamentul propus);

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 50% din suprafața terenului;

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi minim 30m (exceptie fac anexele gospodărești: grajduri, fânare, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de clădirea principală).

Conform H.C.L. Fundata nr. 9/23.04.2008, suprafața minimă admisă pentru construire este de 1000mp pentru persoane fizice și 2000mp pentru persoane juridice.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă se află rețea de alimentare cu apă.

Conform avizului nr. 97/22.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă existentă în comuna Fundata, prin extindere cu o conductă PEHD Dn 90mm, în lungime de cca. 680m până la terenurile analizate. Se vor efectua branșamente de apă din țevi Dn 25mm pentru fiecare parcelă, iar pe rețeaua de distribuție se va monta 1 hidrant.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în comună nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 97/22.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în 7 bazine vidanjabile, betonate, cu fundul și pereții impermeabili, aferente fiecărui imobil, până la realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor de canalizare în zonă.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate, vor fi descărcate liber la nivelul solului.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului de amplasament nr. 7010231242474/27.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E359-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala

Brasov și COR mt+ jt, din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC 66 PRO SRL.- prin racordarea la LEA 0,4 kV existente pe ampalsament.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizul mai sus menționat, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Utilizarea amplasamentului propus prin P.U.Z. se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA jt:

- Ord ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice:

Pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical. Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii este de 1 m;

Liniile (fasciculele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor de categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii (în cazul fascicolului întins).

Se recomandă ca părțile metalice ale obiectivelor amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție să fie legate la pământ. Valorile necesare pentru rezistențele de dispersie ale prizelor de pământ ale obiectivelor se stabilesc de la caz la caz, în cadrul analizelor de risc, astfel încât să asigure protecția persoanelor și bunurilor.

Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în normă, se poate realiza numai pe baza unei analize de risc și cu acordul tuturor părților implicate.

Condițiile de coexistență a LEA echipate cu conductoare izolate, cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații etc. din vecinătate se tratează în conformitate cu prevederile PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe bază de calcule, măsurători, observații, etc, implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) sau pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant

- PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t
- Sub LEA 0,4 kV nu se va construi nimic
- Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber

În funcție de categoria de pericol a clădirii, față de LEA jt se vor respecta următoarele distanțe:

- față de clădirile de categoria A și B cu pericol de incendiu, distanța minimă de apropiere între axul LEA și perețele clădirii va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere

- față de clădirile de categoriile C,D,E și clădirile civile se vor respecta distanțele minime impuse - conform PE 106 - fig. 5 și 6 (1 m față de LEA cu conductoare izolate torsadate și 1,3 m față de liniile cu conductoare neizolate)

- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;

- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

- c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

- e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;

- f) să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

Proprietarul terenului (afectat de LEA jt) va prezenta la DEER Sucursala Brașov o declarație notarială prin care:

Declarantul se angajează ca, prin activitățile pe care le desfășoară, să nu pericliteze funcționarea LEA existente pe terenul său și să nu deterioreze sub nicio formă elementele componente ale acesteia;

Declarantul se angajează ca, prin activitățile pe care le desfășoară, să nu pericliteze siguranța persoanelor și a bunurilor aflate în apropierea LEA existente pe terenul său;

Declarantul își asumă întreaga responsabilitate pentru orice daune umane și materiale, produse pe terenul său, ca urmare a unor accidente funcționale ale capacităților energetice existente, cauzate de factorii de risc (situații fortuite) ce nu pot fi încadrați în situații de forță majoră.

Declarantul va asigura titularului instalațiilor DEER Sucursala Brașov, dreptul de uz și servitute de trecere asupra suprafețelor de teren afectate de capacitățile energetice existente (LEA), pe toată durata de existență a acestor instalații, pentru lucrări de exploatare, mentenanță, modernizare și intervenții pentru remedierea și înlăturarea unor eventuale avarii.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

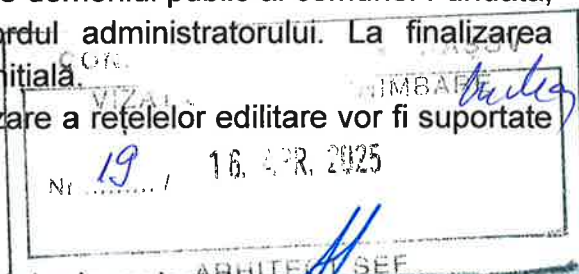
Eventualele lucrări de reglementare LEA jt se vor realiza la faza D.T.A.C.

➤ **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente, etc.**

Încălzirea imobilelor se va realiza cu ajutorul unor centrale termice electrice/pe lemne.

Notă: Conform avizului de apă-canal nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor, iar pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale se va solicita acordul administratorului. La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

Costurile aferente lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.



3.7. 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 în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi 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.

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 și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

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

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarul tabular al terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, este obligat să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

Conform avizului nr. 514/12.09.2024 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

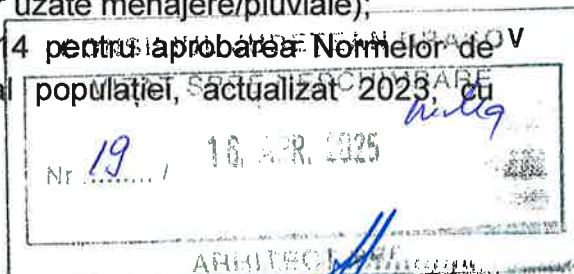
Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 356/05.07.2023 emis de către Consiliul Județean Brașov, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul P.U.Z.-ului are obligația respectării și realizării soluțiilor de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate (menajere și pluviale) aprobate.

După aprobarea P.U.Z.-ului și înainte de demararea lucrărilor de construire, beneficiarul are obligația să prezinte la APM Brașov documentația tehnică necesară, în vederea obținerii acordului de mediu (conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, pentru construcții propuse, pentru soluțiile de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate menajere/pluviale);

Se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat 2023, cu modificările și completările ulterioare;



3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 103913 nr. cad. 103913 S=2371m, C.F. nr. 103914 nr. cad. 103914 S=4428mp, C.F. nr. 103915 nr. cad. 103915 S=2967 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenul proprietate privată ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului va trece în domeniul public conform proiectelor Primăriei pentru modernizarea drumului.

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 Brașov.

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.



Întocmit:
rh. Fintîna Elena



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arh bv.ro



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

19, 16. APR. 2025

Întocmire P.U.Z. – Zonă turistică
Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n.
nr. cad. 103915, 103914, 103913
Proiect nr. 6-25-23

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – zonă turistică
Inițiator:	Căpățînă Ioan
Amplasament:	Jud. Braşov, com. Fundata, f.s., f.n. nr. cad. 103915, 103914, 103913
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	6-25-23
Data elaborării:	06.2023
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arh bv.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. 48[^]1 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. 47^A1, 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.

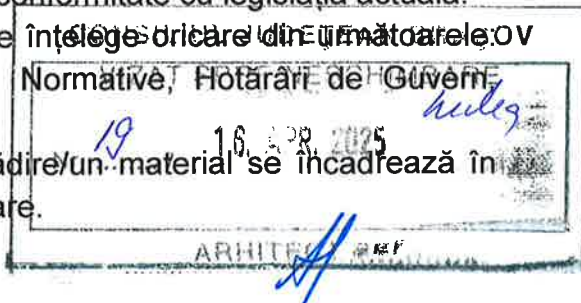
Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul general de urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege orice act normativ: **Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.**

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.



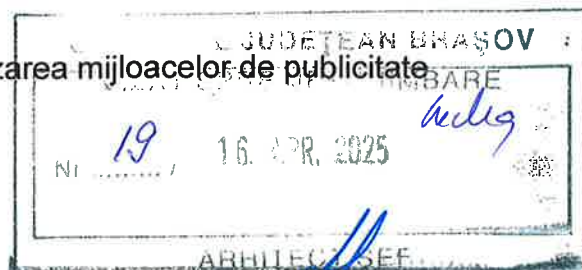
2. Baza legală a elaborării

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.R. 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
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
- 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
- Prevederile O.P.A.N.T. nr.65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.



3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, 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, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n., înscrise în C.F. nr. 103915, nr. cad. 103915, C.F. nr. 103914, nr. cad. 103914, C.F. nr. 103913, nr. cad. 103913 în suprafață totală de 9766 mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în extravilanul comunei Fundata, f.s., f.n. și este delimitată:

- la nord: teren identificat cu nr. top. 9897/3, 9898/3 și teren identificat cu nr. top. 9890, 9895, 9899 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la sud: teren identificat cu nr. cad. 103912 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic);
- la est: teren identificat cu nr. cad. 103932 și nr. cad. 103931 (terenuri situate în extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic);
- la vest: teren identificat cu nr. top. 9918/2, 9919 (teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic) și drum de piatră nr. top. 9936;

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. 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 Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

Art. 2. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

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

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Art. 2. 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.

Conform avizului de amplasament nr. 7010231242474/27.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Utilizarea amplasamentului propus prin P.U.Z. se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA jt:

- Ord ANRE nr. 239/2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice:

Pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical. Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii este de 1 m;

Liniile (fasciculele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor de categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii (în cazul fascicolului întins).

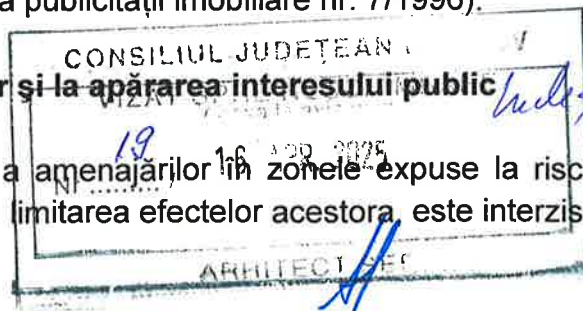
Se recomandă ca părțile metalice ale obiectivelor amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție să fie legate la pământ. Valorile necesare pentru rezistențele de dispersie ale prizelor de pământ ale obiectivelor se stabilesc de la caz la caz, în cadrul analizelor de risc, astfel încât să asigure protecția persoanelor și bunurilor.

Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în normă, se poate realiza numai pe baza unei analize de risc și cu acordul tuturor părților implicate.

Condițiile de coexistență a LEA echipate cu conductoare izolate, cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații etc. din vecinătate se tratează în conformitate cu prevederile PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în



care se determină, pe bază de calcule, măsurători, observații, etc, implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) sau pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant

• PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t

Sub LEA 0,4 kV nu se va construi nimic

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platformă în aer liber

În funcție de categoria de pericol a clădirii, față de LEA jt se vor respecta următoarele distanțe:

- față de clădirile de categoria A și B cu pericol de incendiu, distanța minimă de apropiere între axul LEA și peretele clădirii va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere

- față de clădirile de categoriile C,D,E și clădirile civile se vor respecta distanțele minime impuse - conform PE 106 - fig. 5 și 6 (1 m față de LEA cu conductoare izolate torsadate și 1,3 m față de liniile cu conductoare neizolate)

• Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;

f) să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

Proprietarul terenului (afectat de LEA jt) va prezenta la DEER Sucursala Brașov o declarație notarială prin care:

Declarantul se angajează ca, prin activitățile pe care le desfășoară, să nu pericliteze funcționarea LEA existente pe terenul său și să nu deterioreze sub nicio formă elementele componente ale acesteia;

Declarantul se angajează ca, prin activitățile pe care le desfășoară, să nu pericliteze siguranța persoanelor și a bunurilor aflate în apropierea LEA existente pe terenul său;

Declarantul își asumă întreaga responsabilitate pentru orice daune umane și materiale, produse pe terenul său, ca urmare a unor accidente funcționale ale capacităților energetice existente, cauzate de factorii de risc (situații fortuite) ce nu pot fi încadrați în situații de forță majoră.

Declarantul va asigura titularului instalațiilor DEER Sucursala Brașov, dreptul de uz și servitute de trecere asupra suprafețelor de teren afectate de capacitățile energetice existente (LEA), pe toată durata de existență a acestor instalații, pentru lucrări de exploatare, mentenanță, modernizare și intervenții pentru remedierea și înlăturarea unor eventuale avarii.

Atât racordarea la RED a rețelilor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

Eventualele lucrări de reglementare LEA jt se vor realiza la faza D.T.A.C.

Zonele de protecție și siguranță a rețelilor edilitare sunt strâns legate de existența rețelilor respective, prin urmare, au un caracter temporar și pot fi eliminate sau diminuate/mărite fără modificarea documentației de urbanism, pe baza legislației speciale și obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul rețelei.

Conform suprapunerii amplasamentului pe planșa aferentă PUZ – Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav, amplasamentul se află în afara zonei C.T.R. (zonă de control): $R=25.000m$.

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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. 5. Indicatori urbanistici

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

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

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

în care:

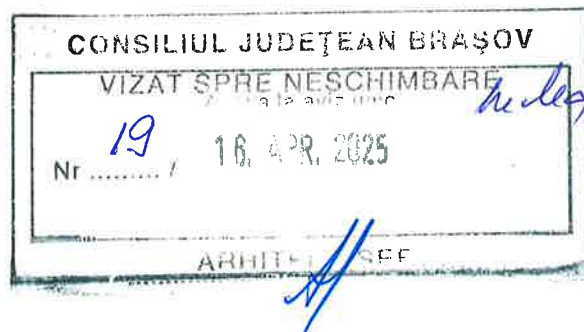
P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

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).



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.)

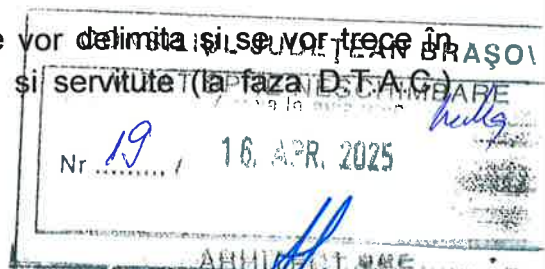
Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,4

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenul proprietate privată ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului va trece în domeniul public conform proiectelor Primăriei pentru modernizarea drumului.

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.G.) conform planului vizat de SDEE Brașov.



3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale clădirilor cu destinație turistică:

- pentru toate categoriile de construcții de turism se vor orienta spre nord spațiile tehnice și anexele.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) 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 prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 5,00 m de la aliniamentul existent, dar nu mai puțin de 2,50 m față de aliniamentul propus;

Retragerea împrejmuirilor față de drumuri:

- minim 2,50 m de la aliniamentul existent (respectiv pe aliniamentul propus);

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi minim 30m (excepție fac anexele gospodărești: grajduri, fânare, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de clădirea principală).

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minim 5,00 m

Retragerile minime 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

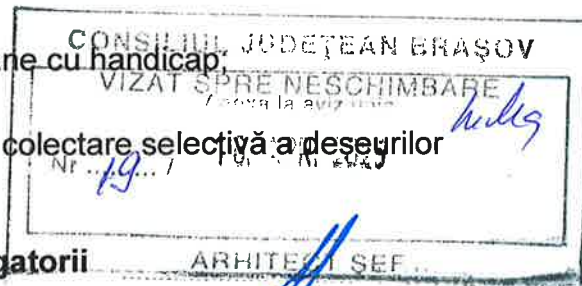
permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

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:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare



4. 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. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Conform adresei nr. 3369/20.11.2023 emisă de Primăria comunei Fundata, drumurile din care se realizează accesul fac obiectul procedurii de actualizare cadastrală și procedurii de atestare în domeniul public al comunei Fundata aflată în desfășurare de către UAT Fundata.

Profilul transversal al drumurilor modernizate este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul de piatră nr. top. 9936 și la drumul ce separă cele 3 parcele reglementate;

- 4,00-5,38 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu (macadam) propusă la această etapă, cu o posibilă extindere (la o etapă ulterioară) a profilului la 9,00 m din care partea carosabilă de 6,00 m, încadrată de două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

Terenul ce este rezervat pentru o viitoare extindere a drumului nu se va împrejmui.

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Conform adresei nr. 2638/12.08.2024 emisă de Primăria comunei Fundata, în sensul organizării circulației și accesului la zona studiată se propune modernizarea drumului

pietruit cu o lățime de 7m (2 benzi de 2,5m și trotuare de 1m pe ambele sensuri), condiție respectată având în vedere lățimea profilul transversal tip 1 propus mai sus.

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.

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.



5. 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 putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a 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.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare. Până la execuția și punerea în funcțiune a rețelei de canalizare apele se vor evacua în bazine betonate etanș vidanjabile cu evacuarea periodică a acestora în baza contractuală cu o societate acreditată.

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în zonă se află rețea de alimentare cu apă.

Conform avizului nr. 97/22.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă existentă în comuna Fundata, prin extindere cu o conductă PEHD Dn 90mm, în lungime de cca. 680m până la terenurile analizate. Se vor efectua branșamente de apă din țevi Dn 25mm pentru fiecare parcelă, iar pe rețeaua de distribuție se va monta 1 hidrant.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, în comună nu există rețea de canalizare.

Conform avizului nr. 97/22.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în 7 bazine vidanjabile, betonate, cu fundul și pereții impermeabili, aferente fiecărui imobil, până la realizarea și punerea în funcțiune a rețelelor de canalizare în zonă.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate, vor fi descărcate liber la nivelul solului.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului de amplasament nr. 7010231242474/27.11.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E359-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt+ jt, din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC 66 PRO SRL.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizul mai sus menționat, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

Eventualele lucrări de reglementare LEA jt se vor realiza la faza D.T.A.C.

➤ **Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente, etc.**

Încălzirea imobilelor se va realiza cu ajutorul unor centrale termice electrice/pe lemne.

Notă: Conform avizului de apă-canal nr. 2842/29.09.2023 emis de Primăria comunei Fundata, pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor, iar pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale se va solicita acordul administratorului. La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

Costurile aferente lucrărilor de extindere/realizare a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

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

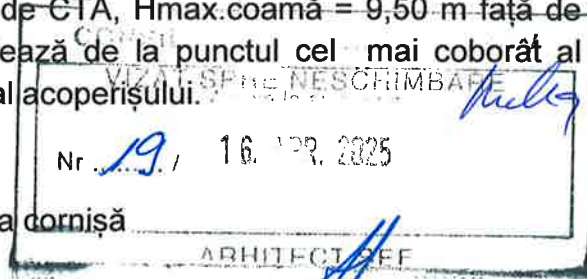
Art. 1. Înălțimea construcțiilor

• max. P+M cu Hmax.cornișă = 5,50 m față de CTA, Hmax.coamă = 9,50 m față de CTA. Înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până la punctul cel mai înalt al acoperișului.

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim clădiri cu destinație turistică – 3 m la cornișă



Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii; Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Materialele permise sunt cele specifice construcțiilor destinate zonei turistice, materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii (ex. lemn, piatră, tencuiei tradiționale pe bază de var stins, învelitoare din șită, țiglă ceramică etc.).

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben. Se recomandă folosirea culorilor neutre, de pământ sau pastelate.

Nu vor fi acceptate construcții monobloc cu gabarite mari care să ocupe suprafața maximă rezultată din procentul de ocupare a terenului.

Se interzic acoperișurile tip terasă. Culorile învelitorilor vor fi cele specifice materialelor tradiționale și nu se admit culori stridente. Se recomandă învelitori de tip șită, șindrilă, țiglă ceramică etc.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul este alcătuit din 3 parcele, a căror suprafață totală este de 9766 mp.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Prin prezenta documentație nu se propune dezmembrarea parcelelor în vederea edificării construcțiilor propuse. Nu este permisă parcelarea ulterior aprobării P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, 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.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității, astfel:

- vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

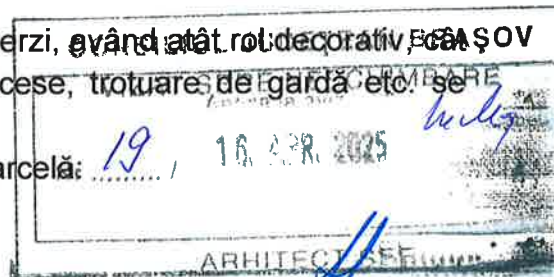
Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Art. 2. Zone verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă:

→ minimum 50%



Art. 3. Împrejmui

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

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de minim 1,50m și se poate dubla cu gard viu.

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevede următoarea zonă funcțională:

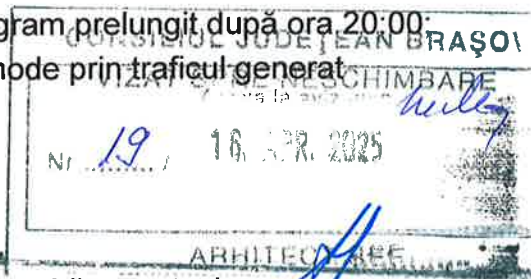
▪ Zona turistică - (ZT)

Funcțiuni admise

- structuri de cazare turistică (cabane turistice, vile turistice, pensiuni în regim de construire discontinuu, izolat)
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, barbeque, garaje, magazii, etc.)
- spații pentru agrement, alimentație publică, odihnă, recreere, wellness, SPA.
- spații pentru întruniri profesionale tip workshop, conferințe și evenimente
- locuințe de serviciu, de intervenție
- case de vacanță
- reclame și firme doar pentru dotările de turism. Acestea se vor amplasa pe poarta de intrare sau pe fațada principală, în zona intrării, dar pot fi și amplasate pe stâlpi în interiorul proprietății. Vor fi discrete, din materiale care se armonizează cu specificul local. Iluminatul nocturn va asigura strictul necesar de lumină ca firma să fie lizibilă și accesul vizibil. Nu se admit firme luminate cu tuburi fluorescente, cu jocuri de culori și intensități luminoase. Nu se admit reclame și firme pe domeniul public.

Funcțiuni interzise

- locuințe colective
- servicii profesionale și cabinete profesionale 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 precollectare 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
- 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
- orice activitate de producție sau activități incompatibile cu cea a activităților de turism



2. Dispoziții finale și concluzii

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

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

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.

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



Întocmit:
Ark. Fintina Elena



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Întocmire P.U.Z. – Zonă turistică
Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n.
nr. cad. 103915, 103914, 103913
Proiect nr. 6-25-23

**PLAN DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR
PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE
NR. 5/08.04.2024**



Inițiator	Căpățînă Ioan
Denumirea lucrării	Întocmire P.U.Z. – zonă turistică
Localizare	Jud. Braşov, com. Fundata f.s, f.n. nr. cad. 103915, 103914, 103913
Proiect număr	6-25-23

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

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

Cheltuielile privind realizarea/extinderea rețelelor edilitare și realizarea construcțiilor vor fi suportate de către proprietarul tabular al terenului ce face obiectul prezentei documentații.

Terenul proprietate privată ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului va trece în domeniul public conform proiectelor Primăriei pentru modernizarea drumului.

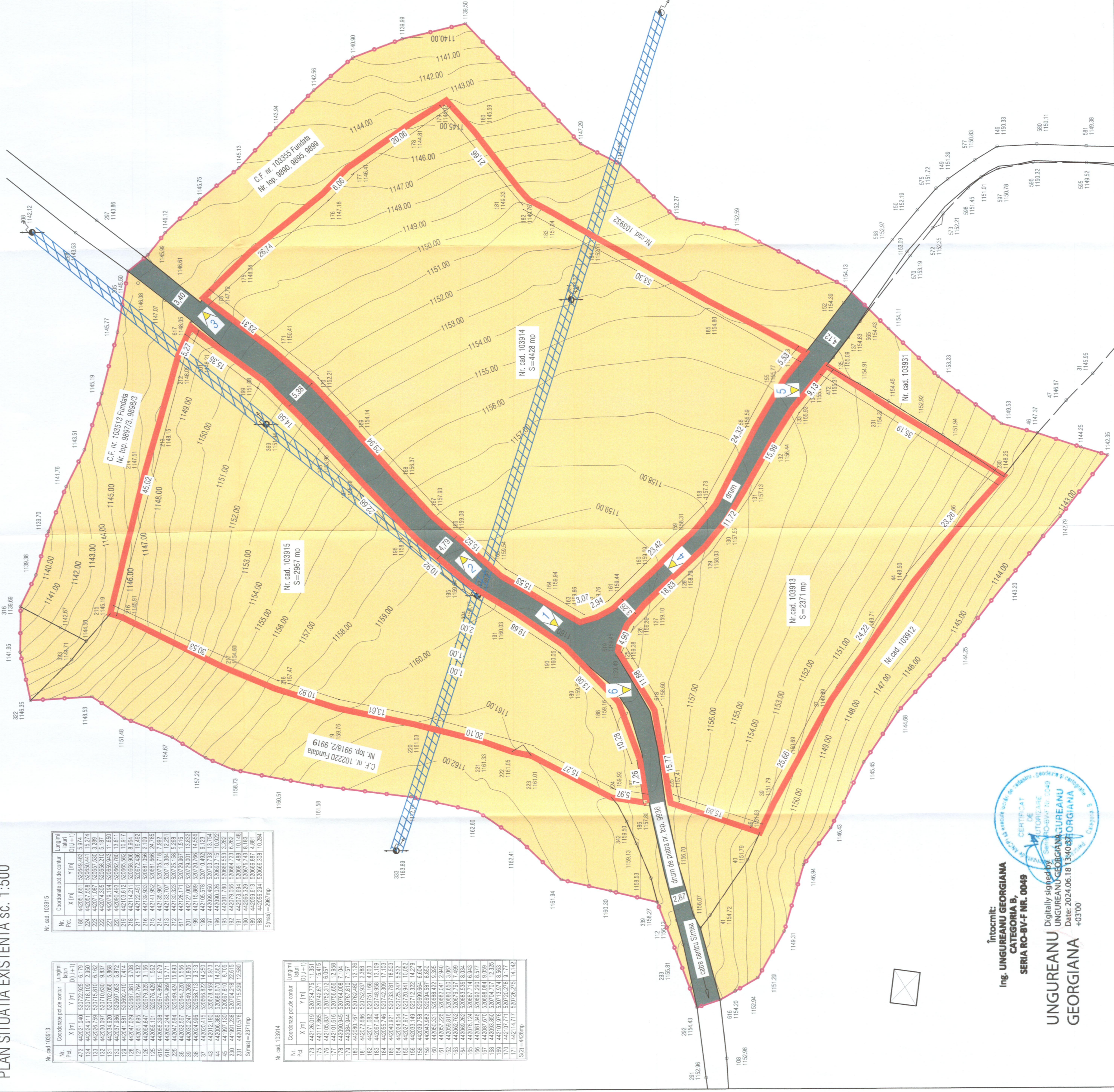
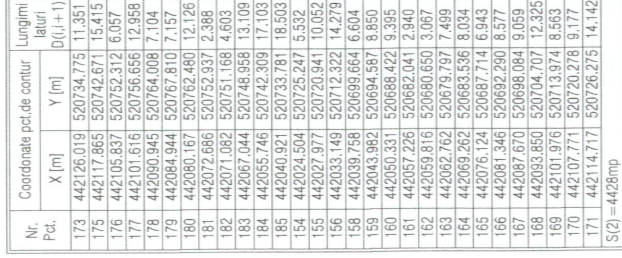
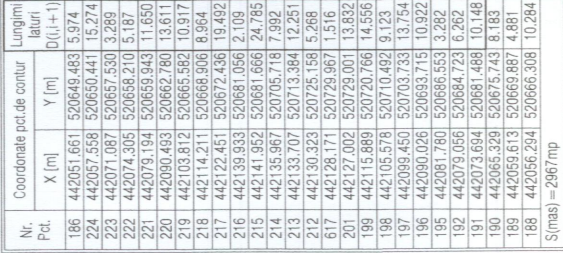
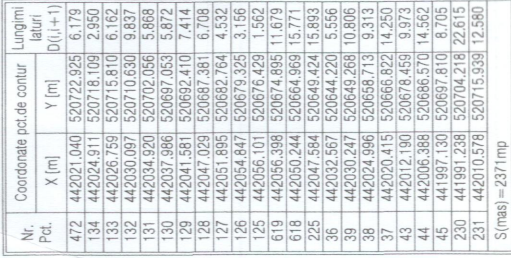
Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Întocmit:
Arh. Fintină Elena



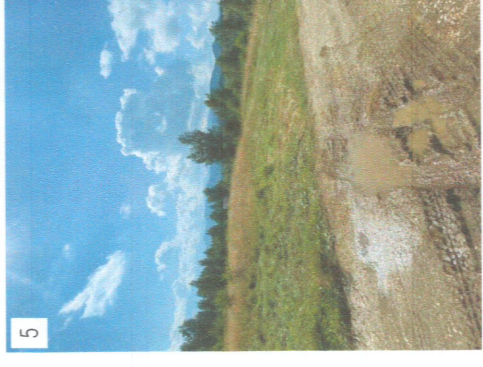
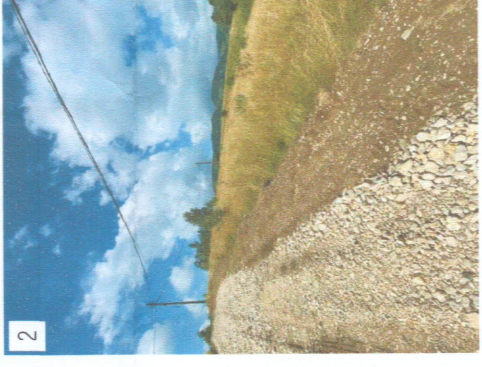
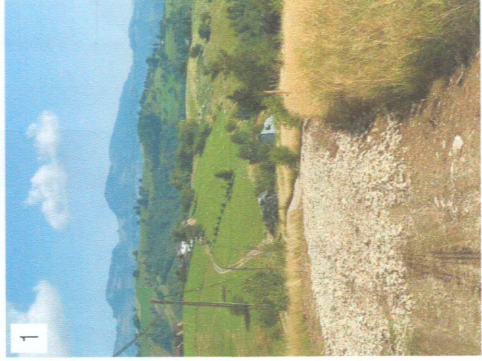
PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - ZONA TURISTICA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500

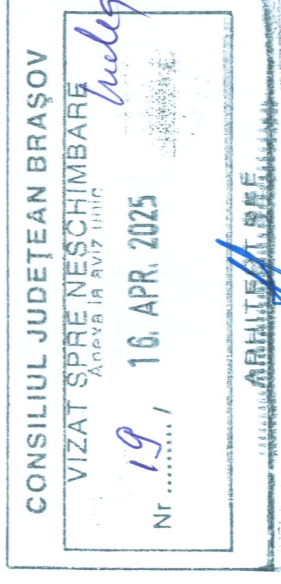


Legenda

- | | |
|---|--|
|  | Limita zona reglementata |
|  | Limita zona analizata |
|  | Gard |
|  | Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan |
|  | Drum existent aflat in procedura de actualizare cadastrala si LEA 0,40kV existenta – gestiunea si exploatarea D.E.E.R., SA |
|  | Zona de protectie pentru LEA 0,40kV existenta – (interdicte |
|  | Stalp electric |
|  | |



Disfuncionalitati		Remediere prin P.U.Z.
Nr.crt.	Existente	
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru zona turistica	Se stabilesc prin prezenta documentatie
2	Profilul transversal al drumului	Se propune modernizarea acestuia



Informații:
Ing. UNGUREANU GEORGIANA
CATEGORIA B,
SERIA RO-BV-F NR. 0049
Digitally signed by
UNGUREANU GEORGIANA
+03100
Date: 2024.06.18 13:00:52 EEST
UNGUREANU
GEORGIANA

 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO B-40 Miroslav nr. 13, ap. 1, Bazevo Iasi, 074855845, 0758413590, e-mail: contact@schmidt.ro	 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO B-40 Miroslav nr. 13, ap. 1, Bazevo Iasi, 074855845, 0758413590, e-mail: contact@schmidt.ro		 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO B-40 Miroslav nr. 13, ap. 1, Bazevo Iasi, 074855845, 0758413590, e-mail: contact@schmidt.ro		Proiect nr.	6-25-23
	Specificatie:	nume:	semnatura	Initiator :	Capatula Ioan	
	SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Amplasament:	Jud. Bistrov, com. Fundina, nr.cad. 103914, 103913	
	PROIECTAT	Arh. Miron Lumdila		Denumire proiect:		FAZA P.U.Z.
	DESECAT	Arh. Miron Lumdila		Intocmire P.U.Z. - Zona urasila		
			DATA: 06.2023	PLAN SITUATIA EXISTENTA	Plan nr. U1	
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instranarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planelor sau materialelor atarente intra sub incidenta legii dreptului de autor.						

© Cu toate acestea, proiect este prezentat mai întâi

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - ZONA TURISTICA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500

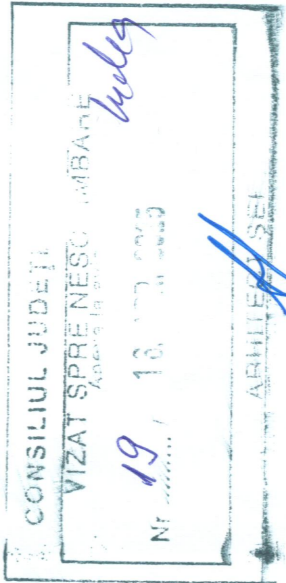
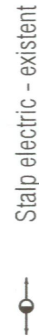
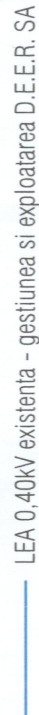
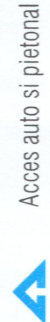
Nr. cad. 103913				
Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi	
	X [m]	Y [m]	DL [m]	DL (+/-)
472	442021.040	520722.250	6.719	
134	442024.411	520716.105	2.950	
233	442026.750	520715.810	6.192	
331	442028.320	520702.056	5.889	
130	442037.986	520697.053	5.972	
179	442041.981	520692.410	7.414	
178	442043.585	520687.344	4.332	
128	442044.847	520679.325	3.156	
125	442056.101	520676.429	1.492	
619	442059.844	520664.995	15.711	
235	442047.584	520649.424	15.893	
35	442032.997	520644.220	5.556	
38	442034.586	520638.513	9.133	
37	442020.415	520666.822	14.250	
43	442012.190	520676.450	9.913	
45	442006.950	520670.110	8.592	
46	442004.000	520668.103	1.922	
231	441981.338	520742.218	22.615	
231	442010.578	520715.359	12.360	
Simeu = 237 mp				

Nr. cad. 103914				
Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi	
	X [m]	Y [m]	DL [m]	DL (+/-)
175	442019.031	520734.793	10.411	
175	44217.895	520742.671	15.370	
176	44210.837	520752.312	6.587	
177	44210.816	520756.656	12.956	
178	442093.345	520749.008	7.197	
180	442080.167	520752.480	12.126	
181	442072.691	520752.337	2.888	
182	442071.082	520751.088	4.403	
183	442069.480	520749.320	1.922	
184	442065.146	520742.309	17.103	
185	442040.921	520733.781	18.503	
154	442024.594	520725.247	5.532	
156	442033.148	520712.327	14.279	
158	442038.358	520699.664	6.504	
159	442034.982	520694.597	8.850	
162	442059.816	520686.650	3.567	
163	442062.162	520679.797	7.699	
164	442065.324	520674.616	6.543	
165	442076.324	520669.214	6.543	
166	442081.146	520692.260	8.977	
167	442087.701	520686.984	9.959	
168	442093.850	520704.107	13.235	
169	442107.771	520726.278	8.177	
171	442114.171	520726.275	14.142	
S20 = 4028 mp				

Nr. cad. 103915				
Pct.	Coordonate pct de contur		Lungimi	
	X [m]	Y [m]	DL [m]	DL (+/-)
186	442057.661	520649.683	5.974	
224	442057.558	520650.441	15.274	
233	442077.097	520653.289	5.530	
234	442078.194	520653.543	11.550	
220	442060.463	520662.760	13.611	
219	442018.912	520655.592	10.317	
217	44212.451	520672.588	13.892	
216	44219.933	520681.056	2.109	
215	44241.952	520681.696	24.795	
214	44241.952	520681.696	24.795	
213	44213.707	520713.984	12.261	
212	44219.323	520725.158	5.268	
617	44219.171	520725.997	15.616	
198	442105.578	520710.462	9.123	
197	442069.450	520703.733	13.754	
196	442069.450	520703.733	13.754	
195	442069.450	520703.733	13.754	
194	442069.450	520703.733	13.754	
193	442069.450	520703.733	13.754	
192	442073.956	520684.723	6.262	
191	442073.956	520684.723	6.262	
190	442069.450	520675.421	8.183	
189	442069.450	520675.421	8.183	
188	442059.294	520666.308	10.284	
Simeu = 237 mp				

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Retragere minima imprejurire
- Retragere minima a constructiilor fata de cale de circulatie publica
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Zona turistica
- Edificabilul parcelei pentru zona turistica (ZT)
- Teren proprietate privata (care nu se va imprejmui) rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului conform proiectelor Primariei pentru modernizarea drumului

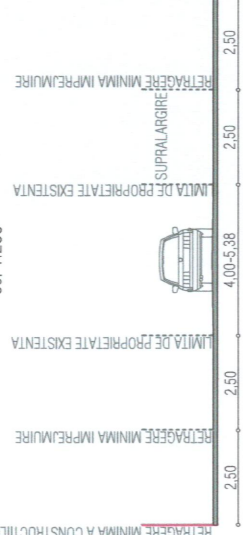


Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZT
- P+M (H_{maxim} comisa 5.50 m, H_{maxim} coama 9.50 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZT
- P.O.T. = 20%
- C.U.T. = 0.4
- Retragerea constructiilor fata de cale de circulatie este de:
 - minim 5.00 m de la aliniamentul existent, dar nu mai putin de 2.50 m fata de aliniamentul propus;
- Retragerea imprejuririlor fata de cale de circulatie este de:
 - minim 2.50 m de la aliniamentul existent, respectiv pe aliniamentul propus;
- Vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelelor studiate;
- Vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 50% din suprafata terenului;
- Distanța între clădirile situate pe aceeași parcelă va fi minim 30 m (exceptie fac anexele gospodărești: grajduri, lanare, depozite de lemne, care se pot amplasa la minimum 5m de clădirea principală);

Existent	Zone functionale			% din zona		
Nr. crt.	Suprafata functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata	Nr. crt.	Suprafata functionala	% din zona reglementata
1	Teren extravilan liber de constructii	100	9766	100	9766	100
Total		100	9766	100	9766	100
Propus	Zone functionale			% din zona		
Nr. crt.	Suprafata functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata	Nr. crt.	Suprafata functionala	% din zona reglementata
1	Zona turistică	20	1788	20	1788	18.31
	subzona aferenta spatiilor verzi private	50	4470	50	4470	45.77
	subzona aferenta circulatiilor private	30	2682	30	2682	27.54
Total zona turistică		100	8940	100	8940	91.54
2	Teren destinat modernizării drumului	100	826	100	826	8.46
Total			9766		9766	100

PROFIL TRANSVERSAL 1-1
Drum de categoria a IV-a de circulatie si de categoria a IV-a de trafic
sc. 1:200



SAS
SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO
CUI 384591, 1.87792018
B-dul Muzii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 074865945, 076413801, e-mail: contact@schmidt.ro

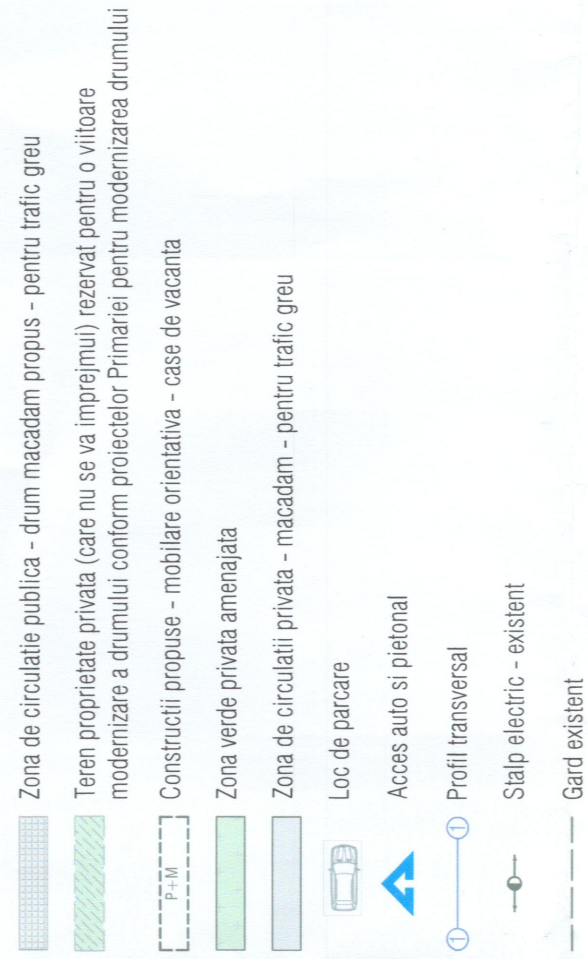
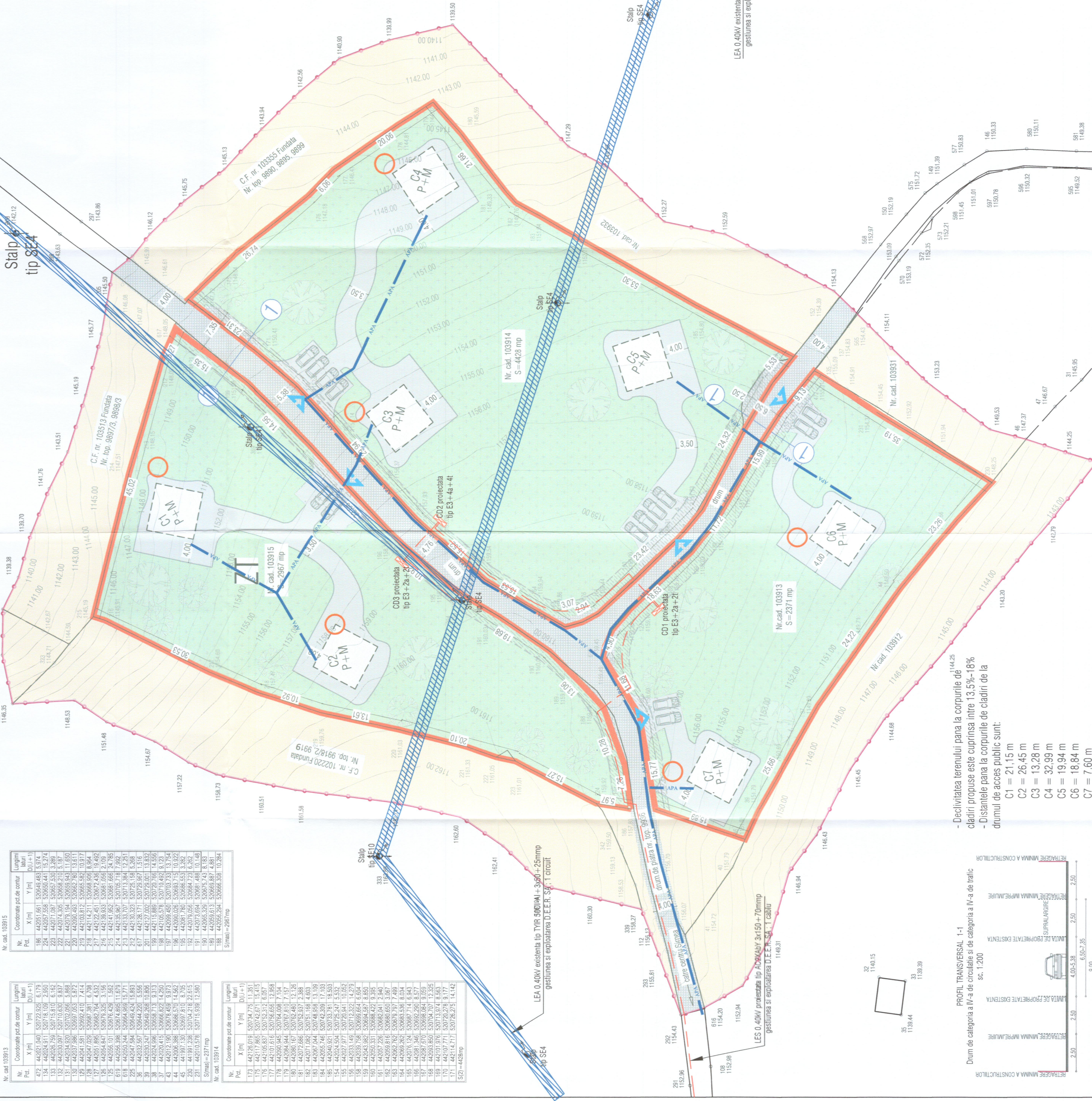
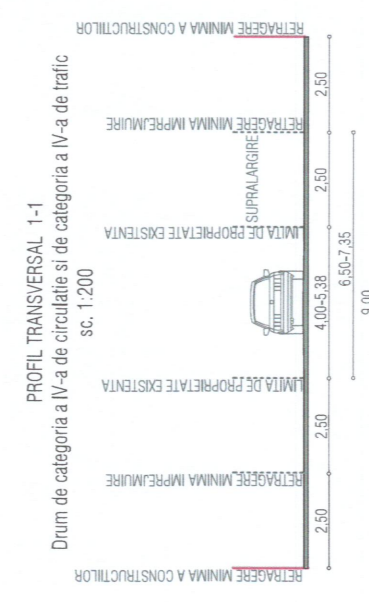
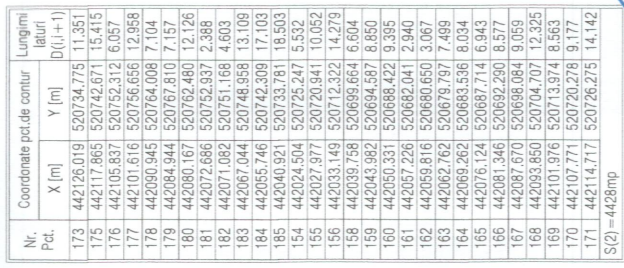
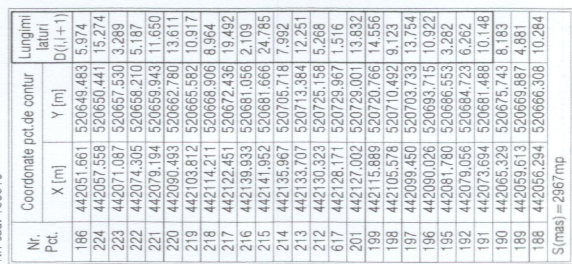
Specificatie:	nume:	SCARA	Denumire proiect:
SEF PROIECT	Arh. Elena Elena	1:500	Intocmire PUZ - Zona turistica
PROIECTAT	Arh. Mircea Tudor		
DESEINAT	Arh. Mircea Tudor		

© COPYRIGHT Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z.
PLAN URBANISTIC ZONAL

INTOCMIRE PUZ - ZONA TURISTICA

IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913
PLAN REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1:500



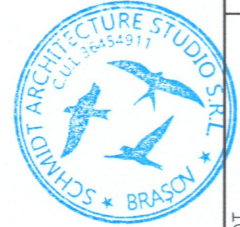
Bazine vidanabile propuse et. 1

	LEA 0,40kW existența - gestiunea și exploatarea D.E.E.R. SA
	LEA 0,40kW existența - gestiunea și exploatarea D.E.E.R. SA
	Zone de protecție pentru LEA 0,40kW existența - (interdicție de construire - 1,0 m sta
	LES 0,40kW proiectată - gestiunea și exploatarea D.E.E.R. SA
	CO 0,40kW proiectată - gestiunea și exploatarea D.E.E.R. SA

Reglementări propuse

- Regim maxim de înălțime propus pentru ZT
 - P+M (H_{maxim} coșul = 5,50 m, H_{maxim} coșul = 9,50 m față de CTA)
- Indicatori urbanistici propuși pentru ZT
 - P.O.T. = 20%
 - C.U.T. = 0.4

- Retragerea constructiilor fata de calea de circulatie este de:
 - minim 5,00 m de la alimentantul existent, dar nu mai putin de 2,50 m fata de alimentantul propus;
- Retragerea imprejmirilor fata de cale de circulatie este de:
 - minim 2,50 m de la alimentantul existent, respectiv pe alimentantul propus;
- Vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- Locurile de parcare sa vor asigura in interiorul parcelor studiate;
- Vor fi prevazute spatii varzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 50% din suprafata terenului;
- Distanta intre cladirile situate pe aceeași parcela va fi minim 30 m (exceptie fac aneele gospodaresti: grajduri, fanare, depozite de lemne, care se pot apropia la minimum 5m de cladirea principala);



 SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, RNT 591010 B-dul Muncii nr. 14, ap. 1, Bazevo tel. 0749853945, 0758413959, e-mail: contact@arhbo.ro	Initiator :		Capatina Ioan	Printed in 6-25-23
	Amplasament:		Jud. Brasov, com. Fundata, nr. cad. 103915, 103914, 103913	
	Denumire proiect:		Intocmire PUZ - Zona turistica	
	SCARA		1-500	
	DATA:		06.2023	
SPECIFICITATE SEF PROIECT PROIECTANT DESEMAT	nume: Arh. Finnia Elena Ing. Viaduanu Daniel Arh. Miron Ludmila	semnatura 	PLAN REGLEMENTAR - ECHIPARE EDITURARA	Planina nr. U3

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
INTOCMIRE PUZ - ZONA TURISTICA
IN JUD. BRASOV, COM. FUNDATA, NR.CAD. 103915, 103914, 103913
PLAN SITUATIA JURIDICA SC. 1:500

Nr. cad. 103913				
Nr.	Coordonate punct de contur		Lungimi	
	Pct.	X (m)	Y (m)	latit.
472	442021.140	520722.925	6.179	
134	442024.311	520718.108	2.950	
233	442026.759	520715.810	6.162	
133	442028.350	520718.108	2.950	
131	442030.120	520720.586	5.868	
231	442032.184	520722.925	6.179	
230	442034.386	520697.053	5.872	
129	442036.181	520692.410	7.414	
128	442038.156	520687.844	4.130	
127	442040.156	520683.284	3.156	
126	442042.847	520678.325	3.156	
125	442045.001	520673.429	1.562	
124	442047.398	520668.481	1.562	
613	442049.898	520663.533	1.562	
225	442052.397	520658.585	1.562	
38	442054.897	520653.637	1.562	
39	442057.397	520648.689	1.562	
40	442059.897	520643.741	1.562	
37	442062.397	520638.793	1.562	
43	442064.897	520633.845	1.562	
44	442067.397	520628.897	1.562	
45	442069.897	520623.949	1.562	
231	442072.397	520618.999	1.562	
230	442074.897	520614.051	1.562	
229	442077.397	520609.103	1.562	
228	442079.897	520604.155	1.562	
227	442082.397	520600.207	1.562	
226	442084.897	520595.259	1.562	
225	442087.397	520590.311	1.562	
224	442089.897	520585.363	1.562	
223	442092.397	520580.415	1.562	
222	442094.897	520575.467	1.562	
221	442097.397	520570.519	1.562	
220	442100.397	520565.571	1.562	
219	442102.897	520560.623	1.562	
218	442105.397	520555.675	1.562	
217	442107.897	520550.727	1.562	
216	442110.397	520545.779	1.562	
215	442112.897	520540.831	1.562	
214	442115.397	520535.883	1.562	
213	442117.897	520530.935	1.562	
212	442120.397	520525.987	1.562	
211	442122.897	520521.039	1.562	
210	442125.397	520516.091	1.562	
209	442127.897	520511.143	1.562	
208	442130.397	520506.195	1.562	
207	442132.897	520501.247	1.562	
206	442135.397	520496.299	1.562	
205	442137.897	520491.351	1.562	
204	442140.397	520486.403	1.562	
203	442142.897	520481.455	1.562	
202	442145.397	520476.507	1.562	
201	442147.897	520471.559	1.562	
200	442150.397	520466.611	1.562	
199	442152.897	520461.663	1.562	
198	442155.397	520456.715	1.562	
197	442157.897	520451.767	1.562	
196	442160.397	520446.819	1.562	
195	442162.897	520441.871	1.562	
194	442165.397	520436.923	1.562	
193	442167.897	520431.975	1.562	
192	442170.397	520427.027	1.562	
191	442172.897	520422.079	1.562	
190	442175.397	520417.131	1.562	
189	442177.897	520412.183	1.562	
188	442180.397	520407.235	1.562	
187	442182.897	520402.287	1.562	
186	442185.397	520397.339	1.562	
185	442187.897	520392.391	1.562	
184	442190.397	520387.443	1.562	
183	442192.897	520382.495	1.562	
182	442195.397	520377.547	1.562	
181	442197.897	520372.599	1.562	
180	442200.397	520367.651	1.562	
179	442202.897	520362.703	1.562	
178	442205.397	520357.755	1.562	
177	442207.897	520352.807	1.562	
176	442210.397	520347.859	1.562	
175	442212.897	520342.911	1.562	
174	442215.397	520337.963	1.562	
173	442217.897	520333.015	1.562	
172	442220.397	520328.067	1.562	
171	442222.897	520323.119	1.562	
170	442225.397	520318.171	1.562	
169	442227.897	520313.223	1.562	
168	442230.397	520308.275	1.562	
167	442232.897	520303.327	1.562	
166	442235.397	520298.379	1.562	
165	442237.897	520293.431	1.562	
164	442240.397	520288.483	1.562	
163	442242.897	520283.535	1.562	
162	442245.397	520278.587	1.562	
161	442247.897	520273.639	1.562	
160	442250.397	520268.691	1.562	
159	442252.897	520263.743	1.562	
158	442255.397	520258.795	1.562	
157	442257.897	520253.847	1.562	
156	442260.397	520248.899	1.562	
155	442262.897	520243.951	1.562	
154	442265.397	520239.003	1.562	
153	442267.897	520234.055	1.562	
152	442270.397	520229.107	1.562	
151	442272.897	520224.159	1.562	
150	442275.397	520219.211	1.562	
149	442277.897	520214.263	1.562	
148	442280.397	520209.315	1.562	
147	442282.897	520204.367	1.562	
146	442285.397	520199.419	1.562	
145	442287.897	520194.471	1.562	
144	442290.397	520189.523	1.562	
143	442292.897	520184.575	1.562	
142	442295.397	520179.627	1.562	
141	442297.897	520174.679	1.562	
140	442300.397	520169.731	1.562	
139	442302.897	520164.783	1.562	
138	442305.397	520159.835	1.562	
137	442307.897	520154.887	1.562	
136	442310.397	520149.939	1.562	
135	442312.897	520144.991	1.562	
134	442315.397	520140.043	1.562	
133	442317.897	520135.095	1.562	
132	442320.397	520130.147	1.562	
131	442322.897	520125.199	1.562	
130	442325.397	520120.251	1.562	
129	442327.897	520115.303	1.562	
128	442330.397	520110.355	1.562	
127	442332.897	520105.407	1.562	
126	442335.397	520100.459	1.562	
125	442337.897	520095.511	1.562	
124	442340.397	520090.563	1.562	
123	442342.897	520085.615	1.562	
122	442345.397	520080.667	1.562	
121	442347.897	520075.719	1.562	
120	442350.397	520070.771	1.562	
119	442352.897	520065.823	1.562	
118	442355.397	520060.875	1.562	
117	442357.897	520055.927	1.562	
116	442360.397	520050.979	1.562	
115	442362.897	520046.031	1.562	
114	442365.397	520041.083	1.562	
113	442367.897	520036.135	1.562	
112	442370.397	520031.187	1.562	
111	442372.897	520026.239	1.562	
110	442375.397	520021.291	1.562	
109	442377.897	520016.343	1.562	
108	442380.397	520011.395	1.562	
107	442382.897	520006.447	1.562	
106	442385.397	520001.499	1.562	
105	442387.897	519996.551	1.562	
104	442390.397	519991.603	1.562	
103	442392.897	519986.655	1.562	
102	442395.397	519981.707	1.562	
101	442397.897	519976.759	1.562	
100	442400.397	519971.811	1.562	
99	442402.897	519966.863	1.562	
98	442405.397	519961.915	1.562	
97	442407.897	519956.967	1.562	
96	442410.397	519952.019	1.562	
95	442412.897	519947.071	1.562	
94	442415.397	519942.123	1.562	
93	442417.897	519937.175	1.562	
92	442420.397	519932.227	1.562	
91	442422.897	519927.279	1.562	
90	442425.397	519922.331	1.562	
89	442427.897	519917.383	1.562	
88	442430.397	519912.435	1.562	
87	442432.897	519907.487	1.562	
86	442435.397	519902.539	1.562	
85	442437.897	519897.591	1.562	
84	442440.397	519892.643	1.562	
83	442442.897	519887.695	1.562	
82	442445.397	519882.747	1.562	
81	442447.897	519877.799	1.562	
80	442450.397	519872.851	1.562	
79	442452.897	519867.903	1.562	
78	442455.397	519862.955	1.562	
77	442457.897	519858.007	1.562	
76	442460.397	519853.059	1.562	
75	442462.897	519848.111	1.562	
74	442465.397	519843.163	1.562	
73	442467.897	519838.215	1.562	
72	442470.397	519833.267	1.562	
71	442472.897	519828.319	1.562	
70	442475.397	519823.371	1.562	
69	442477.897	519818.423	1.562	
68	442480.397	519813.475	1.562	
67	442482.897	519808.527	1.562	
66	442485.397	519803.579	1.562	
65	442487.897	519798.631	1.562	
64	442490.397	519793.683	1.562	
63	442492.897	519788.735	1.562	
62	442495.397	519783.787	1.562	
61	442497.897	519778.839	1.562	
60	442500.397	519773.891	1.562	
59	442502.897	519768.943	1.562	
58	442505.397	519763.995	1.562	
57	442507.897	519759.047	1.562	
56	442510.397	519754.099	1.562	
55	442512.897	519749.151	1.562	
54	442515.397	519744.203	1.562	
53	442517.897	519739.255	1.562	
52	442520.397	519734.307	1.562	
51	442522.897	519729.359	1.562	
50	442525.397	519724.411	1.562	
49	442527.897	519719.463	1.562	
48	442530.397	519714.515	1.562	
47	442532.897	519709.567	1.562	
46	442535.397	519704.619	1.562	
45	442537.897	519700.671	1.562	
44	442540.397	519695.723	1.562	
43	442542.897	519690.775	1.562	
42	442545.397	519685.827	1.562	
41	442547.897	519680.879	1.562	
40	442550.397	519675.931	1.562	
39	442552.897	519670.983	1.562	
38	442555.397	519666.035	1.562	
37	442557.897	51966		