

PANOU PREZENTARE ETAPA 2

Etapa: intenția de elaborare a
planului urbanistic zonal P.U.Z. -
funcțiuni mixte: locuințe, case de
vacanță și servicii turistice
(conform C.U. nr. 75 / 06.02.2025)

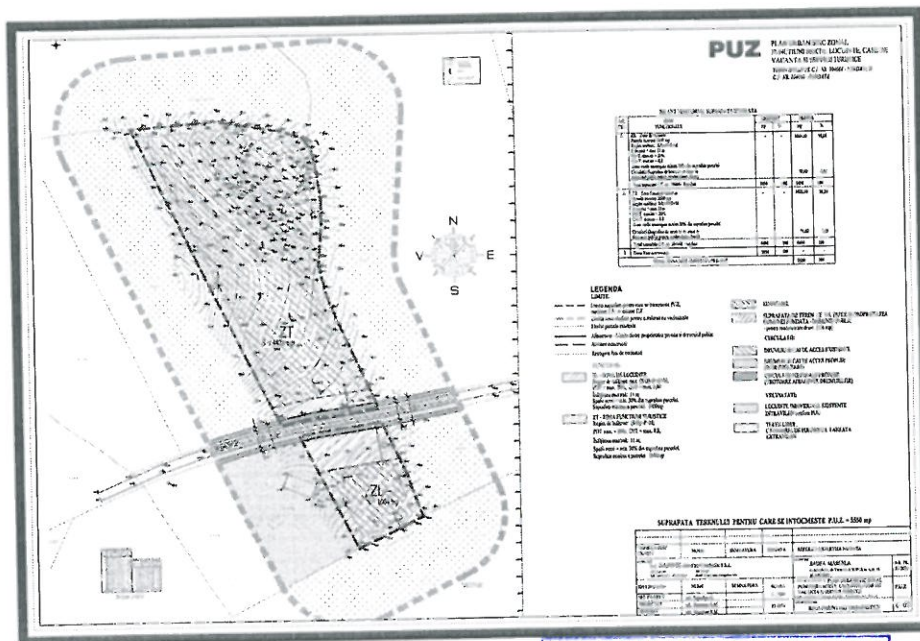
UAT COMUNA FUNDATA

Data anunțului: 10.12. 2025

CONSULTARE ASUPRA

PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)



Inițiator: Badea Marcela, cu domiciliul în jud. Brașov, loc. Brașov, str. Cernei, nr.6, bl.E11B, sc. A, et. 3, ap.14 .

Elaborator: S.C. SANNIS CONCEPT S.R.L. prin arhitect-urbanist Georgeta Sansebeș

Faza: ELABORARE ȘI APROBARE P.U.Z. ÎN ETAPA FINALĂ

Amplasament: loc. Fundata, jud. Brașov, identificat prin extras CF nr. 104064, și CF nr. 104068

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul: Primăria Comunei Fundata, str. Principala nr. 56

în perioada 10.12. 2025 – 10.01. 2026 între orele Luni – Vineri 8:00 – 16:00

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ PARTICIPE LA

consultare asupra propunerilor preliminare **P.U.Z. - ÎNTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

(conform C.U. nr. 75 / 06.02.2025)

Observațiile sunt necesare în vederea: ETAPA PROPUNERILOR FINALE CARE INCLUDE TOATE OBSERVAȚIILE AVIZATORILOR ȘI CARE SE SUPUNE PROCEDURII DE TRANSPARENȚA DECIZIONALĂ NECESARE APROBĂRII P.U.Z.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului: ÎNTÂLNIREA CU BENEFICIARII ȘI PERSOANELE IMPLICATE ÎN ACEST P.U.Z.; PREZENTAREA SOLUȚIILOR, A AVIZELOR CERUTE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM ȘI A PROIECTULUI; OBSERVAȚII ȘI RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚII; PROPUNERE PARCELARE; APROBAREA PLANULUI URBANISTIC.

Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat pe pagina de internet a institutiei si la avizierul; Primăria Comunei Fundata, str. Principala nr. 56, (avizier sau departamentul Urbanism)

în cel mai scurt timp, cel mai târziu la data obținerii acordului comisiei de arhitectură și urbanism.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Primăria Fundata, adresa: str. Principala nr. 56, com. Fundata, jud. Brașov, (avizier sau departamentul Urbanism), telefon: 0268 236 651 / 0726 379 567 email: primariafundata@yahoo.com

SC SANNIS CONCEPT DESIGN SRL
J08/739/2007, CUI 21341493
Brasov, Str. Avram Iancu, nr. 48A, scara B, ap. 18
Tel./fax: 0368 002 231
Mobil: 0721 379 925
0721 379 926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE PUZ - FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINȚE, CASE DE VACANȚĂ ȘI SERVICII TURISTICE
(conform C.U. nr. 75 / 06.02.2025)

Amplasament: CF. 104064 si 104068, FUNDATA, jud. BV

Beneficiar: BADEA MARCELA

Proiectant general: **S.C. SANNIS Concept Design S.R.L.**
Arh. Sansebeș Georgeta
Dr. Arh. Sansebeș Radu-Mihai
Arh. Bereczk Lorand Alexandru

Număr proiect: 8/2025

Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

Cuprins

– PREZENTAREA INVESTIȚIEI.....	3
1. INTRODUCERE.....	3
1.1. DATE GENERALE.....	3
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	3
Solicitări ale temei program.....	3
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	4
Baza proiectării.....	4
Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.....	5
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.....	5

– MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI:.....	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	6
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	6
Poziția zonei față de intravilanul localității.....	6
Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, local.....	8
– PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ:.....	10
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	10
Valorificarea cadrului natural.....	10
Date geomorfologice geologice.....	10
2.4. CIRCULAȚIA.....	11
Identificare principalelor deficiențe ale traficului în zonă.....	11
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	11
Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....	11
Principalele disfuncționalități ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementări PUZ.....	11
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ.....	12
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	12
Relația cadru natural – cadrul construit.....	12
Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	12
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	12
Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	12
– OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ.....	13
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	13
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.....	18
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	18
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	18
Posibilitățile de valorificare a cadrului natural.....	18
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	19
Organizarea circulației auto, modernizarea și completarea arterelor de circulație.....	19
– INDICATORII PROPUȘI:.....	21
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	21
Alți indici urbanistici și reglementări:.....	26
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	28
3.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ, PROPUNERI PENTRU DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR.....	29
3.8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ȘI PROTECȚIE SANITARĂ. MĂSURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR.....	29
3.8.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu.....	29
3.8.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.....	30
3.8.3. Gospodărirea deșeurilor.....	31
3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	31
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	31
– CATEGORIILE DE COSTURI.....	33
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism.....	33
Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.....	34

SC SANNIS SRL
J08/2667/1992; CUI Ro 3216638
Braşov, Str. Avram Iancu, nr. 48A, scara B, ap. 18
Tel./fax: 0368 002 231
Mobil: 0721 379 925
0721 379 926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

– PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE PUZ - FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINȚE, CASE DE VACANȚĂ ȘI SERVICII TURISTICE
(conform C.U. nr. 75 / 06.02.2025)

Amplasament: CF. 104064 si 104068, FUNDATA, jud. BV

Beneficiar: BADEA MARCELA

Proiectant general: **S.C. SANNIS Concept Design S.R.L.**
Arh. Sansebeș Georgeta
Dr. Arh. Sansebeș Radu-Mihai
Arh. Bereczk Lorand Alexandru

Număr proiect: 8/2025

Faza: **P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Se solicită **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru introducere în intravilan și schimbarea categoriei de folosință a terenului din faneată, în zone reglementate pentru funcțiuni mixte de locuire, case de vacanță, servicii turistice și dotări aferente pe terenul situat în Comuna Fundata, județul Brașov, aparținând beneficiarului BADEA MARCELA.

Beneficiarul dorește să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcelele cu

funcțiuni de locuire, case de vacanță, servicii turistice în conformitate cu exigentele actuale pentru viitoarele intervenții.

Zona studiată în proiect se afla parțial în intravilanul și parțial în extravilanul localității Fundata fiind formată din 2 parcele proprietate privată a persoanei fizice conform tabel CF cu suprafața totală reglementată de 5550 mp, la care se adaugă un teren domeniu public al Primăriei Fundata cu suprafața de aproximativ 137 mp cu destinația de drum public – acces.

Se va reglementa inclusiv domeniul public aferent străzii adiacente terenului. Zona de studiu aferentă PUZ se va extinde cu 20 m față de zona reglementată pentru tratarea relațiilor cu vecinătățile.

Prin P.U.Z. se va urmări fundamentarea următoarelor aspecte:

- Determinarea condițiilor pentru construirea obiectivelor noi și va conține elemente urbanistice care vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizațiilor de Construire pentru fiecare obiect menționat în documentația urbanistică în faza P.U.Z.;
- Delimitarea zonelor care trebuie să fie reglementate;
- Stabilirea de funcțiuni și reglementări specifice pentru teritoriul studiat;
- Relaționarea funcțională cu zonele învecinate și cu localitatea, studierea traficului în zonă;
- Rezolvarea acceselor carosabile și pietonale și racordarea la rețeaua stradală din zonă;
- Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural și construit existent;
- Circulația juridică a terenurilor;
- Echiparea cu utilități edilitare a ansamblului și a parcelelor rezultate;
- Stabilirea indicilor de utilizare ai terenului;
- Stabilirea de aliniamente, alinieri construcții, retrageri față de vecinătăți;
- Stabilirea regimului de înălțime.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza proiectării

În conformitate cu Ordonanța de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, articolul 32 (1) privind modificarea și completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, este necesar întocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Documentațiile pe baza cărora s-a întocmit P.U.Z.:

- Tema de proiectare întocmită de către beneficiar;
- Certificatul de Urbanism nr. 75 din 06.02.2025 emis de către CJ Brasov;
- Avizul de oportunitate nr. 7/04.08.2025 emis de către CJ Brasov;
- Extrasele CF 104064 și CF 104068;

- Legea nr. 350 / 2001 actualizată;
- Legea nr. 50 / 1991 actualizată;
- Legea nr. 24 / 2007 actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 / 2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;
- HG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;
- Documentare la fața locului;

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) și R.G.U. aferent P.U.G. Fundata, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Fundata;
- Plan de Amenajarea Teritoriului Județean (PATJ) Brașov, proiect elaborat de către Institutul de Proiectare din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București, proiect nr. 14 / 2002;
- Strategia de dezvoltare a Regiunii Centru, din cadrul Planului de Dezvoltare Regională 2007-2013;
- Planului Național de Dezvoltare 2007-2013;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) ale Zonei Metropolitane Brașov 2030;
- Ghidul de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – „Zona Bran” realizat de OAR.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Ridicare topografică pe coordonate STEREO 70 Marea Neagră cu situația actuală¹;
- Studiul geotehnic;
- Studiu de alimentare cu energie electrică (se va întocmi ulterior avizului de oportunitate);
- Studiu arheologic (se va întocmi ulterior avizului de oportunitate);
- Studiu aviz Apele Romane (se va întocmi ulterior avizului de oportunitate).

¹ avizată de către Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate imobiliară Brașov pentru zona studiată

– MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona Bran este în acest moment un pol de atracție turistică cu o notorietate aflată în creștere, atât datorită castelului Bran (care este un obiectiv important mai ales pentru turiștii străini) cât și peisajului natural și cultural pitoresc.

Așezările s-au format în timp, printr-un proces organic, creându-și o identitate proprie.

Specificul unei zone se referă la acel caracter definitoriu, ușor de identificat, ilustrat într-o anumită unitate în diversitate. Peisajul cultural al zonei s-a conturat ca expresie a interacțiunii dintre factorul uman și cadrul natural.

Potențial de dezvoltare

- potențial natural foarte ridicat;
- teren liber neexploatat;
- posibilitatea echipării cu utilități prin extinderea rețelelor existente;
- accesibilitate din punct de vedere al circulației carosabile și pietonale;
- zona cu mare potențial turistic;
- necesitatea unor funcțiuni complementare în zona.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în extravilanul comunei Fundata, cu accesul indirect din DN73 / E574 ce străbate de-a lungul localitatea, și direct din drumul ce face legătura cu localitatea CF 104128. La momentul actual drumul necesita lucrări de intervenție și modernizare (extinderea profilului stradal).

Accesibilitate

Legătura între zona studiată și restul localității se realizează prin rețeaua de drumuri care se descarcă în DN 73, drum identificat prin CF 104128. Zona se mai numește și „Gura Plaiului”, în vecinătate cu Mănăstirea Ortodoxă Sfânta Treime² și complexul turistic Cheile Grădiștei (Arena Biatlon și Alpin Coaster). Drumul de acces este Drumul lui Ghica, în prelungirea drumului Roia de jos, realizat prin programul PNDL, finalizat în anul 2022. Drumul are un profil de 8,00m format din 2 benzi de câte 3,00m pentru circulație auto și trotuare bilaterale de 1,00m.

² Adresa: Strada Principală 119a, Fundata 507070

Delimitare conform Ghidului de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – „Zona Bran” realizat de OAR:

ZONA BRAN



Fig. 10: Sat de tip risipit - sat Fundața, com. Fundata

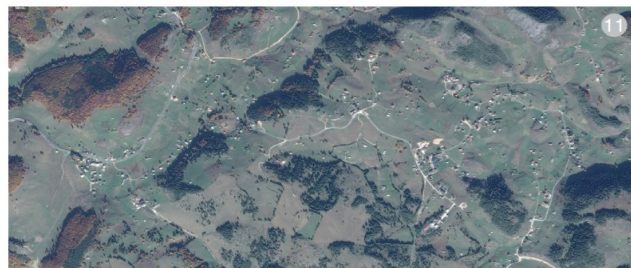


Fig. 11: Sat de tip răsfrat - sat Fundața, com. Fundata

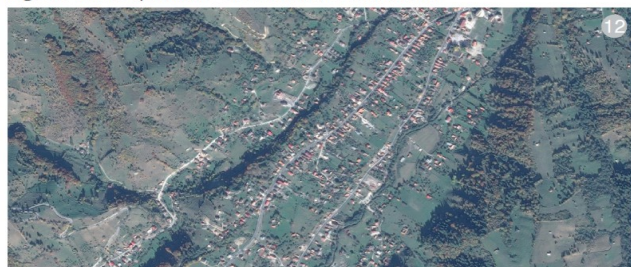


Fig. 12: Sat de tip adunat - de-a lungul drumului - sat Moeciul de Jos, com. Moeciul



Fig. 13: Sat de tip adunat - de vale - sat Șimion, com. Bran

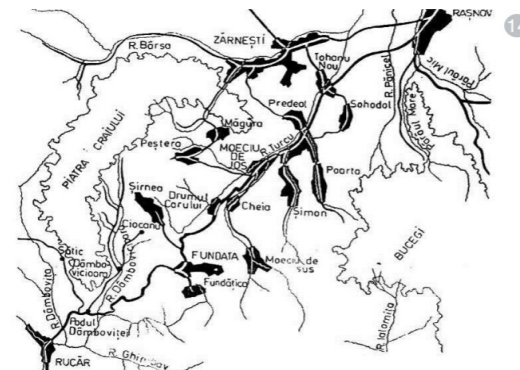


Fig. 14: Harta - satele Branului, „Așezările brănești: satul, gospodăria, locuința”, studiul etnologic publicat de Ioan Praoveanu.

1.1 Structura administrativ-teritorială

Prezentul ghid a fost elaborat pentru zona etnografică Bran. Această zonă este alcătuită din 12 sate arondate, potrivit reorganizării administrative din anul 1968, celor trei comune: Comuna Bran cu satele: Poarta, Șohodol, Predeluț, Șimion; Comuna Moeciul cu satele: Moeciul de Jos, Moeciul de Sus, Cheia, Peștera, Măgura; Comuna Fundața cu satele: Fundața, Șirnea, Fundățica.

1.2 Delimitarea geografică

Zona etnografică Bran este situată în culoarul Rucăr-Bran, o prelungire a depresiunii Țara Bârsei, până la contactul cu zona Muscel, pe culmea muntelui Giuvala, aflat în hotarul satului Fundața.

1.3 Tipologia așezărilor

În funcție de factorul geografic (relief, climă) și de factorul economic (ocupațiile locuitorilor) determinat, în mare măsură, de resursele naturale, așezările brănești au evoluat, sub raport morfologico-structural, de la **satul de tip risipit** (toate satele brănești), cu gospodăria împrăștiată pe tot hotarul satului, spre **satul răsfrat** (Șohodol, Predeluț, Fundața, Șirnea, Peștera, Măgura); odată cu dezvoltarea economică prin amplificarea schimbului de mărfuri și apariția instalațiilor de tehnică populară pentru prelucrarea materiilor prime - lână și lemnul, acționate de forța apei, așezările brănești evoluează spre tipul de **sat adunat, de vale** (cele de pe văile Moeciul, Șimion, Poarta) și **de-a lungul drumului** de legătură dintre Brașov și Câmpulung Muscel, de la intrarea în Bran până la Fundața (satele Șohodol, Poarta, Șimion, Moeciul de Jos).

186 FUNDATA;

- spre nord se învecinează cu teren al persoanei juridice Cheile Gradistei SRL - Nr. cad. 102582 - CF 102582 FUNDATA;
- spre sud se învecinează cu drum (acces) teren domeniul public Nr. cad. 104128 - CF 104128 FUNDATA, Proprietar Comuna Fundata;
- spre vest se învecinează cu teren proprietate privata a persoanei fizice Tofan Niculina - Nr. cad. 104067 - CF 104067 FUNDATA.

Terenul cu CF nr. 104068 se învecinează astfel:

- spre nord se învecinează cu drum (acces) teren domeniul public Nr. cad. 104128 - CF 104128 FUNDATA, Proprietar Comuna Fundata;
- spre est se învecinează cu Teren Statul Roman, prin Primaria Fundata - CF 186 FUNDATA;
- spre nord se învecinează cu teren proprietate privata al persoanelor fizice Duicu Gheorghe si Duicu Mihaela - Nr. cad. 102583 - CF 102583 FUNDATA
- spre sud se învecinează cu Teren Statul Roman, prin Primaria Fundata - CF 186 FUNDATA;
- spre vest se învecinează cu teren proprietate privata a persoanei fizice Tofan Niculina - Nr. cad. 104067 - CF 104067 FUNDATA.

Cooperare în domeniul edilitar

Exista rețele edilitare pe strada principala și există posibilitatea extinderii acestor rețele. Detaliile tehnice și informațiile se vor completa conform avizelor de amplasament emise de către furnizori.

Soluțiile se vor integra în planul de reglementari edilitare.

Servirea cu instituții de interes local

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire (locuințe individuale).

În zona lipsesc funcțiuni complementare necesare unui cartier precum: funcțiuni comerciale, de cult, învățământ, sănătate, sport, alimentație publică, însă există un flux de investiții în domeniul turismului, localitatea fiind tot mai căutată de la an la an.

Zone protejate

Terenul nu se afla în interiorul unei zone construite protejate sau în vecinătatea unei zone naturale protejate. Terenul fiind în extravilan, se va întocmi studiu arheologic pentru identificarea posibilelor vestigii din sol (daca este cazul).

Terenul se afla în afara zonelor construite în stil tradițional, fiind înconjurat de teren liber sau parcelari noi, recent realizate, cu puține construcții deja edificate.

Construcțiile noi se vor realiza conform Ghidului de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – „Zona Bran” realizat de OAR:

– PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este de formă neregulată delimitat de vecinatati, drum și cadrul natural. Este ușor accesibil din str. principala – CF nr. 104128 și legătura indirectă cu DN 73.

Terenul studiat este denivelat cu panta de la nord la sud (înalt la sud), determinat și de văile de scurgere a apelor. Peisajul oferă posibilitatea unei amenajări sustenabile, fiecare element fiind studiat în relație cu cadrul natural și contextul local.

Pentru valorificarea cât mai eficientă a cadrului natural la executarea construcțiilor și a căilor de acces se propun următoarele:

- drumul de acces modernizat să respecte cât mai mult traseul actual;
- spațiile verzi de la interiorul parcelei vor avea o pondere mai mare, prin stabilirea unor procente de ocupare ale terenului conforme normelor turistice;
- organizarea circulației cu accent pe organizarea fluxurilor pietonale - intervențiile fiind dedicate pietonilor, impun o viteză mai mică de parcurgere a zonei și îndeamnă la observarea cadrului natural.

Date geomorfologice geologice

Zona amplasamentului în studiu este situată pe treapta mediană a Depresiunii Brașovului. Datele se vor completa din studiul geotehnic.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona studiată, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de -1.00m raportată la cota terenului natural.

Intensitatea seismică

Conform normativului P100-1 / 2013 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, perimetrul cercetat se încadrează în zona caracterizată prin coeficientul $a_g = 0.20$ g. Din punct de vedere al perioadelor de colț $T_c = 0.7$ sec.

Condiții generale de fundare

La proiectarea clădirilor se vor lua în calcul următoarele date:

- Cota de fundare se va da în funcție de natura terenului, minim de la cota -1,10 m C.T.N. (C.T.A.) în jos;
- Fundațiile se vor proteja cu trotuare de gardă;
- Cota $\pm 0,00$ m a fiecărei clădiri se va corela cu C.T.A. a zonei și a străzii.

Riscuri naturale

La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge. Se va asigura colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitații și topirea zăpezilor din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, drenaje, pante corespunzătoare, etc.).

Aceste elemente sunt caracteristice documentațiilor tehnice și vor fi tratate în detaliu la etapele DTAC / PAC și DT / PT.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul și circulația în zonă sunt asigurate de drumul cu CF 104128 și indirect de DN 73. Zona de studiu aferentă PUZ se va extinde cu 20 m față de zona reglementată pentru tratarea relațiilor cu vecinătățile.

Pe tronsonul de drum adiacent amplasamentului studiat se va lua în calcul un profil de 9,00m format din 2 benzi de câte 3,00m pentru circulație auto și trotuare bilaterale de câte 1,50m latime.

Identificare principalelor deficiențe ale traficului în zonă

Drumul din această zonă prezintă probleme din punct de vedere al infrastructurii: drumuri în curs de amenajare, lipsa îmbrăcămînții asfaltice, lipsa trotuarului pietonal.

Iluminatul insuficient pe timp de noapte și profilul neconform reprezintă un alt pericol care poate duce la accidente.

În prezent, localitatea Fundata nu dispune de spații și alei special amenajate pentru biciclete.

Accesul și circulația în zona (nivel macro) sunt asigurate de drumul național DN 73 / E574 și apoi dinspre localitate spre parcelele studiate pe drumul cu CF 104128. Drumul necesită modernizare și adoptarea unui profil corespunzător.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat este situat în extravilan/partial intravilan al localității Fundata – categoria de folosință - faneată.

Principalele disfuncționalități ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementări PUZ

- Fiind teren situat partial în extravilan, sunt necesare reglementări urbanistice unitare și detaliate privind regimul de construire - risc de ocupare a terenurilor neconforme;
- Drumurile existente, în mare parte, nu sunt amenajate și modernizate;
- Nu s-a executat o sistematizare a terenului și o amenajare peisajeră, și există riscul ocupării necontrolate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona amplasamentului există utilitățile: apă, canalizare, energie electrică.

Informațiile privind posibilitatea de racordare și reglementări pentru soluții tehnice se vor detalia după obținerea avizelor de utilități și întocmirea studiilor de specialitate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent, în zona amplasamentului studiat nu există probleme deosebite legate de protecția mediului. Prin amenajările care urmează a se face se urmărește și înlăturarea efectelor activităților umane necontrolate asupra terenurilor.

Fondul construit existent, în zonele adiacente, este reprezentat de locuințe la sud-est.

Pe amplasamentul studiat se propun funcțiuni de locuire, turism, funcțiuni complementare locuirii (comerț, prestări servicii, alimentație publică), ce nu intră în conflict din punct de vedere al funcționalității cu zonele adiacente.

Relația cadru natural – cadrul construit

În perimetrul analizat, nu există valori de patrimoniu natural care să necesite măsuri speciale de protecție. În perimetrul studiat nu există elemente ale cadrului construit care necesită măsuri de protecție și conservare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Prin documentația PUZ se va întocmi studiu ce se va aviza de către Serviciul de Gospodărirea Apelor – Apele Romane ce va evidenția măsurile de protecție necesare ce aduc un motiv suplimentar de oportunitate a intervenției.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Inițiatorul proiectului, în calitate sa de beneficiar, este direct interesat de întocmirea prezentei documentații P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa în zonă. Aceasta intenție va fi adusă la cunoștința publicului în publicațiile media locale, pe amplasament și la avizierul primăriei localității Fundata.

Zona oferă un suport ideal pentru dezvoltare, ce are rolul de a exploata eficient caracterul actual al acestei zone transformând-o într-un pol turistic contemporan cu spații și dotări reprezentative.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin documentația P.U.Z. se propune amenajarea terenului în vederea construirii unor clădiri cu destinația locuințe, case de vacanță, funcțiuni turistice.

– OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul pentru care se întocmește PUZ este de $S = 5550$ mp, conform extraselor CF din tabelul de mai sus, și este proprietatea doamnei Badea Marcela.

Terenul care se va analiza la etapa PUZ este de $S = 5687$ mp, inclusiv drumul adiacent, precum și studierea impactului și a relației cu vecinătățile.

Categoria de folosință actuală a terenului - fâneată.

Terenul se afla în zona construită protejată de arhitectura din mediul rural – „Zona Bran” Ghidul de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – „Zona Bran” realizat de OAR.

Misiunea zonelor protejate este aceea de a conserva cadrul natural și cultural, care în ansamblul său conferă identitate locului și locuitorilor, la rândul lor responsabili de transmiterea acestei moșteniri către viitor.

TIPOLOGIA GOSPODĂRIILOR

1. Gospodăria cu curte închisă și întărită (gospodăria cu ocol întărit) este cel mai reprezentativ tip de gospodărie specific satului brănean.

Acest tip de gospodărie s-a născut ca urmare a necesităților economice locale și de securitate a bunurilor materiale, precum și a adaptării la condițiile de mediu. Populația din zonele forestiere de deal și de munte, prin specificul ocupațiilor tradiționale și prin împrejurările în care le desfășoară, a aflat în această gospodărie țărănească cu curte închisă și întărită o formă adecvată de arhitectură, care răspundea nevoilor sale. Acestea sunt amplasate pe platouri mai înalte, însoțite și sunt specifice tipului cel mai arhaic de așezare, de tip risipit, situate pe înălțimi, cum este cazul satelor Moieciu de Sus, Sohodol, Peștera, Fundata, parțial Șimon, Poarta etc. Gospodăriile sunt construite pe fața muntelui sau a dealului, pentru a alterna cu ușurință culturile agricole montane cu pășunile și chiar cu fânețele, urmând ca de pe pantele neînsoțite, mai umede, să obțină recolte abundente de fân. Amplasarea s-a făcut pe coaste, acestea fiind neînundabile și în general ferite de umezeală, orientarea fiind către sud și sud-est.

Gospodăria cu ocol se împarte în câteva subtipuri și variante în funcție de tipul de ocupație al oamenilor:

- gospodăria cu șură;
- gospodăria cu crosnie (adăpostul pentru vite).

Diferențierea constă în faptul că la casele cu crosnie nu întâlnim șura și invers, la cele cu șură lipsește crosnia.

2. Gospodăria pe trei laturi

Pe măsura utilizării noilor materiale de construcție (mai întâi în cuprinsul aglomerărilor mai mari de gospodării) precum și dispariției cauzelor inițiale care le-au generat, gospodăriile cu curte închisă și întărită suferă schimbări sensibile pe plan morfologic și structural, până la părăsirea sistemului însuși. Astfel se dezvoltă tipul de gospodărie deschisă, cu casa și anexele dispuse pe trei laturi, respectiv pe două laturi. La drum dispore



Fig. 28, 29: Gospodărie cu ocol întărit, casa cu crosnie; satul Păstăria, comuna Moeciu.

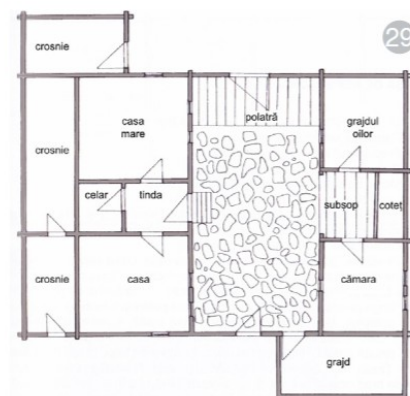
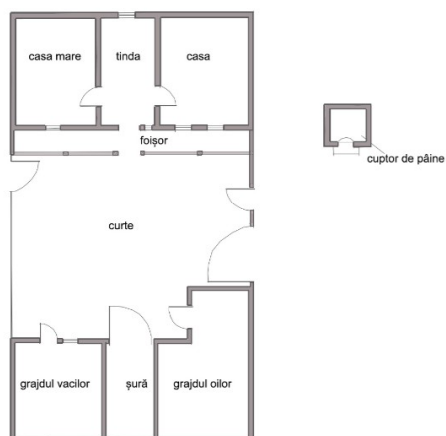


Fig. 30, 31: Gospodărie cu ocol întărit, casa cu crosnie; satul Poarta, comuna Bran.



Fig. 32, 33: Gospodărie cu ocol întărit, casa fără crosnie; satul Sohodol, comuna Bran.

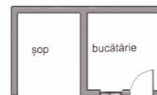




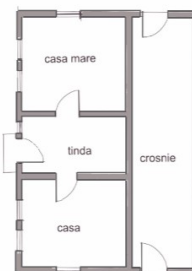
38



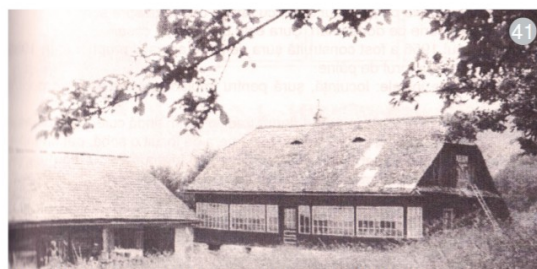
40



bătătură



39



41

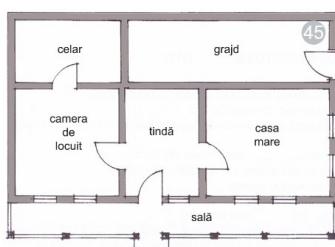
Fig. 38, 39: Gospodărie pe trei laturi, alcătuită din casă (fără crosnie, cu foisor), șură și polatră; sat Predeluț, comuna Bran.

Fig. 40, 41: Gospodărie pe trei laturi, alcătuită din casă cu crosnie și anexe gospodărești; sat Măgura, comuna Moeciu.

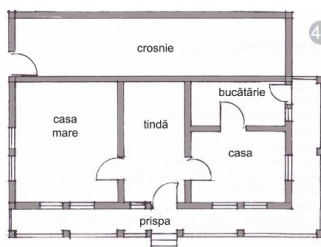
4. Gospodăria cu curte deschisă

Reprezintă tipul predominant în toate satele brăne, generalizat în cursul secolului XX. Se întâlnesc mai multe variante, clasificate în funcție de cele două componente de bază ale gospodăriei – locuința și adăpostul pentru vite - și anume:

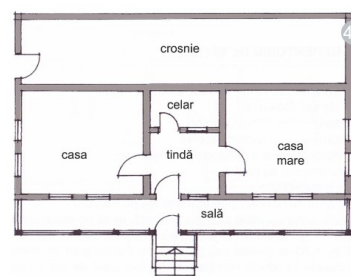
- casa cu crosnie;
- casa cu crosnie și grajd separate;
- casa cu șură;
- casa fără crosnie sau fără grajd.



45



47



49



46



48



50

Fig. 45, 46: Gospodărie cu curte deschisă - casa cu grajd și celar; satul Fundata, comuna Fundata.

Fig. 47, 48: Gospodărie cu curte deschisă - casa cu crosnie; satul Cheia, comuna Moeciu.

Fig. 49, 50: Gospodărie cu curte deschisă - casa cu crosnie și sală cu decor traforat, închisă cu geamlâc; satul Fundata, comuna Fundata.

5. Gospodăria cu casa pe două nivele

Aceasta se înscrie de fapt în categoria gospodăriei cu curte deschisă, cu deosebirea că

aici casa este dezvoltată pe înălțime. Acest tip este specific pentru arhitectura în pantă, unde temelia formează un spațiu închis, utilizat ca și pivniță și/sau grajd.

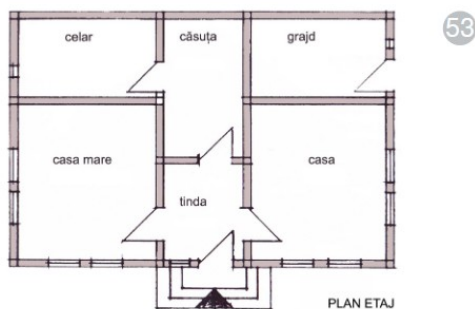


Fig. 53, 54: Casă pe două nivele;
satul Șimon, comuna Bran.

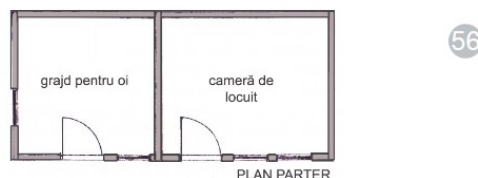
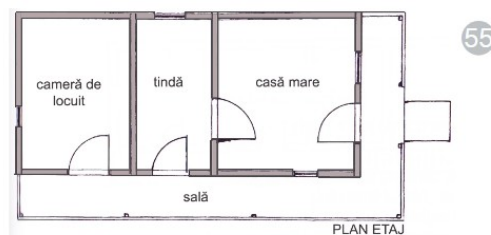


Fig. 55, 56, 57: Casă pe două nivele;
satul Moeciu de Jos, comuna Moeciu.

6. Adăposturile temporare

Acestea reprezintă o componentă importantă și distinctă a gospodăriei tradiționale brănene. Cele mai multe se întâlnesc pe ambii versanți ai satului Moeciu de Sus. Aceste „hodăi” au fost folosite fie în exclusivitate pentru vite și fân, fie ca locuință în timpul recoltatului fânului dar le întâlnim și pe cele care conțin spații distincte pentru cele două utilizări: cameră de locuit și șură cu grajd.

7. Instalații de tehnică populară și ateliere meșteșugărești

În zona Branului găsim următoarele tipuri de instalații de tehnică populară și ateliere meșteșugărești: gater, moară de apă, piuă de prelucrare a fibrelor, vâltoare pentru îngroșatul și spălatul textilelor, darac pentru scărmanatul lânii și mașină de tors, ateliere de tâmplărie, ateliere de fierărie, ateliere de țesut etc.

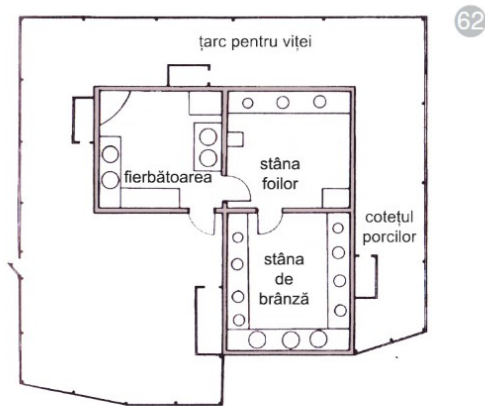


Fig. 62, 63: Stână (complex pastoral); sat Moeciu de Sus, comuna Moeciu.

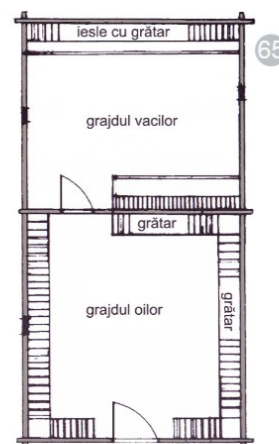
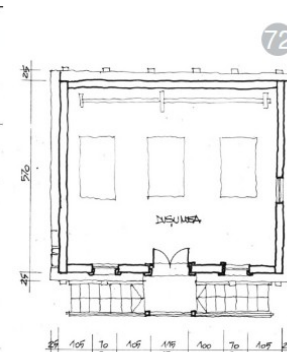
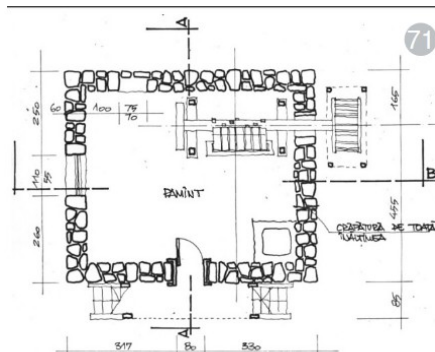


Fig. 65, 66: Hodaie și hodăiță cu funcțiile inițiale de locuință temporară și adăpost pentru vite; sat Șimon, comuna Bran.



Volumele acceptate vor fi simple, iar planurile predominant rectangulare, conform tipologiilor locale. Se acceptă abateri de la forma în plan, cât timp aspectul general al construcției se încadrează în specificul local. Acestea vor fi argumentate prin studiul de amplasament, cerut la Anexa 1.

Traveile de fațadă vor fi gândite conform specificului local.

3.2 PREVEDERILE P.U.G.

Trecerea în intravilan se realizează prin etapa PUZ și implică modernizarea drumului, stabilirea unor indici urbanistici specifici zonei funcționale și organizarea spațiilor într-o formă coerentă.

Zona studiată / adiacenta terenului are funcțiunea dominantă de locuire (la sud-vest) și teren extravilan - faneata.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Situația juridică a terenurilor va fi reglementată prin acte juridice ce vor avea la bază documentații topografice și reglementările urbanistice din prezentul proiect.

Pentru propunerile de conversie urbană și remodelare a zonei s-au avut în vedere următoarele criterii:

- Respectarea, cât mai mult posibil, a limitelor de proprietate existente;
- Propunerea de dezmembrare care are ca scop configurarea drumurilor ce vor deveni domeniu public are caracter de obligativitate;
- Modernizarea infrastructurii rutiere;
- Implementarea unor standarde moderne de locuire;
- Profile stradale adaptate nevoilor contemporane;
- Măsuri de protecție împotriva apelor și alunecărilor de teren.

Se propune reinterpretarea elementelor tradiționale locale și edificarea unor construcții noi cu design contemporan, reconstrucția și revitalizarea unor simboluri locale specifice zonei.

Zona se dezvoltă treptat într-un nou centru turistic. Funcțiunea turistică va încuraja vizitarea localității și va crea un flux corespunzător de vizitatori, între Brașov și localitate, prin intermediul rețelei carosabile publice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural

Potențialul natural al zonei este dat de:

- terenul accidentat pe direcția nord-sud;
- accesibilitatea (drum între parcele);
- lipsa funcțiunilor complementare;
- potențial natural și comercial/turistic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației auto, modernizarea și completarea arterelor de circulație

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Amenajarea carosabilului înseamnă modernizarea străzii prin adoptarea unui profil corespunzător.

Prin proiect se propune modernizarea străzii la două benzi de circulație de câte 3,00 m, cu trotuare bilaterale de 1,50 m – domeniul public. Lățimea totală a drumului va fi de 9,00m.

Toate străzile vor avea îmbrăcăminte de asfalt, racordate la rețeaua stradală existentă.

- Pe latura de est s-a propus realizarea unui drum de legătură înfundat ce deservește o parcelă pentru o locuință de vacanță / funcțiune turistică;

Accese carosabile

Spre incintele proprietăților accesul se realizează direct din stradă, prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces.

Circulația pietonală

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățimea de minim 1,50 m pe ambele sensuri.

Spații verzi adiacente drumului

Întreaga suprafață de teren rămasă liberă va fi considerată și amenajată drept spațiu verde. Aceasta va fi însemănată cu iarbă / gazon, asigurându-se în prealabil stratul vegetal corespunzător, după sistematizarea verticală propusă.

Profile transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru arterele de circulație

În profil longitudinal drumurile vor fi astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Ca regulă generală, în profil transversal s-a propus realizarea unei părți carosabile de minim 6,00 m având două benzi de circulație cu pante transversale ce asigură dirijarea, colectarea și descărcarea apelor de suprafață și trotuare bilaterale.

PROFILUL 1-1

Caracteristic pentru strada principală cu CF 104128

- sens dublu de circulație -

Constă în (profil preluat din PUZ aprobate în zona):

- 2 benzi de circulație de 3,00 m, câte una pe fiecare sens, pentru circulație auto;
- trotuare stradale, adiacente străzii, bilaterale cu lățimea de 1,50 m;

PROFILUL 2-2

La interior, doar cu rol informativ

- acces parcela / fundatura -

Constă în:

- alee semicarosabila cu circulație de 5,00 m, pentru circulație auto și pietoni;

Amenajarea accesului poate avea și alta configurație, dar trebuie să țină cont de:

- panta mare a terenului;
- realizarea unei alei semicarosabile, cu circulație de minim 3,50 m pentru circulație auto și circulație de minim 1,50 m pentru pietoni;
- realizarea unei zone largite de întoarcere;
- realizarea unui tronson largit care să permită depășirea de minim 5,00 m lungime.

Acesta este profilul generic de la interior, este prezentat doar cu rol informativ și pentru stabilirea unui cadru coerent de dezvoltare.

Sistematizare verticală

Elaborarea fazei D.T. / P.T. (documentație tehnică / proiect tehnic) va necesita analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin adaptarea corectă a construcțiilor la teren. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală se va avea în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale, pentru obiectivele propuse, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare dirijării, colectării și evacuării apelor de suprafață.

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face:

- pe platforme de parcare la nivelul solului;
- în parcări subterane sub construcțiile propuse la subsol.

Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei/zonei funcționale studiate, sau grupate pe o platformă amplasată în lungul drumului pe zona carosabilă acolo unde sunt prevăzute în proiect.

Structura rutieră

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat în faza de proiect tehnic.

Documentația va fi elaborată în concordanță cu reglementările din legislația privitoare la încadrarea și proiectarea căilor de comunicație rutieră și a angajării vehiculelor pe

drumurile publice și incinte economice, precum și cu respectarea Legii nr. 50 / 1991 actualizată privind autorizarea executării construcțiilor.

Pentru zonele de parcare și circulații pietonale se vor adopta soluții de pavare ecologică: pavaje permeabile, dale de gazon, piatra naturală, pavaje înerbate.

– INDICATORII PROPUȘI;

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Suprafața terenului deținută de beneficiari este de 5550 mp.

Suprafața terenului ce se va studia prin PUZ = 5687 mp.

Suprafața terenului reglementată prin PUZ este de 5550 mp.

REGLEMENTARI SPECIFICE:

I. ZL - ZONA LOCUINTE

Funcțiunea dominantă: zona locuințe cu funcțiuni și dotări caracteristice locuirii;

Localizare: parcela CF 104064;

Regim de înălțime maxim: S/D+P+E+M;

POT max. = 20%;

CUT max. = 0,8;

Înălțimea maximă: 11 m

Minim 30% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Suprafața minimă parcelă: 1000 mp.

Funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- locuire
- anexe gospodărești (garaj, magazie unelte de grădinarit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate;
- mobilier urban (locuri de joacă pentru copii, spații de agrement și sport).

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- Se pot propune locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

- Se pot propune spre amenajare clădiri (locuințe individuale izolate sau cuuplate) conform specificului localității sau reinterpretarea elementelor tradiționale în stil contemporan.
- Se va ține cont de **Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural ZONA BRAN**, elaborat de OAR.
- Mansarda se poate organiza în spațiul rezultat pe maxim un nivel - acolo unde este specificat, în volumul acoperisului, cu respectarea normativului de amenajare a mansardelor, prin amenajarea unor apartamente tip penthouse cu scară interioară, cu acces de la etajul anterior.
- Pentru construcțiile propuse se impune protejarea fundațiilor și eventualul nivel subteran cu hidroizolație dacă studiul geotehnic identifică ape în subsol;
- Forma acoperisului respectă specificul local, astfel ca nu se vor accepta construcții cu pante mici.
- Fundațiile și dimensionarea construcțiilor din această zonă vor ține cont de natura terenului în panta.

II. **ZT - ZONA FUNCȚIUNI TURISTICE**

Funcțiunea dominantă: zona funcțiuni turistice, funcțiuni complementare, comerț prestări servicii, subzonă mixtă cu funcțiuni și dotări caracteristice turismului;

Localizare: parcela CF 104064;

Regim de înălțime maxim: S/D+P+E+M

POT max. = 20%;

CUT max. = 0,8;

Înălțimea maximă: 11 m

Minim 30% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Suprafața minimă parcelă: 2000 mp.

Funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- turism;
- comerț;
- alimentație publică;
- prestări servicii specifice turismului;
- case de vacanță, locuință administrator;
- anexe gospodărești (garaj, magazie unelte de grădărit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate;

- locuri de joaca pentru copii;
- spații de agrement și sport;
- servicii profesionale nepoluante.

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- Se va tine cont de **Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural ZONA BRAN**, elaborat de OAR.
- Alimentația publică se admite amplasarea doar la parterul constructiilor cu condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- Servicii profesionale nepoluante - se interzice amplasarea atelierelor poluante;
- Construcții cu destinația de sport și agrement, săli cu aparate de forță și alergare, bazin de înot, spa și masaj;
- Spații comerciale tip: mini-market (de mici dimensiuni) – maxim 100 mp ACD;
- Pentru construcțiile propuse se impune protejarea fundațiilor si eventualul nivel subteran cu hidroizolație dacă studiul geotehnic identifica ape în subsol;
- Forma acoperisului respecta specificul local, astfel ca nu se vor accepta constructii cu pante mici;
- Mansarda se poate organiza în spațiul rezultat pe maxim 2 nivele - acolo unde este specificat și pentru spațiile cu funcțiuni complementare, în volumul acoperisului, datorită lății mai mari, cu respectarea normativului de amenajare a mansardelor, prin amenajarea unor apartamente tip penthouse cu scară interioară, cu acces de la etajul anterior.
- Fundațiile și dimensionarea construcțiilor din această zonă vor ține cont de natura terenului în pantă.

REGLEMENTARI GENERALE:

Funcțiuni interzise pentru zonele și subunitățile aferente - pentru ZL, ZT:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție ori prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de șantier, pe durata existenței șantierului;
- depozitare de orice tip;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectarea deșeurilor;
- Spații comerciale medii sau mari;
- Stații de întreținere auto;
- surse de poluare chimică;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile adiacente.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel.

Nu se vor accepta construcții cu pante mici ale acoperișului și elemente nespecifice zonei.

REGLEMENTARI CIRCULAȚII ȘI SPAȚII VERZI:

Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca spațiu verde. Spațiile verzi vor fi în procent de minim 30% din suprafața terenului. Aceasta constituie zona liberă aferentă fiecărei zone funcționale.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

III. **Zona circulații – modernizare strada principală, carosabil și pietonal**

Zona de circulații se compune din drumuri carosabile și pietonale.

Se propune modernizarea drumului actual (fără categorie) la strada de categoria a III-a cu două benzi de câte 3,00 m, cu trotuare bilaterale, rigole și zid de sprijin (dacă este cazul) de minim 1,50 m lățime.

Acces:

Spre incintele proprietăților, accesul se realizează direct din stradă, prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces și amenajare de podețe, prevăzute cu pante proiectate care să

asigure dirijarea colectarea și descărcarea apelor de suprafața spre zonele verzi.

Circulația pietonală:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m. În incinta proprietăților, circulația pietonală se va realiza prin sectoare pavate.

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face în garaje amplasate la parterul sau demisolul / subsolul construcțiilor și pe platforme de parcare.

Accesele în incinte se vor face: direct din drum prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces sau prin strada/fundatura de acces propusa.

În profil longitudinal străzile vor fi astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Locurile de parcare se vor dimensiona astfel încât să respecte:

- pentru locuințe/apartamente cu 3 camere cu o suprafață desfășurată de până la 100 mp se va asigura minim un loc de parcare;
- pentru locuințe/apartamente cu mai mult de 3 camere cu o suprafață desfășurată mai mare de 100 mp se vor asigura minim 2 locuri de parcare;
- pentru spațiile cu funcțiuni complementare se va asigura minim 20% locuri suplimentare pentru vizitatori (minim 1 loc de parcare);
- pentru spațiile comerciale se vor prevedea 1/2 locuri de parcare raportate la numărul de angajați (minim 2 locuri de parcare);
- pentru spațiile cu funcțiunea de comerț și alimentație publică se vor prevedea suplimentar 1/4 locuri de parcare raportate la numărul clienților estimați (minim 3 locuri de parcare);

Acestea se vor detalia la etapele viitoare, după consultarea avizelor de specialitate.

Mobilierul urban

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc. Mobilierul urban poate fi format și din mobilier pentru locurile de joacă pentru copii și platformele pentru sport.

Zona verde – teren liber amenajat

Fără a fi clar definită ca zona funcțională „zona verde”, terenul liber de construcții, amenajat ca spațiu verde va fi de minim 30% din suprafața fiecărui lot și are ca finalitate asigurarea calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației. Terenul amenajat ca spațiu verde va avea o configurație compactă.

Administrarea spațiilor verzi prevăzută în prezenta documentație, revine în întregime

proprietarului sau administratorului terenului, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare.

Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca spatii verzi.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice sau juridice au urmatoarele obligatii:

- sa nu depoziteze deseuri, pe spatiile verzi;
- sa respecte regulile de protectie impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- sa nu produca taieri neautorizate de arbori;
- sa asigure protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a mediului si a calitatii vetii;

Alți indici urbanistici și reglementări:

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin stabilirea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (alinimentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurimile etc.).

În zona nu există o aliniere a construcțiilor bine definită, caracteristica zonei fiind „case imprastiate”. Amplasarea construcțiilor este determinată de mai mulți factori (destinație, relief, orientare față de punctele cardinale, accesibilitate).

Retragerile și regimul de aliniere sunt prevăzute pe planșa de reglementări și în profilele stradale. În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi.

Retragerea construcțiilor se impune astfel pentru:

- Evitarea efectului de tunel dat de înălțarea construcțiilor aliniate la strada;
- Crearea de spații verzi plantate, alveole cu vegetație și mobilier urban – păstrarea sau plantarea de vegetație de aliniament;
- Crearea unui culoar pentru asigurarea utilitatilor;
- În profil transversal, alinierea / amplasarea construcțiilor se va face astfel încât înălțimea construcției să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al alinimentului opus, conform art. 23, paragraf (2) din Regulamentul General de Urbanism;
- Înălțimea maximă a clădirii măsurată la nivelul terenului la cornisa va respecta înălțimea maximă prevăzută prin indicii prezentați la zonificarea funcțională.

Amplasarea în interiorul parcelei

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 2,00m, dacă pe fațada respectivă sunt prevazute ferestre și 0,60 m, dacă pe fațada respectivă nu sunt ferestre;

În funcție de numărul de construcții care se vor amplasa în interiorul parcelei se vor respecta:

- Normele de însorire și iluminat natural - respectă aliniatul (1) al art. 3 al **ordinului nr. 119 / 2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și anume “*amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate*” și aliniatul (2) – “*În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)*”.
- Retragerile minime obligatorii: 5,00 m față de aliniamentul reglementat prin prezentul PUZ;

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime de maxim 1,80 m, cu un soclu de maxim 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- Împrejmuirile dinspre vecini vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Împrejmuirile vor fi supuse autorizării în aceleași condiții cu clădirile.

Însorirea construcțiilor

Analizarea însoririi se face pe baza unui studiu specific a părților umbrite și însorite ale construcției, perioada de însorire precum și umbra purtată a construcției față de clădirile învecinate.

Ațiunea bactericidă și antirahitică a razelor soarelui este eficientă când fațadele construcției sunt expuse radiațiilor solare timp de 2-3h /zi la solstițiul de iarnă.

Lumina solară primită de o construcție poate fi:

- directă
- difuză
- reflectată (neglijabilă în calculul însoririi)

Lumina directă și difuză asigură iluminatul natural.

Lumina difuză este constantă, vine din toate direcțiile și este în funcție de suprafața vizibilă a bolții cerești.

Asigurarea duratei de însorire se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea corectă a construcției.

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri.

BILANȚ TERITORIAL pentru suprafața studiată S = 0,55 ha

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	ZL - ZONA LOCUINTE Regim de înălțime: S/D+P+E+M POT max. = 20%; CUT max. = 0,8; Înălțimea maximă: 11 m Zona verde amenajată minim 30% din suprafața parcelei. Suprafața minimă parcelă: 1000 mp. Circulații (suprafața de teren ce va trece în domeniul public pentru modernizare drum.	-	-	1004	95,08
				52	4,92
	Total suprafața parcela CF 104064, Fundată	1056	100	1056	100
2	ZT - ZONA FUNCȚIUNI TURISTICE Regim de înălțime: S/D+P+E+M POT max. = 20%; CUT max. = 0,8; Înălțimea maximă: 11 m Zona verde amenajată minim 30% din suprafața parcelei. Suprafața minimă parcelă: 2000 mp. Circulații (suprafața de teren ce va trece în domeniul public pentru modernizare drum.	-	-	4420	98,35
				74,00	1,65
	Total suprafața parcela CF 104068, Fundată	4494	100	4494	100
3	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ ÎN PUZ	5550	100	5550	100

Total suprafața de teren ce va trece în domeniul public pentru modernizare drum: 126mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Echiparea cu utilități:

Se va studia posibilitatea extinderii rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații) până la obiectivele propuse.

Studii și avize:

Se vor întocmi studii adiacente, dintre care menționăm:

- studiu topografic;
- studiu geotehnic;
- studiu de alimentare cu apă și canalizare (necesar avizului SGA);
- studiu de alimentare cu energie electrică.

Aceste studii se vor completa în etapele viitoare cu studii privind utilizarea de energii alternative, alimentare cu gaze naturale și pentru introducerea rețelelor de comunicații.

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism și se vor introduce în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

3.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ, PROPUNERI PENTRU DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care fac obiectul planurilor de gestionare a deșeurilor sunt:

- deșeuri menajere rezultate în urma activităților casnice (resturi alimentare);
- deșeuri vegetale rezultate din întreținerea zonelor verzi amenajate;
- ambalaje (sticle și pungi de plastic, cutii de aluminiu, etc.);
- deșeuri din construcții și demolări rezultate în perioada execuției;

Chiar dacă o parte din deșeurile menționate mai sus sunt biodegradabile, prin procesul de putrefacție zona poate deveni un pericol bacteriologic. De asemenea depozitarea improprie a deșeurilor afectează negativ mediul și imaginea ansamblului.

În zonă nu există deșeuri periculoase.

În prezent, nu există o stație de sortare a deșeurilor menajere.

Se propune amenajarea de platforme de colectare selectivă a deșeurilor în containere îngropate, amplasate în apropierea căilor de acces, în zone ușor accesibile, protejate cu perdele de vegetație, conform normelor în vigoare.

3.8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ȘI PROTECȚIE SANITARĂ. MĂSURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR

3.8.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu

În prezent, zona nu prezintă surse majore de poluare.

Măsurile de protecție se vor completa o dată cu începerea demersurilor de avizare și obținere a avizelor: DSP, SGA și Mediu, pentru care este necesar obținerea avizului de oportunitate.

Surse de poluanți pentru sol și subsol nu există, toate construcțiile fiind obligatoriu

aliniat normelor existente.

Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului:

- Evacuarea gazelor arse provenite de la centralele termice proprii se face în atmosferă, noxele conținute de gazele de ardere după pătrunderea în atmosferă și dispersia lor încadrându-se în limitele admise pentru concentrațiile din aer și de la sol.
- Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură conform Legii Protecției Mediului.
- Investitorii au următoarele obligații:
 - să nu desfășoare activități poluante în zonă;
 - să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare;
 - apele uzate menajere sunt evacuate în canalizarea menajeră. Toate construcțiile vor fi obligatoriu racordate la rețelele de canalizare ce vor fi extinse pentru a servi nevoilor întregului amplasament;
 - depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, pe platforme dedicate, respectând toate normele sanitare;
 - se vor organiza suprafețe pentru spații verzi prin plantarea de copaci, arbuști, gard viu, înierbare și aliniamente plantate de protecție pe minim 30% din suprafața terenului – tot ceea ce poate contribui la o agrementare a zonei, o utilizare maximă a terenului existent. Toată suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și a circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde.

3.8.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.

- Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile de amplasare, fundare.
- La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118 / 99, Ord. 60 / 97; Ord. 87 / 2001; Ord. 775 / 98.
- Categoria de importanță a clădirilor cu funcțiunea de locuințe este “C” (importanță normală) și „D” (importanță redusă).
- Clasa de importanță a clădirilor cu funcțiunea de locuințe va fi „III” (importanță normală) și IV (importanță redusă).
- Categoria de importanță a clădirilor și clasa de importanță a clădirilor cu funcțiunea complementară se stabilește conform cu Hotărârea nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 352 din 10 decembrie 1997.
- Proiectarea și execuția instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendii datorită instalațiilor:
 - instalațiile de apă – canal, conform Normativ I-9; NP-086 / 2005;
 - instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01 / 2004.
- Se va asigura circulația și intervenția mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate în pericol, iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distanțe cât mai scurte.

- Riscul de incendiu în astfel de zone este mic datorită reglementărilor detaliate și a vecinătății factorilor de control. Construcțiile noi vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistență la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.
- Pentru prevenirea și stingerea incendiilor se prevede echiparea cu rețea de hidranți stradali.
- Masurile de protecție se vor completa o dată cu începerea demersurilor de avizare și obținere a avizelor, pentru care este necesar obținerea avizului de oportunitate.

3.8.3. Gospodărirea deșeurilor

- Din activitatea desfășurată rezultă doar deșeuri menajere, constituite din resturi menajere, hârtie, carton. Deșeurile menajere se colectează în containere metalice sau de plastic și vor fi ridicate periodic și transportate de către o firmă de salubritate, pe bază de contract.
- Deșeurile se vor colecta selectiv în pubele separate pe categorii.
- Pe spațiul public se vor amplasa de asemenea coșuri de gunoi pentru vizitatori / pietoni, prin corpuri de mobilier urban individuale sau amplasate pe stâlpii de iluminat. Se recomandă selectarea pe categorii de deșeuri și folosirea unor culori care să nu afecteze vizual – specifice zonei.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Suprafața de teren ce face obiectul acestui PUZ este proprietate privată a persoanei fizice Badea Marcela, la care se adaugă un teren domeniu public al Primăriei Fundata cu suprafața de aproximativ 137 mp – drum CF 104128.

Situația juridică a terenurilor va fi reglementată prin acte juridice ce vor avea la bază documentații topografice și reglementările urbanistice din prezentul proiect PUZ.

Terenul aflat în proprietatea Primăriei Fundata, se va moderniza și va avea destinația drum, aflat în domeniul public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Planul Urbanistic Zonal aprobat devine instrumentul tehnic în activitatea Consiliului Local Fundata, pe problemele legate de gestiunea și dezvoltarea urbanistică a localității. Pe baza acestuia se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Categoriile principale de intervenție sunt structurate și precizate de-a lungul materialului prezentat privind organizarea urbanistică, zonificarea funcțională a teritoriului, dezvoltarea activităților economico-sociale, echiparea tehnico-edilitară, înlăturarea

disfuncționalităților, relațiile în teritoriu și investițiilor publice. Acestea reprezintă măsuri de canalizare a eforturilor în vederea materializării programului de dezvoltare.

Priorități de intervenție:

- reglementarea circulației;
- stabilirea aliniamentelor;
- echiparea cu utilități;
- executarea de construcții și amenajări propuse.

Terenul studiat fiind proprietatea particulară a persoanelor juridice, investițiile sunt susținute financiar de către proprietarii tabulari ai terenurilor. Pentru obținerea autorizației de construire se vor realiza lucrările necesare de extindere a rețelelor de utilități și trama stradală.

Zona va deveni un punct de interes turistic cu acces indirect dinspre Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav și viitoarea autostradă, în legătură cu dotările existente.

Construcțiile propuse prin acest PUZ, vor avea un procent de ocupare al terenului mic, pentru a permite o amenajare peisageră specifică unor construcții moderne de nivel premium, cu spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii și zone de agrement și sport. Regimul de înălțime și procentul de ocupare al terenului sunt o propunere pentru etapa aviz de oportunitate și se vor studia mai în detaliu la etapa următoare de întocmire și avizare PUZ.

Se dorește o organizare a spațiilor pe verticală (deci, o ridicare a regimului de înălțime al clădirilor), pentru a elibera cât mai mult din teren pentru funcțiuni recreative și amenajări peisagere.

Restricțiile date de panta terenului au determinat forma actuală a amenajării.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Pentru detalii suplimentare și o bună înțelegere a soluției prezentate la faza PUZ s-au realizat detalii cu ilustrarea de temă aferentă propunerilor. O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural și peisajul construit.

Este necesară o conlucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încât zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu.

Se vor realiza procedurile de informare și consultare a populației în etapele: pregătitoare, elaborarea propunerilor supuse spre avizare precum și în etapa finală.

Construcțiile vor fi placate cu piatră + lemn și constituie o reinterpretare a elementelor de design tradițional manifestate pe plan local, reinterpretarea șurilor tradiționale săsești. Amenajarea se afla în afara zonelor centrale, tradiționale sau a zonelor protejate, astfel ca nu perturbă specificul local.

Marea majoritate a spațiilor vor servi funcțiunea de locuințe folosite preponderent în scop turistic, dar și funcțiuni specifice complementare.

– CATEGORIILE DE COSTURI

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism

Conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2000* privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Etapizarea lucrărilor de implementare a investiției după aprobarea PUZ:

- lucrări cadastrale de dezlipire a suprafețelor de teren necesare modernizării drumurilor și pentru crearea circulațiilor interioare;
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare din zonă pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de proiectare, avizare și execuție a obiectivelor de investiții propuse.

Terenul studiat fiind proprietate particulară, investițiile vor fi susținute financiar din bugetul privat al beneficiarului.

Drumurile publice și lucrările la rețelele publice sunt responsabilitatea administrației locale, oportunitatea investiției fiind hotărâtă în consiliile locale și aprobate în bugetele anuale ale instituției.

Drumurile și rețelele din interiorul perimetrului PUZ, fiind pe proprietate privată, realizate pentru interese private se vor amenaja pe cheltuiala beneficiarului investiției.

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar – Badea Marcela.

Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Prezenta documentație vizează și terenuri din domeniul public - drumul.

După obținerea avizului de oportunitate se vor înainta studii și documentații pentru obținerea de avize și acorduri pentru definitivarea acestor informații.

Prezenta documentație nu are termen de valabilitate, însă perioada estimată de implementare a investițiilor are în vedere o perioadă de 5 ani cu posibilitate de prelungire.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Categoriile de costuri	Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUZ pentru zona analizata.	Fonduri private
A2. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții private .	Fonduri private
B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	
B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă ; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private .	Fonduri private
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții private .	Fonduri private
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții publice realizate pe domeniul privat	Fonduri private

Următoarea faza de proiectare va fi cea de demarare a proiectului P.U.Z. pentru care este necesar avizul de oportunitate. După aprobarea în Consiliul Local Fundata a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Întocmit,
dr.arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
arh. Georgeta Sansebeș

SC SANNIS CONCEPT DESIGN SRL
J08/739/2007, CUI 21341493
Brasov, Str. Avram Iancu, nr. 48A, scara B, ap. 18
Tel./fax: 0368 002 231
Mobil: 0721 379 925
0721 379 926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ

**FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINȚE, CASE DE VACANȚĂ ȘI SERVICII TURISTICE
(conform C.U. nr. 75 / 06.02.2025)**

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările urbanistice.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul prezentei documentații P.U.Z.

Odată aprobat, împreună cu documentația P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525 / 1996 republicat și Legea nr. 350 / 2001 cu toate modificările și completările ulterioare.

DATE GENERALE

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE PUZ - FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINȚE, CASE DE VACANȚĂ ȘI SERVICII TURISTICE
(conform C.U. nr. 75 / 06.02.2025)

Amplasament: CF. 104064 si 104068, FUNDATA, jud. BV

Beneficiar: BADEA MARCELA

Proiectant general: S.C. SANNIS Concept Design S.R.L.
Arh. Sansebeș Georgeta
Dr. Arh. Sansebeș Radu-Mihai
Arh. Bereczk Lorand Alexandru

Număr proiect: 1 / 2025

Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

S.C. SANNIS S.R.L.
Braşov, str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com, sansebesradumihai@yahoo.com

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE.....	1
CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	2
I. DISPOZIȚII GENERALE:.....	3
1. ROLUL R.L.U.....	3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:.....	3
3. DOMENIUL DE APLICARE:.....	4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR..4	
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:.....	4
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
Art. 1. Asigurarea echipării edilitare.....	5
Art. 3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor.....	5
Art. 4. Indicii de ocuparea ai terenului.....	5
Art. 5. Lucrări de utilitate publică.....	5
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR ...6	
6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii.....	6
Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale.....	6
Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice.....	6
Art. 3. Amplasarea față de aliniament / axul străzii.....	6
Art. 4. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei.....	6
Art. 6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	7
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	7
Art. 1. Accese carosabile.....	7
Art. 2. Accese pietonale.....	8
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.....	8
Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară.....	8
Art. 2. Realizarea de rețele edilitare.....	8
Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare.....	9
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.....	9
Art. 1. Parcelarea.....	9
Art. 2. Înălțimea construcțiilor	9
Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor.....	9
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.....	10
Art. 1. Parcaje.....	10
Art. 2. Spații verzi.....	10
Art. 3. Împrejurimi.....	10
IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	10
Art. 1. Unități și subunități funcționale	10
Art. 2. Bilanț Teritorial.....	11
Art. 3. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale.....	12
V. DISPOZIȚII FINALE.....	17
Art. 1. Autorizarea directă:.....	17
Art. 2. Implementarea investițiilor propuse.....	17
Art. 3. Litigii.....	18
Art. 4. Anexele regulamentului.....	18

I. DISPOZIȚII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.

- a) Regulamentul local de urbanism aferent prezentului P.U.Z. prezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice:
- explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia;
 - cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat;
 - împreună cu partea desenată, studiile și părțile caracteristice, odată aprobat constituie un instrument administrativ de organizare a teritoriului considerat.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII:

- a) Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza:
- Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) și R.G.U. aferent P.U.G. Fundata, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Fundata;
 - Certificatul de Urbanism nr. 75 din 06.02.2025 emis de către CJ BRasov;
 - Avizul de oportunitate nr. 7 din 04.08.2025 emis de către CJ Brasov;
 - Ridicare topografică pe coordonate STEREO 70 Marea Neagră cu situația actuală¹;
 - Extrasele CF 104064 și CF 104068;
 - Tema de proiectare întocmită de beneficiar;
 - Condițiile din avizele cerute prin Certificatului de Urbanism.
- b) Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau în complementare a acestuia.
- c) La baza elaborării R.L.U. mai stau:
- Plan de Amenajarea Teritoriului Județean (P.A.T.J.) Brașov, proiect elaborat de către Institutul de Proiectare din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București, proiect nr. 14 / 2002;
 - Strategiei de dezvoltare a Regiunii Centru, din cadrul Planului de Dezvoltare Regională 2007-2013;
 - Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) ale Zonei Metropolitane Brașov 2030;
 - Ghidul de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – „Zona Bran” realizat de OAR.
 - Documentare la fața locului.

1 avizată de către Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate imobiliară Brașov pentru zona studiată

d) Baza legală:

- Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind *amenajarea teritoriului și urbanismul*, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 373 din 10 iulie 2001, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind *autorizarea executării lucrărilor de construcții*, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu completările și modificările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Ghidul M.L.P.A.T. privind *metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal* (indicativ GM-010-2000);
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007 privind *reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, publicată în Monitorul Oficial al României la 10 Noiembrie 2009, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 135 / 2014 privind *reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 753 din 16 octombrie 2014.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe orice teren reglementat de PUZ.
- Proiectul este inițiat de către BADEA MARCELA pentru întocmire PLAN URBANISTIC ZONAL – FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE, CASE DE VACANȚĂ ȘI SERVICII TURISTICE, pentru teren situat în COMUNA FUNDATA, JUD. BRAȘOV, CF. 104064 și 104068.
- Prin HCL-ul de aprobare documentația PUZ devine document administrativ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Sect. 1.

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

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege și de prezentul regulament.
- După aprobare PUZ, terenul arabil situat în extravilan localității, pe teritoriul administrativ al comunei Fundata, va fi inclus în intravilanul localității.

c. Conform legii, prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

d) Măsurile stabilite de acest regulament urmăresc extinderea intravilanului si actualizarea reglementarilor pentru zona cu funcțiune turistice.

Sect. 2.

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

Art. 1. Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

b) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

c) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

d) Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Art. 3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Art. 4. Indicii de ocuparea ai terenului

a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație.

b) Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

Procentul de ocupare al terenului: POT max. = 20%;

Coeficientul de utilizare al terenului: CUT max. = 0,8.

Art. 5. Lucrări de utilitate publică

a) În prezenta documentație de urbanism nu sunt prevăzute funcțiuni publice.

b) Domeniul public este alcătuit din bunurile prevăzute la art. 136 alin. (3) din Constituție, din cele stabilite în anexele nr. 2-4 și din orice alte bunuri care, potrivit legii sau

prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Sect. 1.

6. Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.
- b) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi;
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea regimului de aliniere propus și respectarea normelor legislative în vigoare.
- b) Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare și exploatare se vor autoriza cu avizul Administratorului de Drumuri.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament / axul străzii

- a) Prin aliniament se înțelege limita între domeniul privat și domeniul public.
- b) Clădirile vor fi amplasate în interiorul zonei edificabile, la distanțele prevăzute pe planșa de reglementari și în profilul stradal 1-1.
- c) Drumurile de la interiorul parcelei au rol informativ.
- d) În profil transversal, alinierea construcțiilor se va face astfel încât înălțimea construcției să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Art. 4. Amplasarea construcțiilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, conform avizului de amplasare în parcelă

ISU sau a condițiilor din scenariul de siguranță la incendiu de la etapa DTAC;

- alte distanțe de protecție impuse prin avizele sau autorizațiile de specialitate.
- b) Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății se va face ținând cont concomitent de prevederile Codului Civil, corelat cu respectarea normelor de însorire și iluminat natural și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și cu reglementările din prezenta documentație de urbanism.
- c) Retragerile impuse față de limitele laterale și posterioare ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban.
- d) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, sunt de 2,00m dacă pe fațada respectivă sunt prevazute ferestre și de 0,60m dacă pe fațada respectivă nu sunt ferestre.
- e) Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul zonei edificabile. Retragerile și regimul de aliniere sunt prevazute pe planșa de reglementari și în profilele stradale.
- f) Obiectivele propuse se vor retrage minim 5 m fata de limita de proprietate cu drumul;
- g) Distanțele minime si condițiile de protecție specifice (DSP, SGA, ISU, etc.) se vor impune prin documentații de autorizare, conform legislației, ce se vor menține pe toată durata de activitate.

Art. 6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- a) Distanța minimală între construcțiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- b) Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face ținând cont de normelor de însorire și iluminat natural și a distanțelor minime necesare conform gradului de rezistență la foc și al clasei construcției.

Sect. 2.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- b) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- c) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberată de administratorul acestora.
- d) Accesele și parcajele nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art. 2. Accese pietonale

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- b) Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

Sect. 3.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de utilități.
- b) Pentru rețelele publice de echipare tehnico-edilitară se va asigura servitute de trecere.

Art. 2. Realizarea de rețele edilitare

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, după caz.
- b) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- c) Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă .
- d) Autorizarea execuției construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- e) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- f) Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.
- g) Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea
- h) Soluțiile tehnice ale bransamentelor rețelilor edilitare vor ține cont de condițiile avizelor de la etapa PUZ.

Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a) Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.
- b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Sect. 4.

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

Art. 1. Parcelarea

- a) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe în două sau mai multe loturi distincte în vederea realizării de noi construcții.
- b) Prin prezentul proiect nu sunt prevăzute lucrări de parcelare sau comasare.
- c) În viitor dezmembrarea este permisă în maxim 3 parcele numai dacă pentru loturile rezultate se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - forma și dimensiunile parcelei să permită amplasarea uneia sau mai multor construcții cu funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă;
 - respectarea aliniamentelor și a alinierilor impuse;
 - respectarea indicilor de ocupare ai terenului prevăzuți în prezenta documentație;
 - accesibilitate la căile de comunicații și la rețelele tehnico-edilitare;
 - fiecare lot să aibă acces direct sau prin servitute.

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise în regulament.
- b) Se va păstra înălțimea maximă existentă reglementată în zona prin PUG.
- c) Regim de înălțime maxim: $(S/D +) P + E + M$, înălțimea maximă = 11 m.

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

- a) Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă se respecta legislația în vigoare și reglementările din prezentul regulament.

Sect. 5.

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

Art. 1. Parcaje

- a) Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, grupate pe platforme acolo unde sunt prevazute în proiect.
- b) Necesarul de locuri de parcare se va stabili, raportat la numărul de utilizatori și spațiul construit conform normelor în vigoare.

Art. 2. Spații verzi

- a) Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- b) Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi, având atât rol decorativ cât și rol de protecție (barieră fonică, vizuală și contra noxelor, după caz).
- c) Autorizația de construire va conține obligația realizării suprafețelor verzi plantate de minim 30 % din suprafața terenului.

Art. 3. Împrejurimi

- a) Este permisă autorizarea împrejurimilor necesare delimitării parcelelor spre stradă și dintre proprietățile vecine.
- b) Împrejurimile se vor realiza cu proces verbal de grănițuire stabilit între vecini.
- c) Împrejurimile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi cu o înălțime de maxim 2,00 m și cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat.
- d) Se recomandă împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor spre stradă.
- e) Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejurimilor.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Unități și subunități funcționale

Zona analizată (reglementată anterior) își păstrează funcțiunile inițiale

Se solicită **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru extinderea intravilanului și actualizarea reglementărilor pentru zona cu funcțiune de locuit și prestări servicii turistice pe terenul situat în intravilanul comunei Fundata, aparținând beneficiarei BADEA MARCELA

Beneficiarul dorește să reglementeze din punct de vedere urbanistic terenul ce-l deține în conformitate cu exigentele actuale pentru viitoarele intervenții.

Se propun următoarele zone funcționale:

- I. **ZL - ZONA LOCUINTE**

II. ZT - ZONA FUNCTIUNI TURISTICE

Art. 2. Bilanț Teritorial

BILANȚ TERITORIAL pentru suprafața studiată S = 0,55 ha

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZL - ZONA LOCUINTE Regim de înălțime: S/D+P+E+M POT max. = 20%; CUT max. = 0,8; Înălțimea maximă: 11 m Zona verde amenajată minim 30% din suprafața parcelei. Suprafața minimă parcelă: 1000 mp. Circulații (suprafața de teren ce va trece în domeniul public pentru modernizare drum.	-	-	1004	95,08
				52	4,92
	Total suprafața parcelă CF 104064, Fundată	1056	100	1056	100
2	ZT - ZONA FUNCTIUNI TURISTICE Regim de înălțime: S/D+P+E+M POT max. = 20%; CUT max. = 0,8; Înălțimea maximă: 11 m Zona verde amenajată minim 30% din suprafața parcelei. Suprafața minimă parcelă: 2000 mp. Circulații (suprafața de teren ce va trece în domeniul public pentru modernizare drum.	-	-	4420	98,35
				74,00	1,65
	Total suprafața parcelă CF 104068, Fundată	4494	100	4494	100
3	TOTAL ZONA REGLEMENTATA IN PUZ	5550	100	5550	100

Total suprafața de teren ce va trece în domeniul public pentru modernizare drum: 126mp

Art. 3. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Suprafața terenului deținută de beneficiari este de 5550 mp.

Suprafața terenului ce se va studia prin PUZ = 5687 mp.

Suprafața terenului reglementată prin PUZ este de 5550 mp.

REGLEMENTARI SPECIFICE:

– ZL - ZONA LOCUINTE

Funcțiunea dominantă: zona locuinte si case de vacanta, cu funcțiuni și dotări caracteristice locuirii;

Localizare: parcela CF 104064;

Regim de înălțime: S/D+P+E+M

POT max. = 20%;

CUT max. = 0,8;

Înălțimea maxima: 11 m

Minim 30% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Suprafața minimă parcelă: 1000 mp.

Funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- locuire
- anexe gospodărești (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate;
- mobilier urban (locuri de joacă pentru copii, spații de agrement și sport).

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- Se pot propune locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Se pot propune spre amenajare clădiri (locuințe individuale izolate sau cuplate) conform specificului localității sau reinterpretarea elementelor tradiționale în stil

contemporan.

- Se va tine cont de **Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural ZONA BRAN**, elaborat de OAR.
- Mansarda se poate organiza in spatiul rezultat pe maxim un nivel - acolo unde este specificat, in volumul acoperisului, cu respectarea normativului de amenajare a mansardelor, prin amenajarea unor apartamente tip penthouse cu scara interioara, cu acces de la etajul anterior.
- Pentru constructiile propuse se impune protejarea fundatiilor si eventualul nivel subteran cu hidroizolatie daca studiul geotehnic identifica ape in subsol;
- Forma acoperisului respecta specificul local, astfel ca nu se vor accepta constructii cu pante mici. Acolo unde normele o impun sau unde se adopta o alta abordare stilistica se vor realiza etaje retrase si acoperisuri terasa.
- Fundatiile si dimensionarea constructiilor din aceasta zona vor tine cont de natura terenului in panta.

- **ZT - ZONA FUNCTIUNI TURISTICE**

Funcțiunea dominantă: zona funcțiuni turistice, funcțiuni complementare, comerț prestări servicii, subzona mixtă cu funcțiuni și dotări caracteristice turismului;

Localizare: parcela CF 104064;

Regim de înălțime: S/D+P+E+M

POT max. = 20%;

CUT max. = 0,8;

Înălțimea maxima: 11 m

Minim 30% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Suprafața minimă parcelă: 2000 mp.

Funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- turism;
- comerț;
- alimentație publică;
- prestări servicii;
- locuire - locuințe de vacanță, locuință administrator (cu conditia ca functiunea turistica sa fie complementara locuirii);
- anexe gospodărești (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.);

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații de agrement și sport;
- servicii profesionale nepoluante.

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- Se va ține cont de **Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural ZONA BRAN**, elaborat de OAR.
- Alimentația publică se admite amplasarea doar la parterul construcțiilor ZT cu condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- Servicii profesionale nepoluante - se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit sau la distanțe mai mici de 15m fata de locuinte;
- Construcții cu destinația de sport și agrement, săli cu aparate de forță și alergare, bazin de înot, spa și masaj;
- Spații comerciale tip: mini-market (de mici dimensiuni) – maxim 100 mp ACD;
 - Pentru construcțiile propuse se impune protejarea fundațiilor și eventualul nivel subteran cu hidroizolație dacă studiul geotehnic identifică ape în subsol;
 - Forma acoperisului respectă specificul local, astfel ca nu se vor accepta construcții cu pante mici. Acolo unde normele o impun sau unde se adoptă o altă abordare stilistică se vor realiza etaje retrase și acoperisuri terasă.
 - Mansarda se poate organiza în spațiul rezultat pe maxim 2 nivele - acolo unde este specificat și pentru spațiile cu funcțiuni complementare, în volumul acoperisului, datorită lățimii mai mari, cu respectarea normativului de amenajare a mansardelor, prin amenajarea unor apartamente tip penthouse cu scară interioară, cu acces de la etajul anterior.
 - Fundațiile și dimensionarea construcțiilor din această zonă vor ține cont de natura terenului în pantă.

REGLEMENTARI GENERALE:

Funcțiuni interzise pentru zonele și subunitățile aferente - pentru ZL, ZT:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție ori prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de șantier, pe durata existenței șantierului;
- depozitare de orice tip;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre-colectarea deșeurilor;
- Spații comerciale medii sau mari;
- Stații de întreținere auto;
- surse de poluare chimică;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile adiacente.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel.

Nu se vor accepta construcții cu pante mici ale acoperișului și elemente nespecifice zonei. Acoperișul terasă se accepta pentru construcțiile care prevăd măsuri PSI și / sau normativele nu recomandă soluția acoperișului mansardă.

REGLEMENTARI CIRCULAȚII ȘI SPAȚII VERZI:

Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca spațiu verde. Spațiile verzi vor fi în procent de minim 30% din suprafața terenului. Aceasta constituie zona liberă aferentă fiecărei zone funcționale.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

III. Zona circulații – modernizare strada principală, carosabil și pietonal

Zona de circulații se compune din drumuri carosabile și pietonale.

Se propune modernizarea drumului actual (fără categorii) la strada de categoria a III-a

cu două benzi de câte 3,00 m, cu trotuare bilaterale, rigole și zid de sprijin (daca este cazul) de minim 1,50 m lățime.

Acces:

Spre incintele proprietăților, accesul se realizează direct din stradă, prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces și amenajare de podețe, prevăzute cu pante proiectate care să asigure dirijarea colectarea și descărcarea apelor de suprafață spre zonele verzi.

Circulația pietonală:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m. În incinta proprietăților, circulația pietonală se va realiza prin sectoare pavate.

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face în garaje amplasate la parterul sau demisolul / subsolul construcțiilor și pe platforme de parcare.

Accesele în incinte se vor face: direct din drum prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces sau prin strada/fundatura de acces propusa.

În profil longitudinal străzile vor fi astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Locurile de parcare se vor dimensiona astfel încât să respecte:

- pentru locuințe/apartamente cu 3 camere cu o suprafață desfășurată de până la 100 mp se va asigura minim un loc de parcare;
- pentru locuințe/apartamente cu mai mult de 3 camere cu o suprafață desfășurată mai mare de 100 mp se vor asigura minim 2 locuri de parcare;
- pentru spațiile cu funcțiuni complementare se va asigura minim 20% locuri suplimentare pentru vizitatori (minim 1 loc de parcare);
- pentru spațiile comerciale se vor prevedea 1/2 locuri de parcare raportate la numărul de angajați (minim 2 locuri de parcare);
- pentru spațiile cu funcțiunea de comerț și alimentație publică se vor prevedea suplimentar 1/4 locuri de parcare raportate la numărul clienților estimați (minim 3 locuri de parcare);

Acestea se vor detalia la etapele viitoare, după consultarea avizelor de specialitate.

Mobilierul urban

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc. Mobilierul urban poate fi format și din mobilier pentru locurile de joacă pentru copii și platformele pentru sport.

Zona verde – teren liber amenajat

Fara a fi clar definita ca zona functionala „zona verde”, terenul liber de constructii, amenajat ca spatiu verde va fi de minim 30% din suprafata fiecarui lot si are ca finalitate asigurarea calitatii factorilor de mediu si a starii de sanatate a populatiei. Terenul amenajat ca spatiu verde va avea o configuratie compacta.

Administrarea spatiilor verzi prevazuta in prezenta documentatie, revine in intregime proprietarului sau administratorului terenului, cu respectarea prevederilor actelor normative in vigoare.

Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca spatii verzi.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice sau juridice au urmatoarele obligatii:

- sa nu depoziteze deseuri, pe spatiile verzi;
- sa respecte regulile de protectie impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- sa nu produca taieri neautorizate de arbori;
- sa asigure protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a mediului si a calitatii vetii;

V. DISPOZIȚII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă:

a) Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza P.A.C. / D.T.A.C. (extras din P.T. / D.T) urmate de faza de proiect tehnic cu detalii de execuție.

Art. 2. Implementarea investițiilor propuse

a) **Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse** prin planul de urbanism² evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

b) Terenul studiat fiind proprietatea particulara a persoanelor fizice și juridice, investițiile particulare sunt susținute financiar de către proprietarii tabulari ai terenurilor.

d) După aprobarea în Consiliul Local Fundata a prezentului PUZ, se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

2 conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism,

- e) În funcție de interesele beneficiarului se pot realiza una sau mai multe obiective, în etape diferite:
- eventuale operațiuni cadastrale necesare investițiilor;
 - întocmirea și aprobarea documentațiilor de aprobare a lucrărilor, obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate;
 - extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate (dacă este cazul);
 - amenajarea acceselor noi;
 - realizarea investiției noi, finalizată prin recepții;
 - intabularea construcțiilor noi.
- i) Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar – BADEA MARCELA.
- j) Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor - BADEA MARCELA sau persoanele care dobândesc dreptul asupra acestui teren.

Art. 3. Litigii

- a) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Art. 4. Anexele regulamentului

- a) Planșele, planurile și toate părțile desenate reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din prezentul regulament.

Întocmit,
Dr. Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA STUDIATA

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	ZL - Zona de locuinte Parcela minima 1000 mp Regim inaltime: S/D+P+E+M H coama = max.11 m P.O.T. maxim = 20% C.U.T. maxim = 0,8 Zona verde amenajata minim 30% din suprafata parcelei Circulatii (Suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru modernizare drum)	-	-	1004,00	95,08
				52,00	4,92
	Total suprafata C.F. nr. 104064 Fundata	1056	100	1056	100
2.	ZT - Zona functiuni turistice Parcela minima 2000 mp Regim inaltime: S/D+P+E+M H coama = max.11m P.O.T. maxim = 20% C.U.T. maxim = 0,8 Zona verde amenajata minim 30% din suprafata parcelei Circulatii (Suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru modernizare drum)	-	-	4420,00	98,35
				74,00	1,65
	Total suprafata C.F. nr. 104068 Fundata	4494	100	4494	100
3.	Teren liber neamenajat	5550	100	-	-
TOTAL ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ				5550	100

LEGENDA

LIMITE:

- Limita suprafata pentru care se intocmeste PUZ, conform C.U. si extrase C.F.
- Limita zona studiata pentru corelarea cu vecinatatile
- Limite parcele existente
- Aliniament - Limita dintre proprietatea privata si domeniul public
- Aliniere constructii
- Retragere fata de vecinatatii

FUNCTIUNI:

- ZL - ZONA DE LOCUINTE**
Regim de inaltime: max. (S/D)+P+E+M;
POT = max. 20%; CUT = max. 0,80
Inaltimea maxima: 11 m
Spatii verzi = min. 30% din suprafata parcelei.
Suprafata minima a parcelei: 1000mp
- ZT - ZONA FUNCTIUNI TURISTICE**
Regim de inaltime: (S/D)+P+M;
POT max. = 20%; CUT = max. 0,8;
Inaltimea maxima: 11 m;
Spatii verzi = min. 30% din suprafata parcelei.
Suprafata minima a parcelei: 2000mp

EDIFICABIL

SUPRAFATA DE TEREN CE VA TRECE IN PROPRIETATEA
COMUNEI FUNDATA - DOMENIU PUBLIC
- pentru modernizare drum (126 mp)

CIRCULATII:

- DRUMURI SI CAI DE ACCES EXISTENTE
- DRUMURI SI CAI DE ACCES PROPUSE
(IN DEZVOLTARE)
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
(TROTOARE ADIACENTE DRUMURILOR)

VECINATATI:

- LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
INTRAVILAN conform PUG
- TEREN LIBER,
CATEGORIA DE FOLOSINTA: FANEATA
EXTRAVILAN

SUPRAFATA TERENULUI PENTRU CARE SE INTOCMESTE P.U.Z. = 5550 mp

VERIFICATOR/ EXPERT		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATA
PROIECTANT: S.C. SANNIS CONCEPT DESIGN S.R.L. CIF 21341493 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.26		BENEFICIAR: BADEA MARCELA cu domiciliul in str. Cemei, nr. 6, bl. E11B, sc. A. ap. 14, tel. 0785129129		NR. PR. 8 / 2025	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 500	DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL FUNCTIUNI MIXTE: LOCUINTE, CASE DE VACANTA SI SERVICII TURISTICE AMPLASAMENT: Comuna Fundata, Sat Fundata, Jud. Brasov	
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.			DENUMIRE PLANSĂ:	
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.		03.2025	REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			U-02	