

Primăria Comunei Fundata
Data anunțului: 16.11.2020

INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare : **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**

Comuna Fundata, Jud. Brașov

Argumentare: Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii de case de vacanță.

Inițiator: Crețu Cezar – Alexandru și alții
Proiectant general: S.C. AS PROIECT S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA DISPONIBILĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind etapa de inițiere a planului urbanistic zonal în perioada 16.11.2020 – 30.11.2020

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primaria Comunei Fundata.
Adresa: Strada Principală, nr. 56, Fundata, Județul Brașov
Telefon: 0268/236651, 0726379567
Fax. : 0268/238068
e-mail: primariafundata@yahoo.com

Observațiile sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare.

Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin posta.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare
- Etapa elaborării propunerilor
- Etapa aprobării P.U.Z.
- Monitorizarea implementării P.U.Z.





Nr. 16129 din 24.10.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 234 din 24.10.2019

în scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Ca urmare a Cererii adresate de CREȚU CEZAR ALEXANDRU cu domiciliul în sat Mogoșoaia, com. Mogoșoaia, șos. București-Târgoviște nr. 44B, bl. 1, ap. 237, jud. Ilfov, telefon/fax , e-mail -, înregistrată la nr. 16129, din 2019-09-11 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna FUNDATA, sat FUNDATA sau identificat prin Plan de încadrare în zonă; Extras de Carte Funciară nr. 100704 - cu nr. top. 100704

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. - și Hotărârea Consiliului Local nr. 15/31.10.1999, HCL 43/2015 pentru prelungire valabilitate PUG

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

1. Imobilul este situat în extravilanul comunei FUNDATA.
2. Drept de proprietate asupra imobilului: Crețu Cezar Alexandru și soția Bahcevanii Adina Mariana, întabulare drept de proprietate - cu titlu drept cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3; Radu Mihai și soția Bahcevanii Elena Simona, întabulare drept de proprietate - cu titlu drept cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3; Crețu Cezar Alexandru și soția Bahcevanii Adina Mariana, întabulare drept de proprietate - cu titlu drept cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/3;
3. Restricții/ regim special instituit:
-teren neconstruibil - extravilan - fără reglementări urbanistice.
4. Imobilul nu este monument istoric și nu este situat în zona de protecție a monumentelor istorice.

2. Regimul economic:

1. Folosința actuală - conform C.F. mai sus amintit: arabil - S= 13.332 mp.
2. Destinația zonei - conform PUG: teren arabil situat în extravilan.
3. Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local cu privire la zona în care se află imobilul conform Avizului Primăriei nr. 2291/17.09.2019 înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad. 16129/17.09.2019.
4. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.

Regimul tehnic:

Întrucât amplasamentul solicitat se află în extravilanul comunei, zonă pentru care nu există o reglementare urbanistică (PUG) avizată și aprobată, este obligatorie întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.

4. Regimul de actualizare, modificare sau detaliere a documentațiilor de urbanism:

Conform Legii 350/2001 - actualizată, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, constând în memoriu tehnic pe specialități care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii urbanistici propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale (dacă e cazul), propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal;
- b) piese desenate, constând în încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților, a zonelor de siguranță.

Prin **avizul de oportunitate** a elaborării planului urbanistic zonal, autoritatea publică competentă stabilește următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia.
 - b) pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;
 - c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;
 - d) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
 - e) dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
 - f) capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
 - g) operațiuni cadastrale necesare în vederea implementării obiectivelor de interes public și privat.
- Elaborarea PUZ se va face prin informarea și consultarea publicului - obligatoriu - în următoarele etape:
- a) etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
 - b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
 - c) etapa aprobării P.U.Z. se face conf. Legii. 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

▲ Electrica SA Braşov; ▲ Telekom;

d2) Avize și acorduri privind

▲ Prevenirea și stingerea incendiilor; ▲ Apărarea civilă; ▲ Protecția mediului; ▲ Sănătatea populației;

d3) Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

▲ Dovada titlului asupra imobilului; ▲ Gospodărirea apelor; ▲ O.C.P.I. Braşov; ▲ A.N.I.F.; ▲ M.A.D.R. - Direcția pentru agricultură județeană Braşov; ▲ Garda Forestieră - dacă se afectează fondul forestier;

4) Studii de specialitate

▲ P.U.Z. - Plan Urbanistic Zonal; ▲ Studiu geotehnic; ▲ Studiu topografic;

Alte avize/acorduri

▲ Primăria - FUNDATA - REȚEA APĂ-CANAL;
▲ Hotărârea Consiliului Local de aprobare, P.U.Z.;
▲ Aviz Unic Consiliul Județean Braşov;
▲ Acord coproprietari;

e) actul administrative al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate **18** luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

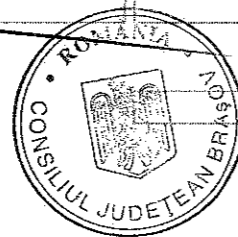
Adrian-Ioan VESTEA

SECRETAR,

Maria DUMBRAVEANU

ARHITECT ȘEF,

Adrian IBĂNESCU



Șef serviciu: Radu Voinea

Întocmit: Magdalena Soare

Achitat taxa de **73 lei** lei, conform chitanței/OP nr. **3568** din **24.10.2019**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. _____ DIN _____

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii un alt certificat d urbanism.

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Șef serviciu: _____

Întocmit: _____

Data prelungirii valabilității _____

Achitat taxa de _____, conform chitanței/OP _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă .



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zarnesti

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100704 Fundata

Nr. cerere	17487
Ziua	01
Luna	08
Anul	2019
Cod verificare	
100072005690	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:827
Nr. cadastral vechi:557

Adresa: Loc. Fundata, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100704	13.332	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
10922 / 30/05/2017		
Act Notarial nr. 1828, din 29/05/2017 emis de NP CRACIUN NICUSOR - contract de vânzare cumpărare;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) CREȚU CEZAR-ALEXANDRU , căsătorit cu 2) BAHCEVANII ADINA MARIANA OBSERVATII: vezi C.1, C.2, C.3, C.4	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) RADU MIHAI , și soția 2) BAHCEVANII ELENA SIMONA OBSERVATII: vezi C.1, C.2, C.3, C.4	A1
20629 / 19/09/2018		
Act Notarial nr. 3729, din 18/09/2018 emis de NP CRĂCIUN NICUȘOR - contract de vânzare cumpărare;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3 1) CREȚU CEZAR-ALEXANDRU , căsătorit cu 2) BAHCEVANII ADINA MARIANA OBSERVATII: vezi C1,C2,C3,C4	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
585 / 16/01/2008		
Act nr. 3381 din anul 2004 cf.;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul și mijloace auto asupra imobilului cu nr. cad. 557 din CF 827 Fundata, în favoarea imobilului cu nr. Top 8174/1/2, 8175/1/2, 8176/1/2, 8177/1/2, 8178/1/2 din CF 120 Moieciu de Sus OBSERVATII: (provenita din conversia CF 827)	A1
Act nr. 3747 din anul 2006 cf.;		
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEde trecere cu piciorul și mijloacele auto, pe terenul cu nr. cad. 557 din CF 827 Fundata, pentru terenurile cu nr. top 8174/1/1/2, 8175/1/1/2, 8176/1/1/2, 8177/1/1/2, 8178/1/1/2-(cad.242) din CF 609 Fundata , imobilul cu nr. top 8174/1/1/4, 8175/1/1/4, 8176/1/1/4, 8177/1/1/4, 8178/1/1/4-(cad.244) din CF 643 Fundata; nr. top 8174/1/1/5, 8175/1/1/5, 8176/1/1/5, 8177/1/1/5,	A1

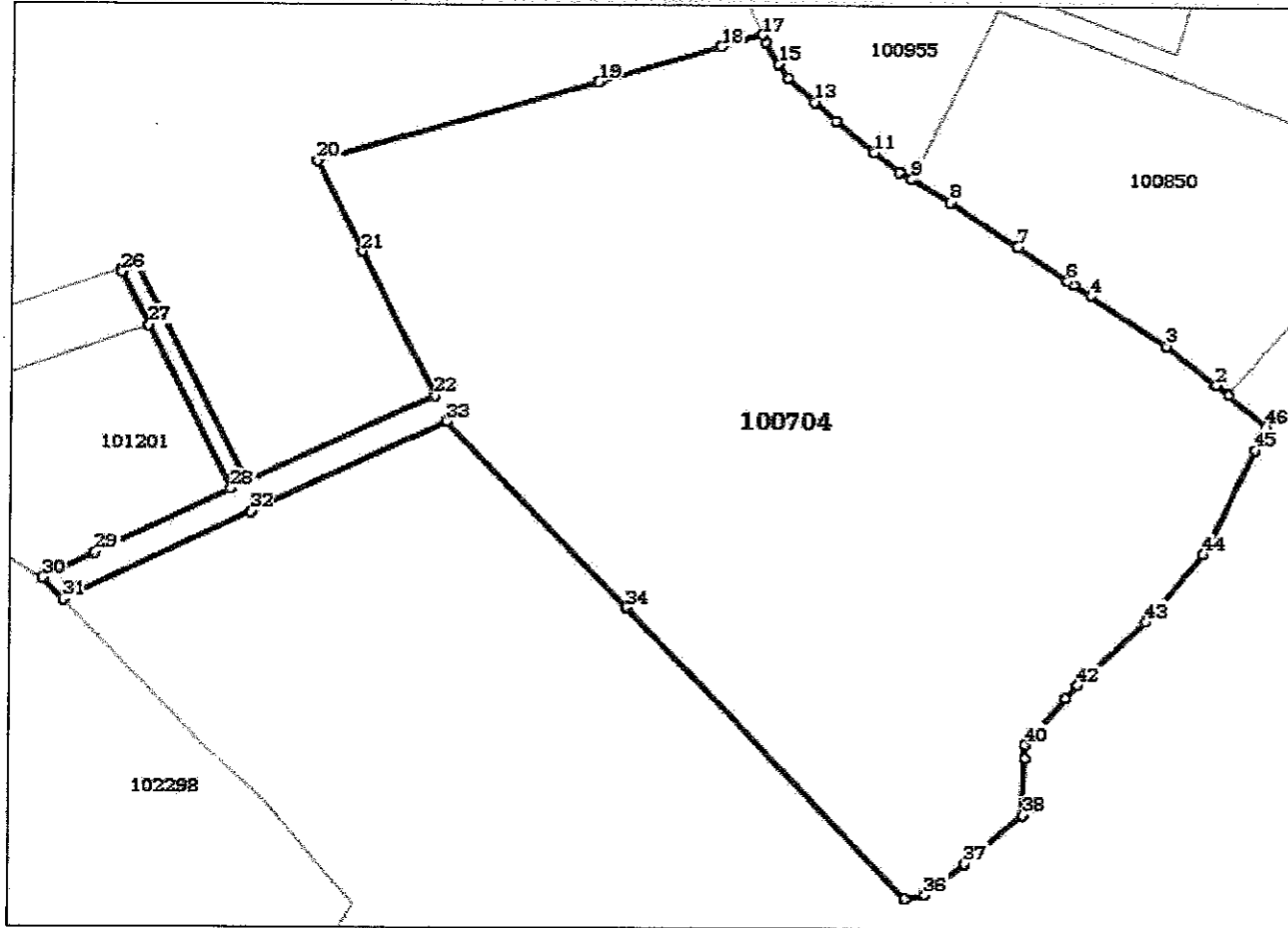
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100704	13.332	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	13.332	-	-	-	

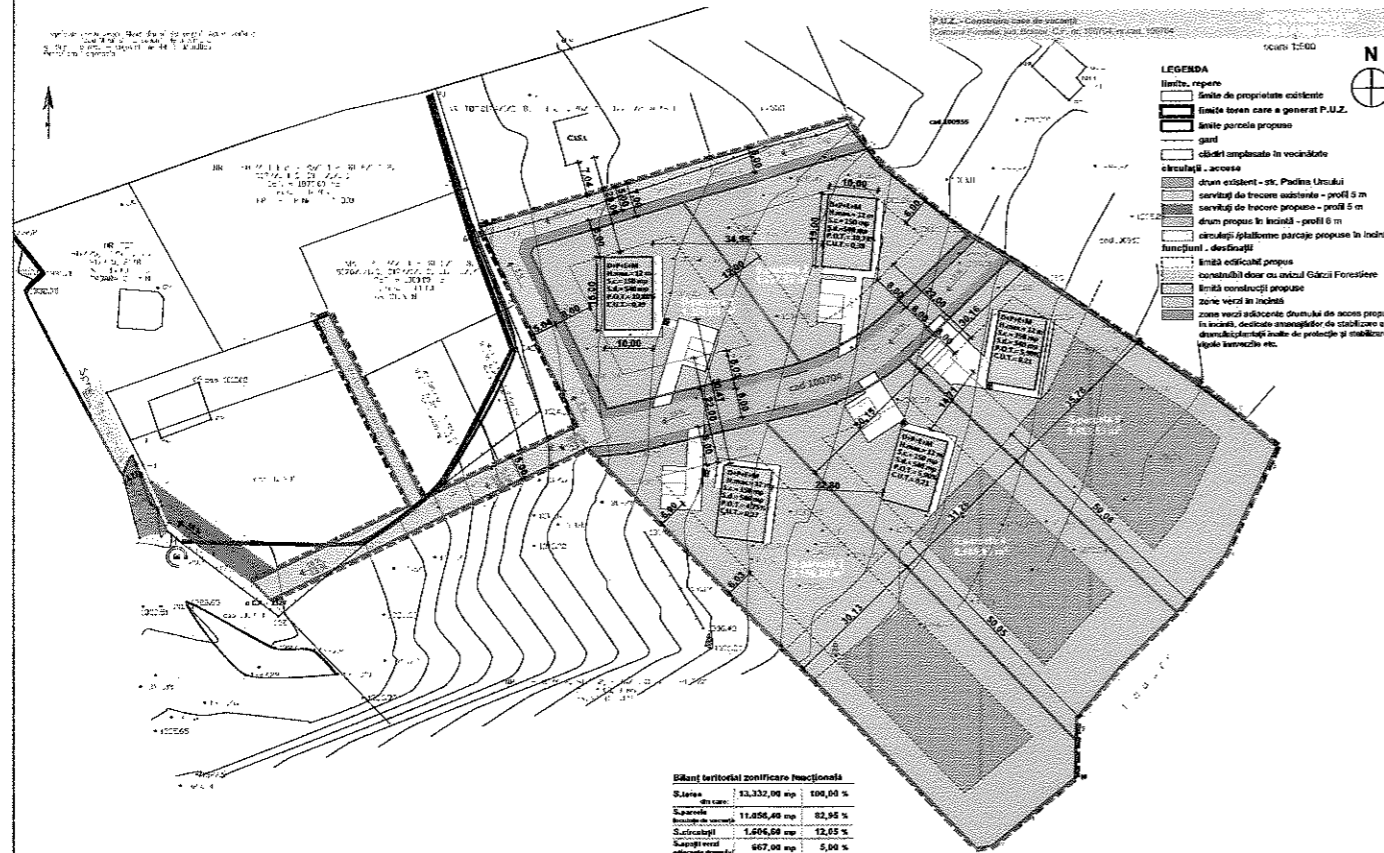
Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	2.74	2	3	11.006	3	4	15.678
4	5	3.656	5	6	1.232	6	7	10.564
7	8	14.141	8	9	7.872	9	10	2.325
10	11	5.675	11	12	8.637	12	13	5.005
13	14	6.175	14	15	3.106	15	16	4.487
16	17	1.37	17	18	7.653	18	19	21.878
19	20	50.087	20	21	17.706	21	22	28.094
22	23	35.488	23	24	42.806	24	25	2.953

INTENȚIE DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ Comuna Fundata, jud. Brașov



Argumentare: Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii de case de vacanță cu regim de înălțime D+P+E+M.

Inițiator: Crețu Cezar-Alexandru și alții
Proiectant: S.C. AS PROIECT S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA DISPONIBILĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind etapa inițierii planului urbanistic zonal în perioada: ...16.11.2020 - 30.11.2020

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: responsabil Serviciu Urbanism Primăria Comunei Fundata.

Adresa: Strada Principală, nr. 56, Fundata

Telefon: 0268/236651, 0726379567

Fax: 0268/238068

E-mail: primariafundata@yahoo.com

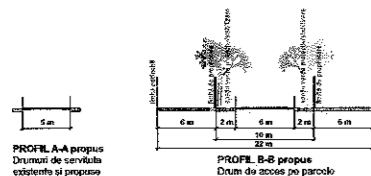
Observațiile sunt necesare în vederea : **stabilirii cerințelor de elaborare.**
Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin poștă.

Bilanț teritorial zonificare funcțională

S.terea	13.332,00 mp	100,00 %
S.parcă	11.856,00 mp	89,65 %
S.circulații	1.606,00 mp	12,05 %
S.alte servicii	667,00 mp	5,00 %

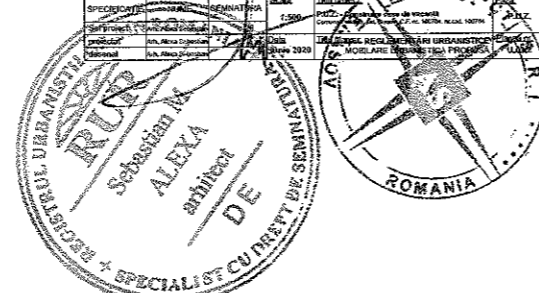
Indicatori urbanistici maximi propuși

P.O.T. max.	15,00 %
C.U.T. max. pe P+E	0,38
C.U.T. max. pe D+P+E+M	0,45
R.A.I. max.	0+P+E+M
H. max. max.	12 m
Saturație verde	50 %



VERIFICATOR EXPERT

NUME	SIGNATURA	CERINȚA	REFERINȚĂ/EXPERIENȚA NIȘIȚĂ
AS PROIECT S.R.L.			



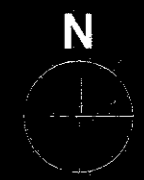
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

- Etapa pregătitoare
- Etapa elaborării propunerilor
- Etapa aprobării P.U.Z.
- Monitorizarea implementării P.U.Z.

P.U.Z. - Construire case de vacanță
Comuna Fundata, jud. Brașov, C.F. 100704, nr.cad. 100704

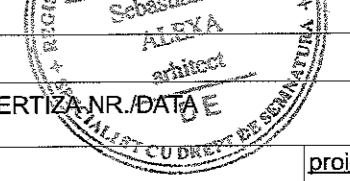
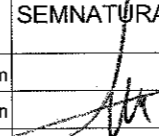
scara 1: 10.000

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



teren care a generat P.U.Z.

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei AS PROIECT S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

VERIFICATOR/ EXPERT		NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
					
AS PROIECT S.R.L. J08/1929/2003 Bd. Valea Cetății, nr. 16, bl. B 22, Sc. C, ap. 16, Brașov					Beneficiari: Crețu Cezar Alexandru Bahcevanii Adina Mariana Radu Mihai Bahcevanii Elena Simona
proiect nr. 27/05.11.2018					
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara	Titlu proiect:	
Sef proiect	arh. Alexa Sebastian		1:10.000	P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ Comuna Fundata, jud. Brașov, C.F. nr. 100704, nr.cad. 100704	
proiectat	arh. Alexa Sebastian		Data	Titlu plansa:	
desenat	arh. Alexa Sebastian		ie 2020	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	
					Plansa nr. U.01



Situri NATURA 2000
Piatra Craiului - ROSCI0194
Leaota - ROSCI0102

sursa imagine: <https://www.google.ro/maps/place/Sanpetru>

MEMORIU JUSTIFICATIV

P.U.Z.

Construire case de vacanță

Comuna Fundata, jud. Brașov

C.F. nr. 100704, nr.cad. 100704

**Beneficiari: Crețu Cezar – Alexandru, Bahcevanii Adina Mariana,
Radu Mihai, Bahcevanii Elena Simona**

Brașov, octombrie 2020

MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul I . INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției : **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**
Amplasament : **comuna Fundata, Jud. Brașov**
Beneficiari : **Crețu Cezar – Alexandru, Bahcevanii Adina Mariana,
Radu Mihai, Bahcevanii Elena Simona**
Nr. proiect : **27/05.11.2018**
Proiectant general : **S.C. AS PROIECT S.R.L.**
Faza proiectării : **P.U.Z.**
Data elaborării : **octombrie 2020**

1.2. Obiectul proiectului

Obiectul lucrării este întocmirea documentației care va reglementa o viitoare zonă de case de vacanță ce se vor a fi construite pe terenul identificat prin C.F. 100704, nr.cad. 100704 a Comunei Fundata, în conformitate cu condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 234 din 24.10.2019, emis de Consiliul Județean Brașov.

Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Caracteristici ale zonei. Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul comunei Fundata și are folosința de teren arabil, conform P.U.G. Comuna Fundata și extrasului de C.F. nr. 100704.

Terenul cu o suprafață de 13.332,00 mp se află în sudul comunei Fundata, în apropierea limitei administrative a comunei Moieciu (la est), are acces din strada Padina Ursului (la vest) și se învecinează cu:

- proprietățile identificate cu nr.cad. 100955, nr.cad. 558, nr.top. 8174/1/2, 8175/1/2, 8176/1/2, 8177/1/2, 8178/1/2, la nord,
- proprietățile identificate cu nr.top. 8174/1/1/2, 8175/1/1/2, 8176/1/1/2, 8177/1/1/2, 8178/1/1/2, nr.top. 8174/1/1/3, 8175/1/1/3, 8176/1/1/3, 8177/1/1/3, 8178/1/1/3, nr.top. 8174/1/1/4, 8175/1/1/4, 8176/1/1/4, 8177/1/1/4, 8178/1/1/4, nr.top. 8174/1/1/5, 8175/1/1/5, 8176/1/1/5, 8177/1/1/5, 8178/1/1/5, nr.cad. 101202, nr.cad. 101201, nr.top. 8174/2, 8175/2, 8176/2, 8177/2, 8178/2, la vest,
- proprietatea identificată cu nr.cad. 100850, la est
- un corp de pădure, la sud.

Față de parcelele cu care se învecinează pe laturile de nord, vest și est sunt înscrise o serie de servituți de trecere cu piciorul și cu mijloace auto așa cum reiese din extrasul C.F. nr. 100704.

Terenul studiat este amplasat la aprox. 1 km față de intersecția străzii Padina Ursului cu drumul județean DJ 730A (15 min. de mers pe jos) și la cca. 5 km rutieri față de intersecția DJ 730A cu DN 73 / E574.

Din punct de vedere urbanistic, zonele construite învecinate se caracterizează prin dispunerea împrăștiată, specifică așezărilor montane, construcții izolate, parcelar cu forme neregulate.

Construcțiile existente în vecinătate sunt cu precădere case de vacanță, vile, pensiuni cu regim de înălțime care nu depășește P+E, P+E+M.

2.2. Circulația

Accesul pe terenul studiat se face din strada Padina Ursului printr-o serie de drumuri de servitute.

2.3. Echipare edilitară

Alimentare cu apă. Conform Avizului favorabil nr. 1443 din 16.06.2020, emis de Primăria Comunei Fundata, există rețea de alimentare cu apă de-a lungul străzii Padina Ursului.

Canalizare. Conform Avizului favorabil nr. 1443 din 16.06.2020, emis de Primăria Comunei Fundata, în Comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică. Conform Adresei SDEE Transilvania Sud nr. 70101934074/2019, în zona studiată există instalații electrice de joasă tensiune – LEA 0,4 kV.

Salubritate. Conform Avizului favorabil nr. 1444/982 din 16.06.2020, emis de Serviciul Public Aquasal Trancarpatica Fundata, după obținerea autorizației de construire beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.

2.4. Probleme de mediu

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire într-o zonă cu un relief și un peisaj aparte, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate și prin această documentație în vederea limitării riscurilor de apariție a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.

2.5. Opțiuni ale populației

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea parcelării și construirii ulterioare de case de vacanță.

Pe tot parcursul elaborării documentației P.U.Z., publicul interesat va putea consulta documentația și își va putea exprima opinia în cadrul a trei etape de consultare și informare:

- etapa pregătitoare, prin care se anunță intenția de elaborare a P.U.Z.;
- etapa de elaborare a propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa finală, de aprobare a P.U.Z.

Observațiile și propunerile publicului sunt necesare pentru stabilirea cerințelor de elaborare a propunerilor P.U.Z.

La finalul celor trei etape de consultare va fi redactat Raportul Informării și Consultării Publicului în care se vor consemna perioadele în care s-au desfășurat cele trei etape de consultare și eventualele propuneri, observații sau sesizări legate de elaborarea P.U.Z.

Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat se găsește în sudul comunei Fundata, într-o zonă puțin construită, o zonă de deal, culme, cu o dispunere împrăștiată a construcțiilor, în vecinătatea apropiată a unui corp de pădure spre latura sudică.

Peisajul zonei este în schimbare, dată fiind amploarea pe care o are sectorul turistic în economia zonei. Astfel peisajului cultural specific, dezvoltat de economia pastorală, i se suprapun obiecte de arhitectură contemporană care de cele mai multe ori ies în evidență prin gabarite ample, forme și materiale împrumutate din mediul urban sau mod de amplasare care nu ține cont de teren și de vecinătăți.

În vederea păstrării și valorificării specificului local, în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” sunt enumerate o serie de principii pentru dezvoltarea durabilă a așezărilor umane:

- păstrarea parcellarului existent în formatul tradițional;
- încurajarea menținerii și reconversiei fondului construit existent;
- încurajarea foosirii tipologiilor de locuire tradiționale, dar adaptate nevoilor moderne prin creșterea nivelului de confort;
- folosirea tehnicilor și materialelor tradiționale ale zonei;
- încadrarea optimă în condițiile locale de relief și climă printr-o corectă așezare în pantă, bună orientare în raport cu punctele cardinale și vânturile dominante;
- încadrarea armonioasă în peisaj;
- păstrarea elementelor vegetale existente (arbori izolați, hotare).

Nu se recomandă ca viitoarele construcții și amenajări să se prezinte ca accente sau elemente de contrast în peisaj.

Se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente, prin plantarea de specii locale și prin raportarea atentă față de liziera de pe latura sudică a terenului.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil este obligatorie păstrarea unei suprafețe de spațiu verde pe proprietatea privată care nu va fi mai mică de 50 % din suprafața totală a parcelei.

3.2. Modernizarea circulației

Accesul spre terenul studiat se va face din strada Padina Ursului prin intermediul unor drumuri de servitute cu un profil de 5 m.

Accesul pe viitoarele parcele se va face de pe un drum propus cu profil de 6 m având amenajate de o parte și de alta fâșii de spații verzi destinate plantațiilor înalte, de stabilizare a terenului și pentru rigole înierbate necesare scurgerii apelor pluviale.

Conform „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”, drumurile sătești de munte sunt utilizate simultan de oameni, bicicliști, animale, căruțe, sănii și autovehicule și sunt delimitate de zone înierbate, taluzuri sau șanțuri deschise.

„Se recomandă păstrarea polivalenței drumurilor și limitarea vitezei auto, păstrarea rețelei stradale existente și a profilelor transversale ale drumurilor.

Nu se permite lărgirea drumurilor și crearea de trotuare supraînălțate de tip urban, cu rigole îngropate.

Suprafețele de circulație (drumuri sau alei publice sau private) trebuie să fie cât mai permeabile, cu pavaj din piatră sau pietriș de calcar, evitându-se folosirea betonului, asfaltului și a pavelelor din beton.

Asfaltarea drumurilor trebuie să se limiteze la drumurile principale și să includă o atență rezolvare a pantelor drumului, scurgerii apelor pluviale, a terasamentelor. Ignorarea acestor detalii sau rezolvarea superficială conduce la deteriorarea rapidă a asfaltului și face extrem de dificilă folosirea drumului.

Drenajul căilor de circulație trebuie realizat cu șanțuri deschise, vegetalizate, care prezintă următoarele avantaje: încetinesc scurgerea apei, reduc riscul de inundații și participă la preepurarea apelor recuperate de pe drumuri (fito-epurare).

Se recomandă rezolvarea corectă a colectării și scurgerilor de ape pluviale, a taluzurilor, podețelor, sprijinirilor de pe marginile drumului, parapetilor și infrastructurii drumului înaintea lucrărilor de finisare rutieră.

În cazul drumurilor de munte, pavarea cu piatră spartă este mai rezistentă în timp și mai eficientă.

Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) trebuie realizate din materiale locale: zidărie de piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.

Indiferent de modul de realizare a drumurilor, acestea se întrețin periodic.

Aleile pietonale se vor pava cu materiale naturale – piatră cioplită de râu sau de calcar.

Ulițele și potecile nu trebuie asfaltate sau pavate, se recomandă pietruirea sau înierbarea lor.

Pentru plantațiile menite să stabilizeze drumurile se recomandă specii locale.”

Parcaje și garaje

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face obligatoriu în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Necesarul de parcaje pentru zona de case de vacanță propusă va fi calculat luând în considerare două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

În amenajarea zonelor de parcare este recomandată utilizarea de materiale permeabile.

3.3. Zonificare funcțională

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în **zona de Locuințe de vacanță, cu regim de înălțime (D)+P+1E+M, cu regim de construire izolat.**

În interiorul acestei zone se vor distinge trei subzone:

- subzona caselor de vacanță, cuprinzând noua parcelare;
- subzona spațiilor verzi cu caracter public, care va cuprinde fâșiile verzi amenajate de-a lungul drumurilor interne, fâșii înierbate de câte 2 m lățime ce pot susține plantații înalte care stabilizează solul sau rigolele necesare scurgerii apei pluviale;
- subzona circulațiilor care va cuprinde circulațiile care vor deservi parcelarea propusă.

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii ulterioare de case de vacanță.

Terenul cu o suprafață totală de 13.332,00 mp va fi împărțit în 5 parcele, cu suprafețe cuprinse între 1.390,00 și 3.156,40 mp.

Pentru casele de vacanță, suprafața minimă admisă a parcelei este de 1.000,00 mp.

Utilizări admise:

- case de vacanță cu maxim D+P+E+M niveluri, în regim de construire izolat,
- circulații și platforme pentru parcaje, alei pietonale, realizate cu materiale permeabile,
- spații verzi amenajate, plantații înalte, utilizând specii locale.

Sunt interzise:

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane;
- activități productive poluante cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

Criterii de proiectare pentru situl studiat:

- amenajarea terenului se va face într-un mod unitar astfel încât activitățile propuse să beneficieze de cadrul natural, curat și liniștit;
- viitoarelor construcții și amenajări vor fi adaptate la contextul existent prin dispunere, retrageri și alinieri, volum, funcțiune, indicatori urbanistici, regim de înălțime, materiale;
- se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente, prin plantarea de specii locale și prin raportarea atentă față de liziera de pe latura sudică a terenului.

Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării viitoarelor construcții se va face în condițiile respectării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z., înscrise în planșa U.03.1 – „Reglementări urbanistice. Zonificare funcțională”.

Amplasarea pe lot se va face în funcție de accesibilitate, pante, curbe de nivel, orientare, însorire, curenți de aer, retrageri de la drum, distanțe între clădiri, siguranța la foc și peisaj.

Orientarea optimă a clădirilor este cu fațada lungă spre sud ori sud-est și cu zonele vitrate ferite de vântul dominant. În satele de pe culmi, unde sunt vânturi puternice este întâlnită organizarea sub formă de ocol închis sau semideschis.

Amplasarea față de drumuri. Față de aliniamentele la drumurile existente și propuse, viitoarele clădiri vor respecta o retragere minimă egală cu jumătate din înălțimea maximă propusă, respectiv 6,00 m.

Amplasarea față de limitele de proprietate.

Față de limitele laterale ale parcelelor, construcțiile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea maximă propusă, respectiv 6,00 m.

Față de limita posterioară, din sud, se va păstra o retragere minimă egală cu înălțimea propusă pentru viitoarele construcții, respectiv 12 m. Dacă fiind vecinătatea lizierei pădurii pe această latură sudică se recomandă respectarea unei retrageri de 50 m. Peste această limită, în vederea construirii va fi solicitat avizul Gărzii Forestiere.

Distanța dintre clădiri este importantă în special pentru calitatea locuirii, pentru ca fiecare unitate să beneficieze de lumină, intimitate și peisaj. Respectarea distanțelor este necesară și pentru a preveni propagarea incendiilor.

Conform „Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”, pentru realizarea unei construcții, e preferabil ca terenul să nu aibă o pantă mai mare de 46%. Optim este terenul care are cel puțin 20% din suprafață plană sau cu pantă de maximum 15%.

Se va evita sistematizarea terenului pentru a obține o suprafață orizontală, întrucât implică un cost ridicat și are un efect negativ asupra peisajului.

Sistematizarea va fi minimă, fără terasări excesive sau ziduri mari de sprijin.

Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru zona caselor de vacanță:

Regim de construire: izolat pe parcelă.

P.O.T. max. propus pt. case de vacanță = 15 %,

C.U.T. max. propus pt. case de vacanță P+E = 0,30

C.U.T. max. propus pt. case de vacanță D+P+E+M = 0,45

Prin demisol (D) se înțelege un etaj parțial îngropat, perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 1/3 din înălțimea sa liberă. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism. Nu intră în calculul C.U.T. pivnița și spațiul tehnic amplasate la demisol, demisolul având maxim 1,8 m suprateran.

O clădire poate avea un singur demisol.

În calculul C.U.T. nu intră pivnița și spațiul tehnic, amplasate la subsol sau demisol.

Etajele unei clădiri pe teren în pantă parțial îngropate/parțial libere se consideră etaje supraterane întregi și se includ în calcularea coeficienților de urbanism.

Prin mansardă (M) se înțelege nivelul locuibil din spațiul șarpantei, cuprins între învelitoare și ultimul nivel al clădirii, cu înălțimea liberă minimă de 1,20 m, cu suprafața construită de maxim 60% din suprafața ultimului nivel, care asigură respectarea cerințelor de siguranță, protecție și confort necesare locuirii.

R.H. max. = D+P+E+M,

H.max.propusă = 12,00 m, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului. Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral până în punctul cel mai înalt al acoperișului.

S.min. spații verzi/parcelă = 50 % din suprafața totală a parcelei,

S.min.zonă verde cu caracter public = 5% din suprafața totală a terenului inițial.

BILANT TERITORIAL	EXISTENT				PROPUȘ				SPATIU VERDE SUPRAFATA MINIMA		REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS
	mp	%	POT	CUT	mp	%	POT	CUT	mp	%	
ZONA CASE DE VACANTA	0	0	0 %	0	11058.40	82.95	15 %		5529.00	50 %	D+P+1E+M
CIRCULATII	0	0	---	---	1606.80	12.05	---	---	---	---	---
SPATIU VERDE PUBLIC	0	0	---	---	667.00	5.00	---	---	667.00	100 %	---
ZONA VERDE NEAMENAJATA	13332.00	100	---	---	---	---	---	---	---	---	---
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	13332.00	100	---	---	13332.00	100	---	---	6193.00	46.47 %	---

3.4. Echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și realizarea unei soluții de canalizare.

Alimentare cu apă. Conform Avizului favorabil nr. 1443 din 16.06.2020, emis de Primăria Comunei Fundata, există rețea de alimentare cu apă de-a lungul străzii Padina Ursului.

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Canalizare. Conform Avizului favorabil nr. 1443 din 16.06.2020, emis de Primăria Comunei Fundata, în Comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Se va asigura o modalitate de rezolvare a evacuării apelor menajere în regim privat, cu ajutorul unui bazin vidanjabil.

Alimentare cu energie electrică. Conform Adresei SDEE Transilvania Sud nr. 70101934074/2019, în zona studiată există instalații electrice de joasă tensiune – LEA 0,4 kV.

Se va studia posibilitatea racordului la rețeaua existentă.

Salubritate. Conform Avizului favorabil nr. 1444/982 din 16.06.2020, emis de Serviciul Public Aquasal Trancarpatica Fundata, după obținerea autorizației de construire beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.

3.5. Regimul juridic

În ceea ce privește circulația terenurilor, zona studiată își va păstra, în mare, caracterul privat.

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

Costurile privind viitoarea investiție vor fi suportate în totalitate de inițiatorului P.U.Z.

Extinderea și realizarea viitoarelor rețele edilitare necesare funcționării ansamblului intră integral în sarcina inițiatorului P.U.Z.

Extinderea și realizarea viitoarelor drumuri necesare accesului spre viitoarele loturi intră în sarcina inițiatorului P.U.Z.

3.7. Protecția mediului

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de locuire într-o zonă cu un relief și un peisaj aparte, există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsurile recomandate sau impuse prin studiile de specialitate și prin această documentație în vederea limitării riscurilor de apariție a unor surse de poluare.

Se vor avea în vedere recomandările din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.

Prin prezenta documentație s-a urmărit respectarea următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității, în concordanță cu strategia de dezvoltare durabilă a zonei;
- Crearea unui sistem eficient de circulații, care să nu afecteze traficul din zonă și să se înscrie specificului local;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor limite maxime ale edificabilului pentru a limita folosirea intensivă a terenului;
- Respectarea procentului minim destinat spațiilor verzi și a amplasării de plantații de protecție.

Zona nu este supusa interdicției de construire nefiind riscuri naturale tehnologice.

4. MASURI IN CONTINUARE

Masuri de protecție a padurilor

Instruirea persoanelor care desfasoara activitatii in padure si in apropierea acestora (exploatarea masei lemnoase, impadurire, igienizare, pastorit, vanatoare, culegatori de fructe de padure, ciuperci etc.) asupra respectarii normelor specifice de aparare impotriva incendiilor;

Asigurarea cantoanelor si ocoalelor silvice cu mijloace de prima interventie si mentinerea acestora in stare de utilizare;

Amplasarea de panouri si pancarte de avertizare privind regulile de prevenire si stingere a incendiilor de padure;

Amenajarea si marcarea locurilor de popas si a spatiilor de parcare a autovehiculelor din zonele frecventate de turisti;

Planificarea, organizarea si desfasurarea de catre personalul silvic a activitatilor de supraveghere si patrulare pe traseele cele mai frecventate ce strabat padurile, indeosebi in perioadele de seceta si cu afluenta mare de public;

Mentinerea in stare corespunzatoare de utilizare a principalelor drumuri forestiere, pentru accesul autospecialelor de interventie;

Amenajarea unor surse de alimentare cu apa pentru masinile de interventie la incendiu, prin construirea de baraje si rampe in zone accesibile;

Interzicerea arderii resturilor vegetale, fumatului si focului deschis, la o distanta mai mica de 100 m de liziera padurii (cu exceptia locurilor special amenajate), ca si aruncarea la intamplare a tigarilor si chibriturilor aprinse;

Interzicerea accesului autovehiculelor particulare pe drumurile forestiere, ca si instalarea corturilor si gratarelor in alte locuri decat cele amenajate corespunzator.

Pentru ca padurea — locul ideal de plimbare si recreere — sa nu fie expusa la pericole, intre care se afla si riscul incendiului, recomandam urmatoarele:

Nu faceti foc decat in locuri permise, la adapost de vant, curatind terenul din jur de orice material ce se poate aprinde !

Nu faceti foc in caz de vant puternic si pe timp secetos !

Nu parasiti niciodata focul facut inainte de a va asigura de stingerea lui completa !

Nu fumati si nu aruncati la intamplare resturile de chibrituri si tigari aprinse in padure !

Nu lasati in aer liber borcanele si sticlele goale pentru ca la interactiunea acestora cu razele solare se poate produce focalizarea caldurii si se pot aprinde materialele combustibile din jurul lor !

Depozitati cenusa rezultata din ardere in gropi speciale, dupa ce ati stins-o cu apa !

Anuntati prompt orice incendiu pe care il observati si interveniti imediat cu mijloacele avute la indemana !

Capitolul IV. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare pentru acest teren vor încerca să completeze funcțiunile cu caracter turistic existente în zonă, prin valorificarea unei resurse importante de teren și prin extinderea utilităților.

