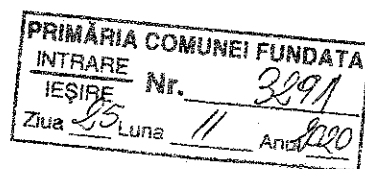


Primaria Comunei Fundata
Data anuntului: 25.11.2020



INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare: P.U.Z. Construire locuinte individuale,
constructii cu destinatii turistice, dotari sportive
Comuna Fundata, jud. Brasov

Initiatori: Rusanu Anca Daniela, Anastase-Rusanu Dana Maria
Proiectant general: Arhikron BIM S.R.L.

Initiatorii proiectului doresc reglementarea terenului in vederea construirii obiectivelor propuse.

Prin planul urbanistic zonal se propun doua zone functionale:

Zona locuinte -regim maxim de inaltime P+E+M

-indici de utilizare POTmax=35%, CUTmax=1,0

Zona dotari turistice, sportive: -regim maxim de inaltime P+2E+M

-indici de utilizare POTmax=35%, CUTmax=1,4

Publicul este invitat sa consulte documentatia disponibila la sediul primariei si sa transmita observatii si propuneri privind etapa de initiere a P.U.Z. in perioada 25.11.2020-10.12.2020.

Persoana responsabila cu informarea publicului: - desemnata de Primaria Comunei Fundata

Adresa: strada Principala nr. 56, Fundata, jud. Brasov

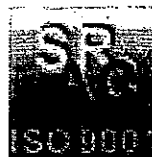
Telefon: 0268.236651

e-mail: primariafundata@yahoo.com

Observatiile vor fi luate in considerare in etapa de elaborare a P.U.Z.

Raspunsul la observatiile transmise va fi comunicat in scris celor care au formulat sugestii/observatii.





Nr. 19915 din 20.11.2019

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 251 din 20.11.2019

În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CONSTRUCȚII CU DESTINAȚII TURISTICE, DOTĂRI SPORTIVE

Ca urmare a cererii adresate de RUȘANU ANCA- DANIELA și ANASTASE-RUȘANU DANA-MARIA cu domiciliul în BUCUREȘTI, sect. 1, str. Ernil Pangratti, numărul 35, et.5, ap. 5, înregistrată la nr. 19915 din 2019-11-05.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna FUNDATA sau identificat prin Plan de încadrare în zonă; Extras de Carte Funciară nr. 102817 - cu nr. cad. 102817; Extras de Carte Funciară nr. 102816 - cu nr. cad. 102816;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.1999 și Hotărârea Consiliului Local nr. 15 din 31.10.1999 și H.C.L. 51/22.11.2018 de prelungire a P.U.G. până în 2023 - conform O.U.G. 51/2018.

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: RUȘANU ANCA- DANIELA și ANASTASE-RUȘANU DANA-MARIA - conform Extrase de C.F. mai sus amintite.
3. **Restricții/ regim special instituit: teren neconstruibil - extravilan - fără reglementări urbanistice.**

2. Regimul economic:

1. Folosița actuală - conform C.F. mai sus amintit: pășune S= 16187 mp.
2. Destinația zonei - conform PUG: teren situat în extravilan.
3. Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local cu privire la zona în care se află imobilul conform Avizului Primăriei nr. 2722/07.11.2019 înregistrat la CJ Brașov cu nr. ad. 19915/07.11.2019.
4. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.

3. Regimul tehnic:

Întrucât amplasamentul solicitat se află în extravilanul comunei, unde nu sunt aprobate reglementări de urbanism, **investiția propusă nu face parte din cele care pot fi autorizate în extravilan.** Conform Ord. 839/2009, art. 60, alin. (4), **autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile din extravilan** în condițiile Legii și ale art. 90-103 din **Legea fondului funciar nr. 18/1991**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se poate face pentru lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

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

Pentru construire locuințe individuale, construcții cu destinație turistică, dotări sportive este necesar a se elabora și aproba un P.U.Z. 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 acestora 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 acestuia vor fi stabilite după caz;
 - c) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
 - 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.
- P.U.Z. se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin P.U.Z. se va studia regimul de aliniere a construcțiilor față de

drumurile publice adiacente, față de construcțiile de pe proprietățile vecine, **elemente privind volumetria**, aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, **înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri, cât și dimensiuni reale - în metri)**, POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese.

Prin PUZ se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și a avizelor legale, prin H. C. L.

În vederea aplicării art. 31¹, pct. (4) din Legea nr. 350/2001, actualizată, în R.L.U. vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Se vor respecta distanțele minime între clădiri, Legea spațiilor verzi, HGR 525/1996, etc...

Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hartie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar plansa de reglementari în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

Prezentul certificat poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, CONSTRUCȚII CU DESTINAȚII TURISTICE, DOTĂRI SPORTIVE

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

.....
Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE, privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătura cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatul de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în accord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatul de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENT

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată);
- documentația tehnică - D.T., după caz

D.T.A.C

D.T.A.D

D.T.O.E

PUZ

PUD

▲ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru PUZ

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

▲ Alimentare cu apă; ▲ Canalizare; ▲ Alimentare cu energie electrică; ▲ Telefonizare; ▲ Salubritate;

Altele (avize amplasament)

▲ Aviz Electrica SA Brașov;

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 - la zi; ▲ Aviz Garda Forestieră Brașov;
▲ Aviz Gospodărirea apelor; ▲ Aviz O.C.P.I. Brașov; ▲ Aviz A.N.I.F.; ▲ Aviz M.A.D.R.;
▲ Aviz Direcția de Cultură Brașov; ▲ Aviz Ministerul Turismului;

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 Brașov;

e) actul administrativ 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 12 luni de la data emiterii.

PREȘEDINTE,

Adrian-Ioan VESTEA

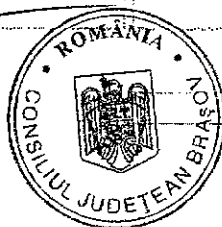
SECRETAR,

Maria DUMBRAVEANU

L.S.

Șef serviciu: Radu Voinea

Întocmit: Carmen Botis



ARHITECT ȘEF,
Adrian IBĂNESCU

Achitat taxa de 87 lei, conform chitanței/OP nr. 3590 din 05.11.2019

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. 251 DIN 20.11.2019

de la data de 20.11.2020 până la data de 20.11.2021

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

PREȘEDINTE,

Adrian Ioan VESTEA

SECRETAR,

Maria DUMBRAVEANU

L.S.



ARHITECT ȘEF,

Adrian IBĂNESCU

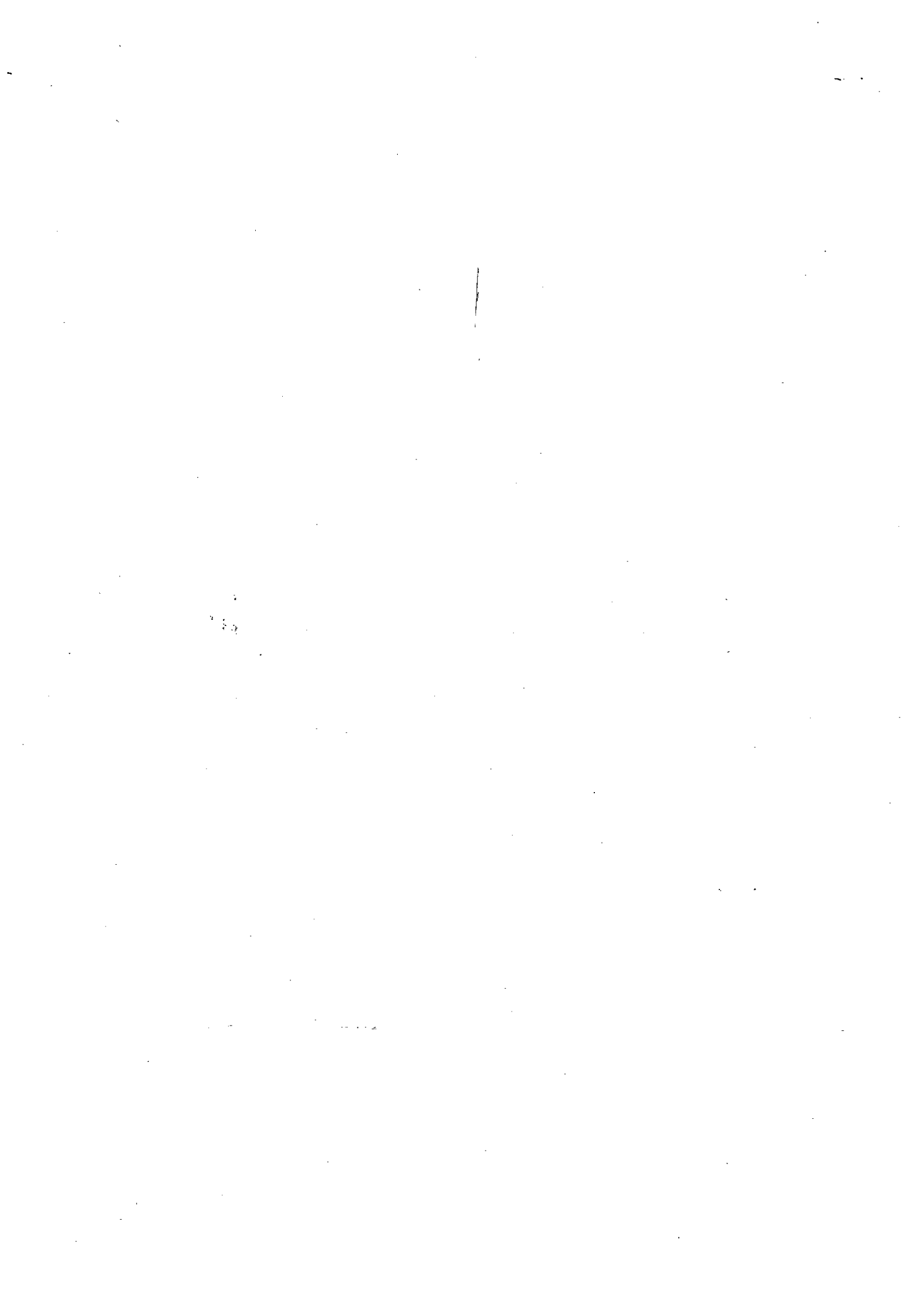
Șef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilității 05.10.2020

Achitat taxa de 26 lei, conform chitanței/OP nr. 4075 din 01.10.2020

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă





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

Nr. cerere	24262
Ziua	04
Luna	11
Anul	2020

Cod verificare
100089727450



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102817 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Loc. Fundata, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102817	10.270	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri pivoitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23036 / 10/10/2019	
Titlu Proprietate nr. 41356/2006; 43630, din 12/12/2007 emis de COMISIA JUDEȚENĂ BRASOV (act administrativ nr. 43629/12-12-2007 emis de COMISIA JUDEȚENĂ BRASOV);	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire conform L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) RUSANU ANCA-DANIELA , cu cota de 1/2	
2) ANASTASE-RUSANU DANA-MARIA , cu cota de 1/2	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 102298/Fundata, incheierea nr. 21322 din 04/09/2015; pozitie transcrisa din CF 101465/Fundata, incheierea nr. 7744 din 03-11-2006; pozitie transcrisa din CF 100227/Fundata, incheierea nr. 5164 din 19-03-2009; pozitie transcrisa din CF 101457/Fundata, incheierea nr. 7749 din 03-11-2006; pozitie transcrisa din CF 101464/Fundata, incheierea nr. 7748 din 03-11-2006; pozitie transcrisa din CF 101462/Fundata, incheierea nr. 7745 din 03-11-2006</i>	

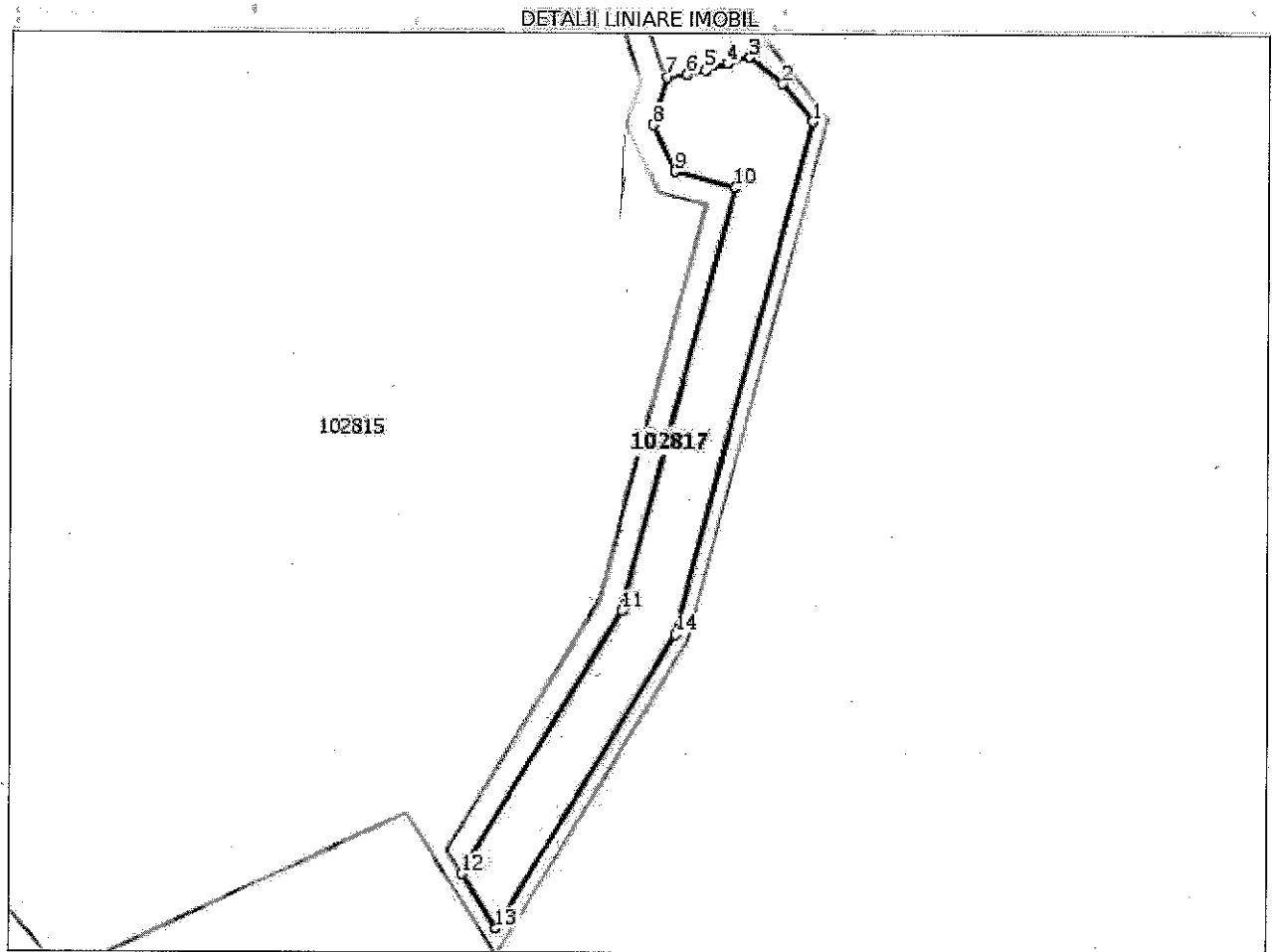
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102817	10.270	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	10.270	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.153
2	3	17.179
3	4	9.825
4	5	9.066
5	6	8.144
6	7	8.039

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	20.177
8	9	21.168
9	10	25.927
10	11	179.237
11	12	126.297
12	13	26.708
13	14	141.455
14	1	217.323

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/11/2020, 17:49



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

Nr. cerere	24261
Ziua	04
Luna	11
Anul	2020

Cod verificare
100089727049



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102816 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Loc. Fundata, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102816	5.917	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23036 / 10/10/2019	
Titlu Proprietate nr. 41356/2006; 43630, din 12/12/2007 emis de COMISIA JUDEȚENA BRASOV (act administrativ nr. 43629/12-12-2007 emis de COMISIA JUDEȚEANĂ BRASOV);	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept reconstituire conform L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) RUSANU ANCA-DANIELA , cu cota de 1/2	
2) ANASTASE-RUSANU DANA-MARIA , cu cota de 1/2	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 102298/Fundata, inscrisa prin incheierea nr. 21322 din 04/09/2015; pozitie transcrisa din CF 101465/Fundata, incheierea nr. 7744 din 03-11-2006; pozitie transcrisa din CF 100227/Fundata, incheierea nr. 5164 din 19-03-2009; pozitie transcrisa din CF 101457/Fundata, incheierea nr. 7749 din 03-11-2006; pozitie transcrisa din CF 101464/Fundata, incheierea nr. 7748 din 03-11-2006; pozitie transcrisa din CF 101462/Fundata, incheierea nr. 7745 din 03-11-2006</i>	

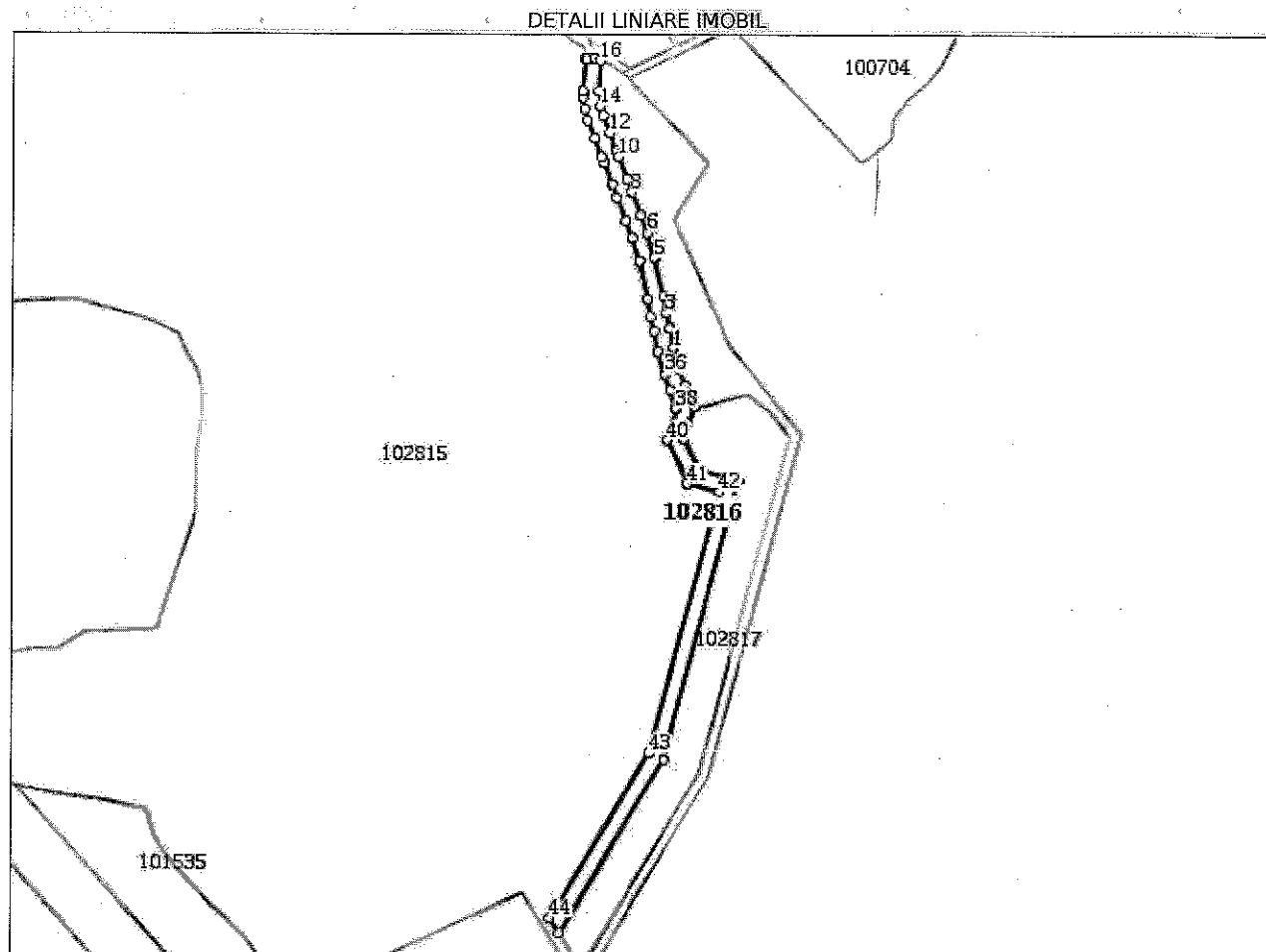
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102816	5.917	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	5.917	-	-	-	

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	12.658	2	3	9.274	3	4	10.741
4	5	24.664	5	6	15.947	6	7	11.587
7	8	15.581	8	9	9.141	9	10	14.249
10	11	3.869	11	12	12.044	12	13	11.699
13	14	5.989	14	15	9.45	15	16	18.839
16	17	4.178	17	18	5.154	18	19	0.836
19	20	19.493	20	21	4.12	21	22	7.404
22	23	7.356	23	24	11.963	24	25	12.218

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	3.975	26	27	14.014	27	28	9.168
28	29	15.571	29	30	11.107	30	31	15.301
31	32	24.061	32	33	10.833	33	34	9.392
34	35	12.885	35	36	14.347	36	37	10.947
37	38	11.511	38	39	1.036	39	40	19.76
40	41	29.671	41	42	20.523	42	43	167.804
43	44	119.982	44	45	11.128	45	46	126.297
46	47	179.237	47	48	25.927	48	49	21.168
49	50	20.177	50	51	4.041	51	52	11.025
52	53	10.68	53	1	13.676			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/11/2020, 17:49

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Brasov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

MEMORIU GENERAL

DATE GENERALE

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Obiectul lucrării: Plan Urbanistic Zonal-Construire locuinte
individuale, constructii turistice si dotari
sportive

Amplasament: com. Fundata, jud. Brasov

Beneficiar: Rusanu Anca-Daniela

Număr proiect: 02/2020

OBIECTUL LUCRARI

Elementele urbanistice care stau la baza întocmirii documentațiilor de urbanism pentru determinarea condițiilor de amplasare ale unor obiective în cadrul localității sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural
- rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale
- circulația juridică a terenurilor
- echiparea tehnico-edilitară

Documentatia este intocmita in conformitate cu cerintele cuprinse in certificatul de urbanism nr. 251/20.11.2019 eliberat de Consiliul Judetean Brasov.

SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

- stabilirea de reglementari specifice zonei de locuinte si functiuni complementare, constructii turistice, dotari sportive
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Brasov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- prevederea in mod obligatoriu de spatii verzi, terenuri de sport si de joaca pentru copii, precum si dotari dimensionate conform reglementarilor in vigoare
- obligativitatea ca pentru incalzire sa fie utilizate si alte surse decat petrolul, gazul metan, lemn in procent de minimum 12% (conform legii 372/2005 – cu aplicare din 2006 – lege care transpune in legislatia romana directivele europene cu privire la consumurile de energie conventionala)
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD
 - introducere in intravilan a terenului pentru dezvoltare a zonei turistice si de locuire

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG Fundata aprobat cu HCJ 110/1999, HCL 15/1999, prelungit cu HCL 51/2018, zona studiata face parte extravilanul localitatii.

1.1. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si documentatiilor aprobate anterior PUZ
PUG FUNDATA - HCL 15/1999

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
Baza topografica si identificare cadastrala scara 1/5000
Studiu geotehnic

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata are o suprafata de 16187 mp si este amplasata in partea de est a localitatii Fundata.

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Brasov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

Fondul construit al zonei este reprezentat de locuinte individuale pe lot, dar ponderea mare este a terenului neconstruit, fiind folosit in prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona are suprafata de 16187mp si este amplasata in partea de est a localitatii Fundata. Asa cum se poate observa si din plansa de incadrare in teritoriu, directiile de dezvoltare ale localitatii sunt conditionate in primul rand de elementele cadrului natural, zona montana si de deal fiind o prezenta putenica in teritoriu.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se afla in partea de sud-est a localitatii Fundata, spre Moieciu la o distanta de cca. 2km de la intrersectia strazii Padina Ursului cu drumul principal care traverseza comuna DJ 730A .

Zona este cuprinsa in totalitate in exteriorul limitelor intravilanului.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

CONDITII NATURALE

1. DATE GEOMORFOLOGICE SI LITOLOGICE

Amplasamentul in studiu prezinta o panta dinspre nord spre sud, terenul este stabil si fara accidente. Terenul este marginit la est de padure si la vest de strada Padina Ursului.

Amplasamentul apartine culoarului Rucar-Bran, care reprezinta o digitatie a depresiunii Brasovului cu muntii Bucegi.

Din punct de vedere litologic in alcatuirea acestei unitati intra un fundament stancos format dintr-un conglomerat polimictic, peste care se aterne o patura deluviala formata din fragmente de grohotis intr-o matrice nisipos-argiloasa.

Sondajele executate in perimetrul cercetat au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

-0,00 – 0,20 m sol vegetal

-0,20 – 2,00 m nisip argilos roscat, cu fragmente de grohotis

-de la 2,00 conglomerat polimictic, galbui-roscat

2. DATE HIDROGEOLOGICE

Sondajele executate pe amplasamentul în studiu nu au întâlnit apa subterană. Zona studiată este drenată de paraul Stancioiu, afluent de stânga a râului Turcu.

3. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona localității Fundata, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de 1,00 m.

4. INTENSITATEA SEISMICĂ

Conform normativului P 100-1/2013 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, perimetrul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "D" caracterizată prin coeficientul $a_g = 0,20$. Din punct de vedere al perioadelor de colț $T_c = 0,7$ sec.

CONDIȚII DE FUNDARE

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

Se poate funda, în stratele de nisip argilos roscat, cu fragmente de grohotis începând de la 1,10 m față de cota terenului natural. Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului.

Pentru stratul de nisip argilos roscat, cu fragmente de grohotis, valoarea presiunii convenționale va fi 250 kPa.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii laterale sau ascendente (prin absorbție capilară) a umidității pământului, se vor prevedea izolații hidrofuge.

Cota $\pm 0,00$ a construcțiilor se recomandă a fi cu 0,30 – 0,40 m mai sus ca nivelul terenului.

Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, pante corespunzătoare, etc.).

Săpături cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa, în cazul terenurilor existente pe amplasament cu adâncimi de până la 1,25 m (Normativ C.169-88).

Conform normelor T_s după modul de săpare și proprietățile coezive, terenurile ce urmează a se excava se încadrează în categoria "mijlociu".

2.4. CIRCULATIA

În ceea ce privește trama stradala existentă, în zona se poate spune că aceasta este foarte slab dezvoltată. În prezent circulația în interiorul zonei se desfășoară pe drumul județean DJ730A și str. Padina Ursului cu profil transversal al părții carosabile pietruit. Pentru str. Padina Ursului este aprobat un proiect tehnic pentru asfaltare drum. Profilul transversal al drumului pentru partea carosabilă este de 4 m și rigola 50 cm.

Pentru circulația în interiorul zonei studiate, beneficiarii, proprietari ai unei parcele mai mari de teren, au dezmembrat un lot de teren pentru un drum care deservește toate parcelele. Latimea drumului este 10 m (7 m carosabil, trotuar de 1,5 m pe fiecare parte), are nr. cadastral 102816 în suprafața de 5917 mp.

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități principale:

- în zona, terenul fiind în folosit în marea lui majoritate pentru agricultură trama stradala fiind insuficient dezvoltată.
- Strazile existente nu corespund din punct de vedere tehnic cerințelor de dezvoltare ale zonei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este în prezent teren liber și adiacent o zonă turistică prin existența unor unități de primire turistică în zona Poienita Ursului. Raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Aceasta dezvoltare are rolul de a schimba caracterul rural actual al acestei zone transformând-o într-o zonă de locuințe și agrement.

O disfuncționalitate majoră este lipsa asigurării cu servicii a zonei, cu spații verzi, de agrement și sport, în general lipsa reprezentării funcțiilor conexe locuirii.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Zona studiată este dotată cu rețea de apă și rețea de distribuție a energiei electrice, rețelele existente se vor extinde în conformitate cu soluțiile tehnice din studii și avize.

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuințe
construcții turistice,
loc. Fundata, jud. Brașov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

GOSPODĂRIREA APELOR

Apele pluviale se vor evacua liber la nivelul solului prin rigole, jgheaburi și burlane cu descarcare în zona verde amenajată. Apele pluviale de pe trotuare, parcuri și carosabil vor fi colectate într-o rețea de canalizare pluvială cu separator de nisip și hidrocarburi și decarcate bazine amplasate în zonele verzi amenajate.

ALIMENTARE CU APĂ

Zona studiată are posibilitatea racordării la rețeaua publică de apă potabilă în conformitate cu avizul nr. 975/2020 emis de Primăria Fundata. Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea conductei de alimentare cu apă potabilă existentă pe str. Padina Ursului. Necesarul de apă se va calcula în corelare cu destinația construcțiilor.

CANALIZARE.

Sistemul de canalizare menajeră propus pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la ansamblul studiat va cuprinde un număr de patru stații de epurare SBR 30000, și anume va prelua numai apele uzate menajere care corespund încărcărilor impuse de NTPA 002/2005, apele meteorice fiind preluate într-un sistem de canalizare ape meteorice nou ce va tranzita apa pluvială spre două bazine de retenție. Spațiul verde rămas disponibil în amplasament va descărca apa meteorică direct în mediul natural, fără epurare (exceptând cazurile în care apele de ploaie spală suprafețe impurificate cu produse petroliere, diverse minereuri, substanțe nocive etc.).

INSTALAȚII ELECTRICE

Rețeaua electrică va trebui extinsă pentru a putea deseși întreaga zonă în funcție de soluția agreată de S.C. ELECTRICA DISTRIBUTIE S.A.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

Zona nu este afectată de nici de riscuri naturale, nici de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Brasov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

2.8 REGIMUL JURIDIC

In plansa destinata acestui capitol se regaseste faptul ca nu se prevede nici un fel de circulatie a terenurilor, datorita faptului ca regimul juridic al drumului este proprietate privata, iar restul terenurilor din zona sunt deasemenea proprietate privata. Astfel, trotuarele sunt de 1,5m latime si carosabilul de 7,0m latime .

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG Fundata aprobat cu HCL 110/1999, zona studiata face parte din extravilanul comunei. Din punct de vedere functional se remarca prezenta locuirii, reprezentata de zone cu locuinte, in regim individual, cu regim mic de inaltime, unitati cu caracter turistic si in fine, o importanta suprafata de teren liber, folosita in prezent pentru agricultura.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Ea are in schimb doua particularitati din punct de vedere al cadrului natural si anume calitatea peisajului natural si diferentele de nivel. Acestea sunt valorificate in dezvoltarea zonei prin propunerea de pietonale, spatii de promenada.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Propunerile de modernizare a circulatiei in zona au tinut cont de prevederile PUG Fundata aprobat, dar si de alte documentatii de urbanism aprobate sau care sunt in curs de elaborare.

Se propune :

- realizarea unui drum privat cu doua benzi de circulatie, cu trotuare cu latime de 1,5 m care deserveste intreaga zona studiata.

Reteaua stradala propusa cuprinde strazi

DUPA CATEGORIA TEHNICA

- **strazi de categoria III** - cu 2 benzi (1 banda pe sens), profil carosabil de 7 m si trotuar de 1,5 m pe ambele parti

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Brasov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE

Se prevede zonificarea terenului liber de orice constructii prin realizarea unei trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare,rezultand subzone cu urmatoarele functiuni:

ZL - zona de locuinte individuale si case de vacanta

ZT - zona constructii cu caracter turistic

ZV- zona verde

In conformitate cu cerintele temei de proiectare, asa cum s-a mentionat anterior, zona studiata va avea ca dominanta functiunea de locuire si turistica.

Noile constructii, indiferent de functiunea pe care o vor avea, se vor racorda la retele edilitare propuse a se realiza.

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPOS mp	PROPOS %	
ZL1	ZL - zona locuinte individuale (case de vacanta) P+E(M) POT MAX=35%, CUT MAX=0.8 P+E+M POT MAX=35%, CUT MAX=1.00 4085.00 mp	zona constructii	0.00	0.00	1429.40	35.00
		parcari / circulatii	0.00	0.00	1226.20	30.00
		zona verde	4085.00	100.00	1429.40	35.00
		total partial	4085.00	100.00	4085.00	25.20
ZL2	ZT - zona destinata cladinelor cu functiuni turistice P+TE+M POT MAX=35%, CUT MAX=1.0 P+ZE+M POT MAX=35%, CUT MAX=1.4 6185.00 mp	zona constructii	0.00	0.00	2164.75	35.00
		parcari / circulatii	0.00	0.00	2164.75	35.00
		zona verde	6185.00	100.00	1855.50	30.00
		total partial	6185.00	100.00	6185.00	38.20
ZCe	CIRCULATII 5917.00 mp	zona constructii	0.00	0.00	0.00	0.00
		parcari / circulatii	0.00	0.00	5917.00	100.00
		zona verde	5917.00	100.00	0.00	0.00
		total partial	5917.00	100.00	5917.00	36.60
TOTAL ZONA STUDIATA		16187.00	100.00	16187.00	100.00	

INDICI URBANISTICI

Procent de ocupare a terenului- POT

ZT - zona constructii cu caracter turistic

POTmax.=35%

ZL -zona de locuinte propuse

POTmax.= 35%

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Brasov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

ZV - zona verde

POTmax.=10%

Coefficient de utilizare a terenului - CUT

ZT- zona constructii cu caracter turistic

CUTmax.=1,4 mp.Ad/mp.ter

ZL - zona de locuinte propuse

CUTmax.=1,0 mp.Ad/mp.ter.

ZV - zona verde propusa

CUTmax.=0,25 mp.Ad/mp.ter

Regim maxim de inaltime

ZT - zona constructii cu caracter turistic **max. P+2+M**

ZL - zona de locuinte propusa **max. P+E+M**

ZV - zona verde propusa **max. P**

3.5 BIODIVERSITATE

3.5.1 Amplasare

Terenul studiat este adiacent sitului NATURA 2000 ROSCI0102 Leaota.

Masivul Leaota este situat în sud-vestul complexului montan Bucegi, ce include și Munții Bucegi, Munții Piatra Craiului, Culoarul Rucăr-Bran-Dragoslavele și Culoarul Prahovei. Situl Natura 2000 ROSCI0102 Leaota este localizat în partea de nord-est a Munților Leaota pe o suprafață de circa 1,393 hectare, învecinându-se în partea de nord-vest cu situl N2000 ROSCI0194 Piatra Craiului, iar la est cu situl N2000 ROSCI0013 Bucegi.

Situl Natura 2000 ROSCI0102 Leaota a fost înființat prin Ordinul Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile Nr. 1964 din data de 13/12/2007.

Habitatele identificate aici sunt: păduri de amestec fag-rășinoase (9110), păduri de molid (9410), păduri aluviale (91E0*), tufărișuri subalpine (4060, 4070), habitate de pajiști (6150 și 6230*), printre care apar frecvent stâncării și grohotișuri (8160*) (Directiva Habitats - Directiva 92/43/CEE). Diversitatea vegetală este foarte mare, cu un număr de 810 specii, între care câteva specii protejate prin lege sunt: garofițe de munte (*Dianthus* sp.), floarea de colț (*Leontopodium alpinum*), bujorul de munte (*Rhododendron kotschyi*), tisa (*Taxus*

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Brasov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

baccata), zâmburul (Pinus cembra) etc. Diverse specii de mamifere și păsări au fost identificate aici, unele dintre cele protejate prin lege fiind ursul brun (Ursus arctos), râsul (Lynx lynx), lupul (Canis lupus), cocoșul de munte (Tetrao urogallus), uliul păsărar (Accipiter nisus), fâse (Anthus sp) etc. (Directiva Păsări – Directiva 79/409/CEE).

Principalul rol al sitului Natura 2000 este acela de coridor ecologic, asigurând migrarea speciilor între două mari arii protejate PN Bucegi și PN Piatra Craiului. Lupul și ursul sunt printre speciile ce beneficiază de acest rol al ariei naturale protejate.

Habitatele lemnoase de Myricaria germanica și de anin din văile importante din Leaota joacă un rol ecologic important, prevenind eroziunea malurilor râurilor și reprezentând, de asemenea, nișe importante pentru speciile de faună și floră. În trecut, aceste habitate au fost degradate. În urma achiziționării pădurilor și oprirea tăierii pădurilor, arinii au putut să se regenereze și habitatele ripariene au început să își revină în mod natural.

Zona Leaota este un adăpost important pentru carnivorele mari și un coridor important pentru dispersarea lor (între Piatra Craiului și Bucegi). Populațiile de urși și lupi sunt studiate prin prelevare genetică neinvazivă (păr, excremente, urină), pentru a identifica indivizi unici. Populația de râși este studiată folosind camere de mișcare și analize ADN. Studiul carnivorelor mari este în desfășurare în zona Leaota. Se lucrează la un proiect de reintroducere a zimbrului și castorului, iar comunitățile locale sunt un partener important pentru dezvoltarea zonei, într-o direcție sustenabilă.

Se propune realizarea unui ansamblu format dintr-o zona destinată dotarilor turistice, precum și o zona destinată locuințelor cu acces din strada Padina Ursului.

Având în vedere faptul că zona studiată este adiacentă sitului NATURA 2000 ROSCI0102 Leaota, proiectul propus nu are impact asupra speciilor și habitatelor din aria naturală protejată

3.5.2. Descrierea proiectului :

Se propune realizarea unui ansamblu format zona destinată locuințelor individuale sau case de vacanță cu acces din drumul privat – șapte loturi cu suprafețe cuprinse între 488 și 615mp, și dintr-o zona destinată dotarilor turistice.

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PŪZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Braşov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

3.5.3. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Avand in vedere faptul ca zona studiata este adiacenta sitului NATURA 2000 ROSCI0102 Leaota, proiectul propus nu are impact asupra speciilor si habitatelor din aria naturala protejata.

Obiectivele de interes turistic rămân de dimensiuni extrem de reduse comparativ cu alte investiții. Utilizarea de materiale locale va contribui la o minimizare a impactului. Măsurile de reabilitare ecologică ce se vor suprapune măsurilor de integrare în peisaj vor duce la o diminuare a impactului presupus de implementarea proiectului, dar și la refacerea unor factori de mediu, ce poartă mărturia unui impact anterior. In consecință considerăm că efectul acestui proiect asupra piesajului va fi unul minim. Dată fiind lipsa unui impact potențial asupra elementelor criteriu ce au stat la baza desemnării sitului, nu se impune asumarea unor măsuri compensatorii. Prin obiectivele sale proiectul propus nu necesită monitorizarea mediului.

3.5.4. Despre aria protejata situata in apropiere:

Masivul Leaota este situat în sud-vestul complexului montan Bucegi, ce include și Munții Bucegi, Munții Piatra Craiului, Culoarul Rucăr-Bran-Dragoslavele și Culoarul Prahovei. Situl Natura 2000 ROSCI0102 Leaota este localizat în partea de nord-est a Munților Leaota pe o suprafață de circa 1,393 hectare, învecinându-se în partea de nord-vest cu situl N2000 ROSCI0194 Piatra Craiului, iar la est cu situl N2000 ROSCI0013 Bucegi.

Situl Natura 2000 ROSCI0102 Leaota a fost înființat prin Ordinul Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile Nr. 1964 din data de 13/12/2007.

Habitatele identificate aici sunt: păduri de amestec fag-rășinoase (9110), păduri de molid (9410), păduri aluviale (91E0*), tufărișuri subalpine (4060, 4070), habitate de pajiști (6150 și 6230*), printre care apar frecvent stâncării și grohotișuri (8160*) (Directiva Habitata – Directiva 92/43/CEE). Diversitatea vegetală este foarte mare, cu un număr de 810 specii, între care câteva specii protejate prin lege sunt: garofițe de munte (*Dianthus* sp.), floarea de colț (*Leontopodium alpinum*), bujorul de munte (*Rhododendron kotschyi*), tisa (*Taxus baccata*), zâmburul (*Pinus cembra*) etc. Diverse specii de mamifere și

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Braşov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuințe
construcții turistice,
loc. Fundata, jud. Braşov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

păsări au fost identificate aici, unele dintre cele protejate prin lege fiind ursul brun (*Ursus arctos*), râsul (*Lynx lynx*), lupul (*Canis lupus*), cocoşul de munte (*Tetrao urogallus*), uliul păsărar (*Accipiter nisus*), fâse (*Anthus sp*) etc. (Directiva Păsări – Directiva 79/409/CEE).

Principalul rol al sitului Natura 2000 este acela de coridor ecologic, asigurând migrarea speciilor între două mari arii protejate PN Bucegi și PN Piatra Craiului. Lupul și ursul sunt printre speciile ce beneficiază de acest rol al ariei naturale protejate.

Habitatele lemnoase de *Myricaria germanica* și de anin din văile importante din Leaota joacă un rol ecologic important, prevenind eroziunea malurilor râurilor și reprezentând, de asemenea, nişe importante pentru speciile de faună și floră. În trecut, aceste habitate au fost degradate. În urma achiziționării pădurilor și oprirea tăierii pădurilor, arinii au putut să se regenereze și habitatele ripariene au început să își revină în mod natural.

Zona Leaota este un adăpost important pentru carnivorele mari și un coridor important pentru dispersarea lor (între Piatra Craiului și Bucegi). Populațiile de urși și lupi sunt studiate prin prelevare genetică neinvazivă (păr, excremente, urină), pentru a identifica indivizi unici. Populația de râși este studiată folosind camere de mișcare și analize ADN. Studiul carnivorelor mari este în desfășurare în zona Leaota. Se lucrează la un proiect de reintroducere a zimbrului și castorului, iar comunitățile locale sunt un partener important pentru dezvoltarea zonei, într-o direcție sustenabilă.

- Măsuri de protecție a speciilor și habitatelor din zona protejată (în special carnivorele mari-Ursus arctos, Canis lupus, Lynx lynx)

Având în vedere faptul că zona Leaota este un coridor pentru dispersarea carnivorelor mari între Piatra Craiului și Bucegi, se propune ca perimetrul proiectului propus să fie securizat cu gard electric pentru a evita interacțiunea om-carnivore. De asemenea, pentru a nu afecta speciile, accesul motorizat în scop turistic nu va fi permis în afara zonei studiate. Pentru evitarea apropierii carnivorelor datorită mirosului de hrană, evacuarea deșeurilor menajere se va face la intervale mici de timp.

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Brasov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

Din punct de vedere al disturbării avifaunei de interes comunitar la faza de construcție, considerăm că impactul implementării proiectului va fi minim și ne semnificativ dată fiind natura și perioada scurtă aferentă executării acestor lucrări. Date fiind caracteristicile tehnice ale proiectului și ținându-se cont de gradul relativ scăzut de disturbare manifestat în vecinătatea terenului analizat, se poate afirma cu certitudine că la faza de funcționare a obiectivului de investiții gradul de disturbare a avifaunei de interes conservativ potențial prezente în zonă va fi unul redus și ne semnificativ ca impact.

Având în vedere cele anterior menționate, inclusiv faptul că amplasamentul se afla în afara sitului NATURA 2000 ROSCI0102 Leaota, la aproximativ 350m, concluzionăm că implementarea proiectului "Construire locuinte și dotări turistice, com. Fundata, jud. Brasov", propus să fie amplasat în extravilanul comunei Fundata, județul Brașov, nu va afecta în mod semnificativ niciuna dintre speciile de interes comunitar identificate ca prezente sau potențial prezente în zona de interes investițional.

3.6 PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire și turistice ce nu prezintă riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor să apară surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislația în vigoare.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/1996, în cadrul fiecărei parcele.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în prevederile PUG Fundata pentru zona studiată.

PROIECTANT: SC Arkhron BIM SRL
Braşov, str. Col. Buzoianu nr. 23,

LUCRARE: PUZ-Construire locuinte
constructii turistice,
loc. Fundata, jud. Braşov
BENEFICIAR: Rusanu Anca-Daniela

Construcțiile propuse se vor autoriza direct cu respectarea prezentului regulament.

Trama stradala propusa are *caracter de obligativitate* si permite parcelarea terenurilor astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de constructibilitate pentru o parcela.

In baza documentatiei P.U.Z. aprobate in Consiliul Local Fundata se pot incepe demersurile pentru autorizarea directa a investitiilor propuse si realizarea parcelarii conform P.U.Z.

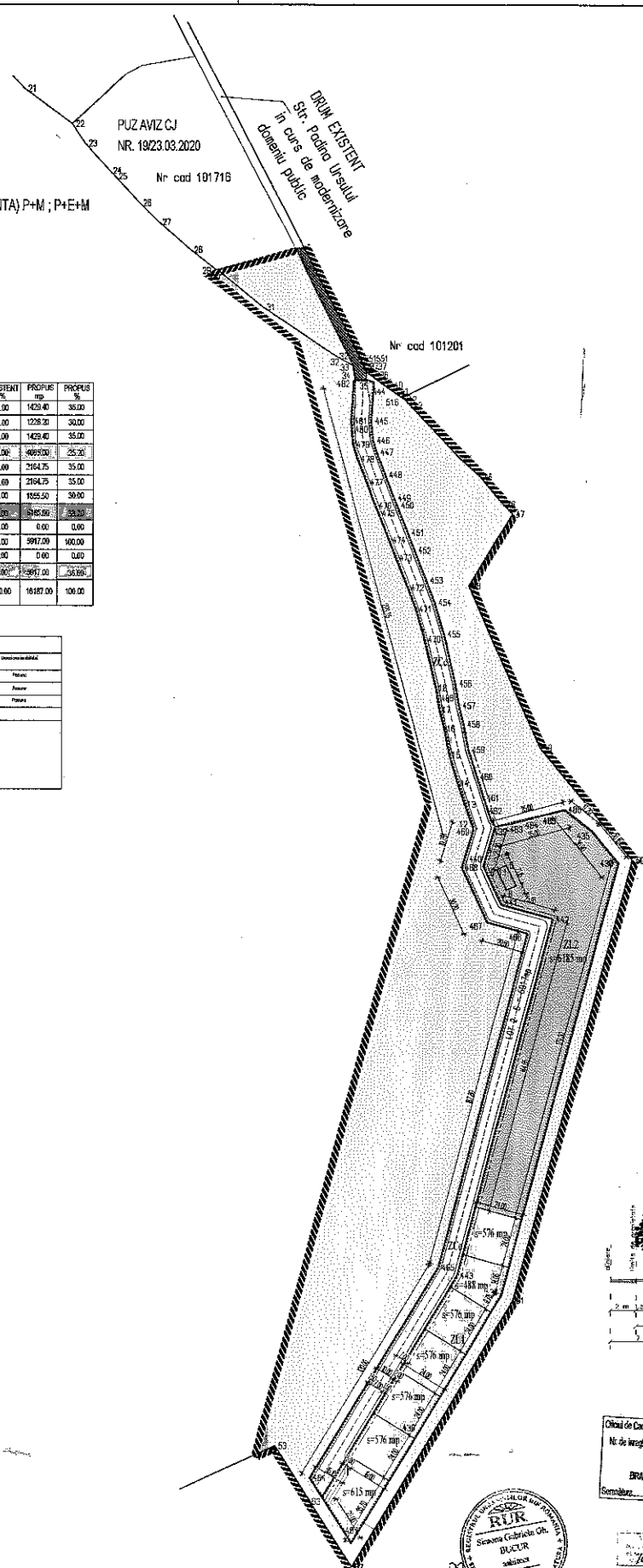
Întocmit

arh. Simona Bucur



LEGENDA:

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN PT CARE S-A INITIAT PUZ
- DRUMURI PROPUSE
- DRUM EXISTENT (Str. Padina Ursului) - domeniu public
- ZL1 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE DE VACANTA) P+M ; P+E+M
- ZL2 - ZONA CONSTRUCTII CU CARACTER TURISTIC
- ZC - ZONA CIRCULATII
- PROFIL STRADAL
- ALINIERE PROPUSA

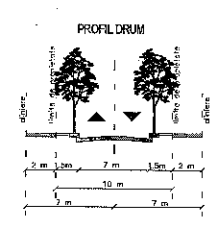


BILANT TERITORIAL

ZONA FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUZ mp	PROPUZ %	
					Zona
ZL1 Z1 - zona locuinte individuale (case de vacanta) P+M P+E+M 4085,00 mp	zona constructii	0,00	0,00	1429,40	35,00
	parcari / circulatii	0,00	0,00	1228,20	30,00
	zona verde	4085,00	100,00	1429,40	35,00
	total zona	4085,00	100,00	2857,60	70,00
ZL2 Z2 - zona destinata cladirilor cu caracter turistic P+M P+E+M 8165,00 mp	zona constructii	0,00	0,00	2164,75	26,50
	parcari / circulatii	0,00	0,00	2164,75	26,50
	zona verde	8165,00	100,00	1655,50	20,28
	total zona	8165,00	100,00	3985,00	48,28
ZC CIRCULATII 5917,00 mp	zona constructii	0,00	0,00	0,00	0,00
	parcari / circulatii	0,00	0,00	5917,00	100,00
	zona verde	5917,00	100,00	0,00	0,00
	total zona	5917,00	100,00	5917,00	100,00
TOTAL ZONA STUDIATA	16187,00	100,00	16187,00	100,00	

Statutul terenului				Statutul terenului		
Nr. cadastru	Suprafata (mp)	Statut	Observatii	Nr. cadastru	Suprafata (mp)	Statut
10228	6720	Proprie	Proprie	10228	6720	Proprie
Total	6720			Total	6720	

X [m]	Y [m]	Descriere
436109.641	524712.95	448
436098.355	524717.154	449
436094.807	524718.699	450
436081.562	524723.952	451
436073.019	524727.203	452
436058.567	524733.028	453
436047.73	524737.127	454
436032.437	524741.647	455
436008.436	524747.33	456
435997.844	524749.113	457
435988.861	524751.415	458
435976.432	524753.81	459
435963.352	524757.801	460
435953.229	524761.207	461
435942.871	524764.963	462
435613.34	524682.801	463
435622.716	524676.807	464
435725.144	524739.29	465
435887.173	524782.935	466
435892.511	524763.119	467
435919.278	524750.316	468
435938.161	524756.136	469
436029.866	524731.979	470
436044.54	524727.643	471
436054.929	524723.712	472
436069.371	524717.892	473
436077.94	524714.631	474
436090.956	524709.464	475
436094.61	524707.877	476
436106.06	524703.613	477
436117.188	524699.221	478
436124.207	524697.021	479
436131.572	524696.259	480
436135.683	524696.005	481
436155.129	524697.363	482
435940.383	524774.938	483
435942.492	524782.804	484
435944.877	524791.551	485
435947.547	524801.006	486
435590.838	524697.187	487
436001.414	524738.371	488
435995.656	524736.422	489
435982.434	524731.411	490
435967.58	524727.047	491
435956.693	524723.596	492
435937.82	524719.083	493
435929.884	524717.478	494



Oficiu de Cadastru și Privatizare Însușiri Corpuri
 Nr. de înregistrare: 2020
 BRATOSIN RAUICA - MARA
 Comandant

ARHIKRON BIM SRL
 Serviciu Geodezie și
 DUCTUR
 D.E.

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SIGNATURA	DERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
PROIECTANT GENERAL	ARHIKRON BIM SRL			Beneficiar: Fox Rusu
PROIECTAT	ing. Sava Buzar		Scara: 1:500	Titlu proiect: PUZ - Construcție Locuințe Individuale construite cu destinație turistică, dotări sportive - Ad. Bratsova, Com. Fântâna, Săl. Fundulea
DESEINAT	teh. Paul Pop		Data: martie 2023	Titlu planșă: Reglementări urbanistice
h/L = 594 / 420 (0.25mp)				Planșă nr. 1/03

