

PRIMĂRIA COMUNEI FUNDATA
INTRARE Nr. 3575
IEȘIRE
Ziua 28 Luna 12 Anul 2020

PRIMARIA COMUNEI FUNDATA JUDEȚUL BRASOV

Data anuntului 28.12.2020

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
"PENSIUNE AGROTURISTICA SI AGREMENT"
EXTRAVILAN UAT FUNDATA NR. CAD. 100073 SI 100072**

**Initiatori: Truica-Dumitru Razvan-Daniel și Truica-Dumitru
Camelia-Mariana**

**Argumentare: Informare in vederea elaborarii si aprobarii
PUZ**

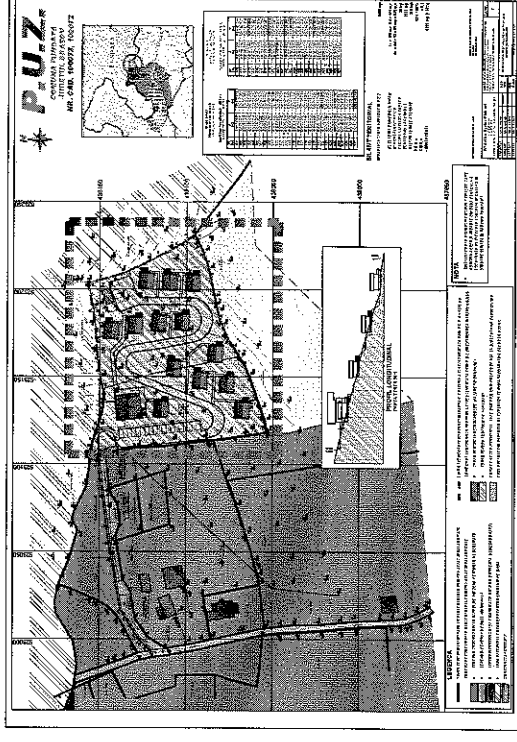
**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND ELABORAREA PLANULUI
URBANISTIC ZONAL IN PERIOADA 28.12.2020 - 11.01.2021**

**Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: Primaria Comunei Fundata, adresa: Strada
Principala nr. 56, tel. 0268236651, fax 0268238068, e-mail: primariafundata@yahoo.com in perioada
28.12.2020 - 11.01.2021, in intervalul orar 9 - 15.**

**Observatiile sunt necesare in vederea elaborarii planului urbanistic zonal (PUZ).
Raspunsul la observatiile transmise va fi facut in scris sau afisat pe site-ul Primariei Comunei Fundata.**

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- primirea observatiilor publicului privind elaborarea PUZ
- stabilirea rezolutiei CTATU in ce priveste solutia tehnico-urbanistica a documentatiei de urbanism analizata
- elaborarea propunerii finale care include observatiile avizatorilor





Președinte

Nr. 9435 din 22.07.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 180 din 22.07.2020

În scopul

ELABORARE P.U.Z. - pentru CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICĂ ȘI AGREMENT

Ca urmare a cererii adresate de TRUICĂ-DUMITRU RĂZVAN-DANIEL și TRUICĂ-DUMITRU CAMELIA MARIANA cu domiciliul în BUCUREȘTI, sect. 1, str. FORTUNEI, nr: 46, înregistrată la nr. 9435 din 2020-06-15.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna FUNDATA, imobil identificat prin Extras de Carte Funciara CF nr. 100073; Extras de Carte Funciară nr. 100072;

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 / 31.10.1999.

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: TRUICĂ-DUMITRU RĂZVAN-DANIEL și TRUICĂ-DUMITRU CAMELIA MARIANA - conf. Extraselor de CF mai sus amintite.
3. **Restricții: Imobilul se află în zonă propusă pentru dotări specifice sporturilor de iarnă.**

2. Regimul economic:

1. Folosința actuală: fâneată - extravilan; S=8569 mp.
2. Destinația zonei conform PUG: zonă propusă sporturilor de iarnă - extravilan.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Nu există alte Hotărâri ale Consiliului Local cu privire la zona în care se află imobilul, conform avizului Primăriei Fundata nr. 1622/22.06.2020.

3. Regimul tehnic:

Se solicită: CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICĂ ȘI AGREMENT.

Întrucât amplasamentul terenului se află în extravilanul comunei - într-o zonă cu dotări specifice sporturilor de iarnă, pentru construire este necesar a se elabora și aproba o documentație de urbanism, respectiv P.U.Z.

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 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 inginerești 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 acestora 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 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.

Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hartie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar planșa 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. - pentru CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICĂ ȘI AGREMENT

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 emiterea certificatului 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 acord 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 emiterea certificatului 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

P.U.Z

P.U.D

▲ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

▲ Avize solicitate pentru P.U.Z

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

Altele (avize amplasament)

▲ Aviz Electrica SA Brașov;

d2) Avize și acorduri privind

▲ Prevenirea și stingerea incendiilor; ▲ Apărarea civilă;

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement		Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ		
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE		Rev.	Data:	Page 1 of 6
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA		0	11.2020	

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

1.1. TITLUL LUCRARII: P.U.Z. COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA, TEREN Nr. CAD. 100073 SI 100072, JUDETUL BRASOV

1.2. OBIECTUL: P.U.Z.: REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA SI AGREMENT (conform cerinta Certificatului de urbanism nr. 180 din 22.07.2020 emis de CJ Brasov).

1.3. BENEFICIAR/INITIATOR: TRUICA-DUMITRU RAZVAN-DANIEL si TRUICA - DUMITRU CAMELIA MARIANA cu domiciliul in Municipiul Bucuresti, sector 1, strada Fortunei nr. 46

1.4. PROIECTANT: ATTICO BARTER CLUB S.R.L. reprezentata prin administrator arhitect Lupan Mircea - Adrian

2. DATE PRIVITOARE LA LOCALITATE : comuna Fundata, judetul Brasov

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

3. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI:

3.1 Pozitie in localitate

Conform P.U.G. Comuna Fundata nr. 34090/1998, aprobat cu HCJ Brasov nr. 110/23/12.1999 si HCL Fundata nr. 15/31.10.1999 - aflat in valabilitate, precum si Certificatului de urbanism nr. 180 din 22.07.2020 emis de CJ Brasov, terenul de

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh. Danielopol nr.3-5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: milaattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza Initiere PUZ		
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE			
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 0	Data: 11.2020	Page 2 of 6

amplasament in suprafata de 8569 mp, identificat prin extrasele de Carte Funciara nr. 100073 si 100072, propus a fi reglementat prin PUZ, este situat in extravilan, fiind adiacent extremitatii de NE a zonei centrale si la nord fata de zona de locuinte individuale.

3.2 Analiza vecinatatilor

Vecinatatile terenului analizat in PUZ sunt proprietati particulare situate in intravilan (pe laturile de vest si sud) si terenuri proprietate particulara situate in extravilan (pe laturile de nord si est). Vecinatatea de vest este cuprinsa in zona centrala a localitatii, destinata conform PUG pentru functiuni publice. Accesul in aceasta zona se face printr-un drum comunal cu caracter vicinal, nemodernizat avand o latime intre aliniamente de cca. 3.50 m. Drumul, identificat cu nr. top. 8621 (neinscris in CF) porneste din zona Scolii Generale spre nord avand la celalalt capat un palc de case printre care se remarca pensiunea Vila Thea care are 4 camere (8 locuri pentru adulti). Accesul de la drumul public la terenul analizat se face prin imobilul cu nr. top. 8618/3/2/6, 8619/3/2/6, 8620/3/2/6, inscris in CF nr. 101503 FUNDATA cu categoria de folosinta "drum", constituind servitute de acces. Se mentioneaza ca in prezent exista pe rolul Instantei de Judecata la judecatoria Zarnesti dosarul nr. 960/338/2020 (stadiu procesual: fond) privind servitutea de acces.

Vecinatatea adiacenta la sud este un teren folosit ca faneata desi este cuprins in intravilan in zona destinata locuintelor individuale. De altfel, in specificul satelor montane, densitatea locuintelor individuale este foarte redusa, acestea avand terenuri mari folosite ca fanete. Spre nord si la est, in extravilan, nu sunt vecinatati construite.

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

3.3 Date referitoare la proprietate:

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

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

- Incheiere de intabulare nr. 7398/05.05.2020 privind contractul de vanzare-cumparare nr. 1416/04.05.2020 incheiat la NP Costescu Nicolae Dragos intre vanzatorii Cojocarui Ion si Cojocarui Monica si cumparatori privind terenul cu nr. cad. 100073 (3888 mp)

3.4 Configuratia terenului,

Terenul analizat in PUZ, format din parcelele adiacente cu numerele cadastrale 100073 si 100072 are forma unui patruleter cu laturile curbate (prezentand inflexiuni). Dimensiunea medie pe directia vest - est (lungime) este de cca. 105 m iar pe directia nord - sud (latime)

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: miattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement		Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ			
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE			Rev.	Data:	Page 3 of 6
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			0	11.2020	

este de cca. 80 m. Din masuratori rezulta ca suprafata terenului e mai mica decat cea din acte, respectiv pentru lotul cu NC 100073 suprafata masurata este de 3855mp fata de 3888 mp, iar pentru lotul cu NC 100072 suprafata masurata este de 4640 mp fata de cea din CF - 4681 mp. Terenul prezinta o panta accentuata pe directia vest - est de cca. 26%.

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

- Are stabilitate locala si generala asigurata in conditiile actuale. Nu sunt manifestari morfo-dinamice, nefiind supus inundatiilor;
- Excavatiile propuse nu coboara sub nivelul apei subterane (nivelul hidrostatic nefiind interceptat), si nu sunt necesare epuizmente;
- Conform NP 074-2014, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat;
- Din punct de vedere al riscului de alunecare, conform GT 019-98, amplasamentul prezinta un coeficient de probabilitate $K_m = 0,125$ - potential de producere a alunecarilor mediu.
- Fundarea constructiilor se va face in stratul de nisip argilos cafeniu - galbui cu pietris iar adancimea de fundare va fi sub limita de inghet $h_f = 1,10$ m;
- Presiunea conventionala de calcul a terenului de fundare este 190 kPa pentru adancimea de fundare de 1,20 m si de 230 kPa pentru adancimea de 2.0 m.
- Sunt necesare lucrari de sprijinire a versantilor (ziduri de sprijin) pentru constructiile si pentru drumul care va fi prevazut pe amplasament;
- Din punct de vedere al zonei seismice, conform P100-1/2013, comuna Fundata prezinta urmatoarele caracteristici: grad de intensitate seismica 7 cu o perioada de revenire de 50 ani, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,25g$, perioada de colt $T_c = 0,7s$.

3.5 Categoria de folosinta a terenurilor

Parcelele analizate in PUZ - situate in extravilan, au categoria de folosinta faneata. Conform P.U.G. Fundata, terenul de amplasament se afla intr-o zona propusa pentru dotari specifice sporturilor de iarna. Se remarca totusi faptul ca amenajarea unor partii de schi nu este propice intrucat panta terenului are o orientare catre est, sud-est si nu spre nord cum o cer exigentele.

3.6 Date referitoare la dotari

In zona, exista alimentare cu apa si cu energie electrica. Zona Moeciu - Fundata este deficitara privind canalizarea apelor uzate provenite din consumul menajer. Ca atare, pe amplasament se va propune o canalizare de ape uzate in sistem local. Comuna nu este alimentata cu gaze naturale.

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh. Danielopol nr.3-5 ap.1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ		
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE			
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 0	Data: 11.2020	Page 4 of 6

4. ANALIZA PRIVIND INFRASTRUCTURA

Se constata insuficienta dimensionare in profil transversal a drumului comunal care penetraza in zona amplasamentului. Acesta este un drum impietruit, ingust la 3,50 m intre aliniamente, fara trotuar pietonal si fara supralargiri pentru a permite trecerea autovehiculelor din sens opus, mai ales in cazul autospeciialelor. In ce priveste legatura dintre drumul comunal si terenul analizat, a fost propusa o solutie cu un drum de servitute avand latimea carosabilului de 3.50 m si lungimea de cca. 120 m, flancat de un trotuar pietonal cu latimea de 1.0 m. Drumul de servitute este prevazut cu 2 supralargiri de depasire. Solutia respectiva este apriorica prezentei documentatii, a fost propusa de expertul tehnic judiciar - ing. Gavriluta Ionut si depusa la Judecatoria Zarnesti in dosarul 960/338/2020 (stadiu procesual pe fond). Traficul mediu indus de obiectivul propus prin PUZ este de cca. 10 intrari - iesiri/zi - autoturisme. In mod contractual cu o firma de salubritate/gospodarie comunală, se prevede accesul autospeciialei de colectare a gunoaielor selectate.

Terenul de amplasament este traversat oblic de o retea electrica aeriana de joasa tensiune (in coltul de NV al lotului cu N.C. 100073. Puterea instalata prevazuta pentru obiectiv variaza intre 85 kW si 400 kW in functie de tipul de incalzire.

Pe teren exista o retea de alimentare cu apa prevazuta cu hidranti.

Cerinta de apa:

Qs zi med = 12.73 mc

Qs zi max = 14,65 mc

Qs orar max = 1.71 mc

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

5. ANALIZA EXISTENT PRIVIND CONFIGURATIA SPATIALA VOLUMETRICA A ZONEI, PRECUM SI TIPURILE DE FUNCTIUNI EXISTENTE PENTRU TERENURILE AFLATE IN INTRAVILAN :

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

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3-5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: miattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement		Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ			
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE			Rev.	Data:	Page 5 of 6
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			0	11.2020	

6. ANALIZA CONDITIILOR DE MEDIU, EVALUARE DIN PUNCT DE VEDERE A STRUCTURII TERENULUI:

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

7. INTERFERENTE FUNCTIONAL – CONFIGURATIVE :

7.1 Bilant teritorial propus

Suprafata teren analizat in PUZ (conform masuratori)	8495 mp
1. Cladire principala (7 camere, 14 paturi) D+P+M	Ac = 209 mp; Ad = 585 mp
2. Bungalow - Parter (2 camere. 4 paturi) 13 cladiri	Ac = Ad = 13 x 65 mp = 845 mp
Cladire existenta parter	Ac = Ad = 38 mp
Platforme carosabile (drum + parcaje)	1644 mp
Alei pietonale si terase	315 mp
P.O.T.	13% ÷ 20%
C.U.T.	<0.3
Spatii verzi	4837 mp (>57%)

7.2 Elemente generatoare de regulament:

Regimul de aliniere a cladirilor fata de limitele de proprietate ale terenului analizat este determinat de inaltimea cea mai mare la streasina fata de cota cea mai joasa a terenului in panta. Astfel, pentru cladirea principala, coltul cel mai apropiat de imprejmuire al acoperisului va fi la o distanta de H/2, dar nu mai mica de 6 m. Similar pentru cladirile de bungalow-uri, distanta va fi de H/2, dar nu mai mica de 3 m.

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

Sistematizarea pe verticala a terenului pentru crearea drumului interior va tine seama ca panta acestuia sa nu depaseasca 10%. (11% pe portiuni reduse). In conditiile in care nu

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh. Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: miaattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ		
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE	Rev.	Data:	Page 6 of 6
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	0	11.2020	

se poate realiza aceasta panta, drumul va servi numai vehiculelor proprietarului, avand caracterul unui drum de exploatare.

8. CONCLUZII :

Realizarea unui complex de cazare alcatuit dintr-o cladire principala cu regim de inaltime D +P + M (7camere - 14 paturi) si din 13 bungalow-uri cu 2 camere si 4 paturi fiecare, poate fi benefica pentru dezvoltarea turistica a comunei, aducand avantaje pentru crescatorii de animale prin contracte privind achizitionarea produselor lactate sau din carne.

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

Este important de subliniat ca obiectivul nu se poate realiza in integralitatea lui fara aportul primariei si ai actorilor privati cointeresati in dezvoltarea infrastructurii zonei privind lucrarile edilitare: modernizarea drumului comunal, intarirea retelei de alimentare cu energie electrica (eventual printr-o retea de 20 kV si un post de transformare), alimentarea cu gaze naturale si realizarea sistemului stradal de canalizare a apelor uzate provenite din consumul menajer.

Intocmit,

Sef proiect

Arhitect Mircea Lupan

Mircea-

Adrian Lupan

Semnat digital de
Mircea-Adrian Lupan
Data: 2020.11.04
22:49:02 +02'00'

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3-5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement		Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ			
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE			Rev.	Data:	Page 1 of 6
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			0	11.2020	

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

1.1. TITLUL LUCRARI: P.U.Z COMUNA FUNDATA, SAT FUNDATA, TEREN Nr. CAD. 100073 SI 100072, JUDETUL BRASOV

1.2. OBIECTUL P.U.Z: REGLEMENTARI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE AGROTURISTICA SI AGREMENT (conform cerinta Certificatului de urbanism nr. 180 din 22.07.2020 emis de CJ Brasov)

1.3. BENEFICIAR/INITIATOR: TRUICA-DUMITRU RAZVAN-DANIEL si TRUICA - DUMITRU CAMELIA MARIANA cu domiciliul in Municipiul Bucuresti, sector 1, strada Fortunei nr. 46

1.4. PROIECTANT: ATTICO BARTER CLUB S.R.L. reprezentata prin administrator arhitect Lupan Mircea - Adrian

2. DATE PRIVITOARE LA LOCALITATE : comuna Fundata, judetul Brasov

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

3. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI:

3.1 Pozitie in localitate

Conform P.U.G. Comuna Fundata nr. 34090/1998, aprobat cu HCJ Brasov nr. 110/23/12.1999 si HCL Fundata nr. 15/31.10.1999 - aflat in valabilitate, precum si Certificatului de urbanism nr. 180 din 22.07.2020 emis de CJ Brasov, terenul de

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3-5 a.p.1, Mobil:0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ		
	TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE			
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 0	Data: 11.2020	Page 2 of 6

amplasament in suprafata de 8569 mp, identificat prin extrasele de Carte Funciara nr. 100073 si 100072, propus a fi reglementat prin PUZ, este situat in extravilan, fiind adiacent extremitatii de NE a zonei centrale si la nord fata de zona de locuinte individuale.

3.2 Analiza vecinatatilor

Vecinatatile terenului analizat in PUZ sunt proprietati particulare situate in intravilan (pe laturile de vest si sud) si terenuri proprietate particulara situate in extravilan (pe laturile de nord si est). Vecinatatea de vest este cuprinsa in zona centrala a localitatii, destinata conform PUG pentru functiuni publice. Accesul in aceasta zona se face printr-un drum comunal cu caracter vicinal, nemodernizat avand o latime intre aliniamente de cca. 3.50 m. Drumul, identificat cu nr. top. 8621 (neinscris in CF) porneste din zona Scolii Generale spre nord avand la celalalt capat un palc de case printre care se remarca pensiunea Vila Thea care are 4 camere (8 locuri pentru adulti). Accesul de la drumul public la terenul analizat se face prin imobilul cu nr. top. 8618/3/2/6, 8619/3/2/6, 8620/3/2/6, inscris in CF nr. 101503 FUNDATA cu categoria de folosinta "drum", constituind servitute de acces. Se mentioneaza ca in prezent exista pe rolul Instantei de Judecata la judecatoria Zarnesti dosarul nr. 960/338/2020 (stadiu procesual: fond) privind servitutea de acces.

Vecinatatea adiacenta la sud este un teren folosit ca faneata desi este cuprins in intravilan in zona destinata locuintelor individuale. De altfel, in specificul satelor montane, densitatea locuintelor individuale este foarte redusa, acestea avand terenuri mari folosite ca fanete. Spre nord si la est, in extravilan, nu sunt vecinatati construite.

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

3.3 Date referitoare la proprietate:

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

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

- Incheiere de intabulare nr. 7398/05.05.2020 privind contractul de vanzare-cumparare nr. 1416/04.05.2020 incheiat la NP Costescu Nicolae Dragos intre vanzatorii Cojocarui Ion si Cojocarui Monica si cumparatori privind terenul cu nr. cad. 100073 (3888 mp)

3.4 Configuratia terenului,

Terenul analizat in PUZ, format din parcelele adiacente cu numerele cadastrale 100073 si 100072 are forma unui patruleter cu laturile curbate (prezentand inflexiuni). Dimensiunea medie pe directia vest - est (lungime) este de cca. 105 m iar pe directia nord - sud (latime)

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement		Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ			
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE			Rev.	Data:	Page 3 of 6
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			0	11.2020	

este de cca. 80 m. Din masuratori rezulta ca suprafata terenului e mai mica decat cea din acte, respectiv pentru lotul cu NC 100073 suprafata masurata este de 3855mp fata de 3888 mp, iar pentru lotul cu NC 100072 suprafata masurata este de 4640 mp fata de cea din CF - 4681 mp. Terenul prezinta o panta accentuata pe directia vest - est de cca. 26%.

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

- Are stabilitate locala si generala asigurata in conditiile actuale. Nu sunt manifestari morfo-dinamice, nefiind supus inundatiilor;
- Excavatiile propuse nu coboara sub nivelul apei subterane (nivelul hidrostatic nefiind interceptat), si nu sunt necesare epuizmente;
- Conform NP 074-2014, amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 2 - risc geotehnic moderat;
- Din punct de vedere al riscului de alunecare, conform GT 019-98, amplasamentul prezinta un coeficient de probabilitate $K_m = 0,125$ - potential de producere a alunecarilor mediu.
- Fundarea constructiilor se va face in stratul de nisip argilos cafeniu - galbui cu pietris iar adancimea de fundare va fi sub limita de inghet $h_i = 1,10$ m;
- Presiunea conventionala de calcul a terenului de fundare este 190 kPa pentru adancimea de fundare de 1,20 m si de 230 kPa pentru adancimea de 2.0 m.
- Sunt necesare lucrari de sprijinire a versantilor (ziduri de sprijin) pentru constuctiile si pentru drumul care va fi prevazut pe amplasament;
- Din punct de vedere al zonei seismice, condorm P100-1/2013, comuna Fundata prezinta urmatoarele caracteristici: grad de intensitate seismica 7 cu o perioada de revenire de 50 ani, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,25g$, perioada de colt $T_c = 0,7s$.

3.5 Categoria de folosinta a terenurilor

Parcelele analizate in PUZ - situate in extravilan, au categoria de folosinta faneata. Conform P.U.G. Fundata, terenul de amplasament se afla intr-o zona propusa pentru dotari specifice sporturilor de iarna. Se remarca totusi faptul ca amenajarea unor partii de schi nu este propice intrucat panta terenului are o orientare catre est, sud-est si nu spre nord cum o cer exigentele.

3.6 Date referitoare la dotari

In zona, exista alimentare cu apa si cu energie electrica. Zona Moeciu - Fundata este deficitara privind canalizarea apelor uzate provenite din consumul menajer. Ca atare, pe amplasament se va propune o canalizare de ape uzate in sistem local. Comuna nu este alimentata cu gaze naturale.

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil:0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ		
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE	Rev.	Data:	Page 4 of 6
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	0	11.2020	

4. ANALIZA PRIVIND INFRASTRUCTURA

Se constata insuficienta dimensionare in profil transversal a drumului comunal care penetraza in zona amplasamentului. Acesta este un drum impietruit , ingust la 3,50 m intre aliniamente, fara trotuar pietonal si fara supralargiri pentru a permite trecerea autovehiculelor din sens opus, mai ales in cazul autospeciialelor. In ce priveste legatura dintre drumul comunal si terenul analizat, a fost propusa o solutie cu un drum de servitute avand latimea carosabilului de 3.50 m si lungimea de cca. 120 m, flancat de un trotuar pietonal cu latimea de 1.0 m. Drumul de servitute este prevazut cu 2 supralargiri de depasire. Solutia respectiva este apriorica prezentei documentatii, a fost propusa de expertul tehnic judiciar - ing. Gavriluta Ionut si depusa la Judecatoria Zarnesti in dosarul 960/338/2020 (stadiu procesual pe fond). Traficul mediu indus de obiectivul propus prin PUZ este de cca. 10 intrari - iesiri/zi - autoturisme. In mod contractual cu o firma de salubritate/gospodarie comunala ,se prevede accesul autospeciialei de colectare a gunoaielor selectate.

Terenul de amplasament este traversat oblic de o retea electrica aeriana de joasa tensiune (in coltul de NV al lotului cu N.C. 100073. Puterea instalata prevazuta pentru obiectiv variaza intre 85 kW si 400 kW in functie de tipul de incalzire.

Pe teren exista o retea de alimentare cu apa prevazuta cu hidranti.

Cerinta de apa:

Qs zi med = 12.73 mc

Qs zi max = 14,65 mc

Qs orar max = 1.71 mc

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

5. ANALIZA EXISTENT PRIVIND CONFIGURATIA SPATIAL VOLUMETRICA A ZONEI, PRECUM SI TIPURILE DE FUNCTIUNI EXISTENTE PENTRU TERENURILE AFLATE IN INTRAVILAN :

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

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh.Danielopol nr.3 -5 a.p. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement		Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ			
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE			Rev.	Data:	Page 5 of 6
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA			0	11.2020	

6. ANALIZA CONDITIILOR DE MEDIU, EVALUARE DIN PUNCT DE VEDERE A STRUCTURII TERENULUI :

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

7. INTERFERENTE FUNCTIONAL – CONFIGURATIVE :

7.1 Bilant teritorial propus

Suprafata teren analizat in PUZ (conform masuratori)	8495 mp
1. Cladire principala (7 camere, 14 paturi) D+P+M	Ac = 209 mp; Ad = 585 mp
2. Bungalow - Parter (2 camere. 4 paturi) 13 cladiri	Ac = Ad= 13 x 65 mp = 845 mp
Cladire existenta parter	Ac = Ad = 38 mp
Platforme carosabile (drum + parcaje)	1644 mp
Alei pietonale si terase	315 mp
P.O.T.	13% ÷ 20%
C.U.T.	<0.3
Spatii verzi	4837 mp (>57%)

7.2 Elemente generatoare de regulament:

Regimul de aliniere a cladirilor fata de limitele de proprietate ale terenului analizat este determinat de inaltimea cea mai mare la streasina fata de cota cea mai joasa a terenului in panta.Astfel, pentru cladirea principala, coltul cel mai apropiat de imprejmuire al acoperisului va fi la o distanta de H/2, dar nu mai mica de 6 m. Similar pentru cladirile de bungalow-uri, distanta va fi de H/2, dar nu mai mica de 3 m.

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

Sistematizarea pe verticala a terenului pentru crearea drumului interior va tine seama ca panta acestuia sa nu depaseasca 10%.(11% pe portiuni reduse). In conditiile in care nu

Attico Barter Club J 40/9280/1994 Bucuresti, Sector 4, str. Gh. Danielopol nr.3 -5 ap. 1, Mobil: 0722223961 e-mail: mlattico@gmail.com	PLAN URBANISTIC ZONAL COMUNA FUNDATA JUDETUL BRASOV TEREN Nr. Cad. 100073 si 100072 Construire pensiune agroturistica si agrement	Proiect nr. PU 404/1 - 2020 Faza initiere PUZ		
	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE			
	INITIATORI: TRUICA-DUMITRU RAZVAN DANIEL SI TRUICA-DUMITRU CAMELIA MARIANA	Rev. 0	Data: 11.2020	Page 6 of 6

se poate realiza aceasta panta, drumul va servi numai vehiculelor proprietarului, avand caracterul unui drum de exploatare.

8. CONCLUZII :

Realizarea unui complex de cazare alcatuit dintr-o cladire principala cu regim de inaltime D +P + M (7camere - 14 paturi) si din 13 bungalow-uri cu 2 camere si 4 paturi fiecare, poate fi benefica pentru dezvoltarea turistica a comunei, aducand avantaje pentru crescatorii de animale prin contracte privind achizitionarea produselor lactate sau din carne.

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

Este important de subliniat ca obiectivul nu se poate realiza in integralitatea lui fara aportul primariei si ai actorilor privati cointeresati in dezvoltarea infrastructurii zonei privind lucrarile edilitare: modernizarea drumului comunal, intarirea retelei de alimentare cu energie electrica (eventual printr-o retea de 20 kV si un post de transformare), alimentarea cu gaze naturale si realizarea sistemului stradal de canalizare a apelor uzate provenite din consumul menajer.

Intocmit,

Sef proiect

Arhitect Mircea Lupan

Mircea-
Adrian Lupan

Semnat digital de
 Mircea-Adrian Lupan
 Data: 2020.11.04
 22:49:02 +02'00'



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

Nr. cerere	22437
Ziua	19
Luna	10
Anul	2020



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100072 Fundata

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Fundata, Jud. Brasov

Nr. cadastral vechi:819

Nr. topografic:8617/2/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100072	4.681	suprafata din CF de hartie este de 4680,70 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
134 / 08/01/2009 Act Notarial nr. 25, din 07/01/2009 emis de BNP CRACIUN NICUSOR (act de dezlipire, vanzare cumparare si constituire drept de servitute);	
B3	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul si mijloace auto pe o lungime de 38 m si o latime de 4 m in favoarea imobilului cu nr top 8617/2/1-(cad.819) din CF 100072 FUNDATA ca fond dominant, asupra imobilului cu nr top 8617/2/2-(cad.820) din CF 100073 FUNDATA ca fond aservit.
7397 / 05/05/2020 Act Notarial nr. 1417, din 04/05/2020 emis de NP Costescu Nicolae Dragos, contract de vânzare;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TRUICĂ-DUMITRU CAMELIA MARIANA, și soțul 2) TRUICĂ-DUMITRU RĂZVAN-DANIEL OBSERVATII: vezi B.3

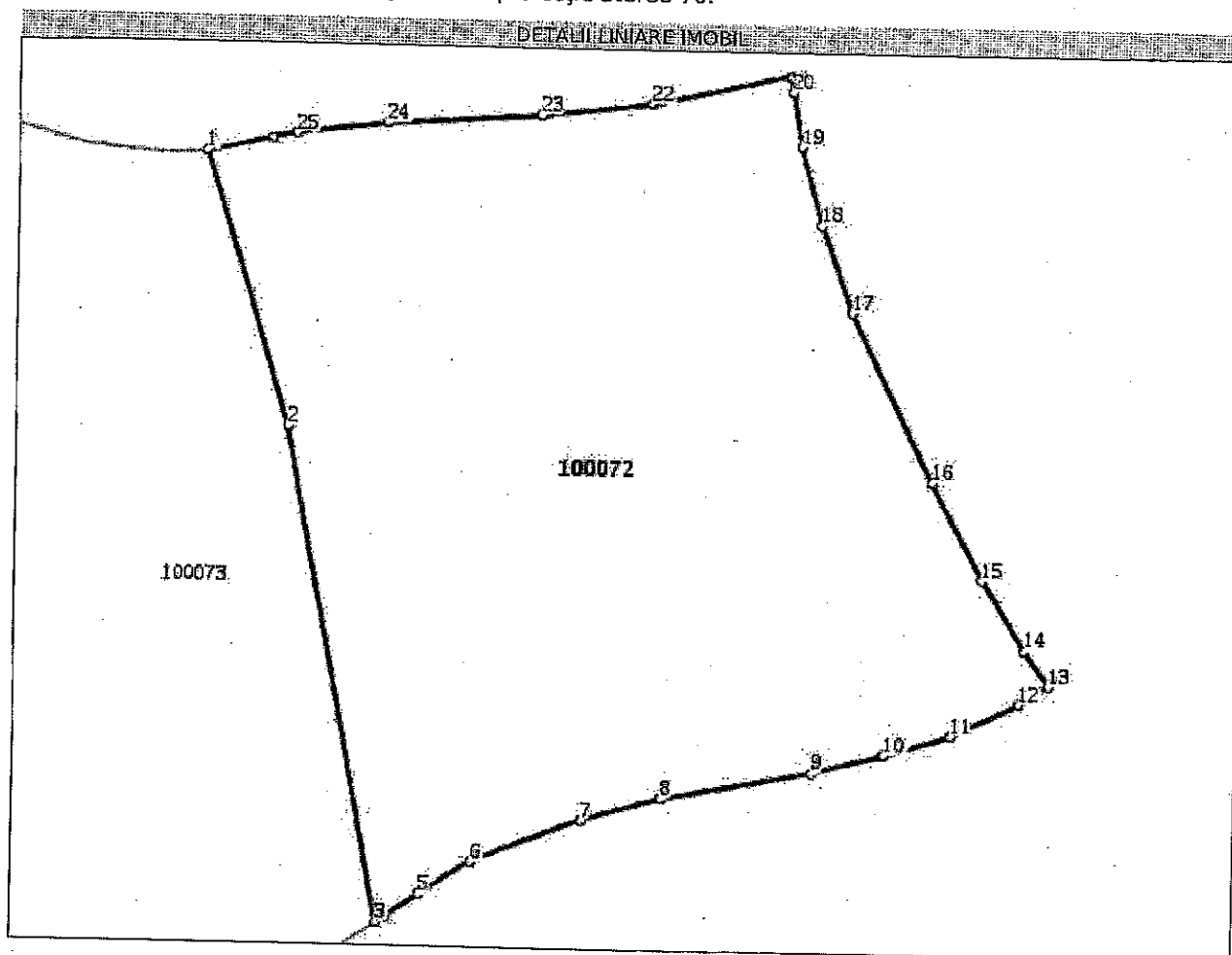
C. Partea III. SARCINI .

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
100072	4.681	suprafata din CF de hartie este de 4680,70 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

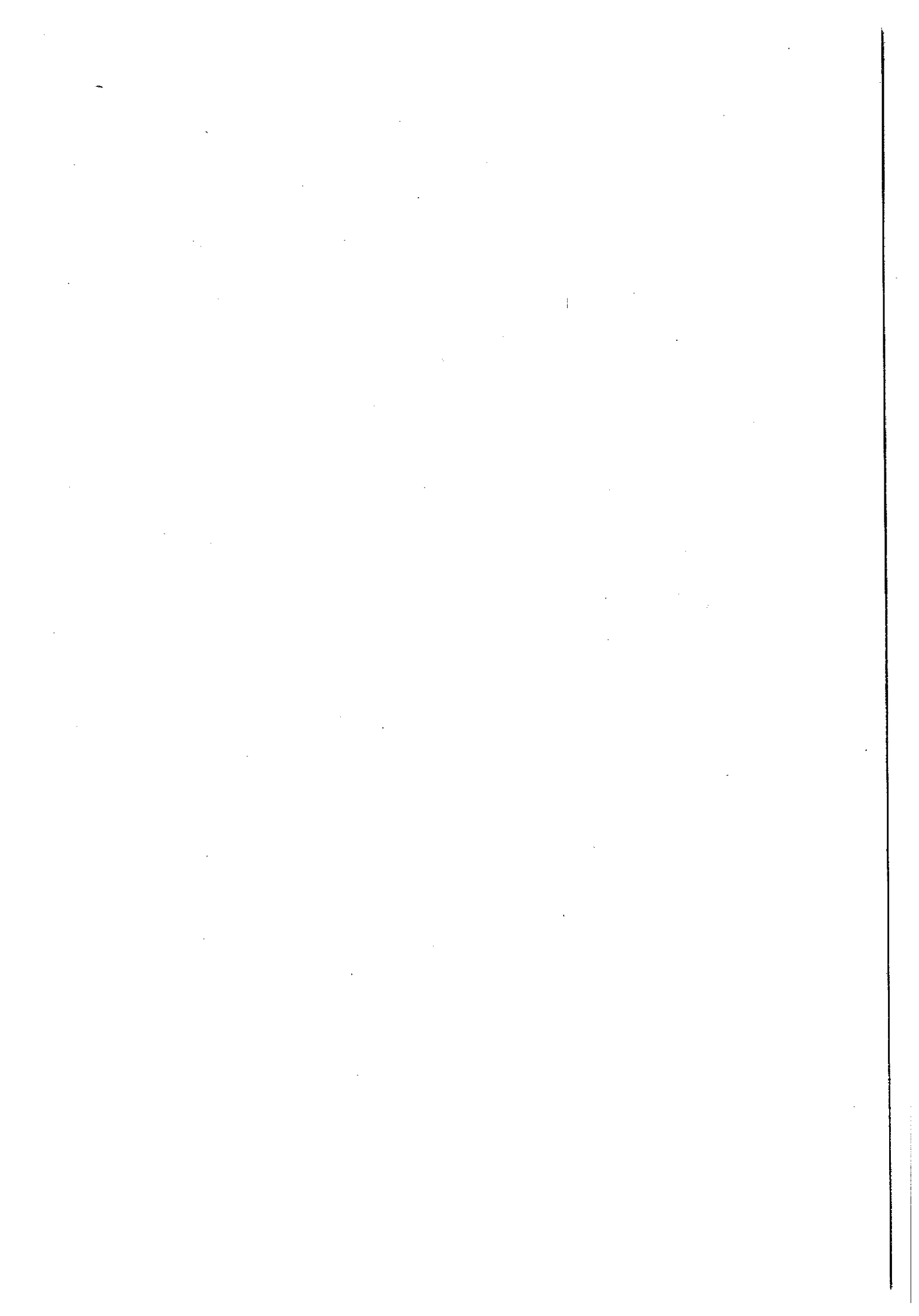
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	-	4.681	-	-	-	suprafata in CF de hartie este de 4680,70 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.258
3	4	1.156
5	6	6.41
7	8	8.563
9	10	7.641
11	12	7.856

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	51.435
4	5	4.199
6	7	12.253
8	9	16.049
10	11	7.076
12	13	3.59



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	4.432
15	16	11.139
17	18	9.37
19	20	5.644
21	22	14.642
23	24	16.087
25	26	2.66

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	8.383
16	17	19.132
18	19	8.272
20	21	1.6
22	23	11.563
24	25	9.644
26	1	6.851

** 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,

19/10/2020, 10:14



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100073 Fundata

Nr. cerere	22438
Ziua	19
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089200601



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Fundata, Jud. Brasov

Nr. cadastral vechi:820
Nr. topografic:8617/2/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100073	3.888	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7398 / 05/05/2020	
Act Notarial nr. 1416, din 04/05/2020 emis de NP Costescu Nicolae Dragos, contract de vânzare;	
B5	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	
1) TRUCĂ-DUMITRU CAMELIA MARIANA , și soțul	
2) TRUCĂ-DUMITRU RĂZVAN-DANIEL	
OBSERVATII: vezi C.1	

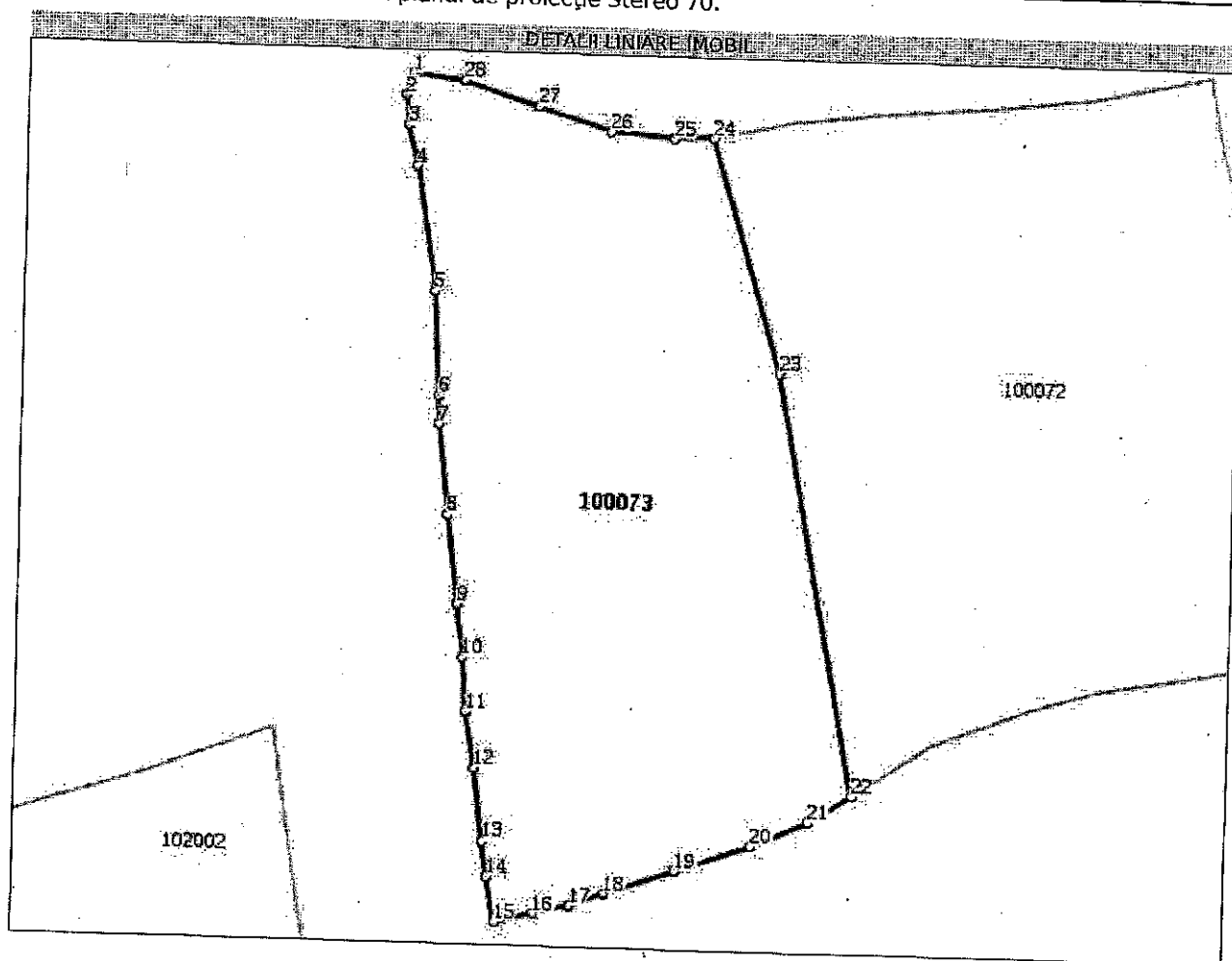
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
134 / 08/01/2009	
Act Notarial nr. 25, din 07/01/2009 emis de BNP CRACIUN NICUSOR (act de dezlipire, vanzare cumparare si constituire drept de servitute);	
C1	A1
Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere cu piciorul si mijloace auto pe o lungime de 38 m si o latime de 4m asupra imobilului cu nr top 8617/2/2-(cad.820) din CF 100073 FUNDATA ca fond aservit, in favoarea imobilului cu nr top 8617/2/1-(cad. 819) din CF 100072 FUNDATA ca fond dominant	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100073	3.888	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Grt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	-	3.888	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.666
3	4	5.0
5	6	12.489
7	8	10.794
9	10	6.419
11	12	6.805

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	3.641
4	5	15.147
6	7	3.397
8	9	10.757
10	11	6.611
12	13	8.897

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	4.35	14	15	5.502
15	16	4.887	16	17	4.581
17	18	4.485	18	19	9.116
19	20	9.755	20	21	7.627
21	22	6.079	22	23	51.435
23	24	29.258	24	25	4.805
25	26	7.897	26	27	9.31
27	28	9.539	28	1	6.483

** 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,

19/10/2020, 10:20

