

**PRIMARIA FUNDATA
DATAANUNT
INTENTIE DE ELABORARE PLAN
URBANISTIC DE DETALIU**

**BENEFICIAR
PAVEL SINDLER SI ADRIANA
SINDLEROVA**

**ARGUMENTARE
ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE
CASA DE VACANTA, IMPREJMUIRE
TEREN, BRANSAMENTE UTILITATI
SI ORGANIZARE DE SANTIER**

ADRESA
Sat Sirnea, comuna FUNDATA,
judetul BRASOV, Extras CF nr.
103800

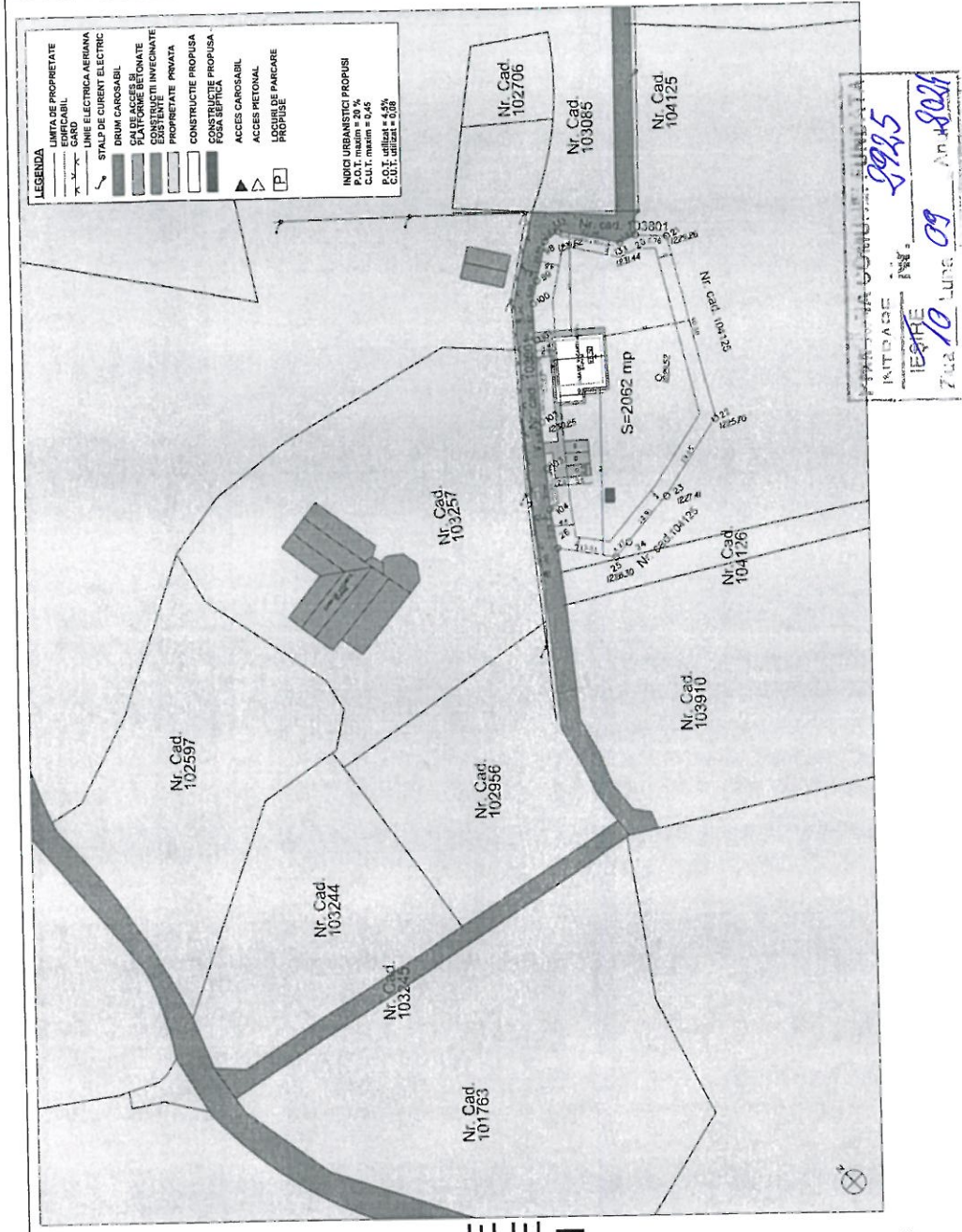
**INITIATOR ARH. DANIEL TOFAN,
SC. GLAMOUR ART MULTIMEDIA
S.R.L.**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII SI PROPUNERI
privind intenția de elaborare a planului urbanistic de detaliu
în perioada 10.09.2024 - 25.09. 2024**

Persoana responsabilă cu informarea si consultarea publicului:
Daniel Tofan, arhitect

telefon 0722233937, e-mail proarhitectura@yahoo.com

Observatiile sunt necesare în vederea stabilirii cerintelor de elaborare



MEMORIU DE PREZENTARE

• INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului :

“P.U.D. – CASA DE VACANTA , Sat. Sirnea, com.FUNDATA, jud.BRASOV

- Amplasament

Sat Sirnea, comuna FUNDATA, judetul BRASOV, Extras CF nr. 103800

- Beneficiar

PAVEL SINDLER SI ADRIANA SINDLEROVA

- Proiectant:

S.C. GLAMOUR ART MULTIMEDIA S.R.L., CUI 16315005

- Data elaborarii

MARTIE 2024

1.2. Obiectul studiului

Pe zona care face obiectul studiului se propune realizarea unei **case de vacanta** cu dotarile si amenajarile aferente acesteia.

Prezenta documentatie serveste la stabilirea regulilor de acces, de ocupare a terenului si de amplasare a constructiei si a amenajarilor aferente acesteia pe un teren in suprafata totala de 2062mp, amplasament care a generat PUD-ul si care este situat in intravilanul satul Sirnea, comuna FUNDATA, extras CF nr. 103800, apartinand lui PAVEL SINDLER SI ADRIANA SINDLEROVA.

Oportunitatea sistematizarii terenului, in vederea construirii casei de vacanta:

- Satul Sirnea este in proces dezvoltare, construirea de case de vacanta si locuinte in aceasta zona contribuind la revitalizarea regiunii.
- zona studiata este in apropierea drumului european E574 asigurand astfel accesul in zona propusa a fi destinata construirii **casei de vacanta**.
- intocmirea unui P.U.D. pentru acest teren asigura dezvoltarea coerenta a zonei, incadrandu-se in tendinta de dezvoltare a ei.
- executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania.

Pe zona care face obiectul studiului se propune realizarea unei case de vacanta, parcare in aer liber, imprejmuire si utilitati.

Realizarea constructiei se va face pe baza de documentatii tehnice intocmite de proiectanti autorizati, cu efectuarea in prealabil a studiului geotehnic, respectand normele si normativele in vigoare.

Terenul studiat se afla in categoria “faneata in intravilanul localitatii”. Folosinta actuala a terenului este de “faneata” iar cea propusa este de “zona de locuinte si dotari complementare”, conform Certificatului de Urbanism nr.393/35074 din 14.12.2022.

In aceasta documentatie sunt tratate toate elementele caracteristice investitiei, dotarile si utilitatile necesare functionarii normale, in concordanta cu prevederile normativelor actuale. Deasemeni s-a acordat o atentie deosebita rezolvarii fluxurilor

de circulatie auto si pietonale, respectarii normelor P.S.I. si de Protectia Mediului etc. conform normativelor si reglementarile specifice, in vigoare.

1.3. Surse documentare

- Planul de Amenajarea Teritoriului National (P.A.T.N.), elaborat de URBANPROIET intre anii 1994-2001
- Plan de Amenajare a teritoriului Judetean Brasov - in curs de reactualizare din octombrie 2023
- Plan Urbanistic General comuna Fundata - aprobat de catre Consiliul Local Fundata prin hotararea nr. 3/10.01.2001 si prelungit cu H.C.L. nr.3/2011
- Studiul geotehnic intocmit de ing. Tanase Adrian
- Ridicare topografica intocmita de ing. Stefan Siloae

2. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

2.1. Evolutia zonei

In vecinatatea terenului exista atat locuinte cat si case de vacanta, ceea ce arata tendinta de extindere a zonei de locuinte in cadrul satului Sirnea.

2.2. Incadrarea in teritoriu si in localitate

Satul Sirnea este situat in partea de sud-vest a judetului Brasov, avand ca principale cai de acces: E574, Soseaua de centura si DJ 730.

Legaturile zonei cu municipiul Brasov si cu teritoriul periurban sunt asigurate prin intermediul drumului european E574.

Teritoriul administrativ al satului Sirnea se invecineaza la nord-est cu teritoriul administrativ al satului Pestera, la est cu teritoriul administrativ al satului Drumul Carului, la sud cu teritoriul administrativ al satului Ciocanu si la vest si nord-vest cu Parcul National Piatra Craiului.

Suprafata de teren care face obiectul studiului se afla in partea de nord a satului Sirnea, accesul pe teren facandu-se din nr. cad. 103801.

Potrivit reglementarilor documentatiei de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, aprobat cu H.C.L. nr. 15/31/1999, prelungita cu H.C.L. nr. 51/2018, terenul se afla in intravilanul comunei Fundata, sat Sirnea.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Topografia terenului este neregulata, existind diferente usoare de nivel, dupa cum rezulta si din ridicarea topografica care s-a realizat pentru terenul studiat.

Relieful dominant este cel de munte, intreg teritoriul administrativ al satului Sirnea facand parte din culoarul Rucar-Bran, subunitate a Carpatilor Meridionali.

Zonele impadurite din apropiere au un rol ecologic in crearea unui topoclimat in care valorile caracteristice ale climei continentale excesive sunt mult atenuate.

Formele de relief sunt dezvoltate in aceasta zona a culoarului pe calcare de varsta jurasica.

Suprafata terenului este in panta cu o inclinare generala pe directia nord-sud.

In zona perimetrului cercetat inclinatia mica a terenului (<10°) nu este favorabila declansarii unor fenomene fizico - geologice de amploare (alunecari de teren, etc.).

Din punct de vedere al climei si fenomenelor naturale specifice, amplasamentul studiat se afla in zona climatica IV.

Vânturile predominante în zonă au o viteză de 3- 5 m/s.

Conform studiului geotehnic realizat pe acest amplasament, adancimea minima de fundare este la 1,20m.

Vânturile bat cu frecvență mai mare pe culoarul Rucăr- Bran (Bran, Gura Soacrei)

și dinspre Est (Predelut) înregistrând 8- 10 m/s în sectorul și peste 10 m/s în sectorul montan înalt.

2.4. Circulatia

Teritoriul administrativ al comunei este strabatut de urmatoarele drumuri clasificate ca drumuri publice:

- drumul national DJ730
- drumul european E574

Amplasamentul studiat este deservit de drum de servitute (Nr.cad. 10380), cu un profil transversal de 4,50m, neamenajat.

In prezent profilul transversal al drumului de acces – DJ730 este redus si este lipsit de trotuare.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat se afla in intravilanul satul Sirnea, comuna Fundata si la momentul intocmirii prezentei documentatii PUD, este liber de constructii. In zona studiata precum si in zonele vecine, nu au fost raportate fenomene de instabilitate ale terenului (alunecari, prabusiri, etc.),

Problemele zonei sunt: caile de comunicatie subdimensionate si nemodernizate si lipsa utilitatilor.

2.6. Echiparea tehnico edilitara

• Alimentarea cu apa potabila

Zona studiata dispune de instalatii centralizate de alimentare cu apa potabila.

• Canalizarea apelor uzate menajere

Zona studiata nu dispune de retea centralizata de canalizare. Colectarea realizandu-se prin intermediul unei fose septice de dimensiunea 2x3m situata la 22,3m de constructia principala.

• Alimentare cu energie termica

In zona PUD nu exista capacitati de productie a agentului termic si nici retele majore de transport al agentului termic.

• Alimentare cu gaze naturale

In zona PUD nu exista alimentare cu gaze naturale si nici retele majore de transport al gazelor naturale.

• Alimentarea cu energie electrica

Zona studiata in PUD exista reseaua locala de distributie de joasa tensiune, dar in apropierea unor retele de medie tensiune.

In cadrul zonei studiate exista o linie electrica aeriana.

2.7. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

In prezent terenul este liber de constructii.

S constr = 0mp
S teren liber = 2062mp
POT existent = 0%

2.8. Analiza geotehnica

Datele geomorfologice sunt prezentate separat intr-un studiu de specialitate, intocmit de ing. Tanase Adrian si anexat prezentei documentatii.

Stratificatia terenului a fost redada pe baza de foraje geotehnice, intr-o documentatie anexata in care se mentioneaza urmatoarele:

- viitoarele constructii pot fi fondate la adancimea normala $D_{fmin}=1,20m$ in stratul de argila prafoasa cafenie, considerand o presiune conventionala de 220 Kpa la sarcinile fundamentale;
- din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani)

Conform prezentelor date, se poate aprecia ca obiectivul propus, se poate realiza din punct de vedere al conditiilor geotehnice oferite de structura terenului.

2.9. Caracterul zonei, aspectul arhitectural, urbanistic. Analiza fondului construit existent

Zona studiata este amplasata intr-o zona eterogena cuprinzand :

- zone rezidentiale constituite din locuinte individuale
- zone destinate agrementului - pensiuni, pista de biciclete, trasee montane
- zone destinate comertului (magazin)
- Parcul National Piatra Craiului

Noua constructie ar fi binevenita pentru pentru ridicarea calitatii si revitalizarea fondului construit.

2.10. Tipul de proprietate asupra terenului

Terenul se afla in proprietatea privata a domnului Pavel Sindler si a doamnei Adriana Sindlerova si este liber de sarcini.

2.11. Necesitati si optiuni ale populatiei

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate in capitolul 2.5 conduc in mod direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei.

Din punct de vedere al elaboratorului proiectului, solicitarile beneficiarilor sunt in concordanta cu directia majora de dezvoltare a zonei, aceasta fiind o zona fara circulatie auto intensa.

• REGLEMENTARI

3.1. Obiective noi, solicitate prin tema program

Beneficiarul solicita construirea unei "CASE DE VACANTA".

3.2. Functionalitate, amplasare si conformarea constructiilor

Casa de vacanta va fi alcatuita din urmatoarele componente:

- Cladire cu dimensiunile de 9,50x9,50 m, suprafata construita $S_c = 90,50$ mp si $H = +6,50$ m, care va fi o cladire cu regim de inaltime parter si mansarda care cuprinde: bucatarie, doua dormitoare, dining, camera de zi, mezanin spatiu tehnic; terasa;
- Fosa septica;
- Zona parcare;

Noua constructie va fi va fi amplasata astfel :

- retragere de la drumul de servitute 4,5 m
- fata de limitele laterale ale proprietatii: minim 22 m
- fata de limita posterioara a terenului: minim 19 m
- regimul maxim de inaltime: 6,50 m

Suprastructura:

Peretii exteriori sunt realizati din busteni din lemn de 35cm dimensiune. Planseul peste parter este propus a fi realizat din lemn. Lucrarile aferente sarpantei vor fi realizate cu elemente din lemn de rasinoase, tratate ignifug si fungicid. Acoperisul va fi de tip sarpanta in 2 ape. Invelitoarea este realizata din tigla metalica profilata.

Gardul la strada va ramane cel existent din tarusi de lemn cu fundatii punctuale din beton. Inaltimea fata de sol a gardului este de 1.00m.

3.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Organizarea parcelei a fost determinata de:

- respectarea distantelor fata de vecinatati;
- modul specific de acces auto in incinta;
- respectarea procentului de ocupare a terenului;
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi si pentru o folosire cat mai judicioasa a terenului;

3.4. Modernizarea circulatiilor, modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Pornind de la cerinta Legii nr. 43/1975 Si a Ordinului Ministerului Transporturilor nr. 50/1998 care prevede pentru drumuri platforme minimale si avand in vedere necesitatea preluarii circulatiei pietonale si a asigurarii unui drum de acces.

Asigurarea accesului carosabil in si din incinta se va rezolva prin racordare la drumul de acces nr Cad. 103801

3.5. Reglementari; Functiuni admise

- Conform PUG aprobat cu HCL nr.15 din 31.10.1999, prelungit valabilitate cu HCL 51/2018, functiunea dominanta pentru zona studiata este cea de locuire.
- casa de vacanta.

Regimul de inaltime propus: $R_h = D+P+M$

Inaltimea maxima admisa: 4 m la streasina; 7m la coama.

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNEA	EXISTENT	PROPUS	%
Teren arabil	2062 mp	0,00 mp	0
Suprafata construita	0,00 mp	90,50 mp	4,38
Alei betonate in incinta	0,00 mp	140 mp	6,8
Spatii verzi	0,00 mp	618,60 mp	30,00
S teren liber de c.tii	2062 mp	1212,90 mp	58,81
TOTAL	2062 mp	2062 mp	100

INDICI URBANISTICI MAXIMALI PROPUSI

POT maxim = 20 %

CUT maxim = 0,45

Suprafata de teren ramasa neocupata de alei betonate si neconstruita, va fi tratata ca spatiu verde, fiind la dispozitia beneficiarilor in eventualitatea unor extinderi sau completari ulterioare ale fondului construit, in functie de nevoile gospodariei.

4. ASIGURAREA UTILITATILOR

4.1. LUCRARI EDILITARE

Alimentarea cu apa

Pentru imobilul propus, alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la sistemul centralizat de alimentare cu apa.

Avizul de principiu obtinut la faza P.U.D. nu autorizeaza executia lucrarilor de investitii.

La fazele urmatoare: Certificat de Urbanism si Autorizatie de Construire pentru lucrarile de executie propriu-zise se va obtine avizul definitiv cu solutia alimentarii cu apa care va cuprinde toate detaliile de executie.

Canalizarea

Apele uzate si cele pluviale vor fi colectate prin intermediul unei fose septice cu dimensiunea 2x3m, situata la 22,3m de constructia principala.

Apele meteorice se scurg de pe învelitori gravitațional, printr-un sistem de jgheaburi și burlane, fiind apoi eliberate pe pantele naturale ale terenului, în incintă. Apele pluviale se scurg liber la suprafata terenului prin rigole si santuri.

Alimentarea cu gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale a cladirii se propune achizitionarea unui sistem individual cu rezervor tip butan gaz.

Alimentarea cu energie electrica

In cazul obiectivului proiectat, alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la rețeaua existenta de energie electrica.

Stabilirea solutiei finale de racordare a noului obiectiv la rețelele electrice de interes public, va fi realizata de catre operatorul de rețea (Enel Distributie).

5. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru parcela studiată s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu : GM – 009 – 2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 37 / N/ 08.06.2000.

La baza stabilirii criteriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale :

- respectarea și rezolvarea elementelor și problemelor expuse în tema de proiectare;
- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru obiectivul solicitat prin tema-program.

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

