

Primăria Comunei Fundata
Data anunțului: 25.09.2024

INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare : **P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**
Comuna Fundata, sat Șirnea, Jud. Brașov

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

Inițiator: Zamfir Marian
Proiectant general: S.C. THE UPGRADE S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA DISPONIBILĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind etapa elaborării propunerilor pentru planul urbanistic zonal în perioada: **25.09.2024 – 25.10.2024**

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

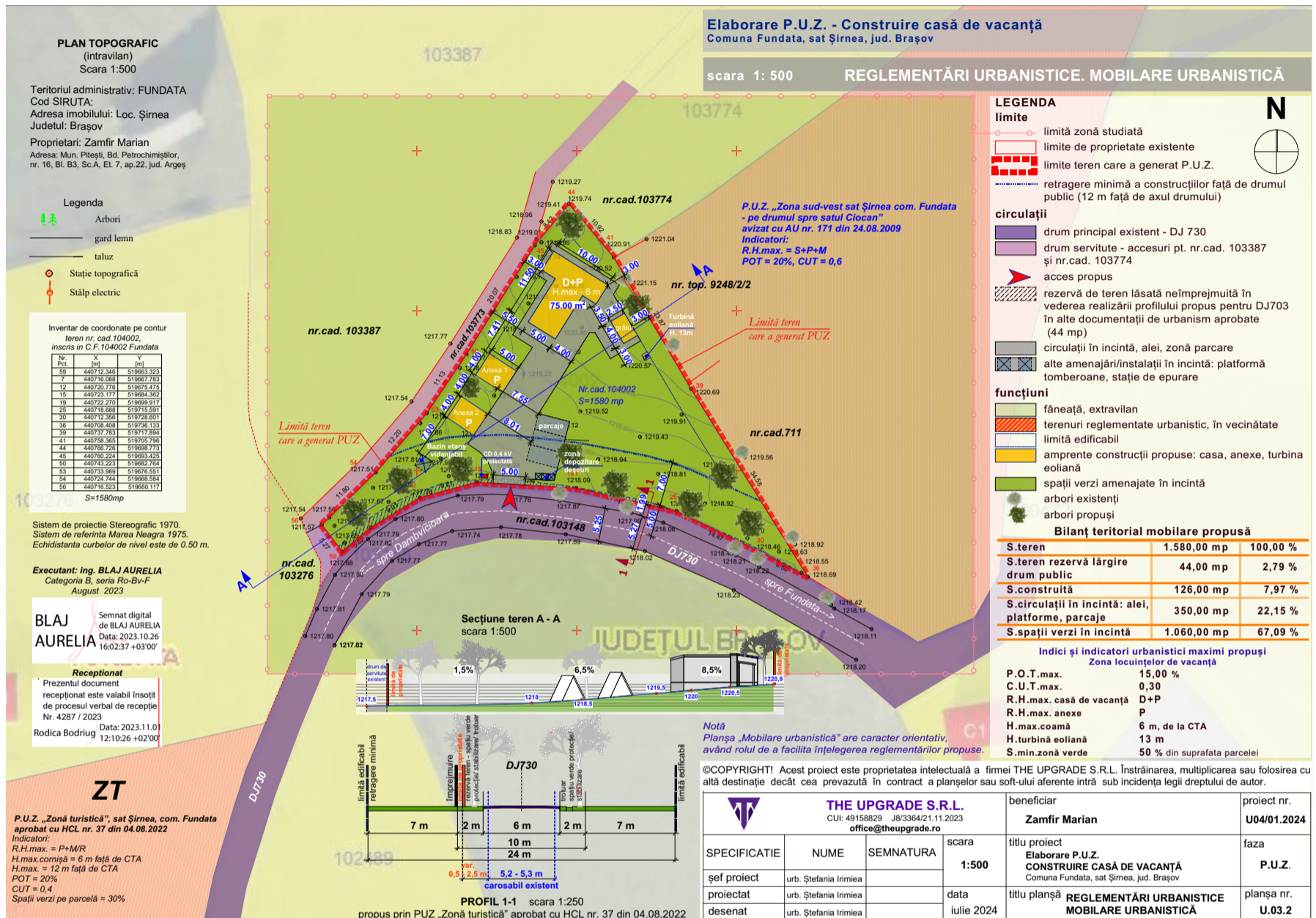
Observațiile sunt necesare în vederea elaborării propunerilor P.U.Z.
Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin poștă/ e-mail.

Etapele consultării publicului:

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

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR PLANULUI URBANISTIC ZONAL

P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov



Argumentare: Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii unei de case de vacanță cu regim maxim de înălțime D+P și a dotărilor complementare funcționării acestora.

Inițiator: **Zamfir Marian**
Proiectant: **S.C. THE UPGRADE S.R.L.**

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ CONSULTE DOCUMENTAȚIA DISPONIBILĂ LA SEDIUL ȘI PE SITE-UL PRIMĂRIEI ȘI SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind etapa elaborării propunerilor planului urbanistic zonal în perioada: **25.09.2024 - 25.10.2024**

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

Adresa: Strada Principală, nr. 56, Fundata
Telefon: 0268/236651, 0726379567
Fax: 0268/238068
E-mail: primariafundata@yahoo.com

Observațiile sunt necesare în vederea : **elaborării propunerilor P.U.Z.**
Răspunsul la observațiile transmise va fi comunicat prin poștă/e-mail.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

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



Președinte

Nr. 23467 din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 528 din 18.10.2023

În scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ SISTEM P

Ca urmare a Cererii adresate de **ZAMFIR MARIAN** cu domiciliul în mun. Pitești, b-dul Petrochimiștilor, nr. 16, bl. B3, sc. A, ap.22, jud. Argeș, telefon/fax - , e-mail blajaurelia84@gmail.com, înregistrată la nr. 23467, din 2023-09-21 .

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, comuna Fundata, sat Șirnea sau identificat prin Plan de încadrare în zonă, Plan de situație, Extras de Carte Funciara nr. 104002 Fundata

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/1998, faza PUG, avizată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110 din 23.12.1999 și aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Fundata nr. 15/30.10.1999, prelungită prin 51/22.11.2018

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

SE CERTIFICĂ

1. Regimul juridic:

- Imobilul este situat în extravilanul comunei Fundata - conform P.U.G.
- Drept de proprietate asupra imobilului: ZAMFIR MARIAN - conform extrasului de C.F. nr. 104002 Fundata;
- **Restricții/regim special instituit:** Terenul este amplasat în extravilanul localității, pe teritoriul administrativ al com. Fundata.

2. Regimul economic:

- Folosița actuală: fâneață extravilan - S=1 580 mp - conform C.F. nr. 104002 Fundata;
- Destinația zonei - conform PUG: extravilan, fără reglementări;
- Reglementări fiscale conform Codului Fiscal.

3. Regimul tehnic:

Prin PUZ se vor încadra construcțiile propuse în caracterul specific al zonei. Pentru respectarea arhitecturii tradiționale recomandăm studiul "Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural" întocmit de OAR pentru zona Bran.

Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la un drum public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform HG nr. 525/1996.

PUZ-ul se va corela la nivel de indici urbanistici, funcțiune, specific, cu PUZ avizat cu aviz unic nr. 20/02.06.2022.

Accesul se va realiza din drumul comunal DC 54B, conf avizului Primăriei Fundata nr. 2748/22.09.2023.

Conf. HG 525/1996

Art. 13 "Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun **cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale** ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat **este interzisă.**

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

Art. 27 "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică".

P.U.Z. se va elabora și aproba - **în baza unui aviz de oportunitate** - întocmit cf. Lg. 350/2001 modificată și completată, respectându-se Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996, Legea 350/2001.

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 acestuia 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 plan de încadrare în zonă, plan topografic/cadastral cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, 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:

- teritoriul care urmează să fie studiat, ce cuprinde zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acestuia;
- pentru lucrări de amplasare a construcțiilor ingineresti precum turnuri, stâlpi, piloni componente ale infrastructurilor tehnico-edilitare și infrastructurii de comunicații electronice, zona care urmează să fie reglementată prin planul urbanistic zonal și zona de influență a acesteia vor fi stabilite după caz;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

- indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesului pietonal și carosabil, parcajelor, utilităților;
- capacitățile de transport admise în raport cu funcțiunile propuse și cu încărcările estimate datorită traficului suplimentar generat de viitoarele investiții;
- 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:

- etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- 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 totale - în metri), POT, CUT, echiparea cu utilități existente, circulația, accese, nr. de locuri de parcare necesare investiției.

Prin documentația de urbanism să se prevadă 20 mp spațiu verde pe cap de locuitor și un minim de 5% spații verzi publice conf. Legii 24/2007.

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

În Regulamentul local de urbanism aferent PUZ 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 hârtie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar planșa de reglementări 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 CASĂ DE VACANȚĂ SISTEM P

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/DESFIIŢARE VA FI ÎNŞOŢITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENT

- a) certificatul de urbanism;
b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată);
c) documentaţia 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 şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura

Altele (avize amplasament)

▲ Electrica SA Braşov;

d2) Avize şi acorduri privind

- ▲ Prevenirea şi stingerea incendiilor;
- ▲ Apărarea civilă;
- ▲ Protecţia mediului;
- ▲ Sănătatea populaţiei;

d3) Avizele/acordurile specifice administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- ▲ Dovada titlului asupra imobilului;
- ▲ Gospodărirea apelor;
- ▲ O.C.P.I. Braşov;
- ▲ A.N.I.F.;
- ▲ M.Ap.N. - Statul Major General;
- ▲ M.A.D.R. - Direcţia pentru agricultură judeţeană Braşov ;
- ▲ Ministerul Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului Naţional - Direcţia de Cultură Braşov;

4) Studii de specialitate

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

Alte avize/acorduri

- ▲ Acordul notarial al coproprietarilor tabulari;

e) actul administrative al autorităţii competente pentru protecţia mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe(copie):

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

PREŞEDINTE,

Todorică-Constantin ŞERBAN

SECRETAR,

Claudia CRĂCIUN

ARHITECT ŞEF,

Adrian IBĂNESCU

L.S.

Şef serviciu: **Octavian IUREŞ**

Întocmit: **Alexandra Săliştean**

Achitat taxa de **13** lei, conform chitanţei/OP nr.

din

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

NR. DIN

de la data de până la data de

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

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Șef serviciu:

Întocmit:

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de , conform chitanței/OP din .

Transmis solicitantului la data de direct/prin poștă .



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@judbrasov.ro, www.judbrasov.ro



Direcția Arhitect Șef
Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului



Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/11884 din
21.05.2024 / Nr. act (R1)8058 din 21.05.2024
Data: 21.05.2024 12:42:45 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Zamfir Marian**, cu domiciliul/sediul în municipiul **Pitești**, com. -, str. **Petrochiștilor**, nr. **16**, bl. **B3**, sc. **A**, et. -, ap. **22**, jud. **Argeș**, telefon/fax **0741778774**, e-mail -, înregistrată la nr. **6213/13.03.2024**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 6/20.05.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal: **Construire casă de vacanță, DC54B, com. Fundata**, generat de imobilul: **teren extravilan, cu suprafața de 1.580,00 mp, categoria de folosință fâneată, conform extras CF nr. 104002 - nr. cad. 104002, iar destinația zonei conform PUG comuna Fundata – teren agricol extravilan,**

cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Zona ce va fi reglementată este reprezentată de terenul înscris în CF nr. 104002, cu suprafața de 1.580,00 mp și este delimitată după cum urmează:

- la sud – DC 54B;
- la est – terenuri private nr. cad. 103778 și nr. cad. 103387, extravilan;
- la vest – zona de pensiuni turistice conform PUZ.

Zona studiată se va extinde față de toate laturile terenului reglementat, în vederea relaționării obiectivelor propuse cu vecinătățile.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea propusă: **locuință de vacanță.**

3. Indicatori urbanistici propuși

- **POTmaxim = 15%; CUT maxim = 0,30; Regim de înălțime: D+P;**
- **Pentru conservarea specificului și identității locale de tip răsfirat, construcția propusă trebuie să se integreze coerent în aspectul general al zonei; Retragerile față de limitele laterale și posterioară vor respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; Nu vor fi acceptate construcții monobloc cu gabarite mari; în acest sens se va ține cont de Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – zona Bran, elaborat de OAR;**

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul la terenul reglementat se va face din DC 54B (fost DJ 730), conform avizului Primăriei Comunei Fundata nr. 1293/25.04.2024. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul zonei reglementate, în afara drumului public.

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se va face pe baza studiilor de specialitate, în conformitate cu avizul Primăriei Com. Fundata nr. 1293/25.04.2024 și cu avizele menționate în certificatul de urbanism, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor și de modernizarea drumului de acces, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ-ului categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina inițiatorului PUZ.



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@judbrasov.ro, www.judbrasov.ro



5. Capacitățile de transport admise Specifice activității propuse.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. Conform Certificatului de urbanism nr. 528/18.10.2023;

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

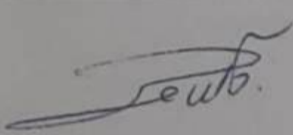

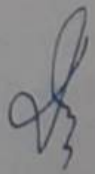
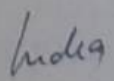
- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ;
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișare la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 528/18.10.2023**.

Achitat taxa de 39 lei, conform chitanței nr. 128 din 22.05.2024

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 22.05.2024.

conectx

/Președinte	Arhitect-șef
 Digitally signed by / Semnat digital de: TODORICA-CONSTANTIN SERBAN Județul Brașov Functia: Vicepresedinte Avizare 21.05.2024 12:41:34 (GMT+03:00)	 Digitally signed by / Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Județul Brașov Functia: Arhitect Șef Avizare 21.05.2024 12:00:47 (GMT+03:00)
Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului	Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului
 Digitally signed by / Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 21.05.2024 09:10:39 (GMT+03:00)	 Digitally signed by / Semnat digital de: ELENA-CLAUDIA URDEA Județul Brașov Functia: Consilier Intocmit 20.05.2024 14:58:59 (GMT+03:00)



MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul I . INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

Amplasament: comuna Fundata, sat Șirnea, Jud. Brașov

Beneficiar: Zamfir Marian

Nr. proiect: U04/01.2024

Proiectant general: S.C. THE UPGRADE S.R.L.

Faza proiectării: P.U.Z.

Data elaborării: iulie 2024

1.2. Obiectul proiectului

Obiectul lucrării este întocmirea documentației care va reglementa o viitoare zonă de case de vacanță pe terenul identificat prin C.F. 104002 Fundata, urmărind condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 528 din 18.10.2023, emis de Consiliul Județean Brașov.

1.3. Surse documentare

P.U.G. Comuna Fundata.

Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran, întocmit de O.A.R.

Studii și proiecte de specialitate

Ridicarea topografică întocmită de ing. Blaj Aurelia, recepționată O.C.P.I. cf. P.V. nr. 4287/2023.

Studiul geotehnic întocmit de S.C. Studii Geo Mărgărit S.R.L., ianuarie 2024.

Documentația pentru obținerea avizului de amplasament faza PUZ „Echipare edilitară – alimentare cu energie electrică – Elaborare PUZ „Construire casă de vacanță sistem P, com. Fundata, sat Șirnea””, elaborată de S.C. Copas Activ Energy S.R.L., mai 2024.

Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Caracteristici ale zonei. Încadrare în localitate

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul comunei Fundata, conform P.U.G. Comuna Fundata și are folosința actuală de fâneață, conform C.F. nr. 104002 Fundata.

Terenul cu o suprafață de 1580,00 mp se află pe latura de vest a satului Șirnea, comuna Fundata, are acces direct din DJ730 (la sud) și se învecinează cu:



- DJ730, la sud;
- drumul de servitute cu nr.cad. 103773 care deservește proprietățile cu nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774, la vest;
- proprietățile identificate cu nr.cad. 103774, nr.top. 9248/2/2, nr.cad. 711, la est.

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

Construcțiile existente în vecinătate sunt cu precădere case de vacanță, vile, pensiuni cu regim de înălțime care nu depășește P+2E (3 niveluri supraterane).

Documentații de urbanism, aprobate recent în vecinătate, la sud de terenul studiat:

PUZ „Zonă turistică”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022 propune dezvoltarea unei zone turistice cu următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = P+M/R, H.max.cornișă = 6 m, față de CTA, H.max. = 12 m față de CTA, POT = 20%, CUT = 0,4, spații verzi amenajate pe parcelă de minim 30% din suprafață.

PUZ „Construire case”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 43 din 22.09.2022 propune parcelarea unui teren și transformarea acestuia într-o zonă de locuințe individuale cu următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = D+P+E, P+E+M, D+P+M, H.max.cornișă = 8 m, H.max.coamă = 12 m, POT = 20%, CUT = 0,5, suprafața minimă amenajată pe parcelă de 50%.

PUZ „Zonă turistică – construire case de vacanță”, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 31 din 05.08.2021 propune pentru parcelarea și funcțiunea propusă următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = S+P+1+M, H.max.streașină = 7 m față de CTA, H.max.coamă = 11 m față de CTA, POT = 25%, CUT = 1, spații verzi private pe parcelă de min. 30%.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Informațiile din acest subcapitol sunt extrase din Studiul geotehnic întocmit de S.C. Studii Geo Mărgărit S.R.L., ianuarie 2024.

Date geologice

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice (mâl, turbă) cu efecte negative asupra construcțiilor.

Date geomorfologice

În ansamblul său, terenul see prezintă înclinat și se caracterizează ca fiind în perfect echilibru litostatic, stare de fapt care se va menține cu siguranță și în viitor.

În consecință, terenul din perimetrul cercetat nu va fi afectat de fenomene naturale distructive din categoria alunecări, prăbușiri, curgeri etc., asigurând garanția stabilității în timp a construcției proiectate.

Date hidrologice

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, izvoare, avalanșe sau torenți, așadar din acest punct de vedere nu sunt probleme.



Date hidrogeologice

Prima pânză de apă freatică se întâlnește la adâncime dar terenul situându-se la baza pantei, apele de infiltrații sunt omniprezente, cu debite crescute după ploi abundente și la topirea bruscă a zăpezilor.

Urmare a celor de mai sus, se recomandă ca la construcțiile cu spații subterane, pe lângă obișnuitele măsuri de hidroizolare, la exteriorul imobilului pe latura dinspre amonte și pe cele două flancuri să se realizeze rețele de drenaj.

Date geotehnice

Categoria geotehnică a amplasamentului

Având în vedere prevederile normativului NP074/2022, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic redus.

Această încadrare este orientativă; ea poate fi modificată pe parcursul etapelor de proiectare (DTAC) de către geolog împreună cu proiectantul de structură.

Adâncimea de îngheț

Potrivit STAS 6054/77, în zona la care ne referim adâncimea de îngheț măsoară 1,00 m, raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismică

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea I – Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100 -1/2013, pentru perimetrul cercetat se vor lua în considerare:

- valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

- perioada de control (colț) $T_c = 0,7$ s.

- valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,20$ g.

Condiții de fundare

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea convențională fiind de $P_{conv} = 260 - 300$ kPa.

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații:

- la încărcări centrice:

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,2 P_{conv}$$

- la încărcări cu excentricitate după o singură direcție:

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

- la încărcări după ambele direcții:

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială}$$

Conform STAS 3300/85 presiunea convențională corespunde fundațiilor având adâncimea $D_f = 2,00$ m raportată de la cota terenului amenajat și lățimea $B = 1,00$ m.



Pentru alte adâncimi și lățim de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/2/85, punctele B2.1, B2.2, B2.

Încadrarea terenului conform TS 988

Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria „teren mediu” în cazul săpăturilor manuale și în categoria a II-a în cazul executării acestora mecanizat.

Stratul de masă argiloasă cu pietrișuri, bolovănișuri, blocuri de calcare și gresii încadrându-se în categoria „teren tare” în cazul săpăturilor manuale și în categoria a IV-a în cazul executării acestora mecanizat.

Considerente geotehnice pentru proiectarea căilor de acces și platformelor de parcare

După excavarea păturii de sol vegetal se poate trece la compactarea „patului” în vederea executării infrastructurii, care se va realiza din pietriș de râu.

Concluzii și recomandări

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.

La faza DTAC, PT se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) și anume:

- conductele purtătoare de apă vor fi montate aparent pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor;
- realizarea de trotuare perimetrare etanșe în jurul construcțiilor, cu lățimea de min. 1,00 m, așezate pe un strat de pământ local, cu grosimea de min. 0,20 m și panta spre exterior;
- evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției;
- apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare etc.);
- umpluturile în jurul fundațiilor se vor executa imediat după ce construcția a depășit nivelul terenului natural.

Săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau de îngheț-dezghet.

În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.



Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoarea de 1/1,25 în cazul nisipurilor prăfoase sau argiloase și 2/1 4/1 în cazul rocilor stâncoase. În situația ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

Nu se vor amplasa construcții în albia majoră (zona inundabilă) și în apropierea malurilor. Pentru fazele DTAC, PT se va elabora un studiu geotehnic specific etapei de proiectare.

2.3. Circulația. Situația existentă

Accesul pe terenul studiat se face în prezent din DJ730.

2.4. Echipare edilitară. Situația existentă

Alimentare cu apă

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 1752 din 18.06.2024, eliberat de Primăria Comunei Fundata, în vecinătatea zonei studiate există rețea publică de alimentare cu apă.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului.

La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

Canalizare

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 1752 din 18.06.2024, eliberat de Primăria Comunei Fundata, în Comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Alimentare cu energie electrică

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 7010240506385 din 25.06.2024, eliberat de DEER - Sucursala Brașov, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normale față de acestea.

Amplasamentul studiat nu afectează instalațiile aflate în întreținerea DEER Sucursala Brașov. LEA 0,4 kV Șirnea este la o distanță mai mare de 100 m (cf. planșei vizate de DEER Sucursala Brașov și COR MT JT).

Conform documentației pentru obținerea avizului de amplasament faza PUZ „Echipare edilitară – alimentare cu energie electrică – Elaborare PUZ „Construire casă de vacanță sistem P, com. Fundata, sat Șirnea””, elaborată de S.C. Copas Activ Energy S.R.L., mai 2024, situația energetică a zonei este reprezentată de:

- surse de energie existente: Stația Tohan 110/20/6 kV, PA1Bran;
- rețele electrice de distribuție existente: rețeaua de 20 kV existentă – LEA 20 kV Fundata;
- posturi de transformare: PT 20/0,4 kV.

Salubritate. În Comuna Fundata există serviciul de salubritate al comunei.

2.5. Probleme de mediu

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



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

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

2.6. Opțiuni ale populației

Inițiatorul proiectului dorește reglementarea terenului în vederea construirii ulterioare a unei case de vacanță și a unei serii de anexe și instalații, complementare construcției principale.

Pe parcursul elaborării P.U.Z., publicul interesat va putea consulta documentația de urbanism și își va putea exprima opinia în cadrul etapelor de consultare și informare, conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Etapetele de consultare și informare a publicului sunt următoarele:

- etapa pregătitoare, prin care se anunță intenția de elaborare a P.U.Z.;
- etapa de elaborare a propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- etapa aprobării P.U.Z.;
- implicarea publicului în monitorizarea implementării P.U.Z.

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

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

Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat se găsește pe latura de vest a satului Șirnea, comuna Fundata, într-o zonă în curs de constituire, o zonă de deal, cu o dispunere împrăștiată a construcțiilor.

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

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

- păstrarea parcelarului existent în formatul tradițional;



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

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

Se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

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

3.2. Modernizarea circulației

Accesul spre terenul studiat se realizează din DJ730. În prezent, profilul DJ730 este alcătuit din: carosabil de aprox. 5,20 – 5,30 m și fâșii bilaterale înierbate și plantate cu arbori, de lățimi variabile (între 0,50 – 2,50 m).

Conform PUZ „Zonă turistică”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, pentru DJ730 este propus un profil de 10 m, fiind alcătuit din: carosabil de 6,00 m, zone verzi bilaterale de câte 0,50 m și trotuare bilaterale de câte 1,50 m. Retragera minimă propusă pentru viitoarele construcții este de 12 m din axul drumului public.

Prezenta documentație preia profilul și retragera față de drumul public propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, cu recomandarea luării în considerare a specificațiilor prezentate în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”.

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

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

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



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

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

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

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

În cazul drumurilor de munte, pavarea cu piatră spartă este mai rezistentă în timp și mai eficientă. Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) trebuie realizate din materiale locale: zidărie de piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.

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

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

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

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

Parcaje și garaje

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face obligatoriu în afara drumurilor publice, parcela având prevăzute în incintă spații de circulație și întoarcere.

Necesarul de parcaje pentru funcțiunea propusă va fi calculat luând în considerare un minim de două locuri de parcare.

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

În amenajarea zonelor de parcare este recomandată utilizarea de materiale permeabile, ca de exemplu pavajul din piatră sau pietrișul de calcar.

3.3. Zonificare funcțională

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în **zona de Locuințe de vacanță, cu regim maxim de înălțime D+P și regim de construire izolat.**

Inițiatorul proiectului dorește reglementarea terenului cu o suprafață de 1580 mp în vederea construirii ulterioare a unei case de vacanță și a unei serii de anexe și instalații, complementare construcției principale și anume: o bucătărie de vară, o depozitare, un grătar acoperit, o turbină eoliană cu o înălțime estimată la 13 m.



Utilizări admise:

- casa de vacanță cu maxim D+P niveluri, în regim de construire izolat,
- anexe complementare casei de vacanță: depozitari, bucătării de vară etc.,
- instalații cu rol utilitar: grătar, turbină eoliană etc.,
- circulații și platforme pentru parcaje, alei pietonale, realizate cu materiale permeabile,
- spații verzi amenajate, plantații înalte, utilizând specii locale.

Sunt interzise:

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

Criterii de proiectare pentru situl studiat:

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

Condiții de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

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

Amplasarea față de drumuri. Față de DJ730, viitoarele clădiri vor respecta o retragere de 12 m, măsurată din axul drumului.

În zona de retragere este permisă amplasarea instalațiilor necesare funcționării/ conectării la rețelele edilitare publice (ex. PT, CD etc.) sau care necesită acces facil dinspre drum (ex. bazinul vidanjabil etc.). Este permisă realizarea de platforme aferente circulațiilor,



parcajelor sau depozitării pubelelor pentru colectarea deșeurilor, amenajarea de spații verzi și realizarea de plantații de protecție.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioare. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei.

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea maximă propusă, respectiv 3,00 m.

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

Între clădirea principală și anexe se va respecta o distanță egală cu cel puțin înălțimea celei mai înalte.

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

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

Se vor respecta prevederile art. 613 din Codul Civil privind distanța minimă pentru arbori.

Astfel, la plantarea arborilor se va ține cont de o distanță de cel puțin 2 m față de limitele laterale, exceptând arborii sau arbuștii care ating la maturitate maxim 2 m și a gardurilor vii.

Indicatorii urbanistici maximi, propuși pentru zona caselor de vacanță:

Regim de construire: izolat pe parcelă.

P.O.T. max. propus = 15 %,

C.U.T. max. propus = 0,30

R.H. max. casă de vacanță = D+P

Prin demisol (D) se înțelege un etaj parțial îngropat, perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 1/3 din înălțimea sa liberă. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism.

O clădire poate avea un singur demisol.

H.max.coamă = 6,00 m, măsurată de la cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției. Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, **înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral (cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției) până în punctul cel mai înalt al acoperișului.**

R.H. max. anexe = P

H.turbină eoliană = 13 m.

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

Este obligatorie menținerea unui minim de 50% din suprafața parcelei ca spațiu verde, amenajat peisagistic sau natural, în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent.



Edificabilul stabilit este limitat la un P.O.T. de max. 15 % și este retras de limitele parcelelor și față de drumul principal iar în aceste retrageri se pot amenaja spații verzi cu rol de protecție, rol estetic sau cu rolul de a încadra și de a masca elementul construit în peisaj.

Se vor respecta prevederile art. 613 din Codul Civil privind distanța minimă pentru arbori.

Astfel, la plantarea arborilor se va ține cont de o distanță de cel puțin 2 m față de limitele laterale, exceptând arborii sau arbuștii care ating la maturitate maxim 2 m și a gardurilor vii.

În amenajarea spațiilor verzi se va avea în vedere utilizarea de material forestier și floricol adaptat climei, care prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Nr.min. locuri de parcare = min. 2 locuri.

3.4. Echipare edilitară. Situația propusă

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

Alimentare cu apă

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 1752 din 18.06.2024, eliberat de Primăria Comunei Fundata, în vecinătatea zonei studiat există rețea publică de alimentare cu apă.

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului.

La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

Canalizare

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 1752 din 18.06.2024, eliberat de Primăria Comunei Fundata, în Comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții se vor colecta într-un bazin etanș vidanjabil.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiul verde.

Alimentare cu energie electrică

Amplasamentul studiat nu afectează instalațiile aflate în întreținerea DEER Sucursala Brașov. LEA 0,4 kV Șirnea este la o distanță mai mare de 100 m (cf. planșei vizate de DEER Sucursala Brașov și COR MT JT).

Conform documentației pentru obținerea avizului de amplasament faza PUZ „Echipare edilitară – alimentare cu energie electrică – Elaborare PUZ „Construire casă de vacanță sistem P, com. Fundata, sat Șirnea””, elaborată de S.C. Copas Activ Energy S.R.L., mai 2024, situația energetică a zonei este reprezentată de:

- surse de enerie existente în zonă: Stația Tohan 110/20/6 kV, PA1Bran;



- rețele electrice de distribuție existente în zonă: rețeaua de 20 kV existentă – LEA 20 kV Fundata;

- posturi de transformare: PT 20/0,4 kV.

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 7010240506385 din 25.06.2024, eliberat de DEER - Sucursala Brașov, echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea nr. C7/2024 întocmită de S.C. Copas Activ Energy S.R.L. și anume:

Pentru alimentarea construcției casă de vacanță se propune extinderea rețelei de distribuție JT alimentată din RED existent din zonă.

Se propune proiectarea unei Cutii de distribuție (CD) amplasate pe domeniul privat cu acces din domeniul public. Distribuția energiei electrice va fi buclată cu funcționare radială. Se va proiecta CD tip E2+1A+1M - 1buc. Alimentarea se va face cu cablu armat, conductor de aluminiu 3x150+70mm². Circuitele de alimentare (intrare) ale CD vor fi echipate cu separatoare verticale NH2, acționare pol cu pol. Circuitele de ieșire vor fi echipate cu separatoare verticale NH2, acționare pol cu pol. CD va avea compartiment de măsură. La CD proiectată se va executa o priză de pământ complexă tip "2C3", $R_p < 4 \text{ ohm}$. Aceasta va fi realizată din electrozi verticali din teava OI-Zn 2 1/2" (6 bucăți) și platbandă OI-Zn 40x4mm

Delimitarea între furnizor DEER Sucursala Brașov și beneficiari se va realiza la grupul de măsură.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.

Suplimentar, este propusă spre edificare și o turbină eoliană necesară asigurării unei părți din energia electrică necesară funcționării casei de vacanță și anexelor.

Asigurarea energiei termice

Încălzirea spațiilor se face cu ajutorul unei centrale termice electrice iar pregătirea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul unui boiler.

Salubritate

În Comuna Fundata există serviciul de salubritate al comunei.

După obținerea autorizației de construire beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.

Gestiunea deșeurilor rezultate

Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor pot însemna:



- pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor pentru parcaje/întoarcere. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea zonelor verzi.

- deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate în urma construirii vor fi depozitate provizoriu pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și ulterior vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale.

- deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi depozitate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

Deșeurile menajere, generate de utilizarea viitoarelor construcții vor fi colectate în recipiente din PVC și vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul proiectului va încheia un contract. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere), în concordanță cu capacitatea serviciului local de salubritate.

3.5. Regimul juridic

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

O suprafață de aprox. 44 mp, în imediata vecinătate a DJ730, va fi păstrată ca rezervă în situația necesității lărgirii sau modernizării drumului public și va fi lăsată neîmprejmuită.

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

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

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

3.7. Protecția mediului

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

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

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

Prin prezenta documentație s-a urmărit respectarea următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor limite maxime ale edificabilului pentru a limita folosirea intensivă a terenului;



S.C. THE UPGRADE S.R.L.

CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023

office@theupgrade.ro

- Propunerea unui procent minim destinat spațiilor verzi în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent.

Capitolul IV. CONCLUZII

Propunerea de dezvoltare pentru acest teren încercă să completeze funcțiunile cu rol turistic existente în zonă, prin valorificarea unei resurse importante de teren și prin extinderea utilităților.

Întocmit :

urb. Ștefania Irimiea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

P.U.Z. - Construire casă de vacanță

Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

C.F. nr. 104002 Fundata

Beneficiar: Zamfir Marian

Brașov, iulie 2024

Capitolul I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice. El explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.

R.L.U. cuprinde reguli speciale de urbanism instituite în teritoriul studiat.

1.2. Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza temei de proiectare și a Certificatului de Urbanism nr. 528 din 18.10.2023, eliberat de Consiliul Județean Brașov.

Reglementarea tehnică a fost elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

Odata aprobat, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

La baza elaborării R.L.U. stau :

Legea privind autorizarea executării construcțiilor – nr. 50-1991, modificată și completată cu Legea 261- 2009 și OG – 214-2008;

Legea fondului funciar – nr. 18-1991 republicată;

Legea cadastrului și publicității imobiliare – nr.7-1996;

Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică – nr. 33-1994;

Legea privind calitatea în construcții – nr.10-1995;

Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;

Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;

Legea apelor nr. 107-1996;

Legea privind zonele protejate nr.5-2000;

Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia -nr.213- 1998;

Codul Civil;

Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Regulament General de Urbanism aprobat în H.G. 525 - 27 iun. 1996;

Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;

Ordinul nr. 21/N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – GM - 007 – 2000;

Legea 350-2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Ordinul nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

1.3. Domeniu de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe terenul studiat, situat pe latura de vest a satului Șirnea, comuna Fundata, identificat prin CF nr. 104002 Fundata.

Amplasamentul studiat se găsește în extravilanul comunei Fundata, conform P.U.G. Comuna Fundata, are folosința de fâneață, conform C.F. nr. 104002 Fundata, o suprafață de 1580,00 mp și ca proprietar pe Zamfir Marian.

Terenul se învecinează cu:

- DJ730, la sud;
- drumul de servitute cu nr.cad. 103773 care deservește proprietățile cu nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774, la vest;
- proprietățile identificate cu nr.cad. 103774, nr.top. 9248/2/2, nr.cad. 711, la est.

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

Construcțiile existente în vecinătate sunt cu precădere case de vacanță, vile, pensiuni cu regim de înălțime care nu depășește P+2E (3 niveluri supraterane).

Documentații de urbanism, aprobate recent în vecinătate, la sud de terenul studiat:

PUZ „Zonă turistică”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022 propune dezvoltarea unei zone turistice cu următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = P+M/R, H.max.cornișă = 6 m, față de CTA, H.max. = 12 m față de CTA, POT = 20%, CUT = 0,4, spații verzi amenajate pe parcelă de minim 30% din suprafață.

PUZ „Construire case”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 43 din 22.09.2022 propune parcelarea unui teren și transformarea acestuia într-o zonă de locuințe individuale cu următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = D+P+E, P+E+M, D+P+M, H.max.cornișă = 8 m, H.max.coamă = 12 m, POT = 20%, CUT = 0,5, suprafața minimă amenajată pe parcelă de 50%.

PUZ „Zonă turistică – construire case de vacanță”, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 31 din 05.08.2021 propune pentru parcelarea și funcțiunea propusă următorii indicatori urbanistici: R.H.max. = S+P+1+M, H.max.streașină = 7 m față de CTA, H.max.coamă = 11 m față de CTA, POT = 25%, CUT = 1, spații verzi private pe parcelă de min. 30%.

Capitolul II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Secțiunea 1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art.1. Terenuri agricole în extravilan

Autoritățile administrației publice vor urmări, la avizarea și la aprobarea documentației de urbanism, gruparea suprafețelor de teren dedicate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Terenul identificat prin CF nr. 104002 Fundata este propus introducerii în intravilan în baza studiului urbanistic PUZ.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea desfășurată și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute de studiile, avizele și acordurile solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Art.2. Resurse de apă și platforme meteorologice

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de poduri, drumuri de traversare a albiilor cursurilor de apă și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării lucrărilor prevăzute mai sus este permisă numai cu avizul instituțiilor competente și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor împotriva inundațiilor și a deteriorării calității apelor.

Zona studiată nu se află în vecinătatea unor corpuri de apă.

Alimentarea cu apă este propusă a se realiza în sistem centralizat, pentru a reduce impactul asupra mediului.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții se vor colecta într-un bazin etanș vidanjabil.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiul verde.

Construcțiile realizate vor fi efectuate în baza proiectelor de arhitectură, a studiilor geologice care se impun în aceste situații.

Investițiile propuse prin proiect vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și a soluției de canalizare ape uzate.

Art.3. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport plin – gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (a vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

Amplasamentul studiat se găsește pe latura de vest a satului Șirnea, comuna Fundata, într-o zonă în curs de constituire, o zonă de deal, cu o dispunere împrăștiată a construcțiilor.

Peisajul zonei este în schimbare, dată fiind amploarea pe care o are sectorul turistic în economia zonei. Astfel peisajului cultural specific, dezvoltat de economia pastorală, i se suprapun obiecte de arhitectură contemporană care de cele mai multe ori ies în evidență prin

gabarite ample, forme și materiale împrumutate din mediul urban sau mod de amplasare care nu țin cont de teren și de vecinătăți.

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

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

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

Se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

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

Art.4. Zone construite protejate

În zona studiată nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

Secțiunea 2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art.1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Viitoarele construcții vor respecta recomandările studiilor geologice care se impun.

Art.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, cu excepția acelor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie

electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Zona nu este supusă interdicției de construire nefiind identificate riscuri tehnologice.

Nu se cunosc zone expuse la riscuri tehnologice în apropiere.

Art.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Pe terenul studiat nu se propun construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Funcțiunea propusă este de locuire sezonieră, respectiv o casă de vacanță, anexele și obiectele edilitare necesare funcționării acesteia.

Art.4. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Lucrările de șantier vor începe după asigurarea utilităților astfel încât apa pentru organizarea de șantier să fie asigurată din rețeaua de apă a localității.

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

Alimentarea cu apă este propusă a se realiza în sistem centralizat, pentru a reduce impactul asupra mediului.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții se vor colecta într-un bazin etanș vidanjabil.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiul verde.

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Suplimentar, va fi edificată o turbină eoliană necesară asigurării unei părți din energia electrică necesară funcționării casei de vacanță și anexelor.

Încălzirea spațiilor se face cu ajutorul unei centrale termice electrice iar pregătirea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul unui boiler.

După obținerea autorizației de construire beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.

Art.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism, cea de locuire temporară/sezonieră, respectiv casă de vacanță.

Art.6. Procentul maxim de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) să nu depășească limita superioară stabilită pentru zona funcțională propusă:

P.O.T. max. propus = 15 %.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100.

Art.7. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

C.U.T. max. propus = 0,30

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfasurată și suprafața terenului.

Prin demisol (D) se înțelege un etaj parțial îngropat, perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 1/3 din înălțimea sa liberă. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism.

O clădire poate avea un singur demisol.

P.O.T.-ul se completează cu C.U.T.-ul, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Art.8. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

O suprafață de aprox. 44 mp, în imediata vecinătate a DJ730 va fi lăsată neîmprejmuită în vederea realizării unei posibile lărgiri a drumului, propusă în alte documentații de urbanism aprobate.

Capitolul III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

Secțiunea 1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ordinul ministrului sănătății nr. 1257/2023 pentru modificarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul nr. 119/2014 și în STAS 6221 - Iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice

legate de funcțiunea clădirii.

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

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

Art.2. Amplasarea față de drumurile publice

Accesul spre terenul studiat se realizează din DJ730. În prezent, profilul DJ730 este alcătuit din: carosabil de aprox. 5,20 – 5,30 m și fâșii bilaterale înierbate și plantate cu arbori, de lățimi variabile (între 0,50 – 2,50 m).

Conform PUZ „Zonă turistică”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, pentru DJ730 este propus un profil de 10 m, fiind alcătuit din: carosabil de 6,00 m, zone verzi bilaterale de câte 0,50 m și trotuare bilaterale de câte 1,50 m. Retragera minimă propusă pentru viitoarele construcții este de 12 m din axul drumului public.

Prezenta documentație preia profilul și retragerea față de drumul public propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, cu recomandarea luării în considerare a specificațiilor prezentate în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”.

În zona de retragere este permisă amplasarea instalațiilor necesare funcționării/conectării la rețelele edilitare publice (ex. PT, CD etc.) sau care necesită acces facil dinspre drum (ex. bazinul vidanjabil etc.). Este permisă realizarea de platforme aferente circulațiilor, parcajelor sau depozitării pubelelor pentru colectarea deșeurilor, amenajarea de spații verzi și realizarea de plantații de protecție.

Art.3. Amplasarea față de limitele laterale și posterioare. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform P.U.Z., a normelor de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe și a normelor de asigurare a iluminatului natural.

Se vor respecta distanțele indicate pe planul de reglementări urbanistice și poziționarea noilor construcții în limitele edificabilului trasat.

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

Față de limitele laterale ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea maximă propusă, respectiv 3,00 m.

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

Între clădirea principală și anexe se va respecta o distanță egală cu cel puțin înălțimea celei mai înalte.

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

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

Se vor respecta prevederile art. 613 din Codul Civil privind distanța minimă pentru arbori.

Astfel, la plantarea arborilor se va ține cont de o distanță de cel puțin 2 m față de limitele laterale, exceptând arborii sau arbuștii care ating la maturitate maxim 2 m și a gardurilor vii.

Secțiunea 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.1. Accese carosabile și pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau prin intermediul servituților de trecere.

Accesul spre terenul studiat se realizează din DJ730. În prezent, profilul DJ730 este alcătuit din: carosabil de aprox. 5,20 – 5,30 m și fâșii bilaterale înierbate și plantate cu arbori, de lățimi variabile (între 0,50 – 2,450 m).

Conform PUZ „Zonă turistică”, sat Șirnea, comuna Fundata, aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, pentru DJ730 este propus un profil de 10 m, fiind alcătuit din: carosabil de 6,00 m, zone verzi bilaterale de câte 0,50 m și trotuare bilaterale de câte 1,50 m. Retragera minimă propusă pentru viitoarele construcții este de 12 m din axul drumului public.

Prezenta documentație preia profilul și retragera față de drumul public propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022, cu recomandarea luării în considerare a specificațiilor prezentate în „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran”.

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

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

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

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

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

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

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

În cazul drumurilor de munte, pavarea cu piatră spartă este mai rezistentă în timp și mai eficientă. Elementele de siguranță a drumului (podețe, ziduri de sprijin, balustrade etc.) trebuie realizate din materiale locale: zidărie de piatră naturală, construcții din lemn sau plantații cu scop de stabilizare a terenului.

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

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

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

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

Secțiunea 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.1. Racordarea la rețelele de echipare tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

Lucrările de șantier vor începe după asigurarea utilităților astfel încât apa pentru organizarea de șantier să fie asigurată din rețeaua de apă a localității.

Alimentare cu apă.

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 1752 din 18.06.2024, eliberat de Primăria Comunei Fundata, în vecinătatea zonei studiat există rețea publică de alimentare cu apă.

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Pentru lucrările ce vor afecta proprietățile private se va obține acordul proprietarilor.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului.

La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

Canalizare.

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 1752 din 18.06.2024, eliberat de Primăria Comunei Fundata, în Comuna Fundata nu există rețea de canalizare.

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții se vor colecta într-un bazin etanș vidanjabil.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber pe spațiul verde.

Alimentare cu energie electrică.

Amplasamentul studiat nu afectează instalațiile aflate în întreținerea DEER Sucursala Brașov. LEA 0,4 kV Șirnea este la o distanță mai mare de 100 m (cf. planșei vizate de DEER Sucursala Brașov și COR MT JT).

Conform documentației pentru obținerea avizului de amplasament faza PUZ „Echipare edilitară – alimentare cu energie electrică – Elaborare PUZ „Construire casă de vacanță sistem P, com. Fundata, sat Șirnea””, elaborată de S.C. Copas Activ Energy S.R.L., mai 2024, situația energetică a zonei este reprezentată de:

- surse de enerie existente în zonă: Stația Tohan 110/20/6 kV, PA1Bran;
- rețele electrice de distribuție existente în zonă: rețeaua de 20 kV existantă – LEA 20 kV Fundata;
- posturi de transformare: PT 20/0,4 kV.

Viitoarele construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 7010240506385 din 25.06.2024, eliberat de DEER - Sucursala Brașov, echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea nr. C7/2024 întocmită de S.C. Copas Activ Energy S.R.L. și anume:

Pentru alimentarea construcției casă de vacanță se propune extinderea rețelei de distribuție JT alimentată din RED existent din zonă.

Se propune proiectarea unei Cutii de distribuție (CD) amplasate pe domeniul privat cu acces din domeniul public. Distribuția energiei electrice va fi buclată cu funcționare radială. Se va proiecta CD tip E2+1A+1M - 1buc. Alimentarea se va face cu cablu armat, conductor de aluminiu 3x150+70mmp. Circuitele de alimentare (intrare) ale CD vor fi echipate cu separatoare verticale NH2, acționare pol cu pol. Circuitele de ieșire vor fi echipate cu separatoare verticale NH2, actionare pol cu pol. CD va avea compartiment de măsură . La CD proiectată se va executa o priză de pământ complexă tip "2C3" , $R_p < 4$ ohm. Aceasta va fi realizată din electrozi verticali din teava OI-Zn 2 1/2" (6 bucăți) si platbandă OI-Zn 40x4mm

Delimitarea între furnizor DEER Sucursala Brașov și beneficiari se va realiza la grupul de măsură.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.

Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor menține și vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune în vederea alimentării cu energie electrică la faza DTAC.

Suplimentar, este propusă spre edificare și o turbină eoliană necesară asigurării unei părți din energia electrică necesară funcționării casei de vacanță și anexelor.

Asigurarea energiei termice

Încălzirea spațiilor se face cu ajutorul unei centrale termice electrice iar pregătirea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul unui boiler.

Salubritate.

În Comuna Fundata există serviciul de salubritate al comunei.

După obținerea autorizației de construire beneficiarul are obligația încheierii contractului de prestare a serviciului de salubritate.

Art.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către inițiatorul P.U.Z.

Investițiile propuse prin proiect vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și a soluției de canalizare ape uzate.

Pentru lucrările ce se vor executa pe domeniul public al comunei Fundata, respectiv pe drumurile locale, se va solicita acordul administratorului.

La finalizarea lucrărilor, terenurile afectate vor fi readuse la forma inițială.

Art.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă desfășurate pe proprietate publică a comunei sunt proprietate publică a comunei, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor.

Secțiunea 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art.1. Parcelarea

Terenul care a generat prezenta documentație nu va fi supus parcelării.

Art.2. Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime a casei de vacanță va fi **D+P**.

Prin demisol (D) se înțelege un etaj parțial îngropat, perimetrul nivelului fiind îngropat cel puțin 1/3 din înălțimea sa liberă. Demisolul se consideră nivel suprateran al clădirii și se include în calcularea coeficienților de urbanism. O clădire poate avea un singur demisol.

H.max.coamă = 6,00 m, măsurată de la cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției. Prin configurația specifică zonei, o construcție este vizibilă din toate direcțiile, de aceea, **înălțimea maximă a construcției se calculează de la punctul cel mai coborât al trotuarului perimetral (cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției) până în punctul cel mai înalt al acoperișului.**

R.H. max. anexe = P

H.turbină eoliană = 13 m.

Art.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

Se vor urmări recomandările privind amplasarea, dimensionarea și materialele/finisajele din „Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran” realizat de O.A.R.

Materiale și finisaje

Se recomandă ca finisarea pereților să se facă utilizând materiale de proveniență locală: tencuieli pe bază de pământ argilos, pe bază de var pastă, placări cu scândură, șindrilă și șită etc.

Se vor folosi culori neutre, de pământ sau pastelate, la finisarea fațadelor, specifice tencuielilor și zugrăvelilor tradiționale (pigmenți minerali).

Se interzic materialele care conțin azbest, precum și materialele din polimeri. Se interzice utilizarea zugrăvelilor polimerice, alchidice, „lavabile” și cromatica puternic contrastantă.

Nu se recomandă: placarea pereților cu tablă (simplă, cutată, compozită etc.), utilizarea materialelor sintetice, utilizarea materialelor industrializate.

Se interzice placarea cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului. Plăcile nu rezistă la cicluri repetate de îngheț/dezghet, deteriorându-se în timp foarte scurt și de multe ori chiar favorizând apariția infiltrațiilor.

Jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale adecvate specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.

Coșul pentru instalația de încălzire trebuie realizat din materiale solide, care să corespundă atât principiilor de rezistență și stabilitate (în raport cu vânturile, factorii de mediu, încadrarea seismică), cât și protecției la foc (există un mare risc de incendiu în special în zonele de traversare a șarpantei și, eventual, a altor elemente constructive din lemn). Părțile vizibile ale coșurilor pentru sobe, șeminee sau centrale termice vor fi realizate/finisate cu piatră sau cărămidă aparentă, urmărind armonizarea cu construcția, dar și integrarea în peisaj. Nu se acceptă coșurile metalice aparente.

Se va evita amplasarea antenelor pe fațadele principale și se va încerca poziționarea lor cât mai discret.

Anexele vor respecta aceleași cerințe privind finisajele exterioare ca și construcția principală.

Acoperișul

Cel mai răspândit tip de acoperiș este cel în patru ape. Sunt permise însă și acoperișuri în una sau două ape.

Se interzic acoperișurile tip terasă.

Streașina este de obicei orizontală și continuă, dar se admit, pe zona expusă vântului dominant, prelungiri ale pantei acoperișului până aproape de sol, sub care se pot realiza spații de depozitare.

Structura șarpantei va fi din lemn și va utiliza tehnologii locale sau care derivă din cele locale, folosind oriunde e posibil materiale și mână de lucru de proveniență locală.

Învelitoarea se va face din materiale tradiționale, păstrând imaginea locală nealterată. Se recomandă învelitori din șită, șindrilă sau țiglă ceramică executată manual. Țiglele ceramice potrivite zonei sunt cele tip solzi și cele cu jgheab, trase sau presate.

Sunt permise învelitorile din tablă cu condiția ca acestea să nu imite alte tipuri de materiale („țiglă metalică”).

Culorile învelitorilor vor fi cele specifice materialelor tradiționale și nu se admit culori stridente. Nu se recomandă combinarea pe același acoperiș a mai multor materiale, culori, forme de învelitoare.

În acoperiș sunt permise ferestrele tip lucarnă, care respectă proporțiile și formele tradiționale.

Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă cu ramă de lemn.

În cazul timpanelor, se admit golurile, cât timp ele respectă raportul plin-gol specific local.

Tâmplăria

Este recomandată folosirea tâmplăriei din lemn masiv, respectând tehnicile tradiționale, sau din lemn stratificat, băițuit sau vopsit, atât la ferestre cât și la uși.

Pentru a respecta cerințele actuale de eficiență energetică, se poate folosi ori tâmplăria cu alcătuire dublă, ori cea simplă, dar cu vitraj termoizolant. Toate elementele de tâmplărie se recomandă a se realiza din lemn.

Pentru umbrirea suprafețelor vitrate, se recomandă folosirea obloanelor, storurilor sau a măștilor de lemn specific locale, vopsite în culoarea tâmplăriei.

Se pot folosi și metode de umbrire de la distanță, ca streașina, porticul, vegetația.

Tâmplăria exterioară se poate vopsi în funcție de specificul zonei. Se vor folosi cu precădere pigmentii naturali. Pentru colorarea lemnului se vor folosi baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia.

Secțiunea 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Art.1. Parcaje

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face obligatoriu în afara drumurilor publice, parcela având prevăzute în incintă spații de circulație, încărcare și întoarcere.

Necesarul de parcaje pentru casa de vacanță propusă va lua în considerare minim două locuri de parcare.

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

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

Art.2. Zone verzi

Se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

Pentru întreținerea unui microclimat agreabil și în vederea păstrării modului specific de construire din zonă și a diminuării impactului pe care viitoarele construcții îl vor avea asupra peisajului existent este obligatorie menținerea unui minim de **50 %** din suprafața parcelei ca spațiu verde, amenajat peisagistic sau natural. Edificabilul stabilit este limitat la un P.O.T. de max. 15 % și este retras de limitele parcelelor și față de drumul public iar în aceste retrageri se pot amenaja spații verzi cu rol de protecție, rol estetic sau cu rolul de a încadra și masca elementul construit în peisaj.

Se vor respecta prevederile art. 613 din Codul Civil privind distanța minimă pentru arbori.

Astfel, la plantarea arborilor se va ține cont de o distanță de cel puțin 2 m față de limitele laterale, exceptând arborii sau arbuștii care ating la maturitate maxim 2 m și a gardurilor vii.

În amenajarea spațiilor verzi se va avea în vedere utilizarea de material forestier și floricol adaptat climei, care prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

Art.3. Împrejmuiri

Caracteristica împrejmuirilor construcțiilor împrăștiate este permeabilitatea vizuală datorată delimitării cu ajutorul gardurilor joase din lemn care nu închid opac proprietatea privată de spațiul public al drumului. În anumite zone, delimitările între pășuni se realizau cu blocuri de piatră.

Sunt permise împrejmuirile transparente din fier forjat, sau semiopace, din lemn, cu socluri din piatră care să permită o minimă comunicare între spațiul drumului și cel al incintei.

Sunt permise împrejmuiri din piatră în zonele cu declivitate accentuată care necesită susținere suplimentară.

Înălțimea maximă a împrejmuirii nu va depăși 1,80 m.

Se va păstra aspectul natural al materialelor componente în ceea ce privește textura și culoarea. Lemnul se poate băițui sau vopsi.

Sunt interzise culorile stridente, materialele lucioase, sidefate, elementele prefabricate metalice, din beton sau ipsos și materialele plastice.

Se interzic gardurile din tablă vopsită, sau sârmă ghimpată, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, PVC sau sticlă armată.

Gardurile din plasă metalică sunt permise doar ca element de susținere pentru vegetație.

Gardurile pot fi dublate cu gard viu. Se interzice însă gardul viu monospecific de tuia, deoarece acesta creează perdele opace care maschează peisajul. Se vor lua în considerare utilizarea de arbuști și plantații specifice zonei.

Capitolul III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.Z., în **zona de Locuințe de vacanță, cu regim maxim de înălțime D+P și cu regim de construire izolat.**

Capitolul IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Inițiatorul proiectului dorește reglementarea terenului cu o suprafață de 1580 mp, în vederea construirii ulterioare a unei case de vacanță și a unei serii de anexe și instalații, complementare construcției principale și anume: o bucătărie de vară, o depozitare, un grătar acoperit, o turbină eoliană cu o înălțime estimată la 13 m.

Utilizări admise:

- casa de vacanță cu maxim D+P niveluri, în regim de construire izolat,
- anexe complementare casei de vacanță: depozitari, bucătării de vară etc.,
- instalații cu rol utilitar: grătar, turbină eoliană etc.,
- circulații și platforme pentru parcaje, alei pietonale, realizate cu materiale permeabile,
- spații verzi amenajate, plantații înalte, utilizând specii locale.

Sunt interzise:

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

Criterii de proiectare pentru situl studiat:

- amenajarea terenului se va face într-un mod unitar astfel încât activitățile propuse să beneficieze de cadrul natural, curat și liniștit;

- viitoarelor construcții și amenajări vor fi adaptate la contextul existent prin dispunere, retrageri și alinieri, volum, funcțiune, indicatori urbanistici, regim de înălțime, materiale;
- se va respecta contextul, caracterul zonei, se va avea în vedere protejarea peisajului existent prin afectarea minimă a terenului, prin protejarea vegetației existente și prin plantarea de specii locale.

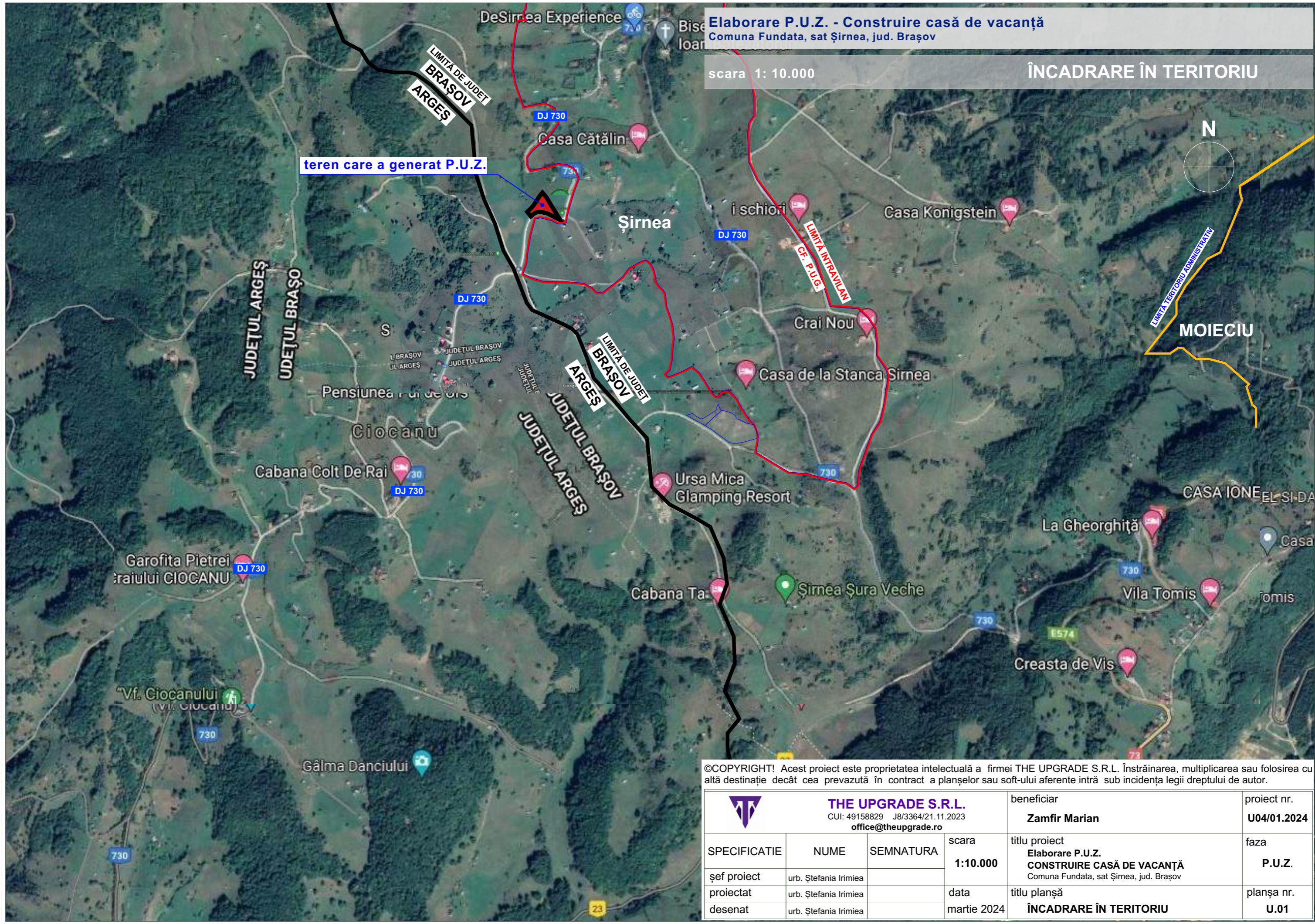
Întocmit :
urb. Ștefania Irimiea

Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov


scara 1: 10.000

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

teren care a generat P.U.Z.







©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

 THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro			beneficiar	proiect nr.
			Zamfir Marian	U04/01.2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	scara	titlu proiect
			1:10.000	Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea		data	faza
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		martie 2024	P.U.Z.
desenat	urb. Ștefania Irimiea		titlu planșă	planșa nr.
			ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	U.01

teren care a generat P.U.Z.

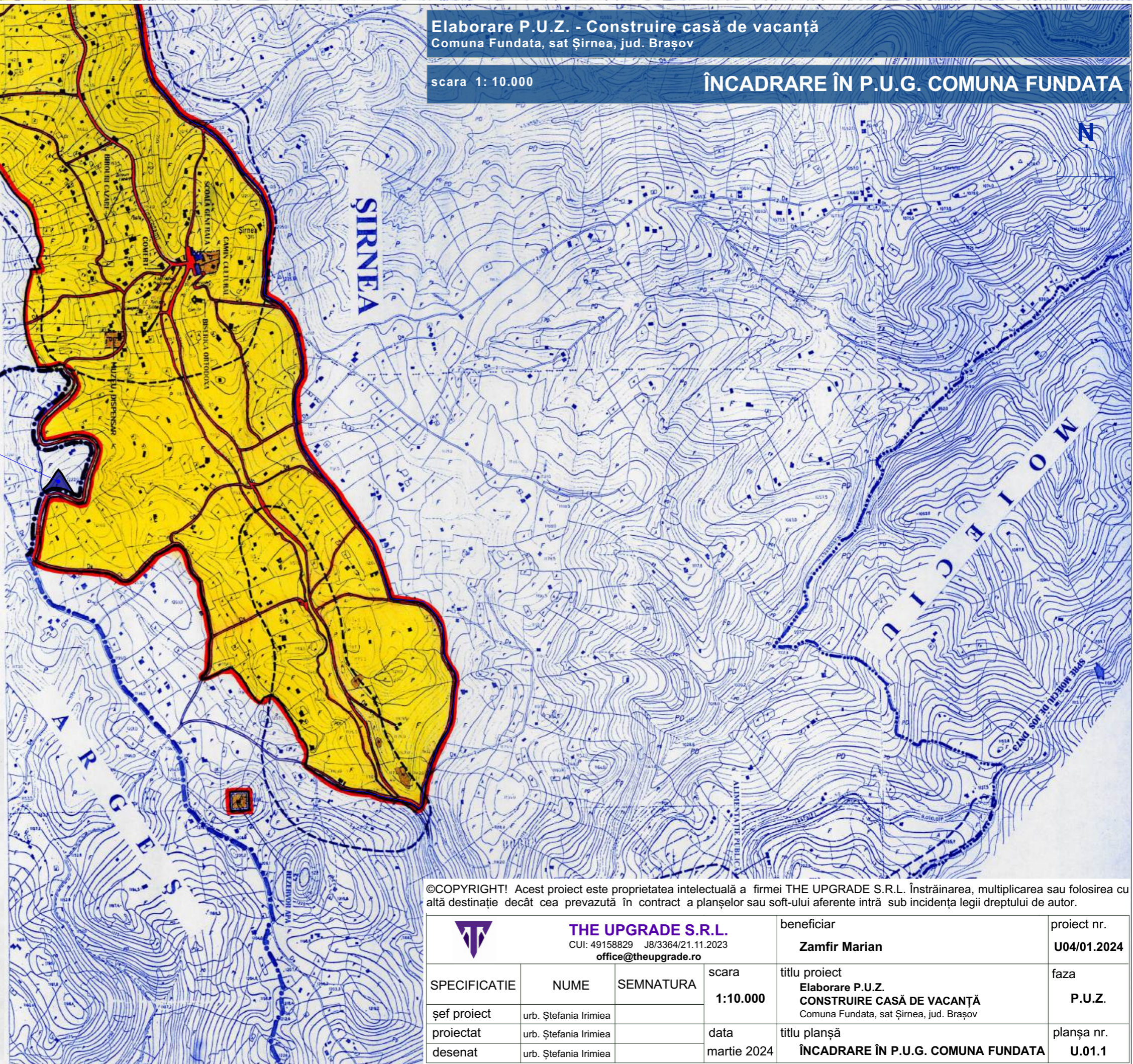
P U G PLAN URBANISTIC
G E N E R A L
COMUNA FUNDATA
SATUL - S I R N E A

LIMITE


-  LIMITA DE JUDET
-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN EXISTENT
-  LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR

-  TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC
-  TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL CONSILIULUI LOCAL
-  TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL STATULUI
-  TERENURI PROPRIETATE PARTICULARA



©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

 THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro		beneficiar Zamfir Marian	proiect nr. U04/01.2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	scara 1:10.000
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea		titlu proiect Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		faza P.U.Z.
desenat	urb. Ștefania Irimiea		data martie 2024
			titlu planșă ÎNCADRARE ÎN P.U.G. COMUNA FUNDATA
			planșa nr. U.01.1

Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 10.000

DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN VECINĂTATE

P.U.Z. „Zona sud-vest sat Șirnea com. Fundata - pe drumul spre satul Ciocan”
avizat cu AU nr. 171 din 24.08.2009
Indicatori:
R.H.max. = S+P+M
POT = 20%, CUT = 0,6

teren care a generat P.U.Z.

P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata
aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

Indicatori:
R.H.max. = P+M/R
H.max.cornișă = 6 m față de CTA
H.max. = 12 m față de CTA
POT = 20%, CUT = 0,4
Spații verzi pe parcelă = 30%


P.U.Z. „Construire case”, sat Șirnea, com. Fundata
aprobat cu HCL nr. 43 din 22.09.2022

Indicatori:
R.H.max. = D+P+E, P+E+M, D+P+M
H.max.cornișă = 8 m
H.max.coamă = 12 m
POT = 20%, CUT = 0,5
Spații verzi pe parcelă = 50%

P.U.Z. „Zonă turistică- construire case de vacanță”, com. Fundata
aprobat cu HCL nr. 31 din 05.08.2021

Indicatori:
R.H.max. - S+P+1+M
H.max.streasină = 7 m față de CTA
H.max.coamă = 11 m față de CTA
POT = 25%
CUT = 1
Spații verzi private pe parcelă = min. 30%

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

 THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro			beneficiar	proiect nr.	
			Zamfir Marian	U04/01.2024	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara	titlu proiect	faza
			1:10.000	Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov	P.U.Z.
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea				
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		data	titlu planșă	planșa nr.
desenat	urb. Ștefania Irimiea		martie 2024	DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN VECINĂTATE	U.01.2

PLAN TOPOGRAFIC
(intravilan)
Scara 1:500

Teritoriul administrativ: FUNDATA
Cod SIRUTA:
Adresa imobilului: Loc. Șirnea
Judetul: Brașov
Proprietari: Zamfir Marian
Adresa: Mun. Pitești, Bd. Petrochimistilor,
nr. 16, Bl. B3, Sc.A, Et. 7, ap.22, jud. Argeș

Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 500

SITUAȚIA EXISTENTĂ



Legenda

- Arbori
- gard lemn
- taluz
- Stație topografică
- Stâlp electric

Inventar de coordonate pe contur teren nr. cad.104002, inscris in C.F.104002 Fundata

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
59	440712.346	519663.323
7	440716.088	519667.783
12	440720.776	519675.475
15	440723.177	519684.362
19	440722.270	519699.917
25	440718.688	519715.591
30	440712.356	519728.601
36	440708.408	519736.133
39	440737.783	519717.894
41	440758.365	519705.796
44	440766.726	519698.773
45	440760.224	519693.425
50	440743.223	519682.764
53	440733.989	519676.551
54	440724.744	519668.584
56	440716.523	519660.117

S=1580mp

Sistem de proiectie Stereografic 1970.
Sistem de referinta Marea Neagra 1975.
Echidistanta curbelor de nivel este de 0.50 m.

Executant: **ing. BLAJ AURELIA**
Categoría B, seria Ro-Bv-F
August 2023

BLAJ AURELIA
Semnat digital de BLAJ AURELIA
Data: 2023.10.26
16:02:37 +03'00'

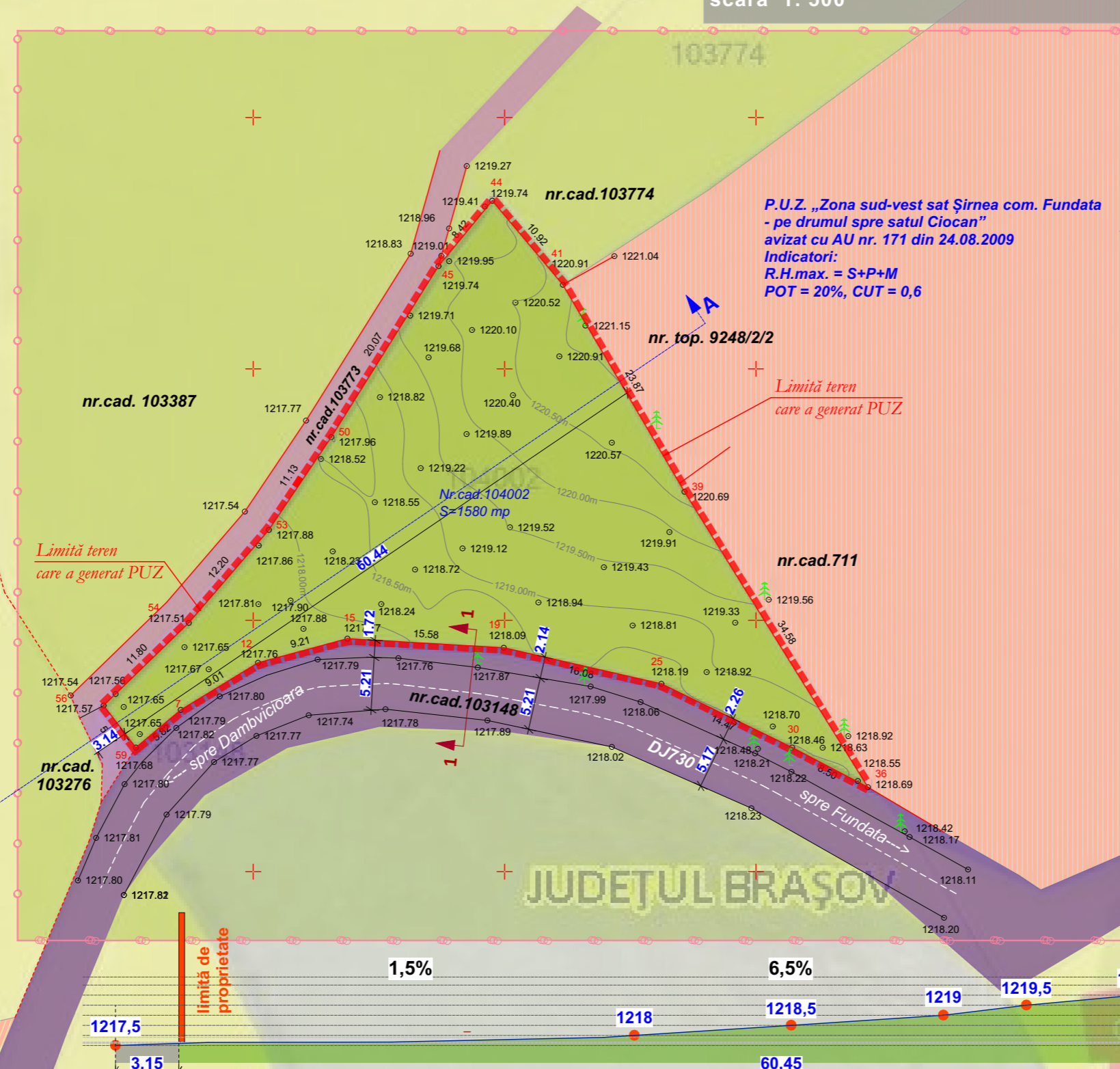
Receptionat

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție Nr. 4287 / 2023
Data: 2023.11.01
Rodica Bodriug 12:10:26 +02'00'

ZT

P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

Indicatori:
R.H.max. = P+M/R
H.max.comișă = 6 m față de CTA
H.max. = 12 m față de CTA
POT = 20%
CUT = 0,4
Spații verzi pe parcelă = 30%



LEGENDA

limite

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.

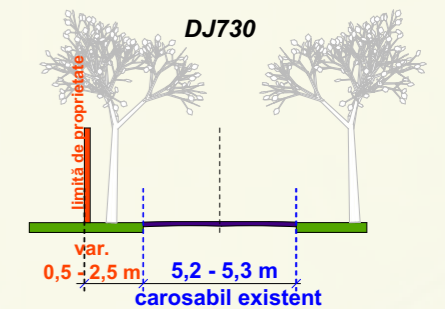
circulații

- drum principal existent - DJ 730
- drum servitute - accesuri pt. nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774

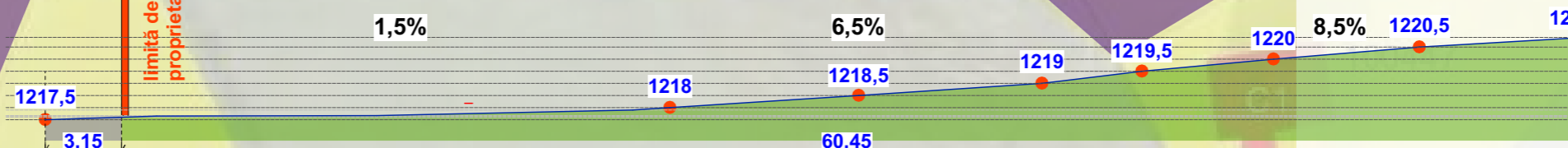
funcțiuni

- fâneață, extravilan
- terenuri reglementate urbanistic, în vecinătate
- arbori existenți

PROFIL 1-1 DJ730 existent
scara 1:250



Secțiune teren A - A
scara 1:250



©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

 THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro			beneficiar Zamfir Marian	proiect nr. U04/01.2024	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara 1:500	titlu proiect Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov	faza P.U.Z.
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea				
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		data	titlu planșă	planșa nr.
desenat	urb. Ștefania Irimiea		iulie 2024	SITUAȚIA EXISTENTĂ	U.02

Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 500

REGLEMENTĂRI URBANISTICE. MOBILARE URBANISTICĂ

PLAN TOPOGRAFIC
(intravilan)
Scara 1:500

Teritoriul administrativ: FUNDATA
Cod SIRUTA:
Adresa imobilului: Loc. Șirnea
Judetul: Brașov
Proprietari: Zamfir Marian
Adresa: Mun. Pitești, Bd. Petrochiștilor,
nr. 16, Bl. B3, Sc.A, Et. 7, ap.22, jud. Argeș

Legenda

- Arbori
- gard lemn
- taluz
- Stație topografică
- Stâlp electric

Inventar de coordonate pe contur
teren nr. cad. 104002,
inscris in C.F. 104002 Fundata

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
59	440712.346	519663.323
7	440716.088	519667.783
12	440720.776	519675.475
15	440723.177	519684.362
19	440722.270	519699.917
25	440718.688	519715.591
30	440712.356	519728.601
36	440708.408	519736.133
39	440737.783	519717.894
41	440758.365	519705.796
44	440766.726	519698.773
45	440760.224	519693.425
50	440743.223	519682.764
53	440733.989	519676.551
54	440724.744	519668.584
56	440716.523	519660.117

S=1580mp

Sistem de proiectie Stereografic 1970.
Sistem de referinta Marea Neagra 1975.
Echidistanta curbelor de nivel este de 0.50 m.

Executant: **ing. BLAJ AURELIA**
Categoría B, seria Ro-Bv-F
August 2023

BLAJ AURELIA
Semnat digital de BLAJ AURELIA
Data: 2023.10.26
16:02:37 +03'00'

Receptionat

Prezentul document
receptionat este valabil însoțit
de procesul verbal de recepție
Nr. 4287 / 2023
Data: 2023.11.01
Rodica Bodriug 12:10:26 +02'00'

ZT

P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata
aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

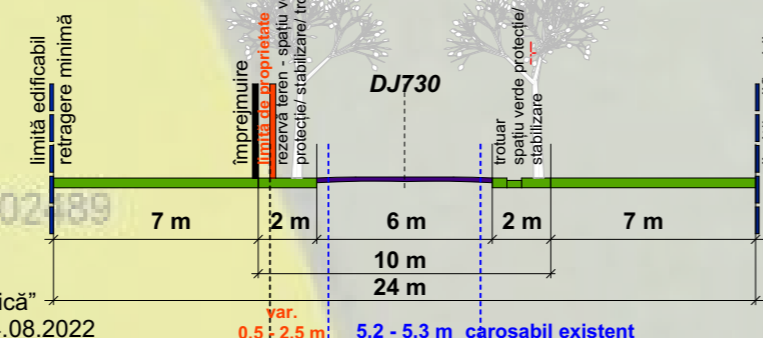
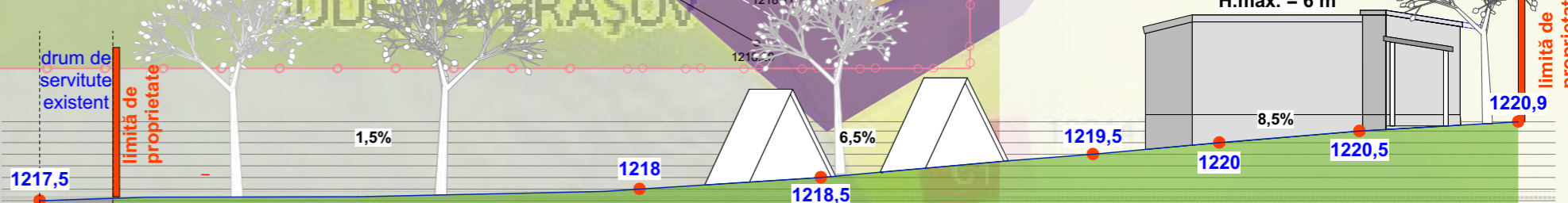
Indicatori:
R.H.max. = P+M/R
H.max.cornisă = 6 m față de CTA
H.max. = 12 m față de CTA
POT = 20%
CUT = 0,4
Spații verzi pe parcelă = 30%

PROFIL 1-1 scara 1:250
propus prin PUZ „Zonă turistică”
aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

Notă
Planșa „Mobilare urbanistică” are caracter orientativ,
având rolul de a facilita înțelegerea reglementărilor propuse.



Secțiune teren A - A
scara 1:250



LEGENDA

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.
- retragere minimă a construcțiilor față de drumul public (12 m față de axul drumului)
- drum principal existent - DJ 730
- drum servitute - accesuri pt. nr.cad. 103387 și nr.cad. 103774
- acces propus
- rezervă de teren lăsată neîmprejmuită în vederea realizării profilului propus pentru DJ703 în alte documentații de urbanism aprobate (44 mp)
- circulații în incintă, alei, zonă parcare
- alte amenajări/installații în incintă: platformă tomberoane, bazin vidanjabil etc.
- fâneață, extravilan
- terenuri reglementate urbanistic, în vecinătate
- limită edificabil
- amprente construcții propuse: casa, anexe, turbina eoliană
- spații verzi amenajate în incintă
- arbori existenți
- arbori propuși

limite
circulații
funcțiuni

P.U.Z. „Zona sud-vest sat Șirnea com. Fundata - pe drumul spre satul Ciocan” avizat cu AU nr. 171 din 24.08.2009
Indicatori:
R.H.max. = S+P+M
POT = 20%, CUT = 0,6

nr. cad. 103774
nr. cad. 103387
nr. cad. 103773
nr. cad. 103148
nr. cad. 711
nr. cad. 103276

Indici și indicatori urbanistici maximi propuși prin P.U.Z.

	max.	rezultați cf. mobilare
P.O.T.	max. 15,00%	8,00 %
C.U.T.	max. 0,30	0,10
R.H.casă	max. D+P	D+P
H.coamă casă	max. 6 m	6 m
R.H. anexe	P	P
H.turbina eoliană	13 m	13 m
S.zonă verde	min. 50%	67 %

Bilanț teritorial mobilare propusă

S.teren	1.580,00 mp	100,00 %
S.teren rezervă largire drum public	44,00 mp	2,79 %
S.construită	126,00 mp	7,97 %
S.circulații în incintă: alei, platforme, parcaje	350,00 mp	22,15 %
S.spații verzi în incintă	1.060,00 mp	67,09 %

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

THE UPGRADE S.R.L.				beneficiar	
office@theupgrade.ro				Zamfir Marian	
scara 1:500				proiect nr. U04/01.2024	
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	scara	titlu proiect	
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea		1:500	Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov	
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		data	titlu planșă	
desenat	urb. Ștefania Irimiea		ieulie 2024	REGLEMENTĂRI URBANISTICE MOBILARE URBANISTICĂ	
				faza	
				P.U.Z.	
				planșa nr. U.03.2	

Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1: 500

REGIM JURIDIC

PLAN TOPOGRAFIC
(intravilan)
Scara 1:500

Teritoriul administrativ: FUNDATA
Cod SIRUTA:
Adresa imobilului: Loc. Șirnea
Judetul: Brașov
Proprietari: Zamfir Marian
Adresa: Mun. Pitești, Bd. Petrochimistilor,
nr. 16, Bl. B3, Sc.A, Et. 7, ap.22, jud. Argeș

Legenda

- Arbori
- gard lemn
- taluz
- Stație topografică
- Stâlp electric

Inventar de coordonate pe contur
teren nr. cad.104002,
inscris in C.F.104002 Fundata

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
59	440712.346	519663.323
7	440716.088	519667.783
12	440720.776	519675.475
15	440723.177	519684.362
19	440722.270	519699.917
25	440718.688	519715.591
30	440712.356	519728.601
36	440708.408	519736.133
39	440737.783	519717.894
41	440758.365	519705.796
44	440766.726	519698.773
45	440760.224	519693.425
50	440743.223	519682.764
53	440733.989	519676.551
54	440724.744	519668.584
56	440716.523	519660.117

S=1580mp

Sistem de proiectie Stereografic 1970.
Sistem de referinta Marea Neagra 1975.
Echidistanta curbelor de nivel este de 0.50 m.

Executant: **ing. BLAJ AURELIA**
Categorii B, seria Ro-Bv-F
August 2023

BLAJ AURELIA
Semnat digital
de BLAJ AURELIA
Data: 2023.10.26
16:02:37 +03'00'

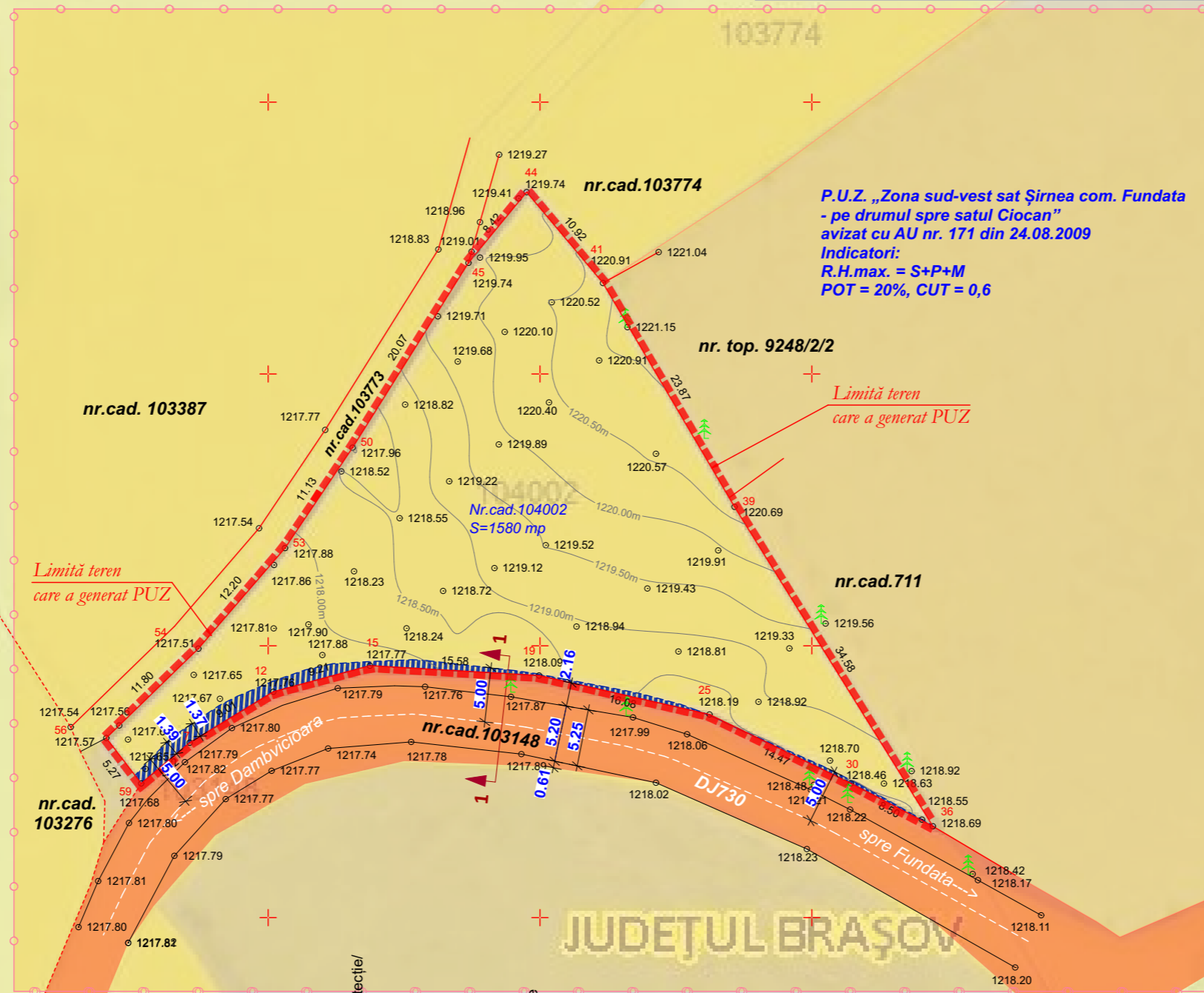
Receptionat

Prezentul document
receptionat este valabil însoțit
de procesul verbal de recepție
Nr. 4287 / 2023
Data: 2023.11.01
Rodica Bodriug 12:10:26 +02'00'

ZT

P.U.Z. „Zonă turistică”, sat Șirnea, com. Fundata
aprobat cu HCL nr. 37 din 04.08.2022

Indicatori:
R.H.max. = P+M/R
H.max.cornisă = 6 m față de CTA
H.max. = 12 m față de CTA
POT = 20%
CUT = 0,4
Spații verzi pe parcelă = 30%



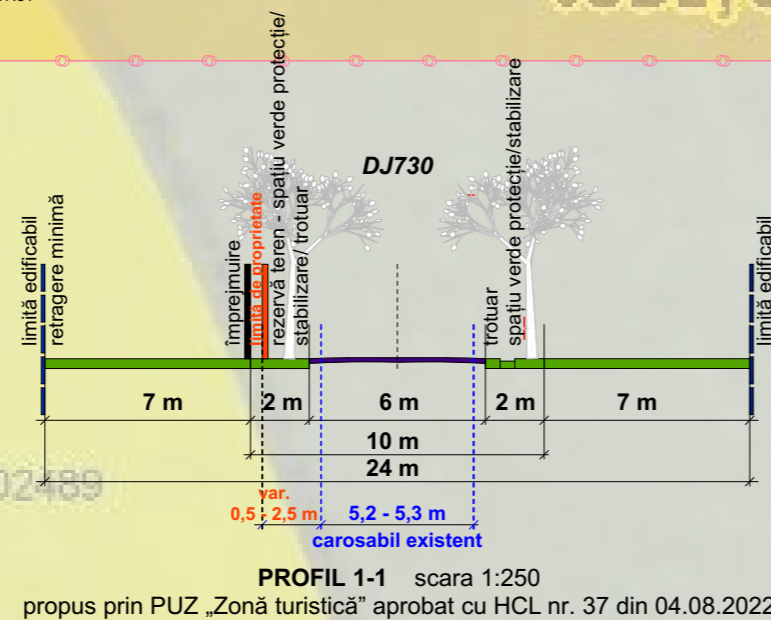
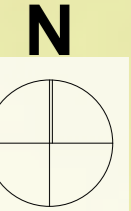
LEGENDA

limite

- limită zonă studiată
- limite de proprietate existente
- limite teren care a generat P.U.Z.

regim juridic

- terenuri proprietăți private
- terenuri în domeniul public
- teren rămas în proprietate privată - rezervă de teren lăsată neîmprejmuită în vederea realizării profilului propus pentru DJ703 în alte documentații de urbanism aprobate (44 mp)



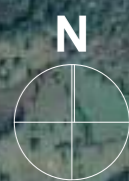
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

THE UPGRADE S.R.L.			beneficiar		proiect nr.
CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro			Zamfir Marian		U04/01.2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara	titlu proiect	faza
			1:500	Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov	P.U.Z.
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea				
proiectat	urb. Ștefania Irimiea		data	titlu planșă	planșa nr.
desenat	urb. Ștefania Irimiea		iulie 2024	REGIM JURIDIC	U.04

Elaborare P.U.Z. - Construire casă de vacanță
Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov

scara 1:10.000

REȚELE EDILITARE EXISTENTE





rețea publică existentă de distribuție a apei, trasată cf.:
- aviz Primăria Fundata nr. 2409/26.08.2021,
- aviz Primăria Fundata nr. 1752/18.06.2024

teren care a generat P.U.Z.

extindere rețea de apă propusă pe drumul public „Pe Linie” în cadrul P.U.Z. „Construire case”, sat Șirnea, com. Fundata aprobat cu HCL nr. 43 din 22.09.2022

rezervor de apă existent, cf.:
- aviz Primăria Fundata nr. 1716/03.07.2020
- aviz Primăria Fundata nr. 2409/26.08.2021

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei THE UPGRADE S.R.L. Înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.

 THE UPGRADE S.R.L. CUI: 49158829 J8/3364/21.11.2023 office@theupgrade.ro		beneficiar	 proiect nr. U04/01.2024	
SEMNATURA scara 1:10.000		Zamfir Marian titlu proiect Elaborare P.U.Z. CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ Comuna Fundata, sat Șirnea, jud. Brașov		faza P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	data	titlu planșă	planșa nr.
șef proiect	urb. Ștefania Irimiea	ieulie 2024	REȚELE EDILITARE EXISTENTE	U.05.1
proiectat	urb. Ștefania Irimiea			
desenat	urb. Ștefania Irimiea			