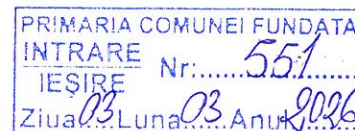


ANUNȚ DE INTENȚIE

- în baza Ordinului MDRAP 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 -



Denumire proiect:	P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ (S/D+P+M)	
Faza:	Implicarea publicului în etapa pregătitoare	
Amplasament:	Județul Brașov, Comuna Fundata, Sat Șirnea, Numere cadastrale 100148 și 101505	
Beneficiar:	Stoian Alexandra și Roșca Constantin	
Proiectant:	Planning Cities S.R.L., urb. Anamaria Mohan Date de contact: +40721278838, ana.mohan@planningcities.ro	
Argumentare	Suprafață totală:	9.054 mp
	Propunere:	Construire case de vacanță
	Rh max:	S/D+P+M
	H max:	5,5 m la streășină, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului; 10 m la coamă, în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 60° / 12,5 m la coamă, în cazul învelitorilor cu panta de 60 – 70°.
	POT max	20 %
	CUT max:	0,40 mp ADC/mp teren

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA DEFINITIVĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ALE P.U.Z. ȘI OBTÎNERII AVIZULUI CONSILIULUI LOCAL FUNDATA.

Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei Comunei Fundata prin Compartimentul de Urbanism.

Observațiile și propunerile pot fi transmise în termen de 15 zile, astfel:

- în format electronic, pe adresa de email la Primăria Fundata: primariafundata@yahoo.com;
- prin poștă la adresa instituției – Str. Principală nr. 56, comuna Fundata, jud. Brașov;
- prin registratură la sediul instituției.

Data: 03.03.2026



Proiectant:
PLANNING CITIES SRL
Urb. Anamaria Mohan





Proiectant:
PLANNING CITIES S.R.L.
J40/6394/2023, CUI 47927918

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Braşov

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ (S/D+P+M)

Amplasament: Județul Braşov, Comuna Fundata, Sat Şirnea,

Numere cadastrale 100148 şi 101505

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Număr proiect: 02 / 2025

Proiectant,
PLANNING CITIES S.R.L.

2025



COLECTIV DE ELABORARE / FOAIE DE SEMNĂTURI

Specialitatea	Colectiv de elaborare	Semnătura, ştampila
Urbanism	PLANNING CITIES S.R.L.	
	Urb. Dipl. Anamaria Mohan – Coordonator RUR	
	Urb. Mast. Ioana Sandu	
Ridicare topografică	Ing. Aurelia Blaj	
Studiu geotehnic	Ing. Mihai Samoilă ROCKWARE UTILITIES SRL	
Studiu de echipare edilitară pentru reţelele electrice	Ing. Dragoş Timofte ONIK SISTEM SRL	
Studiu de gospodărire a apelor	Ing. Zsolt Halmaghi VIS PROIECT SRL	
Studiu pedologic	OSPA Braşov	

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEŢUL BRAŞOV, COMUNA FUNDATA, SAT ŞIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ŞI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ŞI HOZOC FLORIN



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE:

Volumul I – Memoriu de prezentare;

PIESE DESENATE:

01.01. Încadrarea în raport cu P.U.G. Comuna Fundata;

01.02. Încadrarea în raport cu Geoportal ANCPI E-Terra;

01.03. Încadrare în raport cu Google Earth;

02.01. Fotomontaj – situația existentă;

02.01. Fotomontaj – situația existentă;

03. Situația existentă – disfuncționalități, scara 1/1.000 și 1/500;

04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, scara 1/1.000 și 1/500;

04.02. Posibilități de mobilare urbanistică, scara 1/500.



CUPRINS

CAPITOLUL I. INTRODUCERE	7
1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI	7
1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.-ULUI	7
1.3. SURSE DOCUMENTARE	8
CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	11
2.1. EVOLUŢIA ZONEI	11
2.1.1. Date privind evoluţia zonei	11
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaţionate cu evoluţia localităţii	11
2.1.3. Potenţial de dezvoltare	14
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	14
2.2.1. Încadrarea în localitate	14
2.2.2. Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general etc.	15
2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL	15
2.3.1. Relieful	15
2.3.2. Hidrografia şi hidrogeologia	16
2.3.3. Caracteristici geotehnice	17
2.3.4. Clima	20
2.4. CIRCULAŢIA	21
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	23
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată:	23
2.5.2. Relaţionări între funcţiuni	24
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	25
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit	26
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	26
2.5.6. Asigurarea cu spaţii verzi	26
2.5.7. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	26
2.5.8. Principalele disfuncţionalităţi	26
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	27
2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localităţii	27
2.6.2. Principalele disfuncţionalităţi	27
2.7. PROBLEME DE MEDIU	28
2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI	28
CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	29

MEMORIU DE PREZENTARE



3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	29
3.1.1. Ridicare topografică	29
3.1.2. Studiul geotehnic	29
3.1.3. Studiu pedologic	29
3.1.4. Studiu privind echiparea cu energie electrică	30
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.	30
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	31
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	31
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	33
3.5.1. Funcțiuni. Prevederi urbanistice. Bilanț teritorial.	33
3.5.2. Retragerile față de limitele de proprietate	35
3.5.3. Spații verzi	35
3.5.5. Parcări	35
3.5.6. Fond clădit	35
3.5.7. Modul de integrare a investiției / operațiunii propuse în zonă	36
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	36
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI	36
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)	36
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice	37
3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate	37
3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor	37
3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de plantări de zone verzi	38
3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi	38
3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate	38
3.7.8. Valorificarea potențialului turistic	38
3.8. PLAN DE ACȚIUNE: Consecințe economice, categorii de costuri și etapizare	39
3.8.1. Categorii de costuri	39
3.8.2. Plan de acțiuni - Etapizare investiții propuse prin PUZ	39
3.8.3. Consecințe economice	42
CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	42



LISTĂ FIGURI:

Figură 1. Imobile reglementate – nr. cadastrale 100148 şi 101505	7
Figură 2. Satele Branului	11
Figură 3. Trepte ale peisajului	12
Figură 4. Perspectivă de ansamblu asupra zonei studiate	13
Figură nr. 5. Încadrare în teritoriu.....	15
Figură 6. Macrozonarea seismică a României	17
Figură 7. Cod de proiectare seismică - valoare de vârf a accelerației terenului	18
Figură 8. Cod de proiectare seismică-perioadă de colţ a spectrului de răspuns	18
Figură 9. Distribuția precipitațiilor în zonă – medie multianuală.....	21
Figură nr. 10. Încadrare în raport cu rețeaua de drumuri	22
Figură 11. Profilul existent - Drumul Muchia Armăsarului	22
Figură 12. Perspectivă asupra peisajului estic	24
Figură 13. Perspectivă asupra intravilanului satului Șirnea, pe fundalul munților Piatra Craiului	25
Figură 14. Linie electrică supratereană de joasă tensiune	27
Figură 15. Încadrare în raport cu PUG Comuna Fundata	30
Figură 16. Profil stradal propus – Drum de exploatare NC 104290	32
Figură 16. Propunere dezmembrare cadastrală (lotizare)	33



MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Studiu de oportunitate pentru P.U.Z. - Construire casă de vacanță (S/D+P+M)
Amplasament:	Județul Braşov, Comuna Fundata, Satul Şirnea, numere cadastrale 100148 şi 101505;
Inițiatori:	Stoian Alexandra şi Hozoc Florin;
Proiectant urbanism:	Planning Cities S.R.L.;
Data elaborării:	2025

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.-ULUI

Prezentul P.U.Z. este elaborat pentru imobilele amplasate în extravilanul **comunei Fundata, satul Şirnea din Județul Braşov**, identificate astfel:

Nr.Crt.	Nr. Cad.	Suprafața	Categoria de folosință	Proprietari
1.	100148	6.801 mp	Fâneată	Stoian Alexandra
2.	101505	2.253 mp	Fâneată	Hozoc Florin
	Total:	9.054 mp		

Figură 1. Imobile reglementate – nr. cadastrale 100148 şi 101505



Sursa: Google Earth, accesat în iunie 2025

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEȚUL BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ȘI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ȘI HOZOC FLORIN



Proprietarii parcelelor intenţionează să contruiască case de vacanţă, în regim de înălţime S/D+P+M, pe loturile identificate mai sus în figura 1. Parcela numerotată cu 1 (NC 100148) în „*Figura 1- Imobile reglementate – nr. cadastrale 100148 şi 101505*”, se va dezmembra în 4 loturi cu suprafeţe egale de 1,700.25 mp. Obţinerea autorizaţiei de construire este condiţionată de elaborarea şi aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal, documentaţie de urbanism prin care cele două terenuri vor fi introduse în intravilan cu funcţiunea de locuire şi prin care se vor reglementa condiţiile de edificare a acestora.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General şi a Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Fundata, aprobat prin HCL Fundata nr. 15/1.01.1999, prelungit;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

1. Studiul topografic;
2. Studiu geotehnic;
3. Studiu pedologic;
4. Studiu de reţele edilitare privind echiparea cu energie electrică;
5. Documentaţia tehnică pentru obţinerea avizului de gospodărire a apelor;

Surse de informaţii utilizate:

- Documentaţia cadastrală a terenurilor reglementate;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obţinute de la beneficiar;
- Surse web:
 - o <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>
 - o <https://www.google.ro/earth/preview>

Baza topografică

- Planul topografic a fost realizat în sistemul de proiecţie stereografic 1970 şi sistemul de referinţă altimetric Marea Neagră 1975, actualizat pe baza măsurărilor din teren, cu respectarea şi integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziţie de O.C.P.I.



Metodologia utilizată:

- «Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000;
- *Regulamentul General de Urbanism* aprobat prin HGR nr. 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 şi ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice zonei studiate.

Documentaţia are la bază următoarele documentaţii de urbanism, planuri strategice şi legi modificate şi completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- Metodologia de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;
- Normele tehnice privind seturile de date spaţiale aferente documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
- Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- Precizări privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor aprobate prin Ordinul MLPAT nr. 34/1995;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătăţirilor funciare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor;
- Normele de igienă sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- H.G. nr. 1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe;
- Ordinul nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului şi a planurilor de urbanism” - Indicativ GM 008-2000;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Norma specială privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologică, aprobată prin H.G.R. nr. 930/11.08.2005;

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEŢUL BRAŞOV, COMUNA FUNDATA, SAT ŞIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ŞI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ŞI HOZOC FLORIN



- Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale aprobate prin H.G.R. nr. 382/2003;
- O.G.R. nr. 43/03.01.1997 privind regimul drumurilor, aprobată prin Legea nr. 81/1998;
- NORME TEHNICE privind proiectarea şi realizarea străzilor în localităţile rurale, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 1296/2017;
- Reglementari tehnice privind proiectarea şi dotarea locurilor de parcare, oprire şi staţionare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităţilor, aprobate prin Ordinul MT nr. 1298/2017;
- O.U.G. nr. 195/12.12.2002 privind circulaţia pe drumurile publice;
- Codul Civil din 2009;
- Codul administrativ din 2019;
- Codul Silvic din 2025;
- Legea nr. 451/8.07.2002 pentru ratificarea Convenţiei Europene a Peisajului, adoptată la Florenţa la 20/10/2000;
- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice şi a gazelor naturale;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019;
- Metodologia pentru evaluarea condiţiilor de finanţare a investiţiilor pentru electrificarea localităţilor ori pentru extinderea reţelelor de distribuţie a energiei electrice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 36/2019;
- Normativ de proiectare şi executare a lucrărilor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor nr. I 22/1999;
- SR 8591/ 1997 – Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi;
- PE 101A/1985 – Instrucţiuni privind stabilirea distanţelor normate de amplasare a instalaţiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcţii (republicat în 1993);
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcţia liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 125/1995 – Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice de 1 - 750 KV cu linii de telecomunicaţii;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică;
- I.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalaţiile de iluminat public;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniştilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului şi urbanism şi a Regulamentului referitor la organizarea şi funcţionarea Registrului Urbaniştilor din Romania;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniştilor din România nr. 475/2024 privind actualizarea tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură.

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEŢUL BRAŞOV, COMUNA FUNDATA, SAT ŞIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ŞI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ŞI HOZOC FLORIN

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

În anii 1960, actualul sat Șirnea deținea statutul de comună, însă, din cauza lipsei accesului direct la drumul național, a fost trecută la rangul de sat. În consecință, localitatea Fundata a fost promovată la statutul de comună. Cu toate acestea, frumusețea satului nu a fost umbrită de schimbarea administrativă, iar, în scurt timp, Șirnea a devenit primul sat turistic din România.

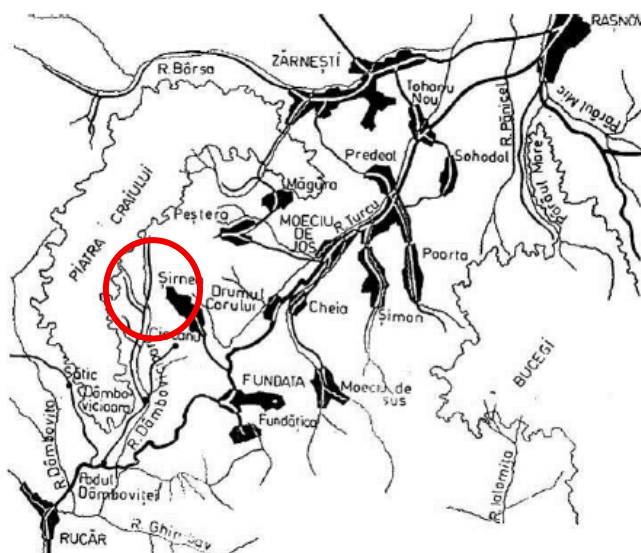
La nivel macro-teritorial, comuna Fundata s-a dezvoltat de-a lungul unei artere cu rezonanță istorică, arteră care asigură legătura între Ardeal și Țara Românească și care unește depresiunile Bârsa de Rucăr și Dragoslavele. Comparativ cu restul așezărilor judeșului Brașov, Fundata prezintă o serie de caracteristici distinctive, în principal datorită condițiilor reliefului, care au condus-o spre o dezvoltare risipită.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Satul Șirnea aparține comunei Fundata, fiind situat în extremitatea sudică a județului Brașov, la granița cu județul Argeș, într-o zonă montană cu altitudini ridicate, între masivele Piatra Craiului și Bucegi.

Arealul studiat este încadrată în zona etnografică Bran, care se află în culoarul Rucăr-Bran, o prelungire a depresiunii Tara Bârsei, până la contactul cu zona Muscel.

Figură 2. Satele Branului



Sursa: „Așezările brănene: satul, gospodăria, locuința”, studiul etnologic publicat de Ioan Praoveanu (extras din Ghidul de arhitectură OAR – Zona Bran)

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDETUL BRASOV, COMUNA FUNDATA, SAT SIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 SI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA SI HOZOC FLORIN



Zona se caracterizează prin peisaje naturale deosebite, cu o densitate foarte scăzută a locuirii.

Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran, elaborat de OAR, menţionează trei trepte ale peisajului: teren amenajat (hortus), teren transformat (ager) şi teren conservat (saltus). Imobilele reglementate fac parte din categoria de mijloc, zona fiind amenajată preponderent cu fâneţe în prezent.

Figură 3. Trepte ale peisajului



Sursa: Ghid de arhitectură OAR – Zona Bran; Google Earth

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEŢUL BRAŞOV, COMUNA FUNDATA, SAT ŞIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ŞI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ŞI HOZOC FLORIN



“Aşezările s-au format în timp, printr-un proces organic, creându-şi o identitate proprie. Specificul unei zone se referă la acel caracter definitoriu, uşor de identificat, ilustrat într-o anumită unitate în diversitate. Peisajul cultural al zonei s-a conturat ca expresie a interacţiunii dintre factorul uman şi cadrul natural. Formele şi proporţiile parcelelor şi clădirilor, dar şi plantaţiile, împrejmuirile, materialele, aşezarea şi raportul dintre clădiri şi mediu sunt elemente importante în conturarea specificului.”¹

Figură 4. Perspectivă de ansamblu asupra zonei studiate



Sursa: Autori PUZ

Disponerea clădirilor pe teren indică o bună cunoaştere a mediului înconjurător şi a condus la o adaptare remarcabilă la condiţiile locale. Tradiţia construcţiilor reprezintă, de fapt, o expresie directă a influenţei cadrului natural. Alegerea materialelor locale, amplasarea pe sit şi orientarea construcţiilor sunt toate determinate de particularităţile reliefului şi ale climei.

Având în vedere caracteristicile naturale ale zonei, atât satele comunei, cât şi gospodăriile s-au dezvoltat fragmentat. Astfel, satul Şirnea prezintă o tipologie de dezvoltare risipită, specifică aşezărilor

¹ Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran, elaborat de OAR, pag. 8.



montane, determinat de relieful cu pante accentuate şi de utilizările tradiţionale ale terenului. Gospodăriile sunt dispuse în mod dispersat, fiecare fiind înconjurată de suprafeţe de teren utilizate în principal pentru activităţi agricole şi păşunat, în concordanţă cu specificul rural şi tradiţiile locale. Parcelarul este neregulat, specific aşezărilor de tip montan.

Modul de organizare a gospodăriilor din satul Şirnea este legat de una din caracteristicile naturale: satul este amplasat pe zona cea mai înaltă, pe culmea muntelui Giuvala, unde sunt vânturi puternice din toate direcţiile, care au determinat necesitatea organizării gospodăriei tradiţionale în una de tip ocol închis sau semideschis, aşadar, o consecinţă a adaptării la condiţiile de mediu.

Din punct de vedere funcţional, Şirnea s-a dezvoltat ca aşezare agro-turistică, cu o creştere a investiţiilor în case de vacanţă, pensiuni şi alte facilităţi turistice, acestea coexistând cu gospodăriile tradiţionale. Valorificarea turistică este în strânsă legătură cu peisajul natural, tradiţiile locale şi activităţile specifice zonei (drumeţii, echitaţie, ciclism montan, etc.). Încărcătura culturală şi identitară a zonei este accentuată de faptul că Şirnea a fost primul sat turistic declarat oficial în România (1968), valorificând un cadru natural deosebit şi un mod de viaţă autentic.

2.1.3. Potenţial de dezvoltare

Parcelele care fac obiectul PUZ, deşi sunt în prezent amplasate în extravilanul satului Şirnea, la o distanţă de circa 500 m, pot fi integrate de către acestea ca o extindere punctuală şi minim intruzivă.

Terenurile sunt accesibile, iar prin modernizarea drumului de exploatare, viitoarele locuinţe sezoniere pot fi realizate, iar dorinţa proprietarilor de a beneficia de potenţialul parcelelor satisfăcut, într-un mod echilibrat în raport cu specificul zonei.

Poziţionarea în proximitatea traseelor turistice montane, a zonei Bran-Moeciu şi a Parcului Naţional Piatra Craiului creşte semnificativ atractivitatea locului.

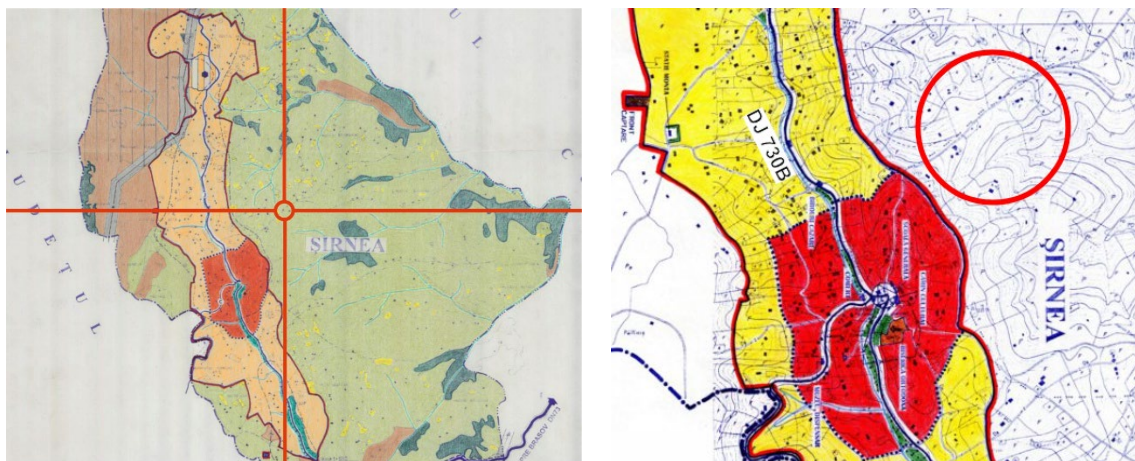
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 Încadrarea în localitate

Imobilele reglementate se află în extravilan, la o distanţă de circa 500 m de intravilanul satului Şirnea, în zona sa de est. Arealul este caracterizat prin oarcele agricole, cu categoria de folosinţă de fâneţă.



Figură nr. 5. Încadrare în teritoriu



Sursa: PUG Comuna Fundata, aprobat prin HCL nr. 15/01.01.1999, planşele “Încadrare în teritoriu” şi “Sat Şirnea - Reglementări”

2.2.2. Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general etc.

Deşi se află în extravilan, distanţa relativ mică de doar jumătate de kilometru face ca viitoarea investiţie să se înscrie în specificul răsfirat al zonei, fiind percepută ca o extensie naturală cu două case noi de vacanţă, care beneficiază de cadrul natural valoros.

Accesibilitatea este asigurată printr-un drum de pământ, de exploatare agricolă, care se leagă spre vest cu DJ730B şi zona centrală a satului Şirnea, unde se regăsesc majoritatea dotărilor de interes general. Cea mai apropiată linie feroviară este linia Braşov – Zărneşti, cu staţii în Râşnov şi Zărneşti.

Zona nu este dotată cu sistem centralizat de reţea cu apă şi canalizare. Soluţiile uzuale de apă şi canalizare pentru tipologia răsfirată de aşezare constă în cele proprii, locale.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL²

2.3.1. Relieful

Întreaga comună este situată în unitatea geografică denumită Platforma Bran, delimitată de masivele Bucegi şi Piatra Craiului, Pasul Bran – Rucăr şi Țara Bârsei. Comuna este amplasată pe zona cea mai înaltă, pe culmea muntelui Giuvala, cu văi adânci şi cursuri de apă, afluenţi ai văii Moieciu şi Giuvala.

² Informaţii preluate din *Studiul geotehnic* de fundamentare al PUZ, elaborat de ing. Mihai Samoilă – Rockware Utilities SRL;



Din punct de vedere geomorfologic, satul Şirnea este situat la contactul dintre Munţii Piatra Craiului şi Munţii Bucegi, ambele unităţi aparţinând Carpaţilor Meridionali. Localitatea se află la o altitudine medie de aproximativ 1244 metri, fiind una dintre cele mai înalte aşezări permanente din România.

Relieful zonei este predominant montan, caracterizat prin culmi domoale, platouri înalte şi văi adânci, modelate de procesele de eroziune şi de activitatea tectonică. Munţii Piatra Craiului, situaţi la vest de Şirnea, sunt formaţi în principal din calcare jurasice, prezentând versanţi abrupti şi creste zimţate, cu altitudini ce ating 2238 metri în Vârful La Om.

La est, Munţii Bucegi oferă un relief mai masiv, cu platouri înalte şi abrupturi spectaculoase, completând peisajul montan complex al zonei.

Această configuraţie geomorfologică conferă zonei un potenţial turistic deosebit, atrăgând vizitatori interesaţi de drumeţii, ciclism montan şi explorarea peisajelor naturale autentice.

2.3.2. Hidrografia şi hidrogeologia

În Culoarul Rucăr – Bran, principalul emisar al reţelei hidrografice tributare bazinului hidrografic Argeş este râul Dâmboviţa. Totodată, acesta este şi cel mai important afluent al său, având o lungime totală de 286 km şi o suprafaţă de bazin de 2824 km². Râul Dâmboviţa îşi are izvoarele în Munţii Făgăraş, în apropierea Curmăturii Oticului, dar primeşte alimentare şi din afluenţi de stânga proveniţi din zona de contact dintre Munţii Piatra Craiului şi Munţii Bucegi – în special din arealul satului Şirnea.

Localitatea este traversată de o reţea hidrografică densă, constituită din pâraie montane de mici dimensiuni, cu caracter torenţial în perioadele ploioase sau în timpul topirii zăpezilor. Printre acestea se numără: Pârâul Şirnea, Pârâul Peştera, Pârâul Podurilor şi Pârâul Dobreşti, toate colectate în bazinul Dâmboviţei. Acestea prezintă un regim hidrologic specific zonelor montane, cu variaţii sezoniere accentuate, înregistrând debite crescute primăvara şi toamna.

Din zona investigată, râul Dâmboviţa colectează Valea Rudăriţei care prin confluenţa cu Urdăriţa formează pârâul Cheia. Acesta adună apele dinspre Dealul Sasului şi Munţii Leaota şi formează până la confluenţa trei sectoare de chei la fel de sălbatice ca ale Dâmboviţei, dar mai puţin cunoscute.

Restul teritoriului administrativ este drenat de o reţea hidrografică tributară râului Turcului (Moieciu, pe cursul superior), afluent pe dreapta al râului Bârsa, la rândul său afluent al Oltului.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona montană în care se află Şirnea se caracterizează prin ape subterane cantonate în depozitele deluviale situate pe pantele versanţilor, în depozitele fluviatile situate de-a lungul reţelei hidrografice principale şi secundare din zonă şi în formaţiunile sedimentare ale Cretacului.



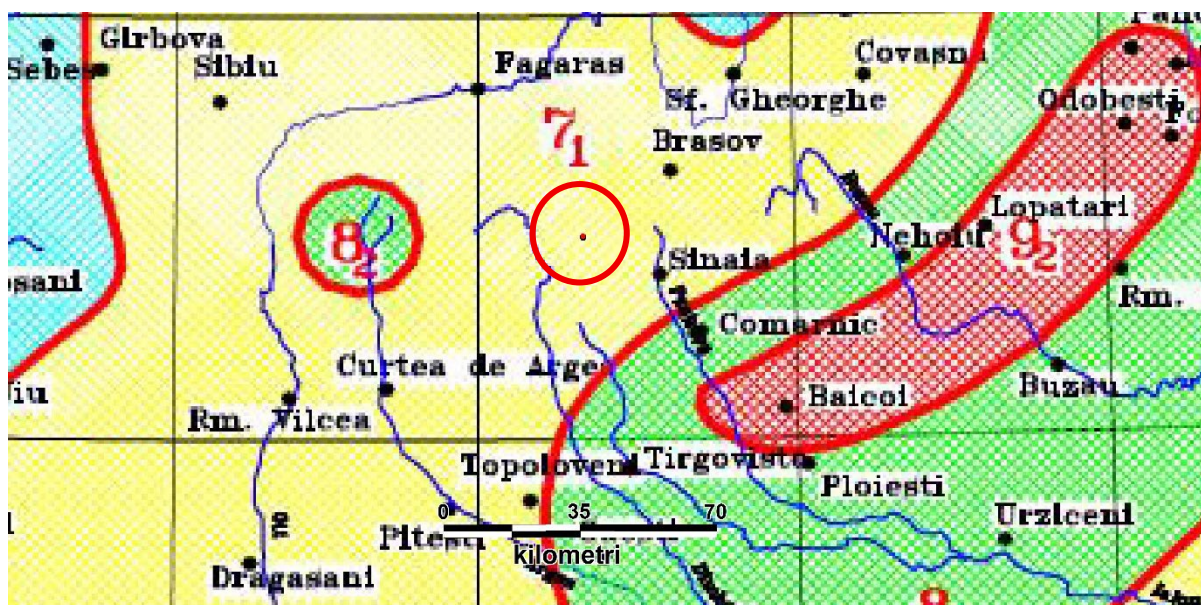
Calcarele jurasice permit infiltrarea apelor de suprafaţă în subteran, alimentând apele freatice şi, în unele cazuri, dezvoltând fenomene carstice (peşteri, doline, izvoare carstice). Din această zonă cel mai important este izvorul carstic ce iese din peştera Uluce.

În concluzie, din punct de vedere hidrografic şi hidrogeologic, localitatea Şirnea dispune de o reţea hidrografică naturală activă, specifică zonelor montane înalte, cu resurse de apă suficiente pentru consumul local, dar care necesită protecţie şi gestionare sustenabilă din cauza sensibilităţii ecosistemelor şi a riscurilor geomorfologice.

2.3.3. Caracteristici geotehnice

Date privind zonarea seismică

Figură 6. Macrozonarea seismică a României



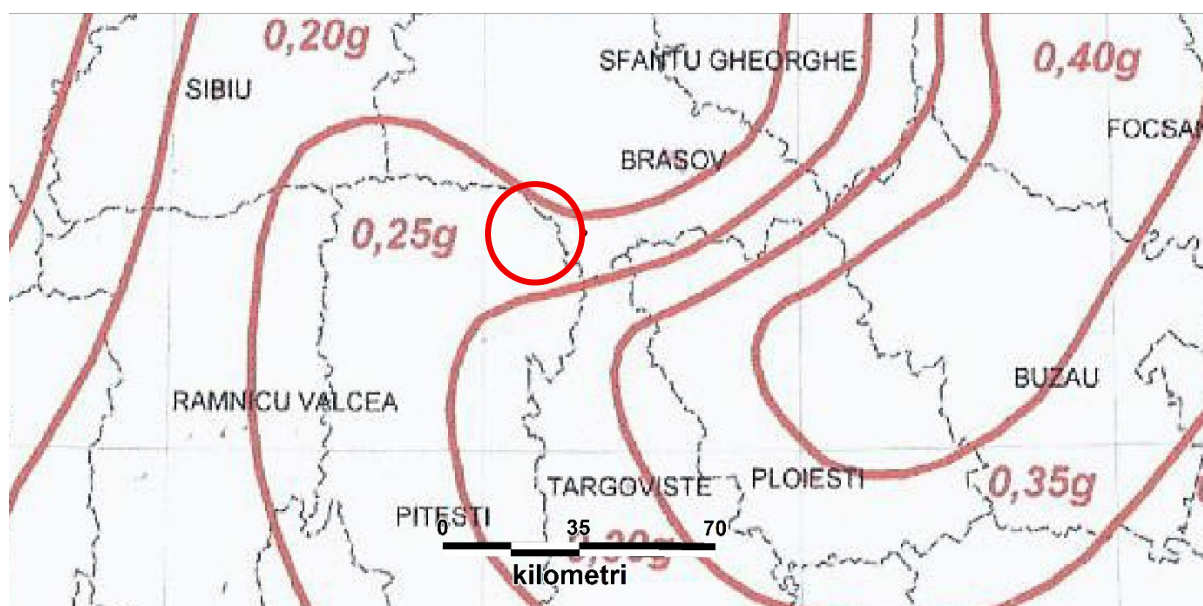
Sursa: Studiul geotehnic, elaborat de Rockware utilities SRL - S.R.1100/1- 93

Din punct de vedere **seismic** arealul studiat se situează în interiorului zonei de gradul 7₁, pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade de revenire de 50 ani (minimum).

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri”, indicativ P 100/1 – 2013, amplasamentul prezintă o valoare de vârf a acceleraţiei terenului $a_g = 0.25$ g, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenţă $IMR = 225$ ani, cu 20 % probabilitate de depăşire în 50 ani.

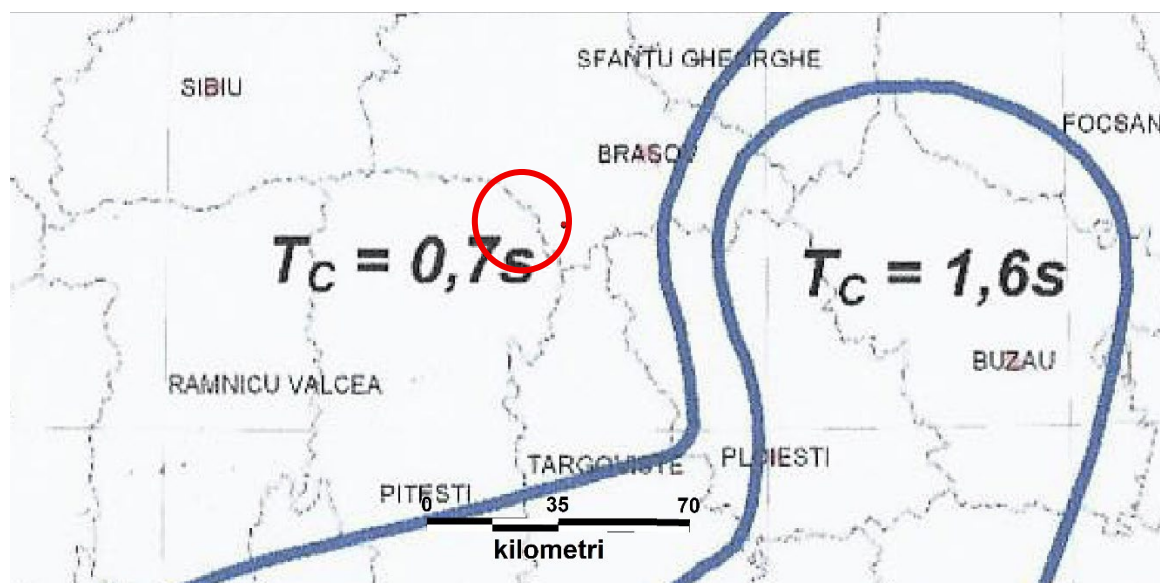


Figură 7. Cod de proiectare seismică - valoare de vârf a accelerației terenului



Sursa: Studiul geotehnic, elaborat de Rockware utilities SRL

Figură 8. Cod de proiectare seismică-perioadă de colţ a spectrului de răspuns



Sursa: Studiul geotehnic, elaborat de Rockware utilities SRL

Perioada de control (colţ) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ sec. Zona este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș. *Cutremurele făgărășene*, tipic *polikinetic*, au o durată lungă de manifestare, dar energie moderată. Se poate estima că intensitatea maximă posibilă în amplasamentul investigat poate fi: $I_A = 7,5$ (MSK). Acestei valori de intensitate i se poate asocia o valoare a accelerației cuprinsă între: $A_{Hmax} = 0,25g$. De menționat e că această valoare a accelerației poate fi atinsă în cazul producerii unui curemur

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEȚUL BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ȘI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ȘI HOZOC FLORIN



intermediar în zona Vrancea comparabil cu cel produs în 4 martie 1977 care a avut magnitudinea $M_s = 7.2$ (scara Richter).

Date geologice generale

Din punct de vedere **geo-tectonic**, zona investigată aparţine unităţii Leaota – Bucegi – Piatra Mare, compartimentul sudic al zonei cristalino-mezozoice, care ocupă partea centrală a Carpaţilor Orientali şi corespunde, din punct de vedere structogenetic, primei etape din edificarea acestora.

Unitatea Leaota – Bucegi – Piatra Mare este alcătuită din două structuri sinclinale majore: sinclinalul Piatra Craiului – Dâmbovicioara – Codlea – Vulcan şi sinclinalul Bucegi – Piatra Mare separate prin anticlinoriul Leaota – Postăvaru şi circumscrie masivele Piatra Craiului cu Culoarul Dâmbovicioarei, Leaota, Bucegi, Postăvaru şi Piatra Mare.

La alcătuirea unităţii Leaota – Bucegi – Piatra Mare participă şisturi cristaline, un înveliș sedimentar preaustriac şi un înveliș sedimentar postaustriac.

Cadrul geomorfologic

Din punct de vedere **geomorfologic**, comuna Fundata este situată în culoarul Rucăr – Bran care aparţine grupei munţilor Bucegi, subdiviziune a unităţii majore de relief Carpaţii Meridionali (conform *Harta Fizică a României*, Mihai Ielenicz, 2000). Asupra apartenenţei acestora la una din ramurile Carpaţilor româneşti s-au exprimat numeroase opinii pe baza asemănărilor sau deosebirilor grupei Munţilor Bucegi cu Carpaţii Meridionali sau Carpaţii Orientali. Apartenenţa la Carpaţii Meridionali a fost argumentată complet din punct de vedere fizico – geografic încă din 1960 prin numeroase aspecte ce ţin de morfologie, evoluţie, climă, vegetaţie, hidrologie, etc. Din punct de vedere geologic însă, unitatea Leaota – Bucegi – Piatra Mare a fost încadrată la zona cristalino-mezozoică a Carpaţilor Orientali pe baza situaţiei tectonice şi a criteriilor stratigrafice şi litofaciale.

Străjuit de munţii Leaota şi Bucegi, în est, respectiv Iezer – Păpuşa şi Piatra Craiului, în vest, culoarul Rucăr – Bran se desfăşoară pe direcţia principală SV – NE, pe o lungime de 22 km între localităţile care îi dau şi numele, având lăţimea maximă de 14 km în dreptul comunei Moieciu.

Această întinsă arie depresionară intracarpatică se caracterizează printr-un relief variat în care relativa uniformitate a Platformei Branului contrastează cu bazinele depresionare Peştera, Dâmbovicioara, Podu Dâmboviţei, Rucăr. Relieful studiat se desfăşoară între 1400 m, altitudine maximă localizată în muntele Giuvala (Vf. Găvănenii, 1378 m) pe teritoriul comunei Fundata, şi 695 m la Dragoslavele, în lunca Dâmboviţei. Valori sub 700 m se înregistrează şi în lunca râului Turcu, la contactul cu golful Zărneştilor. În schimb, în zona de contact cu masivele montane apare frecvent valoarea de 1500 m.

Treapta hipsometrică sub 800 m deţine 12% din suprafaţa culoarului. Ea corespunde celor două extremităţi ale culoarului, respectiv valea Dâmboviţei, la sud de Podu Dâmboviţei, şi Valea Turcului la Bran.



Treapta cuprinsă între 800 – 1000 m reprezintă 34% şi se prelungeşte pe văile adiacente (Râuşor, Dâmbovicioara, Moieciu, Sbârcioara).

Următoarea treaptă, 1000 – 1200 m, deţine tot o pondere de 34%. Ea se încadrează părţii interne a culoarului, având aspect de mozaic format din suprafeţe împădurite, pajişti, fâneţe, livezi, sălaşe.

Treapta de 1200 – 1400 m corespunde zonelor carstice Fundata – Fundăţica, Măgura – Peştera, Moieciu de Sus şi reprezintă 18% din suprafaţa arealului. Aici se concentrează cea mai mare parte a nivelului gâlmelor, martori calcaroşi ce reprezintă urme ale unui relief exhumat (Nedelcu, 1963).

Originalitatea acestui spaţiu carpatic a fost descrisă foarte plastic de geograful M. Constatinescu: „un horst faţă de ţinuturile joase pe care se sprijină şi o depresiune în comparaţie cu munţii vecini”. Datorită acestei particularităţi impuse de evoluţia paleogeografică şi de diferenţierile struktural-tectonice, Culoarul Rucăr – Bran poate fi divizat în două unităţi de relief, respectiv Culoarul Dâmboviţei, în sud, şi Platforma Bran, în nord.

Comuna Fundata este situată în extremitatea vestică a Platformei Branului. Aceasta prezintă o dublă înclinare atât pe direcţia principală sud-vest – nord-est, dar şi dinspre rama munţilor limitrofi, spre axul central constituit din interfluviul Drumul Carului. Cu case risipite, situate la altitudini cuprinse între 1100 – 1300 m, comuna Fundata este cea mai înaltă aşezare din Carpaţii Meridionali, având în componenţă satele Şirnea, Fundata şi Fundăţica.

Localitatea Şirnea s-a dezvoltat în lungul văii Şirnea şi pe versanţii acesteia, având aspect risipit, caracteristic satelor de munte.

Amplasamentul investigat este situat pe interfluviul dintre valea Şirnea şi valea Coacazei, fragmentat transversal în dealuri prelungi, orientate VNV – ESE de afluenţii văii Coacăzei (valea Strâmbă, valea Lungă, valea Rogoazei), la altitudinea de circa 1150 m.

2.3.4. Clima

Amplasamentele studiate au un climat temperat continental moderat, cu precipitaţii medii. Luând în considerare altitudinea la care se află localitatea, clima zonei mai poate fi definită şi ca fiind de munte mijlociu.

Precipitaţiile anuale sunt sub 650 mm. Aici pot fi întâlnite elemente de vegetaţie silvostepică. Cea mai mare cantitate de precipitaţii se înregistrează de la sfârşitul lunii mai până la jumătatea lunii iulie. Numărul mediu anual de zile senine este de 80 - 100. Solul este acoperit de zăpadă peste 70 zile, riscul înzăpezirii este redus, ceea ce permite circulaţia prin pasuri tot anul.

Zona este expusă direct maselor de aer oceanic ce se deplasează peste ţara noastră dinspre vest şi nord-vest. Vânturile dominante aparţin sectorului vestic, nord-vestic şi sud-vestic, care condiţionează şi climatul depresiunilor orientate pe aceste direcţii.

Din punct de vedere climatic, amplasamentul se caracterizează prin următoarele valori:

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ (S/D+P+M)

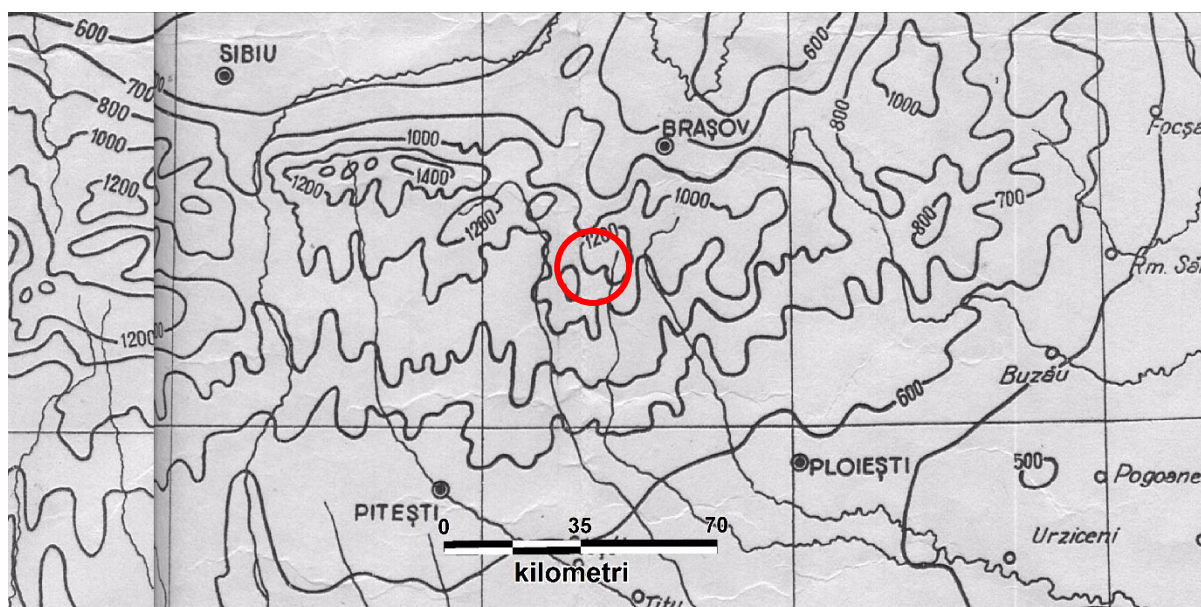
AMPLASAMENT: JUDEŢUL BRAŞOV, COMUNA FUNDATA, SAT ŞIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ŞI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ŞI HOZOC FLORIN



- temperatura medie anuală a aerului: $+5^{\circ}\text{C}$;
- temperatura minimă absolută a aerului: -26°C ;
- temperatura maximă absolută a aerului: $+28^{\circ}\text{C}$;
- suma precipitaţiilor medii: 1000 – 1200 mm;
- adâncimea maximă de îngheţ: stabilită pe baza de observaţii locale în teren.

Figură 9. Distribuţia precipitaţiilor în zonă – medie multianuală



Sursa: Studiul geotehnic, elaborat de Rockware utilities SRL

Valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului este $q_b = 0.4 \text{ kPa}$, având $\text{IMR} = 50$ ani. Conform tabel 2.1. pentru categoria de teren III, lungimea de rugozitate este $z_0 = 0.3$ şi $z_{\min} = 5.00 \text{ m}$.

Amplasamentul prezintă o valoare caracteristica a încărcării din zăpadă pe sol $s_k = 2.0 \text{ kN/m}^2$.

2.4. CIRCULAŢIA

Comuna Fundata prezintă o reţea de drumuri principale care fac legătura între centrul de comună şi satele componente. Restul tramei stradale este formată din drumuri secundare. Accesul principal la zona studiată se realizează printr-un drum judeţean care traversează peisaje pitoreşti şi terenuri cu declivităţi accentuate, drum care mai departe asigură legătura cu DN 73.

Zona studiată are acces la reţeaua principală de drumuri prin Drumul Muchia Armăsarului, identificat cu numărul cadastral 104290, care se leagă spre sud-vest cu DJ730B. Distanţa între parcele şi DJ este de circa 500 m. Legătura în teritoriul este, mai departe, asigurată de drumul judeţean, care se conectează spre sud cu DN73 / E574.



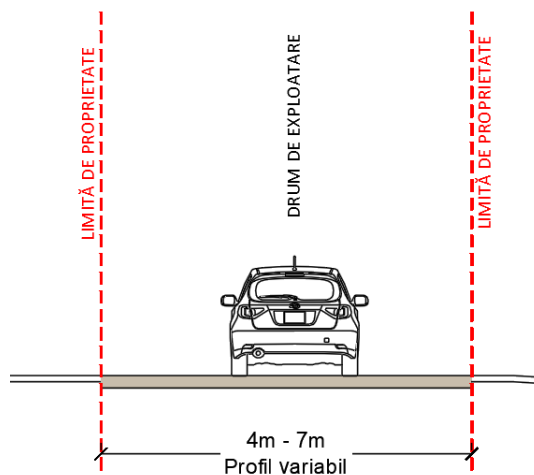
Figură nr. 10. Încadrare în raport cu reţeaua de drumuri



Sursă: Geoportal ANCPİ şi prelucrare autori

Drumul de exploatare (NC 104290), care asigură accesul direct la terenurile reglementate, are un profil variabil, cuprins între 4,00 m şi 7,00 m.

Figură 11. Profilul existent - Drumul Muchia Armăsarului



Sursă: Autori PUZ

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEŢUL BRAŞOV, COMUNA FUNDATA, SAT ŞIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ŞI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ŞI HOZOC FLORIN



Destinația inițială a drumului este pentru exploatarea agricolă, aşadar necesită modernizări pentru a putea fi accesat în condiții de siguranță de către viitorii utilizatori, dar și de echipajele speciale de intervenție.

Satul Şirnea este străbătut de drumul judeţean **DJ 730**, care leagă localitatea de satul Ciocanu din judeţul Argeş şi, mai departe, de Dâmbovicioara şi Podu Dâmboviţei, unde se intersectează cu DN 73. Acest drum traversează zona de contact dintre judeţele Braşov şi Argeş, oferind o rută pitorească prin culoarul Rucăr-Bran. Accesul rutier către Şirnea se realizează şi dinspre DN 73, în dreptul localității Fundata, pe un drum local asfaltat care urcă spre sat. Astfel, Şirnea beneficiază de conexiuni rutiere atât dinspre judeţul Braşov, cât şi dinspre judeţul Argeş, facilitând accesul din ambele direcții.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată:

Zona de studiu se află în extravilanul localității şi este ocupată în prezent de terenuri agricole cu categoria de folosință predominantă de fâneată.

Imobilul cu număr cadastral 100148 are următorii vecini:

- La nord - imobilul cu nr. topografic 104290 (drum local);
- La Est – imobilul cu nr. topografic 101505 (fâneată);
- La Sud – imobil fără număr cadastral identificat (fâneată);
- La Vest – imobil fără număr cadastral identificat (fâneată).

Imobilul cu număr cadastral 101505 are următorii vecini:

- La nord - imobilul cu nr. topografic 104290 (drum local);
- La Est - imobilul cu nr. topografic 103968 (fâneată)
- La Sud - imobil fără număr cadastral identificat (fâneată);
- La Vest - imobilul cu nr. topografic 100148 (fânețe).



2.5.2. Relaţionări între funcţiuni

Zona imediat învecinată este ocupată predominant cu fâneţele din extravilan, dar şi cu câteva inserţii punctuale de locuinţe şi anexe gospodăreşti

Figură 12. Perspectivă asupra peisajului estic



Sursă poză: Autori PUZ

Următoarele construcţii, ca distanţă, se află în zona de vest, în intravilanul satului Şirnea. Distanţa dintre investiţia propusă şi acestea se înscrie în ritmul tipologiei răsfricate din zonă, făcând ca evoluţia spaţială să se realizeze coerent. În ţesutul constituit al satului se regăsesc o serie de construcţii risipite cu funcţiunea de locuire şi turism (pensiuni).



Figură 13. Perspectivă asupra intravilanului satului Şirnea, pe fundalul munţilor Piatra Craiului



Sursă poză: Autori PUZ

Noua investiție se încadrează în specificul fragmentat al zonei și nu generează conflicte funcționale cu vecinătățile.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fiind localizată în extravilanul localității, zona este caracterizată printr-un grad scăzut de ocupare cu fond construit. Construcțiile identificate în imediata vecinătate sunt izolate, de mici dimensiuni, specifice zonei montane.

Imobilele reglementate sunt libere de construcții, însă pe latura estică a lotului cu nr. cadastral 101505, există o locuință aflată în curs de construire.



2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Puţinele construcţii din zona imediat învecinată investiţiei sunt în stare bună, cu o amprentă la sol redusă, respectând în general tradiţia locală în ceea ce priveşte forma, înălţimea şi materialele de construcţie.

Volumetria este simplă, cu regim de înălţime parter sau parter şi mansardă, adaptate pantelor naturale ale terenurilor. Învelitorile sunt de obicei în două ape, iar materialele predominante includ lemnul, piatra şi ţigla, ceea ce contribuie la integrarea armonioasă în peisajul natural şi menţinerea specificului arhitectural local.

În zona constituită a satului Şirnea s-au identificat construcţii izolate pe lot, cu anexe gospodăreşti specifice, amplasarea acestora pe parcele ținând cont de panta naturală a terenului.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona nu este dotată cu sistem centralizat de reţea cu apă şi canalizare. Soluţiile uzuale de alimentare cu apă şi canalizare pentru tipologia de aşezare răsfirată constă în cele proprii, locale, în sistem unitar.

Cele mai apropiate dotări de interes general se află în satele Şirnea şi Fundata, fiind accesibile cu autoturismul. Zona analizată este dependentă funcţional de nucleele de servicii din satele apropiate.

2.5.6. Asigurarea cu spaţii verzi

Terenurile studiate se află în extravilan, într-un context natural dominat de fâneţe, păşuni şi zone împădurite, cu un peisaj valoros. În acest context, spaţiul verde este omniprezent, într-o formă extensivă, neamenajată, fiind parte integrată a cadrului natural. Se va urmări păstrarea caracterului natural şi valorificarea peisajului printr-o integrare armonioasă a noilor construcţii.

Se va asigura procentul minim de spaţiu verde pe fiecare parcelă, conform normelor în vigoare.

2.5.7. Existenţa unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Conform studiului geotehnic, nu au fost identificate riscuri naturale în zona de studiu.

2.5.8. Principalele disfuncţionalităţi

Principalele disfuncţii identificate sunt:

- Infrastructură edilitară de apă şi canalizare lipsă – Nevoia de a apela la soluţii proprii, locale, având în vedere şi specificul răsfirtat al localităţii şi costurile mari de extindere a reţelelor;



- Infrastructură rutieră neamenajată corespunzător - Accesul dificil, realizat prin drumurile de exploatare nemodernizate, care pot deveni greu practicabile în condiții meteo nefavorabile și care necesită intervenții pentru asigurarea unei circulații sigure și durabile;
- Distanța relativ mare față de dotările de interes public (accesibile cu autoturismul) - Frgamentarea funcțională, lipsa unor centre funcționale în apropiere și dependența de localitățile vecine pentru servicii esențiale (sănătate, comerț și servicii, educație).

În același timp, disfuncțiile enumerate sunt firești, având în vedere amplasarea în extravilan a terenurilor.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității

Paralel cu latura nordică a terenurilor trece o linie electrică supraterană de joasă tensiune.

Figură 14. Linie electrică supraterană de joasă tensiune



Sursa: Autori PUZ

Acesta impune zonă de protecție, de 1,00 m din stâlpi, conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, Anexa nr 5.*

2.6.2. Principalele disfuncționalități

Zona nu este echipată cu rețea centralizată de apă și canalizare.

Drumul din care parcelele au acces nu este amenajat corespunzător.



2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentele reglementate prin PUZ nu se află în niciun areal natural protejat.

Localitatea nu se află în interiorul unui sit Natura 2000, însă se situează în proximitatea imediată a Parcului Național Piatra Craiului și a sitului ROSCI0194 Piatra Craiului, parte a rețelei Natura 2000 – fapt care impune o atenție sporită asupra intervențiilor propuse în teritoriu.

Pe teritoriul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare. De asemenea, nu au fost identificate nici valori de patrimoniu. Terenurile nu se află în zone construite protejate, iar în interiorul său nu se află situri arheologice sau obiective incluse în lista monumentelor istorice, conform *Ordinului nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute*.

Datorită poziției geografice, terenul studiat are posibilități de dezvoltare în domeniul turismului montan, Masivul Piatra Craiului fiind principala atracție turistică a zonei.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ se va desfășura procedura de informare a populației, conform Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRAP nr. 2.701 / 2010.

Etapele de implicare a publicului sunt:

- etapa pregătitoare;
- etapa elaborării propunerilor;
- implicarea publicului în etapa aprobării PUZ;



CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu prezenta documentație P.U.Z. sunt realizate următoarele studii de fundamentare:

3.1.1. Ridicare topografică

Atât pentru imobilele reglementate prin PUZ, cât și pentru vecinătatea sa, a fost realizată ridicarea topografică, prin care s-au reprezentat toate elementele relevante, care au stat la baza planșelor PUZ.

Ridicarea topografică este realizată în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizată pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de OCPI Arad.

Aceasta a stat la baza obținerii Procesului Verbal de Recepție OCPI.

3.1.2. Studiul geotehnic

Pentru studiul geotehnic au fost realizate patru foraje, iar concluziile sunt următoarele:

Din punct de vedere **morfologic**, terenul destinat viitoarelor construcții are o pantă generală relativ mică, de la nord este către sud vest, stabil în condițiile actuale, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere **geologic**, zona se caracterizează prin prezența în suprafață a depozitelor rezultate din alterarea rocii de bază, sub care se află sisturile cristaline ce aparțin Seriei de Leaota.

Din punct de vedere **geotehnic**, stratificația interceptată de lucrările geotehnice executate este prezentată la **Capitolul 3.d – Stratificația pusă în evidență**.

Nivelul hidrostatic nu a fost întâlnit în lucrările geotehnice executate deoarece este situat sub adâncimea de investigare. Apa nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.

Riscul geotehnic al execuției acestei lucrări este de nivel **redus**.

3.1.3. Studiu pedologic

Având în vedere că terenurile care fac obiectul PUZ se află în extravilan și sunt agricole, cu categoria de folosință fâneață, studiul pedologic reprezintă o condiție pentru obținerea avizului MADR. Prin acesta se va releva clasa de calitate a solului și posibilitatea introducerii în intravilan. Clasele III și IV



indică gradul scăzut de fertilitate a solului şi posibilitatea schimbării ulterioare a categoriei de folosinţă din fâneţe în curţi-construcţii, prin obţinerea autorizaţiei de construire.

3.1.4. Studiu privind echiparea cu energie electrică

Studiul va fi întocmit de către un inginer de reţele electrice, atestat de ANRE (Autoritatea Naţională de Reglementare în domeniul Energiei), cu următoarele scopuri:

- de a releva condiţiile în care viitoarele construcţii pot fi amplasate pe teren în relaţie cu LEA de medie tensiune existentă,
- de a întocmi breviarul de calcul cu necesar de putere pentru investiţia propusă;
- de a trasa planul de echipare cu reţele electrice,
- de a găsi soluţia de alimentare cu energie electrică astfel încât construcţiile propuse să funcţioneze în condiţii optime;

Pe lângă cele de mai sus, studiul este necesar în vederea obţinerii avizului pentru PUZ de alimentare cu energie electrică.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Comunei Fundata, aprobat prin HCL nr. 110/99 şi HCL Fundata nr. 56/2019 (prelungit), terenurile care fac obiectul PUZ se află în extravilan, într-o zonă cu fâneţe.

Figură 15. Încadrare în raport cu PUG Comuna Fundata



Sursa: PUG Comuna Fundata, aprobat prin HCL nr. 15/01.01.1999, planşele "Încadrare în teritoriu"

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEŢUL BRAŞOV, COMUNA FUNDATA, SAT ŞIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ŞI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ŞI HOZOC FLORIN



Terenurile au legătura asigurată cu reţeaua principală a satului Şirnea printr-un drum de exploatare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se intenţionează ca viitoarea dezvoltare să se realizeze cu grijă şi atenţie faţă de **cadrul natural** existent, prin relaţionarea, pe cât posibil, cu elementele de cadru natural şi cu formele de relief. Acest lucru va realiza prin modul de amplasare a construcţiilor pe teren, orientarea lor, dar şi amenajările din incinte.

Aşadar, unul din criteriile care stau la baza modului de amplasare a viitoarelor construcţii este **declivitatea** – acestea se vor amplasa pe curbele de nivel astfel încât topografia existentă să fie minimal modificată. Un alt criteriu este **peisajul**, privind ambivalent: construcţiile vor fi amplasate astfel încât să ofere utilizatorului perspective favorabile asupra cadrului natural valoros înconjurător; totodată, construcţiile se vor poziţiona şi dimensiona astfel încât să fie minim intruzive în contextul natural preţios. Construcţiile se vor amplasa în interiorul edificabilului reglementat.

Având în vedere configuraţia specifică zonei, construcţiile sunt vizibile din toate direcţiile; din acest motiv, se impune un anumit tip de proiectare care va avea în vedere ca viitoarele construcţii să protejeze peisajul natural local specific şi să nu intervină invaziv asupra reliefului. În acest sens, se va evita modificarea excesivă a pantei existente şi se va avea în vedere stabilirea înălţimii maxime admise în raport cu o axă paralelă la panta terenului natural.

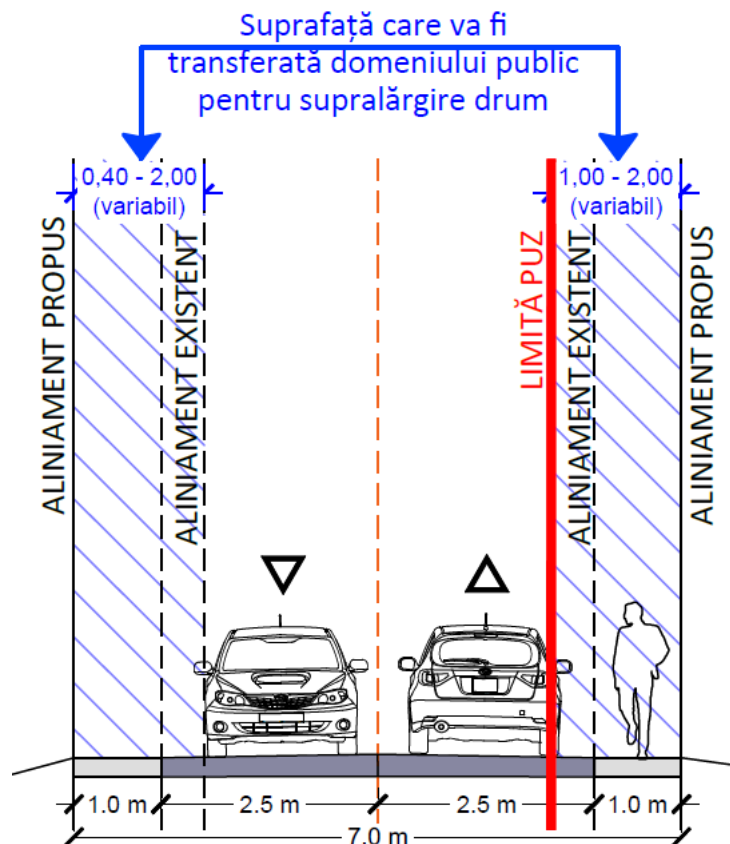
Localitatea nu se află în interiorul unui sit Natura 2000, însă se situează în proximitatea imediată a Parcului Naţional Piatra Craiului şi a sitului ROSCI0194 Piatra Craiului, parte a reţelei Natura 2000 – fapt care impune o atenţie sporită asupra intervenţiilor propuse în teritoriu. Astfel, orice dezvoltare trebuie să țină cont de caracterul natural al zonei, de echilibrul ecologic şi de integrarea armonioasă în peisaj.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe parcelă se va realiza din drumul de exploatare, identificat cu număr cadastral 104290, care este propus spre modernizare la un profil total de 7,00 m astfel: 5,00 m carosabil, iar simetric faţă de ax câte un metru pentru trotuare (conform Avizului Administratorului drumui – Primăria Fundata, cu nr. 2371/2025).



Figură 16. Profil stradal propus – Drum de exploatare NC 104290



Sursă: Aviz Administrator Drum nr. 2371/06.08.2025 emis de Primăria Comunei Fundata

Suprafața afectată de modernizarea **drumului Muchia Armăsarului** este de 22,5 mp (pentru parcela cu nr. cad. 100148) și de respectiv 36,2 mp (pentru parcela cu nr. cad. 101505), pe o adâncime cuprinsă între 0,00 m și 2,00 m. Proprietarii celor două terenuri vor pune la dispoziția UAT Fundata suprafața de teren necesară extinderii drumului existent.

Executarea lucrărilor în zona drumului comunal Muchia Armăsarului se va face fără a afecta ampriza și zona de siguranță a drumului, cu asigurarea desfășurării fluente și în condiții de siguranță a traficului rutier și cu respectarea condițiilor de vizibilitate pe drum.

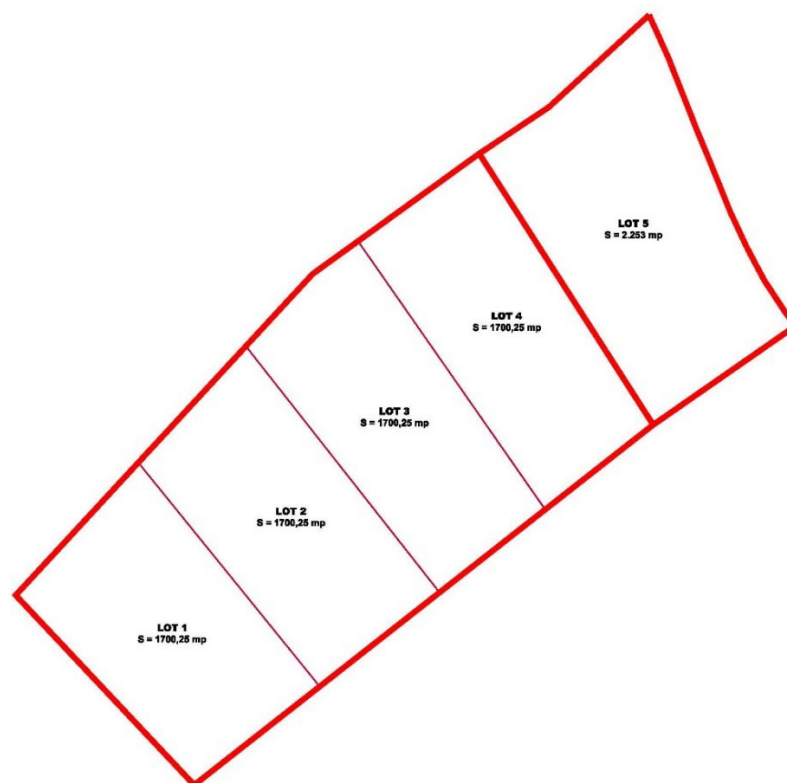


3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1. Funcțiuni. Prevederi urbanistice. Bilanț teritorial.

Prin prezentul PUZ se propune introducerea în intravilan a celor două parcele cu funcțiunea de locuire de vacanță (locuire sezonieră). Lotul cu număr cadastral 100148 se propune a fi dezmembrat în patru loturi egale, fiecare cu suprafața de 1.700,25 mp. Lotul cu nr. cadastral 101505 își menține configurația actuală.

Figură 17. Propunere dezmembrare cadastrală (lotizare)



Sursă: Autori PUZ

Prevederi urbanistice:

- POT max. = 20%
- CUT max. = 0,40
- Rh max. = S/D+P+M
- H max. = 5,5 m la streșină, măsurată în punctul cel mai înalt al terenului;
= 10 m la coamă, în cazul învelitorilor cu panta de 45 – 60° /
= 12,5 m la coamă, în cazul învelitorilor cu panta de 60 – 70°.

Având în vedere configurația specifică zonei, construcțiile sunt vizibile din toate direcțiile; din acest motiv, înălțimea maximă a construcției se ia în considerare de la punctul cel mai coborât al trotuarului

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEȚUL BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ȘI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ȘI HOZOC FLORIN



perimetral (cota terenului amenajat în punctul cel mai de jos al construcției) până în punctul cel mai înalt al acoperişului.

Un bilanț teritorial se prezintă astfel:

LOT 1 (provenit din dezmembrarea NC 100148)	Suprafață (mp)		Utilizare	Suprafață (mp)	Procent
	1,700.25	, din care:	Zonă pentru locuire	340.05	20.00%
			Spații verzi	850.125	50.00%
			Circulații, alei, platformă pentru parcări și alte amenajări minerale	510.075	30.00%

LOT 2 (provenit din dezmembrarea NC 100148)	Suprafață (mp)		Utilizare	Suprafață (mp)	Procent
	1,700.25	, din care:	Zonă pentru locuire	340.05	20.00%
			Spații verzi	850.125	50.00%
			Circulații, alei, platformă pentru parcări și alte amenajări minerale	510.075	30.00%

LOT 3 (provenit din dezmembrarea NC 100148)	Suprafață (mp)		Utilizare	Suprafață (mp)	Procent
	1,700.25	, din care:	Zonă pentru locuire	340.05	20.00%
			Spații verzi	850.125	50.00%
			Circulații, alei, platformă pentru parcări și alte amenajări minerale	510.08	30.00%

LOT 4 (provenit din dezmembrarea NC 100148)	Suprafață (mp)		Utilizare	Suprafață (mp)	Procent
	1,700.25	, din care:	<i>Suprafață rezervată în vederea transferului către domeniul public pentru modernizare drum</i>	<i>22.5</i>	<i>1.32%</i>
			Zonă pentru locuire	340.05	20.00%
			Spații verzi	850.125	50.00%
			Circulații, alei, platformă pentru parcări și alte amenajări minerale	487.575	28.68%

LOT 5 (NC 101505)	Suprafață (mp)		Utilizare	Suprafață (mp)	Procent
	2,253.00	, din care:	<i>Suprafață rezervată în vederea transferului către domeniul public pentru modernizare drum</i>	<i>36.2</i>	1.61%
			Zonă pentru locuire	450.6	20.00%
			Spații verzi	1126.5	50.00%
			Circulații, alei, platformă pentru parcări și alte amenajări minerale	639.7	28.39%

Reglementările prezentate se aplică strict pe imobilele cu numerele cadastrale 100148 și 101505. Zona de studiu măsoară o suprafață de cca 7,9 ha și a fost aleasă de proiectant la faza studiului de

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ (S/D+P+M)

AMPLASAMENT: JUDEȚUL BRAȘOV, COMUNA FUNDATA, SAT ȘIRNEA, NUMERE CADASTRALE 100148 ȘI 101505

BENEFICIARI: STOIAN ALEXANDRA ȘI HOZOC FLORIN



oportunitate astfel încât să includă vecinătăţile zonei până la drumul asfaltat din partea sud-vestică. Aceasta prezintă situaţia din prezent, singurele propuneri fiind asupra drumului de exploatare.

3.5.2. Retragerile faţă de limitele de proprietate

Retragerile faţă de aliniament sunt diferite, astfel încât să rezulte o aliniere rezalitare, având în vedere opografia terenului, scopul fiind acela de a susţine relieful deluros. Astfel, retragerile faţă de aliniament sunt următoarele:

- Lot 1: 9,00 m
- Lot 2: 15,00 m
- Lot 3: 10,00 m
- Lot 4: 18,00 m
- Lot 5: 13,00 m

Retragerile faţă de limitele de proprietate, general valabile pentru toate cele cinci loturi:

- Faţă de limitele laterale de proprietate: min. 5,00 m;
- Faţă de limitele posterioare: 10,00 m;

3.5.3. Spaţii verzi

Procentele de spaţiile verzi care se vor asigura pe parcelele reglementate sunt generoase, respectiv de minimum 50% din fiecare parcelă.

3.5.5. Parcări

Locurile de parcare vor fi asigurate în incinta terenurilor, la nivelul solului. Platforma pentru parcare este prevăzută la intrare şi prevede câte trei locuri de parcare pentru fiecare lot.

3.5.6. Fond clădit

Pe cele cinci parcele rezultate se admite câte o singură construcţie pe lot.

În modul de amplasare a construcţiilor pe parcelă se va ţine cont de:

- curbele de nivel (topografia terenului) - latura lungă să fie paralelă cu curba de nivel, astfel încât lucrările de sistematizare a terenului să fie minimale,
- perspective favorabile către cadrul natural - peisaj descrescător spre est;
- de modul în care ele sunt percepute din domeniul public.

Amplasarea exactă a acestora se va definitiva la o fază ulterioară de proiectare, cu respectarea retragerilor şi restului de prevederi incluse în prezentul PUZ.



Fondul clădit propus se va încadra în specificul zonei, așa cum este el descris în *Ghidul de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural – Zona Bran*, elaborat de OAR, asigurând o ocupare echilibrată a terenului și o bună integrare în peisajul natural. Noile construcții vor fi în concordanță cu funcțiunea și aspectul zonei. Calitatea aspectului compozițional și arhitectural al clădirilor va fi susținut prin folosirea de materiale tradiționale, specifice funcțiunii.

3.5.7. Modul de integrare a investiției / operațiunii propuse în zonă

Construirea unei case de vacanță în această zonă reprezintă o oportunitate semnificativă pentru valorificarea potențialului turistic al regiunii, contribuind la dezvoltarea turismului local.

Proiectul va oferi un spațiu dedicat odihnei și recreerii pentru proprietari și familiile acestora, integrându-se armonios în peisajul natural al zonei. Aceasta va sprijini dezvoltarea locală prin utilizarea resurselor locale și va contribui la crearea unor noi oportunități economice pentru meșteșugari, furnizori de materiale și alte servicii conexe. Proiectul va respecta reglementările de urbanism și va promova un stil de viață ecologic și sustenabil.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă și canalizarea se vor asigura prin soluții proprii, locale, până la extinderea rețelei centralizate în zonă.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din rețeaua prezentă de-a lungul drumului, cu propunerea de îngropare a acesteia.

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților se vor obținute din partea instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea rezultând condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare viitoare.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, pe categorii, în containere (deșeuri menajere, hârtie, sticlă, materiale metalice) amplasate pe o platformă betonată, vor fi preluate de către firme specializate și transportate la o rampă ecologică zonală.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Amplasamentul nu este afectat de surse de poluare de niciun, așadar nu este cazul unor măsuri de diminuare sau eliminare a acestora. Planul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, în afară de cele uzuale, legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, evacuarea apei uzate menajere rezultate în urma activităților umane).



Viitoarele activităţi se vor desfăşura respectându-se toate normele actuale de poluare.

Posibile surse de poluanţi sunt apele uzate; sistemul de colectare a apelor uzate nu permite infiltrarea în sol sau subsol a acestora, deci factorii de mediu sol şi subsol nu sunt afectaţi.

Modul de gospodărire a deşeurilor şi asigurarea condiţiilor de protecţie a mediului.

Având în vedere tipul de funcţionarea a ansamblului, spaţiile destinate colectării deşeurilor sunt suficiente;

Spaţiu exterior pentru depozitarea deşeurilor rezultate din activitatea domestică (menajere anorganice – hârtie, plastic şi organice – resturi menajere) va fi clar delimitat.

În urma analizei situaţiei existente, pentru zona studiată se pot lua măsuri de intervenţie urbanistică privind sistematizare verticală a terenului pentru realizarea accesului, fundarea construcţiilor, precum şi scurgerea rapidă şi dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile şi pietonale.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale şi antropice

Nu este cazul.

3.7.3. Epurarea şi preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la grupurile sanitare şi bucătărie se vor colecta printr-o reţea de canalizare, descărcate într-o ministaţie de epurare şi descărcate într-un bazin de retenţie amplasat pe parcelă. Apele pluviale de pe acoperişul construcţiilor se vor colecta prin scocuri, burlane şi conducte şi se vor descărca liber la nivelul solului pe spaţiul verde amenajat.

Apele pluviale posibil impurificate din zona de parcare vor fi colectate prin rigole carosabile şi trecute printr-un separator de hidrocarburi şi produse petroliere şi descărcate împreună cu apele uzate menajere epurate, în acelaşi bazin de retenţie.

3.7.4. Depozitarea controlată a deşeurilor

Deşeurile rezultate vor fi de tip menajer, iar depozitarea lor se va face în pubele şi containere etanşe, amplasate în spaţii special amenajate.

Beneficiarul proiectului va încheia un contract cu firma de salubritate locală şi va depozita deşeurile independent, în europubele. Acestea vor fi colectate pe o platformă amplasată în incintă, în proximitatea accesului la drum public, pentru a putea fi evacuate în mod corespunzător. Deşeurile vor fi periodic ridicate de către o firmă specializată şi transportate la un depozit de deşeuri autorizat.



Prin soluțiile adoptate nu există risc de poluare a calității apelor. Apele evacuate de la centrala termică nu conțin poluanți și sunt ape evacuate la sifonul de pardoseală al acesteia.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de plantări de zone verzi

Viitoarele construcții se vor amplasa astfel încât să urmărească panta naturală a terenului, cu soluții de sistematizare verticală corespunzătoare. Zona minerală, antropizată va fi redusă pe cât posibil în favoarea amenajării spațiilor verzi, a plantațiilor de talie medie și înaltă.

3.7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi

Atât tipul funcțiunii propuse, cât și contextul în care acestea urmează a se amplasa conduc către un procent generos de spații verzi. Reglementarea viitoarei investiții urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Amenajarea peisageră va fi realizată în strânsă legătură cu contextul natural existent.

Aportul pozitiv al spațiilor verzi constă în: reducerea valorilor de temperatură, micșorarea vitezei de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon. Astfel, calitatea mediului este susținută prin totalitatea tipurilor de spații verzi existente și menținute, dar și nou propuse, ce vor menține microclimatul zonei.

3.7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul, întrucât cele două imobile reglementate nu dispun de monumente istorice clasate, ansambluri sau situri înscrise în Lista Monumentelor Istorice. Zona analizată nu se află în interiorul sau în vecinătatea unor zone construite protejate sau arii de protecție aferente monumentelor istorice.

3.7.8. Valorificarea potențialului turistic

Utilizarea propusă, de locuire de vacanță, este compatibilă cu activitatea de turism, chiar dacă este prevăzută strict pentru proprietari și nu este deschisă circuitului turistic. Aceasta contribuie la economia locală.

La nivel macro-teritorial, se încurajează colaborarea cu comunitatea locală pentru promovarea tradițiilor, meșteșugurilor și produselor locale, care pot adăuga valoare experienței turistice.



3.8. PLAN DE ACŢIUNE: Consecinţe economice, categorii de costuri şi etapizare

3.8.1. Categorii de costuri

Pentru implementarea proiectului vor fi două categorii de costuri:

- cea suportată de către proprietari. Beneficiile financiare ale acestuia vor proveni ulterior din utilizarea caselor de vacanţă.
- Cea suportată de autoritatea publică locală, privind extinderea reţelelor şi modernizarea drumului.

3.8.2. Plan de acţiuni - Etapizare investiţii propuse prin PUZ

ETAPA 1: Avizarea³ Planului Urbanistic Zonal

Pe parcursul elaborării PUZ se vor obţine toate avizele solicitate prin C.U.

ETAPA 2: Aprobarea⁴ Planului Urbanistic Zonal în Consiliul Local al Comunei Fundata

Ulterior obţinerii tuturor avizelor, întreaga documentaţie de urbanism (inclusiv studii de fundamentare şi avize) va fi înaintată Consiliului Local în vederea aprobării. După aprobare, Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent devine opozabil în justiţie⁵.

ETAPA 3: Transmiterea PUZ la OCPI şi MDLPA de către Primărie

După aprobarea PUZ, Primăria Comunei Fundata va transmite HCL-ul şi anexele sale către OCPI, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice şi în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară.⁶

Totodată, în termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului de către Consiliul Local, Primăria Comunei Fundata va înainta un exemplar al acestuia către ANCPI, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE,

³ **Avizare** - procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administraţiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluţiilor funcţionale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic şi obligatoriu. (*Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2*)

⁴ **Aprobare** - opţiunea forului deliberativ al autorităţilor competente de încuviinţare a propunerilor cuprinse în documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor judeţene sau locale, după caz) se conferă documentaţiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială şi dezvoltare urbanistică, precum şi a autorizării lucrărilor de execuţie a obiectivelor de investiţii (*Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2*).

⁵ Legea nr. 350/2001, Art. 49, alin. 3

⁶ Legea nr. 350/2001, Art. 29 - alin. 2.1 şi Art. 47.1 - alin. 2;



iar un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional⁷.

ETAPA 4: Circulaţia juridică a terenurilor.

Pe limita reglementată prin PUZ se va realiza pichetarea cadastrală care va sta la baza transferului către domeniul public. Ulterior dezmembrării, suprafaţa respectivă va trece în domeniu public. Odată ce şi restul vecinilor vor parcurge aceiaşi paşi, noua geometrie a străzii se va concretiza prin alipirea tuturor loturilor. Drumul va trece căpăta caracter public (de stradă) prin hotărâre de consiliu local.

ETAPA 5: Emiterea Certificatului de Urbanism pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire

Odată ce PUZ-ul a devenit act de autoritate al administraţiei publice locale, investitorul va solicita certificatul de urbanism în vederea obţinerii Documentaţiei Tehnice pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire (DTAC).

ETAPA 6: Întocmirea Documentaţiei Tehnică pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire

După aprobarea în Consiliul Local a PUZ se va întocmi DTAC de către o echipă de arhitecţi, cu respectarea întocmai a prevederilor documentaţiei de urbanism. Aceasta va fi supusă procedurii de obţinere a avizelor cerute prin certificatul de urbanism.

ETAPA 7: Emiterea Autorizaţiei de Construire de către Primăria Fundata

După întocmirea DTAC şi avizarea acestuia, Primăria Comunei Fundata poate emite Autorizaţia de Construire.

ETAPA 8: Elaborare PT + DDE

Finalitatea constă în verificarea planşelor de către specialiştii atestaţi MDLPA, în baza cărora se va desfăşura execuţia.

ETAPA 10: Sistemizarea terenului

⁷ Legea nr. 350/2001, Art. 48.1, alin. 4



Se vor realiza terasamente şi lucrări de sistematizare verticală a terenului, astfel încât să fie adus la cota potrivită, conform PT.

ETAPA 9: Împrejmuirea terenului pe limitele de proprietate

ETAPA 11: Realizarea reţelelor tehnico-edilitare

Vor fi realizate în incintă:

- Reţea de alimentare cu apă hidranţi,
- Reţea de canalizare pluvială,
- Cămin de contorizare la limita de proprietate,
- Gospodărie de apă subterană (cu rezervor de stocare volum de incendiu şi grup de pompare),
- Bazin de stocare ape pluviale, cu evacuare pe zonele verzi din incintă,
- (Post de reglare măsurare gaze naturale.)

ETAPA 12: Edificarea construcţiilor

Construcţiile vor fi edificate conform proiectului pentru autorizaţia de construire.

ETAPA 13: Realizarea accesului şi a drumurilor de incintă

Ulterior definitivării accesurilor şi echipării edilitare a terenului se vor amenaja drumurile interioare de incintă, carosabile şi pietonale, precum şi parcările.

ETAPA 14: Definitivarea amenajărilor de incintă

La final, vor fi amenajate spaţiile verzi, conform proiectului cu vegetaţie joasă (gazon, iarbă), medie (arbuşti) şi înaltă (arbori).

ETAPA 15: Recepţia la terminarea lucrărilor şi Intabularea clădirilor



3.8.3. Consecinţe economice

În dezvoltarea caselor de vacanţă este esenţială adaptarea la cerinţele locale de construire. Prin edificarea acestora se contribuie la dezvoltarea durabilă a zonei, impactând minimal în acelaşi timp resursele naturale şi culturale.

Consecinţele economice resimţite de către Primărie vor consta în taxele şi impozitele plătite de proprietari. Totodată, Primăria va avea responsabilitatea deszăpezirii străzii.

Consecinţele economice resimţite de către proprietari vor consta în toate costurile aferente realizării lucrărilor în interiorul parcelor.

CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Introducerea în intravilan a celor două parcele ca trup punctual urmează tiparul de dezvoltare fragmentat, răsfirat, specific zonei montane din satul Şirnea. Investiţia se va adapta la condiţiile naturale şi la caracterul peisagistic al zonei. Respectarea reglementărilor urbanistice cuprinse în prezenta documentaţie de urbanism permit realizarea unor construcţii în condiţii optime.

Din punctul de vedere al elaboratorului viitoarea investiţie este oportună, iar proprietarii vor putea beneficia de potenţialului oferit de terenurile deţinute în proprietate fără a intra în conflict cu vecinătăţile sau a degrada peisajul, aşadar cu grijă pentru întregul context natural.

Proiectant,

PLANNING CITIES S.R.L.

Întocmit,

Urb. Ioana SANDU

Verificat,

Coordonator RUR,

Urb. Anamaria - Mihaela MOHAN