

S.O.

* Elaborare PUZ-Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire *
 jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368

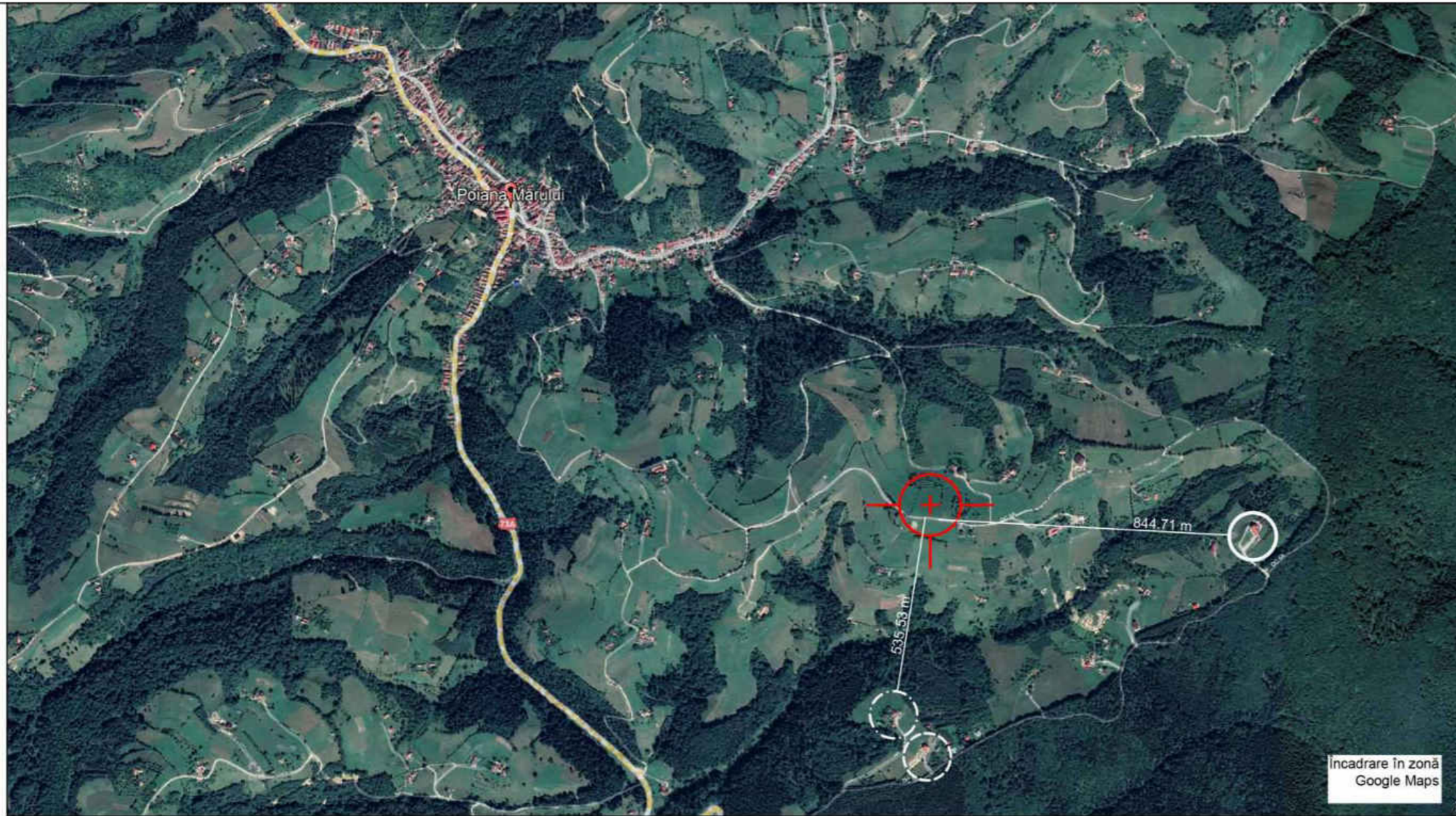
LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA INTRAVILANULUI COMUNEI POIANA MĂRULUI
 - AMPLASAMENT STUDIAT



Nume proiect		Proiect nr.	
Studiu de Oportunitate* Elaborare PUZ- Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire*		584 / 2022	
Adresa proiect		Faza:	
jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr.Cad. 103367 si Nr.Cad. 103368		S.O.	
Nume	Scara:	Beneficiar	Plansa nr.:
Sef proiect	urb, Dan Simion	Mireasa Dragouni	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zărif		
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zărif	Data:	U01
		Aptărie 2022	Nume plansa
			Încadrare în PUG Poiana Mărului





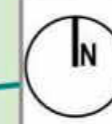
LEGENDA

-  AMPLASAMENT STUDIAT
-  Poiana Mărului Ranch
-  Pensiunea Floare de Colt
-  Pensiunea BriAdda



		Nume proiect <small>Societate de dezvoltare</small> Elaborare PUZ- Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire Adresa proiect <small>jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr.Cad. 103367 si Nr.Cad. 103368</small>		Proiect nr. 584 / 2022
		Nume urb. Dan Simion	Semnatura 	Scara: %
Sef proiect	urb. Ana- Gabriela Zarif	Data: Aprilie 2022	Nume plansa Incastrare în zonă	Plansa nr.: U02
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif			
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif			





S.O.

"Elaborare PUZ-Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire"
jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT S.O.
- LIMITA PARCELE CADASTRALE
- ALINIERE
- CONSTRUCTII EXISTENTE

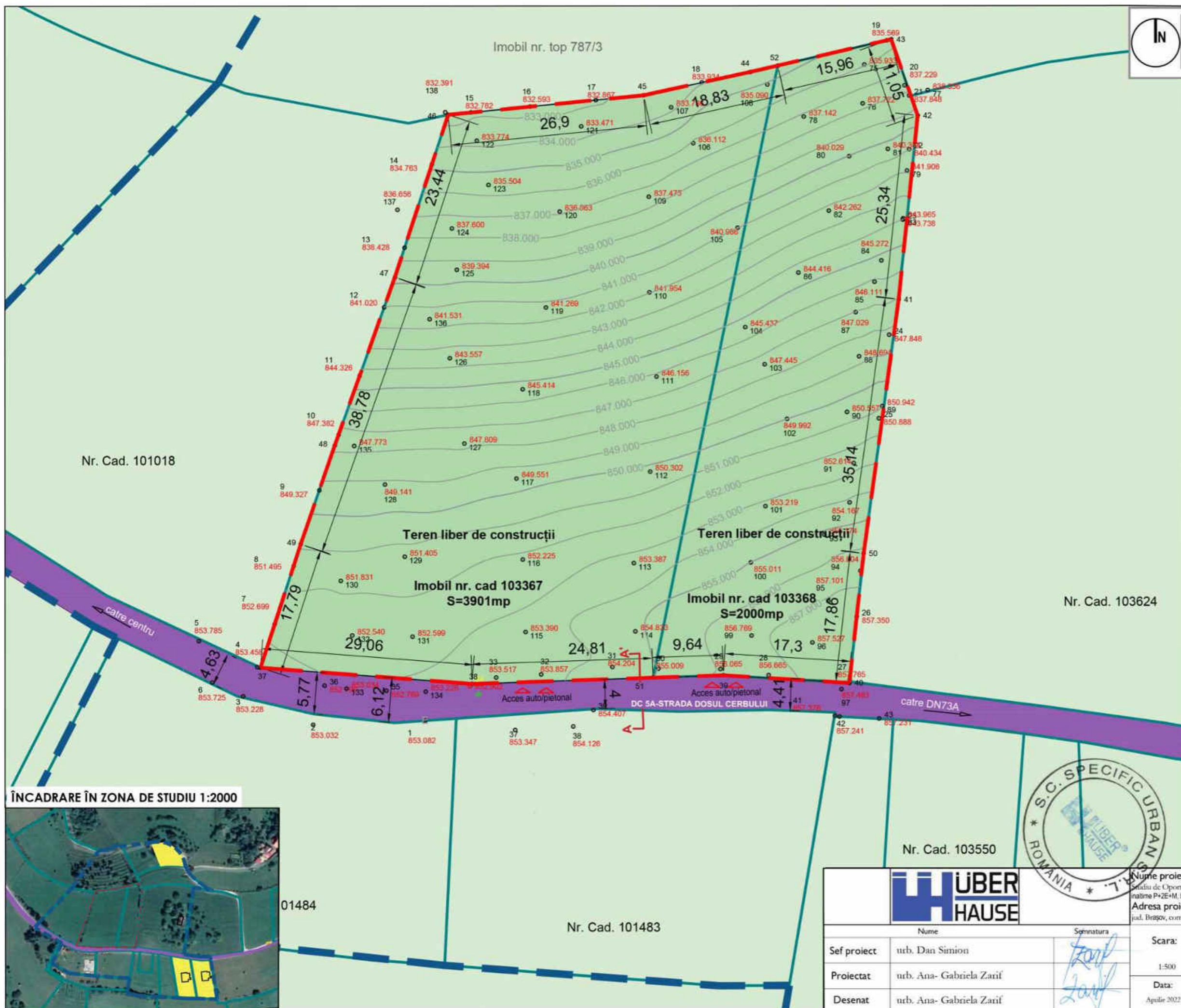
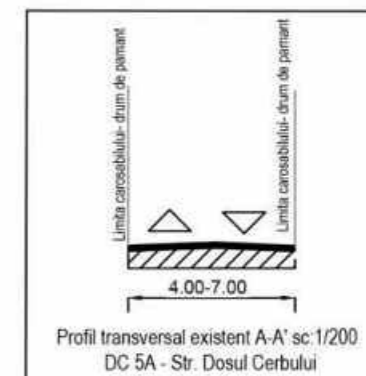
FUNCTIUNI

- Teren agricol- Fâneață
- Teren agricol in extravilan

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- AXUL DRUMULUI
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Indici si indicatori urbanistici			
	Existent	Conform PUS Poiana Marului	PROPUȘ
Funcțiune	Fâneață	Extravilan	Doua locuinte individuale si functiuni complementare, servicii de turism(P+2E+M)
S teren reglementat	3.901,00	3.901,00	3.901,00 mp
S teren cedata pentru largirea circulatiei			170,16
S locare individuala			5.730,84
POT			20%
CUF			0,52
Rh			Rh max P+2E+M (20 m)
S teren Nr. Cad. 103367	3.901,00	3.901,00	3.901,00
S teren cedata pentru largirea circulatiei			109,74
S locare si servicii de turism			3.791,26
SC max			780,2
SCD max			2.028,52
S verde			30% ± 1.170,3 mp
S teren Nr. Cad. 103368	2.000,00	2.000,00	2.000,00
S teren cedata pentru largirea circulatiei			60,42
S locare si servicii de turism			1.939,58
SC max			400
SCD max			1.040,00
S verde			30% ± 600 mp



Nr. Cad. 101018

Nr. Cad. 103624

Nr. Cad. 103550

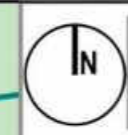
Nr. Cad. 101483

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:2000



		Nume proiect Studiu de Oportunitate "Elaborare PUZ- Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire"		Proiect nr. 584 / 2022
Adresa proiect jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr.Cad. 103367 si Nr.Cad. 103368		Scara: 1-500	Beneficiar Mircea Dragoiu	Faza: S.O.
Nume Sef proiect: urb. Dan Simion	Semnatura 	Data: Aprilie 2022	Nume plansa Situatia Existenta	Plansa nr.: U03
Proiectat urb. Ana- Gabriela Zariif				
Desenat urb. Ana- Gabriela Zariif				





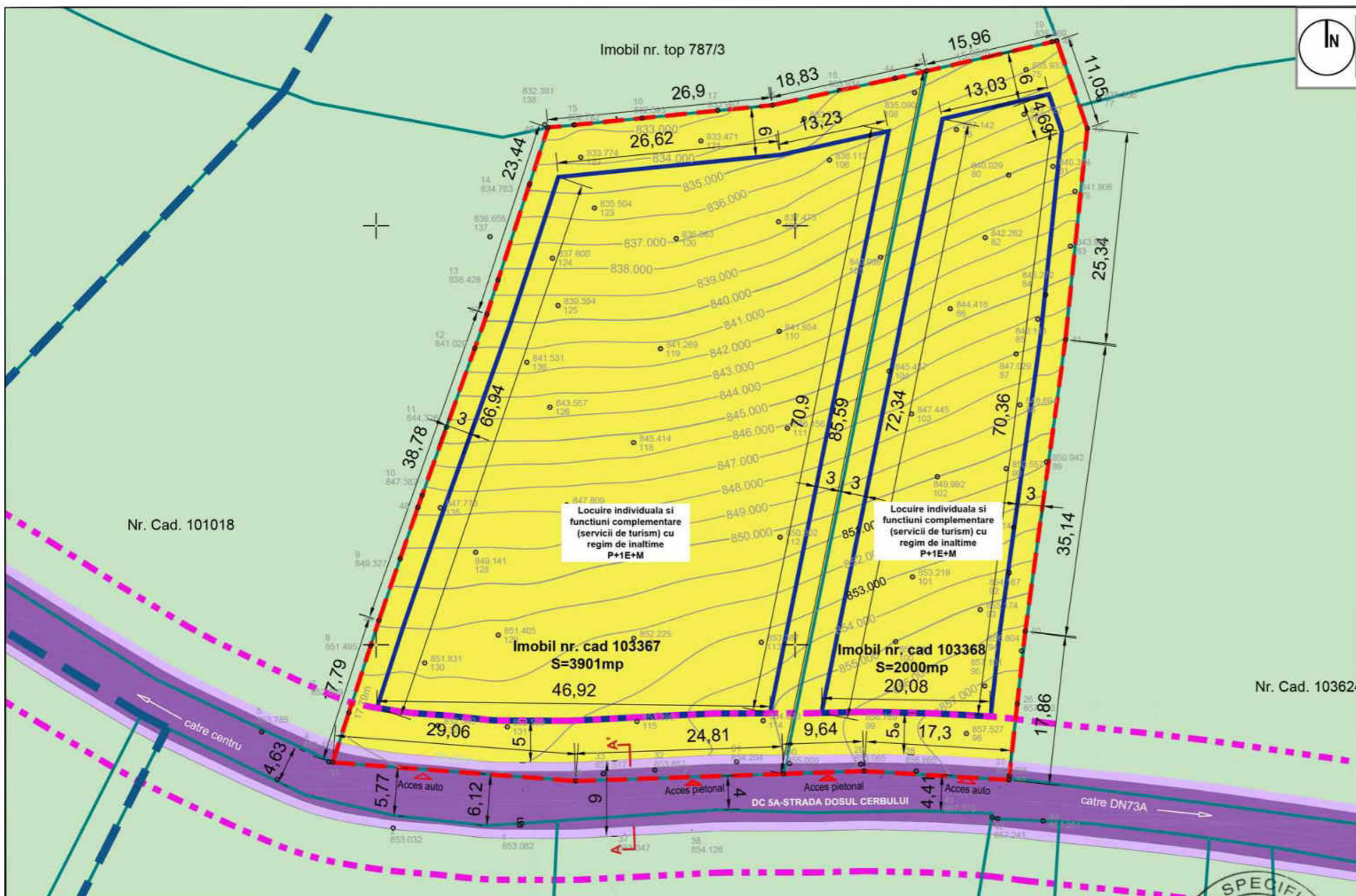
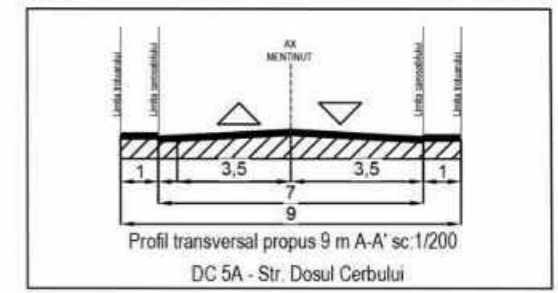
S.O.

Elaborare PUZ-Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire
jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT S.O.
 - LIMITA PARCELE CADASTRALE
 - ALINIERE
 - EDIFICABIL PROPUS P+1E+M
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
- FUNCTIUNI**
- Zona locuinte si functiuni complementare (Servicii de Turism)
 - Teren agricol in extravilan
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
 - CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
 - AXUL DRUMULUI
 - ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conforme PUG Poiana Marului	PROFUS	
Funciune:	Faneata	Extravilan	Doua Locuinte individuale si functiuni complementare (servicii de turism) P+1E+M	U.M.
S teren reglementat	3.901,00	3.901,00		3.901,00 mp
S teren cedata pentru lungimea circulatiei				170,16
S locuinte individuale				5.730,34
POT				20%
CUT				0,52
Rh				Rh max P+1E+M (10 m)
S teren Nr. Cad. 103367	3.901,00	3.901,00		3.901,00
S teren cedata pentru lungimea circulatiei				109,74
S locuinte si servicii de turism				3.791,26
SC max				780,2
SCD max				2.028,52
S verde				30% = 1.170,3 mp
S teren Nr. Cad. 103368	2.000,00	2.000,00		2.000,00
S teren cedata pentru lungimea circulatiei				60,42
S locuinte si servicii de turism				1.939,58
SC max				400
SCD max				1.040,00
S verde				30% = 600 mp



Nr. Cad. 101484

Nr. Cad. 101483

Nr. Cad. 103550

No. Pz.	Coordonate punct de coordonare	Longitudine	
	X [m]	Y [m]	(Easting)
48	45032,888	525362,323	14,283
49	45036,388	525364,977	24,498
47	45038,457	525362,024	24,436
46	45041,727	525370,522	39,969
45	45044,395	525367,289	14,976
44	45047,587	525411,919	3,853
43	45048,488	525415,872	15,980
42	45042,074	525431,250	11,053
41	45041,638	525434,854	25,338
40	45038,430	525432,248	35,143
39	45051,624	525427,461	8,734
38	45042,983	525426,464	9,148
37	45033,679	525426,460	17,287
36	45034,029	525409,225	9,848
35	45034,027	525388,161	24,811
34	45034,027	525388,161	24,811
33	45034,027	525388,161	24,811
32	45034,027	525388,161	24,811
31	45034,027	525388,161	24,811
30	45034,027	525388,161	24,811
29	45034,027	525388,161	24,811
28	45034,027	525388,161	24,811
27	45034,027	525388,161	24,811
26	45034,027	525388,161	24,811
25	45034,027	525388,161	24,811
24	45034,027	525388,161	24,811
23	45034,027	525388,161	24,811
22	45034,027	525388,161	24,811
21	45034,027	525388,161	24,811
20	45034,027	525388,161	24,811
19	45034,027	525388,161	24,811
18	45034,027	525388,161	24,811
17	45034,027	525388,161	24,811
16	45034,027	525388,161	24,811
15	45034,027	525388,161	24,811
14	45034,027	525388,161	24,811
13	45034,027	525388,161	24,811
12	45034,027	525388,161	24,811
11	45034,027	525388,161	24,811
10	45034,027	525388,161	24,811
9	45034,027	525388,161	24,811
8	45034,027	525388,161	24,811
7	45034,027	525388,161	24,811
6	45034,027	525388,161	24,811
5	45034,027	525388,161	24,811
4	45034,027	525388,161	24,811
3	45034,027	525388,161	24,811
2	45034,027	525388,161	24,811
1	45034,027	525388,161	24,811

HÜBERHAUSE		Nume proiect: Studiul de Oportunitate "Elaborare PUZ- Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire"		Proiect nr.: 584 / 2022
Adresa proiect: jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr.Cad. 103367 si Nr.Cad. 103368		Scara: Beneficiar		Faza: S.O.
Mare		1:500		Nume plansa
Sef proiect: urb. Dan Simion		Data: Aprilie 2022		Plansa nr.: U04
Proiectat: urb. Ana- Gabriela Zariif		Desenat: urb. Ana- Gabriela Zariif		





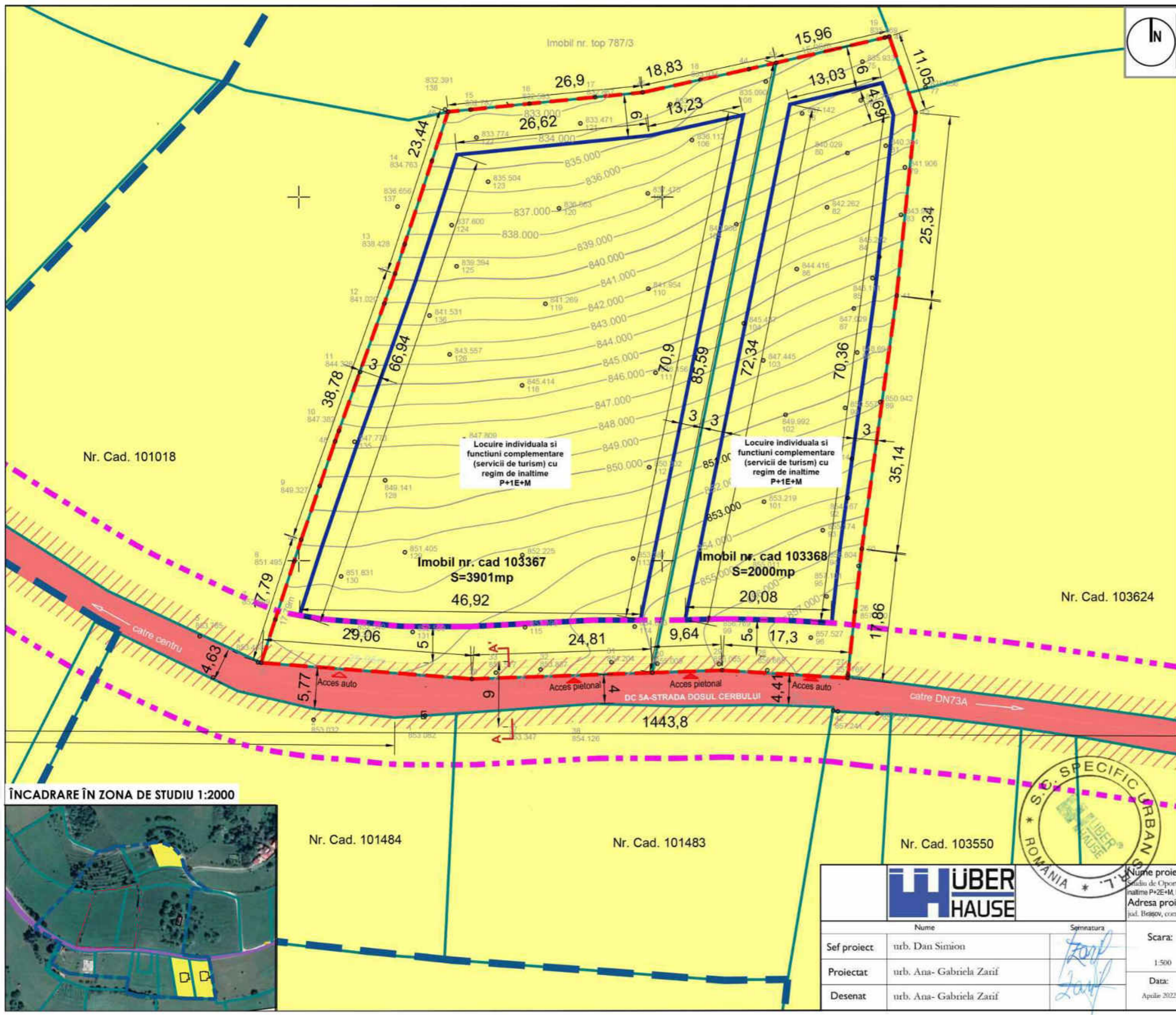
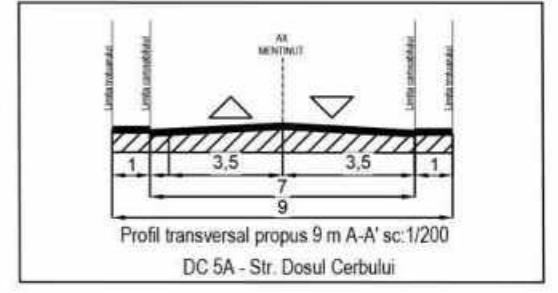
S.O.

Elaborare PUZ-Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire
jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368

LEGENDA

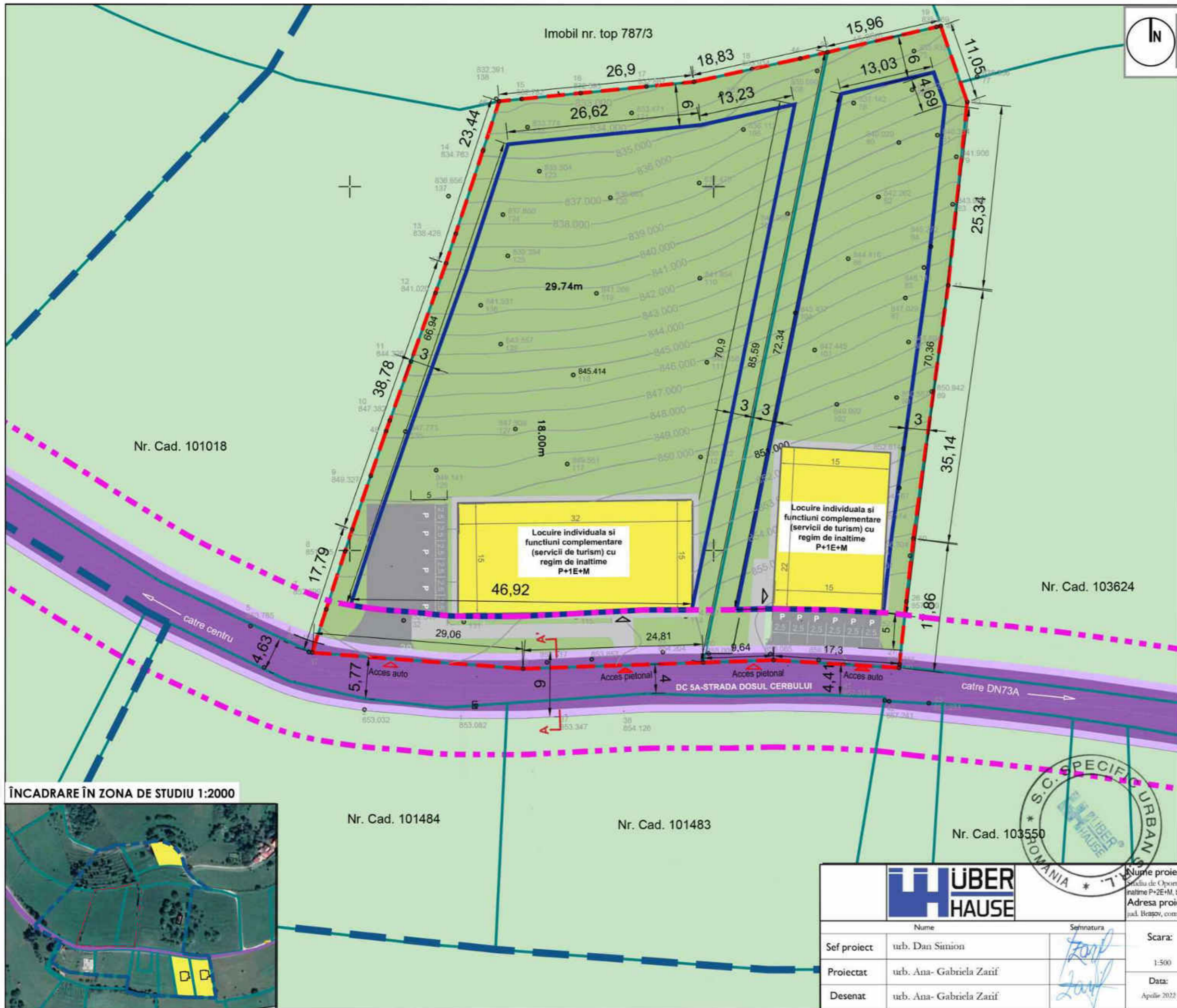
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT S.O.
 - LIMITA PARCELE CADASTRALE
 - ALINIERE
 - EDIFICABIL PROPUȘ P+1E+M
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
- PROPRIETATEA TERENURILOR**
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - DOMENIUL PUBLIC
 - PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE CEDATA DOMENIULUI PUBLIC IN VEDEREA EXTINDERII TRAMEI STRADALE
- CIRCULATII**
- AXUL DRUMULUI
 - ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Funcțiune	Indici și indicatori urbanistici			U.M.
	Existent	Conform FUG Poiana Marului	PROPUȘ	
S. teren reglementat	5.901,00	5.901,00	5.901,00	mp.
S. teren cedat pentru lățimea circulației			170,16	
S. locuire individuala			5.730,84	
POI			20%	
CUT			0,52	
Rh			Rh max P+1E+M (10 m)	
S. teren nr. Cad. 103367	3.901,00	3.901,00	3.901,00	
S. teren cedat pentru lățimea circulației			109,74	
S. locuire și servicii de turism			3.791,26	
SC max			780,2	
SCD max			2.028,52	
S. verde			30%-1.170,3	mp.
S. teren nr. Cad. 103368	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
S. teren cedat pentru lățimea circulației			60,42	
S. locuire și servicii de turism			1.939,58	
SC max			400	
SCD max			1.040,00	
S. verde			30%-600	mp.



		Nume proiect Studiu de Oportunitate "Elaborare PUZ- Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire"		Proiect nr. 584 / 2022
Adresa proiect jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr.Cad. 103367 si Nr.Cad. 103368		Scara: 1:500	Beneficiar Mircea Drăgoi	Faza: S.O.
Nume	Semnatura	Data: Aprilie 2022	Nume plansa Proprietatea terenurilor	Plansa nr.: U05
Sef proiect	urb. Dan Simion			
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif			
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif			





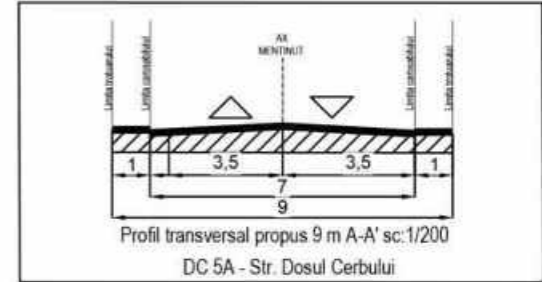
S.O.

"Elaborare PUZ-Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire"
 jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT S.O.
 - LIMITA PARCELE CADASTRALE
 - ALINIERE
 - EDIFICABIL PROPUȘ P+1E+M
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CONSTRUCTII PROPUȘE
- FUNCTIUNI**
- Zona locuinte si functii complementare (Servicii de Turism)
 - Teren agricol in extravilan
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
 - CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
 - CIRCULATII CAROSABILE PRIVATE
 - CIRCULATII PIETONALE PRIVATE
 - AXUL DRUMULUI
 - ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL / ACCES CLADIRE
 - SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA IMOBILULUI

Funcțiune	Indici și indicatori urbanistici			U.L.M.
	Existent	Conform FUG Poiana Marului	PROPUȘ	
S. teren reglementat	3.901,00	3.901,00	3.901,00	mp.
S. teren cedat pentru lărgimea circulației			170,16	
S. locuire individuală			3.730,84	
POI			20%	
CUT			0,52	
Rh			Rh max P+1E+M (10 m)	
S. teren nr. Cad. 103367	3.901,00	3.901,00	3.901,00	
S. teren cedat pentru lărgimea circulației			109,74	
S. locuire și servicii de turism			3.791,26	
SC max			780,2	
SCD max			2.028,52	
S. verde			30%-1.170,3	mp.
S. teren nr. Cad. 103368	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
S. teren cedat pentru lărgimea circulației			60,42	
S. locuire și servicii de turism			1.939,58	
SC max			400	
SCD max			1.040,00	
S. verde			30%-600	mp.



ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:2000



		Nume proiect: Studiu de Oportunitate / Elaborare PUZ - Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire Adresa proiect: jud. Brasov, comuna Poiana Marului, Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368		Proiect nr.: 584 / 2022
Sef proiect:	urb. Dan Simion	Scara:	Beneficiar:	Faza:
Proiectat:	urb. Ana- Gabriela Zatiif	1:500	Mircea Drăgoiu	S.O.
Desenat:	urb. Ana- Gabriela Zatiif	Data:	Nume plansa:	Plansa nr.:
		Aprilie 2022	Mobilare urbană	U06



STUDIU DE OPORTUNITATE

„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI
SERVICII TURISM CU REGIM DE INALTIME P+2E+M,
BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE”

Jud. Brasov, Com. Poiana Mărului, DC 5A, Nr. Cad. 103367, Nr.
Cad. 103368.

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

Memoriu Tehnic Explicativ – 6 pag.

B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Poiana Mărului – U01
2.2 Incadrare in zona – U02
2.3 Situatie existenta – U03
2.4 Concept Propus – U04
2.5 Proprietatea terenurilor – U05
2.5 Mobilare urbana – U06

COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect:

Proiectat:



urb. Dan Simion

urb. Ana- Gabriela Zarif

STUDIU DE OPORTUNITATE

„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI
SERVICII TURISM CU REGIM DE INALTIME P+2E+M,
BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE”

Jud. Brasov, Com. Poiana Mărului, DC 5A, Nr. Cad. 103367 si
Nr. Cad. 103368

Memoriu Tehnic Explicativ

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	STUDIU DE OPORTUNITATE „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI SERVICII TURISM CU REGIM DE INALTIME P+2E+M, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE”
Amplasament:	Jud. Brasov, Com. Poiana Mărului, DC 5A, Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368
Suprafata teren:	5,901 mp
Beneficiari:	Dragoș Mircea
Proiectant:	Specific Urban SRL
Proiect Nr. :	584/2022
Data:	Aprilie 2022



1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Studiu de Oportunitate, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 22 din 15.11.2021 emis de Primaria Comunei Poiana Marului , Judetul Brasov, ce servește la reglementarea obiectului de investitie „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI SERVICII TURISM CU REGIM DE INALTIME P+2E+M, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE”, pe terenurile din Jud. Brasov, Com. Poiana Mărului, DC 5A, Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368 in suprafată totală de 5,901 mp , unde Nr. Cad. 103367 are o suprafata de 3,901 mp si Nr. Cad.103368 are o suprafata de 2,000 mp, ambele proprietăți private ale domnului Drăgoiu Mircea potrivit Actului Notarial nr.2409 din 14/09/2021 emis de Stoian Coriolan Adriana Gerogeta.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse în zonă

Investitia se propune a se realiza intr-o zona din extravilanul localitatii, care se invecineaza cu alte zone destinate locuirii sau serviciilor turistice- pensiuni. Pe o raza de 600 m fata de zona investitiei, la sud si la est de aceasta, se intalnesc alte 3 pensiuni: Poiana Marului Ranch, Pensiunea BriAdda si Pensiunea Floare de Colt. Extinderea in aceasta zona de extravilan este una risipita, tipic zonei montane . Intrucat exista atat un context de locuire si de servicii de turism in zona interventiei, propunerea se integrează cu usurință, făcând astfel parte din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat. Prin prezenta documentație, se contribuie în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii

Costurile pentru investitia propusa vor fi in proportie de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat in ceea ce priveste zona destinata locuirii si functiunilor complementare- servicii de turism. In ceea ce priveste costurile destinate realizarii retelelor edilitare, investitia o sa fie tot in proportie de 100 % din fondurile investitorului. Prin sistematizarea tramei stradale DC 5A, se prevede cedarea a 170,16 mp privati domeniului public. Largirea este prevazuta pentru momentul in care vor exista fonduri din banii primariei pentru largirea Strazii Dosul Cerbului- DC 5A, in prezent accesul putandu-se realiza catre intreaga zona unde functioneaza si 3 pensiuni in prezent.

1.4 Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentatii S.O.:

- P.U.G. Poiana Marului;
- R.L.U. Poiana Marului

2 Situația existentă

2.1 Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brasov, Com. Poiana Mărului, DC 5A, Nr. Cad. 103367 și Nr. Cad. 103368. Conform PUG Polana Mărului, imobilul teren este situat în extravilan și conform Extrasului de carte funciara terenul intra în categoria terenului arabil de tip faneata.

Terenurile care au generat documentația de urbanism S.O., au o suprafață totală de 5,901 mp conform masuratorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, Drăgoiu Mircea și Drăgoiu Georgiana sunt proprietarii terenurilor situate la adresa Jud. Brasov, Com. Poiana Mărului, DC 5A, Nr. Cad. 103367 și Nr. Cad. 103368.

Terenurile au următoarele vecinătăți:

Pentru terenul cu Nr.Cad. 103367

- la N–proprietate privata cu Nr.Top.787/3, pe o lungime de 26.9 m , 14.976, și 3.853, proprietate
- la E – proprietate privata cu Nr.Cad. 103367 pe o lungime de 85.593 m
- la S – Drum de acces DC 5A- Strada Dosul Cerbului, pe o lungime de 29.06 m și 24,81 m;
- la V- Proprietate privata Nr.Cad. 101018 pe o lungime de 23.435, 24.499m, 14.283 m,11.541m și 6.251

Pentru terenul cu Nr.Cad. 103368

- la N–proprietate privata cu Nr.Top.787/3, pe o lungime de 26.9 m , 14.976, și 3.853, proprietate
- la E – proprietate privata cu Nr.Cad. 1036274 pe o lungime de 9.148 m,8.714 m, 35.14 m și 25.335 m
- la S – Drum de acces DC 5A- Strada Dosul Cerbului, pe o lungime de 9.64 m și 17.297 m;
- la V- Proprietate privata Nr.Cad. 103357 pe o lungime de 85,593 m

2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin S.O.

Condiții climatice

Clima este temperat-continentală, cu influențe excesive uneori pe perioadă anotimpului rece și cu precădere în luna ianuarie. Media multianuală a precipitațiilor se situează în jurul valorii de 600 de mm, iar temperatura medie multianuală este de aproximativ 8 grade Celsius.

Precipitații

Regimul precipitațiilor este unul deficitar pe timpul iernii în cazul în care masele de aer umede sosesc dinspre sud și Munții Bucegi și Munții Bârsei blochează o mare parte din precipitații.

2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din drumul comunal existent DC 5A, identificat și ca Strada Dosul Cerbului. Drumul are acces direct în DN 73 A la o distanță de aproximativ 1,2 km și în DC 8 la aproximativ 1 km.

2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Din punct de vedere microseismic, conform zonării teritoriului României, perimetrul de față se încadrează în zona cu valoarea coeficientului $ag = 0,24$ g și valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,6$ sec – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

2.5 Echipare edilitara

Terenul nu este racordat la utilitati.

În ceea ce privește realizarea utilităților, soluția prevede realizarea unor soluții locale (puț forat și fosa septica) până la racordarea în viitor la o rețea edilitară extinsă de primărie în zona de studiu.

Retelele se vor realiza în următorul mod:

- Alimentarea cu apă a cladiilor ce se vor edifica, se poate face prin realizarea unui puț forat independent pe fiecare parcelă.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unei fose septice.
- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată și stabilirea sursei de alimentare (a punctelor de racordare) se va concretiza la faza DTAC
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locurile vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.
- Autorizarea executării obiectivelor propuse prin PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

Întreaga procedură a echipării edilitare se va asigura din banii beneficiarilor, prin investiție privată.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea si îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanți in cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Ținând cond de dezvoltarea rasfirata si risipita a zonelor de locuire in zona muntoasa, lucru vizibil si in extravilanul comunei Poiana Marului , amplasarea celor doua imobile de locuire si functiuni complementare se incadreaza in specificul zonei.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

Conform PUG Poiana Marului, imobilul teren se incadreaza in extravilan.

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Drăgoiu Mircea solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investita „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA SI SERVICII TURISM CU REGIM DE INALTIME P+2E+M, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE” care sa raspunda actualelor cerinte de dezvoltare a zonei. Imobilul este destinat locuirii si a maxim 5 camere de cazare/ imobil, cu 10 locuri de cazare.

Circulații si accese:

Accesul carosabil si cel pietonal se realizeaza din drumul comunal existent DC 5A denumit si strada Dosul Cerbului. Drumul de acces este propus spre largire de la un gabarit care variaza intre 4-7 m in prezent, la o artera cu dublu sens si trotuare cu un profil de 9 m (doua benzi de circulatie 3,5 si doua trotuare stânga-dreapta de 1 m).

În urma extinderii tramei stradale existente, o suprafață de 170,16 mp din ternul privat este destinată circulațiilor și este propusă să fie cedată domeniului public, urmând ca aceasta sa fie realizată din costurile Primăriei Poiana Marului, bani publici, în momnetul în care va fi prevăzută modernizarea drumului.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea si parcare autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, in zona retrasa de 5 m fata de aliniament, respectiv in incinta terenului pe una din laturile constructiei.

Indici si indicatori urbanistici propuși:

S teren = 5,901 mp unde Nr. Cad. 103367 are o suprafata de 3,901 mp si Nr. Cad.103368 are o suprafata de 2,000 mp

Suprafata totala destinata circulatiilor: 107,16 mp- suprafata care este cedata domeniului public.

Suprafata totala destinata locuirii: 5,730.84 mp

P.O.T. max= 20%

C.U.T. max = 0.52

RH max = P+1E+M (H COAMA= 10 M)

Suprafata minima spatiu verde = min.30%

Nr. locuri de parcare/parcela : 2 la o unitate locativa si 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare conform HOTĂRÎRE Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5, zona destinata serviciilor de turism.

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG Poiana Marului	PROPOS	
Funciune	Faneata	Extravilan	Doua Locuinte individuale si functiuni complementare (servicii de tursim) P+1E+M	U.M.
S teren reglementat	5.901,00	5.901,00	5.901,00	mp
S teren cedata pentru largirea circulatiei			170,16	
S locuire individuala			5.730,84	
POT			20%	
CUT			0.52	
Rh			Rh max P+1E+M (10 m)	
S teren Nr.Cad.103367	3.901,00	3.901,00	3.901,00	
S teren cedata pentru largirea circulatiei			109,74	
S locuire si servicii de turism			3.791,26	
SC max			780,2	
SCD max			2.028,52	
S.verde			30%-1.170,3	mp
S teren Nr.Cad.103368	2.000,00	2.000,00	2.000,00	
S teren cedata pentru largirea circulatiei			60,42	
S locuire si servicii de turism			1.939,58	
SC max			400	
SCD max			1.040,00	
S.verde			30%-600	mp

Data: Aprilie 2022
 Proiectant General
 S.C. Specific Urban S.R.L.
 Sef de proiect
 Urb: Dan Simion
 Intocmit
 Urb. Ana-Gabriela Zarif




PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI



ANUNȚ DE INFORMARE A PUBLICULUI ÎN LEGĂTURĂ CU INTENȚIA DE ELABORARE A STUDIULUI DE OPORTUNITATE

“Elaborare PUZ-Construire locuinta individuala si servicii turism cu regim de inaltime P+2E+M, bransamente utilitati si imprejurire”

Etapa: Studiu de Oportunitate

Adresa: Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, Str. Dosul Cerbului (DC 5A), Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368.

<https://www.uberhause.ro/>

DATA ANUNȚULUI: 21.04.2022

Argumentare:

Pe terenurile din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, DC 5A, identificate prin Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368, se propune reglementarea acestora în vederea introducerii în intravilan și a construirii a două imobile cu functiunea de locuire si servicii complementare (servicii de turism) cu regimul de înălțime P+1E+M și utilități.

Inițiator: DRĂGOIU MIRCEA

Elaborator: S.C. SPECIFICURBAN S.R.L.

Adresa: Str. C.A. Rosetti, nr.25, P, Ap.1

Telefon: 0749.750.000

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a Studiului de Oportunitate în perioada 21.04.2022-15.05.2022 (25 zile)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

BIROUL DE URBANSIM:

Adresa: Str. Principală nr. 189, Comuna Poiana Mărului, Judetul Brașov
Cod 507160

Telefon: +40-368-008.176

Email: urbanismpoianamarului@yahoo.com

Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a STUDIULUI DE OPORTUNITATE.

Răspunsul la observațiile transmise va fi postat pe pagina de internet a Primăriei Comunei Poiana Mărului.

<https://primariapoianamarului.ro/old-site/informatii-publice/>

PERIOADA: 25 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICĂRII



Stampa: REGISTRUL URBA...
Data: 21.04.2022

UBERHAUSE		Nume proiect		Proiect nr.	
Sef proiect	Vali Daci Stancu	Adresa proiect	Str. Dosul Cerbului, Nr. Cad. 103367 si Nr. Cad. 103368	141	2022
Proiectat	Vali Daci Stancu	Beneficiar	Mircea Drăgoiu	Faza	S.O.
Desenat	Vali Daci Stancu	Data	21.04.2022	Planșă nr.:	1/14



S.C. SPECIFIC URBAN
LAUBER
HAUSE
ROMANIA

S.C. SPECIFIC URBAN
D. E. SIMON
urbanism
D. E.

21.04.2022





ROMANIA
CENTRUL DE PLANIFICARE SI PROIECTARE
RUR
Dan Cristian C.
SIMION
urbanist

21.04.2022

S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.
LUDER
HAUSE
ROMANIA





21.09.2022

STADIUL DEBANSI FLORIN ROMANIA
RUGER WÄHSE

SPECIFIC URBAN S.P.L.
ROMANIA
RUGER WÄHSE
ROBLENIA



21.04.2019

S.C. SPECIFIC LIFE

RUR
Dan Cristian C.
SIMION

Small blue and white sign at the base of the tree.



S.C. SPECIFIC URBANIST
ROMANIA

2.04.2022
RUR
Dan Cristian C. SIMION
urbanist



PRIMĂRIA COM. NEI POIANA MĂRULUI

ANUNȚ DE INFORMARE A PUBLICULUI ÎN LEGĂTURĂ CU ÎNTEȚA DE ELABORARE A STUDIULUI DE OPORTUNITATE
"Elaborarea P.U.Z. Comunitate Locuitorii Împreună și Servicii Urbane în cadrul de calitate P+1E+M în zona de dezvoltare urbană și industrială"
Căminul Școlii din Oportunitate
Adresa: Jd. Brnoș, Comuna Poiana Mărului, Str. Ionel Cebeșoi (DN 6A Jd. Brnoș, Cad. 16336A, Nr. Cad. 16336)



DATA ANUNȚULUI: 21.04.2022

Argumente:
Pe terenurile din Jd. Brnoș, Comuna Poiana Mărului, DC SA, înscrisurile nr. Nr. Cad. 163367 și Nr. Cad. 163368, se propune realizarea asistată în vederea realizării în întregime și a comensurării a două locuințe cu funcționarea de locuințe și servicii complementare (servicii de parcare) în regim de înălțime P+1E+M și anexe.

Încăperea DRĂGOIU MIRCEA
Elaborator: S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Adresa: Str. C.N. Nicolae, nr.25, P. A.1
Telefon: 0749.770.000

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ
OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI**
prin intermediul de către Serviciul de Oportunitate
în perioada 21.04.2022-12.05.2022 (21 zile)

Proiectul este disponibil în întregime și consultarea publică:
MIRCEA, DR. IURELIAN
Adresa: Str. Poiana nr. 189, Comuna Poiana Mărului, Jd. Brnoș
Cod 207100
Telefon: +40-268-028.116
Email: schieding@comunitatemircea.ro

Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii
conținutului de elaborare a STUDIULUI DE OPORTUNITATE.

Răspunsul în observațiile transmise va fi postat pe pagina de internet a
Primăriei Comunei Poiana Mărului.
www.comunitatemircea.ro și pe site-ul Serviciului de Oportunitate

PERIOADA: 29 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICĂRII

21.04.2022



PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

ANUNȚ DE INFORMARE A PUBLICULUI ÎN LEGĂTURĂ CU INTENȚIA DE ELABORARE A STUDIULUI DE OPORTUNITATE

"Elaborarea P.U.P. în vederea realizării infrastructurii de servicii în zona de locuințe P21-11, în comună Poiana Mărilor, județul Brașov"
Cămin: Școala de Învățământ
Adresa: Str. Școala, comuna Poiana Mărilor, Jud. Brașov (DC 13), Nr. Cad. 1013174, Nr. Cad. 1013184



DATA ANUNȚULUI: 21.04.2022

1) Scopul:
Se solicită găsirea firmelor și companiilor Poiana Mărilor, DC 13, identificate prin Nr. Cad. 1013174 și Nr. Cad. 1013184, să propună reprezentanții sărăcuți la vederea realizării în întregime și a construirii a două imobile cu funcțiuni de locuințe și servicii complementare (servicii de servicii) în regiunea de locuințe P21-11 și anume:

Număr: DRĂGOTI NINCEA
Societate: S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Adresa: Str. C.A. Bocu nr. 273, P. Ap.
Telefon: 0748773100

PUBLICITATE ÎN MEDIUL MASS MEDIA ȘI TRANSMIȘIA

CONSERVĂȚII DE PROIECTARE

serviciul integral de proiectare a Studiului de oportunitate

în perioada 21.04.2022 - 11.05.2022 (22 zile)

Forma de prezentare a informațiilor și a proiectelor publicitate:

suprafață: 1.100.000.000.000.

Adresa: Str. Principala nr. 109, Comuna Poiana Mărilor, județul Brașov

Cod postal: 501317

Telefon: 0748773100

E-mail: info@specifichurban.ro

Chiar și în cazul în care nu este înscris în sistemul informațional

național de clasificare a STUDIULUI DE OPORTUNITATE.

Responsabil de proiectare: înscris în sistemul informațional

național de clasificare a STUDIULUI DE OPORTUNITATE



21.04.2022



91.04 2022





22.04.2022
Cristian C.
SIMION
urbanist
D.E.
ZI

