



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160, Tel: 0368008176;
Fax: 0368008177

Nr. 7757 din 11.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 58 Din 16.11.2022

în scopul

ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

Ca urmare a cererii adresate de **ORZAN IOAN** cu domiciliul în județul Brașov, comuna Moieciu, sat Moieciu de Sus, nr. 48, bl.-, sc.-, et.-, ap.1-, cod poștal -, tel. 0723818715, e-mail: -, înregistrată la nr. 7757 din 2022-11-07.

Pentru imobilele - terenuri și/sau construcții - situate în județul Brașov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. - nr. -, sau identificate prin Extrase de Carte Funciară: C.F. nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad 103880, C.F nr 103881 Poiana Mărului, nr.cad. 103881 și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL Poiana Mărului nr 57/2011

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

1. Imobilul (teren) ~~și construcții~~: se află în comuna Poiana Mărului conform PUG Poiana Mărului și Extrase de Carte Funciară, după cum urmează:
Imobilul teren în suprafață de 7546 mp, identificat cu nr. cad 103880 din C.F. 103880 Poiana Mărului, se află în **extravilanul** comunei Poiana Mărului.
Imobilul teren în suprafață de 1071 mp, identificat cu nr. cad 103881 din C.F. 103811 Poiana Mărului se află în **extravilanul** comunei Poiana Mărului.
Imobilul teren în suprafață de 1706 mp, identificat cu nr. cad 103882 din C.F. 103882 Poiana Mărului, se află în **extravilanul** comunei Poiana Mărului.
2. Drept de proprietate:
Imobilul teren în suprafață de 7546 mp, identificat cu nr. cad 103880 din C.F. 103880 Poiana Mărului aparține proprietarilor: **ORZAN IOAN și soția ORZAN MONICA**, prin intabulare, drept de proprietate, dobândit prin ieșire din indiviziune, cota actuală 1/1.
Imobilul teren în suprafață de 1071 mp, identificat cu nr. cad 103881 din C.F. 103881 aparține proprietarilor: **ORZAN IOAN și soția ORZAN MONICA**, prin intabulare, drept de proprietate, dobândit prin ieșire din indiviziune, cota actuală 14/17 și **CETEAN ADRIAN** prin intabulare, drept de proprietate, dobândit prin ieșire din indiviziune, cota actuală 3/17.
Imobilul teren în suprafață de 1706 mp, identificat cu nr. cad 103882 din C.F. 103882 Poiana Mărului aparține proprietarilor: **ORZAN IOAN și soția ORZAN MONICA**, prin intabulare, drept de proprietate, dobândit prin ieșire din indiviziune, cota actuală 1/1.
3. Sarcini: -
4. Restricții/Regim special instituit:-

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Folosința actuală a terenului:
Imobilul teren teren în suprafață totală de 7546 mp identificat cu nr. cad 103880 beneficiază de 4891 mp cu categorie de folosință *fânață* și 2655 mp cu categoria de folosință *neproductiv* conform C.F. nr. 103880 Poiana Mărului.



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160, Tel: 0368008176;
Fax: 0368008177

Imobilul teren teren în suprafață totală de 1071 mp identificat cu nr. cad 103881 beneficiază de 563 mp cu categorie de folosință *drum* și 508 mp cu categoria de folosință *fâneață* conform C.F. nr. 103881 Poiana Mărului.

Imobilul teren teren în suprafață totală de 1706 mp identificat cu nr. cad 103882 are categorie de folosință *fâneață* conform C.F. nr. 103882 Poiana Mărului.

2. Destinația zonei - conform P.U.G.: terenuri arabile în extravilan - fără reglementări de urbanism.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Funcțiuni permise sau interzise: pentru teren extravilan – fără reglementări de urbanism.

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în baza Legii nr. 18/1991, republicată, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

- Retelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata a propiere a căilor de comunicație (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);
- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în condițiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:

- Nu se admit construcții pe terenuri agricole de clasă I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

3. REGIMUL TEHNIC

Întrucât terenul pentru care se solicită certificat de urbanism în scopul ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM, se află în extravilanul comunei, zonă pentru care nu există reglementări urbanistice în P.U.G. avizat și aprobat, este obligatoriu întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente:

În vederea respectării Ordinului 839/2009, art.35, alin. (3), lit. c), pct. 2,3,4 respectiv regimul tehnic privind obligații / constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

2. - Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
 - Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
 - Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
 - Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetriche ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
 - Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei de parcel care face obiectul solicitării;
 - Dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
3. Echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.);
4. Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Accesul va fi dimensionat corespunzător deservirii zonei de locuințe care se preconizează prin dezvoltarea zonală. Acest drum va face legătura la o arteră de circulație, capabilă să preia un flux corespunzător de mijloace de transport. Avizele de amplasament și acordurile proprietarilor de terenuri vor trata inclusiv accesul la investiție.



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160, Tel: 0368008176;
Fax: 0368008177

Conform **art. 32, alin. (3)** din **Legea 350/2001** – cu actualizările și modificările ulterioare, **avizul de oportunitate** se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare al acceselor și al utilităților.

Conform **art. 32, alin. (4)** din **Legea 350/2001** – cu actualizările și modificările ulterioare, prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

Conform **art. 32, alin. (6)** din **Legea 350/2001** – cu actualizările și modificările ulterioare, după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu- în următoarele etape:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) etapa aprobării P.U.Z. se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public.

Planul urbanistic zonal se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri cât și în dimensiuni reale în metri), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, soluțiile de echipare tehnico-edilitară, parcare, spații verzi și accese.

Prin P.U.Z. se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și avizelor legale prin HCL.

În vederea aplicării **art. 31¹, pct. (4)** din **Legea 350/2001** actualizată cu modificările și completările ulterioare, în R.L.U vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Planul urbanistic zonal va putea fi supus aprobării numai după parcurgerea procedurii privind informarea și consultarea publicului, conform Ordinului nr. 2701/ 2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului,



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160, Tel: 0368008176;
Fax: 0368008177

pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Datele de identificare (nume, prenume, adresă, date de contact) ale proprietarilor parcelelor alăturate, cât și din imediata vecinătate, vor fi furnizate de inițiatorul PUZ către Primăria Comunei Poiana Mărului - serviciul urbanism, în vederea consultării și informării publicului, conform Ordin 2701/2010.

Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hârtie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar planșa de reglementări în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.

Autorizația de construire pentru lucrările de bază se va elibera numai după asigurarea accesului și utilităților corespunzătoare P.U.Z. aprobat, sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.

După aprobarea documentației de urbanism, în vederea obținerii autorizației de construire, se va solicita un nou certificat de urbanism.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/întrucât*:

ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire/desfiintare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcție.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatilor competente pentru protecția mediului:

Agencia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11 /CE și prin Directiva Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și a stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și Extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată)';



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160, Tel: 0368008176;
Fax: 0368008177

c) Documentația tennică - D.T., după caz:

D.T.A.C D.T.A.D D.T.O.E PUZ PUD

Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC Avize solicitate pentru P.U.Z.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

Alimentare cu apă;

Salubritate;

Telefonie;

Altele (avize amplasament)

Electrica SA Brașov

d2) Avize și acorduri privind

securitatea la incendiu

protecția mediului

d3) Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

Dovada titlului asupra imobilului;

O.C.P.I. Brașov

M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov

Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național – Direcția de cultură Brașov

Ministerul Turismului - Autoritatea Națională pentru Turism

Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.

d4) Studii de specialitate

P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal elaborat, avizat și aprobat conform legislației în vigoare; conținutul și modul de elaborare și prezentare vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/N/2000;

Studiu topografic vizat O.C.P.I.;

Studiu geotehnic – verificat la cerința Af;

d5) Alte avize/acorduri

Acordul în formă autentică al co-proprietarilor imobilelor;

Primăria Poiana Mărului – Rețea apă - canal;

Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.

Aviz Consiliul Județean Brașov

e) actul administrativ al autorității pentru protecția mediului

f) dovada privind achitarea taxelor legale

Taxă aviz fază de oportunitate

Taxă aviz fază P.U.Z.

Taxa RUR

Canalizare;

Alimentare cu energie electrică;

Telekom

Gospodărirea Apelor

A.N.I.F.;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate 24 (douăzecișipatru) luni de la data emiterii.

Primar,
Alexandru Cătălin Perșoiu



L.S.

Secretar,
Daniel Popa

Arhitect,
Nicoleta-Ioana Iubu



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160, Tel: 0368008176;
Fax: 0368008177

Taxa în valoare de 101 LEI a fost achitată conform chitanță seria BV nr. 202205477 din 07.11.2022.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta data de

Data prelungirii valabilității
Achitat taxa de.....lei, conform chitanței/OP nr.....din.....
Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de..... până la data de.....

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

Primar,

Secretar,

.....

.....

Întocmit

L.S.....

.....

Șef serviciu

Întocmit

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de.....lei, conform chitanței/OP nr.....din.....

Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

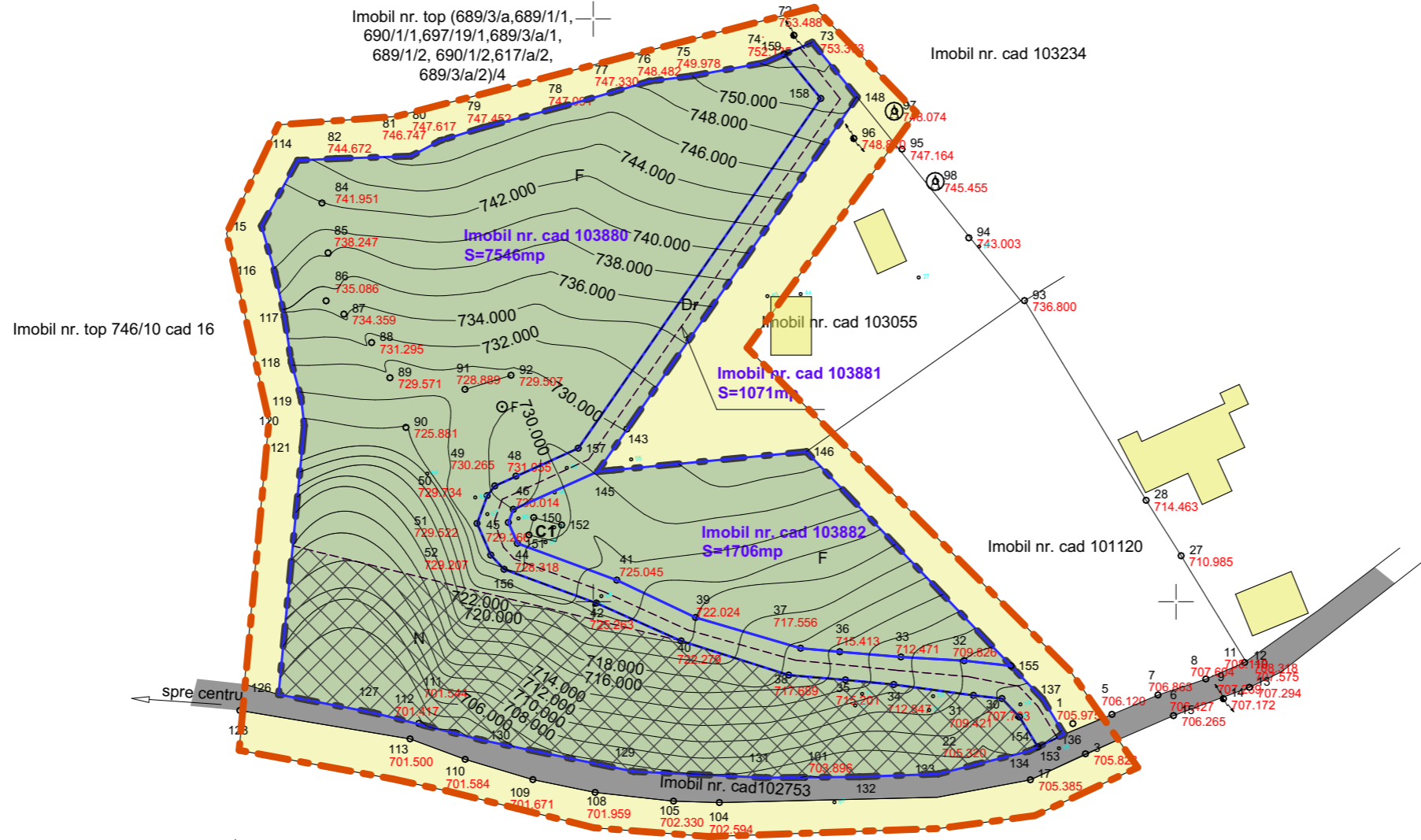
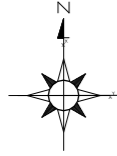
Judetul: BRASOV
 Teritoriu administrativ: Poiana Marului
 Cod SIRSUP: 40198
 Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
 Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarilor:
 Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
 Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- LIMITE CF
- PROPRIETATI PRIVATE CE FAC OBIECTUL PUZ - EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA, FANEATA
- PROPRIETATI PRIVATE CE FAC OBIECTUL PUZ - EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA, NEPRODUCTIV



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
114	456475.723	525749.288	6.584
82	456476.033	525755.865	12.876
81	456476.464	525768.734	5.631
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.983	14.805
78	456485.113	525795.299	8.348
77	456487.428	525803.320	6.557
76	456489.314	525809.600	7.349
75	456490.229	525816.892	12.773
74	456492.489	525829.463	3.626
159	456493.928	525832.791	9.831
158	456486.337	525839.038	73.023
157	456426.324	525797.435	15.699
49	456419.878	525783.120	2.128
50	456418.196	525781.816	5.079
51	456413.429	525780.063	5.907
52	456408.014	525782.422	3.346
156	456405.570	525784.708	16.857
42	456399.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.087	19.365
38	456387.402	525833.539	9.776
35	456386.575	525843.280	8.328
34	456385.801	525851.572	13.818
31	456383.915	525865.261	4.907
30	456383.379	525870.139	4.372
154	456380.217	525873.158	6.019
153	456375.080	525876.295	1.641
134	456374.368	525874.816	9.600
22	456372.035	525865.504	6.480
133	456370.461	525859.218	13.532
132	456369.969	525845.695	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.860	525806.936	26.541
130	456376.253	525790.949	19.210
127	456380.954	525762.323	16.624
126	456384.086	525745.997	42.518
121	456426.411	525750.047	3.808
120	456430.202	525750.410	4.901
119	456435.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.183	7.834
117	456448.803	525747.036	7.903
116	456456.524	525745.348	8.272
115	456464.478	525743.075	12.847

S=7545.80mp P=527.262m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
136	456377.260	525880.823	5.025
153	456375.080	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.907
31	456383.915	525865.261	13.818
34	456385.801	525851.572	8.328
35	456386.575	525843.280	9.776
38	456387.402	525833.539	19.365
40	456393.278	525815.087	15.932
42	456399.756	525800.531	16.857
156	456405.570	525784.708	3.346
52	456408.014	525782.422	5.907
51	456413.429	525780.063	5.079
50	456418.196	525781.816	2.128
49	456419.878	525783.120	15.699
157	456426.324	525797.435	73.023
158	456486.337	525839.038	9.831
159	456493.928	525832.791	5.203
73	456495.993	525837.567	12.171
148	456486.595	525845.301	78.191
145	456422.335	525800.754	15.843
46	456415.830	525786.308	2.402
45	456413.587	525785.448	3.901
44	456410.011	525787.006	18.173
41	456403.699	525804.048	14.960
39	456397.285	525817.563	18.785
37	456392.007	525835.591	6.757
36	456391.407	525842.321	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

S=1071.31mp P=440.232m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
145	456422.335	525800.754	35.998
146	456425.761	525836.589	50.819
155	456389.004	525871.682	8.050
32	456389.869	525863.679	10.868
33	456390.513	525852.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

S=1705.59mp P=197.103m

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

Intocmit:
 Ing. MINDREANU Carmen Elena
 CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

Urban Planner HGM S.R.L.		P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE; jud. Brasov, com. Poiana Marului	
Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 44544616; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868		U01/2023	
beneficiar: ORZAN IOAN			
ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE		PUZ U02	
scara 1-1000			
desenat	urb.Gabriela Micioiu		
proiectat	urb.Gabriela Micioiu		
sef proiect	urb.Gabriela Micioiu		
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
 SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA 75



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103880 Poiana Mărului

Nr. cerere	34279
Ziua	21
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120219740



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103880	7.546	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34279 / 21/10/2022	
Act Notarial nr. 1951, din 20/10/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- act de dezlipire si partaj voluntar;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1
	1) ORZAN IOAN , și soția 2) ORZAN MONICA
	A1

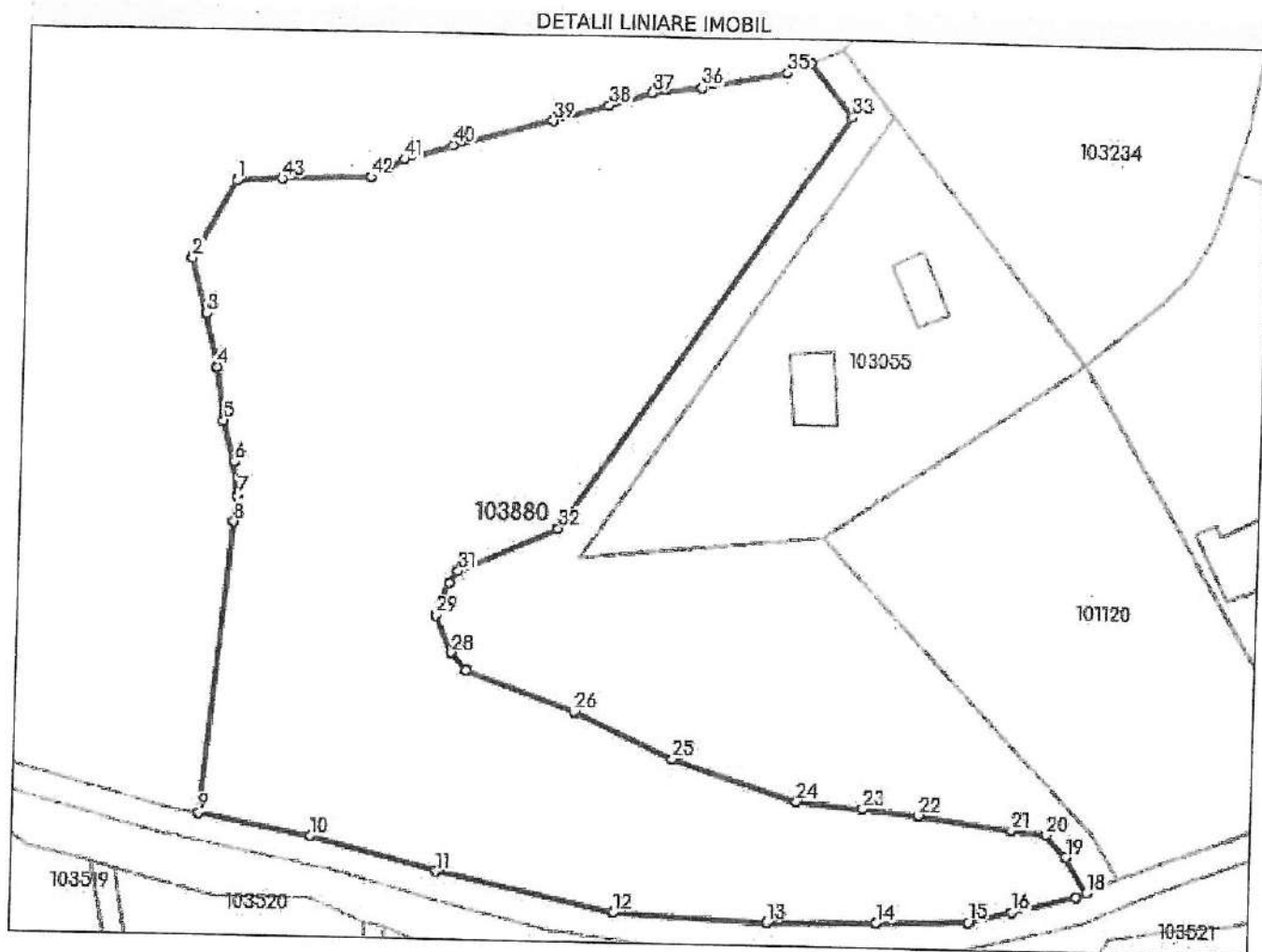
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103880	7.546	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	4.891	-	-	-	
2	neproductiv	NU	2.655	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	12.847
4	5	7.834
7	8	3.808
10	11	19.21
13	14	16.07
16	17	9.6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	8.272
5	6	6.211
8	9	42.518
11	12	26.541
14	15	13.532
17	18	1.641

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	7.903
6	7	4.901
9	10	16.624
12	13	22.715
15	16	6.48
18	19	6.019

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
19	20	4.372
22	23	8.328
25	26	15.932
28	29	5.907
31	32	15.699
34	35	3.626
37	38	6.557
40	41	7.615
43	1	6.584

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
20	21	4.907
23	24	9.776
26	27	16.857
29	30	5.079
32	33	73.023
35	36	12.773
38	39	8.348
41	42	5.631

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
21	22	13.818
24	25	19.365
27	28	3.346
30	31	2.128
33	34	9.831
36	37	7.349
39	40	14.805
42	43	12.876

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 360 RON, -Chitanta internă nr.2022089804/21-10-2022 în suma de 360, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232.

Data soluționării,
24-10-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
DIANA TROFIN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

12.11.2022



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

Nr. cerere	34279
Ziua	21
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120219740



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103881 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103881	1.071	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34279 / 21/10/2022		
Act Notarial nr. 1951, din 20/10/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- act de dezlipire si partaj voluntar;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 14/17 1) ORZAN IOAN , și soția 2) ORZAN MONICA	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 3/17 1) CETEAN ADRIAN	A1

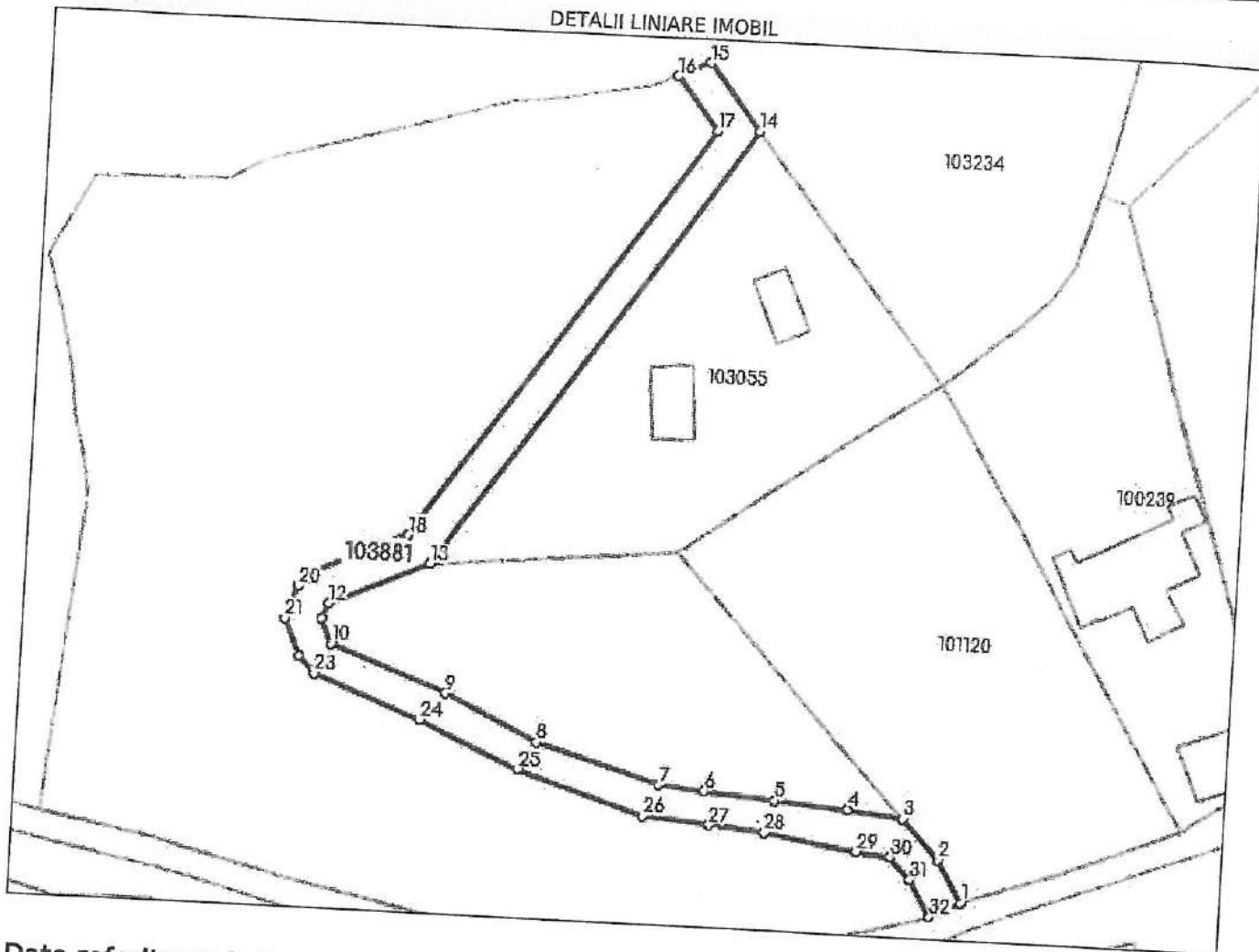
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103881	1.071	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	NU	563	-	-	-	
2	faneata	NU	508	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.056
3	4	8.05
5	6	10.547
7	8	18.785
9	10	18.173

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	7.911
4	5	10.868
6	7	6.757
8	9	14.96
10	11	3.901

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	2.402
13	14	78.191
15	16	5.203
17	18	73.023
19	20	2.128
21	22	5.907
23	24	16.857
25	26	19.365
27	28	8.328
29	30	4.907
31	32	6.019

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
12	13	15.843
14	15	12.171
16	17	9.831
18	19	15.699
20	21	5.079
22	23	3.346
24	25	15.932
26	27	9.776
28	29	13.818
30	31	4.372
32	1	5.025

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 360 RON, -Chitanta internă nr.2022089804/21-10-2022 în suma de 360, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232.

Data soluționării,
24-10-2022

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
DIANA TROFIN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103882 Poiana Mărului

Nr. cerere	34279
Ziua	21
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100120219740



TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103882	1.706	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
34279 / 21/10/2022	
Act Notarial nr. 1951, din 20/10/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- act de dezlipire si partaj voluntar;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1
	1) ORZAN IOAN , și soția 2) ORZAN MONICA
	A1

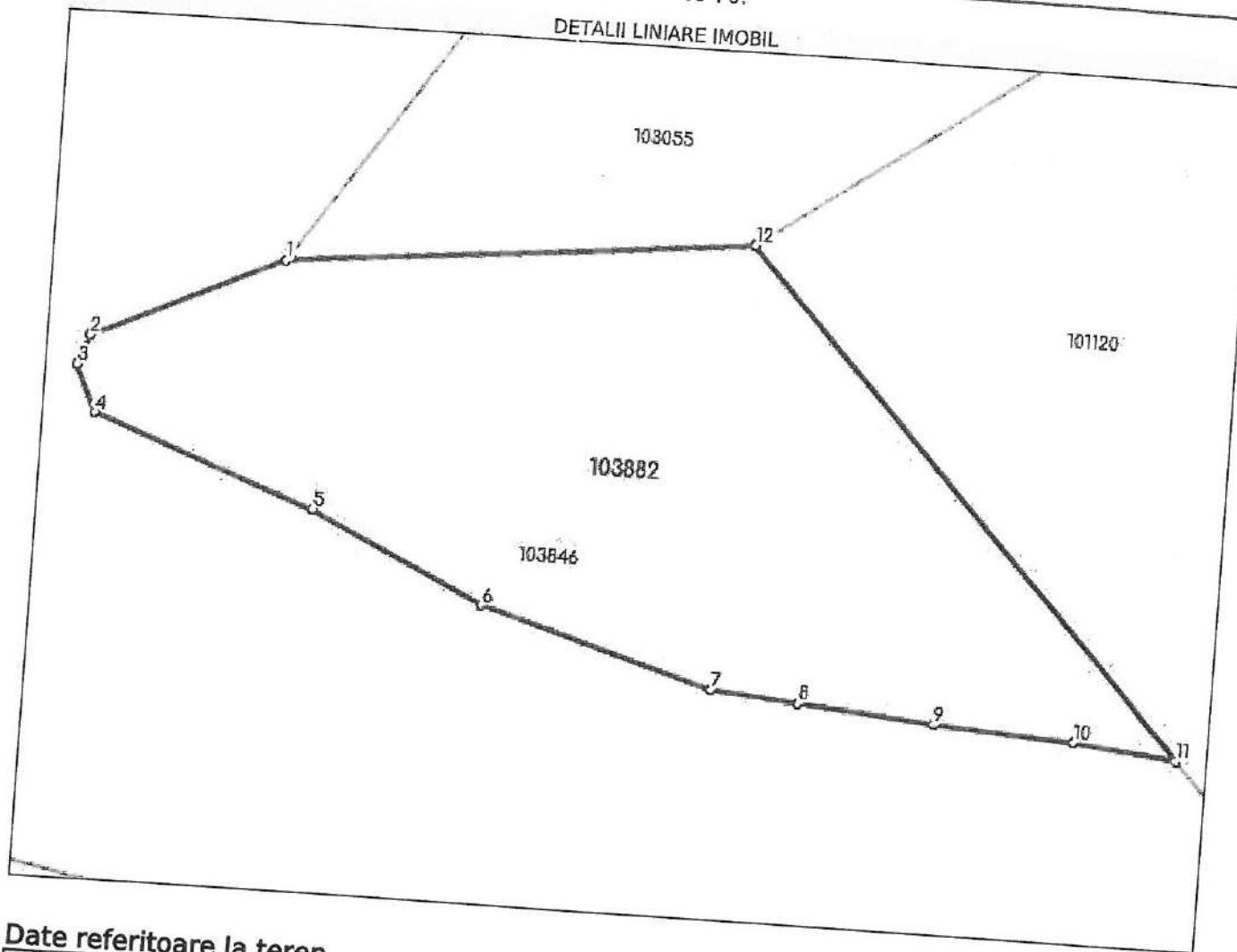
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103882	1.706	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.706	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.843
2	3	2.402
3	4	3.901
4	5	18.173
5	6	14.96
6	7	18.785

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	6.757
8	9	10.547
9	10	10.868
10	11	8.05
11	12	50.819
12	1	35.998

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 360 RON, -Chitanța internă nr.2022089804/21-10-2022 în suma de 360, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232.

Data soluționării,
 24-10-2022

Data eliberării,
 / /

Asistent Registrator,
 DIANA TROFIN

(parafa și semnătura)

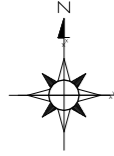
Referent,

(parafa și semnătura)

Judetul: BRASOV
 Teritoriu administrativ: Poiana Marului
 Cod SIRSUP: 40198
 Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
 Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarilor:
 Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
 Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- LIMITE CF

PROPUNERI

- MODERNIZARE DRUM PUBLIC
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL PUZ - CATEGORIA DE FOLOSINTA, NEPRODUCTIV, CE RAMANE IN EXTRAVILAN
- PROPUNERE DRUM DE ACCES PRIVAT
- CONSTRUCTII PROPUSE - CASE DE VACANTA
- SPATII VERZI AMENAJATE
- ALEI
- LOCURI DE PARCARE-dale inierbate
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME
- ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA

Reglementari propuse

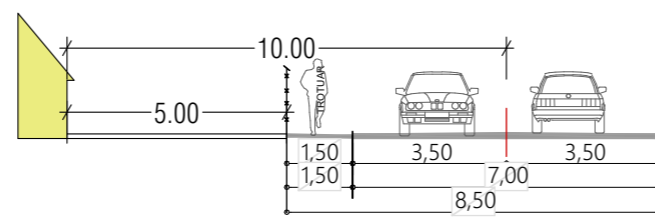
- Regim maxim de inaltime admis
 - S+P+E+M/R
 - H maxim cornisa 7,00m fata de C.T.N.
 - H maxim coama 12,00m fata de C.T.N.
 - Regim minim de inaltime
 - S+P - H maxim cornisa 3,00m fata de C.T.N.
 - H maxim coama 8,00m fata de C.T.N.
 - Indici urbanistici rezultati
 - P.O.T. = 8%
 - C.U.T. = 0,08
 - Retragerile minime fata de una din limitele laterale : H/2 cornisa, dar nu mai putin de 3.00m;
 - Retragerile minime fata de limita posterioara: H/2 cornisa, dar nu mai putin de 5.00m;
 - Retragerea fata de axul drumului propus: min 6,50m
- Nota :
 - Spatii verzi private amenajate pe parcela minim 35%

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
114	456475.723	525749.288	6.584
82	456476.033	525755.865	12.876
81	456476.464	525768.734	5.631
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.983	14.805
78	456485.113	525795.299	8.348
77	456487.428	525803.320	6.557
76	456489.314	525809.600	7.349
75	456490.229	525816.892	12.773
74	456492.489	525829.463	3.626
159	456493.928	525832.791	9.831
158	456486.337	525839.038	73.023
157	456426.324	525797.435	15.699
49	456419.878	525783.120	2.128
50	456418.196	525781.816	5.079
51	456413.429	525780.063	5.907
52	456408.014	525782.422	3.346
156	456405.570	525784.708	16.857
42	456399.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.087	19.365
38	456387.402	525833.539	9.776
35	456386.575	525843.280	8.328
34	456385.801	525851.572	13.818
31	456383.915	525865.261	4.907
30	456383.379	525870.139	4.372
154	456380.217	525873.158	6.019
153	456375.080	525876.295	1.641
134	456374.368	525874.816	9.600
22	456372.035	525865.504	6.480
133	456370.461	525859.218	13.532
132	456369.969	525845.695	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.860	525806.936	26.541
130	456376.253	525780.949	19.210
127	456380.954	525762.323	16.624
126	456384.086	525745.997	42.518
121	456426.411	525750.047	3.808
120	456430.202	525750.410	4.901
119	456435.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.183	7.834
117	456448.803	525747.036	7.903
116	456456.524	525745.348	8.272
115	456464.478	525743.075	12.847

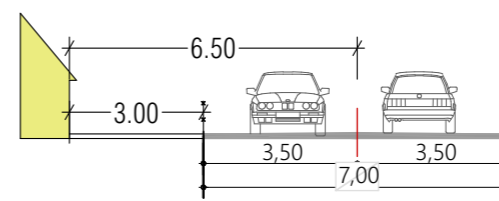
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
136	456377.260	525880.823	5.025
153	456375.080	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.907
31	456383.915	525865.261	13.818
34	456385.801	525851.572	8.328
35	456386.575	525843.280	9.776
38	456387.402	525833.539	16.857
40	456393.278	525815.087	15.932
42	456399.756	525800.531	16.857
50	456418.196	525781.816	3.346
51	456413.429	525780.063	5.907
52	456408.014	525782.422	5.079
52	456408.014	525782.422	5.907
49	456419.878	525783.120	2.128
157	456426.324	525797.435	73.023
158	456486.337	525839.038	9.831
159	456493.928	525832.791	5.203
73	456495.993	525837.567	12.171
148	456486.595	525845.301	78.191
145	456422.335	525800.754	15.843
46	456415.830	525786.308	2.402
45	456413.587	525785.448	3.901
44	456410.011	525787.006	18.173
41	456403.699	525804.048	14.960
39	456397.285	525817.563	18.785
37	456392.007	525835.591	6.757
36	456391.407	525817.563	14.960
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
145	456422.335	525800.754	35.998
146	456425.761	525836.589	50.819
155	456389.004	525871.682	8.050
32	456389.869	525863.679	10.868
33	456390.513	525852.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 - cat. a III-a



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 - cat. a III-a



Receptionat: O.C.P.I. Brasov

Intocmit:
 Ing. MINDREANU Carmen Elena
 CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

Urban Planner HGM S.R.L.

Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
 CUI 44544616; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868

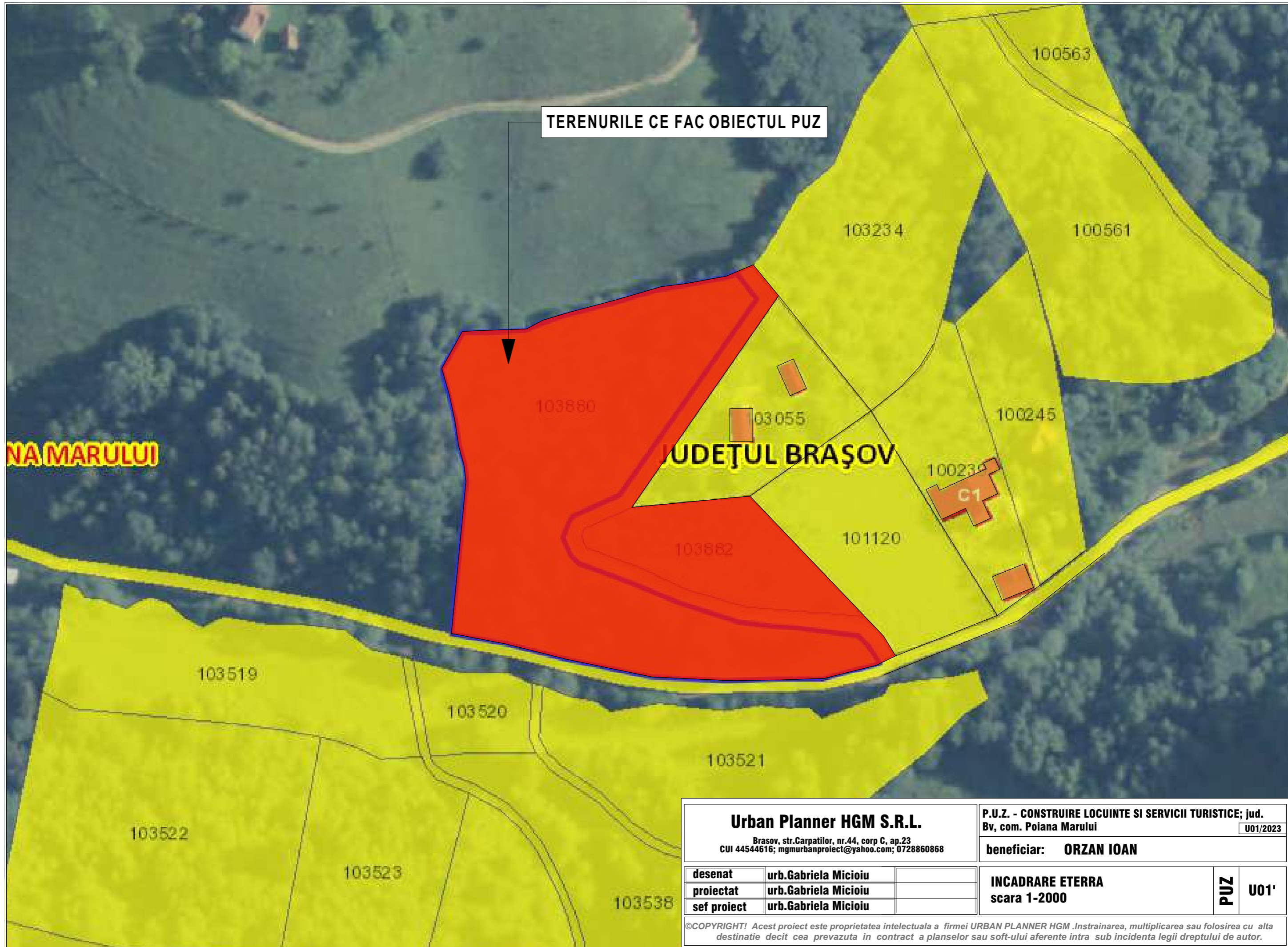
P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE; jud. Bv, com. Poiana Marului U01/2023

beneficiar: ORZAN IOAN

desenat	urb.Gabriela Micioiu
proiectat	urb.Gabriela Micioiu
sef proiect	urb.Gabriela Micioiu

ILUSTRARE URBANISTICA	
-posibilitati de mobilare	
scara 1-1000	
PUZ	U03'

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO '70
 SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75



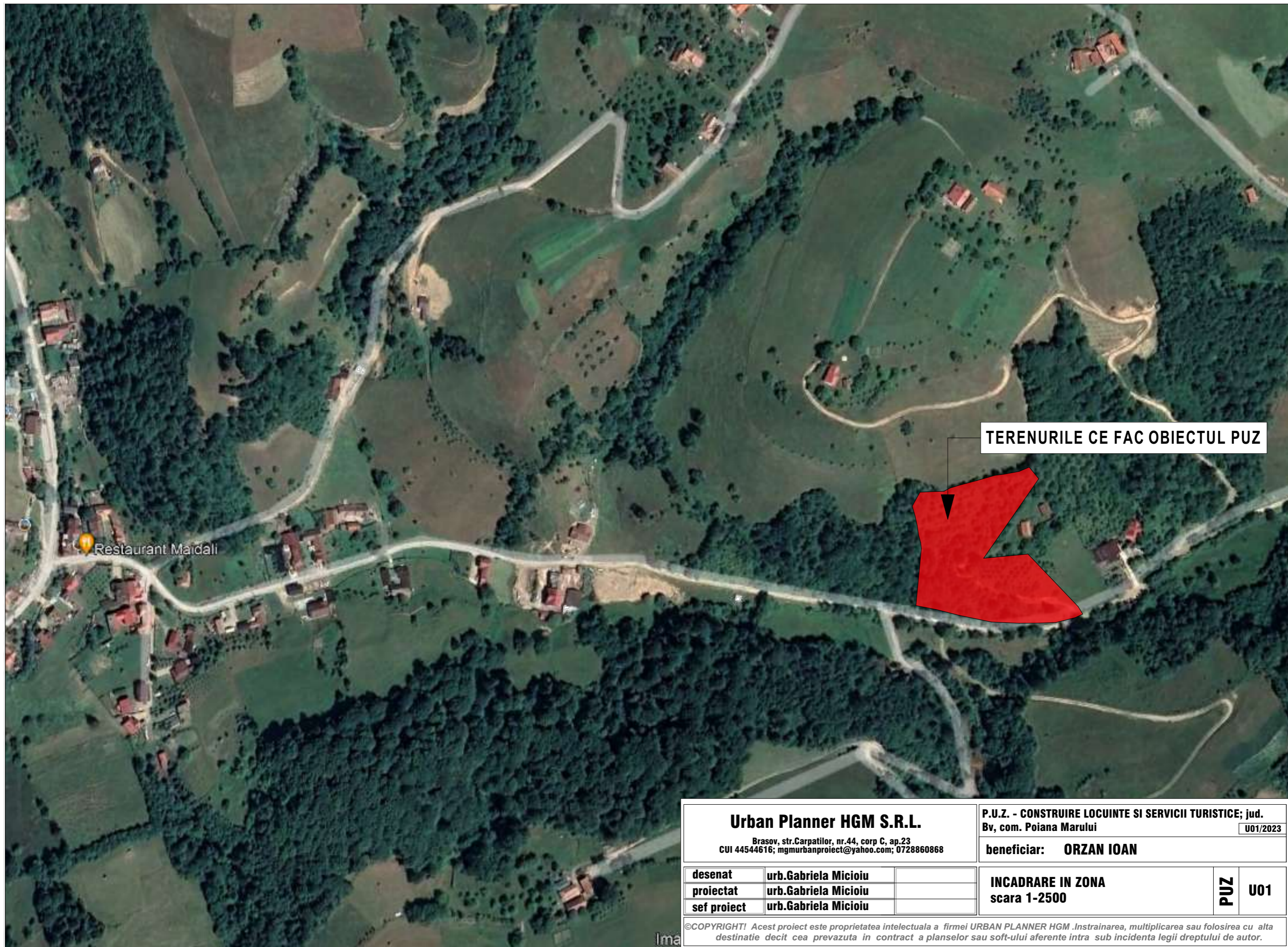
TERENURILE CE FAC OBIECTUL PUZ

POIANA MARULUI

JUDEȚUL BRAȘOV

Urban Planner HGM S.R.L. Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 44544616; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868		P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE; jud. Bv, com. Poiana Marului U01/2023	
desenat urb.Gabriela Micioiu proiectat urb.Gabriela Micioiu sef proiect urb.Gabriela Micioiu		beneficiar: ORZAN IOAN INCADRARE ETERRA scara 1-2000	
		PUZ	U01'

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



TERENURILE CE FAC OBIECTUL PUZ

Restaurant Maidali

Urban Planner HGM S.R.L. Brasov, str.Carpatorilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 44544616; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868			P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE; jud. Bv, com. Poiana Marului U01/2023		
			beneficiar: ORZAN IOAN		
desenat	urb.Gabriela Micioiu		INCADRARE IN ZONA scara 1-2500	PUZ	U01
proiectat	urb.Gabriela Micioiu				
sef proiect	urb.Gabriela Micioiu				

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

MEMORIU GENERAL P.U.Z.

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaștere a investiției:

Denumire proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE
Inițiator:	ORZAN IOAN
Amplasament:	Jud. Brașov, com. POIANA MARULUI., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	U01/2023
Data elaborării:	FEBRUARIE 2023

1.2. Obiectul documentației

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Poiana Marului, f.n. identificate prin C.F. nr. 103880, C.F. nr. 103811, C.F. nr. 103882, în vederea realizării unei de locuire si servicii turistice.

Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47 ^ 1 alin. 1, cu respectarea O.U.G. nr. 34/2013 și a Legii nr. 86/2014 - stabilirea de reglementări specifice zonei de locuire si structure turistice
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Consecințe economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte si servicii turistice cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, in vecinatatea unor zone déjà dezvoltate cu aceiasi functiune

Categoriile de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către investitori privați, în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutiera, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea spațiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale și carosabile private.

Costurile privind amenajarea și întreținerea drumurilor, iluminatul stradal, pe terenul ce se va ceda către U.A.T. Poiana Marului, de investitor, vor reveni Primăriei Poiana Marului.

Necesitatea realizării unei dezvoltări preponderant rezidențiale, cu dotările complementare aferente la îndemână:

Localitatea Poiana Marului este poziționată în imediată proximitate a zonei metropolitane Brașov, oras în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atât orașul Brașov cât și zona metropolitană, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cât și pentru cei din țară.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor turiști, peisajele deluroase și de munte fiind principalul punct de atracție.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că zona Brașovului și implicit comuna Poiana Marului, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

1.3. Surse documentare

Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.

- documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. nr. 57/2011.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În vecinătate, în partea de est, la o distanță de aproximativ 10 m de zona reglementată se regăsesc construcții turistice și de locuire.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al comunei Poiana Marului, aprobat cu H.C.L. nr. 57/2011, terenurile studiate se află în extravilanul localității. Zona este în dezvoltare, pentru funcțiuni de locuire și turistice, ponderea cea mai mare ocupând-o terenul neconstruit.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile ce urmează a fi reglementate sunt situate în extravilanul comunei Poiana Marului. Terenurile propuse spre reglementare prin P.U.Z. au următoarele vecinătăți:

- la est – proprietati private
- la nord – proprietati private nereglementate urbanistic
- la sud – drum de exploatare public
- la vest –proprietati private nereglementate urbanistic

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenurile studiate sunt amplasate la baza unei zone deluroase.

2.4. Circulația

În prezent, accesul la terenurile studiate se realizează din drumul de acces aflat în partea de Sud, drum de exploatare De 974, cu latimea variabila, între 3.00m și 5.00m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile ce se vor studia prin prezentul P.U.Z., în suprafața totală de 10323mp, sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 103880, C.F. nr. 103811, C.F. nr. 103882). Din această suprafață, se vor aplica reglementări urbanistice pe o suprafață de 7668mp, diferența de 2655mp, rămânând în extravilanul localității, terenul fiind neproductibil, cu o pantă ce are diferența de nivel de 16.00m.

2.6. Echipare edilitară

Se va complete în urma obținerii avizelor de la furnizorii de utilități.

În urma realizării măsurătorilor topo, în zona se regăsesc rețele de electricitate, apă potabilă și canalizare menajeră.

2.7. Probleme de mediu

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z..

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Terenul în amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specific fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni sau prăbușiri).

În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile care, în condiții specific (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Pământurile prezente în amplasament admit calcul definitive al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale (conform STAS 3300/2-85).

Săpăturile pentru fundații se vor executa cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lasate deschise timp îndelungat, pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscare sau de îngheț-dezghet.

Pentru faza D.T.A.C. + P.T. se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot, neadmitându-se asimilarea din suprafețele adiacente.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Poiana Marului aprobat cu H.C.L. nr. 57/2011, terenurile studiate sunt situate în extravilan, fără reglementări urbanistice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite existente în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele studiate se va realiza din drumul public existent, având nr.cad. 102753, care se va moderniza conform propunerilor prezentului PUZ și va avea în profil transversal de 7,00 m parte carosabilă și trotuare de 1,50m stanga, dreapta.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. 525/1996, anexa 5.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea o funcțiune mixta, de locuire și servicii de turism – se dorește realizarea de construcții tip “A House”, în vederea închirierii acestora în scopuri turistice.

Se vor prevedea spații verzi și dotări peisagistice de minim 35% din suprafața fiecărei parcele.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZLT** – zona de locuințe și servicii turistice

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN NECONSTRUIT- FANEATA	7668.00	74.28	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIBIL-EXTRAVILAN	2655.00	25.72	2655.00	25.72
ZLT-LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE	0.00	0.00	5936.00	57.50
ACCESSE CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	1342.00	13.00
ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA	0.00	0.00	390.00	3.78
TOTAL	10323.00	100.00	10323.00	100.00

3.5.3. Indicatori urbanistici

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime admis
 - S+P+E+M/R
 - H maxim cornisa 7,00m fata de C.T.N.
 - H maxim coama 12,00m fata de C.T.N.
 - Regim minim de inaltime
 - S+P
 - H maxim cornisa 3,00m fata de C.T.N.
 - H maxim coama 8,00m fata de C.T.N.
 - Indici urbanistici rezultati
 - P.O.T. = 8%
 - C.U.T. = 0,08
 - Retragerile minime fata de una din limitele laterale : H/2 cornisa, dar nu mai puțin de 3.00m;
 - Retragerile minime fata de limita posterioara: H/2 cornisa, dar nu mai puțin de 5.00m;
 - Retrageria fata de axul drumului propus: min 6,50m
- Nota :
- Spatii verzi private amenajate pe parcela minim 35%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se vor asigura: alimentarea cu apa, canalizare menajera si energie electrica.

3.7. Protecția mediului

Nici un aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal) care va fi accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

3.8. Obiective de utilitate publică

- ✦ Tipul de proprietate al terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate.

- ✦ Circulația terenurilor

Terenurile aflate în proprietatea initiatorilor PUZ, destinate modernizării drumului de exploatare, respectiv zonele verzi de utilitate publică, vor trece în domeniul public, prin donarea lor sau prin renunțarea dreptului la proprietate, după aprobarea prezentului P.U.Z.

4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.



Întocmit:

Urb. Gabriela Micăioiu

ETAPA PREGATITOARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Denumire lucrare: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE ; com. Poiana Marului, extravilan

Argumentare: initiatorii proiectului, doresc reglementarea terenului in vederea parcelarii si construirii de locuinte si functiuni turistice, respectiv de amenajarea zonei cu drumuri de acces, spatii pietonale, respectand zonele verzi si extinzand utilitatile existente in zona.

Initiator: ORZAN IOAN

Elaborator: URBAN PLANNER HGM s.r.l.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA CONSULTE DOCUMENTATIA DISPONIBILA LA SEDIUL PRIMARIEI SAU PE SITE-UL ACESTEIA SI SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI privind etapa intentiei de elaborare a planului urbanistic zonal, in perioada

24.03.2023 - 17.04.2023

Persoana responsabil cu informarea și consultarea publicului:
BIROUL DE URBANISM:

Adresa: Str. Principal nr. 189, Comuna Poiana Marului, Judetul Brasov, Cod 507160

Telefon: +40-368-008.176

Email: urbanismoianamarului@yahoo.com

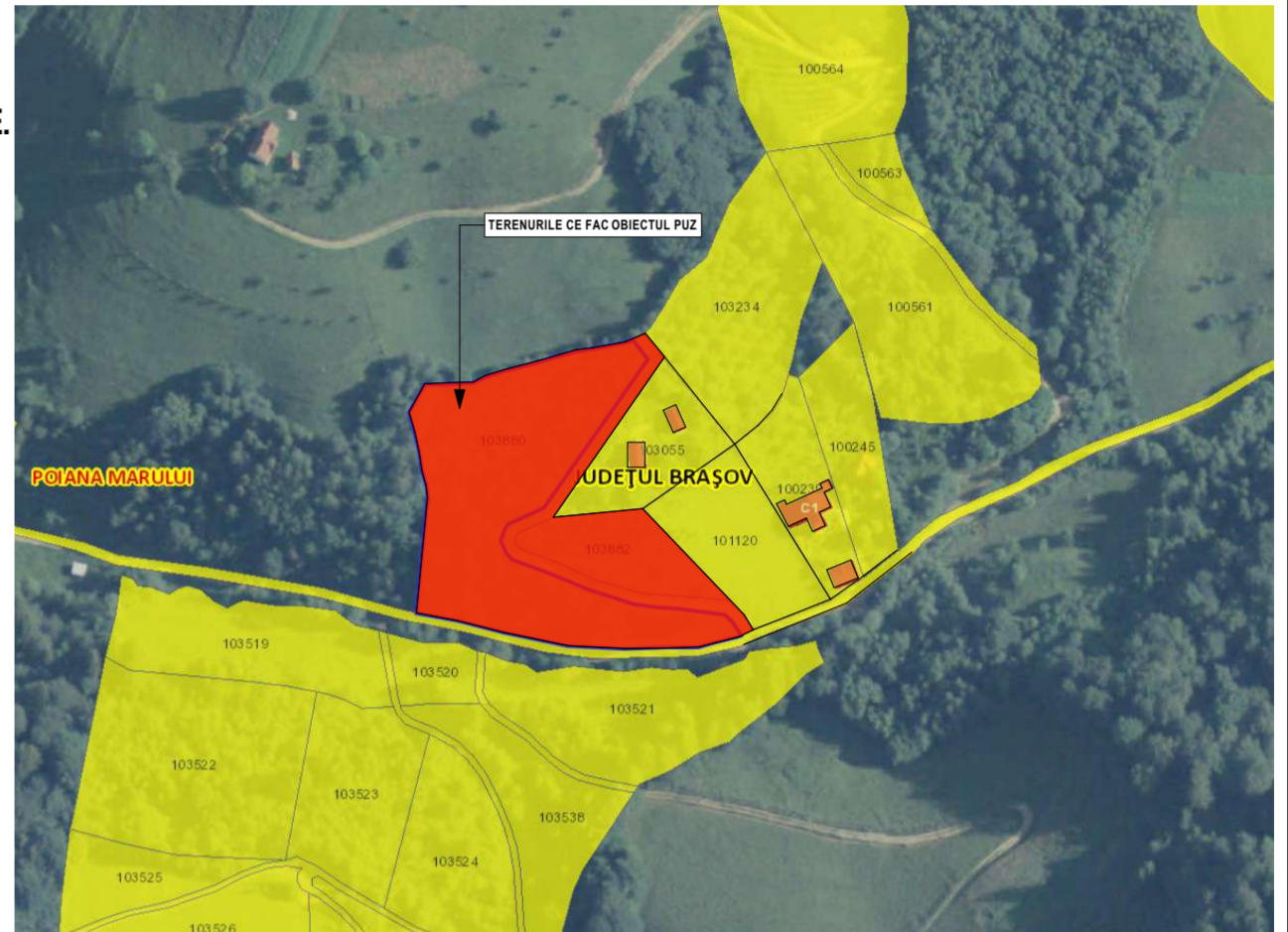
Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a STUDIULUI DE OPORTUNITATE.

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

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

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

- Etapa pregatitoare
- Etapa elaborarii propunerilor
- Etapa aprobarii PUZ
- Monitorizarea implementarii PUZ



Judetul: BRASOV
Teritoriul administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 40198
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului: 103880, 103881, 103882

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- LIMITE CF
- PROPUNERI
- MODERNIZARE DRUM PUBLIC
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL PUZ - CATEGORIA DE FOLOSINTA, NEPRODUCTIV, CE RAMANE IN EXTRAVILAN
- PROPUNERE DRUM DE ACCES PRIVAT
- ZLT - ZONA LOCUINTE SI SERVICII TURISM
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME
- ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA

Reglementari propuse

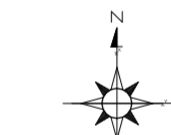
- Regim maxim de inaltime admis
 - S+P+E+M/R
 - H maxim cornisa 7,00m fata de C.T.N.
 - H maxim coama 12,00m fata de C.T.N.
- Regim minim de inaltime
 - S+P - H maxim cornisa 3,00m fata de C.T.N.
 - H maxim coama 8,00m fata de C.T.N.
- Indici urbanistici rezultati
 - P.O.T. = 8%
 - C.U.T. = 0,08
- Retragerile minime fata de una din limitele laterale : H/2 cornisa, dar nu mai putin de 3,00m;
- Retragerile minime fata de limita posterioara: H/2 cornisa, dar nu mai putin de 5,00m;
- Retrageria fata de axul drumului propus: min 6,50m

Nota :

- Spatii verzi private amenajate pe parcela minim 35%

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
TEREN NECONSTRUIT- FANEATA	7668.00	74.28	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIBIL-EXTRAVILAN	2655.00	25.72	2655.00	25.72
ZLT-LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE	0.00	0.00	5936.00	57.50
ACCES CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	1342.00	13.00
ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA	0.00	0.00	390.00	3.78
TOTAL	10323.00	100.00	10323.00	100.00

NOTA: SUPRAFATA ZONEI VERZI PUBLICE, ESTE CALCULATA PROCENTUAL DIN SUPRAFETELE CE URMEAZA A SE INTRODUC IN INTRAVILAN.



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
X [m]	Y [m]		
114	456475.723	525749.288	6.584
82	456476.033	525755.865	12.876
81	456476.464	525758.734	5.831
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.983	14.805
78	456485.113	525795.299	8.348
77	456487.428	525803.320	6.557
76	456489.314	525809.600	7.349
75	456490.229	525816.892	12.773
74	456492.489	525829.463	3.626
169	456493.925	525832.791	9.831
168	456496.337	525839.038	73.023
167	456426.324	525797.435	15.699
49	456419.878	525783.120	2.128
50	456418.196	525781.816	5.079
51	456413.429	525780.063	5.907
52	456408.014	525782.422	3.346
166	456406.570	525784.708	16.867
42	456399.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.087	19.365
38	456387.402	525833.539	9.776
35	456386.575	525843.290	8.328
34	456385.801	525851.572	13.818
31	456383.915	525865.261	4.907
30	456383.378	525870.199	4.372
164	456380.217	525873.158	6.019
163	456375.080	525876.295	1.641
134	456374.368	525874.816	9.600
22	456372.038	525873.028	6.480
133	456370.461	525869.218	13.532
132	456369.969	525845.695	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.860	525806.936	26.541
130	456376.253	525780.949	19.210
127	456380.954	525762.323	16.624
126	456434.086	525745.997	42.518
121	456426.411	525750.047	3.808
120	456430.202	525750.410	4.901
119	456435.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.193	7.834
117	456448.803	525747.036	7.903
116	456456.524	525745.348	8.272
115	456464.478	525743.075	12.847

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
X [m]	Y [m]		
136	456377.260	525880.823	5.025
153	456375.080	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.907
31	456383.915	525865.261	13.818
34	456385.801	525851.572	8.328
35	456386.575	525843.290	9.776
38	456387.402	525833.539	19.365
40	456393.278	525815.087	15.932
42	456399.756	525800.531	16.867
156	456405.570	525784.708	3.346
52	456408.014	525782.422	5.907
51	456413.429	525780.063	5.079
50	456418.196	525781.816	2.128
49	456419.878	525783.120	15.699
157	456426.324	525797.435	73.023
158	456486.337	525839.038	9.831
159	456493.925	525832.791	5.203
73	456495.983	525837.567	12.171
148	456496.595	525845.301	78.191
145	456422.335	525800.754	15.843
146	456425.761	525836.589	50.819
155	456389.004	525871.682	8.050
32	456389.869	525863.679	10.868
33	456390.513	525852.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.969
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
X [m]	Y [m]		
145	456422.335	525800.754	35.998
146	456425.761	525836.589	50.819
155	456389.004	525871.682	8.050
32	456389.869	525863.679	10.868
33	456390.513	525852.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.969
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

Intocmit:
Ing. MINDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

Urban Planner HGM S.R.L.

Brasov, str.Carpantilor, nr.44, corp C, ap.23
CUI 44544616; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868

desenat proiect sef proiect	urb.Gabriela Micioiu
	urb.Gabriela Micioiu
	urb.Gabriela Micioiu

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE; jud. Bv, com. Poiana Marului U01/2023

beneficiar: ORZAN IOAN

REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1-1000

PUZ U03

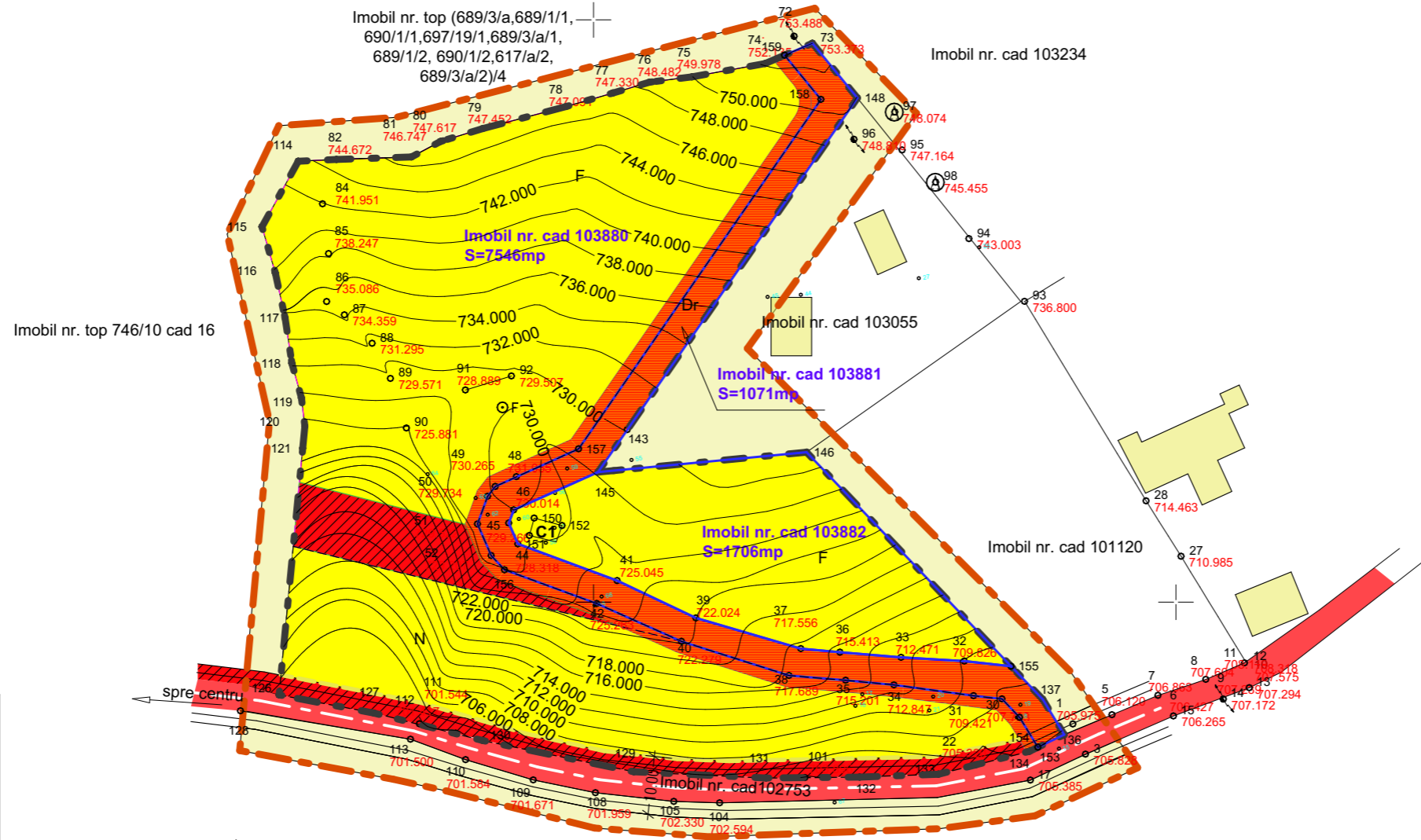
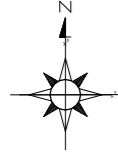
SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA 75

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Judetul: BRASOV
 Teritoriu administrativ: Poiana Marului
 Cod SIRSUP: 40198
 Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
 Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarilor:
 Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
 Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- LIMITE CF
- PROPRIETATI PRIVATE INITIATORI P.U.Z.
- PROPRIETATI PRIVATE INITIATORI P.U.Z. PE CARE SE VA DA DREPT DE TRECERE CU MASINA SI PICIORUL
- PROPRIETATI PRIVATE CE SE VOR CEDA DOMENIULUI PUBLIC PENTRU DIMENSIONARE CORESPUNZATOARE DRUM DE EXPLOATARE SI ACCES POST TRAFU

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
114	456475.723	525749.288	6.584
82	456476.033	525755.865	12.876
81	456476.464	525768.734	5.631
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.983	14.805
78	456485.113	525795.299	8.348
77	456487.428	525803.320	6.557
76	456489.314	525809.600	7.349
75	456490.229	525816.892	12.773
74	456492.489	525829.463	3.626
159	456493.928	525832.791	9.831
158	456486.337	525839.038	73.023
157	456426.324	525797.435	15.699
49	456419.878	525783.120	2.128
50	456418.196	525781.816	5.079
51	456413.429	525780.063	5.907
52	456408.014	525782.422	3.346
156	456405.570	525784.708	16.857
42	456399.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.087	19.365
38	456387.402	525833.539	9.776
35	456386.575	525843.280	8.328
34	456385.801	525851.572	13.818
31	456383.915	525865.261	4.907
30	456383.379	525870.139	4.372
154	456380.217	525873.158	6.019
153	456375.080	525876.295	1.641
134	456374.368	525874.816	9.600
22	456372.035	525865.504	6.480
133	456370.461	525859.218	13.532
132	456369.969	525845.695	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.860	525806.936	26.541
130	456376.253	525780.949	19.210
127	456380.954	525762.323	16.624
126	456384.086	525745.997	42.518
121	456426.411	525750.447	3.808
120	456430.202	525750.410	4.901
119	456435.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.183	7.834
117	456448.803	525747.036	7.903
116	456456.524	525745.348	8.272
115	456464.478	525743.075	12.847

S=7545.80mp P=527.262m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
136	456377.260	525880.823	5.025
153	456375.080	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.907
31	456383.915	525865.261	13.818
34	456385.801	525851.572	8.328
35	456386.575	525843.280	9.776
38	456387.402	525833.539	19.365
40	456393.278	525815.087	15.932
42	456399.756	525800.531	16.857
156	456405.570	525784.708	3.346
52	456408.014	525782.422	5.907
51	456413.429	525780.063	5.079
50	456418.196	525781.816	2.128
49	456419.878	525783.120	15.699
157	456426.324	525797.435	73.023
158	456486.337	525839.038	9.831
159	456493.928	525832.791	5.203
73	456495.993	525837.567	12.171
148	456486.595	525845.301	78.191
145	456422.335	525800.754	15.843
46	456415.830	525786.308	2.402
45	456413.587	525785.448	3.901
44	456410.011	525787.006	18.173
41	456403.699	525804.048	14.960
39	456397.285	525817.563	18.785
37	456392.007	525835.591	6.757
36	456391.407	525842.321	10.547
33	456390.513	525852.830	10.868
32	456389.869	525863.679	8.050
33	456390.513	525852.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

S=1071.31mp P=440.232m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
145	456422.335	525800.754	35.998
146	456425.761	525836.589	50.819
155	456389.004	525871.682	8.050
32	456389.869	525863.679	10.868
33	456390.513	525852.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

S=1705.59mp P=197.103m

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

Intocmit:
 Ing. MINDREANU Carmen Elena
 CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

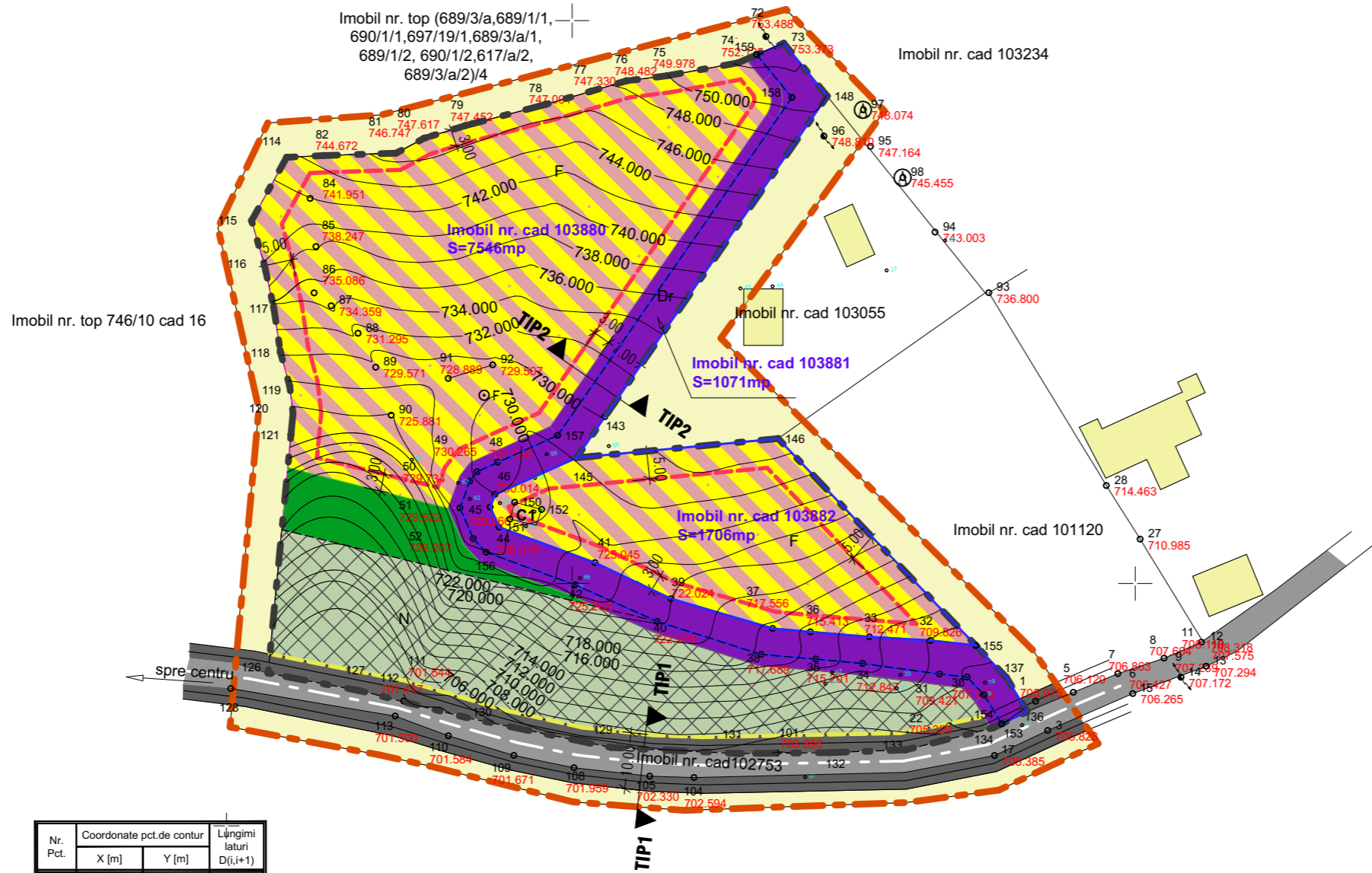
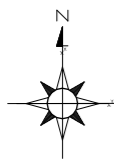
Urban Planner HGM S.R.L. Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 44544616; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868		P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE; jud. Bv, com. Poiana Marului U01/2023	
		beneficiar: ORZAN IOAN	
desenat urb.Gabriela Micioiu	proiectat urb.Gabriela Micioiu	sef proiect urb.Gabriela Micioiu	REGIMUL JURIDIC scara 1-1000 PUZ U04
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
 SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA 75

Judetul: BRASOV
 Teritoriu administrativ: Poiana Marului
 Cod SIRSUP: 40198
 Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
 Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarilor:
 Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
 Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov



- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- LIMITE CF

PROPUNERI

- MODERNIZARE DRUM PUBLIC
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL PUZ - CATEGORIA DE FOLOSINTA, NEPRODUCTIV, CE RAMANE IN EXTRAVILAN
- PROPUNERE DRUM DE ACCES PRIVAT
- ZLT - ZONA LOCUINTE SI SERVICII TURISM
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME
- ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime admis
 - S+P+E+M/R
 - H maxim cornisa 7,00m fata de C.T.N.
 - H maxim coama 12,00m fata de C.T.N.
- Regim minim de inaltime
 - S+P - H maxim cornisa 3,00m fata de C.T.N.
 - H maxim coama 8,00m fata de C.T.N.
- Indici urbanistici rezultati
 - P.O.T. = 8%
 - C.U.T. = 0,08

- Retragerile minime fata de una din limitele laterale : H/2 cornisa, dar nu mai putin de 3,00m;
- Retragerile minime fata de limita posterioara: H/2 cornisa, dar nu mai putin de 5,00m;
- Retrageria fata de axul drumului propus: min 6,50m

Nota :

- Spatii verzi private amenajate pe parcela minim 35%

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN NECONSTRUIT- FANEATA	7668.00	74.28	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIBIL-EXTRAVILAN	2655.00	25.72	2655.00	25.72
ZLT-LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE	0.00	0.00	5936.00	57.50
ACCES CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	1342.00	13.00
ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA	0.00	0.00	390.00	3.78
TOTAL	10323.00	100.00	10323.00	100.00

NOTA: SUPRAFATA ZONEI VERZI PUBLICE, ESTE CALCULATA PROCENTUAL DIN SUPRAFETELE CE URMEAZA A SE INTRODUCE IN INTRAVILAN.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
114	456475.723	525749.288	6.584
82	456476.033	525755.865	12.876
81	456476.464	525768.734	5.631
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.983	14.805
78	456485.113	525795.299	8.348
77	456487.428	525803.320	6.557
76	456489.314	525809.600	7.349
75	456490.229	525816.892	12.773
74	456492.489	525829.463	3.626
159	456493.928	525832.791	9.831
158	456486.337	525839.038	73.023
157	456426.324	525797.435	15.699
49	456419.878	525783.120	2.128
50	456418.196	525781.816	5.079
51	456413.429	525780.063	5.907
52	456408.014	525782.422	3.346
156	456405.570	525784.708	16.857
42	456399.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.087	19.365
38	456387.402	525833.539	9.776
35	456386.575	525843.280	8.328
34	456385.801	525851.572	13.818
52	456408.014	525782.422	3.907
31	456383.379	525870.139	4.372
30	456383.379	525870.139	4.372
50	456418.196	525781.816	2.128
49	456419.878	525783.120	15.699
153	456375.080	525876.295	1.641
134	456374.368	525874.816	9.600
22	456372.035	525865.504	6.480
133	456370.461	525859.218	13.532
132	456369.969	525845.695	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.860	525806.936	26.541
130	456376.253	525780.949	19.210
127	456380.954	525762.323	16.624
126	456384.086	525745.997	42.518
121	456426.411	525750.047	3.808
120	456430.202	525750.410	4.901
119	456435.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.183	7.834
117	456448.803	525747.036	7.903
116	456456.524	525745.348	8.272
115	456464.478	525743.075	12.847

S=7545.80mp P=527.262m

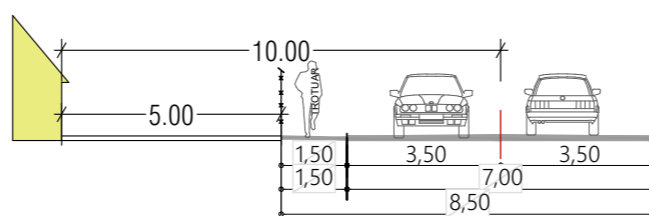
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
136	456377.260	525880.823	5.025
153	456375.080	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.907
31	456383.915	525865.261	13.818
34	456385.801	525851.572	8.328
35	456386.575	525843.280	9.776
38	456387.402	525833.539	19.365
40	456393.278	525815.087	15.932
42	456399.756	525800.531	16.857
52	456408.014	525782.422	3.907
51	456413.429	525780.063	5.079
50	456418.196	525781.816	2.128
49	456419.878	525783.120	15.699
157	456426.324	525797.435	73.023
158	456486.337	525839.038	9.831
159	456493.928	525832.791	5.203
73	456495.993	525837.567	12.171
148	456486.595	525845.301	78.191
145	456422.335	525800.754	15.843
46	456415.830	525786.308	2.402
45	456413.587	525785.448	3.901
44	456410.011	525787.006	18.173
41	456403.699	525804.048	14.960
39	456397.285	525817.563	18.785
37	456392.007	525835.591	6.757
36	456391.407	525842.321	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

S=1071.31mp P=440.232m

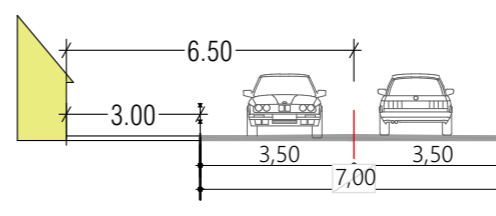
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
145	456422.335	525800.754	35.998
146	456425.761	525836.589	50.819
155	456389.004	525871.682	8.050
32	456389.869	525863.679	10.868
33	456390.513	525852.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843

S=1705.59mp P=197.103m

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 - cat. a III-a



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 - cat. a III-a



Receptionat: O.C.P.I. Brasov

Intocmit:
 Ing. MINDREANU Carmen Elena
 CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

Urban Planner HGM S.R.L.

Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
 CUI 44544616; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868

desenat	urb.Gabriela Micioiu	
proiectat	urb.Gabriela Micioiu	
sef proiect	urb.Gabriela Micioiu	

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE; jud. U01/2023
 Bv, com. Poiana Marului

beneficiar: ORZAN IOAN

REGLEMENTARI URBANISTICE
 scara 1-1000

PUZ
 U03

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70
 SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA 75

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei URBAN PLANNER HGM .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.