

ANUNȚ DE INTENȚIE

Privind elaborarea studiului de oportunitate: „**ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚA**” jud. Brașov, Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, drum de acces identificat cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad.: 103936.

Beneficiar:

Denumire: **GRAPĂ OCTAVIAN**

Elaborator:

Denumire :**S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.;**

Adresa: **str. Poarta Câmpului, nr. 50, comuna Sânpetru, județ Brașov**

Argumentare:

Pe terenul identificat cu nr. cad. 103936 din Jud. Brașov, Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, drum de acces identificat cu nr. cad. 102726, , cu suprafața totală de 7.483 mp, se propune reglementarea în scopul introducerii în intravilan și parcelării în două loturi, în vederea construirii unor case de vacanță cu regimul de înaltime maxim de S/D+P+1/M și anexe P.

Reglementarea celor două loturi propuse:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță S/D+P+1/M cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe P cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță P+1/M cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță P+1/M cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA ELABORĂRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE.

Responsabilitatea informării și consultării revine PRIMĂRIEI POIANA MĂRULUI prin SERVICIUL DE URBANISM

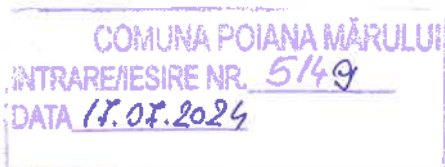
Observațiile și propunerile pot fi transmise, în termen de 15 zile, în format electronic pe adresa de e-mail a

Primăriei Poiana Mărului a județului Brașov: urbanismpoianamarului@yahoo.com, prin poștă la adresa instituției –

Str. Principală nr. 189, Comuna Poiana Mărului, Județul Brașov, Cod 507160 sau prin registratură, la sediul instituției.

Data

12.07.2024



PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

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

"Elaborare PUZ-Construire case de vacanță"

Etapa: Studiu de Oportunitate

Adresa: Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, drum de acces identificat cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936



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

DATA ANUNȚULUI: 12.07.2024

Argumentare:

Pe terenul identificat cu nr. cad. 103936 din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, drum de acces identificat cu nr. cad. 102726, cu suprafața totală de 7.483 mp, se propune reglementarea în scopul introducerii în intravilan și parcelării în două loturi, în vederea construirii unor case de vacanță cu regimul de înaltime maxim de S/D+P+1/M și anexe P.

Reglementarea celor două loturi propuse:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță S/D+P+1/M cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe P cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță P+1/M cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță P+1/M cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Inițiator: GRAPĂ OCTAVIAN

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 12.07.2024 – 26.07.2024 (15 zile)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

BIROUL DE URBANISM

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

Cod 507160

Telefon: +40-368-008.176

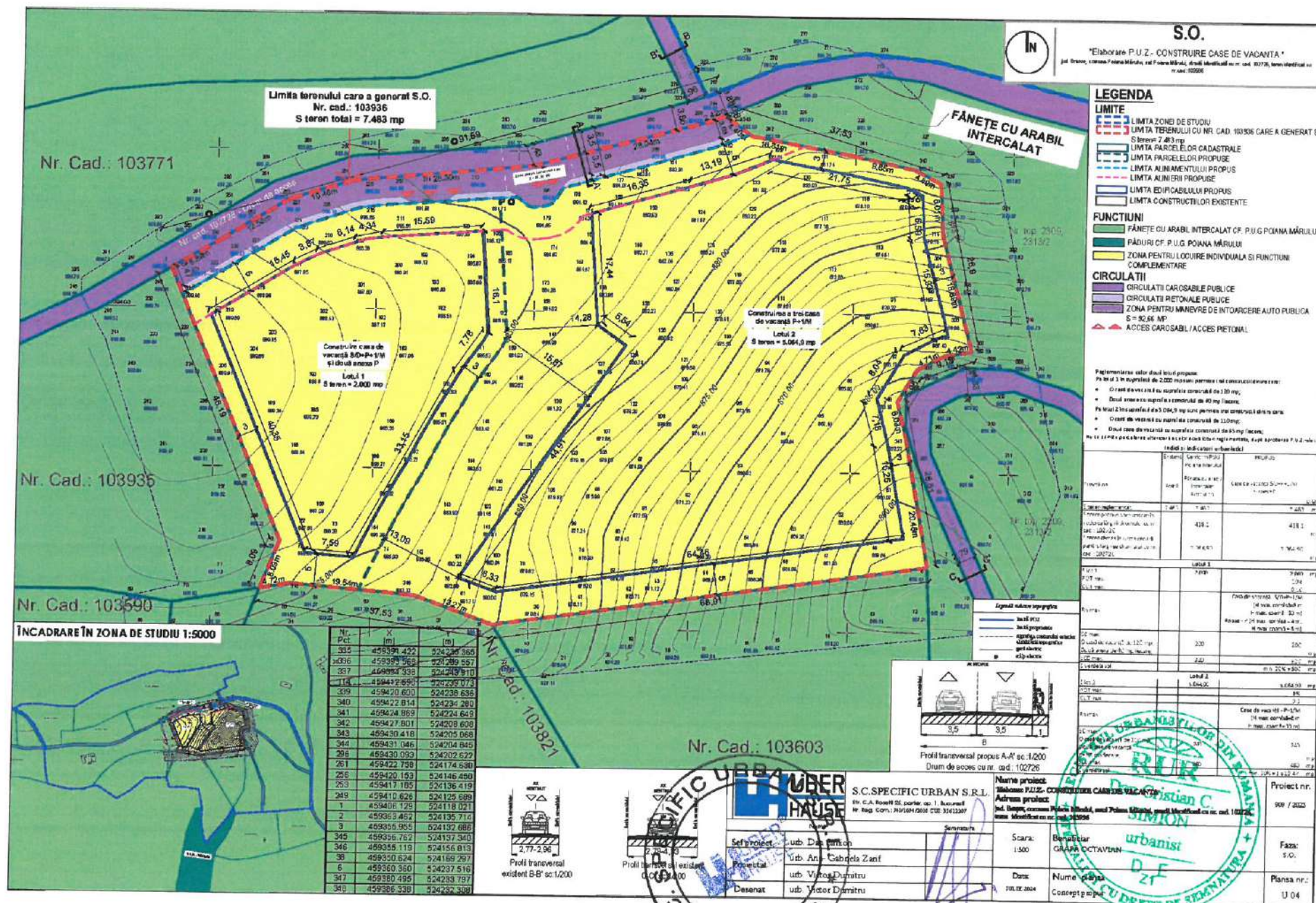
Email: urbanismoianamarului@yahoo.com

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 Mărului.

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

PERIOADA: 15 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICĂRII



STUDIU DE OPORTUNITATE

„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului,
stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu
nr.cad. 103936.

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

1.1 Memoriu General – 10 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 Regim juridic – U05
2.6 Ilustrare urbanistica – U06

COLECTIV PROIECTARE

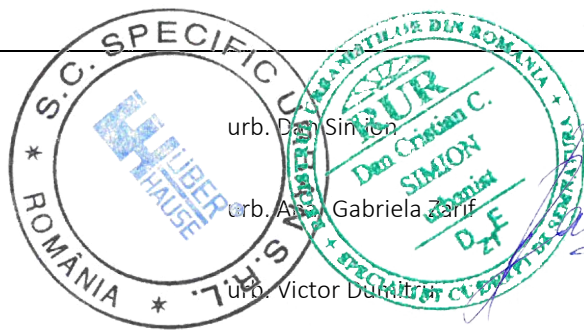
Şef proiect:

urb. Dan Simion

Proiectat:

urb. Ar. Gabriela Zarif

urb. Victor Dumitru



STUDIU DE OPORTUNITATE

„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului,
stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr.
cad 103936

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	STUDIU DE OPORTUNITATE „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”
Amplasament:	Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Suprafata teren:	7.483 mp
Beneficiar:	GRAPĂ OCTAVIAN
Proiectant:	SC Specific Urban S
Proiect Nr. :	909/2023
Data:	iulie 2024



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. **14** din **19.02.2024** emis de Primaria Comunei Poiana Marului , Judetul Brasov, care servește la reglementarea obiectului de investitie „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”, pe terenul din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936.

Potrivit Actului Notarial cu nr. 735 din 12.07.2023 încheiat de notar public S.S. Bălău Ioan Marian imobilul in suprafată totală de 7.483 mp este proprietate privată a domnului GRAPĂ OCTAVIAN.

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, a caselor de vacanță sau serviciilor turistice-pensiuni.

Metoda de construire și amplasare a construcțiilor in aceasta zona de extravilan este una risipita, tipic zonei montane. Intrucat exista atat un context de locuire și case de vacanță 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 si 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 propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat în ceea ce privește zona destinată locuirii și funcțiunilor 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 drumului de acces cu nr. cad.: 102726, se prevede cedarea a 325,88 mp privati domeniului public. Largirea drumului de acces cu nr. cad.: 102726 este prevazuta pentru momentul in care vor exista fonduri din banii primariei pentru modernizarea drumului de acces.

1.4 Surse documentare

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

- P.U.G. 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, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936. **Conform PUG Poiana Mărului, imobilul teren este situat în extravilan și conform Extrasului de carte funciara terenul intra în categoria teren arabil.**

Terenul care a generat documentația de urbanism S.O., are o suprafață totală de 7.483 mp conform masuratorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, GRAPĂ OCTAVIAN este proprietarul terenului situat la adresa Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la **N**– drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 91,59 m;
- la **N-E**- proprietate privată neidentificată cu nr. cad. pe o lungime însumată de 37,87 m;
- la **E**- proprietate privată neidentificată cu nr. cad., cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime de 26,9 m;
- la **S-E**- drum de pământ neidentificat cu nr.cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;
- la **S**- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103603 pe o lungime de 68,91 m;
- la **S-V**- proprietate privată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 37,53 m;
- la **V**- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime însumată de 54,28 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.

Casele de vacanță vor păstra caracteristicile specificului local atât prin amprenta la sol și suprafața construită desfășurată a cladirilor, cât și prin volumetrie, conform Ghidului de arhitectura pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea integrării coerente a obiectelor de arhitectură în comuna Poiana Mărului.

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 partea de nord a terenului prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 care dispune de un profil transversal variabil cu gabaritul cuprins între 3,43 m și 3,88 m.

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 $a_g = 0,24 g$ și valoarea coeficientului perioadei de colt $T_c = 1,6 \text{ sec}$ – Conform normativ P100-1/2006.

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus riscurilor naturale previzibile.

2.5 Echipare edilitara

Terenul nu este racordat la utilități.

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

Rețelele se vor realiza în următorul mod:

- Alimentarea cu apă a cladiilor ce se vor edifica, se poate face prin realizarea unui puț forat în interiorul terenului.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unui bazin vidanjabil etanș.
- 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.

Gestionarea apelor pluviale:Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale conventional curate, provenite de pe acoperisurile constructiilor, colectate prin jghiaburi si burlane, vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apararea impotriva inundatiilor:

Amplasamentul studiat nu se afla in zone inundabile.

Alte lucrari impuse pentru protectia factorilor de mediu (depozite de deseuri menajere, desecari, etc).

Amplasamentul nu se afla in zonele de protectie sanitara sau a perimetrelor de protectie hidrogeologica ale unor captari de apa subterana, inventariate.

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. Tinand cond de tendinta continuă de dezvoltare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire individuală, case de vacanță și funcțiuni complementare, realizarea investiției propuse „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA” se incadreaza in specificul zonei de studiu.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

Conform PUG Poiana Marului, imobilul teren se incadreaza in extravilan, iar conform extrasului de carte funciară terenul este considerat “arabil”.

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Domnul GRAPĂ OCTAVIAN solicită introducerea în intravilan și reglementarea imobilului cu suprafața totală de 7.483 mp în vederea efectuării investitei „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA” care sa raspunda actualelor cerinte de dezvoltare a zonei.

Imobilul identificat cu nr. cad.: 103936 în suprafață totală de 7.483 mp se parcelează în două loturi după cum urmează:

Lotul 1 care dispune de o suprafață de 2.000 mp are următoarele vecinătăți:

- la N– drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 53,05 m;

- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 8,84 m;
- la V- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime însumată de 54,28 m;
- la E- lotul 2, - limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;

Lotul 2 care dispune de o suprafață de 5.064,9 mp are următoarele vecinătăți:

- la N- drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 42,2 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 28,69 m; proprietate privată identificată cu nr. cad.: 103603 pe o lungime însumată de 68,91 m;
- la V- lotul 1,- limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;
- la E- proprietate privată neidentificată cu nr. cad., cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime însumată de 64,77 m; drum de pământ neidentificat cu nr.cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;

Reglementarea celor două loturi propuse:

1. Pe **lotul 1** în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:
 - O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
 - Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;
2. Pe **lotul 2** în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:
 - O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
 - Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Circulații și accese:

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din partea de nord prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.

Drumul de acces identificat cu nr. cad. 102726 dispune în prezent un profil transversal variabil cuprins între 3,43 m și 3,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 8 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu o bandă pe sensul de mers de 3,5 m fiecare și un trotuar de 1 m lățime situat pe latura sudică a părții carosabile, spre terenul care a generat S.O. Modernizarea drumului de acces prevede o zonă destinată manevrelor de întoarcere pentru autovehicule, mașini de trafic greu și autospeciale de urgență, cu o suprafață de 92,66 mp., conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.11.1 - „Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu”, „drumurile cu o lungime de maximum 100 m vor dispune de minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt”.

Suprafața de teren propusă spre cedare în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad: 102726 este de 418,1 mp rezultând o suprafața de teren rămasă destinată caselor de vacanță de 7.064,9 mp.

Accesul carosabil și cel pietonal pe loturile care au generat S.O. se realizează din latura nordică prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.

- În cadrul lotului 1, accesul carosabil și cel pietonal se reglementează conform: H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - „**Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu**” „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m. Astfel se propune un drum care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească casa de vacanță, cu partea carosabilă de 5 m și trotuare bilaterale de 1 m.
- În cadrul lotului 2, se propune un drum cu o lungime totală de 45,62 m care se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - „**Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu**” „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere”.

Astfel se propune un drum, care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcare autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 5, pct. 5.11 astfel: Pentru **lotul 1** se vor asigura 2 locuri de parcare casei de vacanță propuse.

Pentru **lotul 2** se vor asigura 2 locuri de parcare/ casă de vacanță propusă și un loc de parcare destinat vizitatorilor rezultând un număr total de 7 locuri de parcare.

Amplasarea clădirii fata de aliniament

Retragerea minimă față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) către drumul de acces, este de 5 m.

Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**Pentru lotul 1:**

- Distanța minimă dintre o casă de vacanță și o anexă amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m.
- Distanța minimă dintre două anexe amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m. Poziționarea casei de vacanță pe lotul 1 va ține cont de culoarul de vizibilitate către Munții Piatra Craiului (S-V).

Pentru lotul 2:

- Distanța minimă dintre două case de vacanță amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 10 m. Poziționarea celor trei case de vacanță pe lotul 2 va ține cont de culorile de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

Indici si indicatori urbanistici propuși:

S teren reglementat = 7.483 mp

S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726 = 418,1 mp

S teren destinat locuirii în urma suprafeței cedate în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726 = 7.064,9 mp

Pentru lotul 1:

S lot 1 = 2.000 mp

P.O.T. max.= 10% C.U.T. max. = 0,16

RH max. casă de vacanță= S/D+P+1/M (H max cornișă= 8 m, H max coamă= 10 m)

RH max. anexe= P (H max cornișă= 4 m, H max coamă= 6 m)

SC max. = 200 mp (o casă de vacanță cu suprafața de 120 m și două anexe cu suprafața de 40 mp fiecare)

SCD max. = 320 mp

S verde la sol – min. 30% = 600 mp

Pentru lotul 2:

S lot 2 = 5.064,9 mp

P.O.T. max.= 5% C.U.T. max. = 0,1

RH max. case de vacanță= P+1/M (H max cornișă= 8 m, H max coamă= 10 m)

SC max. = 240 mp (O casă de vacanță cu suprafața de 110 m și două case de vacanță cu suprafața de 65 mp fiecare)

SCD max. = 480 mp

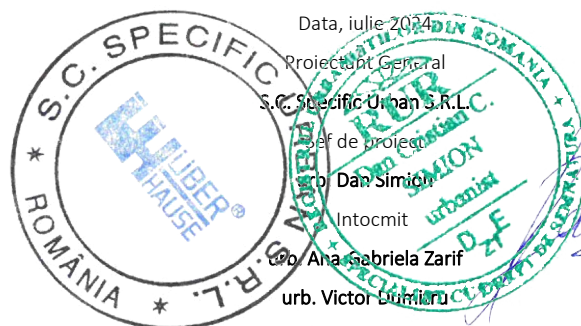
S circulații pietonale = 310,861 mp

S circulații carosabile (drum de acces = 159,92 mp; zona pentru întoarcere auto = 92,57 mp; Supralărgirea pentru depășire auto = 26,01 mp; Locuri de parcare = 91,753 mp;) = 370,253 mp

S verde la sol – min. 30% = 1.519,47 mp

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG Poiana Marului	PROPOS	
Funcțiune	Arabil	Fânețe cu arabil intercalat Extravilan	Casa de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1	418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90	7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m) Anexe - P (H max. cornișă = 4 m, H max. coamă = 6 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare;		200	200	mp
SCD max.		320	320	mp
S verde la sol			min. 30% = 600	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Casa de vacanță - P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare;		240	240	mp
SCD max.		480	480	mp
S verde la sol			min. 30% = 1.519,47	mp



PLAN URBANISTIC ZONAL

„PROMOVARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

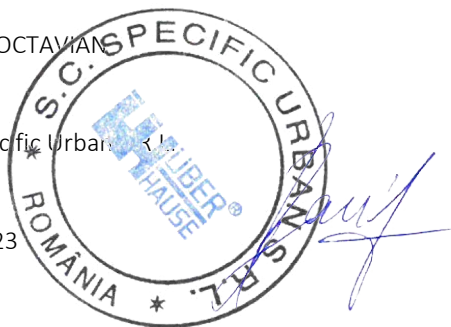
jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. Cad.:
102726, teren identificat cu nr. Cad.: 103936

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „PROMOVARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”
Amplasament:	Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Suprafata teren reglementat:	7.483 mp
Beneficiar:	GRAPĂ OCTAVIAN
Proiectant:	S.C. Specific Urbanistic S.R.L.
Proiect Nr. :	909/2023
Data:	iulie 2024



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea predominantă: Locuire individuală și funcțiuni complementare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale amplasate în regim izolat cu SC max. permis de 120 mp/ construcție;
- case de vacanță amplasate în regim izolat cu SC max. permis de 120 mp/ construcție;
- anexe (bucătării de vară, magazii, foisoare, garaje, piscine, sere) a căror suprafață construită să nu depășească 80 mp;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, specii specifice zonei;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții, dotări, instalații anexe cu funcțiune industrială, agricolă sau agroindustrială, specializare și care prin suprafața, circulații, nu au elemente comune cu zona de locuit și pot contribui la afectarea mediului urban ambiant prin degajare de noxe.;
- locuințe înșiruite sau cuplate;
- piste karting, motocros, standuri de tir cu arma și în general orice activitate producătoare de zgomot.
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, etc care pot duce la degradarea solului și peisajului
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- depozite sau antrepozite comerciale
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere și spalatorie auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la Utilizări permise/ Utilizări permise cu condiționări;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Imobilul identificat cu nr. cad.: 103936 în suprafață totală de 7.483 mp se parcelează în două loturi după cum urmează:

Lotul 1 care dispune de o suprafață de 2.000 mp are următoarele vecinătăți:

- la N- drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 53,05 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 8,84 m;
- la V- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime însumată de 54,28 m;
- la E- lotul 2, - limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;

Lotul 2 care dispune de o suprafață de 5.064,9 mp are următoarele vecinătăți:

- la N- drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 42,2 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 28,69 m; proprietate privată identificată cu nr. cad.: 103603 pe o lungime însumată de 68,91 m;
- la V- lotul 1, - limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;
- la E- proprietate privată neidentificată cu nr. cad., cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime însumată de 64,77 m; drum de pământ neidentificat cu nr.cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- retragerea minima obligatorie fata de aliniament este de 5 m.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;
- Retragerea clădirilor față de limita posterioară a loturilor va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

Reglementarea celor două loturi propuse din cadrul terenului identificat cu nr. cad: 102726:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Pentru lotul 1:

- Distanța minimă dintre o casă de vacanță și o anexă amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m.
 - Distanța minimă dintre două anexe amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m.
- Poziționarea casei de vacanță pe lotul 1 va ține cont de culoarul de vizibilitate către Munții Piatra Craiului (S-V).

Pentru lotul 2:

- Distanța minimă dintre două case de vacanță amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 10 m.

Poziționarea celor trei case de vacanță pe lotul 2 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil și pietonal către cele două loturi propuse se realizează din partea nordică, prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.
- Drumul de acces identificat cu nr. cad. 102726 are în prezent un profil transversal variabil cuprins între 3,43 m și 3,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 8 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu o bandă pe sensul de mers de 3,5 m fiecare și un trotuar de 1 m lățime situat pe latura sudică a părții carosabile, spre terenul care a generat S.O. Modernizarea drumului de acces prevede o zonă destinată manevrelor de întoarcere pentru autovehicule, mașini de trafic greu și autospeciale de urgență, cu o suprafață de 92,66 mp., conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.11.1 - **„Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu”**, „drumurile cu o lungime de maximum 100 m vor dispune de minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt”.

Suprafața de teren propusă spre cedare în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad: 102726 este de 418,1 mp rezultând o suprafața de teren rămasă destinată caselor de vacanță de 7.064,9 mp.

- În cadrul lotului 1, accesul carosabil și cel pietonal se reglementează conform: H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **„Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu”**: „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m. Astfel, se propune un drum care să permită accesul autospeciilor de urgență și care să deservească casa de vacanță cu partea carosabilă de 5 m și trotuare bilaterale de 1 m.
- În cadrul lotului 2 se propune un drum cu o lungime totală de 45,62 m, care se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **„Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu”** „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere”.

Astfel, se propune un drum care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea și parcare a autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, conform. H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 5, pct. 5.11.
- Pentru **lotul 1** se vor asigura 2 locuri de parcare casei de vacanță propuse.
- Pentru **lotul 2** se vor asigura 2 locuri de parcare/ casă de vacanță propusă și un loc de parcare destinat vizitatorilor rezultând un număr total de 7 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- **Pentru lotul 1:**
 - Înălțimea casei de vacanță va fi de maxim S/D+P+1/M niveluri (H max cornișă= 8 m, H max coamă= 10 m)
 - Înălțimea anexelor va fi de maxim P (H max cornișă= 4 m, H max coamă= 6 m)
 - Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;
- **Pentru lotul 2:**
 - Înălțimea caselor de vacanță va fi de maxim P+1/M niveluri (H max cornișă= 8 m, H max coamă= 10 m)
 - Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se vor păstra caracteristicile specificului în ceea ce privește suprafața construită a clădirilor, conform Ghidului de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural - Zona Bran (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.), în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.
- Aspectul exterior al clădirilor se va integra obligatoriu în particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate. Se interzic acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă.
- Se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/disponerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeteți, etc

Materiale permise:

- Se va acorda o atentie sporita tratarii corecte si coerente a fatadelor;
- Se va acorda atentie sporita tratarii acoperisului in concordanta cu specificul zonei
- Volumetria si aspectul general al constructiilor propuse sa nu intre in contradictie cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul in care constructiile noi urmeaza sa se inscrie in specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale, va avea in vedere conformarea constructiei prin materialele de constructie utilizate pentru invelitori si finisaje exterioare, culorile ansamblului si ale detaliilor, conformarea fatadelor si amplasarea golurilor.
- Se vor folosi materiale traditionale precum tigla. Se interzice orice fel de invelitoare care nu se incadreaza in specificul tesutului traditional al comunei Poiana Marului precum tabla. Placarea fatadelor se va realiza folosind materiale naturale si durabile cu conditia armonizarii si inscrierii in peisaj.

Materiale interzise:

- Se interzice folosirea materialelor care imita materialele naturale, in special folosirea de materiale plastice si de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului inconjurator;
- Este interzisă realizarea imitațiilor de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale pe fațadele clădirilor.

Culori permise:

Se recomanda ca pe langa culorile naturale ale materialelor sa se foloseasca nuante neutre , de pamant sau pastelate, la finisarea fatadelor, specifice tencuielilor si zugravelilor traditionale (pigmenti minerali)

Culori interzise:

Se interzice folosirea culorilor si nuanțelor stridente, puternic contrastante atat pentru finisarea fatadelor, cat si pentru tamplariile exterioare.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul nu este racordat la utilitati.

In ceea ce priveste realizarea utilitatilor, solutia prevede realizarea unor solutii locale (puț forat și bazin vidanjabil etanș) până la racordarea in viitor la o rețea edilitară extinsă de primărie în zona de studiu.

Rețelele se vor realiza in urmatorul mod:

- Alimentarea cu apa a cladiilor care se vor edifica, se poate face prin realizarea unor puțuri forate în interiorul loturilor propuse.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin intermediul unui bazin vidanjabil etanș/ fiecare lot propus.
- Racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiata si 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 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.

Gestionarea apelor pluviale:

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale conventional curate, provenite de pe acoperisurile construcțiilor, colectate prin gghiaburi și burlane, vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apararea împotriva inundațiilor:

Amplasamentul studiat nu se află în zone inundabile.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu (depozite de deseuri menajere, desecări, etc).

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

ARTICOLUL 13– SPAȚII VERZI LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața fiecărui lot.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile să fie cât mai apropiate de cele tradiționale și se va ține cont de faptul că împrejmuirile specifice zonei sunt fie transparente, fie permit vizibilitate ridicată și sunt executate de cele mai multe ori din lemn, pe alocuri parțial din piatră, sau din plasă dublate de garduri vii. De obicei împrejmuirile au înălțimi reduse și dublarea acestora cu garduri vii (din vegetație) se face înspre interiorul proprietății. Împrejmuirile se vor corela cu cele existente în vecinătățile terenului în ceea ce privește aspectul și proporțiile.
- Înălțimea gardului nu va depăși 1.50 m
- Se interzic împrejmuirile din elemente din beton, prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru lotul 1 în suprafață de 2.000 mp procentul maxim de ocupare a terenului este de 10%.

- SC max. = 200 mp (o casă de vacanță S/D+P+1/M cu suprafața de 120 m și două anexe P cu suprafața de 40 mp fiecare)
- SCD max. = 320 mp

Pentru lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp procentul maxim de ocupare a terenului este de 5%.

- SC max. = 240 mp (O casă de vacanță P+1/M cu suprafața de 110 m și două case de vacanță P+1/M cu suprafața de 65 mp fiecare)
- SCD max. = 480 mp

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru lotul 1 în suprafață de 2.000 mp - C.U.T. max. = 0,16 adc/mp teren.

Pentru lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp - C.U.T. max. = 0,1 adc/mp teren.

Data, iulie 2024

Proiectant de specialitate

S.C. Specific Urban S.R.L.

Sei de proiect

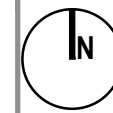
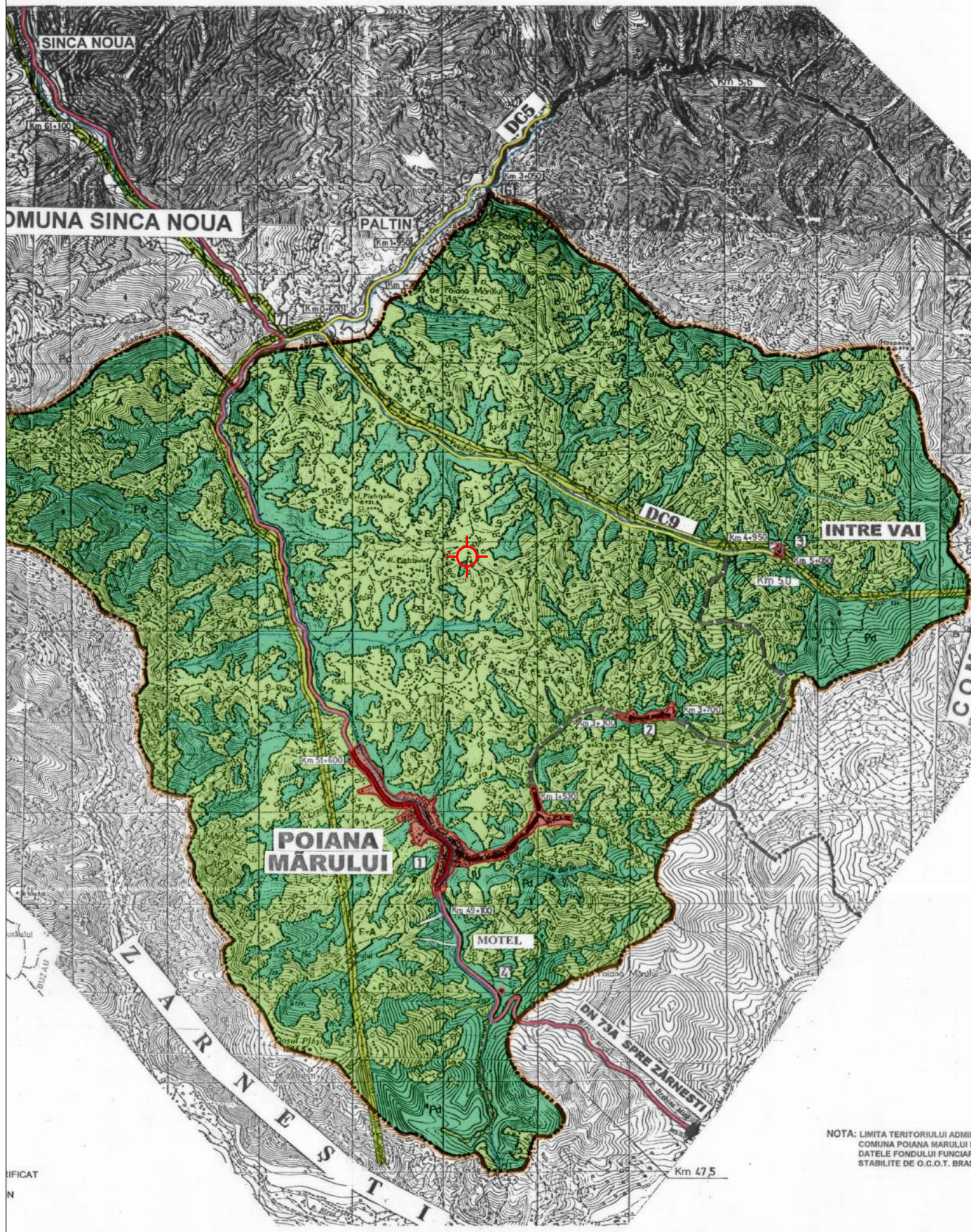
urb. Dan Simion

Prezentat

urb. Ana-Gabriela Zarif

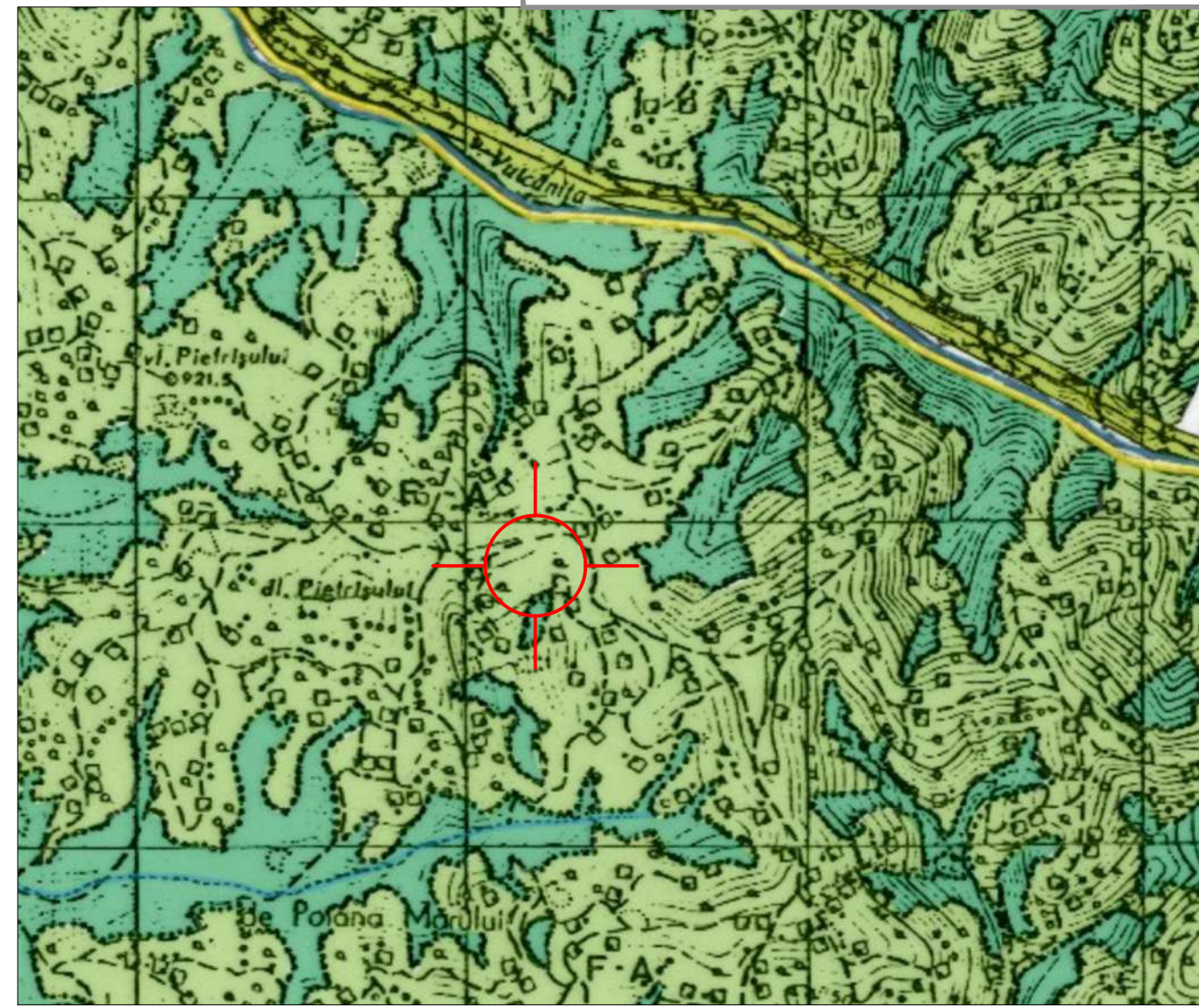
urb. Victor Dumitru





S.O.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA "
 jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936

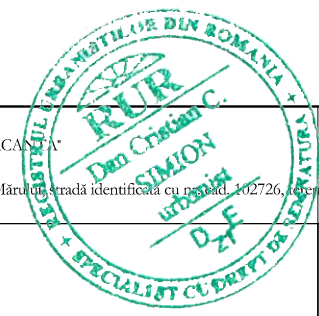


LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITĂ TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI conform P.U.G. comuna Poiana Mărului
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ conform P.U.G. comuna Poiana Mărului
 - TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI
 - FĂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT
 - PĂDURI
 - AMPLASAMENT SPECIFIC

NOTA: LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI POIANA MĂRULUI DATELE FONDULUI FUNCİAR STABILITE DE O.C.O.T. BRAȘOV

		Nume proiect "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA " Adresa proiect jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936		Proiect nr. 909 / 2023
Nume Dan Simion		Semnatura 		Beneficiar GRAPĂ OCTAVIAN
Sef proiect urb. Dan Simion	Proiectat urb. Ana- Gabriela Zarit urb. Victor Dumitru	Scara: -	Data: IULIE 2024	Faza: S.O.
Desenat urb. Victor Dumitru		Nume planșă Incadrare in PUG Poiana Mărului		Planșă nr.: U 01



S.O.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad.:103936

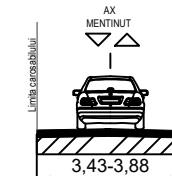
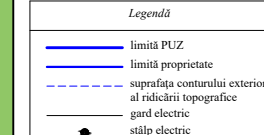


LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT S.O.
S teren= 7.483 mp
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
 - LIMITA ALINIAMENTULUI EXISTENT
 - LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

- FUNCTIUNI**
- FĂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
 - PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI

- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
 - ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL



Profil transversal existent A-A'
sc:1/200

Indici si indicatori urbanistici

Funcțiune	Existent		Conform PUG Poiana Marului		PROPIUS	U.M.
	Arabil	Fănețe cu arabil intercalat Extravilan	Fănețe cu arabil intercalat Extravilan	Casa de vacanță S/D+P+1/M și anexe P		
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1		418,1	418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90		7.064,90	7.064,90	mp
Lotul 1						
S lot 1			2.000	2.000	2.000	mp
POT max.					10%	
CUT max.					0,16	
Rh max.					Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă=10 m) Anexe - P (H max. cornișă=4 m H max. coamă=6 m)	
SC max.				200	200	
O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare;						mp
SCD max.				320	320	mp
S verde la sol					min. 30%= 600	mp
Lotul 2						
S lot 2			5.064,90	5.064,90	5.064,90	mp
POT max.					5%	
CUT max.					0,1	
Rh max.					Casa de vacanță - P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă=10 m)	
SC max.					240	
O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare;						mp
SCD max.					480	mp
S verde la sol					min. 30%= 1.519,47	mp

Nr. Cad.: 103771

Nr. Cad.: 103935

Nr. Cad.: 103590

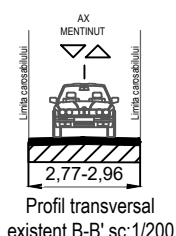
Teren arabil liber de constructii
S= 7.483 mp
Nr. cad.: 103936

FĂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT

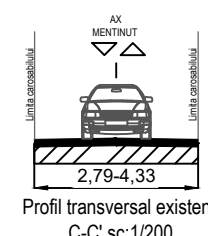
ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308



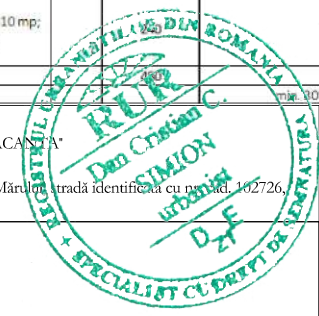
Profil transversal existent B-B' sc:1/200



Profil transversal existent C-C' sc:1/200

Nr. Cad.: 103603

HÜBER HAUSE		S.C.S. SPECIFIC URBAN S.R.L.	
Str. C.A. Rugină, nr. 2, etaj. 2, Brașov, județul Brașov, România		Str. C.A. Rugină, nr. 2, etaj. 2, Brașov, județul Brașov, România	
Nume		Semnatura	
Sef proiect	urb. Dan Simion		
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zamf		
Desenat	urb. Victor Dumitru		
Scara:		Beneficiar	
1:500		GRAPĂ OCTAVIAN	
Data:		Nume planșă	
IULIE 2024		Situația Existenta	
Proiect nr.		Faza:	
909 / 2023		S.O.	
Planșă nr.:		U 03	



S.O.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT S.O.
S teren= 7.483 mp
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
 - LIMITA PARCELELOR PROPUSE
 - LIMITA ALINIAMENTULUI PROPUŞ
 - LIMITA ALINIERII PROPUŞE
 - LIMITA EDIFICABILULUI PROPUŞ
 - LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- FUNCTIUNI**
- FÂNEŢE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
 - PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
 - ZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
 - CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
 - ZONA PENTRU MANEVRE DE INTOARCERE AUTO PUBLICA
S = 92,66 MP
 - ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Reglementarea celor două loturi propuse:
Pe lotul 1 în suprafaţă de 2.000 mp sunt permise trei construcţii dintre care:
• O casă de vacanţă cu suprafaţa construită de 120 mp;
• Două anexe cu suprafaţa construită de 40 mp fiecare;
Pe lotul 2 în suprafaţă de 5.064,9 mp sunt permise trei construcţii dintre care:
• O casă de vacanţă cu suprafaţa construită de 110 mp;
• Două case de vacanţă cu suprafaţa construită de 65 mp fiecare;
Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Indici si indicatori urbanistici

	Existent	Conform PUG Poiana Mărului	PROPUŞ	
Funcţiune	Arabil	Fâneţe cu arabil intercalat Extravilan	Casa de vacanţă S/D+P+1/M şi anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1	418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90	7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanţă - S/D+P+1/M (H max. cornişă=8 m H max. coamă= 10 m) Anexe - P (H max. cornişă= 4 m H max. coamă = 6 m)	
SC max.		200	200	mp
O casă de vacanţă de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare;				mp
SCD max.		320	320	mp
S verdele sol			min. 30% = 600	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Casa de vacanţă - P+1/M (H max. cornişă=8 m H max. coamă= 10 m)	
SC max.			240	mp
O casă de vacanţă de 110 mp; Două case de vacanţă de 65 mp fiecare;				mp
SCD max.			480	mp
S verdele sol			min. 30% = 1.519,47	mp

Limita terenului care a generat S.O.
Nr. cad.: 103936
S teren total = 7.483 mp

FÂNEŢE CU ARABIL INTERCALAT

Construirea a trei case de vacanţă P+1/M
Lotul 2
S teren = 5.064,9 mp

Construire casa de vacanţă S/D+P+1/M şi două anexe P
Lotul 1
S teren = 2.000 mp

Nr. Cad.: 103771

Nr. Cad.: 103935

Nr. Cad.: 103590

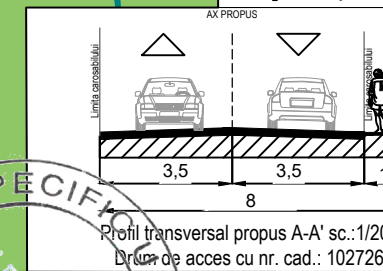
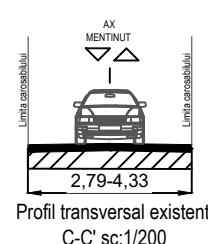
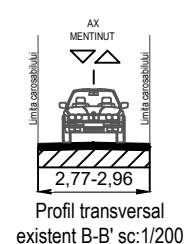
ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
2636	459393.568	524299.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308

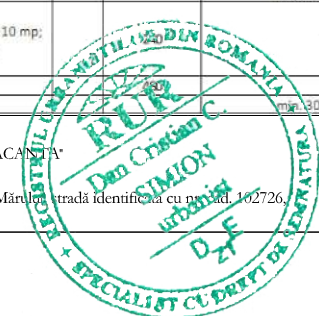
Nr. Cad.: 103821

Nr. Cad.: 103603



HÜBER HAUSE
S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Str. C.A. Reşchies, parter, ap. 10, Braşov
Nr. Reg. Com. 24/1994/2016/10/105/12207

Nume proiect	"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"	
Adresa proiect	jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936	
Sef proiect	urb. Dan Simion	Semnatura
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zanic	
Desenat	urb. Victor Dumitru	
Scara:	1:500	Beneficiar
Data:	IULIE 2024	GRAPĂ OCTAVIAN
		Nume plansa
		Concept propus
		Planşa nr.:
		U 04



S.O.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT S.O. S teren= 7.483 mp
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
 - LIMITA PARCELELOR PROPUSE
 - LIMITA ALINIAMENTULUI PROPUŞ
 - LIMITA ALINIERII PROPUŞE
 - LIMITA EDIFICABILULUI PROPUŞ
 - LIMITA CONSTRUCŢIILOR EXISTENTE
- FUNCŢIUNI**
- FĂNEŢE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
ZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALĂ ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE
- PROPIETATEA TERENURILOR**
- PROPIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - DOMENIUL PUBLIC
 - DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NAŢIONAL
 - PROPIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE CARE SE INTENŢIONEAZĂ A FI CEDATĂ CĂTRE DOMENIUL PUBLIC ÎN VEDEREA LĂRGIRII DRUMULUI CU NR. CAD.:102726
- CIRCULAŢII**
- CIRCULAŢII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
 - ZONA PENTRU MANEVRE DE INTOARCERE AUTO PUBLICA S = 92,66 MP
 - ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Reglementarea celor două loturi propuse:
Pe lotul 1 în suprafaţă de 2.000 mp sunt permise trei construcţii dintre care:

- O casă de vacanţă cu suprafaţa construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafaţa construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafaţa de 5.064,9 mp sunt permise trei construcţii dintre care:

- O casă de vacanţă cu suprafaţa construită de 110 mp;
- Două case de vacanţă cu suprafaţa construită de 65 mp fiecare;

Su se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Indici şi indicatori urbanistici

Funcţiune	Existent	Conform PUG Poiana Mărului	PROPUŞ	U.M.
Arabil		Făneţe cu arabil intercalat Extravilan	Casa de vacanţă S/D+P+1/M şi anexe P	
S teren reglementat	7.483	7.483		7.483 mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1		418,1 mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90		7.064,90 mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000		2.000 mp
POT max.				10%
CUT max.				0,16
Rh max.			Casă de vacanţă - S/D+P+1/M (H max. coamă=8 m) Anexe - P (H max. coamă=4 m, H max. coamă=6 m)	
SC max.		200		200 mp
O casă de vacanţă de 120 mp;				
Două anexe de 40 mp fiecare;				
SCD max.		320		320 mp
S verdele sol				min. 30% = 600 mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90		5.064,90 mp
POT max.				5%
CUT max.				0,1
Rh max.			Casa de vacanţă - P+1/M (H max. coamă=8 m) H max. coamă=10 m)	
SC max.				240 mp
O casă de vacanţă de 110 mp;				
Două case de vacanţă de 65 mp fiecare;				
SCD max.				480 mp
S verdele sol				min. 30% = 1.519,47 mp

Limita terenului care a generat S.O.
Nr. cad.: 103936
S teren total = 7.483 mp

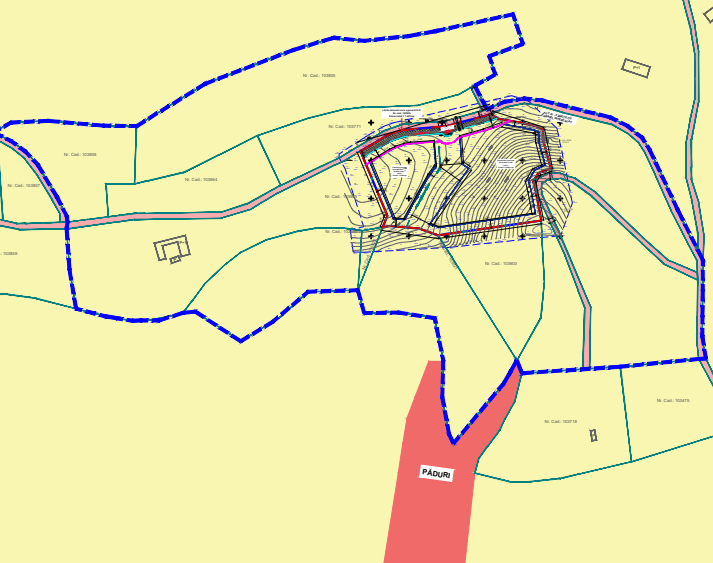
U.T.R. - FĂNEŢE CU ARABIL INTERCALAT

Nr. Cad.: 103771

Nr. Cad.: 103935

Nr. Cad.: 103590

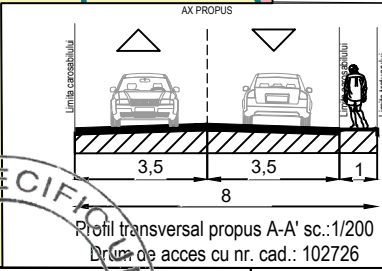
ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



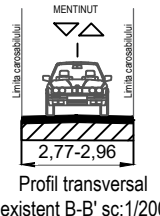
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308

Construirea a trei case de vacanţă P+1/M
Lotul 2
S teren = 5.064,9 mp

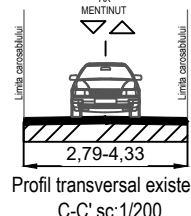
Construirea casa de vacanţă S/D+P+1/M şi două anexe P
Lotul 1
S teren = 2.000 mp



Profil transversal propus A-A' sc.:1/200
Drum de acces cu nr. cad.: 102726



Profil transversal existent B-B' sc.:1/200



Profil transversal existent C-C' sc.:1/200

Nr. Cad.: 103603



S.C.S. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Str. C.A. Reşnişilor, parter, ap. 10, Braşov
Nr. Reg. Com. 24/1994/2016/01/05/12207

Nume proiect "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"		Proiect nr. 909 / 2023	
Adresa proiect jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936		Faza: S.O.	
Nume	Semnatura	Scara: 1:500	Beneficiar GRAPĂ OCTAVIAN
Sef proiect urb. Dan Simion		Data: IULIE 2024	Nume planşa Regim juridic
Proiectat urb. Ana- Gabriela Zanic			Planşa nr.: U 05
Desenat urb. Victor Dumitru			



S.O.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936



Limita terenului care a generat S.O.
Nr. cad.: 103936
S teren total = 7.483 mp

FÂNEŢE CU ARABIL
INTERCALAT

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
 - LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT S.O.
S teren= 7.483 mp
 - LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
 - LIMITA PARCELELOR PROPUSE
 - LIMITA ALINIAMENTULUI PROPUŞ
 - LIMITA ALINIERII PROPUSE
 - LIMITA EDIFICABILULUI PROPUŞ
 - LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
 - LIMITA CONSTRUCTIILOR PROPUSE
 - TERASA PROPUŞA
 - CULOAR DE VIZIBILITATE CATRE VALORILE NATURALE LOCALE - Munţii Piatra Craiului (S-V); Munţii Bucegi (S-E)
- FUNCTIUNI**
- FÂNEŢE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
 - PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
 - ZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CIRCULATII**
- CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
 - ZONA PENTRU MANEVRE DE INTOARCERE AUTO PUBLICA
S = 92,66 MP
 - CIRCULATII PIETONALE/CAROSABILE ÎN INCINTA PARCELEI
ZONA PENTRU INTOARCERE AUTO PRIVATA S = 92,57 MP
 - SPATII VERZI ÎN INCINTA LOTURILOR
 - ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Reglementarea celor două loturi propuse:
Pe lotul 1 în suprafaţă de 2.000 mp sunt permise trei construcţii dintre care:

- O casă de vacanţă cu suprafaţa construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafaţa construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafaţă de 5.064,9 mp sunt permise trei construcţii dintre care:

- O casă de vacanţă cu suprafaţa construită de 110 mp;
- Două case de vacanţă cu suprafaţa construită de 65 mp fiecare;

Su se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Indici si indicatori urbanistici			
	Existent	Conform PUG Poiana Marului	PROPUŞ
Funcţiune	Arabil	Fâneţe cu arabil intercalat Extravilan	Casa de vacanţă S/D+P+1/M şi anexe P
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1	418,1
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90	7.064,90
Lotul 1			
S lot 1		2.000	2.000
POT max.		10%	10%
CUT max.		0,16	0,16
Rh max.			Casă de vacanţă - S/D+P+1/M (H max. cornişă=8 m) Anexe - P (H max. cornişă= 4 m, H max. coamă= 6 m)
SC max.		200	200
Două anexe de 40 mp fiecare;			
SCD max.		320	320
S verde la sol			min. 30%= 600
Lotul 2			
S lot 2		5.064,90	5.064,90
POT max.		5%	5%
CUT max.		0,1	0,1
Rh max.			Casa de vacanţă - P+1/M (H max. cornişă=8 m) H max. coamă= 10(m)
SC max.			240
O casă de vacanţă de 110 mp;			
Două case de vacanţă de 65 mp fiecare;			
SCD max.			480
S verde la sol			30%= 1.519,47

Nr. Cad.: 103771

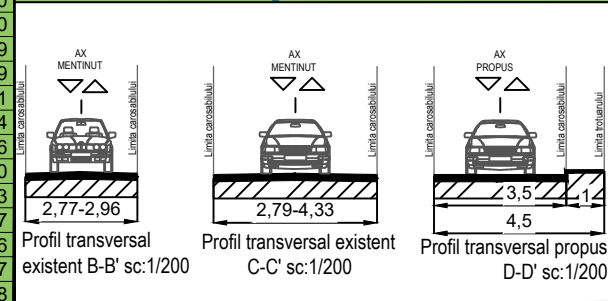
Nr. Cad.: 103935

Nr. Cad.: 103590

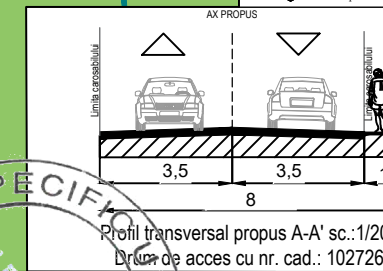
ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Nr. Pct.	X [m] ₂₅	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308



Nr. Cad.: 103603



HÜBER HAUSE
S.C.S. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Str. C.A. Reşchies, parter, ap. 10, Braşov
Nr. Reg. Com. 24/1994/2016 (Judeţ Braşov)

Nume proiect: "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Adresa proiect: jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936

Sef proiect: urb. Dan Simion
Proiectat: urb. Ana- Gabriela Zanic
Desenat: urb. Victor Dumitru

Scara: 1:500
Data: IULIE 2024

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN
Nume planşa: Ilustrare urbanistică

Proiect nr.: 909 / 2023
Faza: S.O.
Planşa nr.: U 06

