

PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

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

Elaborare PUZ- construire casute de vacanta

Etapa: Studiu de Oportunitate

Adresa: Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, Str. Dosul Cerbului (DC 5A),

DATA ANUNUTULUI : 05.08.2024

INITIATOR : CATRINA CORNELIA

ELABORATOR : sc CODE PROIECT srl
arh ABABAEI DENIS
tel.0743006611

Elaborare PUZ- construire casute de vacanta

BILANT TERITORIAL

		existent		propus		indici urbanistici; regim inaltime,obs.
		FUNCTIUNI	SUPRAFATA mp S %	SUPRAFATA mp S %		
ZT	subzona turistica case vac si functiuni complementare	TEREN ARABIL / PASUNE / FANEATA	14155.00mp 100.0%	0mp 0%		
		curti constructii	0.00mp 0.00%	9858.6mp 69.65%	5 loturi = 9858.6 mp	
		constructii	0.00mp 0.00%	985.86 mp 10%		POT = 10 %, CUT = 0.2 regim de inaltime P+E hmaxcoama=8.00m, h max streasina = 6.00m regim de inaltime min P+pod, hmincoama=5.00m, h min streasina = 3.00m
		circulatii de incinta si parcaje spatii verzi	0.00mp 0.00%	2464.65 mp 26%		
ZV	subzona verzi si relaxare	circulatii, parcaje, spatii verzi aliniament - prop. cota parte sau cedate spre domeniul public	0.00mp 0.00%	6408.09 mp 65%	1 lot = 686.50mp exclusiv circulatii, spatii verzi	
		curti constructii	0.00mp 0.00%	3409.90 mp 24.09%	1lot = 3409.90 mp	
		constructii	0.00mp 0.00%	170.50 mp 5%		POT = 5%, CUT = 0.1 regim de inaltime P+M hmaxcoama=6.00m, h max streasina = 4.00m constructii cu caracter provizoriu - sezoniere
		circulatii de incinta pietonale spatii verzi/zone relaxare/terenuri sport	0.00mp 0.00%	511.48 mp 15%		
TOTAL			14155.00mp 100%	14155.00mp 100%		

POT -10%, CUT -0.2

Regimul de inaltime propus este: maxim P+1E cu hmax 8m , h streasina max-6m .

Regimul minim de inaltime propus este : P+pod, Inaltimea minima a constructiilor cu Hmin =5,00m la coama (fata de cota 0,00 a constructiilor)

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI privind intenția de elaborare a Studiului de Oportunitate în perioada **05.08.2024 - 30.08.2024** 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: urbanismpoianamarului@yahoo.com

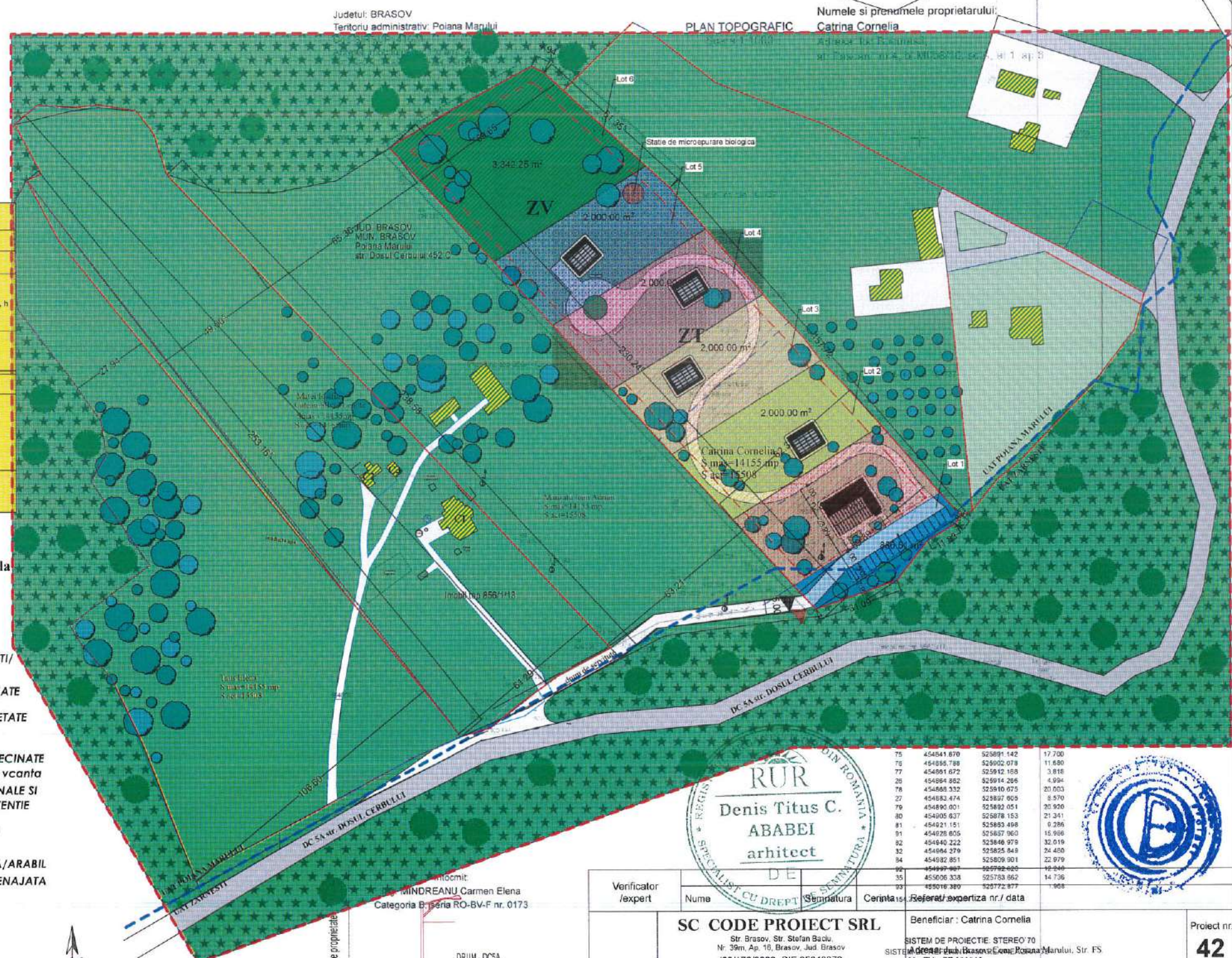
Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a STUDIULUI DE OPORTUNITATE.

Răspunsul la observațiile transmise va fi postat pe pagina de internet a Primăriei Comunei Poiana Mărului.
<https://primariapoianamarului.ro/old-site/informatii-publice/>

PERIOADA: 25 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICĂRII

LEGENDA

- LIMITA UAT ZARNESTI/ POIANA MARULUI
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- AXUL DRUMULUI
- CONSTRUCTII INVECINATE locuinte/case de vacanta
- CIRCULATII PIETONALE SI MASINI DE INTERVENTIE
- CIRCULATII AUTO
- ALEI TROTUARE
- PASUNE/FANEATA/ARABIL
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA RELAXARE
- ZONA RELAXARE
- PADURE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- PROFIL STRADAL



RUR
DENIS TITUS C.
ABABAEI
arhitect

Verificator /expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / expertiza nr / data
SC CODE PROIECT SRL				
Str. Brasov, Str. Stefan Baciu, Nr. 39m, Ap. 16, Brasov, Jud. Brasov, J08/170/2009 CIF 25040272				
Beneficiar : Catrina Cornelia				
SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70				
SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70				
Titlu proiect: Elaborare PUZ- construire casute de vacanta				
Titlu plansa: ANUNT INTENTIE ELABORARE PUZ				
Proiect nr.	42			
Faza:	PUZ			
Plansa nr.	A00			

F4 - Cerere pentru emiterea avizului de oportunitate

Către . Primaria Poiana Marului
Nr. din 20

CERERE pentru emiterea avizului de oportunitate

Subsemnatul¹⁾, Catrina Cornelia ,CNP 244412199400025cu domiciliul/sediul²⁾ în județul -, municipiul/orașul/comuna Bucuresti ., satul . - ., sectorul .., cod poștal .., str. Pascani . nr.4, bl.MIIB8/10 sc A,ap 6., telefon/fax 0744568550 ., e-mail arhitect : denistitus2008@yahoo.com

în calitate de/reprezentant al CUI

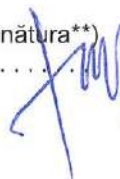
în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ Construcire casute de vacanta ., generat de imobilul⁴⁾ 101065

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. . 80 din 08.11.2023 emis de Primaria Poiana Marului (copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- c) Studiul de oportunitate compus din:
 - c.1) piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:
 - prezentarea investiției/operațiunii propuse;
 - indicatorii propuși;
 - modul de integrare a investiției/operațiunii propuse 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.
 - c.2) piese desenate:
 - încadrarea în zonă;
 - plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
 - conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.
- d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate
.....

Semnătura**)

.....



¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

²⁾ Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

⁴⁾ Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:

- Președintele Consiliului Județean
- Primarul municipiului București;
- Primarul municipiului
- Primarul orașului
- Primarul comunei

**) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu stampila persoanei juridice.

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului: **PUZ – Construire casute de vacanta**

Amplasament: **Extravilan Poiana MARului , str DOSUL CERBULUI, zona Pasul Poiana Marului, FN, CF 101065**

Beneficiar: **Catrina Cornelia**

Proiectant de specialitate: **CODE PROIECT S.R.L.**

Nr. Proiect: **17/2018**



1.2 BAZA LEGALA A PROIECTARII

- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune realizata in cadrul Directiei Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;
- HG. Nr. 525/1995 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Codul Civil;
- PUG POIANA MARULUI;

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unor constructii cu destinatia de case vacanta scop turistic si contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiata este amplasata in partea de sud a localitatii Poiana Marului, la limita cu UAT Zarnesti , in zona pitoreasca a Pasului Poiana Marului si are ca vecinatati - ;a dus si nord padure , iar la est vest – proprietati particulare – faneata, pasune ,curti constructii – case de vacanta si locuinte – regim mic de inaltime – max P+M.

Terenul se afla in extravilanul localitatii Poiana MARului, in zona fara reglementari urbanistice, conform PUG Poiana MARului anterior aprobat cu HCL .

Se propune realizarea unei zone turistice – cu case de mici dimensiuni de vacanta si amenajari pentru agrement.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 REGIMUL JURIDIC

Terenul este proprietate privata conform extrasului CF 101065 al localitatii Poiana Marului, in suprafata totala de 14155mp mp cu functiunea de pășune/faneata /arabil - extravilan. Terenurile sunt libere de orice sarcina si sunt amplasate in zona de impozitare "C" conform Certificatului de Urbanism nr. 80 din 8.11.2023 eliberat de Primaria Poiana Marului.

3.2 ACCESIBILITATE, LIMITE SI VECINATATI, ISTORIC

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada DC 15A- drum asfaltat, singurul acces ce duce in Predal si face legatura cu DN1. Accesul publicului in etapa I de dezvoltare a circulatiilor , va fi strict pietonal , si a mijloacelor de interventie , dispus pe toata latura vestica a prop si pe terenul Fughina Andrei Robert – comodator sc AGREMENT CONCEPT ra (top 7559/2/1 si top 7559/2/2) de unde prin intermediul drumurilor de exploatare DE1940 , cat si DE 1939/3 se poate accesa intreaga proprietate studiata – pe latura ei sudica. In etapa I de dezvoltare a circulatiilor, accesul auto si parcajele vor fi asigurate la parcela prop si pe terenul Fughina Andrei Robert – comodator sc AGREMENT CONCEPT ra (top 7559/2/1 si top 7559/2/2)! In etapa a2 , odata cu dezvoltarea zonei se va moderniza accesul dinspre DN73A , drumul de exploatare DE1940 , de unde prin intermediul DE 1939/3, se poate accesa proprietatea studiata de pe intreaga latura sudica!

In zona studiata , ca vecinatati avem preponderent padure pe latura nordica si vestica, iar in sud - pasune extravilan, insa limitrof – cabana Trei Brazi, casa de vacanta , cat si dotari cf puz existent aprobata anterior cu HCL 16/2008. De mentionat ca in zona sunt realizate PUZ-uri aprobate anterior cu functiuni turistice, la care zona studiata se va racorda prin retelele edilitare propuse, drumuri, zonari functionale, spatii verzi, alinieri etc. Proiectele Urbanistice Zonale vecine sunt aprobate dupa 1989, amplasamentul studiat in prezenta documentatie fiind practic la limita cu proprietatea cabanei Trei Brazi.

3.3 INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Informare si consultarea publicului a avut loc in zona studiata , cat si vor fi incornate si consultate la avizierele celor 2 primarii – UAT Poiana Marului cat si UAT Zarnesti , pe parcursul anului 2024! De mentionat ca in zona exista obiective cu functiuni similare in extravilanul UAT Poiana Marului , face ca obiectivul propus sa nu aduca un impact negativ asupra zonei!

3.4 ANALIZA GEOTEHNICA

3.4.1 CONDITII NATURALE

● DATE GEOLOGICE SI GEOMORFICE

Amplasamentul obiectivului studiat se incadreaza in partea de sud e a unitatii morfostructurale cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la sfarsitul pliocenului cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marme, argile, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular, incrucisat.

In cuaternar si post cuaternar apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului importante cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile) cladind in aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de campie usor inclinata de la sud catre nord si vest catre est de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de unii geografi.

Cercetarile geologice, geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi sau formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba, etc.).

● DATE HIDROLOGICE

În sondajele deschise executate în zona amplasamentului proiectat apa subterană nu a fost întâlnită.

● ADANCIMEA DE INGHEȚ

Conform STAS 6054/77, adancimea maxima de inghet, raportata la cota terenului amenajat, de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii este de 1,10m.

● ZONAREA SEISMICA

Conform "Cod de proiectare seismica- partea-1 Prevederi pentru cladiri", indicative P100-1/2006, pentru perimetrul cercetat se va lua in considerare: - valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g=0.20g$, pentru cutremure de pamant avand intervalului mediu de recurenta $IMR=100$ ani-perioada de control(colt) $T_c=1.10s$.

3.4.2 CONDITII DE FUNDARE

Pentru stabilirea acestor conditii s-a intocmit un studiu geotehnic din care rezulta ca amplasamentul este corespunzator din punct de vedere geotehnic scopului propus numai in conditiile in care se va tine seama de urmatoarele date:

- adancimea minima de fundare va fi de -1,10 m de la cota terenului natural.

- presiunea conventionala ce poate fi luata in calcul va fi: $P_{conv} = 450 \text{ KPa}$ (conform STAS 3300/2-85) in cazul fundarii pe stratul de argila prafoasa slab nisipoasa de culoare cafenie, aceasta presiune conventionala corespunde pentru o fundatie avand latimea talpii $B=1,0 \text{ m}$ si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,0\text{m}$. Pentru alte latimi ale talpii de fundare si alte adancimi de fundare presiunea conventionala se va recalcula conform relatiei prezentate in studiul geotehnic.

În urma efectuării observațiilor pe amplasamentele obiectivelor proiectate (conform planului de situație anexat), s-a întâlnit următoarea succesiune litologică

Sondaj S1

Strat A – 0,00m - 0,05m Sol vegetal cu bolovanis

Strat B – 0,05m - 3,00m Trovanti (stanci), bolovanisuri, pietrisuri angulare (flis sistos grezos, flis calcarenitic)

Sondaj S2

Strat A – 0,00m - 0,15m Sol vegetal cu bolovanis

Strat B – 0,15m - 2,30m Trovanti (stanci), bolovanisuri, pietrisuri angulare (flis sistos grezos, flis calcarenitic)

- Conform normelor **TS – 1981** după modul de săpare și proprietățile coezive, terenul ce urmează a se escava (pietrisuri cu nisip) se încadrează în categoria

- Tare - manual

- III - mecanizat

Recomandări:

- Recomandăm realizarea obiectivului proiectat după cum urmează:

- Se va proiecta fundația în stratul „B” la minim 1,10m prin realizarea (eventual) în trepte

- Realizarea de rigole pentru dirijarea apelor pluviale

- În perimetrul aferent obiectivului proiectat terenul are o înclinare de aproximativ 20° N-NE

- Structura este masivă

- Terenul amplasamentului este bun pentru construire, stabil din punct de vedere gravitațional.

- În sondajele executate, nu a fost interceptat nivelul hidrostatic NH.

- Fundațiile se vor proiecta deasupra cotei 0 (zero) a solului după amenajarea finală la min. 0,60m pentru protecție la zăpezi mari.

- Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus

3.5 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiată este liberă de construcții, (există unele construcții din lemn cu caracter provizoriu – care se vor dezafecta prin grijă și cheltuielă beneficiarului) în suprafața de 14155 mp. În zona limitrofă sunt realizate PUZ-uri cu funcțiuni turistice UAT Poiana Marului, cât și UAT Zarnesti și cu specific similar funcțiunii studiate!

În zona studiată, strada DC 5A-str DOSUL CERBULUI, este domeniu public, cu un profil stradal de 9.00m, cu un carosabil propus de 7.00m marginit de 1 sant riverane de 1,00m și un trotuar riverane proprietății de 1,00m; drumurile de incintă raman proprietate privata și de profil de 6,50m din care - 4,50m carosabil și 2,00m trotuar adiacent - conform cu planșa U03 - planșa reglementari urbanistice; Accesul – atât pietonal, cât și cel al mijloacelor de intervenție în caz de urgență, în prima etapă de dezvoltare a căilor de circulație se va realiza prin intermediul unui drum de servitute de 5.00m pe toată lungimea limitei de proprietate sudică a proprietății private deținute de Manzatul Ioan Adrian. În propunerea de dezvoltare a circulațiilor se propun modernizarea străzilor de acces spre obiectivul studiat și anume realizarea unui acces direct din DC 5A – str DOSUL CERBULUI

3.6 CAI DE CIRCULAȚIE

; Parcajele în număr de 10 autoturisme și un autocar pentru vizitatori dispuse pe latura sud estică, și 4 locuri de parcare pentru personal – dispuse pe latura sud vestică - se vor amenaja în incinta lotului studiat.

3.7 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

● CADRUL NATURAL

Terenul are o panta accentuata, cazand dinspre sud spre nord și formând practic o vale cu o valoare peisagistica deosebita .

Are ca vecinatati:

- Nord, Sud – padure – proprietate private a orasului zarnesti (sud) , iar la nord a Primariei Poiana Marului
- Sud, Est – pasune/faneata /arabil extravilan cat si intravilan – proprietati private UAT Poiana Marului
- ale persoanelor fizice si/sau juridice

● RESURSE NATURALE ALE SOLULUI SI SUBSOLULUI

Zona este inclusa in extravilanul localitatii conform CU 80 din08.11.2023 emis de Primaria Poiana Marului si nu reprezinta potential din punct de vedere al resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

● RISCURI NATURALE

Zona nu prezinta riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industriale poluante in zona.

● INDUSTRIE

Nu sunt emisii poluante industriale in zona studiata, zona fiind propice pasunatului si constructiilor turistice cu specific traditional - montan.

● MONUMENTE ALE NATURII

In zona studiata nu se gasesc monumente ale naturii.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

- In zona studiata se propune realizarea unei zone turistice – case vacanta de mici dimensiuni , zone de relaxare , recreere si sport , magazine pentru utilajele folosite in intretinerea complexului, amenajarea terenului presupune realizarea acceselor, drumurilor, spatiilor de parcare, zonelor de recreere și promenada, zonelor verzi, amenajare peisagistica etc.

- Crearea zonelor de agrement pentru turisti, care vor cuprinde:, banci, leagane, chioscuri acoperite, foisoare etc.

- Crearea de trasee: alei/rampe din lemn pentru promenada si observarea florei si faunei locale trasee de aventura prin copaci (tiroliana, scari, podete mobile de legatura intre copaci), casute in copaci, sistem de urcare cu platforma

In ansamblul turistic se vor permite realizarea constructiilor cu un regim maxim de inaltime P+E si minim P+pod.

4.3 ASPECTUL ARHITECTURAL

Se vor folosi materiale de calitate care se vor incadra in specificul zonei - zidarii caramida, lemn, piatra naturala si artificiala, tamplarii lemn sau imitatie lemn, cat si in armonie cu cadrul natural existent!!! . Nu se vor admite invelitori din tabla, din sindrile bituminoase, PVC sau alte materiale plastice, nu se vor admite de asemenea zidarii din cimenturi (boltari, BCA etc).De asemenea se pot construi bungalowuri , case de vacanta , sau mici casute – fara fundatii amplasate in arbori din lemn – ce vor avea parte de o arhitectura organica – calda, verde , primitive – realizate in scop turistic.

4.4 REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime propus este: maxim P+1E cu hmax 8m , h streasina max-6m .

Regimul minim de inaltime propus este : P+pod, Inaltimea minima a constructiilor cu Hmin =5,00m la coama (fata de cota 0,00 a constructiilor) si de 6,00m (fata de cota terenului amenajat) si Hmin cornisa=3.00m fata de cota 0,00m si de 4,00m (fata de cota terenului amenajat).

4.5 REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile se vor amplasa conform plansei U-03-reglementari urbanistice, mobilarea fiind orientativa;

Alinierea constructiilor fata de limita de proprietate dinspre drumului DC5A va fi de 12,00m, masurati din limita de proprietate.

Distanta fata de vecinatati: va fi de min de 5,00m atat fata de limitele de proprietate laterale cat si fata de limita de proprietate posterioara; De mentionat limita de 50m fata de limita de proprietate sudica (a padurii) – poate fi modificata in zona edificabila dar numai cu avizul in prealabil a Garzii Forestiere Brasov. De mentionat ca administratorul , respectiv Catrina Cornelia–isi va da dat acordul scris catre Ocolul Silvic Zarnesti ra prin care orice constructie amplasata sub 50m fata de limita de proprietate nordica cu fondul forestier) , ramane in grija beneficiarului in cazurile extreme , incare fondul forestier poate afecta constructiile propuse. De aceea , in plansa U-03-reglementari urbanistice- ilustrare, inspre latura Nordica s-a propus zona de relaxare si sport , cat si mici constructii cu valoare investitionala mica – casute joaca in copaci sau platforme, constructii provizorii din lemn , foisoare etc!

4.6 SPATII VERZI

Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei(pini, brazii, jnepeni, arbusti) sau cu o valoare deosebita – pentru a pastra cadrul ambiental cat mai natural , scopul PUZ -ului fiind o implementare turistica cat mai organica!!

4.7 CAI DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada DC 5A, singurul acces ce duce in Poiana Marului si face legatura cu DN73A. Accesul auto la parcela se va face prin intermediul drumului de servitute existen, drum cu carosabilul macadam, dar se doreste posibilitatea unui acces direct la DC 5A crearea infrastructurii edilitare adiacente drumurilor.

In zona studiata, strada DC 5A-str DOSUL CERBULUI, este domeniu public, cu un profil stradal de 9.00m, cu un carosabil propus de 7.00m marginit de 1 sant riverane de 1,00m si un trotuare riverane proprietatii de 1,00m; drumurile de incinta raman proprietate privata si de profil de 6,50m din care - 4,50m carosabil si 2,00m trotuar adiacent - conform cu plansa U03 - plansa reglementari urbanistice;

Accesul – atat pietonal , cat si cel al mijloacelor de interventie in caz de urgenta ,in prima etapa de dezvoltare a cailor de circulatie se va realiza prin intermediul unui drum de servitute de 5.00m pe toata lungimea limitei de proprietate sudica a proprietatii private detinute de Manzatu Ioan Adrian In propunerea de dezvoltare a circulatiilor se propun modernizarea strazilor de acces spre obiectivul studiat si anume realizarea unui acces direct din DC 5A – str DOSUL CERBULUI

Întreaga infrastructura a cailor de comunicatie, cat si a utilitatilor edilitare vor fi realizate prin grija si cheltuiala beneficiarului.

4.8 DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

- Cladirea administrativa – casa de vacanta cu receptie , grupuri sanitare si un loc de luat masa – bufet suedez ,situata in apropierea intrarii secundare, pentru personalul angajat in vederea intretinerii caselor de vacanta , zonelor verzi si circulatiilor etc
 - Case de vacanta de mici dimensiuni, bungalowuri, mici constructii cu caracter sezonier ampalsate chiar in coronamentul copacilor existenti – realizate in scopuri turistice !
 - Rezervor de apa si observator
 - Magazie pentru utilajele folosite in intretinerea complexului
- Acestea vor pastra caracterul rustic al zonei si vor afecta cat mai putin zona impadurita.

Amenajarea terenului presupune:

- Crearea zonelor de agrement pentru turisti, care vor cuprinde: carusel, banci, leagane, chioscuri acoperite, partii, trasee pietonale sau sanie, bob, alte mijloace de transport fara motorizari - protejate de graduri, ziduri de sprijin cu protectie etc.
- Crearea de trasee: alei/rampe din lemn pentru promenada si observarea florei si faunei din zona sau trasee de aventura prin copaci (mica tiroliana, scari, podete mobile de legatura intre copaci), sistem de urcare cu platforma.

4.9 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retele de distributie a apeii potabile. si se va realiza extinderea retelei cca 250 m,prin ce va alimenta noii consumatori, extindere propusa a se realiza prin intermediul conductelor PEHD.

Evacuarea apelor de tip menajer

Pe amplasamentul in studiu nu exista retea de canalizare menajera.

Preluarea apelor uzate menajere se va realiza printr o statie d emicroepurare biologica dispusa pe latura Nordica – in punctul elm ai de jos la proprietatii – de unde apa tratata si purificata va fi deversata in paraul sezonier (primavera) aflat la baza padurii.

Ape meteorice

Apele pluviale de pe suprafetele construite sunt dirijate catre zonele joase ale amplasamentului.

Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri, vor fi conduse prin sistem de jgheburii si burlane si vor fi infiltrate in sol.

Pe terenul studiat, nu se vor amenaja zone auto circulabile, cu exceptia masinilor de interventie, cat si acelor de mentenanta , intretinere si aprovizionare. Se propune prin tema de proiectare crearea unui parc recreativ, echipat cu alei pietonale si zona de sanius pentru iarna de unde apele sunt dirijate catre zonele verzi.

Deseurile menajere: vor fi colectate in containere ecologice si preluate de firme de specialitate cu care se va incheia contracte intre parti si vor dispuse pe latura sudica a obiectivului.

Deșeurile se vor păstra în interior în saci de plastic pe categorii de deșeuri. Ulterior se depozitează în exteriorul imobilului în pubele etanșe din pvc, pe categorii de deseuri.

Conditii de echipare edilitara:

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**, conform avizului de amplasament favorabil emise SDEE Transilvania Sud sa energia electrica se va asigura independent, cu un sistem hibrid, cu panouri fotovoltaice, amplasat in zona de sud vest a proprietatii si nu este necesara bransarea la rețeau electrica de distributie din zona. De mentionat ca intreaqa productie energetica va fi folosita exclusive pentru obiectivele studiate , si nu va depasi 48.2kw, Pnecesara = 85.7kw!

- **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

In zona studiata nu exista retea de distributie a gazelor naturale.

- **INSTALATII TERMICE**

Incalzirea cladirilor proiectate, cat si a apei menajere, si a agentului termic, se va realiza in sistem centralizat propriu, prin intermediul centralelor termice ce vor functiona cu combustibil solid, iar pentru o incalzire instanta se va opta pentru centrale electrice, sau corpuri electrice de incalzire.

•RESTRICTII DE CONSTRUIRE. COMPATIBILITATE-INCOMPATIBILITATE

Restrictii de construire :

1.Nu se vor edifica constructii decat in zona edificabila, iar in zona nordica a proprietatii , pentru obiectivele propuse la mai putin de 50m fata de limita de proprietate Nordica cu fondul forestier se va obtine in prealabil – avizul Garzii Forestiere Brasov!

2.Restrictie de construire de 5,00m stanga/dreapata cursului de apa necadastrat amplasat pe latura nord-esticaa proprietatii!

3.Zona de restrictie sanitara de 10m perimetral fata de izvorul cursului de apa necadastrat!

Ca functiuni admise - se propun orice functiuni complementare, cat si compatibile cu functiunea turistica de agrement si alte amenajari pentru agrement, cat si constructii de ferme de animale cu scop turistic conform- Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000. De asemenea se va tine cont de ghidurile de bune practici zootehnice in ceea ce priveste : asigurarea sanatatii animalelor, asigurarea îngrijirilor medicale,administrarea medicamentoaselor, protejarea efectivelor si a celor viitoare, a transportului animalelor, in ceea ce priveste igiena furajelor si a alimentelor, a apei , asigurarea dezvoltării unui comportament cât mai apropiat de cel din habitatul natural, amenajarea amplasamentelor- În vederea asigurării bunăstării animalelor, trebuie să fie concepute adăposturi (atât interioare cât și exterioare) corespunzătoare; Temperatura, ventilația, lumina

(atât cea naturală cât și cea artificială) precum și nivelurile de zgomot trebuie să fie corespunzătoare, cu respectarea proporționalității între ingienă și nevoile specifice fiecărui animal din cadrul grădinii zoologice. De asemenea, adăposturile trebuie să fie concepute într-o manieră care să asigure animalelor atât adăpost exterior cât și interior, pentru a simula cât mai bine habitatul natural; de asemenea se va avea în vedere realizarea siguranței publice – interacțiunea cu animalele va fi strict vizuala!
etc.

Funcțiuni interzise - în zona studiată nu se vor admite funcțiuni agro-industriale sau alte funcțiuni incompatibile cu potențial mare de impact asupra mediului, a lucrărilor publice generatoare de riscuri tehnologice sau ce pot perturba funcțiunea dominantă - ferma de animale - cu scop turistic și amenajări pentru agrement.

5. BILANT TERITORIAL

Regimul de înălțime propus este: maxim P+1E cu h_{max} coama -8m (fata de cota 0,00 a construcțiilor) și de 9.00m (fata de cota terenului amenajat), h streasina max-6m (fata de cota 0,00 a construcțiilor) și de 7.00m (fata de cota terenului amenajat).

Regimul minim de înălțime propus este: P+pod, Înălțimea minimă a construcțiilor cu H_{min} =5,00m la coama (fata de cota 0,00 a construcțiilor) și de 6,00m (fata de cota terenului amenajat) și H_{min} cornisa=3.00m fata de cota 0,00m și de 4,00m (fata de cota terenului amenajat).

BILANT TERITORIAL

existent

propus

		FUNCTIUNI	SUPRAFATA mp	S %	SUPRAFATA mp	S %	indici urbanistici; regim inaltime,obs.
		TEREN ARABIL / PASUNE / FANEATA	14155.00mp	100.0%	0mp	0%	
ZT	10745.11mp 75.91% subzona turistica case vac si functiuni complementare	curti constructii	0.00mp	0.00%	9858.6mp	69.65%	5 loturi = 9858.6 mp
		constructii	0.00mp	0.00%	985.86 mp	10%	POT = 10 %, CUT = 0.2 regim de inaltime P+E , h_{max} coama=8.00m, h max streasina = 6,00m regim de inaltime min P+pod , h_{min} coama=5.00m, h min streasina = 3,00m
		circulatii de incinta si parcaje	0.00mp	0.00%	2464.65 mp	25%	
		spatii verzi	0.00mp	0.00%	6408.09 mp	65%	
		circulatii, parcaje ,spatii verzi alianament - prop. cota parte sau cedate spre domeniul public	0.00mp	0.00%	886.50 mp	65%	1 lot = 886.50mp exclusiv circulatii, spatii verzi
ZV	3409.90 mp 31.17% subzona verde si relaxare	curti constructii	0.00mp	0.00%	3409.90 mp	24.09%	1lot = 3409.90 mp
		constructii	0.00mp	0.00%	170.50 mp	5%	POT = 5%, CUT = 0.1 regim de inaltime P+M , h_{max} coama=6.00m, h max streasina = 4,00m constructii cu caracter provizoriu - sezoniere
		circulatii de incinta pietonale	0.00mp	0.00%	511.48 mp	15%	
		spatii verzi/zone relaxare/terenuri sport	0.00mp	0.00%	2727.92 mp	80%	
TOTAL			14155.00mp	100%	14155.00mp	100%	

POT -10%, CUT -0.2

Regimul de înălțime propus este: maxim P+1E cu h_{max} 8m , h streasina max-6m .

Regimul minim de înălțime propus este : P+pod, Înălțimea minimă a construcțiilor cu H_{min} =5,00m la coama (fata de cota 0,00 a construcțiilor)

5. CONCLUZII

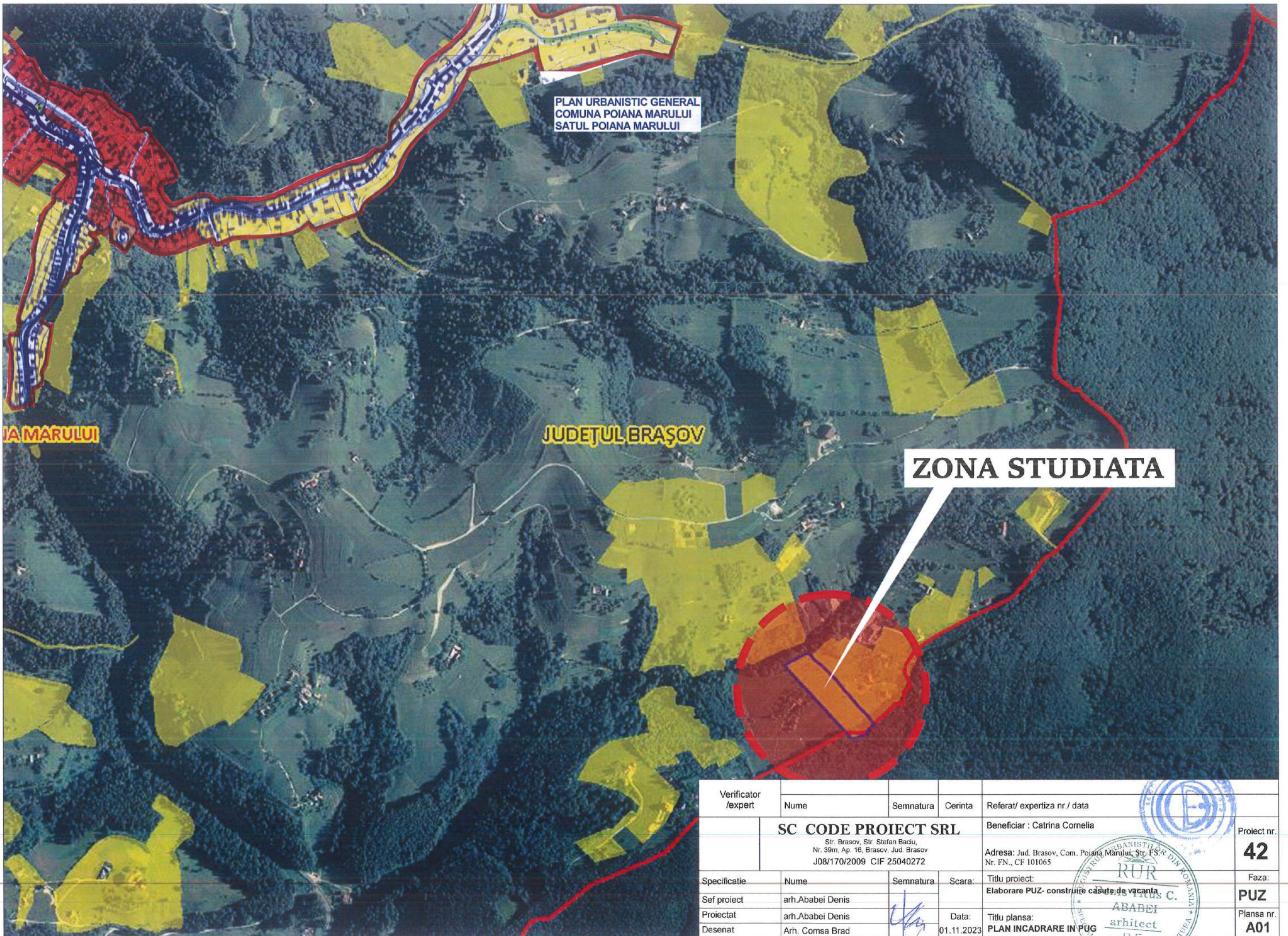
In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatii si echiparea edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- stabilirea corecta a zonificarilor;
- integrarea arhitecturii propuse in cadrul natural si construit existent;

Avand la baza reglementarile din prezentul PUZ se pot emite Certificate de Urbanism pentru aceasta zona si se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitara !

INTOCMIT: arh. Ababei Denis





PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA POIANA MARULUI
SATUL POIANA MARULUI

IA MARULUI

JUDEȚUL BRAȘOV

ZONA STUDIATA

Verificator /expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat/ expertiza nr. / data	Proiect nr. 42
SC CODE PROIECT SRL Str. Brasov, Str. Stefan Badu, Nr. 39m, Ap. 16, Brasov, Jud. Brasov J08/170/2009 CIF 25040272				Beneficiar : Catrina Cornelia	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: Elaborare PUZ- construire case de vacanta	Faza: PUZ
Sef proiect	arh.Ababei Denis		Data:	Titlu plansa: PLAN INCADRARE IN PUG	Planșa nr. A01
Proiectat	arh.Ababei Denis		01.11.2023		
Desenat	Arh. Comsa Brad				



BILANT TERITORIAL

Judetul: BRASOV
Teritoriul administrativ: Poiana Marului

PLAN TOPOGRAFIC
Scara: 1:1000

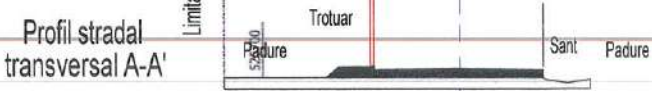
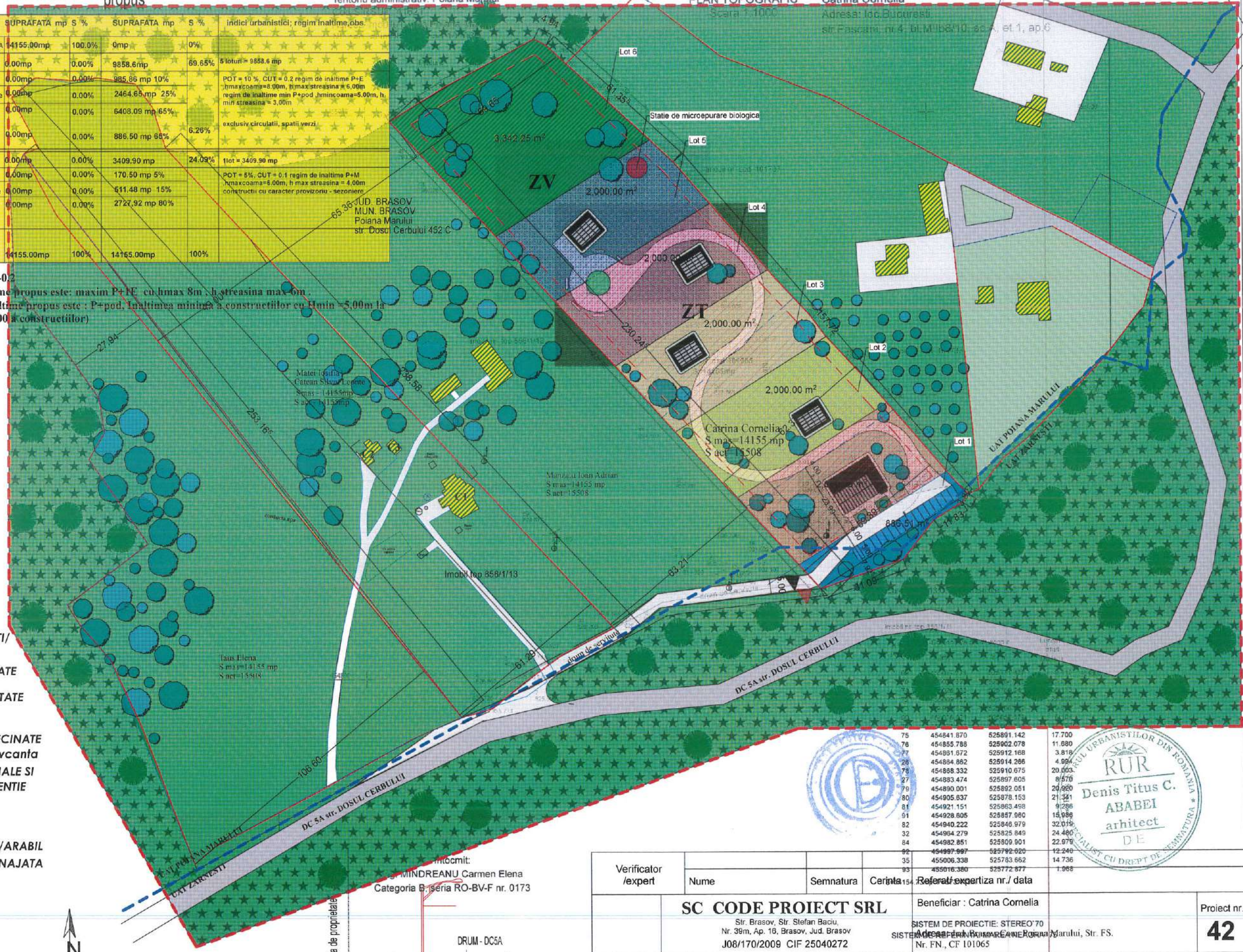
Numele si prenumele proprietarului:
Catrina Cornelia
Adresa: loc. Bucurosti
str. Pascarii, nr. 4, Bl. M. B. 10, sc. 1, et. 1, ap. 6

existent		propus		indici urbanistici; regim inaltime, obs.
FUNCTIUNI	SUPRAFATA mp S %	SUPRAFATA mp	S %	
TEREN ARABIL / PASUNE / FANEATA	14155.00mp	100.0%	0mp	0%
curti constructii	0.00mp	0.00%	9858.6mp	69.65%
- constructii	0.00mp	0.00%	985.86 mp	10%
- circulatii de incinta si parcaje	0.00mp	0.00%	2464.65 mp	25%
- spatii verzi	0.00mp	0.00%	6408.09 mp	65%
- circulatii, parcaje, spatii verzi aliantament - prop. cota parte sau cedate spre domeniul public	0.00mp	0.00%	886.50 mp	66%
curti constructii	0.00mp	0.00%	3409.90 mp	24.09%
- constructii	0.00mp	0.00%	170.50 mp	5%
- circulatii de incinta pietonale	0.00mp	0.00%	511.48 mp	15%
- spatii verzi/zone relaxare/terenuri sport	0.00mp	0.00%	2727.92 mp	80%
TOTAL	14155.00mp	100%	14165.00mp	100%

POT -10%, CUT -0.2
Regimul de inaltime propus este: maxim P+1E, cu hmax 8m, h streasina max 6m.
Regimul minim de inaltime propus este: P+pod, Inaltimea minima a constructiilor cu hmin = 5,00m la coama (fata de cota 0,00 a constructiilor)

LEGENDA

- LIMITA UAT ZARNESTI/ POIANA MARULUI
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- AXUL DRUMULUI
- CONSTRUCTII INVECINATE locuinte/case de vacanta
- CIRCULATII PIETONALE SI MASINI DE INTERVENTIE
- CIRCULATII AUTO
- ALEI TROTUARE
- PASUNE/FANEATA/ARABIL
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA RELAXARE
- ZONA RELAXARE
- PADURE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL



Stampa profesionala a arhitectului Denis Titus C. Ababei, cu drept de semnatura. Textul include 'RUR' (Rural Urbanism) and 'ABABEI arhitect DE'.

Verificator /expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referinta expertiza nr./ data	Proiect nr.
					42
SC CODE PROIECT SRL				Beneficiar : Catrina Cornelia	
Str. Brasov, Str. Stefan Baciu, Nr. 39m, Ap. 16, Brasov, Jud. Brasov				SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70	
J08/170/2009 CIF 25040272				SISTEM DE PROIECTIE: STEREO 70	
				Nr. FN., CF 101065	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titu proiect:	Faza:
Sef proiect	Arh. Ababei Denis			Elaborare PUZ- construire casute de vacanta	PUZ
Proiectat	Arh. Ababei Denis		Data:	Titu plansa:	Plansa nr.
Desenat	Arh. Comsa Brad		01.11.2023	REGLEMENTARI URBANISTICE - ILUSTRARE V2	A02