

Către Primarul Comunei Poiana Mărului  
Nr. 4113 din 08.10.2024

### CERERE pentru emiterea avizului de oportunitate

Subsemnatul\*1) **VEZEANU CONSTANTIN** CNP **1810811340917**, cu domiciliul/sediul\*2) în județul **BRASOV**, ~~municipiul/orașul/comuna~~ **CRISTIAN**, satul **CRISTIAN**, sectorul\_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, str. **LUNGA**, nr. **186**, bl.\_\_\_\_ sc.\_\_\_\_, et.\_\_\_\_, ap.\_\_\_\_, telefon/fax 0729797669, e-mail: oana.doris@yahoo.com

\*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.în calitate de/reprezentant al \_\_\_\_\_ CUI \_\_\_\_\_, în conformitate cu prevederile privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu Legii nr. 350/2001 modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru\*3) **“Construire ansamblu de locuinte, structuri de primire turistica cu funcțiunea de cazare si anexe gospodaresti, bransamente utilitati si imprejmuire teren”**, generat de imobilul\*4) **Terenuri identificate prin nr.cad.104205, nr.cad.104330, respectiv nr.cad.104332;**

\*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 \_\_\_\_\_

Anexez la prezenta cerere:

a) Certificatul de urbanism nr. **39** din **17.06.2024** emis de **Primăria Comunei Poiana Mărului** (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 funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate \_\_\_\_\_

Semnătura\*\*) CONSTANTIN VEZEANU 

\*\*) Se va înscrie în clar numele solicitantului:



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
Județul Brașov

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

Nr. 4113 din 17.06.2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr.39 Din 17.06.2024

în scopul

**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, STRUCTURI DE PRIMIRE  
TURISTICĂ CU FUNCȚIUNE DE CAZARE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI  
ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

Ca urmare a cererii adresate de VEZEANU CONSTANTIN cu domiciliul în județul Brașov, comuna Cristian, sat Cristian, str. Lunga nr. 186, bl. -, sc. -, et.-, ap.-, cod postal 507055, tel. 0731844257, e-mail: [constantin.vezeanu@gmail.com](mailto:constantin.vezeanu@gmail.com) și MANEA ANDREEA și soțul NICA DAVID LAURENȚIU cu domiciliul în municipiul București, sectorul 5, str. Fabrica de Chibrituri, nr. 23, bl. -, sc. -, et.-, ap.-, cod postal 050182, tel: 0766892044, e-mail: [servicestern@gmail.com](mailto:servicestern@gmail.com), înregistrată la nr. 4113 din 2024-06-04.

Pentru imobilele - terenuri și construcții - situate în județul Brașov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. -, nr. - sau identificat prin Extras de Carte Funciară: C.F. nr.104332 Poiana Mărului, nr. cadastral 104332, C.F. nr.104330 Poiana Mărului, nr. cadastral 104330 și C.F. nr.104205 Poiana Mărului, nr. cadastral 104205.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL Poiana Mărului nr 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023.

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

**SE CERTIFICĂ**

**1. REGIMUL JURIDIC**

**1 Situaarea imobilului în intravilan sau în extravilan:**

Imobilul teren cu nr. cadastral 104332 în suprafață totală de 11672 mp din acte se află extravilanul **Comunei Poiana Mărului**, conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară.

Imobilul teren cu nr. cadastral 104330 în suprafață totală de 1304 mp din acte se află extravilanul **Comunei Poiana Mărului**, conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară.

Imobilul teren cu nr. cadastral 104205 în suprafață totală de 3000 mp din acte se află extravilanul **Comunei Poiana Mărului**, conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară.

**2 Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extras CF:**

Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104332 în suprafață totală de 11672 mp din Carte Funciară 104332 Poiana Mărului, aparține proprietarilor: **MANEA ANDREEA, și soțul NICA DAVID-LAURENȚIU** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104332 Poiana Mărului.

Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104330 în suprafață totală de 1304 mp din Carte Funciară 104330 Poiana Mărului, aparține proprietarilor: **MANEA ANDREEA, și soțul NICA DAVID-LAURENȚIU** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104330 Poiana Mărului.

Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104205 în suprafață totală de 3000 mp din Carte Funciară 104205 Poiana Mărului, aparține proprietarului: **VEZEANU CONSTANTIN, necăsătorit** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104205 Poiana Mărului.

**3 Servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: nu este cazul**

**4 Restricții/Regim special instituit: nu este cazul**



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

## 2. REGIMUL ECONOMIC

1. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: imobil teren cu nr. cadastral 104332 în suprafață totală de 11672 mp are destinația teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat, imobil teren cu nr. cadastral 104330 în suprafață totală de 1304 mp are destinația teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat și imobil teren cu nr. cadastral 104205 în suprafață totală de 3000 mp are destinația teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat
2. Folosința actuală: imobil teren identificat cu nr. cadastral 104332 în suprafață totală de 11672 mp din acte are categorie de folosință *fânească*, imobil teren identificat cu nr. cadastral 104330 în suprafață totală de 1304 mp din acte are categorie de folosință *fânească* și imobil teren identificat cu nr. cadastral 104205 în suprafață totală de 3000 mp din acte are categorie de folosință *fânească*.
3. Reglementari fiscale: terenul se află în zona „B” de impozitare a Comunei Poiana Mărului.
4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local / județean cu privire la zona în care se află imobilul: nu este cazul.

## 3 . REGIMUL TEHNIC

Se solicită certificat de urbanism în **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNE DE CAZARE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

1. Informații extrase din documentațiile de urbanism și regulamentele de urbanism aferente, din planul cadastral deținut de OCPI ori din planurile de amenajare a teritoriului, după caz:

i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

Funcțiunea de bază pentru teren extravilan: fără reglementări de urbanism.

Funcțiuni admise cu condiționări și funcțiuni interzise:

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în baza Legii nr. 18/1991, republicată, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii;

- lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

- Retelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata a propiere a căilor de comunicare (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în condițiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:

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

**Proprietatea terenurilor :**

La această dată (2024) terenul este :

- proprietatea persoanelor fizice

ii) Conform **Regulament General de Urbanism HG 525/1996, Anexa 1, Capitolul 1, articolul 3:**

**Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:**

„(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.”



**ROMANIA**  
**COMUNA POIANA MĂRULUI**  
**județul Brașov**



*Poiana Mărului*  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

**2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:**

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

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

**2. - Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;**

- Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;

- Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;

- Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei de parcele care face obiectul solicitării;

- Dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);

**3. Echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.);**

**4. Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.**

**În vederea obținerii Avizului de oportunitate se vor studia: modul de asigurare al acceselor, modul de asigurare al utilităților, parcajele, circulațiile auto și pietonale până la un drum public.**

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

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

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare al acceselor și al utilităților.

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

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise.

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



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
Județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

**Conform Ordin 2701/2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism:**

**articolul 4 - Informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:**

- etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public.

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

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

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

În vederea aplicării art. 31<sup>^</sup>1, pct. (4) din Legea 350/2001 actualizată cu modificările și completările ulterioare, în R.L.U vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

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

Planul urbanistic zonal va putea fi supus aprobării numai după parcurgerea procedurii privind informarea și consultarea publicului, conform Ordinului nr. 2701/ 2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Datele de identificare (nume, prenume, adresă, date de contact) ale proprietarilor parcelelor alăturate, cât și din imediata vecinătate, vor fi furnizate de inițiatorul PUZ către Primăria Comunei Poiana Mărului - serviciul urbanism, în vederea consultării și informării publicului, conform Ordin 2701/2010.

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

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

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



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/ nu poate fi utilizat în scopul declarat **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNE DE CAZARE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN pentru/întrucât\***: cererea /solicitarea se încadrează în documentația de urbanism PUG aprobată.

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

**Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov**

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

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

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

**În aceste condiții:**

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

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

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

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

a) Certificatul de urbanism;

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

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

D.T.A.C

D.T.A.D

D.T.O.E

PUZ

PUD

Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

Avize solicitate pentru P.U.Z.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură

alimentare cu apă - Primăria Poiana Mărului

gaze naturale - Distrigaz

canalizare - Primăria Poiana Mărului

telefonizare - Orange

alimentare cu energie electrică - Electrica SA

salubritate - Primăria Poiana Mărului

alimentare cu energie termică

transport urban



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

**Alte avize/acorduri**

Acord admin. drum branșamente utilități - Primăria Poiana Mărului

**Altele (avize amplasament)**

Aviz Drumuri Comunale - Primăria Poiana Mărului

Aviz TRANSGAZ SA

**d2) Avize și acorduri privind**

securitatea la incendiu – ISU Brașov

protecția civilă – ISU Brașov

sănătatea populației – Direcția de Sănătate Publică Brașov

protecția mediului – A.P.M. Brașov

Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor

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

Serviciul de Gospodărirea Apelor Brașov

A.N.I.F;

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

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

Ministerul Turismului - Autoritatea Națională pentru Turism

Primăria Poiana Mărului – Rețea apă – canal - salubritate;

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

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

Aviz Consiliul Județean Brașov

**d4) Studii de specialitate**

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

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

Studiu geotehnic – verificat la cerința Af;

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxă aviz fază de oportunitate

Taxă aviz fază P.U.Z.

Taxa RUR

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

Primar,  
Alexandru Cătălin Perșolu

L.S.....

Secretar general,  
Daniel Popa

Arhitect,  
Nicoleta-Ioana Iubu

Taxa în valoare de 167, 76 LEI a fost achitată conform chitanță/ OP seria - nr. ref. 785331083/155 din 05.06.2024.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta data de .....



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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

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

Primar,

Secretar,

.....

.....

Întocmit

L.S.....

.....

Șef serviciu .....

Întocmit .....

Data prelungirii valabilității .....

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

Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 104330 Poiana Mărului

Nr. cerere	36184
Ziua	07
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare  
100180131108



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104330	1.304	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>17424 / 21/05/2024</b>	
Act Notarial nr. 555, din 15/09/2023 emis de NP Hermeneanu Adriana Daniela, contract de vânzare cumpărare;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) MANEA ANDREEA, și soțul	
2) NICA DAVID LAURENȚIU	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103685/Poiana Mărului, inregistrata prin incheierea nr. 29095 din 19/09/2023;	

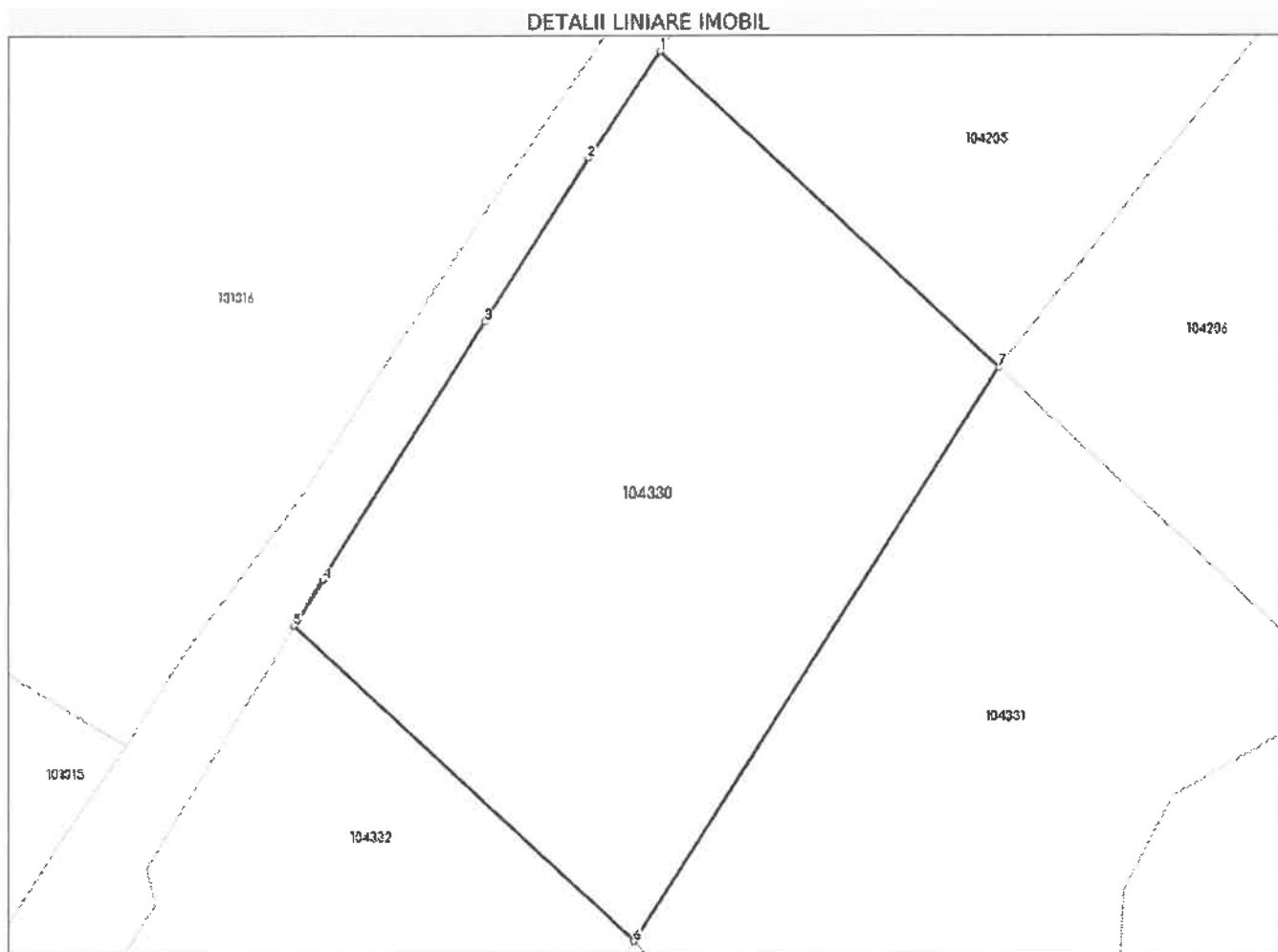
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104330	1.304	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.304	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment <small>l<sub>mn</sub></small> (m)
1	2	8.302
2	3	12.459
3	4	19.715
4	5	3.506
5	6	30.004
6	7	43.978

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	30.004

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/10/2024, 11:52





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

Nr. cerere	36183
Ziua	07
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare  
100180129794



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104332 Poiana Mărului

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104332	11.672	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>17433 / 21/05/2024</b>	
Act Notarial nr. 129, din 05/03/2024 emis de NP Hermeneanu Adriana Daniela, contract de vânzare-cumpărare;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	
1) MANEA ANDREEA, și soțul	
2) NICA DAVID-LAURENȚIU	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103686/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 7984 din 06/03/2024;	

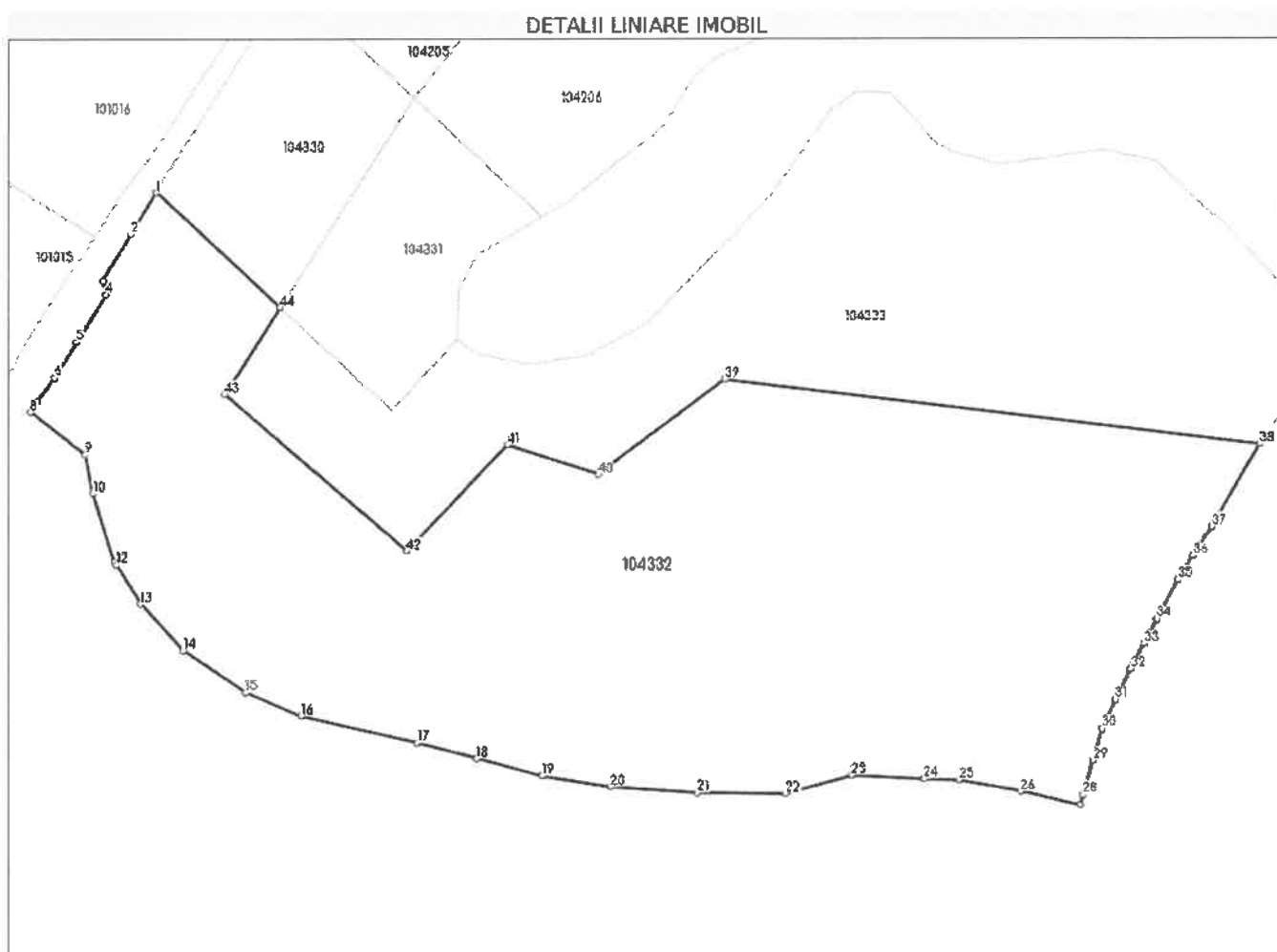
### C. Partea III. SARCINI .

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

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104332	11.672	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	11.672	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.651
4	5	9.841
7	8	2.522
10	11	12.739
13	14	11.227
16	17	21.12
19	20	12.348
22	23	12.297

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	9.623
5	6	7.321
8	9	12.258
11	12	0.574
14	15	13.345
17	18	10.96
20	21	15.418
23	24	12.857

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	2.469
6	7	5.05
9	10	7.036
12	13	8.154
15	16	10.691
18	19	12.008
21	22	15.544
24	25	6.263

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	11.179	26	27	10.834	27	28	1.939
28	29	6.378	29	30	5.802	30	31	5.674
31	32	5.992	32	33	5.066	33	34	4.979
34	35	7.834	35	36	5.148	36	37	6.064
37	38	16.948	38	39	95.714	39	40	28.044
40	41	17.046	41	42	25.89	42	43	42.609
43	44	18.249	44	1	30.004			

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/10/2024, 11:52





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
*Carte Funciară Nr. 104205 Poiana Mărului*

Nr. cerere	36182
Ziua	07
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare  
100180129796



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104205	3.000	Teren Imprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>785 / 11/01/2024</b>	
Act Notarial nr. 484, din 22/08/2023 emis de NP Hermeneanu Adriana Daniela, contract de vânzare cumpărare;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) VEZEANU CONSTANTIN, necăsătorit
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103684/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 26226 din 23/08/2023;</i>

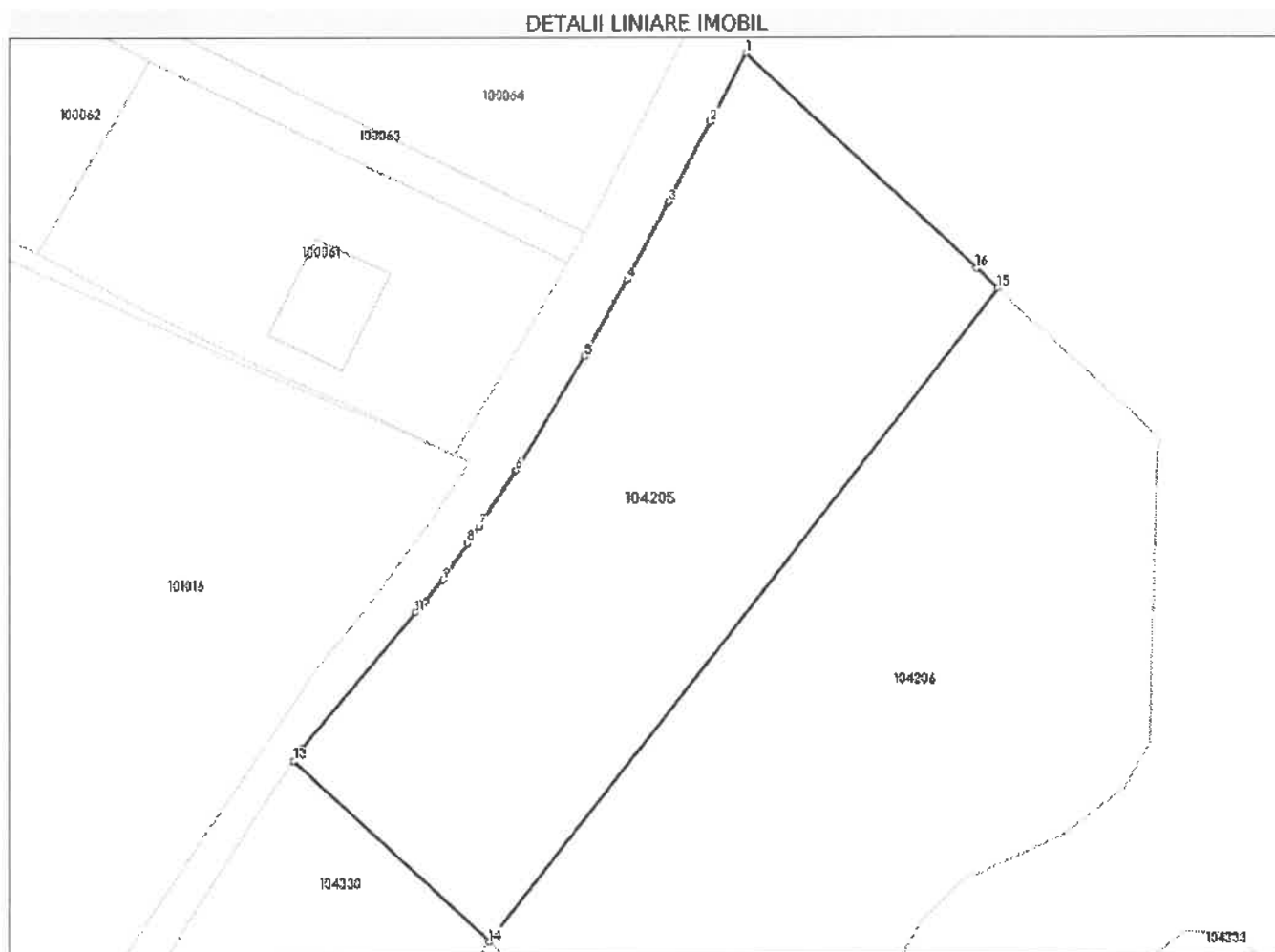
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104205	3.000	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	3.000	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.667
2	3	10.143
3	4	9.853
4	5	9.926
5	6	14.905
6	7	7.525

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	2.284
8	9	4.968
9	10	3.14
10	11	1.745
11	12	19.986
12	13	1.646
13	14	30.0
14	15	93.268
15	16	3.288
16	1	35.617

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

07/10/2024, 11:52





**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

## **I.1. FOAIE DE GARDĂ**

Denumire obiectiv: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, STRUCTURI  
DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNEA DE CAZARE  
SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENTE UTILITATI  
SI IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament: **Jud. Braşov, Com. Poiana Marului, sat Poiana Marului**

Beneficiar: **Vezeanu Constantin, Manea Andreea si sotul Nica David Laurentiu**

Proiectant specialitate: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**

Proiectant general: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**

Faza: **P.U.Z.**

Data elaborarii: **octombrie 2024;**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

# MEMORIU GENERAL PUZ

## 1. INTRODUCERE;

- 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE ALE INVESTIȚIEI;
- 1.2 NECESITATEA OPORTUNITATEA PLANULUI;
- 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE;

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1 ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII - EVOLUȚIA ZONEI;
- 2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE:
  - 2.2.1. Aspecte generale existente;
  - 2.2.3. Căile de comunicație;
  - 2.2.4. Ocuparea actuală a terenurilor;
  - 2.2.5. Echiparea edilitară;
  - 2.2.6. Disfuncționalități;
  - 2.2.7. Starea actuală a factorilor de mediu;
  - 2.2.8. Proiecte aprobate/ lucrări în curs de realizare/lucrări pentru protecția mediului;
  - 2.2.9. Necesități și opțiuni ale populației și ale beneficiarului;

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.;
- 3.3. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ;
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI;
- 3.4 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI;
- 3.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE;
- 3.6 PROTECȚIA MEDIULUI;
- 3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR;

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

## 1. INTRODUCERE;

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE ALE INVESTIȚIEI

- Denumirea investiției: **PUZ “Construire ansamblu de locuinte, structuri de primire turistica cu functiune de cazare si anexe gospodaresti, bransamente utilitati si imprejmuire teren”;**
- Amplasament: **Jud. Brașov, Com. Poiana Marului, sat Poiana Marului**
- Beneficiar: **Vezeanu Constantin, Manea Andreea si sotul Nica David Laurentiu**
- Proiectant general: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR;**
- Proiectanți de specialitate: **BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR;**
- Data elaborarii: **octombrie 2024;**

### 1.2 NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA PLANULUI

Obiectivul lucrării îl constituie coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a terenului delimitat conform *Ridicare topografică vizată de O.C.P.I. Brașov*, prin elaborarea Regulamentului Local de Urbanism “P.U.Z. “Construire ansamblu de locuinte, structuri de primire turistica cu functiunea de cazare si anexe gospodaresti, bransamente utilitati si imprejmuire teren”;

Vor fi urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.).
- configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine urban al teritoriului studiat și corelarea cu vecinătățile imediate.

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire al terenurilor din zona studiată, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

Terenul ce a generat PUZ este proprietate privată a persoanelor fizice - Vezeanu Constantin, Manea Andreea și sotul Nica David Laurentiu. Terenul ce a generat P.U.Z. este în suprafața totală de 15.976 mp, din care suprafața terenului cu nr.cad.104205 de 3.000 mp, suprafața terenului cu nr.cad.104330 de 1304 mp, respectiv suprafața terenului cu nr.cad.104332 de 11.672 mp, rezultate din măsurătorile făcute pentru întocmirea ridicării topografice anexate.

Se consideră oportună ridicarea interdicției de construire pentru a permite emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile din zona.

P.U.Z. –ul se realizează conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr.39 din 17.06.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Marului, cu scopul elaborării unui Plan Urbanistic Zonal “Construire ansamblu de locuinte, structuri de primire turistica cu functiunea de cazare si anexe gospodaresti, bransamente utilitati si imprejmuire teren” , terenurile studiate, aflându-se în cadrul zonei în care se poate construi numai după reglementarea prin PUZ.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

Din aceste motive investiția propusă este una oportună și necesară pentru a satisface cererea și a exploata potențialul economic al zonei.

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul constituie baza lansării etapelor următoare: emiterea de autorizații de construire și/sau autorizații de funcționare pentru obiectivele propuse ce se vor crea în zonă.

### 1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

#### Documentații de amenajarea teritoriului și urbanism:

- "Planul de amenajare a teritoriului județului Brașov" ;
- "PUG Comuna Poiana Mărului nr. 34090/1998 prelungit prin HCL 259/1999 aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și prelungit prin HCL Poiana Mărului nr. 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023

#### Cadru legal:

- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000);
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență 7/2011 pentru completarea și modificarea L350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 190/2013 pentru modificarea Ordonanței de Urgență 7/2011 pentru completarea și modificarea L350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 – pentru autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 195/2005, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 114/2007, cu modificările și completările ulterioare;
- HG 540/2000 pentru aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice;
- Ordinul M.S. 119/2014 pentru aprobarea normei de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul 80/N/1996 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către consiliile locale;
- Ordinul nr.571/1997 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje , viaducte și tuneluri rutiere, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- 44 /1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu inconjurător;
- 45 / 1998 pentru aprobarea privind proiectarea , construirea și modernizarea drumurilor;
- 46 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

- 47 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- 49 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 839/2009, prin care Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței a aprobat noile Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- STAS 10144/3 (elemente geometrice ale străzilor), STAS 10144/5 (calculul capacității de circulație a străzilor) și STAS 10144/6 (calculul capacității de circulație al intersecțiilor);
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM –007-2000;
- SR 1343 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități ;
- Hot. nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice aprobat prin Ordinul 4/2007 al ANRE, publicat in Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 259/18.04.2007, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE;

#### Alte surse :

- Consultarea populației prin mass-media prin anunțurile publice anexate la prezenta documentație, precum și prin consultarea membrilor *Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism* de la nivel local, cât și membrii consiliului local pentru corelarea cu tendințele de viitor în dezvoltarea localității ;

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1 - ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII - EVOLUȚIA ZONEI (A-01)**

Amplasamentul studiat se află în extravilanul comunei Poiana Marului, în partea de sud-vest a acesteia, fiind delimitat conform Planșei A-01 – Plan de încadrare în teritoriu.

Categoria de folosință actuală a terenurilor aferente întregului amplasament, ce face obiectul acestui P.U.Z., este de acee de *fânează*, iar destinația actuală a acestuia, stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, este de *terenuri extravilan - fără reglementări de urbanism*, aflate în zona în cadrul căreia se poate construi numai după reglementarea prin P.U.Z., conform C.U. nr. 39 din 17.06.2024.

### **2.2.ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (A-02)**

#### **2.2.1. Aspecte generale existente**

Terenul ce face obiectul prezentei documentații are următoarele vecinătăți conform planului cadastral:

- la nord: proprietate privata Nr. Top. (1059/1,1061/3)/2 - cad 102;
- la est: proprietăți private nr.cad.104206, nr.cad. 104331, nr cad. 104333;
- la sud: proprietate privata nr.top.1057, nr.top. 1060;
- la vest: drum existent;

#### **2.2.2. Elementele cadrului natural**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

Zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă atât în cadrul natural, cât și în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona teritoriului studiat nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, climă sau riscuri naturale – alunecări de teren).

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

Biodiversitatea cuprinde varietatea genelor, a speciilor și a ecosistemelor care constituie viața pe pământ.

Biodiversitatea sau „diversitatea biologică” cuprinde totalitatea organismelor vii și are un rol important în asigurarea securității alimentare și a accesului la apă potabilă a tuturor locuitorilor planetei, indiferent de statutul lor social.

În prezent, suntem martorii unei pierderi constante a biodiversității, cu consecințe profunde pentru lumea naturală și pentru bunăstarea oamenilor. Cauzele principale sunt schimbările care se produc în habitatul natural. Acestea au loc datorită sistemelor de producție agricolă intensivă, construcțiilor, exploatării carierelor, exploatării excesive a pădurilor, oceanelor, râurilor, lacurilor și solurilor, invaziilor de specii străine, poluării și - tot mai mult - datorită schimbărilor climatice la nivel global. Europa a stabilit un obiectiv pentru stoparea pierderii biodiversității până în 2010.

**NATURA 2000** este o rețea ecologică europeană de arii naturale protejate, ce cuprinde:

- Situri de Importanță Comunitară (SCI) –constituite conform Directivei Habitate, pentru protejarea tipurilor de habitate și a speciilor de flora și faună. Acestea devin SAC-uri (Arii Speciale de Conservare) după analiza efectuată de către Comisia Europeană.

- Arii de Protecție Specială Avifaunistică – constituite conform Directivei Păsări, pentru protejarea păsărilor sălbatice.

În legislația românească aceste două Directive sunt transpuse prin O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare. Pe lângă actul normativ menționat anterior, există și legislație conexasă, care creează cadrul propice conservării habitatelor și speciilor de floră și faună sălbatică.

### **Măsuri de protecție a biodiversității**

Activitățile desfășurate pe amplasament vor fi unele care nu generează deșeuri periculoase sau de altă natură care ar putea atrage unele specii avifaunistice, iar deșeurile generate vor fi depozitate corespunzător și se vor colecta de către o firmă de salubritate (operatorul local) și transporta la un depozit autorizat.

Suprafața întinsă a terenurilor studiate permite activități zootehnice de creștere a animalelor.

Zona studiată ce face obiectul prezentei documentații nu se află în nici un sit Natura 2000. Din informațiile deținute de către instituțiile de specialitate, în zonă nu sunt trasee de migrație sau trecători de păsări sălbatice cunoscute, așadar perturbarea acestora va fi **insignifiantă**.

### **2.2.3. Căile de comunicație**

Circulația carosabilă în zonă se realizează pe drumul existent la vest de amplasamentul studiat, ce leagă vatra satului cu acesta.

Drumul existent, are un profil variabil, de 3-4 metri și are îmbrăcăminte provizorie.

Zona studiată nu este deservită de transportul public.

Din analiza situației existente, nu rezultă greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, traficul auto în zona studiată fiind scăzut.

Eliminarea disfuncțiilor prezentate mai sus, constituie o prioritate pentru zona studiată și se va realiza prin modernizarea și extinderea infrastructurii rutiere existente. Modernizarea presupune o îmbrăcăminte asfaltică (cu



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

toată stratificația aferentă ca suport), iar redimensionarea acestuia va respecta profilele transversale după cum urmează:

- **Profil transversal 1-1'**, ampriză totală de **10,00 m** (1,50 m latime trotuar stanga, 7,00 m carosabil, 1,50 m trotuar dreapta): - Strada de categoria a III-a - colectoare, conform planșei A-03 – Reglementări urbanistice și zonificare funcțională;

#### **2.2.4. Ocuparea actuală a terenurilor**

În prezent, amplasamentul care a generat PUZ are destinația actuală de *terenuri extravilan - fără reglementări de urbanism*, stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate și se află în zona în cadrul căreia se poate construi, numai după reglementarea prin P.U.Z.

#### **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT**

<b>Zone funcționale:</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent(%)</b>
Teren extravilan, fara reglementari de urbanism, liber de constructii - NR.CAD.104205	3.000	18,80
Teren extravilan, fara reglementari de urbanism, liber de constructii - NR.CAD.104330	1.304	8,2
Teren extravilan, fara reglementari de urbanism, liber de constructii - NR.CAD.104332	11.672	73
<b>TOTAL SUPRAFAȚĂ</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>

#### **INDICI URBANISTICI EXISTENȚI:**

**POT MAX. EXISTENT = 0,00%**

**CUT MAX. EXISTENT = 0,00 ,**

**fiind zonă cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z.**

#### **2.2.5. Echiparea edilitară**

- **Alimentarea cu apă:**

*Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă la strada.*

- **Canalizare:**

*Zona nu dispune de rețea de canalizare la strada.*

- **Alimentare cu energie electrică:**

*Zona dispune de rețea de alimentare cu energie electrică la strada.*

- **Alimentare cu gaze:**

*Nu există rețea de alimentare cu gaze în zonă.*



**BIRUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

• **Rețeaua de telecomunicații:**

*Există rețea de telecomunicații în zonă.*

**2.2.6. Gestionarea deșeurilor**

Deșeurile provenite din activitățile desfășurate pe amplasament sunt preluate și transportate la rampe de deșeuri printr-un management dezvoltat al deșeurilor în zonă.

**2.2.7. Starea actuală a factorilor de mediu**

Calitatea aerului - Nu există surse majore de poluare a aerului în această zonă, calitatea acestuia încadrându-se în limitele legii.

Calitatea solului – Nu există pericol de alunecare și prabușire a solului. La nivelul zonei studiate, în decursul timpului, nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice.

**2.2.8. Proiecte aprobate/ lucrări în curs de realizare/lucrări pentru protecția mediului**

Nu există lucrări de protecția mediului în desfășurare, în zonă.

**2.2.9. Disfuncționalități**

Analizând situația existentă, se observă următoarele disfuncționalități, care trebuie remediate:

- teren liber de construcții, având o suprafață considerabilă - trebuie reglementat astfel încât noile construcții să se înscrie în specificul local al comunei Poiana Marului;
- accesul carosabil pe amplasament nu îndeplinește standardele de confort minim în stadiul actual;
- echiparea tehnico-edilitară necesită reabilitări față de necesitățile și tendințele tehnologice prezente și viitoare.

**2.2.10. Necesități și opțiuni ale populației și beneficiarului**

Conform solicitărilor factorilor interesați (beneficiari și edili locali) și a consultării populației, prezenta documentație urmărește îmbunătățirea cadrului construit existent în zonă prin realizarea unui ansamblu de clădiri și funcțiuni care să își aducă aportul în mod real la imaginea de ansamblu a acestei zone a localității și în special la creșterea potențialului economic, ca și consecință a ridicării interdicției de construire până la elaborare P.U.Z..

Documentația urmărește reglementarea zonei din extravilan cu o suprafață totală de 15.976 mp, zonificată astfel: - zonă locuințe și funcțiuni complementare-LM, ca urmare a unei nevoi de dezvoltare durabilă a localității.

**3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

**3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Zona studiată, în suprafață de **15.976 mp** are în prezent folosința de *fânață*, iar destinația actuală a acesteia, stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, este de *terenuri extravilan - fără reglementări de urbanism*, aflate în zona în cadrul căreia se poate construi numai după reglementarea prin P.U.Z., delimitată conform Planșei A-02 SITUAȚIA EXISTENTĂ.

Tema de proiectare își propune inițierea unui PUZ stabilind următoarele:



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

- Reglementarea sub aspect urbanistic a amplasamentului studiat;
- Ridicarea interdicției de construire până la elaborare PUZ;
- Reconfigurarea și modernizarea căilor de comunicație din zonă.

La implementarea prevederilor prezentei documentații de urbanism se vor avea în considerare tehnologiile moderne, ca soluții în domeniul construcțiilor și rețelelor, având ca efect îmbunătățirea siguranței în funcționare, exploatare și a condițiilor de trai ale populației.

### 3.2 PREVEDERI P.U.G. POIANA MARULUI

Planul Urbanistic General al Comunei Poiana Marului are prevederi referitoare la terenul studiat, conform celor precizate la punctul: 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, respectiv 2.1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII - EVOLUȚIA ZONEI din prezentul Memoriu General, referitor la destinația zonei și regimul de înălțime maxim.

### 3.3 . DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

La conturarea soluției pentru investiția propusă s-a ținut seama de:

a. **Crearea unor zone funcționale:**

Zonificarea funcțională are în vedere dezvoltarea durabilă a teritoriului studiat și propune, pentru evitarea unor eventuale disfuncționalități, împărțirea într-o singură unitate funcțională:

UTR1 - zonă locuințe și funcțiuni complementare – LM :

- **Retragerile față de aliniament** : variază între 10,00 m ÷ 12,00m;
- **Retragerile față de limitele laterale și posterioare:** jumătate din înălțimea la cornișă, dar  $\geq 5.00m$ .

b. **Circulația carosabilă** de pe amplasament este astfel organizată încât să deservească în mod optim loturile existente. Accesul pe amplasament se realizează din drumul existent, din partea vestică, care va fi modernizat conform profilului de drum 1-1', cf. Plansei A-03 *Reglementari urbanistice si zonificare functionala*. Circulația din incinta se va realiza pe cai de circulație carosabile și pietonale cu profil de 5,00m și spații pentru manevre de întoarcere în capete. Se vor prevedea rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități, conform normelor tehnice specifice în vigoare, după caz.

c. **Realizarea de spații verzi** cu roluri diferențiate în funcție de zonele deservite împreună cu vegetația de protecție și aliniament.

Prevederile PUZ propuse, se referă la :

- **Reglementarea amplasamentului din extravilanul comunei Poiana Marului, cu suprafața măsurată de 15.976 mp, pentru a satisface nevoile utilizatorilor zonei;**
- **Reglementări referitoare la valorile maxime a indicilor urbanistici pentru amplasament :**
- **POT max. propus= 10% -LM locuințe și funcțiuni complementare ;**
- **CUT max. propus = 0,2 - LM locuințe și funcțiuni complementare ;**
- **Reglementări cu privire la retragerile față de aliniament : 10,00 m ÷ 12,00 m.**



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR  
SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI  
TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630

- **Reglementări cu privire la regimul maxim de construire : maxim P+1E+M;**
- **Reglementări cu privire la regimul maxim de înălțime : maxim 8,00 m la cornișă;**
- **Conformarea și dimensionarea acceselor pe amplasament, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;**

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### Căi de comunicație

Accesul principal se realizează din drumul existent, din partea de vest a zonei studiate.

Circulația carosabilă în incintă se realizează pe platforme și alei carosabile, astfel dimensionate încât să răspundă standardelor europene în vigoare.

Accesul și retragerile vor respecta prevederile din planșa A-03 - Reglementări urbanistice și zonificare funcțională.

#### Transportul în comun

În prezent, nu există rețea de transport în comun, care să deservească zona.

#### Parcajele

Locurile de parcare aferente funcțiunilor de pe amplasament vor fi asigurate pe terenul proprietate privată, conf. Plansei A-06 - Posibilitati de mobilare urbanistica, fiind grupate în imediată apropiere a drumului și a construcțiilor propuse. Acestea vor fi conformate și dimensionate corespunzător prevederilor legale în vigoare.

#### Accese carosabile și pietonale

Acesele carosabile în incintă se vor conforma și realiza conform norme tehnice în vigoare.

Se vor prevedea rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități, conform normelor tehnice specifice în vigoare.

#### Sistematizarea verticală

Se va ține seama de topografia terenului. La realizarea construcțiilor se va urmări ca *mișcările de terasamente* să fie reduse la minim și ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată prin pante longitudinale și transversale proiectate cu direcționare spre rigolele de-a lungul drumurilor existente în zonă.

### 3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

#### REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI (A-03)

Pe amplasament se propune o singură zonă funcțională: zonă locuințe și funcțiuni complementare – LM cu reglementări specifice, conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ și planșa Reglementări urbanistice și zonificare funcțională A-03 din PIESE DESENATE.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

## BILANT TERITORIAL:

### BILANT TERITORIAL GENERAL - NR.CAD.104205,NR.CAD.104330,NR.CAD.104332

BILANT TERITORIAL EXISTENT			BILANT TERITORIAL PROPUS			
<u>P.O.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -</u>			<u>P.O.T. MAXIM PROPUS REGLEMENTAT = 10%</u>			
<u>C.U.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -</u>			<u>C.U.T. MAXIM PROPUS REGLEMENTAT = 0,2</u>			
			<u>C.U.T. PROPUS REZULTAT = 0,15</u>			
			Rh max. = P+1+M, H max cornisa = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		ZONE FUNCTIONALE	PROPUS		
	Suprafata(mp)	Procent(%)		Suprafata(mp)	Procent(%)	
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	Zona ocupata de cladiri	800	5
				Zona alei /platforme/terase /accese/trotuare	247	1,5
			Extindere strazi/ trotuare pe terenul studiat	442,70	2,8	
			Circulatii pe amplasament (trotuare, carosabile, alei accese) (in afara edificabilului)	753,40	4,7	
			Spatii verzi	13.732,90	86	
<b>Total suprafata teren</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>	

**Reguli de conformare generală referitor la volumetrie, aspect general, materiale (acestea sunt exemplificate în anexa prezentului regulament), sunt preluate din Ghidul de încadrare în specificul local - Zona Săsească și Zona Bran, publicate și promovate de OAR și au caracter de recomandare în interesul asigurării unei coerențe a morfologiei urbane:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă, conform prevederilor art. 32 din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură de locuire).

Se impune ca elementele compoziționale ale volumetriei și fațadelor să fie în armonie cu limbajul arhitectural al contextului construit existent (specificul local), la faza D.T.A.C., cu respectarea următoarelor criterii:

- amplasarea pe lot și sistemul constructiv, inclusiv materialele să respecte specificul local;
- tipologia de acoperișuri, pante, materiale de învelitori, cromatică (culori naturale, culori natur, nuanțe de brun cărămiziu, creând o anumită unitate și încadrare în peisajul agrar din jur), goluri pentru iluminare și ventilare în funcție de climă, de relief și tehnicile locale să respecte specificul local;



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

- gabarite/proporții să fie conforme specificului local, inclusiv necesitatea de adoptare a soluțiilor ecologice durabile de secol XXI (Construcțiile noi cu gabarit mare – peste 250 mp să apară fragmentat fără a pierde din suprafața construită sau să se fragmenteze din compoziția fațadei și finisaje, stilizând niște volume masive cu specific zonal/local, dacă există, masivitatea putând fi diminuată prin mascare cu vegetație –acoperiș înierbat sau alte elemente);

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii zonei, fiind recomandată reinterpretarea/stilizarea arhitecturii tradiționale din Țara Bârsei.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, chiar și prin elemente constructive singulare (forme de ferestre, usi, elemente ale acoperișului, etc.).

#### Fațadele:

Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei pe fațadă: gresie, faianță, materiale plastice, , sticlă reflectorizantă, oglinzi, etc..

Se recomandă a se evita jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă și/sau cu pante frânte.

Se recomandă învelitori din șifă, șindrilă și țiglă ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat, cu recomandarea de evitarea imitației (tablă “tip țiglă”). Sunt interzise învelitori din azbest.

Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).

Sunt de evitat coșurile metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).

Nu vor fi lăsate calcane vizibile.

#### Cromatică :

Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii. Culoarele folosite fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, pentru fațadele clădirilor.

#### Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- tema de proiectare pusă la dispoziție de beneficiar;
- amplasamentul clădirilor;
- tipul clădirilor: izolate;
- marcarea unor puncte de interes (axe de compoziție, capete de perspectivă unde este cazul);

Pentru clădirile de pe amplasament se propune un regim de înălțime de maxim:

**Rh = P+1E+M (parter + etaj + mansarda)**

**H maxima la cornișă = 8,00 m;**

Se pot realiza și clădiri cu regim de înălțime mai mare, dar numai pe baza altor documentații de urbanism ce vor fi avizate și aprobate în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată și Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

#### Orientarea față de punctele cardinale:



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor pentru construcțiile de locuințe.

Pentru alte funcțiuni se va ține seama de prevederile din Anexa 3 la R.G.U. din H.G. 525/1996 reactualizată, după caz.

Regimul de aliniere:

Retragerea obligatorie a construcțiilor față de aliniament (alinierea fațadelor):

- Retragerea față de aliniamentul nou propus după reprofilare este de 10,00 m pe latura de vest, respectând planșa de A-03 - *Reglementări Urbanistice și zonificare funcțională*, acesta având un caracter restrictiv, distanțele indicate fiind fixe și nu minime;

- Retragerea față de aliniamentul nou propus după reprofilare este de 12,00 m pe latura de vest, respectând planșa de A-03 - *Reglementări Urbanistice și zonificare funcțională*;

- Nu sunt permise alte retrageri față de aliniament (mai mult sau mai puțin) ale clădirilor reprezentând funcțiunea de bază, decât distanța indicată și reglementată;

- Excepție de la regula regimului de aliniere a fațadelor fac clădirile secundare, anexe ale funcțiunii de bază (garaje, depozitări de unelte, magazine, bucătării de vară, anexe gospodărești, anexe tehnico-edilitare etc.). Pentru acestea este permis să se retrage doar mai mult de la aliniament (>) decât distanța indicată sau cel mult păstrând același regim de aliniere ca și clădirile funcțiunii principale.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:

Retragerile impuse trebuie să asigure respectarea normelor de însorire și iluminat natural, respectarea condițiilor de vizibilitate și covizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților, necesitatea conservării specificului țesutului urban, obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se va urmări o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

- Retragerile față de limitele laterale:  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă, dar  $\geq 5.00$  m, iar edificabilul maximal propus referitor la limitele laterale, conform planșei A-03 *Reglementări Urbanistice și zonificare funcțională*, se va atinge doar la construirea în regim înșiruit, inclusiv derogările enunțate la punctele subsecvente, iar retragerile față de limitele posterioare este  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă, dar  $\geq 5.00$  m, conform conturului edificabil maximal propus prin Planșa A-03 – *Reglementări urbanistice și zonificare funcțională*.

- Nu vor fi lăsate calcane vizibile.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Prin excepție, distanța față de una dintre limitele laterale se poate reduce până la 1 metru dacă se respectă cumulativ următoarele condiții de constructibilitate:

- Construcția propusă nu are ferestrele încăperilor principale (cameră de zi, dormitor, cameră de cazare) orientate către latura în cauză. Ferestrele amplasate pe această fațadă vor avea vedere indirectă (ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat dar să permită pătrunderea luminii).

- Distanța minimă față de cealaltă limită laterală este de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă a construcției propuse dar nu mai puțin de 3 m.

- Construcția învecinată pe latura respectivă, dacă se află la mai puțin de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă, nu are ferestrele încăperilor principale (cameră de zi, dormitor, cameră de cazare) orientate către latura în cauză. Ferestrele amplasate pe această fațadă vor avea vedere indirectă (ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat dar să permită pătrunderea luminii). Aproximarea de fondul proprietarului vecin va avea în vedere ca apropierea să se facă față de latura nordică, lasând retragere mai mare față de sud, est sau vest, generând astfel „regula locului”. Următoarele clădiri amplasate pe terenurile învecinate se vor edifica apropiat de limita aferentă aceluiaș punct cardinal (ex: dacă o clădire se amplasează în proximitatea laturii nordice, atunci și următoarele clădiri de pe loturi învecinate se vor amplasa tot în proximitatea laturii lor nordice).



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

Retragerile, atât față de aliniament cât și față de limitele laterale și posterioare se vor respecta în mod obligatoriu la faza D.T.A.C. La stabilirea retragerilor minime obligatorii se va ține seama de:

- organizarea funcțională a loturilor în concordanță cu topografia terenului;
- regimul de înălțime al construcțiilor propuse;
- profilele transversale caracteristice și categoria funcțională a căilor de comunicație;
- regimul vânturilor dominante din zonă;
- efecte compoziționale (axe de compoziție, capete de perspectivă, unitate compozițională, etc.).

În cazul amplasării construcțiilor pe limita proprietății, acest lucru se va face doar cu acordul scris al proprietarului lotului învecinat pe limita căruia se vor amplasa acestea, îndeplinind și toate celelalte condiții precizate anterior, după care propunerea urmează tot circuitul de avizare și aprobare în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#### Împrejmuiuri:

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, recomandat a se confecționa din lemn.

În cazul în care se optează pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de max. de 0,60 metri și va avea partea superioară din lemn, aceasta poate fi dublată de gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi cu înălțimi de maxim 2,50 metri, recomandat a se confecționa din lemn.

Parcaje: conform art. 33 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii și cu atribuirea acestora solicitantului în folosință exclusivă cu respectarea prevederilor legale.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament. Numărul de locuri de parcare se va calcula conform tabelului nr. 3 din Normativul pentru Proiectarea Parcajelor a Localităților Urbane P 132-1993 și NP 24/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme.

#### Spații libere și plantate:

Se va asigura un procent de minim 60% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE (AC- E - 01)**

#### ● **Alimentarea cu apă:**

Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă, aceasta extinzându-se pe întreg amplasamentul reglementat și se va racorda la rețeaua centralizată a localității ca o consecință a PUZ.

#### ● **Canalizarea:**

Se va racorda la rețeaua centralizată a comunei, prin extindere pe drumul existent. La proiectare și execuție se va ține seama de GP 106/2004 cu modificările și completările ulterioare și alte norme specifice, astfel încât să se elimine orice riscuri tehnologice de funcționare.

În prezent, nu există rețea de canalizare la strada.

#### ● **Canalizarea pluvială:**

Preluarea apelor pluviale de pe platformele betonate, inclusiv apele convențional curate, se va realiza cu ajutorul unor rigole care vor realiza colectarea apei și o vor trimite la rețeaua de canalizare existentă în zonă.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

• **Alimentare cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racord la LEA existentă și prin extindere pe drumul existent, cu respectarea avizului Electrica.

• **Rețeaua de telecomunicații:**

Se va folosi rețeaua de telecomunicații existentă a orașului, prin extinderea pe drumul existent.

### **3.6 PROTECȚIA MEDIULUI**

În funcție de concluziile analizei privind protecția mediului și a metodologiei privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, pentru zona studiată se va acționa conform următoarelor propuneri și măsuri de intervenție urbanistică:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări, etc.);
- prevenirea producerii riscurilor naturale (nu există în zonă);
- colectarea controlată și gestionarea deșeurilor;
- recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi etc., după caz;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- eliminarea disfuncționalităților din domeniul de comunicații și al rețelelor edilitare majore;
- obiectivele planului urbanistic corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității;
- implementarea legislației de mediu;

Toate măsurile de mai sus se vor colaționa și dezvolta în concordanță și cu prevederile P.U.G. aprobat și concluziile avizului autorităților de mediu.

#### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Poluarea fonică și noxele provenite din traficul auto ce deservește loturile vor fi reduse până la limita admisă prin plantațiile de pe amplasament conform acte normative menționate la subcapitolul 1.3. SURSE DOCUMENTARE. Racordurile la utilități vor fi astfel realizate încât să se elimine orice risc tehnologic de funcționare. Platforma individuala de incintă pentru gunoi va fi conformată și realizată respectând normele sanitar-veterinare și codul bunelor practici, fiind amplasată în imediata vecinătate a accesului pe loturi.

#### **Colectarea și gestionarea deșeurilor**

Gunoiul se va colecta diferențiat, în pubele acoperite și asezate pe o platformă din beton pentru gunoi (Pg), amplasată într-un spațiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanța minimă legală conform Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare. Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) se va face selectiv, funcție de categoria în care se încadrează.

Gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient și care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

Precolectarea secundară se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipulării și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecționate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresii chimice și care să se poată spăla și dezinfecta ușor.

Acestea vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității.

Vor fi amplasate în spații special destinate și vor fi menținute în condiții salubre.

Administrația locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale, după colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare. Deșeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăți specializate, prin contract de prestări servicii, urmând filiera de neutralizare și valorificare aferentă acestora, conform normelor și avizelor specifice APM.

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecție a mediului cuprinse în strategiile județene de gestionare a deșeurilor și dezvoltare durabilă.

### **Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi**

O măsură importantă pentru dezvoltare durabilă a comunei este recuperarea terenurilor degradate.

În zona studiată nu s-au înregistrat de-a lungul timpului terenuri degradate. La noile construcții pe amplasament se va urmări ca *mişcările de terasamente* să fie reduse la minim și ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

Plantații de spații verzi se vor realiza de-a lungul căilor de circulație și în interiorul loturilor. Suprafețele mari de teren plantate se vor realiza în concordanță cu cerințele de temă, legislative și estetice ale amplasamentului studiat și sunt structurate după cum este prezentat în pasajul următor "Organizarea sistemelor de spații verzi".

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Sistemele de spații verzi de pe amplasamentul studiat vor fi astfel conformate încât să asigure necesarul impus de zonele funcționale propuse, diminuând până la limitele normate, consecințele noxelor și a traficului rutier, asigurând un mediu de viață sănătos. Pe terenul considerat se vor realiza următoarele tipuri de spații verzi:

#### **a. Culoare de protecție față de infrastructura tehnică**

Se vor prevedea de-a lungul căilor de comunicație pe terenurile proprietarilor. Plantațiile din cadrul acestor spații verzi vor fi: gazon, plante floricole și eventual arbuști ornamentali pitici în apropierea străzilor. Vegetația de aliniament va fi formată din tei, salcâm și/sau mesteacăn, adiacent drumurilor, pe terenurile proprietate privată. *Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu toate modificările și completările ulterioare.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu natural ( păstrarea biodiversității) și cultural prin instituirea de zone protejate**

Pe teritoriul studiat nu au fost identificate riscuri antropice și/sau surse de poluare.

### **Posibile măsuri de protecție a biodiversității**

Activitățile desfășurate pe amplasament vor fi unele care nu generează deșeuri periculoase sau de altă natură care ar putea atrage unele specii avifaunistice, iar deșeurile generate vor fi depozitate corespunzător și se vor colecta de către o firmă de salubritate (operatorul local) și transporta la un depozit autorizat.

Suprafața întinsă a terenurilor studiate permite activități zootehnice de creștere a animalelor.

Zona studiată ce face obiectul prezentei documentații nu se află în nici un sit Natura 2000. Din informațiile deținute de către instituțiile de specialitate, în zonă nu sunt trasee de migrație sau trecători de păsări sălbatice cunoscute, așadar perturbarea acestora va fi **insignifiantă**.

Nu există bunuri ale patrimoniului cultural construit pe amplasament sau în imediata vecinătate a acestuia pentru a fi necesară abordarea problemelor de protecție în acest sens. În eventualitatea descoperirii acestora, la execuție, se vor sesiza subunitățile județene specializate ale ministerului culturii.

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore**

Străzile din zonă nu îndeplinesc standardele de confort, fiind necesară reabilitarea lor prin asfaltare, satisfăcând astfel nevoile prezente și viitoare ale utilizatorilor zonei. Se vor lua măsuri în proiectarea și executarea rețelelor locale aferente amplasamentului, pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare.

### **Obiectivele planului urbanistic corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității**

Se va realiza analiza situației existente și se vor implementa propunerile PUZ-ului pentru amplasamentul studiat astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de alte probleme ce pot apărea pe viitor, mergând pe direcțiile strategiilor de dezvoltare durabilă pentru zona studiată.

### **Implementarea legislației de mediu**

Pentru punerea în aplicare a legislației de mediu se vor avea în vedere următoarele reglementări tehnice:

Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului; Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, Ordonanța de urgență a guvernului 195/2005, Ordonanța de urgență a guvernului 114/2007, HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

### **3.7 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ȘI REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR (A-05)**

Imobilele studiate se afla in domeniul privat. Se vor dezmembra si se vor trece in domeniul public acele suprafete de teren, ce rezulta din reprofilarea drumului existent, conform plansei *A-05 Circulatia juridica a terenurilor*. Aspectele mai sus precizate vor fi clarificate și gestionate conform legislației specifice de către beneficiar, odată cu obținerea tuturor avizelor solicitate prin certificatul de urbanism specifice funcționării obiectivelor.

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prezentul P.U.Z. este elaborat în conformitate cu prevederile P.U.G. Poiana Marului, reactualizându-l la nivelul nevoilor actuale și a dezvoltării durabile în teritoriu.

Având în vedere prevederile din PUZ, considerăm că această documentație este un punct de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economic al zonei.

Pe baza analizelor efectuate și a propunerilor de amenajare și dezvoltare a teritoriului ce fac obiectul prezentului P.U.Z., se pot desprinde următoarele concluzii și efecte pozitive:

- *Printr-o proiectare și execuție coerentă și unitară a investițiilor va rezulta creșterea standardelor economice în această zonă. Imobilele propuse se vor realiza din materiale durabile, finisaje moderne, iar echiparea edilitară se va efectua prin racord la rețeaua majoră conform legislației în vigoare, fara a deprecia caracterul zonei.*
- *Funcțiunile principală propusă de **locuire** nu este nocivă mediului înconjurător.*
- *Emiterea autorizațiilor de construire se va realiza în conformitate cu prevederile prezentului P.U.Z., a Legii 50/1991 pentru autorizarea lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare și metodologiei de aplicare a acesteia cu modificările și completările ulterioare aprobată prin Ordinul 839/2009, precum și a întregii legislații specifice în vigoare.*
- *Măsurile și legislația indicată nu au un caracter limitativ, urmând a fi actualizate cu modificările ulterioare legale aduse acestora.*



Șef proiect,,  
Arh. Adrian V. Lascar



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

### 1. DISPOZIȚII GENERALE

#### 1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1.1.1) **REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM** – aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază cele prevăzute de PUZ. Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe amplasamentul ce face obiectul PUZ. Documentația are caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z, situat în intravilanul localității. Regulile cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele terenului studiat.
- (1.1.2) Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal, ale zonei studiate aflate în **extravilanul comunei Poiana Marului**. Amplasamentul studiat alcatuit din imobilele identificate prin nr. Cad. 104330, nr. Cad. 104332 și respectiv nr. Cad. 104205 se afla conform P.U.G. aprobat in zona de asezare rurala cu structura risipita, in trupuri de intravilan de 1000 de mp in extravilan.
- (1.1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, și ale Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- (1.1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificari ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și acesta.
- (1.1.5) R.L.U. al P.U.Z. - **“Construire ansamblu de locuinte, structuri de primire turistica cu functiune de cazare si anexe gospodaresti, bransamente utilitati si imprejmuire teren”** constituie act de autoritate al administrației publice locale al municodată cu avizarea și aprobarea sa conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, pe baza avizelor obținute și în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.
- (1.1.6.) Prin aplicarea R.L.U. trebuie să se asigure concilierea intereselor părților direct interesate cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.
- (1.1.7.) Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu dinamica legislației specifice relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (1.1.8.) Modificările R.L.U. aprobat se vor face numai în condițiile în care acestea nu contravin regulilor Regulamentului General de Urbanism RGU în conformitate cu legislația în vigoare.
- (1.1.9.) Valabilitatea și/sau actualizarea prezentei documentații se va stabili prin hotărârea de aprobare a acesteia conform prevederilor L350/2001 actualizată.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

## 1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ se află Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare, ale cărei prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate și prevederile PUG. De asemenea s-a avut în vedere Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM -010-2000 și Metodologia privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Proiect nr. 222/2001.

Se vor respecta de asemenea actele normative și reglementările tehnice enumerate în Memoriu de prezentare P.U.Z., cap 1.2 – SURSE DOCUMENTARE, Cadru legal cu modificările și completările actualizate la data aplicării, respectiv legislația specifică domeniului de aplicare.

## 1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, cuprinde **norme obligatorii** pentru:

- eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- respingerea unor solicitări de construire, neconforme cu prevederile P.U.Z.-ului;
- alte operațiuni și proceduri curente ale compartimentului de specialitate al autorității publice locale și Consiliului local (înstrăinări, parcelări/reparcelări, concesiuni dacă este cazul etc.);
- realizarea: căilor de comunicație, echipamentelor edilitare și amenajarea spațiilor verzi de pe amplasament;

Suprafața pentru care s-a elaborat documentația este de **15.976 mp, delimitată în Planșa A-02 –Situatie existentă.**

*Categoria de folosință actuală a terenurilor aferente întregului amplasament, ce face obiectul acestui P.U.Z., este de fâneață, iar destinația actuală a acestuia, stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, este de terenuri extravilan - fără reglementări de urbanism, aflate în zona în cadrul căreia se poate construi numai după reglementarea prin P.U.Z./P.U.D., conform C.U. nr. 39 din 17.06.2024.*

În cadrul prezentului R.L.U. aferent P.U.Z. se vor stabili *reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.*

Pentru terenurile studiate au fost stabilite lucrări admise a se realiza și lucrări interzise.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

### 2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

În funcție de concluziile analizei privind protecția mediului și a metodologiei privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu Legea nr. 350/2001 republicată și actualizată privind amenajarea



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

teritoriului și urbanismul, pentru zona studiată se va avea în vedere:

### **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

#### **Protecția atmosferei -**

*În conformitate cu prevederile H.G. 321/2005 modificata si completata cu H.G. 674/2007 și ulterior cu H.G. 1260/2012 privind evaluarea si gestionarea zgomotului ambiental, cu modificarile și completările ulterioare, pe amplasament nu sunt, nu se vor proiecta si realiza instalații sau obiective care sa afecteze sever prin expunerea la zgomot ambiental, respectiv instalații ce intra sub incidența Directivei 94/63/CE privind controlul emisiilor de compusi organici volatili (C.O.V.), cu modificările și completările ulterioare.*

**Poluarea fonica si noxele** - provenite din traficul auto preconizat în noua zonă si imediata vecinatate a acesteia va fi redusa până la limita admisă de plantatiile de protectie si aliniament prevăzute de-a lungul noului drum propus și a celor de pe amplasament aflate pe terenurile proprietate privată, armonizată cu actele normative menționate la subcapitolul 1.2. SURSE DOCUMENTARE din Memoriul General PUZ.

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi-**

*Pe amplasament există următoarele tipuri de spații verzi:*

##### **a. Culoare de protectie față de infrastructura tehnică”**

- Se vor prevedea de-a lungul căilor de comunicare, nou propuse pe amplasament pe terenurile proprietate privată.
- Plantațiile din cadrul acestor spații verzi vor fi: gazon, plante floricole și arbuști ornamentali pitici în apropierea clădirilor și recomandabil tei, salcâm, mesteacăn și/sau conifere pentru plantații de protecție și aliniament la limitele proprietatilor private. *Toate aceste amenajari de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.*
- Acestea li se va adăuga întreaga suprafață de spațiu verde aferentă loturilor, excluzând suprafața de teren ocupată de clădiri.
- Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Colectarea și gestionarea deșeurilor**

Deșeurile rezultate exploatarea construcțiilor se vor colecta diferențiat, în pubele acoperite și așezate pe platforme din beton pentru gunoi (PG), amplasate într-un spațiu special destinat pe terenul studiat, în imediata vecinatate a aliniamentului, respectându-se distanța minimă legală conform Normă de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației Ord. M.S. 119/2014 (536/1997 reactualizat). Platformele pentru gunoi vor fi conformate și realizate, respectând normele sanitar-veterinare și codul bunelor practici pentru activitatea desfășurată pe amplasament.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) a reziduurilor se face selectiv, în recipiente acoperite, dimensionate în funcție de cantitatea produsă, de ritmul de evacuare și de categoria în care se încadrează reziduurile; gunoiul menajer nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient și care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară, adică strângerea și depozitarea provizorie a pungilor cu deșeuri menajere în pubele se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răniri în timpul manipulării și să nu



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure etanșeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecționate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice și care să se poată spăla și dezinfecta ușor. Acestea vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității. Vor fi amplasate în spații special destinate (conform specificațiilor prezentate anterior) și vor fi menținute în condiții salubre.

Administrația locală, prin operatorul de salubritate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale după colectarea lor direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. M.S. 119/2014.

*Deșeurile* sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăți specializate, prin contract de prestări servicii, urmând filiera de neutralizare și valorificare aferentă acestora, **conform normelor și avizelor/acordurilor specifice APM.**

*Deșeurile* rezultate din activitățile desfășurate pe amplasament vor fi preluate și valorificate cu respectarea normelor bunelor practici și a cadrului legislativ specific în vigoare.

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecție a mediului cuprinse în strategiile județene de gestionare a deșeurilor și de dezvoltare durabilă.

### **Calitatea apelor**

Nu există surse de poluare a apei în zonă, sursa de apă destinată consumului fiind protejată, conform prevederilor legale, administrată de operatorul de apă-canal. Evacuarea surplusului apelor pluviale de pe amplasament se va face natural spre punctele cele mai joase, prin sistematizarea verticală a acestuia.

Se va ține seama, la realizarea de noi construcții pe amplasamentul studiat, de rețelele tehnico-edilitare existente aferente amplasamentului sau în imediata vecinătate, unde este cazul, pentru prevenirea oricăror emisii sau deversări accidentale provenite din exploatare. Se va asigura respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată prin H.G.R. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare, , totodată NTPA 002/2002, privind calitatea apelor uzate deversate în rețeaua de canalizare și NTPA 001/2002 cu privire la condițiile de evacuare a apelor uzate epurate în emisii naturale.

În eventualitatea folosirii apei nepotabile pentru udarea spațiilor verzi și rezerva de incendiu, dintr-un puț forat și/sau eventual puțuri săpate se va întocmi un studiu hidrogeologic și se vor stabili calitățile apei pentru folosințele respective în concordanță cu normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu ord. Min. Sănătății 119/2014 și instituirea perimetrelor de protecție sanitară specifice.

Se vor respecta prevederile avizului Apelor Române.

### **Calitatea terenurilor, a solului și subsolului**

Pe teritoriul studiat nu au fost identificate riscuri antropice și/sau surse de poluare.

Se vor realiza plantații de protecție și aliniament, acestea contribuind la menținerea calității solului și subsolului.

Suprafețele mari de teren plantate se vor amenaja în concordanță cu cerințele de temă, legislative și estetice ale amplasamentului studiat și sunt structurate după cum s-a prezentat anterior prin descrierea tipurilor de spații verzi la paragraful Tipuri de spații verzi.



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

La noile clădiri ce se vor construi pe amplasamentul studiat se va urmări ca *mișcările de terasamente* să fie reduse la minimum și ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

Pentru echiparea edilitară propusă pe amplasament se vor lua măsuri pentru prevenirea de infiltrații, deversări sau alte surse de poluare a solului și subsolului.

*Avizul APM, emis sub numărul .... din ....., precizează că documentația în cauză nu necesită evaluare de mediu urmând a fi supusă procedurii de adoptare fără aviz de mediu.*

*Avizul mai sus precizat atrage atenția asupra respectării prevederilor HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, a Ord. M.S. nr. 119 din 04.02.2014 cât și a altor acte normative în vigoare.*

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu natural ( păstrarea biodiversității) și cultural**

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de OUG 154/2008) și Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – Secțiunea III – Arii protejate, în zona studiată nu sunt consemnate arii protejate, cu regim special.

### **POTENTIAL TURISTIC**

Datorită poziției geografice, teritoriul studiat are posibilități de dezvoltare în domeniul turismului montan. Masivul Piatra Craiului este principala atracție turistică a zonei, zona fiind bază de plecare spre cele mai frumoase trasee turistice ale masivului.

Biodiversitatea cuprinde varietatea genelor, a speciilor și a ecosistemelor care constituie viața pe pământ.

Biodiversitatea sau „diversitatea biologică” cuprinde totalitatea organismelor vii și are un rol important în asigurarea securității alimentare și a accesului la apă potabilă a tuturor locuitorilor planetei, indiferent de statutul lor social.

În prezent, suntem martorii unei pierderi constante a biodiversității, cu consecințe profunde pentru lumea naturală și pentru bunăstarea oamenilor. Cauzele principale sunt schimbările care se produc în habitatul natural. Acestea au loc datorită sistemelor de producție agricolă intensivă, construcțiilor, exploatării carierelor, exploatării excesive a pădurilor, oceanelor, râurilor, lacurilor și solurilor, invaziilor de specii străine, poluării și - tot mai mult - datorită schimbărilor climatice la nivel global. Europa a stabilit un obiectiv pentru stoparea pierderii biodiversității până în 2010.

**NATURA 2000** este o rețea ecologică europeană de arii naturale protejate, ce cuprinde:

- Situri de Importanță Comunitară (SCI) –constituite conform Directivei Habitate, pentru protejarea tipurilor de habitate și a speciilor de flora și faună. Acestea devin SAC-uri (Arii Speciale de Conservare) după analiza efectuată de către Comisia Europeană.
- Arii de Protecție Specială Avifaunistică – constituite conform Directivei Păsări, pentru protejarea păsărilor sălbatice.

În legislația românească aceste două Directive sunt transpuse prin O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare. Pe lângă actul normativ menționat anterior, există și legislație conexă, care creează cadrul propice conservării habitatelor și speciilor de floră și faună sălbatică.

### **Măsuri de protecție a biodiversității**

Activitățile desfășurate pe amplasament vor fi unele care nu generează deșeuri periculoase sau de altă natură care ar putea atrage unele specii avifaunistice, iar deșeurile generate vor fi depozitate corespunzător și se vor colecta de



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

către o firmă de salubritate (operatorul local) și transporta la un depozit autorizat.  
Suprafata intinsa a terenurilor studiate permite activități zootehnice de creștere a animalelor.

Zona studiata ce face obiectul prezentei documentatii nu se află în nici un sit Natura 2000. Din informațiile deținute de către instituțiile de specialitate, în zonă nu sunt trasee de migrație sau trecători de păsări sălbatice cunoscute, așadar perturbarea acestora va fi **insignifiantă**.

Nu există bunuri ale patrimoniului cultural construit pe amplasament sau în imediata vecinătate a acestuia pentru a fi necesară abordarea problemelor de protecție în acest sens. În eventualitatea descoperirii acestora, la execuție, se vor sesiza subunitățile județene specializate ale ministerului culturii.

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore**

În prezent, drumul din care se realizează accesul la amplasament nu îndeplinește standardele de confort minim și este nesatisfăcător privind nevoile prezente și viitoare ale utilizatorilor zonei. Modernizarea presupune o îmbrăcăminte asfaltică (cu toată stratificația aferentă ca suport), iar redimensionarea acestora va respecta profilele transversale după cum urmează:

- **Profil transversal 1-1'**, ampriză totală de **10,00 m** (1,50 m latime trotuar stanga, 7,00 m carosabil, 1,50 m trotuar dreapta): - Strada de categoria a III-a - colectoare, conform *planșei A-03 – Reglementări urbanistice și zonificare funcțională*;

Profilele transversale caracteristice sunt prezentate în planșa de reglementari si sunt corespunzatoare traficului preconizat. Alcătuirea și dimensionarea acestora va corespunde prevederilor STAS 10144/3, (elemente geometrice ale străzilor) STAS 10144/5 (calculul capacității de circulație ale străzilor) și STAS 10144/6 (calculul capacității de circulație ale intersecțiilor), armonizate și cu alte acte normative specifice în vigoare.

Poluarea aerului provenită din exploatarea căilor de comunicație va fi redusă la minimum prin vegetație de protecție și aliniament, prevăzută pe loturile aferente amplasamentului reglementat, cu respectarea normelor și distanțelor minime de protecție sanitară în vigoare.

*Rețeaua de alimentare cu apă*, pentru noile obiective ce se va extinde pe întreg amplasamentul reglementat și se va racorda la rețeaua centralizată a comunei, ca și consecință a PUZ și în urma recepționării de către operatorul de alimentare cu apă și canalizare a porțiunii executate deja, conform *planșa A04 – Reglementări tehnico- edilitare*.

*Rețeaua de canalizare* va fi în așa fel proiectată încât să preia apele uzate menajere și apele pluviale și de pe amplasamentul reglementat, urmând a se realiza și exploata (conf. GP 106/2004 cu modificările și completările ulterioare și alte norme specifice) astfel încât să se elimine orice riscuri tehnologice de funcționare. În prezent, nu există rețea de canalizare în zona.

### **Obiectivele planului de urbanism corelate cu obiectivele de mediu ale dezvoltării localității**

Se va realiza analiza situației existente și se vor implementa propunerile PUZ-ului pentru amplasamentul studiat, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de alte situații ce pot apărea pe viitor, urmărind direcțiile strategiilor de dezvoltare durabilă pentru zona studiată.

### **Implementarea legislației de mediu**

Pentru punerea în aplicație a legislației de mediu se vor avea în vedere următoarele reglementări tehnice: Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului; Legea 24/2007



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009, Ordonanța de urgență a guvernului 195/2005, Ordonanța de urgență a guvernului 114/2007, HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației cu modificările ordinului 862/2001, cu modificările și completările ulterioare.

## **2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor pe amplasamentului P.U.Z. se va realiza în condițiile respectării prevederilor: Art. 10 din RGU - zone expuse la riscuri naturale [seism, pamanturi sensibile la umezire (PSUC)] puse în evidență în cadrul planșei de reglementări a P.U.Z., Studiul Geotehnic respectiv S.R. 11100-1:1993 Zonarea Seismică, macrozonarea teritoriului României ( zona E), Normativ P 100/1-2006, Cod de proiectare seismică partea I, prevederi de proiectare pentru clădiri și normativ privind fundarea construcțiilor pe pamanturi sensibile la umezire indicativ P7-2000 (propunere de revizuire comasare).

Alte prevederi legale avute în vedere sunt cele cuprinse în Legea 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor studiului geotehnic aferent documentației, alte riscuri naturale cum ar fi: alunecările de teren, terenurile mlastinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, zone inundabile nu au fost evidențiate.

### Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, unde este cazul, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, a conductelor de apă, canalizare, căi de comunicații și a altor lucrări de infrastructură este interzisă pentru evitarea pericolului de incendiu, explozii, radiații, surpări de teren și de poluare a aerului, apei sau solului. Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc conform:

-Normă tehnică aprobată de A.N.R.E. cu ordin Nr. 4/2007 modificată și completată prin ordinul nr. 49/29.11.2007, cu modificările și completările ulterioare;

#### **- Avizul/acordul Autorității pentru Protecția Mediului ;**

- Ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, inclusiv cu prevederile Ordinului 862/2001, cu modificările și completările ulterioare.

***Astfel, se delimiteaza o banda de protectie cu latimea totala de 40m ( 20 m stanga-dreapta ) de-a lungul conductei existente de transport gaze naturale, figurata pe plansa A04 - Reglementari tehnico-edilitare.***



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

De asemenea se vor avea în vedere prevederile Legii 481/2004 privind protecția civilă cu modificările și completările ulterioare, Hot. 560/2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, respectiv normativ P102/1978 și Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare, normele generale de apărare împotriva incendiilor H.G.R. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și sau autorizării privind securitatea la incendiu, modificată 2014 și P 118/1999 actualizat.

### **2.3 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII VALORI MAXIME PENTRU P.O.T. ȘI C.U.T.**

#### **• Delimitare**

Amplasamentul studiat, cu o suprafață totală de 15.976 mp, are categoria de folosință de *fâneală*, iar destinația acestuia conform P.U.G. aprobat este de teren extravilan, fara reglementari urbanistice. Terenurile studiate, ce fac obiectul P.U.Z., se află în zona în cadrul căreia se poate construi numai după reglementarea prin P.U.Z./P.U.D., documentația tehnică având în vedere reglementarea zonei în concordanță cu cerințele tehnice, economice și funcțional-estetice, corelată cu intenția structurilor specializate de urbanism.

Vecinătățile terenului sunt după cum urmează:

- la nord: proprietate privată Nr. Top. (1059/1,1061/3)/2 - cad 102;
- la est: proprietăți private nr.cad.104206, nr.cad. 104331, nr cad. 104333;
- la sud: proprietate privată nr.top.1057, nr.top. 1060;
- la vest: drum existent;

#### **• Dimensionarea parcelelor**

Parcelele recomandate a se forma ca urmare a prezentului PUZ, conform planșei A-06 - *Posibilitati de mobilare urbanistică*, rezultate în urma operațiunilor de comasare și dezmembrare, îndeplinească cumulativ următoarele condiții :

- suprafața minimă construibilă a parcelei va fi de 1000 mp;
- se vor construi maxim 3 corpuri de clădire pe fiecare parcelă în parte;
- toate parcelele vor avea condiții echitabile de edificabilitate, asigurate conform planșei A-06 - *Posibilitati de mobilare urbanistică*
- toate au acces la un drum public în mod direct conform planșei A-06 - *Posibilitati de mobilare urbanistică*

**Toate condiționările menționate anterior vor avea caracter obligatoriu și sunt principii directe pentru viitoarele dezmembrări și lotizări, cu toate că parcelarea (lotizarea) propusă în planșa A-06 *Posibilități de mobilare urbanistică* este o soluție optimizată a partiului urbanistic și este doar o variantă recomandată.**

#### **• Funcțiune dominantă**

Se propune o singură zonă funcțională pe amplasament:

**Zonă locuințe și funcțiuni complementare și structuri de primire turistică**

**Zona cuprinde funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare și structuri de primire turistică cu funcțiunea de cazare și anexe gospodărești;**

**UTILIZARI PERMISE:**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

- locuinte individuale, cu regim permanent sau sezonier;
- structuri de primire turistica cu functiunea de cazare, cu respectarea Ordinului 65/2013 Autoritatii Nationale pentru Turism si conform OMS119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- anexe gospodaresti (pentru cresterea animalelor: cabaline, bovine, ovine etc. si depozitarea produselor agricole);
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale in incinta, parcuri la sol, spatii plantate, amenajari pentru sport si recreere;
- constructii pentru echipare edilitara;
- imprejuriri.

**UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONĂRI:** se admite realizarea de locuinte si dotarile aferente, pentru zonele mari libere de constructii, dupa cum urmeaza: - cladiri si ansambluri de locuit individuale sau colective cu anexe gospodaresti precum garaje, magazii, soproane, grajduri, suri etc.); - cladiri pentru invatamant, comert, sanatate, cultura, servicii, precum si cele destinate agrementului si relaxarii, in functie de necesitatile zonei;

**UTILIZĂRI INTERZISE:** Sunt interzise urmatoarele:

- constructii cu functiuni agricole de anvergura sau agroindustriale;
- schimbarea destinatiei construcțiilor pentru activitati generatoare de discomfort pentru locatari cum ar fi functiuni de productie, jocuri electronice sau de noroc, ateliere de reparatii, depozite de marfa;
- depozitare en-gross;
- garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente;
- constructii provizorii de orice natura;
- statii de intretinere auto;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- depozite de deseuri;
- orice tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat (precum piste de karting, motocross, standuri de tir).

Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare realizarii acceselor pietonale si carosabile.

**Reguli de conformare generală referitor la volumetrie, aspect general, materiale (acestea sunt exemplificate în anexa prezentului regulament), sunt preluate din Ghidul de încadrare în specificul local - Zona Săsească și Zona Bran, publicate și promovate de OAR și au caracter de recomandare în interesul asigurării unei coerențe a morfologiei urbane:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, întră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă, conform prevederilor art. 32 din HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei, de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură de locuire).

Se impune ca elementele compoziționale ale volumetriei și fațadelor să fie în armonie cu limbajul arhitectural al contextului construit existent (specificul local), la faza D.T.A.C., cu respectarea următoarelor criterii:



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

- amplasarea pe lot și sistemul constructiv, inclusiv materialele să respecte specificul local;
- tipologia de acoperișuri, pante, materiale de învelitori, cromatică (culori naturale, culori natur, nuanțe de brun cărămiziu, creând o anumită unitate și încadrare în peisajul agrar din jur), goluri pentru iluminare și ventilare în funcție de climă, de relief și tehnicile locale să respecte specificul local;
- gabarite/proporții să fie conforme specificului local, inclusiv necesitatea de adoptare a soluțiilor ecologice durabile de secol XXI (Construcțiile noi cu gabarit mare – peste 250 mp să apară fragmentat fără a pierde din suprafața construită sau să se fragmenteze din compoziția fațadei și finisaje, stilizând niște volume masive cu specific zonal/local, dacă există, masivitatea putând fi diminuată prin mascare cu vegetație –acoperiș înierbat sau alte elemente);

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii zonei, fiind recomandată reinterpretarea/stilizarea arhitecturii tradiționale din Țara Bârsei.

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, chiar și prin elemente constructive singulare (forme de ferestre, usi, elemente ale acoperișului, etc.).

#### Fatadele:

Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ș.a.

Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei pe fațadă: gresie, faianță, materiale plastice, sticlă reflectorizantă, oglinzi, etc..

Se recomandă a se evita jocurile de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă și/sau cu pante frânte.

Se recomandă învelitori din șită, șindrilă și țiglă ceramică de culoare natur, roșcat, maro-roșcat, cu recomandarea de evitarea imitației (tablă "tip țiglă"). Sunt interzise învelitori din azbest.

Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).

Sunt de evitat coșurile metalice și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.

Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

Este interzisă includerea unor elemente distonante în decorul clădirilor (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente).

Nu vor fi lăsate calcane vizibile.

#### Cromatica :

Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii. Culorile folosite fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, vii, chimice, pentru fațadele clădirilor.

#### Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- tema de proiectare pusă la dispoziție de beneficiar;
- amplasamentul clădirilor;
- tipul clădirilor: izolate;
- marcarea unor puncte de interes (axe de compoziție, capete de perspectivă unde este cazul);

Pentru clădirile de pe amplasament se propune un regim de înălțime de maxim:

**Rh = P+1E+M (parter + etaj + mansarda)**

**H maxima la cornișă = 8,00 m;**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

Se pot realiza și clădiri cu regim de înălțime mai mare, dar numai pe baza altor documentații de urbanism ce vor fi avizate și aprobate în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul republicată și Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor pentru construcțiile de locuințe.

Pentru alte funcțiuni se va ține seama de prevederile din Anexa 3 la R.G.U. din H.G. 525/1996 reactualizată, după caz.

### **Regimul de aliniere**

#### **Retragerea obligatorie a construcțiilor față de aliniament (alinierea fațadelor) :**

- Retragerea față de aliniamentul nou propus după reprofilare este de 10,00 m pe latura de vest, respectând planșa de A-03 - *Reglementări Urbanistice și zonificare funcțională*, acesta având un caracter restrictiv, distanțele indicate fiind fixe și nu minime;
- Retragerea față de aliniamentul nou propus după reprofilare este de 12,00 m pe latura de vest, respectând planșa de A-03 - *Reglementări Urbanistice și zonificare funcțională*;
- Nu sunt permise alte retrageri față de aliniament (mai mult sau mai puțin) ale clădirilor reprezentând funcțiunea de bază, decât distanța indicată și reglementată;
- Excepție de la regula regimului de aliniere a fațadelor fac clădirile secundare, anexe ale funcțiunii de bază (garaje, depozitări de unelte, magazii, bucătării de vară, anexe gospodărești, anexe tehnico-edilitare etc.). Pentru acestea este permis a se retrage doar mai mult de la aliniament (>) decât distanța indicată sau cel mult păstrând același regim de aliniere ca și clădirile funcțiunii principale.

### **Retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

Retragerile impuse trebuie să asigure respectarea normelor de însorire și iluminat natural, respectarea condițiilor de vizibilitate și covizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, asigurarea protecției contra zgomotelor și nocivităților, necesitatea conservării specificului țesutului urban, obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se va urmări o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

- Retragerile față de *limitele laterale*:  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă, dar  $\geq 5.00$  m, iar edificabilul maximal propus referitor la limitele laterale, conform planșei A-03 *Reglementări Urbanistice și zonificare funcțională*, se va atinge doar la construirea în regim înșiruit, inclusiv derogările enunțate la punctele subsecvente, iar retragerile față de *limitele posterioare* este  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă, dar  $\geq 5.00$  m, conform conturului edificabil maximal propus prin Planșa A-03 – *Reglementări urbanistice și zonificare funcțională*.

REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT			
DISTANȚE MINIME	REGIM DE ÎNĂLȚIME		
	P	P+1E	P+1E+M



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

LATERALE	$\frac{1}{2}$ din $H_{\text{corn.}}$ , dar nu mai puțin de 5 m	$\frac{1}{2}$ din $H_{\text{corn.}}$ , dar nu mai puțin de 5 m	$\frac{1}{2}$ din $H_{\text{corn.}}$ , dar nu mai puțin de 5 m
POSTERIOARE	$\frac{1}{2}$ din $H_{\text{corn.}}$ , dar nu mai puțin de 5 m	$\frac{1}{2}$ din $H_{\text{corn.}}$ , dar nu mai puțin de 5 m	$\frac{1}{2}$ din $H_{\text{corn.}}$ , dar nu mai puțin de 5 m

*lăsate*

*calcane*

*vizibile.*

-  
*Nu  
vor  
fi*



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Prin excepție, distanța față de una dintre limitele laterale se poate reduce până la 1 metru dacă se respectă cumulativ următoarele condiții de construibilitate:

- Construcția propusă nu are ferestrele încăperilor principale (cameră de zi, dormitor, cameră de cazare) orientate către latura în cauză. Ferestrele amplasate pe această fațadă vor avea vedere indirectă (ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat dar să permită pătrunderea luminii).

- Distanța minimă față de cealaltă limită laterală este de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă a construcției propuse, dar nu mai puțin de 5 m.

- Construcția învecinată pe latura respectivă, dacă se află la mai puțin de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă, nu are ferestrele încăperilor principale (cameră de zi, dormitor, cameră de cazare) orientate către latura în cauză. Ferestrele amplasate pe această fațadă vor avea vedere indirectă (ferestre de lumină astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat dar să permită pătrunderea luminii). Aproximarea de fondul proprietarului vecin va avea în vedere ca apropierea să se facă față de latura nordică, lasând retragere mai mare față de sud, est sau vest, generând astfel „regula locului”. Următoarele clădiri amplasate pe terenurile învecinate se vor edifica apropiat de limita aferentă aceluiaș punct cardinal (ex: dacă o clădire se amplasează în proximitatea laturii nordice, atunci și următoarele clădiri de pe loturi învecinate se vor amplasa tot în proximitatea laturii lor nordice).

Retragerile, atât față de aliniament cât și față de limitele laterale și posterioare se vor respecta în mod obligatoriu la faza D.T.A.C. La stabilirea retragerilor minime obligatorii se va ține seama de:

- organizarea funcțională a loturilor în concordanță cu topografia terenului;
- regimul de înălțime al construcțiilor propuse;
- profilele transversale caracteristice și categoria funcțională a căilor de comunicație;
- regimul vânturilor dominante din zonă;
- efecte compoziționale (axe de compoziție, capete de perspectivă, unitate compozițională, etc.).

În cazul amplasării construcțiilor pe limita proprietății, acest lucru se va face doar cu acordul scris al proprietarului lotului învecinat pe limita căruia se vor amplasa acestea, îndeplinind și toate celelalte condiții precizate anterior, după care propunerea urmează tot circuitul de avizare și aprobare în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

#### **Împrejmuiri:**

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri, recomandat a se confecționa din lemn.

În cazul în care se optează pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de max. de 0,60 metri și va avea partea superioară din lemn, aceasta poate fi dublată de gard viu.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi cu înălțimi de maxim 2,50 metri, recomandat a se confecționa din lemn.

**Parcaje:** conform art. 33 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii și cu atribuirea acestora solicitantului în folosință exclusivă cu respectarea prevederilor legale.

(3) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament. Numărul de locuri de parcare se va calcula conform tabelului nr. 3 din *Normativul pentru Proiectarea Parcajelor a Localităților Urbane P 132-1993 și NP 24/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme.*

**Distanțe de siguranță între clădiri** : Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99 și ord. O.M.S. 119/2014 actualizat.

**Amplasarea clădirilor față de altele pe aceeași parcelă :**

- distanțele dintre clădirile nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism etc., cu respectarea OMS 119/2014 actualizat.
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m, cu respectarea OMS 119/2014 actualizat, după caz
- anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau pe limita de proprietate, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil.

**Notă: Toate cele enunțate anterior pot fi adaptate corespunzător fiecărei situații în parte, neavând un caracter limitativ, derogari fiind posibile doar cu îndeplinirea condițiilor minime, respectiv maxime, ale prevederilor legale în vigoare (Codul Civil, HG 525/1996, L350/2001 și altele), în funcție de situație.**

**Amplasarea față de drumurile publice**

La proiectare, execuție și exploatare se vor respecta și prevederile specifice cuprinse în documentele de referință din grupa G7 din clasificarea alfanumerică ASRO precum și reglementările tehnice specifice privind proiectarea și executarea construcțiilor pentru transporturi specificate în lista reglementărilor tehnice din 2014 al M.D.R.A.P.

Reconfigurarea drumurilor de pe amplasament se realizează cu respectarea planșei A-03 Reglementări urbanistice și zonificare funcțională, prevăzându-se spații verzi de protecție și aliniament, aferente fiecărui sens de deplasare pe terenul fiecărui proprietar - *Profil 1-1' (conform subcapitol **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore**).*

**Modul de ocupare și utilizare a terenului:**

Reglementări referitoare la valorile maxime a indicilor urbanistici pentru amplasament sunt :

Coeficienții urbanistici propuși pentru teren sunt :

**POT max propus = 10%;**

**CUT max propus = 0,2;**

Astfel se pastreaza caracterul zonei, si anume de sat pe structura risipita, cu gospodarii intinse si constructii izolate pe parcela, compuse din locuinta si anexe gospodaresti, recomandate a se construi dupa specificul "ocolului" din



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

zona rurala.

Acești indici respectă H.G. nr. 525/1996 actualizată.

### **Materiale de construcții**

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile, utilizate în sistemul constructiv agreat la faza Pth și pot fi: cu ziduri portante din blocuri ceramice (recomandate), cadre sau mixt : elemente pentru zidărie din argilă arsă SR EN 771/1 sau elemente pentru zidărie din BCA - SR EN 771/4 respectiv structuri din beton armat Normativ pentru producerea betonului NE 012/1-2007 sau mixte, oțel conform cod de proiectare seismică Pateea I P100-1/2006, cod de proiectare pentru structuri din zidărie CR6/2006 respectiv Eurocodurile din seria SR EN 1990-1999 ș.a. și/sau pe structura din lemn , cu modificările și completările ulterioare. Pentru construcțiile cu *structură metalică* acestea se vor realiza în conformitate cu legislația specifică în vigoare.

Fundațiile vor coborî sub limita de îngheț, conform normativ P7-2000, respectiv NP 112/2004 proiectarea structurilor de fundare directă, cu modificările și completările ulterioare.

Alegerea finisajelor rămâne la latitudinea proiectantului, avându-se în vedere evitarea distorsiunilor plastico-volumetrice și limbaj arhitectural dintre zona propusă și cea învecinată cu recomandările din Ghidurile de arhitectură promovate de OAR.

### **Spații verzi și plantații**

Se vor respecta prevederile din **RLU al PUG aprobat**, precum și prevederile din Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM –007-2000.

Se va asigura un procent de min. 60% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.

Acestea vor fi: gazon, plante floricole, erbacee și arbuști ornamentali pitici, în apropierea clădirilor și tei, mesteacăn sau salcâm pentru plantații de protecție și aliniament, unde este cazul. *Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic, care va fi întocmit prin grija beneficiarului investiției.* Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile se recomandă optimizarea densității fondului construit, corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a aliniamentelor de arbori și a perdelelor de protecție (conform L137/1995, cu modificările și completările ulterioare).

Notă: La concepție și în exploatare se vor respecta și prevederile legii L24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009 cu modificările și completările L 313/2009 cu modificările și completările ulterioare.

## **2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII (AUTO, PIETONALE) ȘI A PARCAJELOR**

### Accesele la obiectivele de pe amplasament

Acesele carosabile în incintă se vor realiza conform norme tehnice în vigoare, ilustrate în planșa A-03 Reglementări urbanistice și zonificare funcțională. Circulația din incinta se va realiza pe cai de circulație carosabila și pietonala cu profil de 3,00m și spații pentru manevre de întoarcere în capete. Se vor prevedea rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități, conform normelor tehnice specifice în vigoare, după caz.

### Parcarea și gararea autoturismelor



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

*Locurile de parcare* aferente construcțiilor vor fi asigurate pe amplasament, ținându-se seama și de prevederile H.G. nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la dimensiunea necesarului de parcaje, având în vedere gradul de motorizare.

## **2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **• Alimentarea cu apă:**

Se va realiza prin racord la rețeaua de alimentare cu apă existentă, aceasta extinzându-se pe întreg amplasamentul reglementat și se va racorda la rețeaua centralizată a localității ca o consecință a PUZ.

### **• Canalizarea:**

Se va racorda la rețeaua centralizată a comunei, prin extindere pe drumul existent. La proiectare și execuție se va ține seama de GP 106/2004 cu modificările și completările ulterioare și alte norme specifice, astfel încât să se elimine orice riscuri tehnologice de funcționare.

În prezent, nu există rețea de canalizare la strada.

### **• Alimentare cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racord la LEA existentă și prin extindere pe drumul existent, cu respectarea avizului Electrica.

## **2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII**

Se va menține forma existentă a terenurilor, avându-se în vedere supralărgire drumurilor de pe amplasament.

## **2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de construcții sau rezervate altor funcțiuni, să se asigure spații plantate, conform cap. 2.3. pct. **Organizarea sistemelor de spații verzi.**

Pentru rezolvarea împrejuririlor se va respecta art. 35 – Împrejuriri din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare, republicat.

Prin detalieri se vor urmări următoarele reguli:

- Gardurile dintre obiectivele de pe amplasament pot fi realizate pe o înălțime de 2,00 - 2,50 m din materiale corespunzătoare sau elemente de vegetație, în funcție de opțiunile proprietarilor, recomandat a se utiliza lemnul;
- Se pot adopta, acolo unde este cazul, soluții de împrejurire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinere, banchete, panouri publicitare, etc.);
- Împrejuririle nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, degradând valorile general acceptate ale arhitecturii locale și urbanismului;
- Se recomandă, indiferent de soluțiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți și/peisagiști și vor fi supuse avizărilor și autorizărilor conforme cu prevederile legale. Este interzisă autorizarea către drumurile publice a gardurilor opace sau împrejuririle cu sârmă ghimpată.

## **3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **3.1 Delimitări**



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

Amplasamentul se află în extravilanul comunei Poiana Marului, județul Brașov.

### 3.2 Funcțiune dominantă

Se propune o singura zona funcțională pe amplasament:

**Zonă locuie și funcțiuni complementare și structuri de primire turistică**

***Zona cuprinde funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare și structuri de primire turistică cu funcțiunea de cazare și anexe gospodărești;***

## 4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### 4.1. RESTRICȚII

Nu se vor autoriza alte funcțiuni și alte lucrări de construcții decât cele prevăzute în prezentul regulament. Construcțiile care se vor realiza după alte reguli decât cele menționate mai sus vor trebui însoțite de documentații de urbanism ce vor urma filiera de avizare și aprobare ca prezenta.

Se instituie interdicții permanente pentru construcții, instalații și amenajări:

- care pot aduce prejudicii unităților învecinate sau care degradează cadrul natural;

- în jurul cărora nu pot fi asigurate măsurile de protecție conform normelor sanitare și a celor specifice în vigoare;

Amenajările, construcțiile și instalațiile aferente se vor realiza numai în baza unor proiecte de specialitate întocmite cu respectarea legislației specifice în vigoare și a documentelor cu caracter normativ și directiv care se vor aviza potrivit legii.



Șef proiect,

Arh. Adrian V. Lascar



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR  
SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45  
CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI  
TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630

## ANEXĂ R.L.U. (CU CARACTER DE RECOMANDARE)

### Indicații de culoare

Se recomandă folosirea pigmentilor naturali (din pământ sau oxizi minerali). În acest paletar sunt indicate nuanțele recomandate pentru elementele de construcție (învelitoare, tencuieli, tâmplărie, placaje de lemn etc.). Culoarele au indicative specifice în funcție de producător. Investitorii vor căuta o nuanță cât mai apropiată de culoarea din paletar.

#### Culori pentru învelitori

- țiglă ceramică culoare natur, de la roșcat la maro-roșcat

#### Culori pentru elemente din lemn

- (balustrade, garduri, balcoane, grinzi, streșini etc.)
- lemn natur (cu protecție incoloră mată)
  - băițuri și vopsele colorate mate de la maro deschis la maro închis: stejar, nuc, maro închis (recomandat pentru tâmplării exterioare), verde (exclusiv pentru fațadă placată cu șită), maro-roșcat (pentru elemente decorative în proporție de max. 15% pe fațadă)

Se interzic lacurile lucioase.

#### Culori pentru tencuieli exterioare

Se recomandă tencuieli tradiționale de var. Sunt interzise culorile vii, chimice. Se admit tencuielile texturate.

#### Elemente din piatră naturală

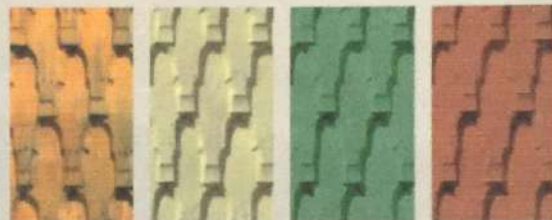
- piatră calcaroasă, bolovani cu nuanță și aspect naturale
- Sunt interzise placările cu granit, marmură sau alte pietre nespecifice zonei.



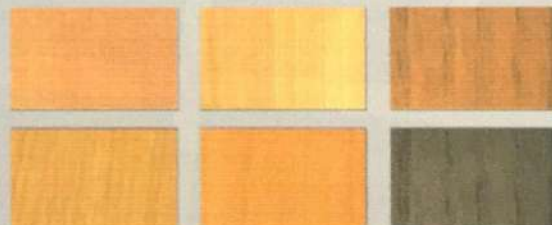
Culori pentru învelitori din țiglă



Culoare pentru învelitoare din șită/șindriă



Culori pentru placaje din șită/șindriă



Culori pentru elemente din lemn



Culori pentru tencuieli exterioare

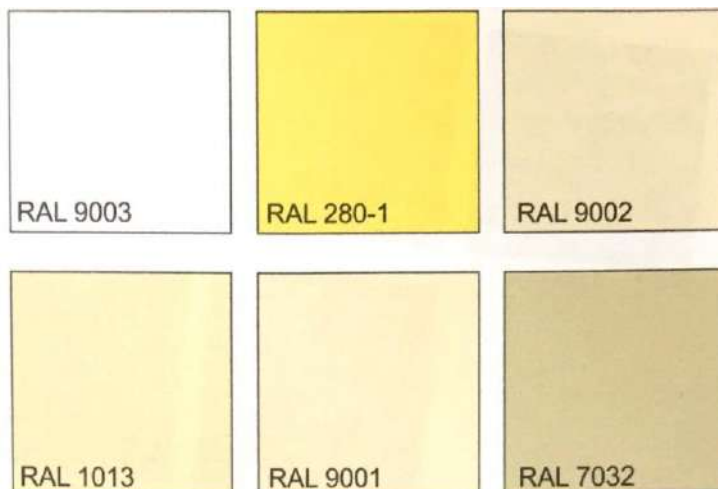


Zidărie din piatră naturală



**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

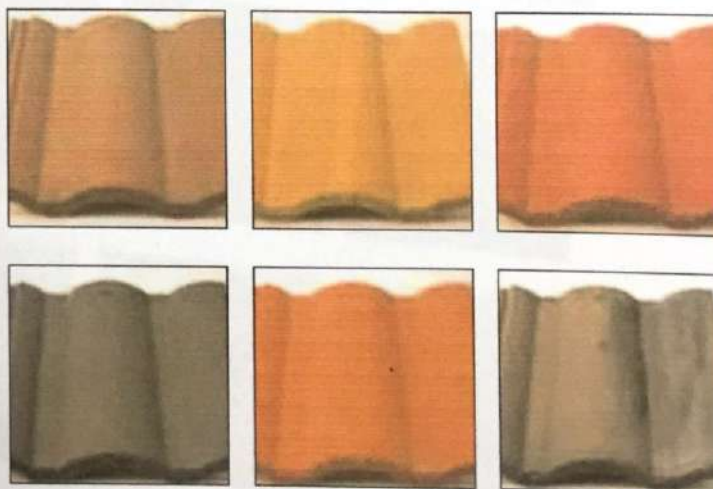
**CULORI PENTRU TENCUIELI  
EXTERIOARE**



**CULORI PENTRU ACCENTE -  
ANCADRAMENTE, TAMPLARII,  
OBLOANE**



**CULORI PENTRU INVELITORI DIN TIGLA  
CERAMICA**



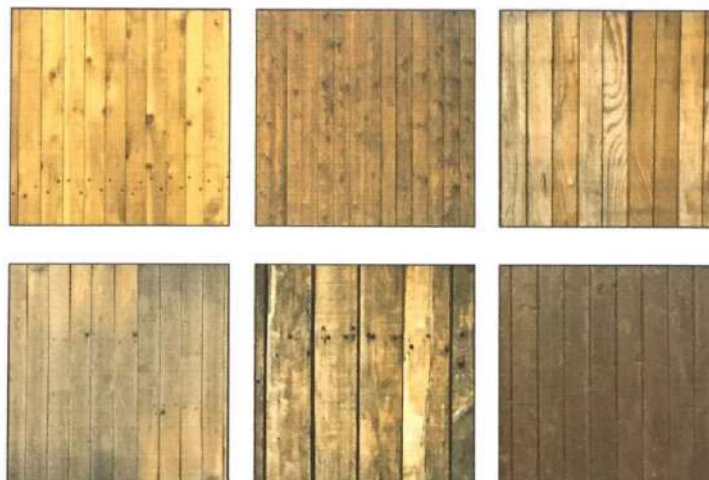


**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**

**CULORI SI TEXTURI PENTRU ELEMENTE  
DIN PIATRA NATURALA**



**CULORI PENTRU ELEMENTE  
EXTERIOARE DIN LEMN**



**CULORI PENTRU INVELITORI DIN SITA  
SI/SAU SINDRILA**





**BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ADRIAN V. LASCAR**  
**SEDIUL SOCIAL: JUD.CALARASI, MUN. CALARASI, STR. DOROBANTI, NR. 45**  
**CIF 31233740, RO92BRDE120SV228051200 - BRD - GSG - CALARASI**  
**TEL: 0744/555591 TEL/FAX:0242/318630**



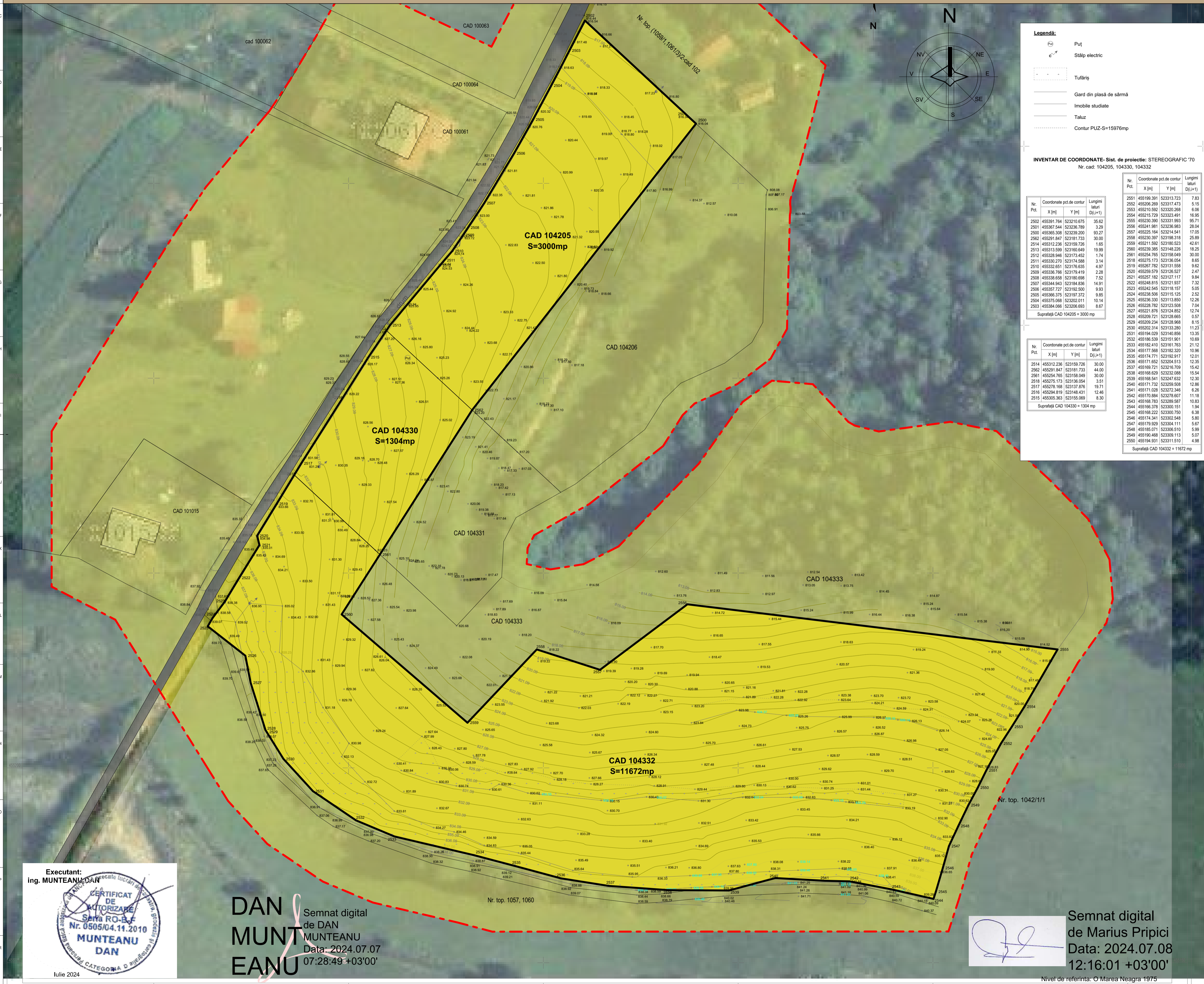


Amplasament studiat  
 Nr.cad.104332, nr.cad.104330,nr.cad.104205  
 Comuna Poiana Marului, jud. Brasov



EXPERT				
VERIFICATOR				
SPECIFICAȚIE				
	<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA          "ADRIAN V. LASCAR", CIF 31233740</b> Sediul social: Str. Dorobanti nr. 45, mun. Calarasi, jud. Calarasi		<b>BENEFICIAR :</b> <b>VEZEANU CONSTANTIN,          MANEA ANDREEA SI SOTUL NICA DAVID          LAURENTIU</b>	
	NUME	SEMNATURA	SCARA:	DENUMIRE PROIECT:
SEF PROIECT:	arh. Adrian V. Lascar		1:2000	ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENTE UTILITATII SI IMPREJMUIRE TEREN
PROIECTAT:	arh. Adrian V. Lascar		DATA:	FAZA:
DESENAT:	arh. Adrian V. Lascar		2024	P.U.Z.
			<b>PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU</b>	<b>A-01</b>

NR.CAD.104332, NR.CAD.104330, NR.CAD.104205 -  
SAT POIANA MARULUI, COM. POIANA MARULUI,  
JUD. BRASOV



**Legenda:**

- Puț
- Stâlp electric
- Tufâș
- Gard din plasă de sârmă
- Imobile studiate
- Taluz
- Contur PUZ-S=15976mp

**INVENTAR DE COORDONATE-Sist. de proiectie: STEREOGRAFIC 70**  
Nr. cad: 104205, 104330, 104332

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latut. (D <sub>U+1</sub> )	Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latut. (D <sub>U+1</sub> )		
X [m]	Y [m]		X [m]	Y [m]			
2551	455199.391	523313.723	7.83	2522	455206.269	523317.473	5.15
2552	455210.992	523320.268	6.08	2553	455210.992	523320.268	16.95
2554	455215.729	523323.691	16.95	2555	455220.390	523331.993	95.71
2556	455241.981	523236.983	29.04	2557	455225.146	523244.541	17.05
2558	455230.397	523198.318	25.89	2559	455211.552	523180.523	42.81
2560	455236.385	523148.206	19.25	2561	455234.765	523158.049	30.00
2562	455230.270	523174.588	3.14	2563	455235.173	523138.054	8.85
2564	455235.651	523178.835	4.87	2565	455230.795	523131.056	9.92
2566	455236.766	523179.419	2.28	2567	455236.579	523126.527	3.47
2568	455238.698	523180.898	7.52	2569	455231.182	523127.117	9.94
2570	455244.941	523184.936	14.81	2571	455236.330	523121.937	7.32
2572	455242.545	523118.157	5.05	2573	455236.908	523115.125	3.32
2574	455237.727	523192.500	9.83	2575	455236.330	523113.850	12.26
2576	455236.375	523197.372	8.85	2577	455228.782	523123.508	7.04
2578	455235.068	523202.911	10.14	2579	455229.876	523124.852	17.74
2580	455234.066	523208.693	8.67	2581	455229.224	523128.968	8.15
2582	455229.224	523133.280	11.23	2583	455229.224	523133.280	11.23
2584	455194.029	523140.856	13.35	2585	455196.339	523151.901	10.89
2586	455196.339	523151.901	21.12	2587	455177.568	523182.320	10.96
2588	455174.771	523182.917	12.31	2589	455168.626	523232.988	15.54
2590	455171.652	523204.513	12.35	2591	455168.541	523247.632	12.30
2592	455291.847	523181.733	44.00	2592	455171.732	523259.508	12.86
2594	455254.795	523158.049	30.00	2593	455171.028	523272.346	6.26
2596	455278.168	523137.876	19.71	2594	455170.884	523278.607	11.18
2598	455278.168	523148.431	12.46	2595	455168.783	523289.587	10.83
2600	455236.390	523155.069	9.30	2596	455168.375	523300.151	1.94
2602	455194.931	523311.510	4.98	2597	455168.222	523300.750	6.38
2604	455174.341	523302.548	5.90	2598	455174.341	523302.548	5.90
2606	455179.829	523304.111	5.87	2599	455166.071	523306.510	5.99
2608	455166.071	523309.113	5.07	2600	455166.071	523309.113	5.07
2610	455194.931	523311.510	4.98	2602	455194.931	523311.510	4.98

Suprafață CAD 104205 = 3000 mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latut. (D <sub>U+1</sub> )	
X [m]	Y [m]		
2514	455312.236	523159.726	30.00
2516	455254.795	523158.049	30.00
2518	455278.168	523137.876	3.51
2520	455278.168	523137.876	19.71
2522	455278.168	523148.431	12.46
2524	455236.390	523155.069	9.30

Suprafață CAD 104330 = 1304 mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latut. (D <sub>U+1</sub> )	
X [m]	Y [m]		
2514	455312.236	523159.726	30.00
2516	455254.795	523158.049	30.00
2518	455278.168	523137.876	3.51
2520	455278.168	523137.876	19.71
2522	455278.168	523148.431	12.46
2524	455236.390	523155.069	9.30

Suprafață CAD 104332 = 11672 mp

**BILANT TERITORIAL GENERAL - NR.CAD.104205, NR.CAD.104330, NR.CAD.104332**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	Suprafata (mp)	Procent(%)
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism nr.cad.104205, liber de constructii	3.000	18,80
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism nr.cad.104330, liber de constructii	1.304	8,20
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism nr.cad.104332, liber de constructii	11.672	73
<b>Total suprafata teren liber de constructii</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>

**LEGENDA:**

- LIMITE:**
- LIMITA ZONA STUDIATA (ZONA DE LOCUINTE DISPUSE IN STRUCTURA RISIPITA, IN TRUPURI DE INTRAVILAN 1000mp, IN EXTRAVILAN)
  - LIMITA TERENURI CE A GENERAT PUZ
- CIRCULATI SI ACESE:**
- CIRCULATI CAROSABILE/SEMICAROSABILE EXISTENTE
- FUNCTIUNI EXISTENTE**
- ZONA NEREGLEMENTATA, UNDE SE POATE CONSTRUI DUPA REGLEMENTAREA PRIN PUZ
  - ZONA CE A GENERAT PUZ

Executant:  
ing. MUNTEANU DAN

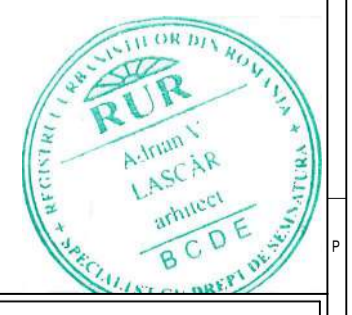
**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Sena RO-B.F.  
Nr. 0505/04.11.2010  
**MUNTEANU DAN**  
CATEGORIA D

Julie 2024

**DAN MUNTEANU**  
Semnat digital de DAN MUNTEANU  
Data: 2024.07.07  
07:28:49 +03'00'

de Marius Pripici  
Data: 2024.07.08  
12:16:01 +03'00'

EXPERT VERIFICATOR SPECIFICATIE	<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ADRIAN V. LASCAR", CIF 31233740</b> Sedul social: Str. Dorobani nr. 45, mun. Calarasi, jud. Calarasi	BENEFICIAR: VEZEANU CONSTANTIN, MANEA ANDREEA SI SOTUL NICU DAVID LAURENTIU	NR. PROIECT 1223/2024
SEMNTURA	SEMNTURA	SEMNTURA	SEMNTURA
SEF PROIECT: arh. Adrian V. Lascar	SCARA: 1:500	DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT: arh. Adrian V. Lascar	DATA: 2024	SITUATIE EXISTENTA	A-02
DESENAT: arh. Adrian V. Lascar			



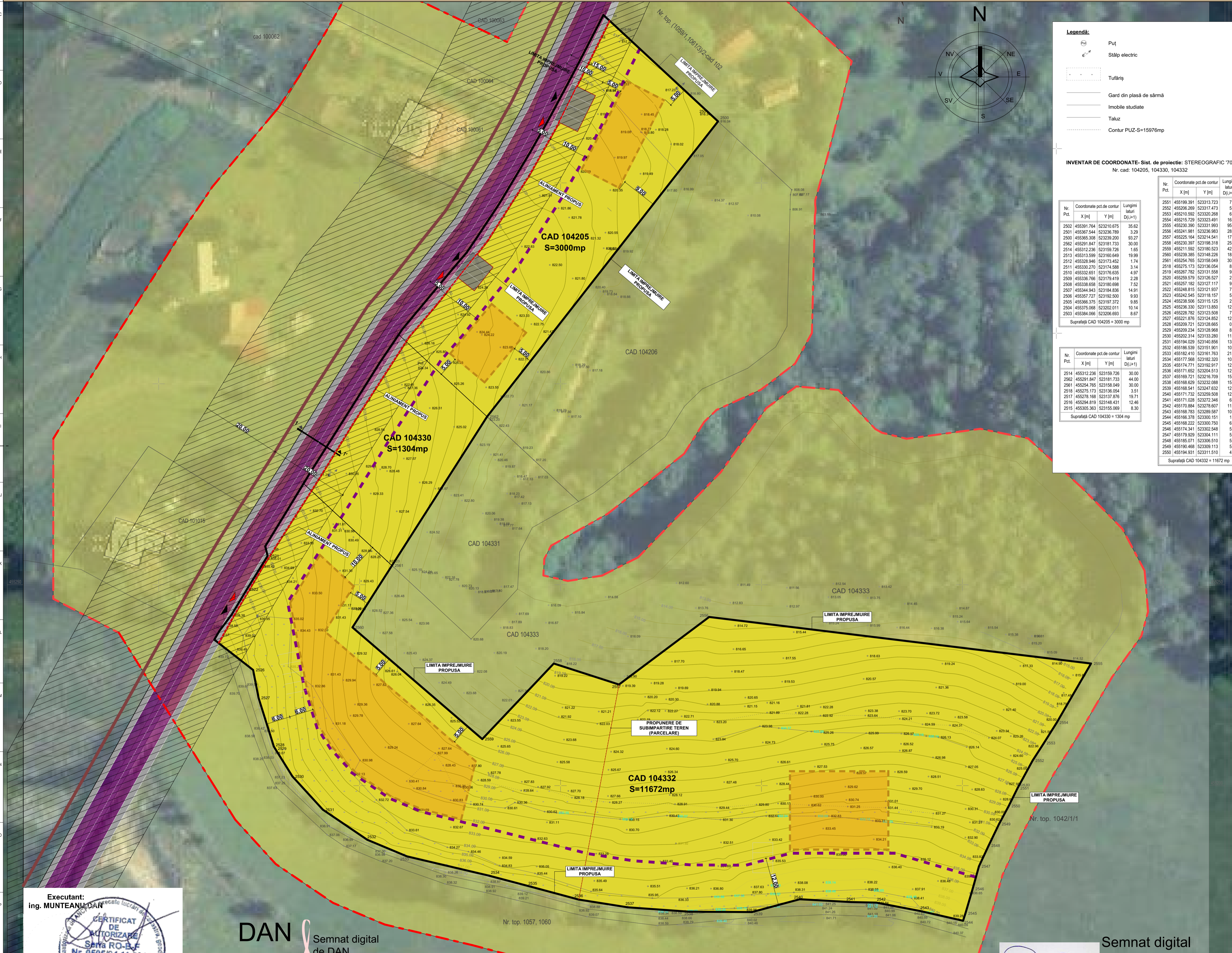
Nivel de referinta: O Marea Neagra 1975

# P.U.Z. Plan urbanistic zonal

# CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNE DE CAZARE SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

# A-03 REGLEMENTARI URBANISTICE

NR.CAD.104332, NR.CAD.104330, NR.CAD.104205 - SAT POIANA MARULUI, COM. POIANA MARULUI, JUD. BRASOV



**Legenda:**

- Puț
- Stâlp electric
- Tufâș
- Gard din plasă de sârmă
- Imobile studiate
- Taluz
- Contur PUZ-S-15976mp

**INVENTAR DE COORDONATE- Sist. de proiectie: STEREOGRAFIC 70**  
Nr. cad: 104205, 104330, 104332

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latut	
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	D(±1)
2501	455199.391	523313.723	7.83
2502	455206.269	52317.473	5.15
2503	455210.992	52330.268	6.08
2504	455215.729	52323.491	16.95
2505	455220.390	52331.993	95.71
2506	455241.981	52326.983	29.04
2507	455256.146	52324.541	17.95
2508	455230.397	52319.318	25.89
2509	455211.552	52318.523	42.81
2510	455232.385	52314.205	19.25
2511	455254.765	52315.049	30.00
2512	455203.270	52317.458	3.14
2513	455232.621	52317.835	4.87
2514	455236.786	52317.419	2.28
2515	455234.656	52318.008	7.52
2516	455244.941	52318.936	14.91
2517	455237.727	52319.250	9.93
2518	455236.375	52319.372	8.85
2519	455235.068	52320.011	10.14
2520	455234.066	52320.693	8.87

Suprafață CAD 104205 = 3000 mp

**INVENTAR DE COORDONATE- Sist. de proiectie: STEREOGRAFIC 70**  
Nr. cad: 104330, 104332

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latut	
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	D(±1)
2521	455199.391	523313.723	7.83
2522	455196.399	52319.501	10.89
2523	455182.410	52319.793	21.12
2524	455177.569	52318.320	10.96
2525	455174.371	52318.917	12.01
2526	455171.652	52320.513	12.35
2527	455169.721	52316.709	15.42
2528	455166.626	52322.989	15.54
2529	455168.541	52327.632	12.30
2530	455171.732	52329.508	12.86
2531	455171.028	52327.346	6.26
2532	455170.884	52327.607	11.18
2533	455168.783	52329.587	10.83
2534	455166.375	52330.151	1.94
2535	455168.222	52330.750	6.38
2536	455174.341	52332.548	5.90
2537	455179.929	52334.111	5.87
2538	455186.071	52336.510	5.99
2539	455191.406	52339.113	5.07
2540	455194.931	52331.510	4.98

Suprafață CAD 104332 = 11672 mp

**BILANT TERITORIAL GENERAL - NR.CAD.104205, NR.CAD.104330, NR.CAD.104332**

BILANT TERITORIAL EXISTENT			BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
P.O.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -			P.O.T. MAXIM PROPUȘ REGLEMENTAT = 10%		
C.U.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -			C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 5%		
			C.U.T. MAXIM PROPUȘ REGLEMENTAT = 0.2		
			C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 0,15		
			Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m		
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
	Suprafata(mp)	Procent(%)		Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	800	5
			Zona ocupata de cladiri	247	1,5
			Zona alei (platforme/terase /locușoare/trouare	442,70	2,8
			Extindere strazi/ trouare pe terenul studiat	753,40	4,7
			Circulații pe amplasament (trouare, carosabile, alei acces)	13.732,90	86
			Spatii verzi	15.976	100
<b>Total suprafata teren</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>

**NR. CAD. 104332, 11672 mp**

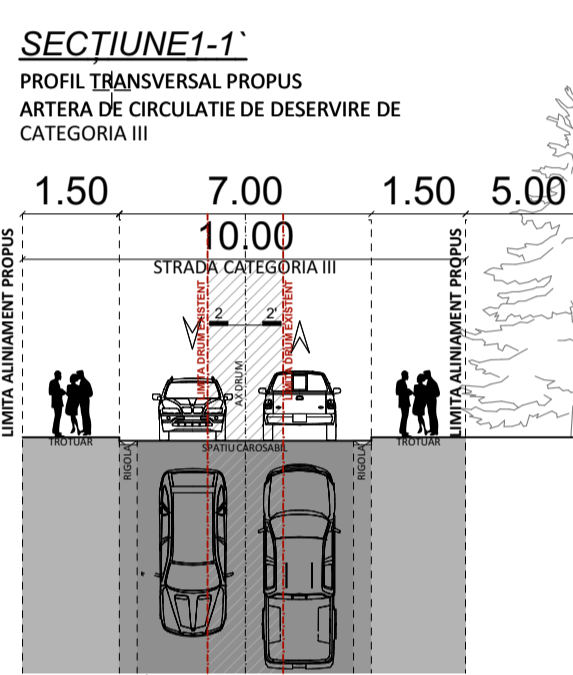
BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
P.O.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -		P.O.T. MAXIM PROPUȘ REGLEMENTAT = 10%			
C.U.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 5%			
		C.U.T. MAXIM PROPUȘ REGLEMENTAT = 0.2			
		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 0,15			
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
	Suprafata(mp)	Procent(%)		Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	399	4,46
			Zona ocupata de cladiri	162	1,48
			Zona alei (platforme/terase /locușoare/trouare	75,50	0,8
			Extindere strazi/ trouare pe terenul studiat	643	5,5
			Circulații pe amplasament (trouare, carosabile, alei acces)	12.945,10	89,56
			Spatii verzi	11.872	102
<b>Total suprafata teren</b>	<b>11672</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>11.872</b>	<b>102</b>

**NR. CAD. 104330, 3000 mp**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
P.O.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -		P.O.T. MAXIM PROPUȘ REGLEMENTAT = 10%			
C.U.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 5%			
		C.U.T. MAXIM PROPUȘ REGLEMENTAT = 0.2			
		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 0,15			
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
	Suprafata(mp)	Procent(%)		Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	300	10
			Zona ocupata de cladiri	81	2,69
			Zona alei (platforme/terase /locușoare/trouare	255,20	8,43
			Extindere strazi/ trouare pe terenul studiat	188,40	6,28
			Circulații pe amplasament (trouare, carosabile, alei acces)	109,40	3,64
			Spatii verzi	2.262,3	75,20
<b>Total suprafata teren</b>	<b>3000</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>3.000</b>	<b>102</b>

**NR. CAD. 104332, 11672 mp**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
P.O.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -		P.O.T. MAXIM PROPUȘ REGLEMENTAT = 10%			
C.U.T. EXISTENT REGLEMENTAT = -		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 5%			
		C.U.T. MAXIM PROPUȘ REGLEMENTAT = 0.2			
		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 0,15			
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
	Suprafata(mp)	Procent(%)		Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	0,00	0,00
			Zona ocupata de cladiri	0,00	0,00
			Zona alei (platforme/terase /locușoare/trouare	121,00	9,3
			Extindere strazi/ trouare pe terenul studiat	0,00	0,00
			Circulații pe amplasament (trouare, carosabile, alei acces)	0,00	0,00
			Spatii verzi	1182,10	96,7
<b>Total suprafata teren</b>	<b>11672</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>1182,10</b>	<b>96,7</b>



- LIMITE:**
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
  - ALINIAMENT PROPUȘ
  - LIMITA EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
  - REGIM DE ALINIEMENT PROPUȘ
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:**
- CIRCULAȚII CAROSABILE/SEMICAROSABILE, PIETONALE EXISTENTE
  - CIRCULAȚII PIETONALE PROPUȘ (PROFIL 1-1)
  - CIRCULAȚII CAROSABILE/SEMICAROSABILE PROPUȘ (PROFIL 1-1)
  - CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUȘ (PE TERENUL PROPRIETATE PRIVATA)
  - ACCES CAROSABIL PROPUȘ
  - ACCES PIETONAL PROPUȘ
- FUNCTIONI EXISTENTE:**
- ZONA NEREGLEMENTATĂ, UNDE SE POATE CONSTRUI DUPĂ REGLEMENTAREA PRIN PUZ
  - TEREN CU DESTINAȚIE DE LOCUINȚE CE A GENERAT PUZ
  - ZONA DE PROTECȚIE NON-AEDIFICANDI

Executant:  
ing. MUNTEANU DAN

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Sena RO-B.F.  
Nr. 0505/04.11.2010  
MUNTEANU DAN

Julie 2024

**DAN MUNTEANU**  
Semnat digital de DAN MUNTEANU  
Data: 2024.07.07  
07:28:49 +03'00'

de Marius Pripici  
Data: 2024.07.08  
12:16:01 +03'00'

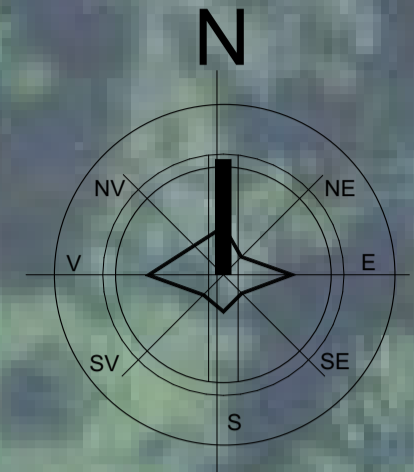
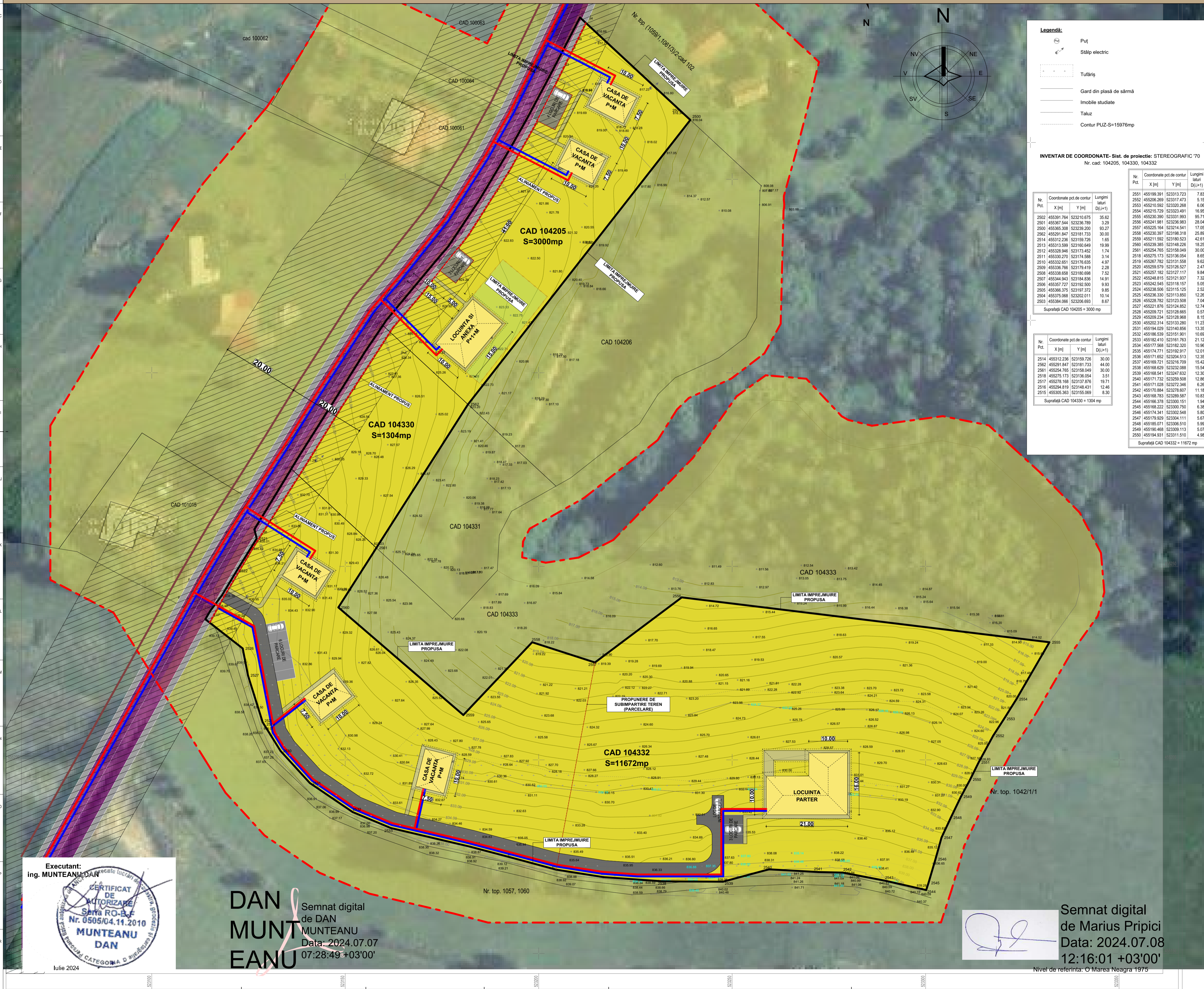
EXPERT VERIFICATOR SPECIFICATIE	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ADRIAN V. LASCAR", CIF 31233740 Sediu social: Str. Dorobani nr. 45, mun. Calarasi, jud. Calarasi	BENEFICIAR: VEZEANU CONSTANTIN, MANEA ANDREEA ȘI SOTUL NICĂ DAVID LAURENTIU	NR. PROIECT 1223/2024
SEF PROIECT:	arh. Adrian V. Lascar	SEMNAȚURA	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT:	arh. Adrian V. Lascar	SCARA: 1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE SI ZONIFICARE FUNCTIONALA
DESENAT:	arh. Adrian V. Lascar	DATA: 2024	A-03

# P.U.Z. Plan urbanistic zonal

## CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNE DE CAZARE SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

### A-04 REGLEMENTARI TEHNICO-EDILITARE

NR.CAD.104332, NR.CAD.104330, NR.CAD.104205 - SAT POIANA MARULUI, COM. POIANA MARULUI, JUD. BRASOV



**Legenda:**

- Put
- Stălp electric
- Tulărire
- Gard din plasă de sârmă
- Imobile studiate
- Taluz
- Contur P.U.Z.-S=15976mp

**INVENTAR DE COORDONATE- Sist. de proiecte: STEREOGRAFIC '70**  
Nr. cad: 104205, 104330, 104332

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale (D <sub>i</sub> ±1)
	X [m]	Y [m]	
2502	452391.764	52320.675	35.62
2501	452387.544	52320.789	3.29
2500	452395.308	52329.200	63.27
2504	452312.236	52319.726	1.65
2513	452313.599	52319.549	19.99
2512	452328.946	52317.452	1.74
2511	452330.370	52317.488	3.14
2510	452332.651	52317.635	4.97
2509	452336.766	52317.479	2.28
2508	452338.698	52319.688	7.52
2507	452344.943	52318.836	14.91
2506	452357.727	52319.200	9.93
2505	452366.375	52319.372	9.85
2504	452375.008	52320.011	10.14
2503	452384.066	52320.693	8.87
Suprafață CAD 104205 = 3000 mp			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale (D <sub>i</sub> ±1)
	X [m]	Y [m]	
2514	452312.236	52319.726	30.00
2562	452091.847	52318.173	44.00
2561	452054.765	52318.049	30.00
2511	452075.173	52319.024	3.51
2517	452078.168	52317.876	19.71
2516	452084.819	52318.811	12.46
2515	452055.363	52315.009	8.30
Suprafață CAD 104330 = 1304 mp			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterale (D <sub>i</sub> ±1)
	X [m]	Y [m]	
2551	452199.391	52333.723	7.83
2552	452206.269	52337.473	5.15
2553	452210.592	52330.288	6.06
2554	452215.729	52332.491	16.95
2555	452230.590	52331.993	95.71
2556	452241.981	52328.983	28.94
2557	452225.164	52324.541	17.05
2558	45220.987	52318.316	25.89
2559	452211.992	52319.523	42.81
2560	452239.385	52318.226	18.25
2561	45224.765	52318.049	30.00
2518	452275.173	52319.024	8.65
2519	452087.762	52311.558	9.62
2520	452029.579	52316.527	2.47
2521	452057.182	52317.117	9.84
2522	452048.815	52321.937	7.32
2523	452042.545	52318.197	5.05
2524	452038.506	52315.125	2.52
2525	452036.330	52313.850	12.26
2526	452028.782	52313.588	7.94
2527	452021.876	52324.852	12.74
2528	452029.721	52328.865	0.57
2529	452029.234	52329.968	8.15
2530	452022.314	52313.280	11.23
2531	452194.029	52310.896	13.35
2532	452188.539	52311.901	10.69
2533	452182.410	52311.783	21.12
2534	452177.568	52312.200	10.96
2535	452174.771	52319.817	12.01
2536	452171.652	52324.513	12.35
2537	452169.713	52320.709	15.42
2538	452168.629	52322.088	15.54
2539	452168.541	52327.632	12.30
2540	452171.732	52326.608	12.86
2541	452171.028	52327.346	6.26
2542	452170.884	52328.807	11.18
2543	452168.783	52328.957	10.83
2544	452166.378	52330.151	1.94
2545	452168.222	52330.750	6.38
2546	452174.241	52330.548	5.80
2547	452179.929	52334.111	5.67
2548	452185.071	52336.510	5.99
2549	452189.468	52339.113	5.07
2550	452194.931	52331.510	4.98
Suprafață CAD 104332 = 11672 mp			

**BILANT TERITORIAL GENERAL - NR.CAD.104205, NR.CAD.104330, NR.CAD.104332**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. PROPUȘ REGLAMENTAT = 10%				
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. PROPUȘ REGLAMENTAT = 0,2				
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ			
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)		
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	800	5	
			Zona ocupata de cladiri	247	1,5	
			Extindere strazi/ trotuare pe terenul studiat	442,70	2,8	
			Circulatii pe amplasament (trotuare, carosabile, alei acces) (in afara edificabilului)	753,40	4,7	
<b>Total suprafata teren</b>		<b>15.976</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>

**NR. CAD. 104205, 3000 mp**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. PROPUȘ REGLAMENTAT = 10%				
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. PROPUȘ REGLAMENTAT = 0,2				
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ			
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)		
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	900	4,66	
			Extindere strazi/ trotuare pe terenul studiat	162	1,46	
			Circulatii pe amplasament (trotuare, carosabile, alei acces) (in afara edificabilului)	640	5,5	
			Spati verde	10,94	0,09	
<b>Total suprafata teren</b>		<b>11632</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>11632</b>	<b>100</b>

**NR. CAD. 104330, 1304 mp**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. PROPUȘ REGLAMENTAT = 10%				
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. PROPUȘ REGLAMENTAT = 0,2				
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ			
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)		
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	390	2,98	
			Extindere strazi/ trotuare pe terenul studiat	309,30	2,36	
			Circulatii pe amplasament (trotuare, carosabile, alei acces) (in afara edificabilului)	100,40	0,76	
			Spati verde	2,26	0,02	
<b>Total suprafata teren</b>		<b>3000</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>3000</b>	<b>100</b>

**NR. CAD. 104332, 11672 mp**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ				
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. PROPUȘ REGLAMENTAT = 10%				
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. PROPUȘ REGLAMENTAT = 0,2				
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ			
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)		
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	480	4,1	
			Extindere strazi/ trotuare pe terenul studiat	121,60	1,05	
			Circulatii pe amplasament (trotuare, carosabile, alei acces) (in afara edificabilului)	0,00	0,00	
			Spati verde	1162,10	9,97	
<b>Total suprafata teren</b>		<b>11672</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>11672</b>	<b>100</b>

- LEGENDA:**
- LIMITE:**
    - LIMITA ZONA STUDIATA
    - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
  - FUNCTIUNI EXISTENTE:**
    - ZONA NEREGLEMENTATA, UNDE SE POATE CONSTRUI DUPA REGLAMENTAREA PRIN PUZ/PUZ
    - TEREN CE A GENERAT PUZ

- DOTARI TEHNICO-EDILITARE:**
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ EXTINSĂ PROPUȘĂ;
  - REȚEA DE CANALIZARE EXTINSĂ PROPUȘĂ;
  - REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ EXTINSĂ PROPUȘĂ;
  - ZONA DE PROTECȚIE NON-AEDIFICANDI

Executant:  
ing. MUNTEANU DAN

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Sena RO-B.F.  
Nr. 0505/04.11.2010  
**MUNTEANU DAN**  
CATEGORIA D

**DAN MUNTEANU**  
Semnat digital de DAN MUNTEANU  
Data: 2024.07.07  
07:28:49 +03'00'

de Marius Pripici  
Data: 2024.07.08  
12:16:01 +03'00'

EXPERT VERIFICATOR SPECIFICATIE	<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ADRIAN V. LASCAR", CIF 31233740</b> Sedul social: Str. Dorobani nr. 45, mun. Calarasi, jud. Calarasi	BENEFICIAR: VEZEANU CONSTANTIN, MANEA ANDREEA SI SOTUL NICU DAVID LAURENTIU	NR. PROIECT 1223/2024
SEF PROIECT:	arh. Adrian V. Lascari	SEMNATURA	SCARA: 1:500
PROIECTAT:	arh. Adrian V. Lascari	DATA: 2024	DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN
DESENAT:	arh. Adrian V. Lascari	REGLAMENTARI TEHNICO-EDILITARE	A-04

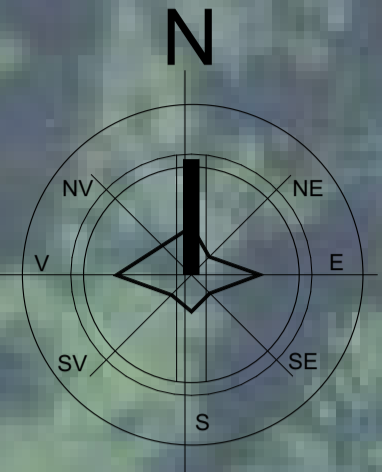
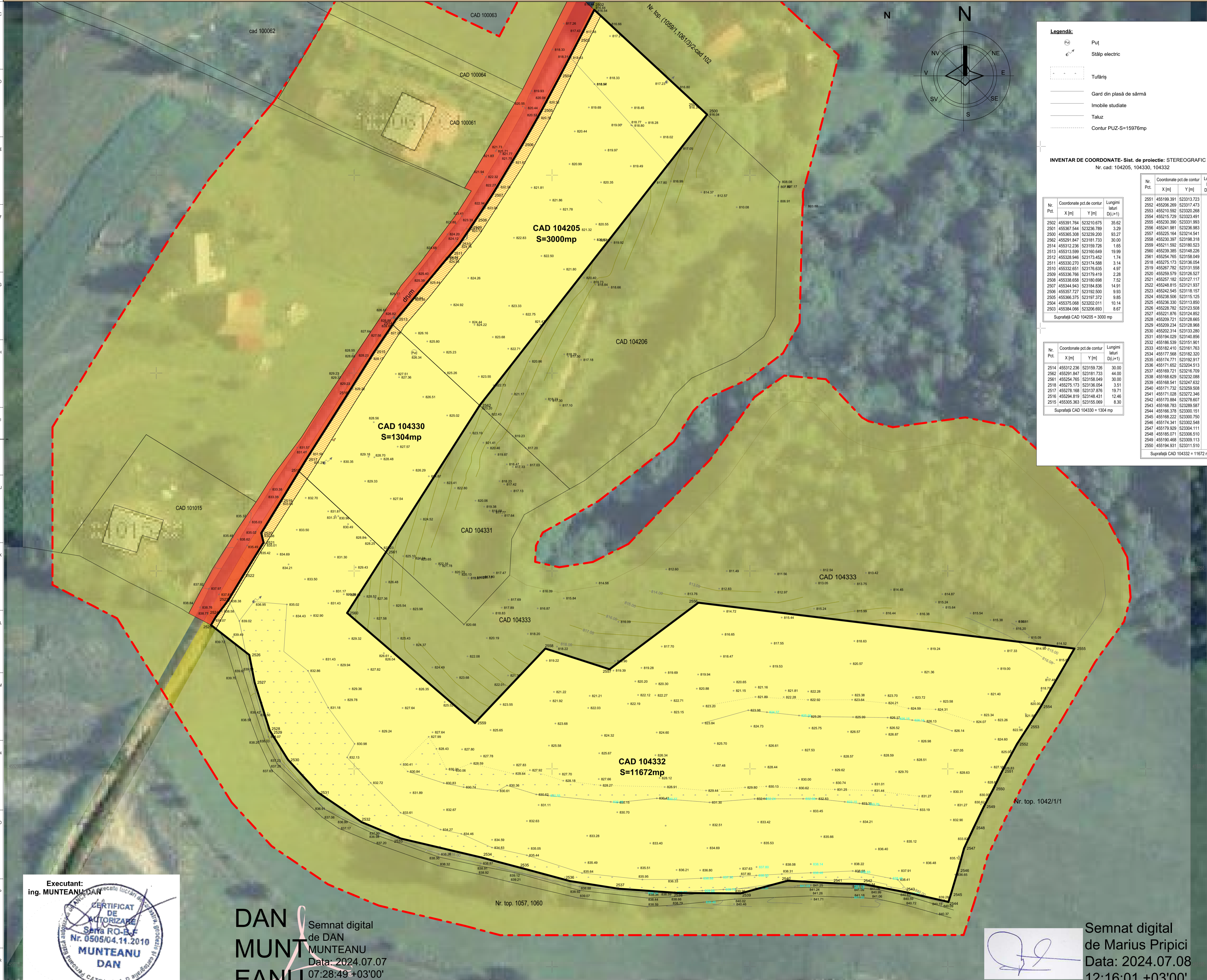
# P.U.Z.

Plan urbanistic zonal

# CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNE DE CAZARE SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

# A-05 CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR

NR.CAD.104332, NR.CAD.104330, NR.CAD.104205 - SAT POIANA MARULUI, COM. POIANA MARULUI, JUD. BRASOV



**Legendă:**

- Puț
- Stâlp electric
- Tufâș
- Gard din plasă de sârmă
- Imobile studiate
- Taluz
- Contur PUZ-S-1597mp

**INVENTAR DE COORDONATE-Sist. de proiectie: STEREOGRAFIC 70**  
Nr. cad: 104205, 104330, 104332

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latut	
	X [m] Y [m]	D(±1)	
2501	455199.391	523313.723	7.83
2502	455206.269	523171.473	5.15
2503	455210.992	523320.268	6.08
2504	455215.729	523323.691	16.95
2505	455220.390	523331.993	95.71
2506	455234.981	523236.983	29.04
2507	455235.146	523214.541	17.95
2508	455230.397	523198.318	25.89
2509	455231.552	523180.523	42.81
2510	455232.385	523148.236	19.25
2511	455234.765	523158.049	30.00
2512	455230.270	523174.588	3.14
2513	455233.691	523178.835	4.87
2514	455236.786	523179.419	2.28
2515	455236.696	523180.098	7.52
2516	455234.941	523184.936	14.91
2517	455237.727	523192.500	9.93
2518	455236.375	523197.372	8.85
2519	455235.068	523202.911	10.14
2520	455234.066	523206.693	8.67

Suprafață CAD 104205 = 3000 mp

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latut	
	X [m] Y [m]	D(±1)	
2521	455199.391	523173.452	30.00
2522	455202.745	523182.320	10.96
2523	455177.568	523182.320	12.35
2524	455177.568	523182.320	10.96
2525	455177.568	523182.320	12.35
2526	455177.568	523182.320	10.96
2527	455177.568	523182.320	12.35
2528	455177.568	523182.320	10.96
2529	455177.568	523182.320	12.35
2530	455177.568	523182.320	10.96
2531	455177.568	523182.320	12.35
2532	455177.568	523182.320	10.96
2533	455177.568	523182.320	12.35
2534	455177.568	523182.320	10.96
2535	455177.568	523182.320	12.35
2536	455177.568	523182.320	10.96
2537	455177.568	523182.320	12.35
2538	455177.568	523182.320	10.96
2539	455177.568	523182.320	12.35
2540	455177.568	523182.320	10.96
2541	455177.568	523182.320	12.35
2542	455177.568	523182.320	10.96
2543	455177.568	523182.320	12.35
2544	455177.568	523182.320	10.96
2545	455177.568	523182.320	12.35
2546	455177.568	523182.320	10.96
2547	455177.568	523182.320	12.35
2548	455177.568	523182.320	10.96
2549	455177.568	523182.320	12.35
2550	455177.568	523182.320	10.96

Suprafață CAD 104330 = 1304 mp

**BILANT TERITORIAL GENERAL - NR.CAD.104205, NR.CAD.104330, NR.CAD.104332**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. MAXIM PROPUȘ REGLAMENTAT = 10%			
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. MAXIM PROPUȘ REGLAMENTAT = 0.2			
		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 0,15			
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)	
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	800	5	
			247	1,5	
			442,70	2,8	
			753,40	4,7	
<b>Total suprafata teren</b>		<b>15.976</b>	<b>100</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>

**NR. CAD. 104332, 11672 mp**

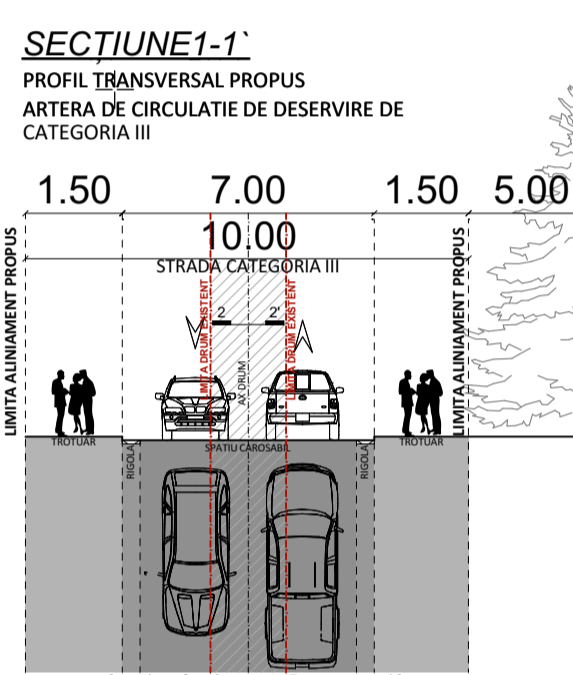
BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. MAXIM PROPUȘ REGLAMENTAT = 10%			
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. MAXIM PROPUȘ REGLAMENTAT = 0.2			
		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 0,15			
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)	
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	192	1,48	
			75,50	0,6	
			643	5,5	
			11,82	0,07	
<b>Total suprafata teren</b>		<b>11672</b>	<b>100</b>	<b>11672</b>	<b>100</b>

**NR. CAD. 104330, 3000 mp**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. MAXIM PROPUȘ REGLAMENTAT = 10%			
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. MAXIM PROPUȘ REGLAMENTAT = 0.2			
		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 0,15			
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)	
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	300	10	
			192	6,4	
			255,50	8,5	
			100,40	3,3	
<b>Total suprafata teren</b>		<b>3000</b>	<b>100</b>	<b>3000</b>	<b>100</b>

**NR. CAD. 104332, 1304 mp**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. MAXIM PROPUȘ REGLAMENTAT = 10%			
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. MAXIM PROPUȘ REGLAMENTAT = 0.2			
		C.U.T. PROPUȘ REZULTAT = 0,15			
		Rh max. = P+1+M, H max cornișă = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ		
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)	
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	0,00	-	
			0,00	-	
			121,50	9,3	
			0,00	-	
<b>Total suprafata teren</b>		<b>1304</b>	<b>100</b>	<b>1304</b>	<b>100</b>



**LEGENDA:**

- LIMITE:**
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
- CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR**
- DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL;
  - PROPRIETATE PRIVATA CE SE VA CEDA DOMENIULUI PUBLIC;
  - PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SI SAU JURIDICE

Executant:  
ing. MUNTEANU DAN

CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Sena RO-B.F.  
Nr. 0505/04.11.2010  
MUNTEANU DAN

DAN Munteanu  
Semnat digital de DAN MUNTEANU  
Data: 2024.07.07  
07:28:49 +03'00'

de Marius Pripici  
Data: 2024.07.08  
12:16:01 +03'00'

EXPERT VERIFICATOR SPECIFICATIE	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA "ADRIAN V. LASCAR", CIF 31233740 Sediu social: Str. Dorobani nr. 45, mun. Calarasi, jud. Calarasi	BENEFICIAR: VEZEANU CONSTANTIN, MANEA ANDREEA SI SOTUL NICU DAVID LAURENTIU	NR. PROIECT 1223/2024
SEMNTURA	SEMNTURA	SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT: arh. Adrian V. Lascar	PROIECTAT: arh. Adrian V. Lascar	DESENAT: arh. Adrian V. Lascar	DATA: 2024
DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN			CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR A-05

# P.U.Z. Plan urbanistic zonal

# CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNE DE CAZARE SI ANEXE GOSPODARESTI, BRANSAMENTE UTILITATI SI IMPREJMUIRE TEREN

# A-06 POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

NR.CAD.104332, NR.CAD.104330, NR.CAD.104205 - SAT POIANA MARULUI, COM. POIANA MARULUI, JUD. BRASOV



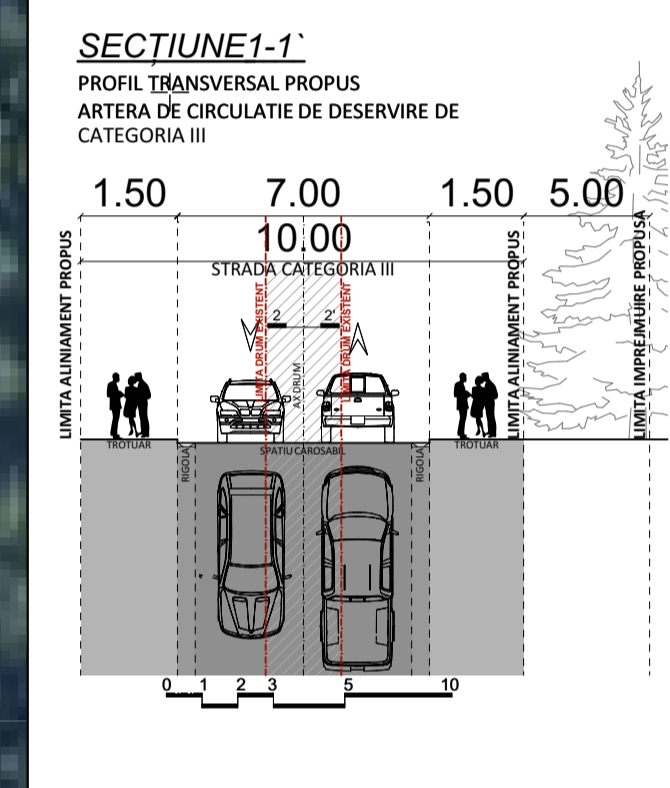
**INVENTAR DE COORDONATE- Sist. de proiectie: STEREOGRAFIC 70**  
Nr. cad: 104205, 104330, 104332

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latut	
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	D(±1)
2501	455199.391	523313.723	7.83
2502	455206.269	52317.473	5.15
2503	455210.990	52330.268	6.08
2504	455215.720	52332.691	16.95
2505	455220.390	52331.993	95.71
2506	455241.981	52326.983	29.04
2507	455228.166	52324.541	17.95
2508	455230.397	52318.216	25.89
2509	455211.552	52318.523	42.81
2510	455238.385	523148.206	19.25
2511	45524.765	523158.049	30.00
2512	45520.270	523174.588	3.14
2513	45523.621	523178.835	4.87
2514	45526.795	523179.419	2.28
2515	45528.696	523180.098	7.52
2516	45534.941	523184.936	14.91
2517	45537.727	523192.500	9.93
2518	45536.375	523197.372	8.85
2519	45535.096	523202.011	10.14
2520	45534.066	523206.693	8.67

Suprafata CAD 104205 = 3000 mp

**BILANT TERITORIAL GENERAL - NR.CAD.104205, NR.CAD.104330, NR.CAD.104332**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUIS			
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. MAXIM PROPUIS REGLAMENTAT = 10%			
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. MAXIM PROPUIS REGLAMENTAT = 0.2			
		C.U.T. PROPUIS REZULTAT = 0,15			
		Rh max. = P+1+M, H max cornisa = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS		
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)	
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	800	5
			Zona ocupata de cladiri	247	1,5
			Zona alei (platforme/terase) [locosca/trouare	442,70	2,8
			Extindere strazi/ trouare pe terenul studiat	753,40	4,7
		Circulatii pe amplasament (trouare, carosabile, alei acces) (in afara edificabilului)	13.732,90	86	
<b>Total suprafata teren</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>15.976</b>	<b>100</b>



**NR. CAD. 104205, 3000 mp**

BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUIS			
P.O.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		P.O.T. MAXIM PROPUIS REGLAMENTAT = 10%			
C.U.T. EXISTENT REGLAMENTAT = -		C.U.T. MAXIM PROPUIS REGLAMENTAT = 0.2			
		C.U.T. PROPUIS REZULTAT = 0,15			
		Rh max. = P+1+M, H max cornisa = 8,00 m			
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS		
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)	
Teren extravilan - fara reglementari de urbanism	0	0	Zona locuinte, structuri de primire turistica si anexe gospodaresti	100	4,98
			Zona ocupata de cladiri	102	10,8
			Zona alei (platforme/terase) [locosca/trouare	70,90	6,8
			Extindere strazi/ trouare pe terenul studiat	945	9,5
		Circulatii pe amplasament (trouare, carosabile, alei acces) (in afara edificabilului)	10.264	61,8	
		Spatii verzi	1.167,20	10,9	
<b>Total suprafata teren</b>	<b>1197,20</b>	<b>100</b>	<b>Total suprafata teren</b>	<b>11.672,90</b>	<b>100</b>

### LEGENDA:

- LIMITE:**
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA TEREN CE A GENERAT PUZ
  - ALINIAMENT PROPUIS
  - LIMITA EDIFICABIL MAXIM PROPUIS
  - REGIM DE ALINIERE PROPUIS
- CIRCULATII SI ACCESE:**
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE
  - CIRCULATII PIETONALE PROPUSE (PROFIL 1-1')
  - CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE (PROFIL 1-1')
  - CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE (PE TERENUL PROPRIETATE PRIVATA)
  - ACCES CAROSABIL PROPUIS
  - ACCES PIETONAL PROPUIS
  - PLATFORMA GUNOI
  - SPATIU VERDE
  - CONSTRUCTIE PROPUISA
  - COPACI PROPUISI

Executant: ing. MUNTEANU DAN  
CERTIFICAT DE AUTORIZARE  
Sena RO-B.F.  
Nr. 0505/04.11.2010  
MUNTEANU DAN  
Iulie 2024

DAN MUNTEANU  
Semnat digital de DAN MUNTEANU  
Data: 2024.07.07  
07:28:49 +03'00'

SEMNTATURA  
Semnat digital de Marius Pripici  
Data: 2024.07.08  
12:16:01 +03'00'

EXPERT VERIFICATOR SPECIFICATIE		BENEFICIAR: VEZEANU CONSTANTIN, MANEA ANDREEA SI STANTUL NICIA DAVID LAURENTIU	NR. PROIECT: 1223/2024
SEF PROIECT:	arh. Adrian V. Lascăr	SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT:	arh. Adrian V. Lascăr	DATA: 2024	POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA A-06
DESENAT:	arh. Adrian V. Lascăr		