

19.03.2025 1490

## ANUNȚ DE INTENȚIE

- în baza Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010 -

|                      |                                                                                                             |                                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Referitor la:</b> | P.U.Z. "Construire unități de cazare, restaurant și dotări aferente"                                        |                                                                             |
| <b>Etapă:</b>        | Consultarea și implicarea publicului – Etapa pregătitoare                                                   |                                                                             |
| <b>Amplasament:</b>  | Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, Numere Cadastrale 104098 și 104099                                   |                                                                             |
| <b>Beneficiar:</b>   | Vitalie Railean                                                                                             |                                                                             |
| <b>Proiectant:</b>   | Planning Cities S.R.L., urb. Anamaria Mohan<br>Date de contact: +40721.278.838, ana.mohan@planningcities.ro |                                                                             |
| <b>Argumentare</b>   | Suprafețe parcele:                                                                                          | 3.540 mp (NC 104098) și 2.159 (NC 104099) - Total 5.699 mp;                 |
|                      | Funcțiune propusă:                                                                                          | Restaurant și dotări aferente (NC 104098) și unități de cazare (NC 104099); |
|                      | Regim maxim de înălțime propus:                                                                             | P+1E (NC 104098), P+M (NC 104099);                                          |
|                      | Înălțime maximă propusă:                                                                                    | 7 m la cornișă;                                                             |
|                      | Procent maxim de ocupare (POT):                                                                             | 30%;                                                                        |
|                      | Coeficient maxim de utilizare (CUT):                                                                        | 0,6 (NC 104098), 0,5 (NC 104099);                                           |

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA DEFINITIVĂRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE ȘI OBȚINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE.

Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei Poiana Mărului prin Compartimentul De Urbanism.

Observațiile și propunerile pot fi transmise în termen de 25 zile, astfel:

- în format electronic, pe adresa de email la Primăriei Poiana Mărului: urbanismpoianamarului@yahoo.com,
- prin poștă, la adresa instituției - Str. Principală nr. 189, Comuna Poiana Marului, Județul Brașov, cod poștal 507160;
- prin registratură, la sediul instituției.

Data: 19.03.2025

Proiectant:



Planning Cities SRL  
Urb. Anamaria Mohan

*Handwritten signature*

PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

Data anunțului: 19.03.2025

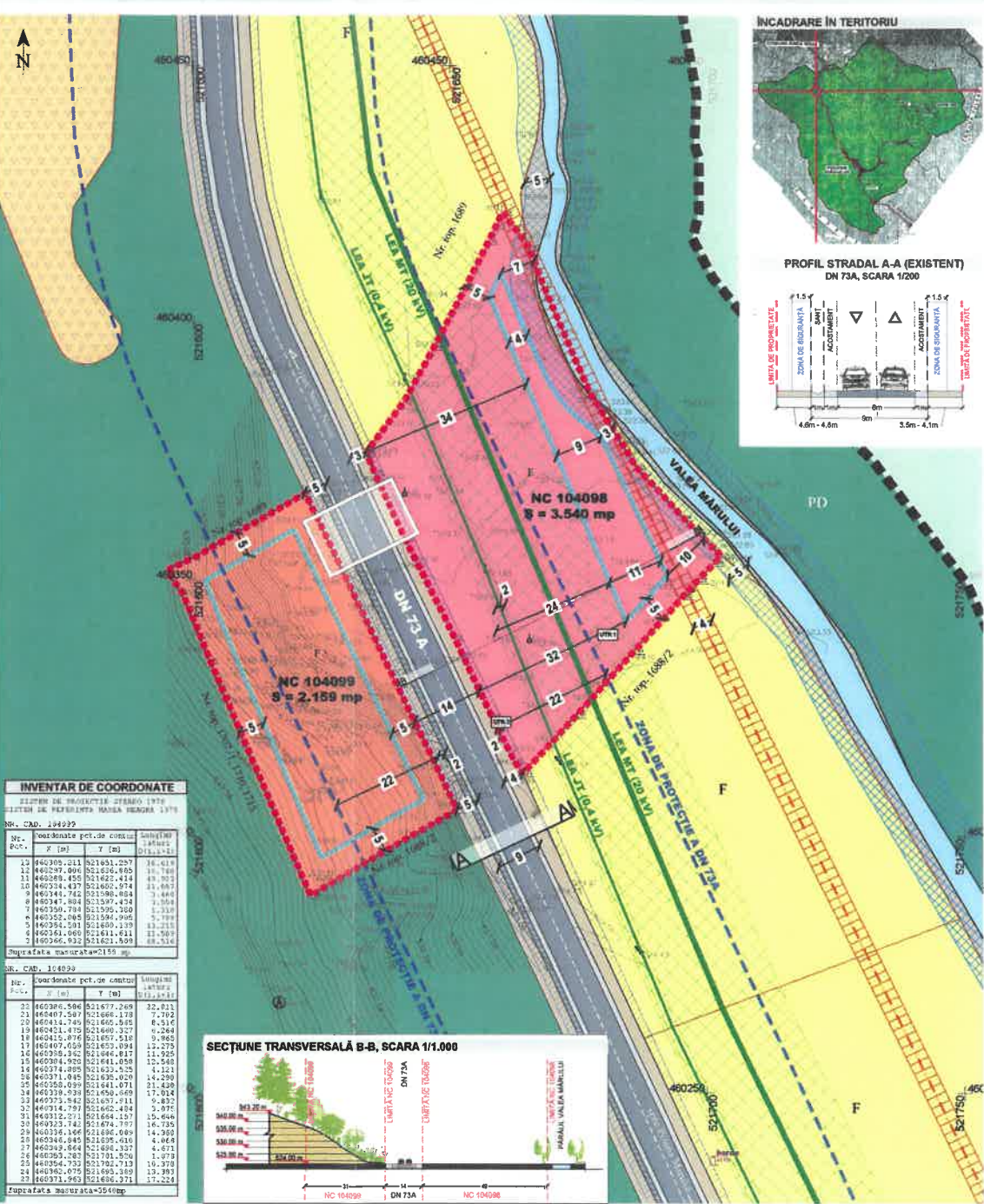
INTENȚIE DE ELABORARE  
PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE:

**Amplasament:** Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului,  
Numere cadastrale 104098 și 104099;  
**Suprafețe parcele:** 3.540 mp (NC 104098) și 2.159 (NC 104099)  
- Total 5.699 mp;  
**Funcțiune propusă:** Restaurant și dotări aferente (NC 104098) și  
unități de cazare (NC 104099);  
**Regim maxim de înălțime propus:** P+1E (NC 104098), P+M (NC 104099);  
**Înălțime maximă propusă:** 7 m la cornișă;  
**Procent maxim de ocupare propus (POT):** 30%;  
**Coeficient maxim de utilizare propus (CUT):** 0,6 (NC 104098),  
0,5 (NC 104099);

INIȚIATOR: VITALIE RAILEAN

PLAN URBANISTIC ZONAL



P.U.Z - CONSTRUIRE UNITĂȚI DE CAZARE, RESTAURANT ȘI DOTĂRI AFERENTE  
JUDEȚUL BRAȘOV, COMUNA POIANA MĂRULUI, NC 104098, NC 104099

PLANSĂ 04.01. REGLAMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

**LIMITE**

- Limita imobilelor care au generat P.U.Z. (limita de reglementare)
- Limita zonei studiate
- Limita terenurilor cu geometrii actualizate (conform Geoportal ANP/CI E-Terra)
- Limita imobilelor conform situației din teren și planului cadastral (trapez)
- Limită zonei construite (trupuri izolate)

**ZONE FUNCȚIONALE ÎN INTRAVILAN**

- Zone pentru restaurant și dotări aferente - propusă prin prezentul PUZ
- Zone pentru turism (unități de cazare) - propusă prin prezentul PUZ
- Locuințe individuale / zonă aferentă (în trupuri izolate existente)

**UTILIZAREA TERENURILOR ÎN EXTRAVILAN**

- Fânețe
- Arabil
- Pășuni
- Păduri
- Teren neproductiv (malul apei)
- Ape (Pârâul Valea Mărului)
- Circulații carosabile (DN 73A)
- Șanț
- Acostament

**REȚELE TEHNICO-EDILITARE**

- Linie electrică aeriană de medie tensiune (LEA MT) / de joasă tensiune (LEA JT)
- Traseu conductă distribuție gaze Patin - Podul Dâmboviței Dn 600

**RESTRIȚII TEHNICE**

- Zone de protecție LEA MT - 24 m și LEA JT - 1 m (conform Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - aprobată prin Ordinul ANRE nr. 238/2019)
- Zone de protecție a conductelor distribuție gaze - 2 m
- Zone de protecție a pârâului - 5 m (conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa nr. 2)
- Zone de siguranță a DN 73A - 1,5 m (conform OUG nr. 43/1997, Anexa nr. 1, lit. a)
- Limita zonei de protecție a DN 73A - 22 m de la marginea exterioră a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului (conform OUG nr. 43/1997, Anexa nr. 1, lit. d)

**NOTĂ:** OUG nr. 43/1997, Art. 17, alin 2 prevede: *Zonele de protecție din jurul gospodăriilor persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu excepția celor care, prin activitatea lor, nu pot fi considerate periculoase din punct de vedere al securității și al siguranței publice, sunt delimitate prin planșă de protecție și de siguranță care se va înscrice în categoria construcțiilor care vor proteja drumul sau derulării traficului. Prin dimensiunile, utilizarea și modul lor de amplasare, acestea nu vor produce înălțarea drumului și nici nu vor împiedica vizibilitatea pe drum. Prin urmare, unitățile de cazare se propun a fi amplasate în zona de protecție a DN 73A, cu avizul administrației drumului - CNAIR.*

**REGLAMENTĂRI URBANISTICE**

- Edificabil propus
- Acces parcele - Zonă care se va detalia prin-o documentație de specialitate - studiu privind accesul pe ambele parcele

**PREVEDERI URBANISTICE**

| Nr. cad. | UTR | Zone funcțională                  | POT max | CUT max | Rh max | H max            |
|----------|-----|-----------------------------------|---------|---------|--------|------------------|
| 104098   | 2   | Restaurant și dotări aferente     | 30%     | 0,6     | P+1    | 7 m (la cornișă) |
| 104099   | 2   | Unități de cazare (tip "A-frame") | 30%     | 0,5     | P+M    | 7 m (la cornișă) |

**NOTĂ:** POT-ul maxim care poate fi atins în configurația actuală, luând în calcul înălțimea din plan, este de 18%. În situație în care LEA MT va fi deplasat sau înălțat, POT poate fi majorat până la 30%. Acest lucru se va desfășura pe parcursul procedurii de avizare a PUZ, la obținerea avizului DEER.

**UTILIZAREA TERENULUI**

| Utilizarea terenului                                      | Existență |         | Propus    |         |
|-----------------------------------------------------------|-----------|---------|-----------|---------|
|                                                           | Suprafață | Procent | Suprafață | Procent |
| Suprafața construită                                      | /         | /       | 1.770 mp  | 15%     |
| Spații verzi                                              | /         | /       | 685 mp    | 60%     |
| Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3) | /         | /       | 177 mp    | 5%      |
| Circulații, alei de acces și alte amenajări minerale      | /         | /       | 708 mp    | 20%     |
| Teren extravilan (fânețe)                                 | 3.540 mp  | 100%    | 2.159 mp  | 100%    |
| Total                                                     | 3.540 mp  | 100%    | 3.540 mp  | 100%    |

**BILANȚ AL SUPRAFEȚELOR CU RESTRIȚIE DE CONSTRUIRE**

| Restricție                                                | NC 104098 - UTR 2 | NC 104099 - UTR 2 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Zone de protecție a LEA                                   | 1.838 mp          | /                 |
| Zone de protecție a conductelor de gaze                   | 115 mp            | /                 |
| Zone de protecție a pârâului                              | 259 mp            | /                 |
| Zone de siguranță                                         | 104 mp            | /                 |
| Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3) | 177 mp            | 108 mp            |
| Suprafață fără restricții                                 | 1.047 mp          | 949 mp            |
| TOTAL                                                     | 3.540 mp          | 1.599 mp          |

**PROIECTANT:** PLANING CITY S.R.L.  
Județul Brașov, Strada Principală nr. 189, satul Poiana Mărului, comuna Poiana Mărului, județul Brașov

**REZULTAT:** Planșă de protecție și de siguranță a construcțiilor care vor proteja drumul sau derulării traficului. Prin dimensiunile, utilizarea și modul lor de amplasare, acestea nu vor produce înălțarea drumului și nici nu vor împiedica vizibilitatea pe drum. Prin urmare, unitățile de cazare se propun a fi amplasate în zona de protecție a DN 73A, cu avizul administrației drumului - CNAIR.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI  
privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal  
În perioada .....19.03.2025..... - .....12.04.2025.....

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: (numele și prenumele, funcția): D-na Nicoleta Iubu - Arhitect-șef al Comunei Poiana Mărului  
adresa: Strada Principală nr. 189, satul Poiana Mărului, comuna Poiana Mărului; telefon 0368.008.176; e-mail: urbanismpoianamarului@yahoo.com

Observațiile sunt necesare în vederea: emiterii Avizului de Oportunitate

Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului: a. Etapa pregătitoare; b. Etapa elaborării propunerilor; c. Etapa aprobării.