F4 - Cerere pentru emiterea avizului de oportunitate

Către PRIMARUL COMUNEI POIANA MĂRULUI
Nr. 01 din 12.03.2025

1991
19.03.2025

CERERE
pentru emiterea avizului de oportunitate

~~Subsemnatul~~[1] / Subscrisa **PLANNING CITIES S.R.L.**, (prin reprezentant urb. ANAMARIA MOHAN în calitate de administrator), număr de ordine în Registrul Comerţului: J40/6394/2023, având CUI 47927918, cu ~~domiciliul~~/sediul[2] în judeţul Braşov, municipiul Braşov, Strada Ecaterina Varga nr. 4, telefon 0721.278.838, e-mail ana.mohan@planningcities.ro,

în calitate de proiectant şi reprezentant al d-lui **VITALIE RAILEAN**, identificat cu cartea de identitate seria RK, nr. 135211,

în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru[3] ....., generat de imobilul[4] .....

Anexez la prezenta cerere:

a) Certificatul de urbanism nr. 68 din 04.11.2024 emis de Primăria Comunei poiana Mărului (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului - teren şi/sau construcţii / extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi 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 investiţiei/operaţiunii propuse;
- indicatorii propuşi;
- modul de integrare a investiţiei/operaţiunii propuse în zonă;
- prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă;
- categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale.

c.2) piese desenate:
- încadrarea în zonă;
- plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
- conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor.

d) Chitanţa de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate

Semnătura**)
.....

Societatea Comercială PLANNING CITIES S.R.L. București - România

[1] Numele şi prenumele solicitantului:
- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum şi a calităţii solicitantului în cadrul firmei.

[2] Adresa solicitantului:
- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

[3] Denumirea investiţiei/operaţiunii propuse.

[4] Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obţinerea avizului de oportunitate.

*) Se completează, după caz:
- Preşedintele Consiliului Judeţean .....;
- Primarul municipiului Bucureşti;
- Primarul municipiului .....;
- Primarul oraşului .....;
- Primarul comunei .....

**) Se va înscrie în clar numele solicitantului:
- pentru persoană fizică: numele şi prenumele acesteia;
- pentru persoană juridică: numele şi prenumele reprezentantului acesteia, şi se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ştampila persoanei juridice.

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 7531 din 04.11.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 68 Din 04.11.2024
în scopul
ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE UNITĂŢI DE CAZARE, RESTAURANT ŞI DOTĂRI AFERENTE

Ca urmare a cererii adresate de **RAILEAN VITALIE** cu domiciliul în municipiul Bucureşti, sectorul 3, str. Căuzaşi, nr. 38 casă, bloc corp B, scara -, etaj 1, ap. 6 **prin reprezentant legal Mohan Anamaria în calitate de administrator al SC Planning Cities S.R.L în calitate de proiectant** cu sediul în municipiul Bucureşti, sector 2, str.Păstorului, nr. 2, bl. 4, sc. A, et.2, ap.-, cod postal -, tel. 0721278838, e-mail: anamohan13@gmail.com, înregistrată la nr. 7531 din 2024-10-28.

Pentru imobilele - terenuri ~~şi construcţii~~ - situate în judeţul Brasov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. –, nr. - sau identificate prin Extrase de Carte Funciară: C.F. nr.104098 Poiana Mărului, nr. cadastral 104098 şi C.F. nr.104099 Poiana Mărului, nr. cadastral 104099.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Judeţean Braşov nr. 110/23.12.99 si HCL Poiana Mărului nr 56/2019.

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

1 Situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia:
Imobilul teren cu nr. cadastral 104098 în suprafaţă totală de 3540 mp din acte **se află extravilanul Comuna Poiana Mărului**, conform PUG aprobat şi Extras de Carte Funciară;
Imobilul teren cu nr. cadastral 104099 în suprafaţă totală de 2159 mp din acte **se află extravilanul Comuna Poiana Mărului**, conform PUG aprobat şi Extras de Carte Funciară;

2 Natura proprietăţii sau titlul asupra imobilului, conform extras CF:
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104098 în suprafaţă totală de 3540 mp din Carte Funciară 104098 Poiana Mărului, aparţine proprietarului: **RAILEAN VITALIE, cetăţean român – căsătorit cu RAILEAN ECATERINA, cetăţean român,** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104098 Poiana Mărului.
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104099 în suprafaţă totală de 2159 mp din Carte Funciară 104099 Poiana Mărului, aparţine proprietarului: **RAILEAN VITALIE, căsătorit cu RAILEAN ECATERINA,** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104099 Poiana Mărului.

3 Servituţile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemţiune, zona de utilitate publică: nu este cazul

4 Restrictii/Regim special instituit: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Destinaţia stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate:
Imobil teren cu nr. cadastral 104098 în suprafaţă totală de 3540 mp are destinaţia teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat.
Imobil teren cu nr. cadastral 104099 în suprafaţă totală de 2159 mp are destinaţia teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat.
2. Folosinţa actuală:
Imobil teren identificat cu nr. cadastral 104098 în suprafaţă totală de 3540 mp din acte are categorie de folosinţă *fâneaţă.*

Imobilul teren cu nr. cadastral 104098 este liber de construcţii conform Extras de Carte Funciară.
Imobil teren identificat cu nr. cadastral 104099 în suprafaţă totală de 2159 mp din acte are categorie de folosinţă *fâneaţă*.
Imobilul teren cu nr. cadastral 104099 este liber de construcţii conform Extras de Carte Funciară.

3. Reglementari fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local / judetean cu privire la zona în care se află imobilul: nu este cazul.

3 . REGIMUL TEHNIC

Se solicită certificat de urbanism în scop **ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE UNITĂŢI DE CAZARE, RESTAURANT ŞI DOTĂRI AFERENTE**

1. Informaţii extrase din documentaţiile de urbanism şi regulamentele de urbanism aferente, din planul cadastral deţinut de OCPI ori din planurile de amenajare a teritoriului, după caz:

i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

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

Funcţiuni admise cu condiţionări şi funcţiuni interzise:

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

- lucrări de utilitate publică de interes national 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 şi completările ulterioare;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

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

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:

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

Proprietatea terenurilor :

La această dată (2024) terenurile sunt:

- proprietatea persoanelor juridice

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

Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:

„(1) Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole."

2. Obligaţii/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiţiei:

Terenuri extravilane – fără reglementări urbanistice.

3. Echiparea cu utilităţi existente şi referinţe cu privire la noi capacităţi prevăzute prin studiile şi documentaţiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicaţii, transport urban etc.);

Este asigurată echiparea tehnico-edilitară cu: electricitate.

4. Circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor şi proiectelor anterior aprobate;

Accesul la imobilul teren cu nr cadastral 104098 se face din drumul naţional DN73A.

Accesul la imobilul teren cu nr cadastral 104099 se face din drumul naţional DN73A.

Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente:

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

2. - Regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente;

- Retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine;
- Elemente privind volumetria şi/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum şi alte prevederi extrase din documentaţii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- Înălţimea maximă admisă pentru construcţiile noi (totală, la cornişă, la coamă, după caz) şi caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât şi în dimensiuni reale (metri);
- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) şi coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT), raportate la suprafaţa de teren corespunzătoare zonei de parcele care face obiectul solicitării;
- Dimensiunile şi suprafeţele minime şi/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);

3. Echiparea cu utilităţi existente şi referinţe cu privire la noi capacităţi prevăzute prin studiile şi documentaţiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicaţii, transport urban etc.);

4. Circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor şi proiectelor anterior aprobate.

În vederea obţinerii Avizului de oportunitate se vor studia: modul de asigurare al acceselor, modul de asigurare al utilităţilor, parcajele, circulaţiile auto şi pietonale până la un drum public.

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

Conform **art. 32, alin. (3)** din **Legea 350/2001** – cu actualizările şi 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 investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;
b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare al acceselor şi al utilităţilor.

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

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

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

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

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

a) etapa pregătitoare – anunţarea intenţiei de elaborare;
b) etapa de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare;
c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
d) elaborarea propunerii finale, care include toate observaţiile avizatorilor şi care se supune procedurii de transparenţă decizională, se face conform Legii 52/2003 – privind transparenţa decizională şi Legii 544/2001 – privind liberul acces la informaţiile de interes public.

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

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

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obţinerii acordurilor si avizelor legale, prin HCL.

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

a) existenţa unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condiţiilor de salubritate minimă;

b) prezenţa unor vestigii arheologice. Autorităţile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricţii prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanţator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;

c) existenţa riscului de încălcare a normelor de protecţie a mediului;

d) existenţa riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute şi protejate potrivit legii;

e) existenţa riscurilor naturale de inundaţii sau alunecări de teren;

f) evidenţierea unor riscuri naturale şi/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentaţiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

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

Autorizaţia de construire pentru lucrările de bază se va elibera numai după asigurarea accesului şi utilităţilor corespunzătoare P.U.Z. aprobat, sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiţia de bază.

După aprobarea documentaţiei de urbanism, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, se va solicita un nou certificat de urbanism.

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Prezentul Certificat de Urbanism **poate fi utilizat/** ~~**nu poate fi utilizat**~~ în scopul declarat **ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE UNITĂŢI DE CAZARE, RESTAURANT ŞI DOTĂRI AFERENTE pentru/întrucât***: cererea /solicitarea se încadrează în documentaţia de urbanism PUG aprobată.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizaţie de construire/desfiintare si nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţie.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/ de desfiinţare - solicitantul se va adresa autoritatilor competentepentru protecţia mediului:

Agenţia pentru Protecţia Mediului Braşov, str. Politehnicii, nr.3, Braşov

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva E1A) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11 /CE si prin Directiva Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legătură cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decidă, după caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investiţiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procerdura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protecţia mediului Stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării obtiunilor publicului si al formulări unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei in acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protecţia mediului in vederea evaluării iniţiale a investiţiei si a stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protecţia mediului.

In situaţia in care autoritatea competenta pentru protecţia mediului Stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autoritatii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

In situaţia in care. după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţa la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autoritatii administraţiei publice competente

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E ☒ **PUZ** ☐ PUD

☐ *Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC* ☒ ***Avize solicitate pentru P.U.Z.***

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructură

☒ **alimentare cu apă - Primăria Poiana Mărului**
☒ **canalizare - Primăria Poiana Mărului**
☒ **alimentare cu energie electrică -Electrica SA**
☐ alimentare cu energie termică
☒ **gaze naturale - Distrigaz**
☒ **telefonizare - Orange**
☒ **salubritate – Primăria Poiana Mărului**
☐ transport urban

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Alte avize/acorduri
☒ **Aviz/acord admin. drum branşamente utilităţi – DRDP Braşov-CNAIR**

Altele (avize amplasament)
☒ **Garda Forestieră Braşov şi după caz, Ocolul Silvic de apartenenţă**
☒ **Transgaz SA**
☒ **DRDP Braşov-CNAIR**

d2) Avize şi acorduri privind
☒ **securitatea la incendiu – ISU Braşov**
☒ **protecţia civilă – ISU Braşov**
☒ **sănătatea populaţiei – Direcţia de Sănătate Publică Braşov**
☒ **protecţia mediului – A.P.M. Braşov**
☐ Direcţia Sanitar Veterinară şi Siguranţa Alimentelor

d3) Avizele/acordurile specifice administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
☒ **Gospodărirea Apelor – SGA Braşov**
☒ **A.N.I.F;**
☒ **M.A.D.R. – Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Braşov**
☒ **Ministerul Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului Naţional – Direcţia de cultură Braşov**
☒ **Ministerul Turismului – Autoritatea Naţională pentru Turism**
☒ **Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.**
☒ **Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.**
☒ **Aviz Consiliul Judeţean Braşov**

d4) Studii de specialitate
☒ **P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal elaborat, avizat şi aprobat conform legislaţiei în vigoare; conţinutul şi modul de elaborare şi prezentare vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/N/2000;**
☒ **Studiu topografic vizat O.C.P.I.;**
☒ **Studiu geotehnic – verificat la cerinta Af;**
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia 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 (douăzecişipatru) luni de la data emiterii.

Primar,
Alexandru Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel Popa

L.S.....

Arhitect şef,
arh. Nicoleta-Ioana Iubu

Taxa totală în valoare de 65 LEI a fost achitată astfel: 47 LEI a fost achitată conform ~~chitanţă~~/ OP seria ... nr. 821536990/73 din 28.10.2024 şi 18 LEI a fost achitată conform chitanţă/ ~~OP~~ seria BV nr. 202405578 din 04.112024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta data de .....

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de..... până la data de.....
După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar, Secretar,

....

Întocmit

L.S..... .....

Şef serviciu .....
Întocmit .....
Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de.....lei, conform chitanţei/OP nr.....din.....
Transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

BORDEROU

- Cerere

- Carte de identitate Railean Vitalie
- Procură pentru Planning Cities SRL

- Certificat de Urbanism nr. 68 / 04.11.2024

- Anunț de intenție din 19.03.2025;
- Panou de informare a publicului (format A3);
- Poze cu panoul amplasat pe teren.

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ:

PIESE SCRISE:
- **Volumul I** – Memoriu de prezentare;

PIESE DESENATE:
- **04.01.** Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, scara 1/1.000;
- **04.01.** Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, scara 1/500;
- **04.02.** Restricții și constrângeri, zone de protecție și de siguranță, scara 1/1.000;
- **04.03.** Plan de mobilare urbanistică, scara 1/1.000;

Proiectant:
PLANNING CITIES S.R.L.
J40/6394/2023, CUI 47927918

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru
PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE UNITĂȚI DE CAZARE, RESTAURANT ȘI DOTĂRI AFERENTE

Amplasament: Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului,

Numere cadastrale 104098 și 104099

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Număr proiect: 06 - 2024

Faza de proiectare: Plan urbanistic Zonal

Proiectant,

PLANNING CITIES S.R.L.

2024 - 2025

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

COLECTIV DE ELABORARE / FOAIE DE SEMNĂTURI

Specialitatea	Colectiv de elaborare	Semnătura, ștampila
Urbanism	**PLANNING CITIES S.R.L.**	Societatea Comercială PLANNING CITIES S.R.L. București - România
	Urb. Dipl. Anamaria Mohan – Coordonator RUR Urb. Ana-Maria PASCU	RUR Anamaria-Mihaela I. MOHAN urbanist diplomat D3D20EG9 Urbanistilor din România Specialist cu drept de semnătura
Ridicare topografică	Ing. Pepine Ioan Iulian	
Studiu geotehnic	Rockware Utilities SRL Ing. Mihai Samoilă	

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE:

Volumul I – Memoriu de prezentare;

PIESE DESENATE:

01.01. Încadrarea în raport cu P.U.G. Comuna Poiana Mărului;

01.02. Încadrarea în zonă;

02.01. Izocrone – dotărilor turistice din zonă;

02.02. Distanțe rutiere

02.03. Fotomontaj – situația existentă;

02.04. Fotomontaj – situația existentă;

03. Situația existentă – disfuncționalități, scara 1/1.000;

04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, scara 1/1.000;

04.02. Restricții și constrângeri, zone de protecție și de siguranță, scara 1/1.000;

04.03. Plan de mobilare urbanistică, scara 1/1.000;

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

CUPRINS

CAPITOLUL I. INTRODUCERE 7
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI 7
1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.-ULUI 7
1.3. SURSE DOCUMENTARE 8
CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 12
2.1. EVOLUȚIA ZONEI 12
2.1.1. Date privind evoluția zonei 12
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității 12
2.1.3. Potențial de dezvoltare 13
2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU 14
2.2.1. Încadrarea la nivel macro-teritorial 14
2.2.2. Accesibilitate în teritoriu: 15
2.2.3 Încadrarea în localitate 15
2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL 16
2.3.1. Relieful 16
2.3.2. Hidrografia și hidrogeologia 17
2.3.3. Caracteristici geotehnice 19
2.3.4. Clima 19
2.4. CIRCULAȚIA 20
2.5. OCUPAREA TERENURILOR 21
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona studiată: 21
2.5.2. Riscuri naturale 21
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ 23
2.7. PROBLEME DE MEDIU 24
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI 25
CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 25
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 25
3.1.1. Ridicare topografică 25
3.1.2. Studiul geotehnic 25
3.1.3. Studiu pedologic 29
3.1.4. Studiu arheologic 29
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. 29
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 30

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI 31
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI 34
3.5.1. Funcțiuni. Prevederi urbanistice. Bilanț teritorial. 34
3.5.2. Retragerile față de limitele de proprietate 35
3.5.3. Spații verzi 36
3.5.5. Parcări 36
3.5.6. Fond clădit 37
3.5.7. Rețele edilitare 37
3.5.8. Modul de integrare a investiţiei / operaţiunii propuse în zonă 37
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 37
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI 37
3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări) 37
3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice 38
3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate 38
3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor 39
3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri 39
3.7.6. Gospodărirea apelor 39
3.7.7. Organizarea sistemelor de spații verzi 40
3.7.8. Valorificarea potențialului turistic și balnear 40
3.8. PLAN DE ACȚIUNE: Consecințe economice, categorii de costuri și etapizare 41
3.8.1. Categorii de costuri 41
3.8.2. Plan de acțiuni - Etapizare investiții propuse prin PUZ 41
3.8.3. Consecințe economice 44
CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE 45

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

LISTĂ TABELE:

Tabel nr. 1: Inventariere imobile reglementate prin PUZ 7
Tabel nr. 2: Tipuri de sol 28
Tabel nr. 3: Tipuri de constrângeri impuse de DN73A 32
Tabel nr. 4: Prevederi urbanistice 34
Tabel nr. 5: Bilanț teritorial 34
Tabel nr. 6: Suprafețe cu restricții 35

LISTĂ FIGURI:

Figura nr. 1: Imobile reglementate – nr. Cadastrale 104098 și 104099 7
Figura nr. 2: Izocrone – Dotări turistice din zonă (pe o rază de 5 km) 13
Figura nr. 3: Perspectivă aeriană asupra peisajului zonei 14
Figura nr. 4: Încadrarea în teritoriu 15
Figura nr. 5: Profil DN 73A (existent și menținut) 20
Figura nr. 6: Zona de protecție a pârâului Valea Mărului 22
Figura nr. 7: Fotografii cu LEA JT și LEA MT 23
Figura nr. 8: Zone de protecție ale LEA JT, LEA MT și magistrala de gaze 24
Figura nr. 9: Încadrarea în raport cu PUG Poiana Mărului 30
Figura nr. 10: Constrângeri ale DN73A, conform Ordonanței nr. 43/1997 33

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Studiu de oportunitate pentru P.U.Z. - Construire unități de cazare, restaurant și dotări aferente
Amplasament:	Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, numere cadastrale 104098 și 104099
Inițiator / Proprietar:	Railean Vitalie
Proiectant urbanism:	Planning Cities S.R.L.;
Data elaborării:	2024-2025

1.2. OBIECTIVUL P.U.Z.-ULUI

Prezentul P.U.Z. este elaborat pentru imobilele amplasate în extravilanul **comunei Poiana Mărului din Județul Brașov**, identificate astfel:

Tabel nr. 1: Inventariere imobile reglementate prin PUZ

Nr. Cad.	Suprafața	Categoria de folosință
104098	3.540 mp	Fâneață
104099	2.159 mp	Fâneață
Total	5.699 mp	

Figura nr. 1: Imobile reglementate – nr. Cadastrale 104098 și 104099

Sursa: Google Earth

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

Scopul PUZ-ului este de a introduce în intravilan cei 5.699 mp în vederea construirii unui restaurant cu dotări aferente pe parcela cu număr cadastral 104098 și a unor unități de cazare pe parcela cu nr. cadastral 104099. Așadar, prin documentația de urbanism de tip P.U.Z. se reglementează condițiile de prin care aceste operațiuni se vor putea realiza.

Planul Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism premergătoare obținerii Autorizației de construire.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista documentațiilor de urbanism, a studiilor şi proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Planul Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Poiana Mărului, aprobat prin HCJ Brașov nr. 110/99 și HCL Poiana Mărului nr. 56/1996 ;

Lista studiilor de fundamentare concomitent studiului:

- Studiul topografic;
- Studiu geotehnic;
- Studiu pedologic;
- Studiu arheologic;
- Documentația tehnică pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor;

Surse de informaţii utilizate:

- Documentaţia cadastrală a terenurilor reglementate;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obținute de la beneficiar;
- Surse web:
    - https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html
    - https://www.google.ro/maps/preview
    - booking.com

Baza topografică

- Planul topografic a fost realizat în sistemul de proiecție stereografic 1970 și sistemul de referință altimetric Marea Neagră 1975, actualizat pe baza măsurătorilor din teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I.

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

Metodologia utilizată:

- *«Ghidul privind metodologia de elaborare și continutul - cadru al planului urbanistic zonal»* aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000;
- *Regulamentul General de Urbanism* aprobat prin HGR nr. 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Documentația are la bază următoarele documentații de urbanism, planuri strategice și legi modificate şi completate ulterior:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- 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. 2701/30.12.2010;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;
- Normele tehnice privind seturile de date spaţiale aferente documentaţiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul MDLPA nr. 904/2023;
- Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Ordinul nr. 839/12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Precizări privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor aprobate prin Ordinul MLPAT nr. 34/1995;

- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 a îmbunătăţirilor funciare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Lista Monumentelor Istorice, aprobată cu OMC nr. 2828, publicată în Monitorul Oficial 113 bis/2016;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- O.U.G. nr. 34/2013 privind organizarea administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;

- Normele de igienă sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- H.G. nr. 1076/08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid metodologic privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de amenajare a teritoriului şi a planurilor de urbanism - Indicativ GM 008-2000;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;

- Norma specială privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobată prin H.G.R. nr. 930/11.08.2005;
- H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

- O.G.R. nr. 43/03.01.1997 privind regimul drumurilor, aprobată prin Legea nr. 81/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementarii tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- O.U.G. nr. 195/12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice;

- O.U.G. nr. 58/21.08.1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România;
- Norme metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism, aprobate prin Ordinul Ministerului Economiei nr. 65/10.06.2013;

- Codul Civil din 2009;
- Codul administrativ din 2019;
- Codul Silvic din 2025;

- Legea nr. 451/8.07.2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20/10/2000;

- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019;
- Normele tehnice pentru proiectarea şi execuţia conductelor de transport al gazelor naturale, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 118/2013;

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

- Metodologia pentru evaluarea condiţiilor de finanţare a investiţiilor pentru electrificarea localităţilor ori pentru extinderea reţelelor de distribuţie a energiei electrice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 36/2019;
- Legea nr. 6/1998 – Normativ pentru proiectarea şi executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- Normativ de proiectare şi executare a lucrărilor de alimentare cu apă şi canalizare a localităţilor nr. I 22/1999;
- SR 8591/ 1997 – Reţele edilitare subterane. Condiţii de amplasare;
- SR 1343-1/1995 – Determinarea cantităţilor de apă potabilă pentru localităţi;
- STAS 10859 – Canalizare. Staţii de epurare a apelor uzate din centrele populate;
- PE 101A/1985 – Instrucţiuni privind stabilirea distanţelor normate de amplasare a instalaţiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcţii (republicat în 1993);
- PE 104/1993 – Normativ pentru construcţia liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V;
- PE 106/1995 – Normativ pentru construcţia liniilor electrice de joasă tensiune;
- PE 125/1995 – Instrucţiuni privind coordonarea coexistenţei instalaţiilor electrice de 1 - 750 KV cu linii de telecomunicaţii;
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a reţelelor electrice de distribuţie publică;
- 1.RE-Ip-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalaţiile de iluminat public;
- 1.LI-Ip-5/1989 – Instrucţiuni de proiectare a încrucişărilor şi apropierilor LEA de MT şi JT faţă de alte linii, instalaţii şi obiective;

- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniştilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentaţiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania;
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniştilor din România nr. 475/2024 privind actualizarea tarifelor de exercitare a dreptului de semnătură;

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

CAPITOLUL II - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Date privind evoluția zonei

Până la reorganizarea administrativă din anul 1968, Poiana Mărului a funcționat ca o comună alcătuită dintr-un singur sat, Poiana Mărului. În urma reorganizării, i-au fost alăturate satele Șinca Nouă și Paltin, transformând-o într-una dintre cele mai mari comune din țară, cu o suprafață de 144 km pătrați. Începând cu anul 2002, odată cu reînființarea comunei Șinca Nouă, Poiana Mărului a revenit la statutul de comună cu un singur sat, respectiv satul Poiana Mărului[1].

Localitatea a fost atestată documentar în secolul XVI. Satul Poiana Mărului a făcut parte din domeniul lui Constantin Brâncoveanu, care l-a cumpărat în întregime de la boieri sau negustori. În 1708, Brâncoveanu le-a lăsat moştenire moşia celor patru fii ai săi.

În ultima perioadă localitatea s-a dezvoltat risipit, prin introducerea în intravilan unor trupuri punctuale, ca urmare a condițiilor impuse de cadrl natural cu declivități. Majoritatea gospodăriilor din trupurile izolate sunt izolate, fiecare având în jur propriul teren de folosință.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Ca așezare geografică, comuna se află în sud-vestul județului Brașov, ocupând bazinul izvoarelor pârâului Șinca la granița cu bazinul superior al Țării Bârsei, pe DN 73 A.

Zona din care imobilele reglementate fac parte a fost ocupată din cele mai vechi timpuri de păduri și fânețe. Actualul drum național DN 73A are rezonanță istorică, acesta asigurând legătura între Predeal și Șercaia. De-a lungul său au fost trasate între cele două sate (Poiana Mărului și Șinca Nouă) rețele edilitare importante, precum magistrala de gaz și LEA MT.

Cadrul natural specific zonei de munte, cu declivități semnificative și piscuri, a condus către o tipologie morfologică de construire a satului Poiana Mărului de tip **risipit** sau **împrăștiat**. Parcelarul este dispersat.

Din punct de vedere funcțional, se poate afirma că Poiana Mărului a devenit o așezare agro-turistică, dezvoltată în acest fel ca urmare a valorificării unor resurse turistice și de cadru natural.

Investiția se propune a se realiza într-o zona din extravilanul localității, dar în apropiere de trupuri de intravilan unde se regăsesc zone destinate locuirii, case de vacanță sau servicii turistice - pensiuni.

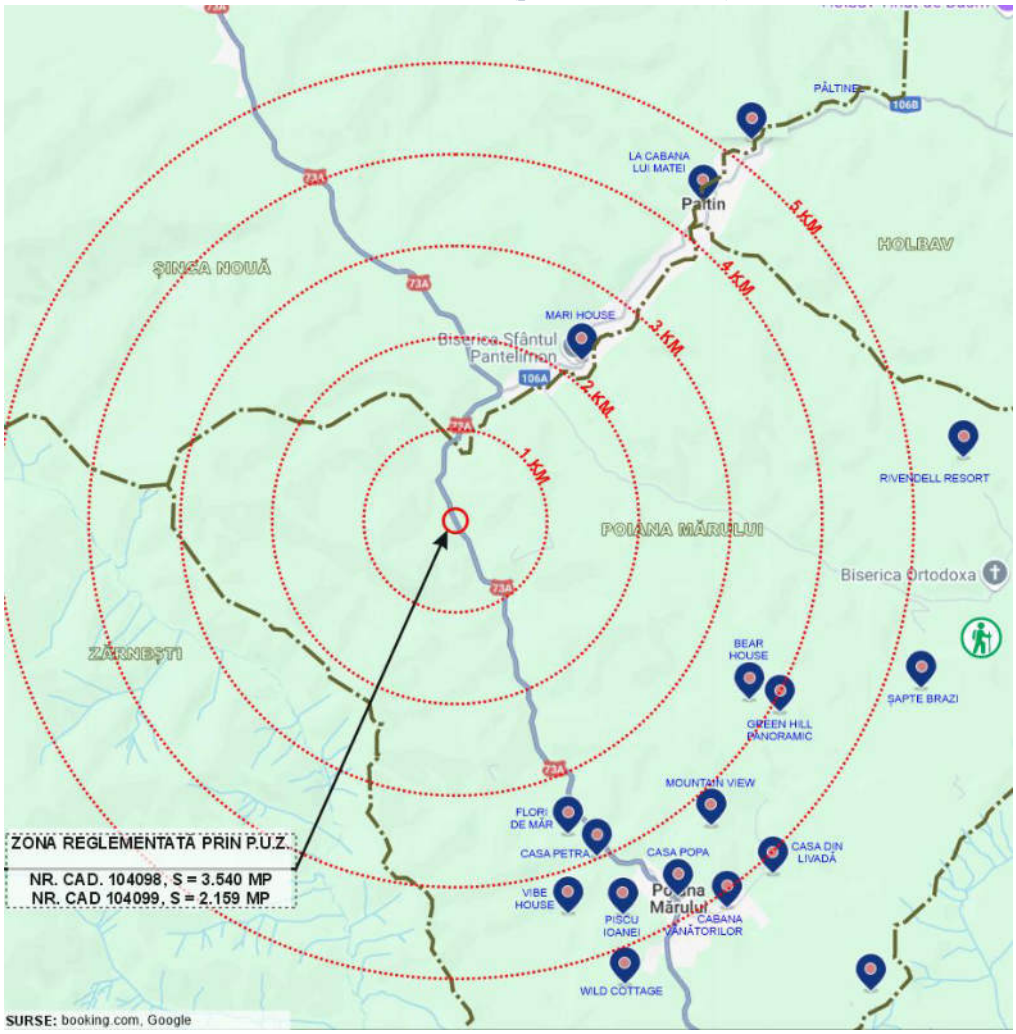
[1] https://primariapoianamarului.ro/despre-comuna/

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

2.1.3. Potențial de dezvoltare

Pe o rază de minimum 2 km în jurul amplasamentului studiat nu se regăsesc alte unități de cazare sau restaurante, pe raza comunei Poiana Mărului. Majoritatea de pe raza comunei Poiana Mărului sunt concentrate în satul cu același nume, la sud de zona studiată. Alte dotări turistice se regăsesc și în satul Paltinul din comuna Șinca Nouă, aflat la nord de zona studiată.

Figura nr. 2: Izocrone – Dotări turistice din zonă (pe o rază de 5 km)



Surse: booking.com, https://www.google.com/maps

Zona în care se află cele două imobile deține un potențial deosebit pentru dezvoltarea funcțiunilor propuse, acestea fiind susținute de accesul facil și cadrul natural valoros. Cu toate acestea, inserția noilor construcții se va realiza cu grija și atenția protejării peisajului natural, astfel încât să îl perturbe cât mai puțin. Diferite definiții ale *peisajului* apar în legislația românească, astfel:

"***Peisajul*** *desemnează o parte de teritoriu perceput ca atare de către populaţie, al cărui caracter este rezultatul acţiunii şi interacţiunii factorilor naturali şi/sau umani*" - Legea nr.

451/2002 pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenţa la 20 octombrie 2000;

O definiție similară regăsim și în OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice: "***Peisaj*** *- zona percepută de către populaţie ca având caracteristici specifice rezultate în urma acţiunii şi interacţiunii factorilor naturali şi/sau umani*"

Figura nr. 3: Perspectivă aeriană asupra peisajului zonei

Sursa: Google Earth

Restaurantul propus pe imobilul cu nr. cadastral 104098 va avea terasa deschisă către pârâul Valea Mărului și cadrul natural bogat din est, ferită de tranzitul de pe drumul național. Microferma de animale vine în completarea restaurantului, pentru animarea turiștilor, dar mai ales a copiilor. Tot pentru copii va fi amenajat un loc de joacă.

Pe imobilul de vizavi, cu nr. cadastral 104099, se propun unități de cazare, funcțiune binevenită în zonă, având în vedere faptul că pe o rază de peste 2 km nu se găsesc alte facilități similare. Căsuțele tip "A-frame" au devenit în scurt timp populare în zona montană pentru toate beneficiile pe care le oferă. În cazul de față, condițiile de amplasare și suprafețele reduse fac posibilă amplasarea lor pe lot astfel încât să se integreze cu vegetația bogată existentă, cu intervenții minimale, spre deloc.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIU

2.2.1. Încadrarea la nivel macro-teritorial

Comuna Poiana Mărului este aşezată în partea centrală a ţării, în sud-estul Podişului Transilvaniei şi în nordul zonei de contact al Carpaţilor Orientali şi Carpaţilor Meridionali. Se află în sud-estul judeţului Braşov, la cca 33 km distanţă de municipiul Brașov, 45 de km de oraşul Făgăraş şi aproximativ 200 km de oraşul Bucureşti. Localitățile învecinate sunt: la nord - Șinca Nouă și Holbav, la est – Vulcan, la sud și vest – Zărnești.

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

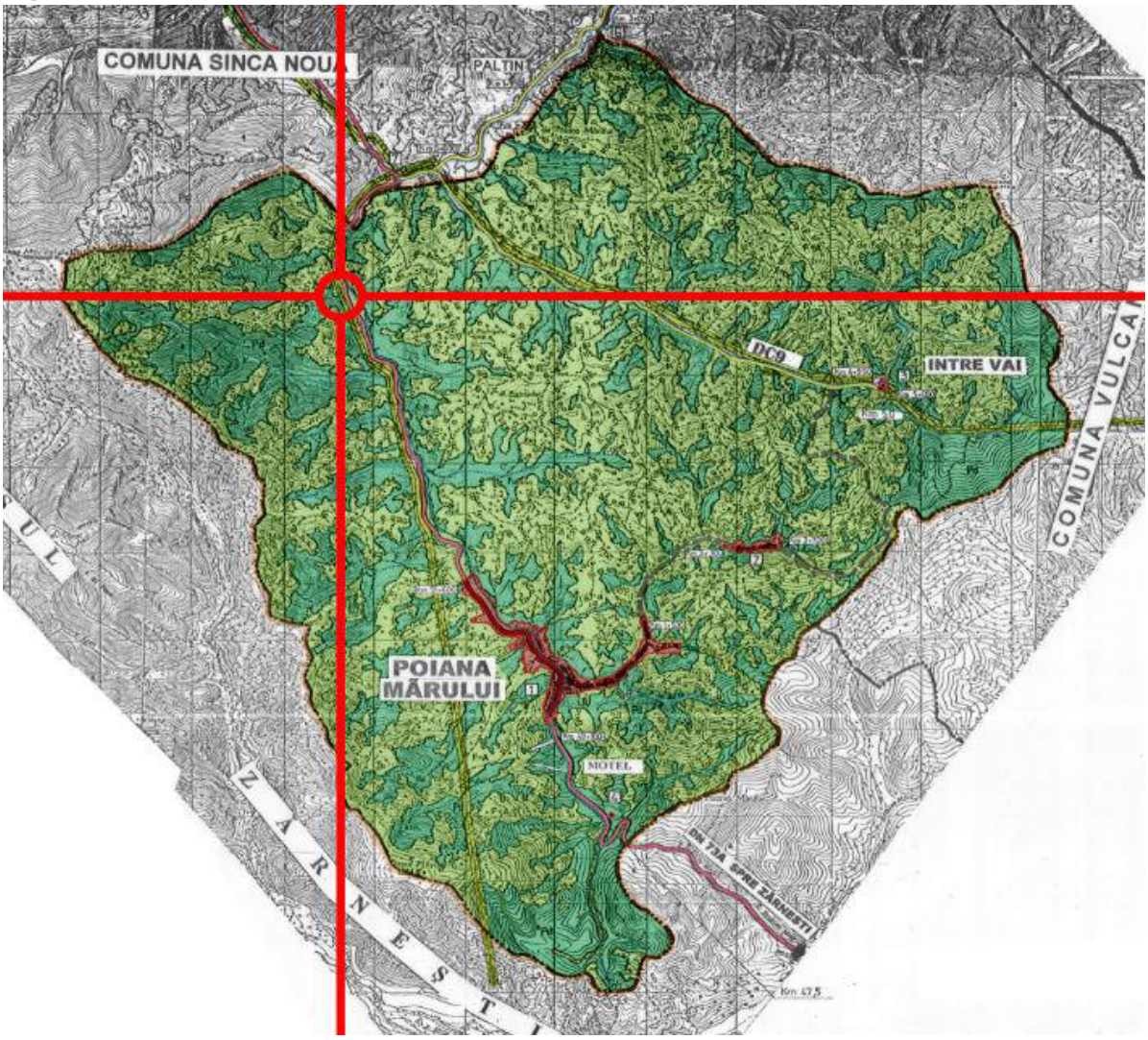
2.2.2. Accesibilitate în teritoriu:

Localitatea este străbătută de drumul naţional DN 73A din direcţia sud-nord, nord-vest care face legătura cu zona industrială Zărneşti şi Râşnov, precum şi cu localităţile Şinca, Şercaia, Făgăraş. Cea mai apropiată linie ferată este linia Braşov - Zărneşti cu haltă la Tohan şi gară în Zărneşti, cu 118 ani de la inugurare, în prezent concesionată de o firmă privată.

2.2.3 Încadrarea în localitate

Imobilele reglementate se află în zona de nord-vestul comunei Poiana Mărului, în extravilan, la o distanță de cca 5,2 km de intravilanul satului reședință cu același nume. Terenurile sunt situate de-o parte și de alta a drumului național secundar DN 73A, drum care asigură legătura în teritoriul cu comuna Șinca (la nord) și orașul Zărnești (la sud).

Figura nr. 4: Încadrarea în teritoriu



Sursa: PUG Comuna Poiana Mărului

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL[2]

2.3.1. Relieful

Din punct de vedere **geomorfologic**, comuna Poiana Mărului este situat la contactul a două unități majore de relief Carpații Meridionali și Carpații Orientali (conform Harta Fizică a României, Mihai Ielenicz, 2000), teritoriul său administrativ aparținând Munților Țaga (pe stânga văii Șinca), respectiv Munților Perșani (pe partea dreapă).

Munții Țaga reprezintă masivul muntos din extremitatea estică a Carpaților Meridionali, continuarea firească spre est, la o altitudine mai coborâtă, a Munților Făgăraș, o treaptă de tranziție spre Munții Perșani. Caracteristica acestor munți este dată de etajarea culmilor sub forma unor suprafețe de eroziune, situate la 1000 — 1400 m altitudine, din care se desprind martori de eroziune care se apropie sau depășesc cu puțin 1600 m altitudine.

Culmea mai înaltă a Munților Țaga, cu orientare NV — SE, care poate fi asimilată cu suprafața de denudare (eroziune) Râu Șes (în jur de 1400 m altitudine), dominată de mai mulți martori de eroziune cu altitudini în jur de 1600 m (aici se înregistrează și altitudinile maxime, 1641.2 m în culmea Fața lui Ilie, respectiv 1640.6 , în Vf. Țagla).

Comunei Poiana Mărului îi revine versantul estic al ultimei culmi a masivului Țaga ce coboară din Vf. Fața lui Ilie. Aceasta are inițial o direcție orientată spre NNE până în Plaiul Nemaia, apoi spre est până în Poiana Bârsa Fierului (1212 m) de unde se îndreaptă spre SSE, realizând limita administrativă a comunei Poiana Mărului prin Vf. Gongului (1101 m), Dealul Pojorâta (1042 m) și Dosul Pleșiței (1086 m). Afluenții de stânga ai văii Șinca fragmentează intens versantul estic individualizând o serie de culmi secundare scurte, aproximativ perpendiculare pe culmea principală.

Amplasamentul investigat este situat la poalele unei culmi ce coboară din Vf. Poiana Bârsa Fierului. Aceasta este limitat la nord de Valea Răchitei și la sud de Valea Lungă, iar prin eroziunea exercitată de un torent asupra versantului său estic, capătă un aspect în forma literei Y, cu deschiderea spre valea Șinca.

Cea mai mare parte a comunei se dezvoltă pe partea dreaptă a văii Șinca, aparținând Munților Perșani. Acești închid la vest Țara Bârsei și se prezintă ca o punte între Carpații Orientali, din care fac parte și Carpații Meridionali. Munții Perșani se caracterizează prin altitudine și energie de relief reduse, frecvente depresiuni și înșeuări, unele utilizate din vechime ca pasuri, glacisuri

[2] Informații preluate din ***Studiul geotehnic*** de fundamentare al PUZ, elaborat de ing. Mihai Samoilă – Rockware Utilities SRL;

la periferia masivului sau în depresiunile interioare. Înălțimea medie de 800 —1000 m corespunde unei suprafețe de eroziune numită „Poiana Mărului".

Tipul de roci și de relief, variațiile locale de altitudine, prezența văilor adânci și a depresiunilor transversale au determinat împărțirea Munților Perșani în 3 sectoare: Munții Poiana Mărului sau Munții Măgura Codlei (Perșanii de Sud), Munții Bogatei (Perșanii Centrali) și Munții Vârghișului (Perșanii Nordici), la care se adaugă defileul Oltului de la Racoș.

Munții Poiana Mărului se desfășoară între văile Șinca la vest, Bârsa la sud și Depresiunea Vlădeni, la nord. Aspectul general al reliefului este colinar, cu altitudini ce urcă până spre 1000 m și o pantă moderată spre valea râului Bârsa prin care se face trecerea către Țara Bârsei, subdiviziune a Depresiunii Brașovului.

Comuna Poiana Mărului este situată în partea de vest a Perșanilor Sudici, teritoriul său administrativ întinzându-se între văile Șinca la vest, Holbav la nord și Strâmboru la est (afluent al Holbavului). Spre sud sunt limitați de o culme orientată SV — NE, ce reprezintă cumpăna de ape între văile ce se dirijează spre Olt în Depresiunea Bârsei față de cele ce se dirijează spre Olt pe cealaltă parte a muntelui, în Depresiunea Făgărașului.

Pe teritoriul comunei Poiana Mărului sunt puse în evidență două interfluvii principale: Șinca — Vulcănița și Vulcanița — Strâmboru, reprezentate printr-o serie de dealuri, unele formând culmi prelungi precum Paltin (867 m) — Pietrișului (922.5 m și 944 m) — Crăpătorul (889 m), respectiv Vf. Secuiancu (926 m) — Vf. Cetățuii (942 m), altele izolate: Poiana Mărului (848.5 m).

Amplasamentul investigat este situat pe valea Șinca, la poalele Dealului Paltin.

2.3.2. Hidrografia și hidrogeologia

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul comunei Poiana Mărului se află în bazinul hidrografic al râului Olt. Oltul este unul dintre cele mai importante râuri din România. Izvorăște din Munții Hașmașul Mare din Carpații Orientali la altitudinea de 1400 m și se varsă în Dunăre lângă Turnu Măgurele la altitudinea de 18 m. Are o lungime de 615 km, cu un traseu complex ce traversează Depresiunea Ciucului, Depresiunea Brașovului, Depresiunea Făgărașului, Defileul Turnu Roșu — Cozia, Subcarpații și Podișul Getic, Câmpia Română. Datorita varietății mari a surselor de alimentare, respectiv a suprapunerii favorabile a lor în timp, Oltul are un regim hidrologic compensat, bine echilibrat.

Râul Olt culege apele unei rețele hidrografice de 9872 km (12,5% din lungimea totală a rețelei din țară) cu o densitate de 0,41 km/km2, fiind superioară mediei pe țară (0,33 m/km2). Suprafața bazinului de recepție a râului Olt este de 24050 km2, iar panta medie 2‰

În aval de confluența cu Vârghișul, Oltul intră cursul mijlociu, drenând zona interioară a cotului carpatic. După defileul de la Racoș, pătrunde în Podișul Transilvaniei, unde străbate zona

subcarpatică marginală și Depresiunea Făgărașului. Pe sectorul depresionar, până la primirea Cibinului, Oltul parcurge o distanță de 100 km, cu o cădere totală de 68 m, producând aluvionări puternice și meandrări mai ales pana la Voila, unde pantele sale sunt de abia 0,43 m/km.

Pe sectorul depresionar, râul are tendința de abatere, mai ales spre dreapta, spre Podișul Hârtibaciului, cursul său fiind împins în această direcție de aluviunile aduse de afluenții din stânga, care curg paralel de pe versantul nordic al Munților Făgăraș.

Șinca sau Șercaia (S = 352 km2; L = 42,6 km) este primul afluent important, format în golful dintre Munții Persani și Masivul Făgăraș. Își are izvorul principal în apropierea Zărneștiului, lângă Poiana Mărului, la altitudinea de 820 m. Are o pantă medie de 8‰.

În sectorul montan are un singur afluent important, Holbavul, din dreapta (S = 73 km2; L = 13 km), după care iese în vastul con de dejecție dintre Munții Perșani - Țaga — Făgăraș, cu aspect de golf, construit împreunî cu afluenții săi din stânga, cum sunt: Strâmba, (S = 40 km2; L = 16 km), Plopoasa (S = 10 km2; L = 5 km), Șercaița (S = 65 km2; L = 19 km), Scurta (S = 24 km2; L = 17 km).

Amplasamentul studiat este situat pe cursul superior al văii Șinca, la circa 9 — 10 km de la izvoare, între confluențele cu Valea Lungă și Valea Răchitei. Din punct de vedere hidrogeologic, zona montană se caracterizează prin ape subterane cantonate în depozitele deluviale situate pe pantele versanților și în depozitele fluviatile situate de-a lungul rețelei hidrografice principale și secundare din zonă.

Din punct de vedere hidrografic, comuna Poiana Mărului se încadrează în bazinul hidrografic de ordin superior al pârâului Şercaia (Şinca) care străbate comuna pe o distanţă de aprox. 10 km de la izvoare până la marginea comunei Şinca Nouă, pe direcţie sud sud est-nord nord vest. Teritoriul comunei dispune de o bogată reţea hidrografică de suprafaţă, pâraiele care izvorăsc de pe culmile munţilor sunt colectate de pârâul Şercaia, care reprezintă principalul colector din zonă. Pârâul Şercaia (Şinca) este un afluent al râului Olt şi izvorăşte de la 820 m, din culmea Dosul Pleşiţei, prezintă o vale îngustă cu versanţi abrupţi până în apropiere de localitatea Poiana Mărului, după care valea se lărgeşte şi apare o albie majoră cu aspect de luncă, ceva mai dezvoltată pe stânga văii. Bazinul hidrografic al acestui pârâu este situat pe cursul mijlociu al râului Olt, are o suprafaţă de 350 km2, cu o lungime a cursului de apă principal de 46 km.

Bazinul hidrografic al pârâului Şercaia străbate mai multe tipuri de relief repartizate astfel:

- sectorul înalt ca altitudine se găseşte în bazinul superior al pârâului;
- zona piemontană este străbătută de partea mijlocie a bazinului, între localităţile Şinca Veche şi până în apropiere de Şercaia;
- zona joasă - între Şercaia şi confluenţa cu râul Olt - este străbătută de bazinul inferior al pârâului Şinca.

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

2.3.3. Caracteristici geotehnice

Zona amplasamentului face parte din extremitatea sud-vestică a depresiunii Brașovului, ce reprezintă o vastă arie de coborâre axială formată la sfârșitul Neogenului (în timpul Pliocenului superior) prin scufundarea treptată, de-a lungul unor fracturi importante ale fundamentului, îngropate actual sub depozite pliocene și cuaternare, la contactul cu Munții Perșani. Terenul studiat se află la poalele masivului Piatra Craiului, masiv calcaros care aparține lanțului Carpaților Meridionali, găsindu-se în nord-estul acestora. Masivul este alcătuit din roci sedimentare, în special roci calcaroase de vârstă jurasică.

Din punct de vedere geo-tectonic, comuna Poiana Mărului aparține unității structurale majore orogenul Carpaților Meridionali.

Carpații Meridionali, ca unitate alpină, se întind din bazinul râului Dâmbovița (falia Iezer - Păpușa) spre vest, depășind valea Dunării. Spre sud sunt delimitați de falia pericarpatică, care se prelungește din fața Carpaților Orientali (unde este acoperită de depozite mai recente), fiind identificată începând de la sud de Pitești, pe la nord de Drăgășani, nord de Strehaia până la Drobeta-Turnu Severin. Spre nord-est, limita către zona cristalino-mezozoică a Carpaților Orientali (unitatea central-estcarpatică) este dată de Culoarul Vlădenilor.

În structura actuală a Carpaților Meridionali se disting următoarele unități tectogenetice: autohtonul danubian, pânza getică și unitățile supragetice, generate prin deformarea marginii continentale a plăcii euroasiatice, pânza de Severin și zona de solzi, rezultate din evoluția unei zone de expansiune secundare, la care se adaugă magmatitele banatitice și Depresiunea Getică (cu fundament mixt).

Comuna Poiana Mărului, situată la contactul Munților Șaga (considerați o treaptă mai joasă a Munților Făgăraș cu Perșanii Sudici), este situată în extremitatea estică a unității supragetice care reprezintă substratul geologic al Munților Făgăraș.

În alcătuirea unităților supragetice participă șisturi cristaline care constituie fundamentul propriu-zis al masivelor cristaline prealpine și învelișul sedimentar al acestora.

Formațiunile cristalofiliene din unitățile supragetice sunt rezultatul mai multor faze de metamorfism, distingându-se șisturi cristaline prehercinice și șisturi cristaline hercinice.

2.3.4. Clima

Amplasamentul studiat este situat în zona de trecere de la clima bazinului Transilvaniei la cea a versanţilor nord vestici ai Carpaţilor de Curbură, având un climat temperat continental moderat, cu precipitaţii medii.

Precipitaţiile anuale sunt sub 650 mm. Aici pot fi întâlnite elemente de vegetaţie silvostepică. Cea mai mare cantitate de precipitaţii se înregistrează de la sfârşitul lunii mai până la jumatatea

lunii iulie. Numărul mediu anual de zile senine este de 80 - 100. Solul este acoperit de zăpadă peste 70 zile, riscul înzăpezirii este redus, ceea ce permite circulaţia prin pasuri tot anul.

Zona este expusă direct maselor de aer oceanic ce se deplasează peste ţara noastră dinspre vest şi nord-vest. Vânturile dominante aparţin sectorului vestic, nord-vestic şi sud-vestic, care condiţioneaza şi climatul depresiunilor orientate pe aceste direcţii.

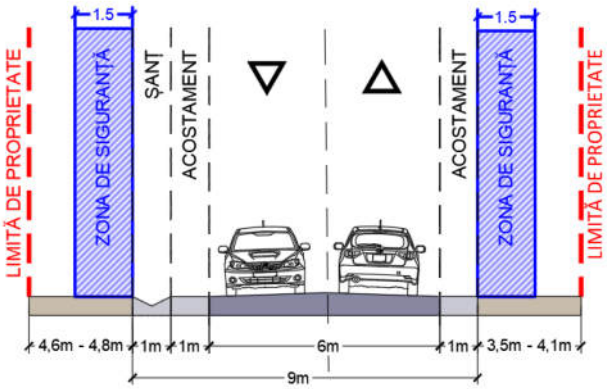
Din punct de vedere climatic, amplasamentul se caracterizează prin următoarele valori:

- temperatura medie anuală a aerului: + 8°C (stația meteo Ghimbav);
- temperatura medie anuală a lunii cele mai reci (ianuarie): -4.2°C;
- temperatura medie anualp a lunii cele mai calde (iulie): +18.3°C;
- temperatura minimă absolută a aerului: - 33.3°C (8 ianuarie 2015);
- temperatura maximă absolută a aerului: +37.3°C (5 iulie 2000);
- cantitatea medie anuală de precipitații: 600 — 700 mm, cu un maxim în luna iunie (~ 90 mm) și un minim în februarie (~ 25 mm);
- viteza medie a vântului: 2.5 m/s;

2.4. CIRCULAȚIA

Cele două imobile reglementate au acces direct din drumul național **DN 73A**. Acesta are un gabarit de aprox. 9,00 m , format din carosabil de 6,00 m, iar simetric față de ax acostament de 1,00 m. Pe latura vestică acostamentul este dublat de un șant de 1,00 m. Distanțele din ampriza[3] drumului și până la aliniamente este variabilă: spre vest între 4,60 m și 4,80 m, iar pe partea estică variantă între 3.50 m și 4,10 m.

Figura nr. 5: Profil DN 73A (existent și menținut)



[3] **Ampriza** drumului este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru ciclişti, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin şi alte lucrări de artă (conform OGR nr. 43/1997 privind regimul drumurilor)

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona studiată:

Terenurile reglementate sunt situate în extravilan și au categoriile de folosință fâneață.

Imobilul cu număr cadastral 104098 are următorii vecini:

- La nord-vest - imobilul cu nr. topografic 1689 (fâneață);
- La Est - Pârâul Valea Mărului;
- La Sud - imobilul cu nr. topografic 1688/2 (fâneață);
- La Vest - DN 73A;

Imobilul cu număr cadastral 104099 are următorii vecini:

- La nord - imobilul cu nr. topografic 1689 (pădure);
- La Est - DN 73A;
- La Sud - imobilul cu nr. topografic 1688/2 (pădure);
- La Vest - imobilul cu nr. topografic 1707/1, 1710, 1715 (pădure).

2.5.2. Riscuri naturale4

Nu există riscuri naturale identificate în zona de studiu. Aflată în extravilanul localității, zona nu este exploatată pentru exploatarea resurselor subterane.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește terenul cercetat s-a realizat în conformitate cu Legea nr. 575/ 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național — Secțiunea a V-a — Zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un anumit tip de dezastru.

Factorii de risc analizați sunt: litologic, geomorfologic, structural, hidrologic și climatic, hidrogeologic, seismic și antropic.

Din **punct de vedere geomorfologic**, terenul are pante variabile cu zone plane și zone unde nu depaseste 5 grade, stabil în condițiile actuale, **fără risc**.

Din punct de vedere **litologic - geotehnic**, lucrările executate au interceptat pământuri necoezive și slab coezive, zona de alterare a rocii de bază și roca de bază, ce se încadrează la terenuri bune de fundare, cu compresibilitate redusa — medie, risc redus — moderat.

---

[4] Informații preluate din ***Studiul geotehnic*** de fundamentare al PUZ, elaborat de ing. Mihai Samoilă – Rockware Utilities SRL;

Structural, zona se caracterizează prin strate antrenate într-o tectonica foarte complicată cu falii și sariaje, risc major.

Din punct de vedere **hidrologic și climatic**, aria studiată se încadrează în zone cu cantități de precipitații cuprinse între 150 — 200 mm în 24 de ore, fără potențial de risc la fenomenele de inundabilitate, risc moderat.

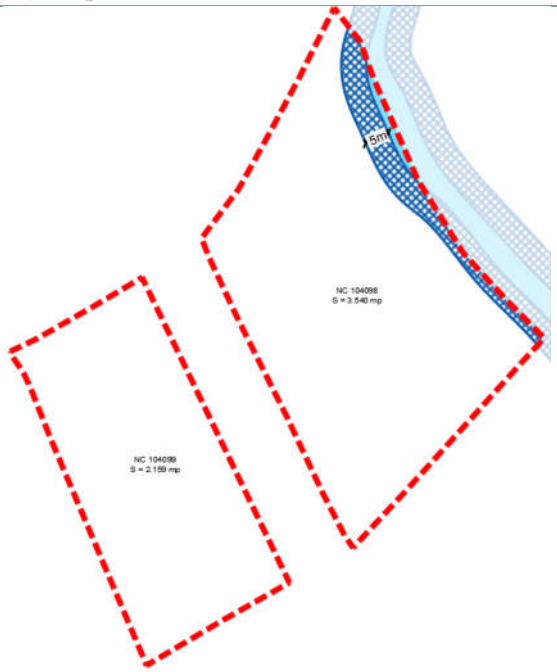
Din punct de vedere **hidrogeologic**, nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mici pe zona de terasa luca sau lipseste pe zona de versant, fără risc - risc major.

Din punct de vedere **seismic**, amplasamentul studiat este situat într-o zonă cu intensitate seismică 71 pe scara MSK unde indicele 1 reprezintă o perioadă de revenire de cca. 50 ani, risc seismic mare.

Astfel, nu există riscul interceptării de umpluturi antropice îngropate sau diverse tipuri de rețele dezafectate, fără risc.

Terenul cu numarul cadastral **104098** se învecinează la est cu pârâul Valea Mărului. În urma unei viituri avute loc în urma cu câțiva ani, albia sa minora a fost modificată, iar traseul ușor deviat, astfel încât în prezent aceasta se suprapune cu suprafața imobilul reglementat. Având în vedere că lățimea cursului de apă este sub 10 m, zona sa de protecție este de **5,00 m**, conform Legii apelor nr. 107/1995, Anexa nr. 2. Suprafața care afectează imobilul, formată din albia minoră a pârâului și din zona de protecție, este de 259 mp.

Figura nr. 6: Zona de protecție a pârâului Valea Mărului



Sursa: Autori PUZ

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Imobilul cu număr cadastral 104098 este traversat de:

- LEA joasă tensiune
- LEA medie tensiune
- Rețea magistrală de gaze - conductă distribuție gaze Paltin - Podul Dâmboviței Dn 600

Figura nr. 7: Fotografii cu LEA JT și LEA MT

Sursa: Autor PUZ

Acestea impun **zone de protecție**, conform actelor normative în vigoare, astfel:

- LEA JT: **1,00 m** din stâlp (conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, Anexa nr 5)*
- LEA MT: **24,00 m** culoarul de trecere (conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, Anexa nr. 6, Cap. 2)*
- Rețea magistrală de gaze: **2,00 m**;

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

Figura nr. 8: Zone de protecție ale LEA JT, LEA MT și magistrala de gaze

Sursa: Autor PUZ

Zona nu este echipată cu rețea centralizată de apă și canalizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul reglementat prin PUZ nu se află în niciun **areal natural protejat**.

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

Nu au fost identificate nici **valori de patrimoniu**; Terenurile nu se află în zone construite protejate, iar în interiorul său nu se află situri arheologice sau obiective incluse în lista monumentelor istorice, conform *Ordinului nr. 2361/2010 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată*, și a Listei monumentelor istorice dispărute.

Imobilul estic, cu număr cadastral 104098 prezintă o situație mai delicată din cauza **rețelelor** care îl traversează, prin zonele de protecție impuse de acestea. Pe parcurcul elaborării PUZ se vor întocmi studii de fundamentare de către specialiști prin care se vor stabili condițiile de construire în raport cu rețelele existente, sau măsuri de deviere / îngropare a lor.

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

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pe parcursul elaborării PUZ se va desfășura procedura de informare a populației, conform Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRAP nr. 2.701 / 2010.

Etapele de implicare a publicului parcurse sunt:

- etapa pregătitoare;
- etapa elaborării propunerilor;
- implicarea publicului în etapa aprobării PUZ;

CAPITOLUL III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Concomitent cu prezenta documentație P.U.Z. sunt realizate următoarele studii de fundamentare:

3.1.1. Ridicare topografică

Atât pentru imobilul reglementat prin PUZ, cât și pentru vecinătatea sa, a fost realizată ridicarea topografică, prin care s-au reprezentat toate elementele relevante, care au stat la baza planșelor PUZ.

Ridicarea topografică este realizată în coordonate în sistemul naţional de referinţă Stereo 1970, actualizată pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea şi integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziţie de OCPI Arad.

Aceasta a stat la baza obținerii Procesului Verbal de Recepție OCPI.

3.1.2. Studiul geotehnic

Studiul a fost întocmit de către un inginer geolog si conține următoarele informații, conform Normei metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, aprobată prin HG nr. 382/2003:

- elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, geo-tectonica, rețeaua hidrografică, elemente hidrogeologice, clima, seismicitatea și date geotehnice;
- existența unor riscuri previzibile (zone inundabile, zone cu drenaj insuficient de scurgere a apelor pluviale) în perimetrul studiat și în zonele adiacente cu consecințe asupra viitoarelor construcții și amenajări;
- condiții de fundare;
- recomandări pentru regulamentul de construire.

De asemenea, studiul geotehnic și hidrogeotehnic mai conține și detaliile necesare întocmirii PUZ-ului, conform *Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al PUZ*, aprobat prin OMLPAT nr.176/2000, cu privire la:

- Condiții de construibilitate;
- Condiții de fundare ale terenului;
- Climă, seismicitate, relief;
- Evidențierea riscurilor naturale și antropice;
- Condiții grele de fundare;
- Nivelul apelor freatice;
- Riscuri naturale și antropice care pot impune restricții de construibilitate temporară sau definitivă (zone inundabile, alunecări de teren, cutremure);
- Terenuri degradate;

Acest studiu are ca scop furnizarea informațiilor necesare unei proiectări corespunzătoare și economice a lucrărilor de construcții.

Din punct de vedere **morfologic**, terenul investigat este plan si stabil in cazul imobilului cu NC 104098. Imobilul cu NC 104099 are o pantă variabilă orientată către Nord Est ce poate atinge 45 de grade, stabil în conditiile actuale, dar cu potential mediu și probabilitate medie de producere a fenomenelor de instabilitate, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere **geologic**, zona se caracterizează prin prezența în suprafață a depozitelor rezultate din alterarea rocii de bază, sub care se află șisturile cristaline.

Din punct de vedere **geotehnic**, stratificația interceptată de lucrările geotehnice executate este prezentată, îm Studiul Geotehnic, la Capitolul 3.d — Stratificația pusă în evidență și pe 6 (șase) profile geotehnice la piesele desenate (planșele 4 — 9).

Nivelul hidrostatic a fost întâlnit în forajele executate pe zona de lunca țiterasa. Acesta lipsește în zona de versant sau este situat la adâncimi mai mari de 6.00 m, adâncimea de investigare.

Riscul geotehnic al execuţiei acestei lucrări este de nivel redus — moderat.

Categoria geotehnică rezultată este cu risc geotehnic **redus—moderat** .

Intensificări ale circulaţiei atmosferice pot genera vânturi cu viteze mari din sectorul vestic în special vara când activitatea ciclonilor se intensifică, fenomen meteorologic negativ favorizat de lipsa perdelelor de protecţie (aliniamente plantate în calea maselor de aer).

Riscul antropic: La amplasarea construcţiilor în apropierea liniilor electrice se va solicita avizul de la autorităţile aparţinătoare.

Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer

Stratul acvifer freatic cu nivel liber a fost întâlnit în forajele executate pe zona de luncă — terasă. Acesta lipsește în zona de versant sau este situat la adâncimi mai mari față de adâncimea de investigare. În funcție de regimul precipitațiilor nivelul hidrostatic poate să prezinte oscilații nesemnificative, scurgerea fiind rapida.

Stabilitatea generală și locală

Terenul cu NC 104098 este plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de alunecare.

Terenul cu NC 104099 are un relief specific zonelor montane cu versanți abrupți cu panta variabilă ce poate atinge 25 grade, stabil în condițiile actuale dar cu potențial mediu si probabilitate medie de producere fenomenele de instabilitate.

Adâncimea și sistemul de fundare recomandate

Din analiza datelor hidrogeologice și seismice, corelate cu investigațiile de teren, rezultă faptul că adâncimea de fundare trebuie să fie minim 1.20 m pentru NC 104098) respectiv 1.50 m pentru NC 104099, de la cota terenului actual, iar fundarea se poate face direct pe terenul natural fără procedee de îmbunătățire. Se recomanda fundații continue.

Evaluarea presiunii convenționale de bază și a capacității portante

Strat de fundare recomandat:

- Pietris cu nisip argilos si nisip prăfos, cafeniu, cenușiu, saturat;
- Pietriș cu bolovaniș, nisip argilos și nisip prafos, cenușiu albăstrui, saturat;
- Pietriș cu nisip argilos și nisip prăfos, cafeniu gălbui, saturat;

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

- Pietriș cu nisip prăfos - nisip argilos cafeniu gălbui, plastic vârtos;
- Pietriș cu nisip prăfos - nisip argilos cafeniu gălbui, moale – saturat.

Presiunea convențională pe stratul de fundare, conform NP 112—14, anexa D, tabelul D2 — D3 — D4, este Pconv = 225 — 325 kPa pentru adâncimi de fundare Df = 2,00 m și lățimi ale fundațiilor B = 1,00 m.

Tabel nr. 2: Tipuri de sol

Nr. Crt.	Denumirea pământurilor	Poziția	Proprietăți coezive	Afânarea după executarea săpăturii
1	Argilă prăfoasă	21	mijlocii	24—30%
2	Argilă nisipoasă	5	mijlocii	26—32%
3	Nisip argilos	15	slabe	8—17%
4	Praf nisipos	7	slabe	14—28%
6	Nisip prăfos	13	necoezive	8—17%
7	Nisip fin	14	necoezive	8—17%
8	Nisip mijlociu	11	necoezive	8—17%
9	Nisip mare	12	necoezive	8—17%
10	Nisip cu pietriș	17	slabe	14—28%
11	Pietriș cu nisip	18	slabe	14—28%
12	Deluviu cu fragmente de rocă stâncoasă ca parte dominantă	46		

Referitor la agresivitatea terenului față de rețelele metalice îngropate se consideră: - agresivitate mare: argilă, argilă prăfoasă, argilă nisipoasă; - agresivitate medie: sol vegetal.

Recomandări: La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele recomandări.

- Amenajarea terenului se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă.
- Adâncimea de fundare de fundare va fi cea impusă constructiv, sau începând cu 1.20m (pt. terenul cu NC 104098) , respectiv 1.50m (pt. terenul cu NC 104099), funcție de caracteristicile terenului de fundare, întotdeauna sub stratul de sol vegetal.
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (D.T.A.C.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.

Recomandări specifice zonelor de riscuri naturale și antropice naturale:

Zone afectate de fenomene de inundabilitate: Se vor drena zonele de băltire a apei și se va ridica cota terenului în amplasament.

3.1.3. Studiu pedologic

Având în vedere că terenurile care fac obiectul PUZ se află în extravilan și sunt agricole, cu categoria de folosință fâneață, studiul pedologic reprezintă o condiție pentru obținerea avizului MADR. Prin acesta se va releva clasa de calitate a solului și posibilitatea introducerii în intravilan. Clasele III și IV indică gradul scăzut de fertilitate a solului și posibilitatea schimbării ulterioare a categoriei de folosință din fânețe în curți-construcții, prin obținerea autorizației de construire.

3.1.4. Studiu arheologic

Conform *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – Anexa nr. 1*, pentru PUZ-urile care reglementează imobile aflate în extravilanul localității este necesar a se obține avizul Ministerului Culturii. În urma depunerii dosarului și analizei preliminare, Ministerul Culturii poate solicita elaborarea unui studiu arheologic, pentru a afla situația vestigiilor arheologice prezente în zonă. Decizia acestora va depinde și de situația în care în arealul apropiat au mai fost realizate recent studii arheologice, care să ofere informații relevante.

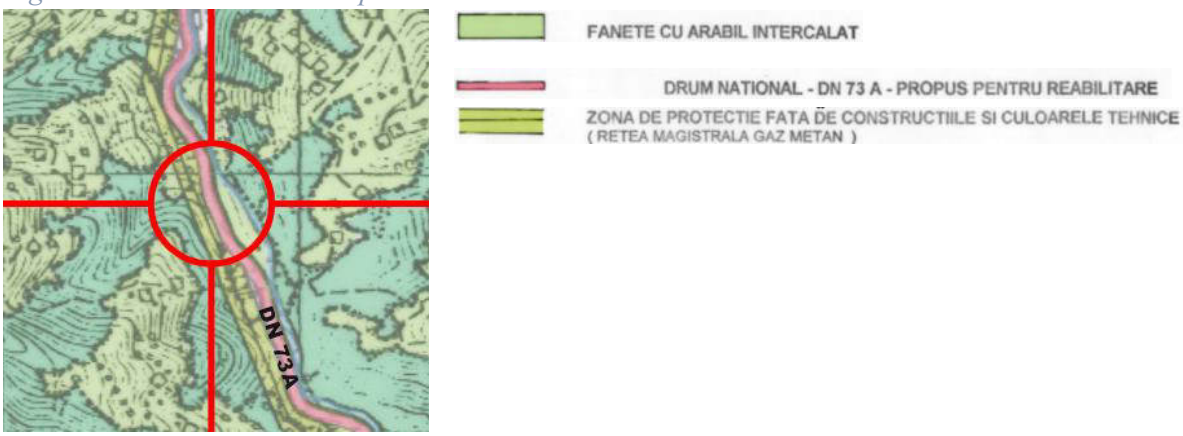
Conform Repertoriul Arheologic Național (RAN), singurul sit arheologic de pe raza comunei se află în satul Poiana Mărului, la o distanță de 5 km de amplasamentul studiat. Acesta are codul RAN 41630.01, este denumit „Posibila așezare de epoca bronzului de la Poiana Mărului”, este de categorie „descoperire izolată”, tip artefact, cu o componentă formată din fragment ceramic ce datează din epoca bronzului.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform **Planului Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului**, aprobat prin **HCJ nr. 110/23.12.99 și HCL nr. 56/2019**, terenurile care fac obiectul PUZ se află în **extravilan**. Imobilele sunt situate de-o parte și de alta a drumului național secundar DN 73A, drum care asigură legătura în teritoriul cu comuna Șinca (la nord) și orașul Zărnești (la sud).

Pe planșa PUG este marcată rețeaua de gaze paralelă cu DN73A, la vest de acesta, însă în realitate ea a fost identificată la est de DN 73A, la o distanță de aproximativ 40 m, de-a lungul pârâului Valea Mărului.

Figura nr. 9: Încadrarea în raport cu PUG Poiana Mărului



Sursa: PUG comuna Poiana Mărului, aprobat prin HCJ nr. 110/23.12.99 și HCL nr. 56/2019, Planșa "Încadrare în teritoriu"

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se intenționează ca viitoarele dotări turistice să se realizeze cu grijă și atenție față de cadrul natural existent, prin relaționarea, pe cât posibil, cu elementele de cadru natural și cu formele de relief.

Prezența pârâului Valea Mărului, element valoros de cadru natural, la estul imobilului cu nr. cadastral **104098, reprezintă un mare avantaj din cel puțin două puncte de vedere:**

- Restaurantul propus va avea terasa deschisă către pârâul Valea Mărului și cadrul natural bogat din est, ferită de tranzitul de pe drumul național.
- În soluția de gospodărire a apelor se va propune deversarea, după epurare, în cursul apei.

Microferma de animale vine în completarea restaurantului, pentru animarea turiștilor, dar mai ales a copiilor. Tot pentru copii va fi amenajat un loc de joacă. Turiștii de toate vârstele vor putea beneficia de activități în aer liber și curat, profitând de cadrul natural înconjurător.

Pe imobilul de vizavi, cu nr. cadastral **104099**, se propun unități de cazare, tip "A-frame". Acestea vor fi inserate pe lot printre arborii existenți, cu intervenții minimale asupra vegetației existente. Se urmărește ca unitățile de cazare să se integreze cu vegetația bogată existentă, ascunzându-se printre elementele vegetale existente, într-un mod în care să fie cât mai camuflate și greu de perceput. Acest lucru este posibil, având în vedere faptul că parcela este delimitată pe trei laturi de pădure, alt element de cadru natural extrem de valoros, atât prin peisaj, cât mai ales prin calitatea aerului oferită.

Codul silvic prevede la art. 38, alin. 11: *"Autorizarea construcţiilor la **distanţe mai mici de 50 m de liziera pădurii**, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentaţii depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970."*

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

Un alt criteriu care va conta în modul de amplasare a viitoarelor construcții este **declivitatea** – acestea se vor amplasa pe curbele de nivel astfel încât topografia existentă să fie minimal modificată.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul edificabilului reglementat, însă indiferent de orientare, acestea vor beneficia de perspective favorabile oferite de cadrul natural înconjurător.

Din punct de vedere al **condițiilor de fundare**, conform studiului geotehnic realizat concomitent a reieșit faptul că terenurile sunt bune de fundare, cu compresibilitate redusă-medie, risc redus-moderat. Adâncimea de fundare trebuie să fie minim 1,20 m pentru NC 104098, respectiv 1,50 m pentru NC 104099, de la cota terenului actual, iar fundarea se poate face direct pe terenul natural fără procedee de îmbunătățire. Se recomanda fundații continue. Pentru imobilul cu număr cadastral 104098, apa are influențe asupra fundațiilor și asupra terenului de fundare. Acest aspect va fi detaliat la faza DTAC.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe parcelă se va realiza din drumul național DN 73A, al cărui profil existent se va menține. Accesul va fi unul dublu, din același punct, cu relație stânga dreapta. În momentul de față, al studiului de oportunitate, accesul a fost marcat convențional pe planșa PUZ "04. Reglementări urbanistice – Zonificare" în partea de nord a parcelelor ca "*zonă ce se va detalia ulterior printr-o documentație de specialitate (studiu privind accesul pe ambele parcele)*". Soluția prezentată de inginerul specialist va fi supusă avizării la CNAIR.

Drumul național 73A din care imobilele a acces impune o serie de **constrângeri**, conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor. Prevederile acestora și măsurile luate în cadrul PUZ sunt prezentate în continuare:

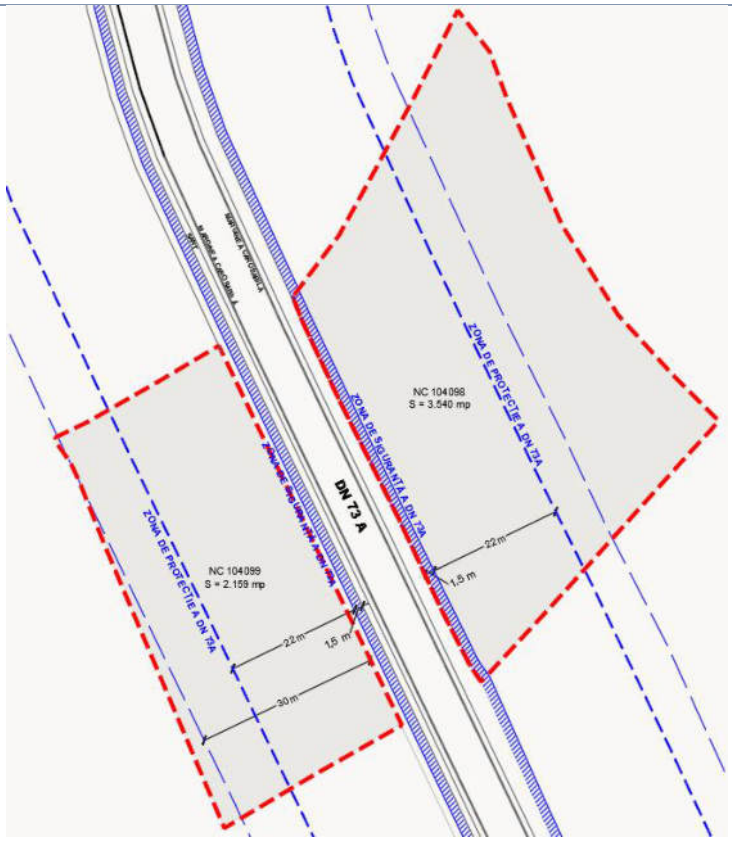
E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

Tabel nr. 3: Tipuri de constrângeri impuse de DN73A

Constrângere	Dimensiune	Extras din O. 43/1997	Suprafața afectată:	Măsuri - Argumente
1. Zona de siguranță:	1,5 m de la marginea exterioară a şanţurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului	**Art. 16 (1)** Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantaţiei rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea. **Anexa nr. 1:** Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - **1,50 m** de la marginea exterioară a şanţurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;	104 mp (pentru NC 104098)	Se va respecta zona de siguranță a DN 73A.
2. Zona de protecție:	**22 m** de la marginea exterioară a zonei de siguranţă până la marginea zonei drumului	**Art. 17 (1)** Zonele de protecţie sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului. **(2)** Zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin: a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător; b) executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum; c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranţa circulaţiei sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă. Anexa nr. 1. Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului. Distanţa de la marginea exterioară a zonei de siguranţă până la marginea zonei drumului: 22 m - Drumuri naţionale.	/	Având în vedere că unitățile de cazare tip "A-frame" propuse **nu se încadrează** în categoria construcțiilor menționate la art. 17, alin. 2, lit. b, **se propune amplasarea lor în zona de protecție a DN73A**. Această propunere va fi supusă avizării la CNAIR.

3. Retragere	30 m	**Art. 47 (1)** Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităţilor se interzice amplasarea oricăror construcţii care generează un trafic suplimentar la o distanţă mai mică de 50,0 m de la marginea părţii carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres şi al drumurilor internaţionale "E", respectiv de 30,0 m pentru celelalte drumuri de interes naţional şi judeţean. Prin construcţii care generează trafic suplimentar se au în vedere unităţi productive, complexe comerciale, depozite angro, unităţi tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidenţiale, parcuri industriale, precum şi orice alte obiective şi/sau construcţii asemănătoare în care se desfăşoară activităţi economice.	/	Având în vedere că unităţile de cazare tip "A-frame" propuse **nu se încadrează** în categoria de "*construcţii care generează trafic suplimentar*", **se propune amplasarea lor la mai puţin de 30 m faţă de marginea părţii carosabile** a DN 73A. Această propunere va fi supusă avizării la CNAIR.

Figura nr. 10: Constrângeri ale DN73A, conform Ordonanței nr. 43/1997



Sursa: Autor PUZ

Caracteristicile drumul public existent în prezent permite intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor.

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

3.5.1. Funcțiuni. Prevederi urbanistice. Bilanț teritorial.

Prin prezentul PUZ se reglementează două zone funcționale, astfel:

- **UTR 1 - Zonă pentru restaurant și dotări aferente**, pe imobilul cu nr. cadastral **104098;**
- **UTR 2 - Zonă pentru turism (unități de cazare)**, pe imobilul cu nr. cadastral **104099;**

Prevederi urbanistice:

Tabel nr. 4: Prevederi urbanistice

Nr. cad.	UTR	Zona funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
104098	1	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, ilustrat prin edificabilului din plan, este de 15%. În situația în care LEA MT va fi deviată sau îngropată, POT poate fi majorat până la 30%. Acest lucru se va definitiva pe parcursul procedurii de avizare a PUZ, la obținerea avizului DEER.

Un bilanț teritorial al utilizărilor pe parcelă se prezintă astfel:

Tabel nr. 5: Bilanț teritorial

	Nr. cad. 104058 - UTR 1				Nr. cad. 104059 - UTR 2			
	Existent		Propus		Existent		Propus	
Utilizarea terenului	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	/	/	1.770 mp	15%	/	/	647.7 mp	30%
Spații verzi	/	/	885 mp	60%	/	/	971,5 mp	45%
Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3)			177 mp	5%			108 mp	5%
Circulații, alei de acces și alte amenajări minerale	/	/	708 mp	20%	/	/	431.8 mp	20%
Teren extravilan (fâneață)	3.540 mp	100%	/	/	2.159 mp	100%	/	/
Total	**3.540 mp**	**100%**	**3.540 mp**	**100%**	**2.159 mp**	**100%**	**2.159 mp**	**100%**

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

Imobilele reglementate se disting printr-o serie de elemente care impun restricții de construire asupra lor, cuantificate astfel:

Tabel nr. 6: Suprafețe cu restricții

Restricție:	NC 104058 - UTR 1 (mp)	NC 104059 - UTR 2 (mp)
Zona de protecție a LEA	1.838 mp	/
Zona de protecție a conductei de gaze	115 mp	/
Zona de protecție a pârâului	259 mp	/
Zona de siguranță	104 mp	102 mp
Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3)	177 mp	108 mp
Suprafață fără restricții	*1.047 mp*	*1.949 mp*
TOTAL	**3.540 mp**	**2.159 mp**

Reglementările se aplică strict pe imobilele cu numerele cadastrale 104098 și 104059. **Zona de studiu** măsoară o suprafață de cca 8,2 ha și a fost aleasă de proiectant la faza studiului de oportunitate astfel încât să includă zonele construite din nordul și sudul amplasamentelor care fac obiectul PUZ. Astfel, se pot remarca retragerile minimale ale construcțiilor existente față de marginiledrumului național 73A. Pentru imobilele din zona de studiul au fost preluate reglementările în vigoare (zonă parțial în extravilan, parțial construită)

3.5.2. Retragerile față de limitele de proprietate

Retragerile față de limitele de proprietate pentru imobilul cu nr. cadastral **104098**:

- La nord-vest și sud (față de limitele laterale): min. 5,00 m;
- La vest (față de aliniament) – între 32,00 m și 34,00 m (edificabilul urmează zona de protecție a LEA MT);
- La est (față de limita posterioară): – între 3,00 m și 10,00 m (edificabilul urmează zona de protecție a pârâului Valea Mărului);

Retragerile față de limitele de proprietate pentru imobilul cu nr. cadastral **104099**:

- 5,00 m față de toate limitele de proprietate.

Autorizarea construcţiilor la distanţe mai mici de 50 metri de liziera pădurii, în afara fondului forestie național, cu excepţia obiectivelor de interes naţional, judeţean sau local, se face cu avizul Gărzii Forestiere competente teritorial[5].

[5] Cosul Silvic, Art. 41, alin. 12;

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

3.5.3. Spații verzi

Procentele de spațiile verzi care se vor asigura pe parcelele reglementate sunt generoase, respectiv un procent de 60% din imobilul cu nr. cadastral 104098 și 45% din imobilul cu nr. cadastral 104099. Astfel, sunt respectate procentele minime impuse de RGU, Anexa nr. 6:

> ***6.2. - Construcţii comerciale***
> *Pentru construcţiile comerciale vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, cu rol decorativ şi de agrement, în exteriorul clădirii sau în curţi interioare - 2-5% din suprafaţa totală a terenului.*
>
> ***6.7. - Construcţii de turism şi agrement***
> *Pentru construcţii de turism şi agrement vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţie şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.*

La acestea se adaugă un procent de 5% de spații verzipublice, conform *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor,* Art. 10, alin. 3:

> *<u>Extinderea intravilanului localităţilor</u>, transformarea zonelor cu alte funcţiuni în zone rezidenţiale şi construirea pe terenuri de peste 3.000 m2 aflate în proprietatea statului, a unităţilor administrativ-teritoriale, a autorităţilor centrale şi locale se pot realiza exclusiv pe baza documentaţiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m2 de spaţiu verde pe cap de locuitor şi un <u>minimum de 5% spaţii verzi publice</u>.*

3.5.5. Parcări

Locurile de parcare vor fi asigurate în incinta terenurilor, la nivelul solului. Numărul acestora se va calcula conform prevederilor RGU, Anexa 5, respectiv:

> ***5.3. - Construcții comerciale***
> *5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.*
> *5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.*
>
> *4.10.* ***Construcţii de turism***
> *5.10.1. Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.*

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

3.5.6. Fond clădit

Noile construcții din cadrul ansamblului vor fi în concordanță cu funcțiunea și aspectul zonei.

Calitatea aspectului compoziţional şi arhitectural al clădirilor va fi susținut prin folosirea de materiale moderne. Materialele folosite vor fi tradiționale, specifice funcțiunii. Se vor folosi culori cât mai naturale: nuanțe de de verde, bleo, alb, maro, gri.

3.5.7. Rețele edilitare

Se vor prevedea soluții proprii, locale, pentru apă și canalizare, în urma unui studiu întocmit de un specialist.

3.5.8. Modul de integrare a investiţiei / operaţiunii propuse în zonă

Dezvoltarea dotărilor de turism și alimentație publică reprezintă o componentă importantă pentru valorificarea potențialului turistic al zonei. Se intenționează ca aceste unități de cazare să fie adaptate cerințelor turiștilor moderni. Această ajută la crearea de locuri de muncă, susținerea economiei și promovarea comunei la nivel local.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Branșarea viitoarei zone la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care vor fi obținute la faza de autorizație de construire.

Pentru stabilirea soluțiilor de furnizare a utilităților se vor obținute din partea instituțiilor în drept, avize de specialitate, din acestea rezultând condițiile pe care noile construcții trebuie să le respecte raportat la rețelele edilitare viitoare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări)

Amplasamentul nu este afectat de de surse de poluare de niciun, așadar nu este cazul unor măsuri de diminuare sau eliminare a acestora. Planul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, în afară de cele uzuale, legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, evacuarea apei uzate menajere rezultate în urma activităților umane).

Viitoarele activități se vor desfășura respectându-se toate normele actuale de poluare.

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale;
- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru realizarea accesului, fundarea unităților de cazare, precum și scurgerea rapidă şi dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile şi pietonale;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea şi transportul gunoaielor menajere;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisagistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale și antropice

Se va respecta zona de protecție a pârâului Valea Mărului de 5,00 m, conform *Legii apelor nr. 107/1996.*

Se va respecta zona de protecție a **LEA MT** prin păstrarea unui culoar de trecere de **24,00 m**, conform *Normei tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019*, Anexa nr. 6, Art. 2.5. Pe parcursul PUZ se va analiza posibilitatea devierii sau îngropării acesteia.

Se va respecta zona de protecție a **LEA JT** prin păstrarea distanței de **1,00 m** între stâlp și viitoarele construcții, conform *Normei tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019*, Anexa nr. 5. Pe parcursul PUZ se va analiza posibilitatea devierii sau îngropării acesteia.

Se va respecta zona de protecție a magistralei de gaze de **2,00 m** din ax.

Se va respecta zona de siguranță a DN 73A, de **1,50 m** de la marginea exterioară a şanţurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului, conform *Ordonanţei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor.*

Unitățile de cazare tip "A-frame" vor avea la bază un proiet de structuri care să asigure amplasarea lor în condiții de siguranță pe terenul cu declivitate.

3.7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate

Pentru canalizarea menajera se va realiza o retea noua în incintă, care va deversa în pârâul Valea Mărului, cu avizul Apelor Române.

Canalizarea pluvială se va asigura prin rețele de canalizare pluvială realizate în incinta, care vor colecta apele convențional curate de pe învelitori și – prin guri de scurgere - apele meteorice posibil impurificate de pe zonele de circulație carosabilă.

Debitele colectate, trecute prin separatoare de hidrocarburi, vor fi dirijate către bazine de stocare, de unde vor putea fi evacuate prin pompare, pe zonele verzi de pe amplasament.

Prin propunerile din cadrul proiectului respectiv de alimentare cu apă și evacuare a apelor menajere în sistem local, se vor respecta măsurile suplimentare de protejare a calității apelor, în concordanță cu normele existente.

3.7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile rezultate vor fi de tip menajer, iar depozitarea lor se va face în pubele și containere etanșe, amplasate în spații special amenajate, care vor fi periodic ridicate de către o firmă specializată și transportate la un depozit de deșeuri autorizat.

Beneficiarul proiectului va încheia un contract cu firma de salubritate locală și va depozita deșeurile independent, în europubele. Acestea vor fi colectate pe o platformă amplasată în incintă, în proximitatea accesului la drum public, pentru a putea fi evacuate în mod corespunzător.

3.7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri

În urma unei viituri care a avut loc în urma cu câțiva ani, albia minoră a pârâului Valea Mărului a fost modificată, iar traseul ușor deviat, astfel încât în prezent se suprapune cu imobilul cu nr. cadastral 104098. Se vor face demersurile corespunzătoare la Apele Române pentru a clarifica această situație.

3.7.6. Gospodărirea apelor

Pentru fundamentarea reglementărilor PUZ și obținerea avizului SGA se va întocmi un studiu de gospodărire a apelor prin care se vor avea în vedere următoarele:

- definitivarea necesarului cerinței de apă potabilă în raport cu funcțiunile propuse și utilizatorii normați;
- corelarea capacităților de alimentare cu apă cu cele de canalizare;
- corelarea cotelor de amplasare a gurilor de evacuare, pentru canalizarea pluvială, cu cota corespunzătoare debitului maxim de calcul la clasa normată de apărare;
- respectarea prevederilor *H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate*, *Normativul NTPA 001/2005* privind evacuarea apelor evacuate în emisari (apele pluviale convențional curate);

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

3.7.7. Organizarea sistemelor de spații verzi

Atât tipul funcțiunilor propuse, cât și contextul în care acestea urmează a se amplasa conduc către un procent generos de spații verzi. Categoriile de spații verzi sunt diferite și vor fi propuse astfel încât să formeze un sistem coerent și să deservească cât mai eficient utilizările propuse.

Categoriile de spații verzi vor fi:

- spații verzi de protecție a LEA;
- spații verzi publice (5% din suprafețele parcelelor introduse în intravilan, conform L 34/2007, art. 10, alin. 3)
- spații verzi private, amenajate pe parcelă;
- spații verzi existente și menținute (vegetația abundentă de pe parcela cu număr cadastral 104099).

Reglementarea viitoarei investiții urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Amenajarea peisageră va fi realizată în strânsă legătură cu contextul natural existent.

Aportul pozitiv al spațiilor verzi constă în: reducerea valorilor de temperatură, micșorarea vitezei de deplasare a aerului, producerea oxigenului și consumarea bioxidului de carbon. Astfel, calitatea mediului este susținută prin totalitatea tipurilor de spații verzi existente și menținute, dar și nou propuse, ce vor menține microclimatul zonei.

3.7.8. Valorificarea potențialului turistic și balnear

Valorificarea potențialului turistic prin construirea unor unități de cazare, a unui restaurant cu dotări aferente (microfermă animale, loc de joacă) reprezintă o modalitate eficientă de a stimula dezvoltarea turismului în această zonă, de a atrage turiști și de a sprijini economia locală.

Se încurajează colaborarea cu comunitatea locală pentru promovarea tradițiile, meșteșugurilor și produselor locale, care pot adăuga valoare experienței turistice.

Se încurajează colaborarea cu agențiile de turism, ghizi locali, organizatori de evenimente și operatori de transport pentru a asigura flux de turiști și pentru a le asigura o experiență completă.

Dotările propuse pot fi promovate prin intermediul site-urilor web, rețelelor sociale, platformelor de rezervări sau colaborării cu influenceri sau bloggeri de călătorie, fapt ce poate atrage turiști din diverse locuri. Totodată, participarea la târguri de turism, crearea de pachete turistice și oferte speciale pot ajuta la atragerea mai multor vizitatori.

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

Crearea de locuri de muncă pentru localnici în domeniul ospitalității, ghidajului turistic, întreținerii unităților de cazare, precum și în domenii complementare (agricultură, alimentație etc.) va contribui la dezvoltarea economică a regiunii.

3.8. PLAN DE ACȚIUNE: Consecințe economice, categorii de costuri și etapizare

3.8.1. Categorii de costuri

Pentru implementarea proiectului va fi o singură categorie de costuri: cea suportată în integralitate de către inițiator și proprietar. Beneficiile financiare ale acestuia vor proveni ulterior prin profitul obținut din servicile oferite.

Alte beneficii colective constau în crearea de locuri de muncă pentru activitățile ce trebuie realizate pentru construirea, întreținerea și exploatarea ansamblului.

3.8.2. Plan de acțiuni - Etapizare investiții propuse prin PUZ

ETAPA 1: Avizarea[6] Planului Urbanistic Zonal

Pe parcursul elaborării PUZ se vor obține toate avizele solicitate prin C.U.

ETAPA 2: Aprobarea[7] Planului Urbanistic Zonal în Consiliul Local al Comunei Poiana Mărului

Ulterior obținerii tuturor avizelor, întreaga documentație de urbanism (inclusiv studii de fundamentare și avize) va fi înaintată Consiliului Local în vederea aprobării.

---

[6] Avizare - procedura de analiză şi exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administraţiei publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluţiilor funcţionale, a indicatorilor tehnico-economici şi sociali ori a altor elemente prezentate prin documentaţiile de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic şi obligatoriu. *(Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2)*

[7] Aprobare - opţiunea forului deliberativ al autorităţilor competente de încuviinţare a propunerilor cuprinse în documentaţiile prezentate şi susţinute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor judeţene sau locale, după caz) se conferă documentaţiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială şi dezvoltare urbanistică, precum şi a autorizării lucrărilor de execuţie a obiectivelor de investiţii (*(Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2)*).

După aprobare, Planul urbanistic zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent devine opozabil în justiţie[8].

ETAPA 3: Transmiterea PUZ la OCPI și MDLPA de către Primărie

După aprobarea PUZ, Primăria Comunei Poiana Mărului va transmite HCL-ul și anexele sale către OCPI, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice și în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară.[9]
Totodată, în termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului de către Consiliul Local, Primăria Comunei Poiana Mărului va înainta un exemplar al acestuia către ANCPI, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE, iar un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional[10].

ETAPA 4: Emiterea Certificatului de Urbanism pentru obținerea Autorizației de Construire

Odată ce PUZ-ul a devenit act de autoritate al administrației publice locale, investitorul va solicita certificatul de urbanism în vederea obținerii Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC).

ETAPA 5: Întocmirea Documentației Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire

După aprobarea în Consiliul Local a PUZ se va întocmi DTAC de către o echipă de arhitecți, cu respectarea întocmai a prevederilor documentației de urbanism. Aceasta va fi supusă procedurii de obținere a avizelor cerute prin certificatul de urbanism.

ETAPA 6: Emiterea Autorizației de Construire de către Primăria Poiana Mărului

După întocmirea DTAC și avizarea acestuia, Primăria Comunei Poiana Mărului poate emite Autorizația de Construire.

---

[8] Legea nr. 350/2001, Art. 49, alin. 3

[9] Legea nr. 350/2001, Art. 29 - alin. 2.1 și Art. 47.1 - alin. 2;

[10] Legea nr. 350/2001, Art. 48.1, alin. 4

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

ETAPA 7: Elaborare PT + DDE

Finalitatea constă în verificarea planșelor de către specialiști atestați MDLPA, în baza cărora se va desfășura execuția.

ETAPA 8: Împrejmuirea terenului pe limitele de proprietate

ETAPA 9: Sistematizarea terenului

Se vor realiza terasamente și lucrări de sistematizare verticală a terenului, astfel încât să fie adus la cota potrivită, conform PT.

ETAPA 10: Realizarea rețelelor tehnico-edilitare

Vor fi realizate în incintă:

- Rețea de alimentare cu apă hidranți,
- Rețea de canalizare pluvială,
- Cămin de contorizare la limita de proprietate,
- Gospodărie de apă subterană (cu rezervor de stocare volum de incendiu și grup de pompare),
- Separator de produse petroliere,
- Bazin de stocare ape pluviale, cu evacuare pe zonele verzi din incintă,
- Post de reglare măsurare gaze naturale.

ETAPA 11: Edificarea construcțiilor

Construcțiile vor fi edificate conform proiectului pentru autorizația de construire.

ETAPA 12: Realizarea accesului din DN 73A și a drumurilor de incintă

Ulterior definitivării accesurilor și echipării edilitare a terenului se vor amenaja drumurile interioare de incintă, carosabile și pietonale, precum și parcările.

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

ETAPA 13: Definitivarea amenajărilor de incintă

La final, vor fi amenajate spațiile verzi și cele comune, conform proiectului cu vegetație joasă (gazon, iarbă), medie (arbuști) și înaltă (arbori), precum și obiecte de mobilier urban.

ETAPA 14: Recepția la terminarea lucrărilor

Se va realiza conform Regulamentului privind recepția construcțiilor din 2017, aprobat prin HGR nr. 343/2017.

ETAPA 15: Intabularea clădirilor

Intabularea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra construcţiilor se va face Conform cu prevederile *Legii cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996*, în baza unui certificat eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire și a documentației cadastrale aferente.

ETAPA 16: Utilizarea construcții lor

Ulterior finalizării edificării și intabulării construcțiilor se poate demara procesul de folosire propriu-zisă a acestora, respectiv de înscriere în circuitul turistic.

3.8.3. Consecințe economice

Dezvoltarea unităților de cazare și a dotărilor de alimentație publică este o componentă importantă pentru valorificarea potențialului turistic al unei zone. Este esențial ca aceste unități să fie adaptate cerințelor turiștilor moderni și să contribuie la dezvoltarea durabilă a zonei, impactând minimal în același timp resursele naturale și culturale. Noua investiție constribuie la crearea de noi locuri de muncă pentru localnici în domeniul ospitalității sau întreținerii unităților de cazare

Viitoarea investiție va conduce la o utilizare mai eficientă a rezervelor de teren.

E-mail: ana.mohan@planningcities.ro
Telefon: +40721.27.88.38
Sediu: Str. Ecaterina Varga nr. 4, Mun. Brașov

CAPITOLUL IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul PUZ se introduce în intravilanul comunei Poiana Mărului suprafața de 5.699 mp cu scopul de a reglementa condițiile de dezvoltare a unei zone pentru servicii - turism (restaurant și unități de cazare), un potențial mic motor economic al zonei. Investiția se va realiza la inițiativa unui dezvoltator privat. Respectarea reglementărilor urbanistice cuprinse în prezenta documentație permit realizarea unor construcții definitive în condiții optime.

Din punctul de vedere al elaboratorului, viitoarea investiție este una oportună și poate fi încurajată întrucât va contribui într-un mod pozitiv la creșterea economiei și atractivității comunei.

Întocmit,

Coordonator RUR:

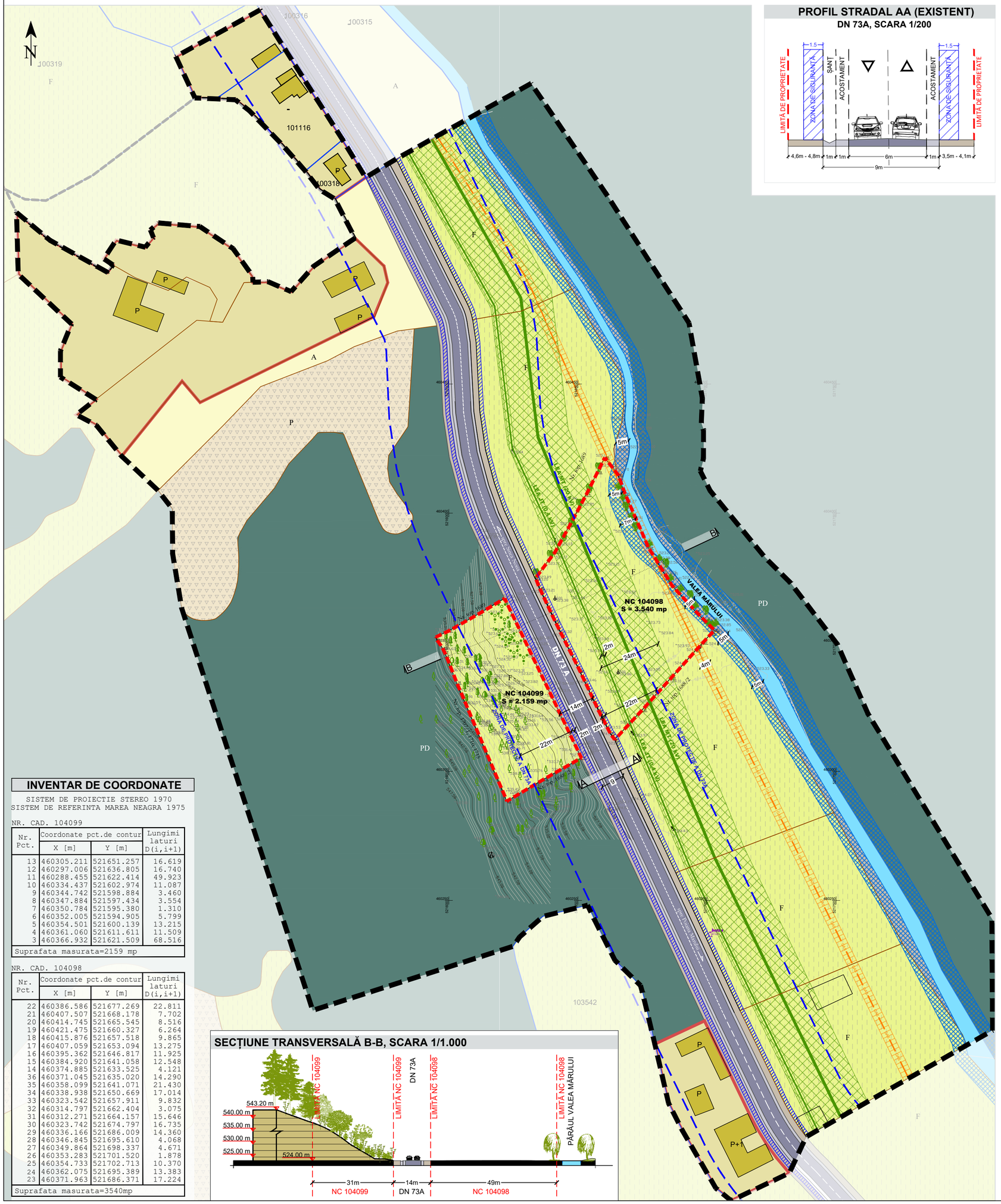
Urb. Dipl. Anamaria-Mihaela MOHAN

PLANNING CITIES S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANȘA 03. SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI



PROFIL STRADAL AA (EXISTENT)
DN 73A, SCARA 1/200

LEGENDĂ

LIMITE
- Limita imobilelor care au generat P.U.Z. (limita de reglementare)
- Limita zonei studiate
- Limita terenurilor cu geometrii actualizate (conform Geoportal ANCPI E-Terra)
- Limita imobilelor conform situației din teren și planului parcelar
- Limită zonei construite (trup izolat)

UTILIZAREA TERENURILOR / ZONE FUNCȚIONALE
- Fânețe
- Arabil
- Pășuni
- Păduri
- Ape (Pârâul Valea Mărului)
- Circulații carosabile (DN 73A)
- Locuințe individuale / zonă aferentă (în trupuri izolate)

VEGETAȚIE
- Frasin
- Arțar
- Fag / Stejar
- Carpen
- Tufe
- Salcii
- Arini

REȚELE TEHNICO EDILITARE
- Linie electrică aeriană de medie tensiune (LEA MT)
- Linie electrică aeriană de joasă tensiune (LEA JT)
- GAS — Traseu conductă distribuție gaze Paltin - Podul Dâmboviței Dn 600

RESTRICȚII TEHNICE
- Zonă de protecție LEA MT - **24 m** culoarul de trecere și LEA JT - **1 m** din stâlp (conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019, Anexa nr. 6, Cap. 2 și Anexa nr. 5)*
- Zonă de protecție a conductei distribuție gaze - **2 m**
- Zonă de protecție a pârâului - **5 m** (conform *Legii apelor nr. 107/1996, Anexa nr. 2*)
- Zona de siguranță a DN 73A (conform *OUG nr. 43/1997, Anexa nr. 1, lit. a*)
- Limita zonei de protecție a DN 73A (conform *OUG nr. 43/1997, Anexa nr. 1, lit. d*)

DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

	Disfuncții	Priorități de intervenție
Utilizarea terenurilor	Terenurile care fac obiectul PUZ sunt în extravilan.	Introducerea în intravilan prin PUZ, cu elaborarea unui studiu pedologic în prealabil, care să stabilească clasa de calitate a solului.
Restricții impuse de ape	Terenul din est, cu numarul cadastral 104098, se învecinează la est cu pârâul Valea Mărului. În urma unei viituri avute loc în urma cu câțiva ani, albia sa minora a fost modificată, iar traseul ușor deviat, astfel încât în prezent se suprapune cu imobilul cu nr. cadastral 104098. În plus, terenul este afectat și de zona de protecție a pârâului, de 5 m, conform Legii apelor nr. 107/1996, Anexa nr. 2, lit. a.	Obținerea unui punct de vedere din partea Apelor Române cu privire la suprapunerea în teren a pârâului cu imobilul cu NC 104098. Respectarea zonei de protecție și delimitarea edificabilului viitoarei construcții în afara sa, pentru a preveni riscurile hidrologice.
Restricții impuse de rețelele tehnico-edilitare	Terenul din est cu numarul cadastral 104098 este traversat de două linii electrice aeriene, respectiv o LEA de medie tensiune și o LEA joasă tensiune	Respectarea zonelor de siguranță ale rețelelor electrice, conform legislației în vigoare (LEA MT - 24 m). Îngroparea rețelei de joasă tensiune.
	Terenul din est cu numarul cadastral 104098 este traversat în extremitatea estică, paralel cu pârâul, de o conductă distributie gaze naturale (Conducta Paltin-Podul Dâmboviței Dn600)	Respectarea zonei de protecție de 4 m, conform legislației în vigoare
	Terenurile sunt situate extravilan și într-o zonă în care rețelele de apă și canalizare în sistem centralizat nu există.	Propunerea de către un inginer specialist în gospodărirea apelor a unor soluții locale, proprii de alimentare cu apă potabilă, canalizare și rezolvare a apelor pluviale.
Condiționări impuse de declivitate și topografia terenului	Terenul din vest, cu numarul cadastral 104099, prezintă o declivitate relativ mare, o panta de aproximativ 45%, Pe același teren se regăsește o vegetație abundentă, formată preponderent din mărăcinișuri, dar și o serie de arbori cu diametrul tulpinii peste 8 cm (marcați pe plan).	Sistematizarea terenului astfel încât accesul și unitățile de cazare să poată fi construite în condiții sigure și cu afectarea / modificarea minimală a topografiei naturale a terenului. Inserarea unităților de cazare printre vegetația existentă, astfel încât aceasta să fie cât mai puțin spre deloc afectată.
Condiționări impuse de drumul național DN 73A	Zona de protecție a DN 73A, așa cum e ea definită în OUG nr. 43/1997, Anexa 1, are 22 m din marginea zonei de siguranță. În cazul terenului din vest cu nr. cad. 104099, aceasta afectează în mare proporție suprafața sa.	Asigurarea că viitoarele construcții (unități de cazare tip A-frame) prin amplasarea lor în zona de protecție a DN 73A, nu vor provoca înzăpezirea drumului național și nici vizibilitatea pe drum, așa cum prevede OUG nr. 43/1997, art. 17, alin. 2, lit. b,
Acces	Ambele terenuri au acces din drumul național secundar DN 73A, care prezintă un profil specific zonelor din afara localităților.	Proiectarea de către un inginer specialist drumar a unui acces care să deservească eficient ambele parcele și totodată să asigure utilizarea fluentă și în condiții de siguranță rutieră a drumului național. Se vor respecta prevederile OUG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, respectiv zona de siguranță (1,50 mde la marginea exterioară a șanțurilor) și de protecție (22 m de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970
SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

NR. CAD. 104099

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
13	460305.211	521651.257	16.619
12	460297.006	521636.805	16.740
11	460288.455	521622.414	49.923
10	460334.437	521602.974	11.087
9	460344.742	521598.884	3.460
8	460347.884	521597.434	3.554
7	460350.784	521595.380	1.310
6	460352.005	521594.905	5.799
5	460354.501	521600.139	13.215
4	460361.060	521611.611	11.509
3	460366.932	521621.509	68.516
Suprafata masurata=2159 mp			

NR. CAD. 104098

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
22	460386.586	521677.269	22.811
21	460407.507	521668.178	7.702
20	460414.745	521665.545	8.516
19	460421.475	521660.327	6.264
18	460415.876	521657.518	9.865
17	460407.059	521653.094	13.275
16	460395.362	521646.817	11.925
15	460384.920	521641.058	12.548
14	460374.885	521633.525	4.121
36	460371.045	521635.020	14.290
35	460358.099	521641.071	21.430
34	460338.938	521650.669	17.014
33	460323.542	521657.911	9.832
32	460314.797	521662.404	3.075
31	460312.271	521664.157	15.646
30	460323.742	521674.797	16.735
29	460336.166	521686.009	14.360
28	460346.845	521695.610	4.068
27	460349.864	521698.337	4.671
26	460353.283	521701.520	1.878
25	460354.733	521702.713	10.370
24	460362.075	521695.389	13.383
23	460371.963	521686.371	17.224
Suprafata masurata=3540mp			

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ B-B, SCARA 1/1.000

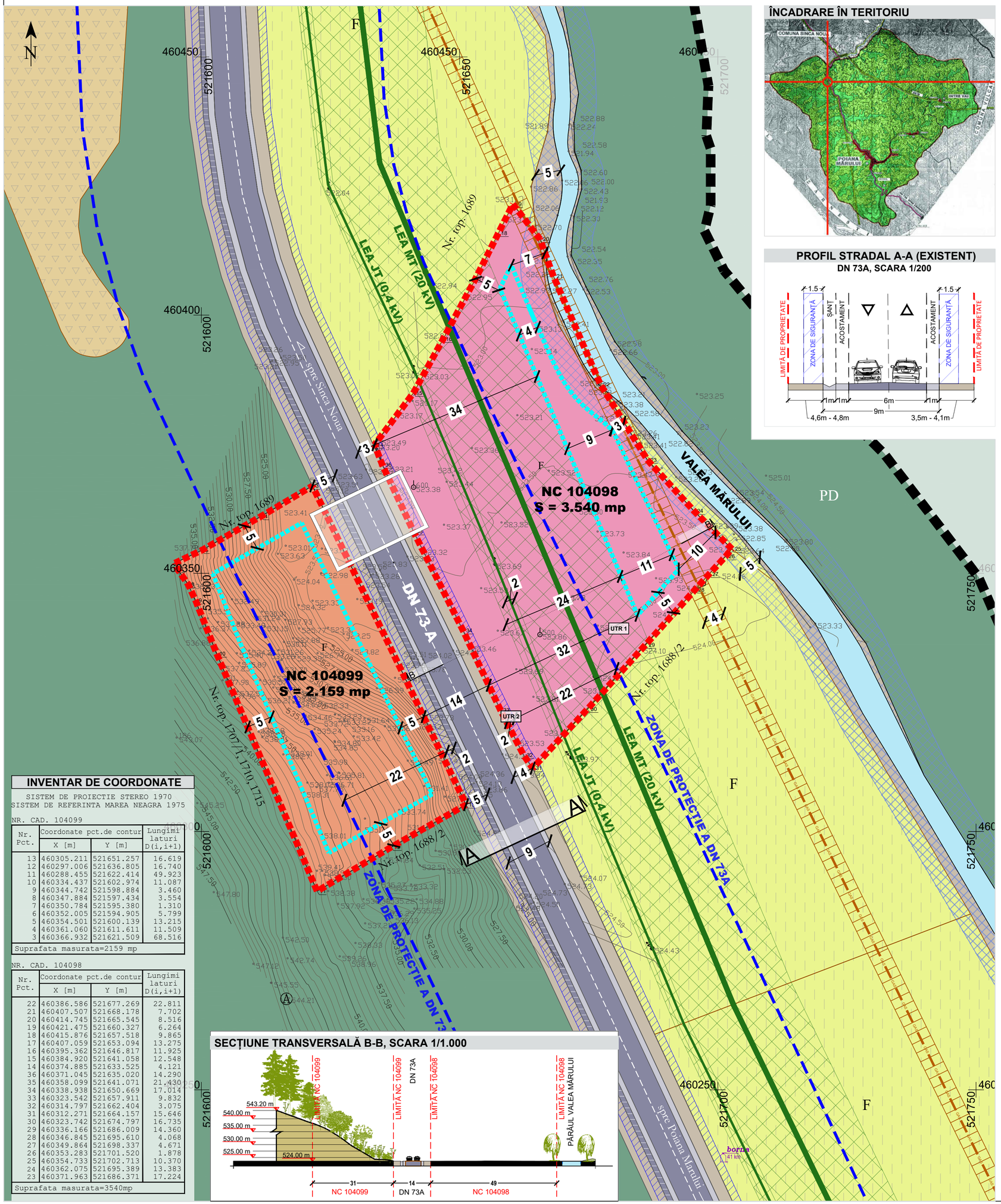
PROIECTANT:	**PLANNING CITIES S.R.L.** J40/6394/2023, CUI 47927918			**BENEFICIAR:** Railean Vitalie **AMPLASAMENT:** Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, Număr Cadastral 104098, Număr Cadastral 104099	**PROIECT NR.** 06 / 2024
	NUME	**SEMNĂTURĂ**	**SCARA:** 1 : 1000	**TITLU PROIECT:** P.U.Z. Construire unități de cazare, restaurant și dotări aferente	**FAZA:** Studiu de Oportunitate
ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN				
PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN		**DATA:** Martie 2025	**TITLU PLANȘĂ:** Situația existentă. Disfuncționalități	**PLANȘA NR.** 03
PROIECTAT	Urb. Ana-Maria PASCU				

Societatea Comercială PLANNING CITIES S.R.L. Brașov

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Anamaria-Mihaela I. MOHAN urbanist diplomat DOMEG SPECIALIȘTI CU DREPT DE REMIȚIUNE

PLAN URBANISTIC ZONAL

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



ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

PROFIL STRADAL A-A (EXISTENT)

DN 73A, SCARA 1/200

PLANȘA 04.01. REGLEMENTĂRI 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 ANCPI E-Terra)
- Limita imobilelor conform situației din teren și planului cadastral (trapez)
- Limită zonei construite (trupuri izolate)

ZONE FUNCȚIONALE ÎN INTRAVILAN

- UTR 1 — Zonă pentru restaurant și dotări aferente - propusă prin prezentul PUZ
- UTR 2 — Zonă 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)
- GAS — Traseu conductă distribuție gaze Paltin - Podul Dâmbovației Dn 600

RESTRICȚII TEHNICE

- Zonă de protecție LEA MT - **24 m** și LEA JT - **1 m** (conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019*
- Zonă de protecție a conductei distribuție gaze - **2 m**
- Zonă de protecție a pârâului - **5 m** (conform *Legii apelor nr. 107/1996, Anexa nr. 2*)
- Zona 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 exterioară 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 protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin: b) executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;*

Mențiune: Prin PUZ se propun maximum trei unități de cazare tip "A-frame" care se nu înscriu în categoria construcțiilor care vor prejudicii drumului sau derulării traficului. Prin dimensiunile, utilizarea și modului lor de amplasare, acestea nu vor produce înzăpezirea drumului și nici nu vor împiedica vizibilitate pe drum. Prin urmare, unitățile de cazare se propun a fi amplasate în zona de protecție a DN 73A, cu avizul administratorului drumului - CNAIR.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

PREVEDERI URBANISTICE

Nr. cad.	UTR	Zona funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
104098	1	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, ilustrat prin edificabilului din plan, este de **15%**. În situația în care LEA MT va fi deviată sau îngropată, POT poate fi majorat până la 30%. Acest lucru se va definitiva pe parcursul procedurii de avizare a PUZ, la obținerea avizului DEER.

	Nr. cad. 104098 - UTR 1				Nr. cad. 104099 - UTR 2			
	Existent		Propus		Existent		Propus	
Utilizarea terenului	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	/	/	1.770 mp	15%	/	/	647,7 mp	30%
Spații verzi	/	/	885 mp	60%	/	/	971,5 mp	45%
Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3)			177 mp	5%			108,0 mp	5%
Circulații, alei de acces și alte amenajări minerale	/	/	708 mp	20%	/	/	431,8 mp	20%
Teren extravilan (fâneață)	3.540 mp	100%	/	/	2.159 mp	100%	/	/
Total	**3.540 mp**	**100%**	**3.540 mp**	**100%**	**2.159 mp**	**100%**	**2.159,0 mp**	**100%**

BILANȚ AL SUPRAFEȚELOR CU RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE

Restricție:	NC 104098 - UTR 1 (mp)	NC 104099 - UTR 2 (mp)
Zona de protecție a LEA	1.838 mp	/
Zona de protecție a conductei de gaze	115 mp	/
Zona de protecție a pârâului	259 mp	/
Zona de siguranță	104 mp	102 mp
Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3)	177 mp	108 mp
Suprafață fără restricții	*1.047 mp*	*1.949 mp*
TOTAL	**3.540 mp**	**2.159 mp**

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970
SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

NR. CAD. 104099

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
13	460305.211	521651.257	16.619
12	460297.006	521636.805	16.740
11	460288.455	521622.414	49.923
10	460334.437	521602.974	11.087
9	460344.742	521598.884	3.460
8	460347.884	521597.434	3.554
7	460350.784	521595.380	1.310
6	460352.005	521594.905	5.799
5	460354.501	521600.139	13.215
4	460361.060	521611.611	11.509
3	460366.932	521621.509	68.516
Suprafata masurata=2159 mp			

NR. CAD. 104098

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
22	460386.586	521677.269	22.811
21	460407.507	521668.178	7.702
20	460414.745	521665.545	8.516
19	460421.475	521660.327	6.264
18	460415.876	521657.518	9.865
17	460407.059	521653.094	13.275
16	460395.362	521646.817	11.925
15	460384.920	521641.058	12.548
14	460374.885	521633.525	4.121
36	460371.045	521635.020	14.290
35	460358.099	521641.071	21.430
34	460338.938	521650.669	17.014
33	460323.542	521657.911	9.832
32	460314.797	521662.404	3.075
31	460312.271	521664.157	15.646
30	460323.742	521674.797	16.735
29	460336.166	521686.009	14.360
28	460346.845	521695.610	4.068
27	460349.864	521698.337	4.671
26	460353.283	521701.520	1.878
25	460354.733	521702.713	10.370
24	460362.075	521695.389	13.383
23	460371.963	521686.371	17.224
Suprafata masurata=3540mp			

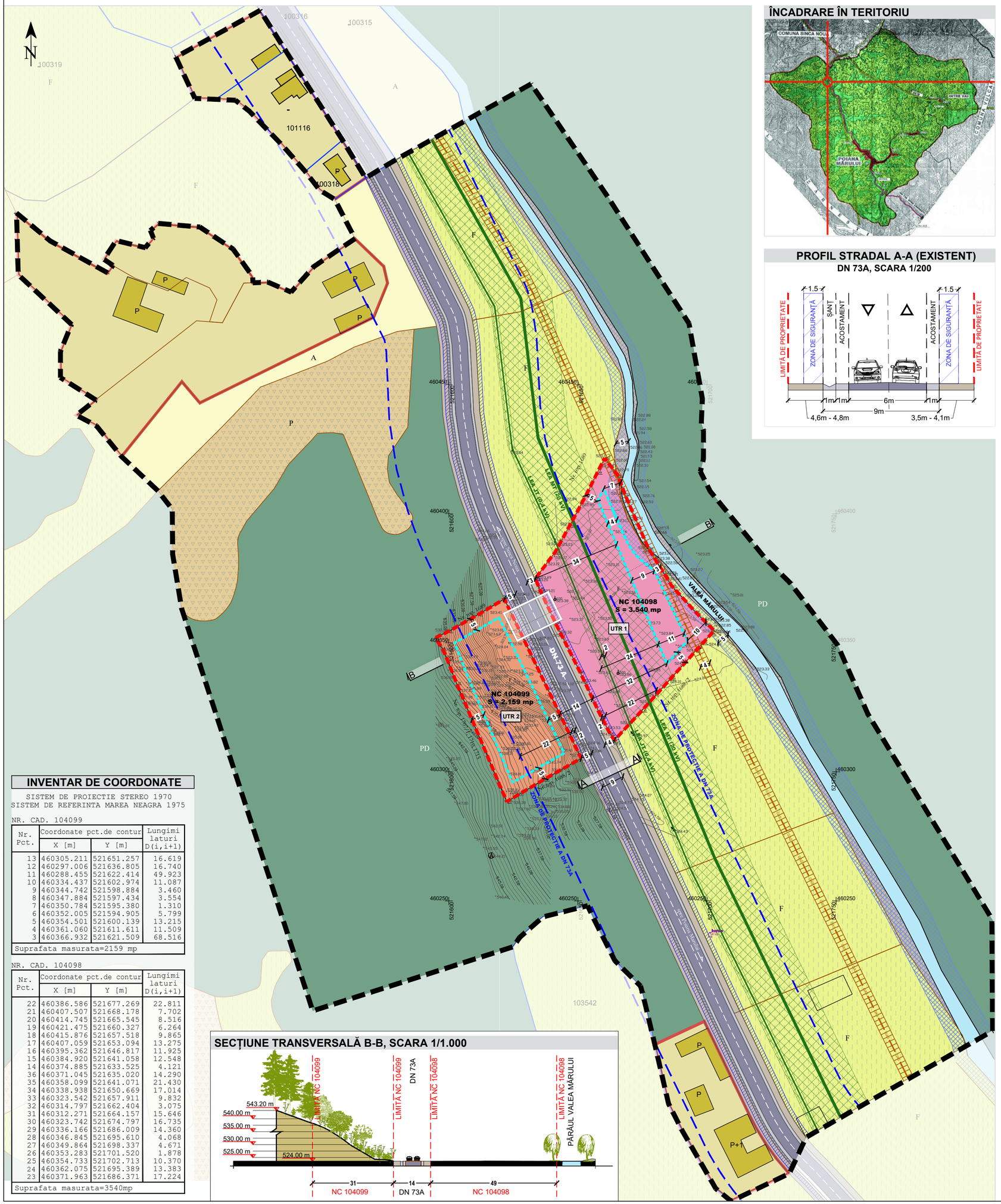
SECȚIUNE TRANSVERSALĂ B-B, SCARA 1/1.000

PROIECTANT:	**PLANNING CITIES S.R.L.** J40/6394/2023, CUI 47927918			**BENEFICIAR:** Railean Vitalie **AMPLASAMENT:** Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, Numere Cadastrale 104098 și 104099	**PROIECT NR.** 06/2024
	NUME	**SEMNĂTURĂ**	**SCARA:** 1 : 500	**TITLU PROIECT:** P.U.Z. Construire unități de cazare, restaurant și dotări aferente	**FAZA:** Studiu de Oportunitate
ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN				
PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN		**DATA:** Martie 2025	**TITLU PLANȘĂ:** Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională	**PLANȘA NR.** 04.01
PROIECTAT	Urb. Ana-Maria PASCU				

RUR Anamaria-Mihaela I. MOHAN urbanist diplomat

PLAN URBANISTIC ZONAL

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



ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

PROFIL STRADAL A-A (EXISTENT)

DN 73A, SCARA 1/200

PLANȘA 04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

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

ZONE FUNCȚIONALE ÎN INTRAVILAN

- UTR 1 — Zonă pentru restaurant și dotări aferente - propusă prin prezentul PUZ
- UTR 2 — Zonă 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)
- GAS — Traseu conductă distribuție gaze Paltin - Podul Dâmboviței Dn 600

RESTRICȚII TEHNICE

- Zonă de protecție LEA MT - **24 m** și LEA JT - **1 m** (conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019*
- Zonă de protecție a conductei distribuție gaze - **2 m**
- Zonă de protecție a pârâului - **5 m** (conform *Legii apelor nr. 107/1996, Anexa nr. 2*)
- Zona 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 exterioară 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 protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin: b) executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;*

Mențiune: Prin PUZ se propun maximum trei unități de cazare tip "A-frame" care se nu înscriu în categoria construcțiilor care vor prejudicii drumului sau derulării traficului. Prin dimensiunile, utilizarea și modulul lor de amplasare, acestea nu vor produce înzăpezirea drumului și nici nu vor împiedica vizibilitate pe drum. Prin urmare, unitățile de cazare se propun a fi amplasate în zona de protecție a DN 73A, cu avizul administratorului drumului - CNAIR.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

PREVEDERI URBANISTICE

Nr. cad.	UTR	Zona funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
104098	1	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, ilustrat prin edificabilului din plan, este de **15%**. În situația în care LEA MT va fi deviată sau îngropată, POT poate fi majorat până la 30%. Acest lucru se va definitiva pe parcursul procedurii de avizare a PUZ, la obținerea avizului DEER.

BILANȚ TERITORIAL

	Nr. cad. 104098 - UTR 1				Nr. cad. 104099 - UTR 2			
	Existent		Propus		Existent		Propus	
Utilizarea terenului	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	/	/	1.770 mp	15%	/	/	647,7 mp	30%
Spații verzi	/	/	885 mp	60%	/	/	971,5 mp	45%
Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3)			177 mp	5%			108,0 mp	5%
Circulații, alei de acces și alte amenajări minerale	/	/	708 mp	20%	/	/	431,8 mp	20%
Teren extravilan (fâneață)	3.540 mp	100%	/	/	2.159 mp	100%	/	/
Total	**3.540 mp**	**100%**	**3.540 mp**	**100%**	**2.159 mp**	**100%**	**2.159,0 mp**	**100%**

BILANȚ AL SUPRAFEȚELOR CU RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE

Restricție:	NC 104098 - UTR 1 (mp)	NC 104099 - UTR 2 (mp)
Zona de protecție a LEA	1.838 mp	/
Zona de protecție a conductei de gaze	115 mp	/
Zona de protecție a pârâului	259 mp	/
Zona de siguranță	104 mp	102 mp
Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3)	177 mp	108 mp
Suprafață fără restricții	*1.047 mp*	*1.949 mp*
TOTAL	**3.540 mp**	**2.159 mp**

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970
SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

NR. CAD. 104099

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
13	460305.211	521651.257	16.619
12	460297.006	521636.805	16.740
11	460288.455	521622.414	49.923
10	460334.437	521602.974	11.087
9	460344.742	521598.884	3.460
8	460347.884	521597.434	3.554
7	460350.784	521595.380	1.310
6	460352.005	521594.905	5.799
5	460354.501	521600.139	13.215
4	460361.060	521611.611	11.509
3	460366.932	521621.509	68.516

Suprafata masurata=2159 mp

NR. CAD. 104098

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
22	460386.586	521677.269	22.811
21	460407.507	521668.178	7.702
20	460414.745	521665.545	8.516
19	460421.475	521660.327	6.264
18	460415.876	521657.518	9.865
17	460407.059	521653.094	13.275
16	460395.362	521646.817	11.925
15	460384.920	521641.058	12.548
14	460374.885	521633.525	4.121
36	460371.045	521635.020	14.290
35	460358.099	521641.071	21.430
34	460338.938	521650.669	17.014
33	460323.542	521657.911	9.832
32	460314.797	521662.404	3.075
31	460312.271	521664.157	15.646
30	460323.742	521674.797	16.735
29	460336.166	521686.009	14.360
28	460346.845	521695.610	4.068
27	460349.864	521698.337	4.671
26	460353.283	521701.520	1.878
25	460354.733	521702.713	10.370
24	460362.075	521695.389	13.383
23	460371.963	521686.371	17.224

Suprafata masurata=3540mp

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ B-B, SCARA 1/1.000

PROIECTANT:	PLANNING CITIES S.R.L. J40/6394/2023, CUI 47927918			BENEFICIAR: Railean Vitalie AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, Numere Cadastrale 104098 și 104099	PROIECT NR. 06 / 2024
	NUME	SEMNĂTURĂ	SCARA: 1 : 1000	TITLU PROIECT: P.U.Z. Construire unități de cazare, restaurant și dotări aferente	FAZA: Studiu de Oportunitate
ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN				
PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN		DATA: Martie 2025	TITLU PLANȘĂ: Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională	PLANȘA NR. 04.01
PROIECTAT	Urb. Ana-Maria PASCU				

PLANNING CITIES S.R.L. Societatea Comercială Bucureşti

RUR Anamaria-Mihaela I. MOHAN urbanist diplomat D,9,20 E G, MEMBRU AL REGISTRULUI URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA SPECIALIST CU DREPT DE REMATERIA

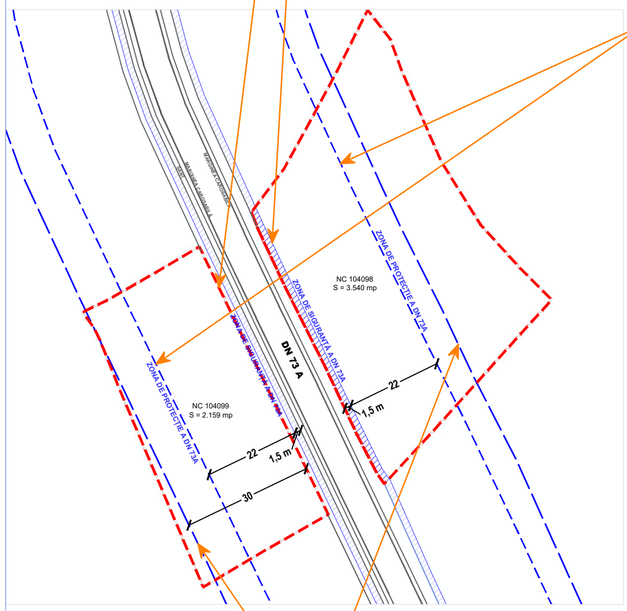
PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PLANȘA 04.02. RESTRICȚII ȘI CONSTRÂNGERI. ZONE DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ

RESTRICȚII IMPUSE DE DRUMUL NAȚIONAL DN 73A

Zona de siguranță:	**1,5 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
Act normativ:	*Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*
Extras din act normativ:	Art. 16 (1) **Zonele de siguranţă** sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantaţiei rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea. Anexa nr. 1: Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - **1,50 m** de la marginea exterioară a şanţurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
Suprafață	104 mp (pentru NC 104098)
Mențiune:	Se va respecta zona de siguranță a DN 73A.



Zona de protecție:	**22 m** de la marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului
Act normativ:	*Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*
Extras din act normativ:	Art. 17 (1) Zonele de protecţie sunt suprafeţele de teren situate de o parte şi de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei şi dezvoltării viitoare a drumului. (2) Zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, **să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin**: a) neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător; b) executarea de **construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum**; c) executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranţa circulaţiei sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă. Anexa nr. 1. Zonele de protecţie sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă şi marginile zonei drumului. Distanţa de la marginea exterioară a zonei de siguranţă până la marginea zonei drumului: **22 m** - Drumuri naţionale
Mențiune:	Având în vedere că unitățile de cazare tip "A-frame" propuse nu se încadrează în categoria construcțiilor menționate la art. 17, alin. 2, lit. b, se propune amplasarea lor în zona de protecție a DN73A. Această propunere va fi supusă **avizării la CNAIR**.

Retragere:	30 m
Act normativ:	*Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*
Extras din act normativ:	Art. 47 (1) Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităţilor se interzice amplasarea oricăror **construcţii care generează un trafic suplimentar** la o distanţă mai mică de 50,0 m de la marginea părţii carosabile în cazul autostrăzilor, al drumurilor expres şi al drumurilor internaţionale "E", respectiv de **30,0 m** pentru celelalte drumuri de interes **naţional** şi judeţean. Prin **construcţii care generează trafic suplimentar** se au în vedere unităţi productive, complexe comerciale, depozite angro, unităţi tip showroom, obiective turistice, cartiere rezidenţiale, parcuri industriale, precum şi orice alte obiective şi/sau construcţii asemănătoare în care se desfăşoară activităţi economice.
Mențiune:	Având în vedere că unitățile de cazare tip "A-frame" propuse **nu se încadrează** în categoria de *"construcții care generează trafic suplimentar"*, se propune amplasarea lor la mai puțin de 30 m față de marginea părții carosabile a DN 73A. Această propunere va fi supusă avizării la CNAIR.

RESTRICȚII IMPUSE DE LINIILE DE ELECTRICITATE AERIENE

Element:	**Drumul Național DN73A**
Zona de siguranță:	**1,5 m** de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului
Act normativ:	*Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*
Extras din act normativ:	Art. 16 (1) **Zonele de siguranţă** sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantaţiei rutiere sau altor scopuri legate de întreţinerea şi exploatarea drumului, siguranţei circulaţiei ori protecţiei proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte şi suprafeţele de teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe şi intersecţii, precum şi suprafeţele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului şi altele asemenea. Anexa nr. 1: Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la: - **1,50 m** de la marginea exterioară a şanţurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;

Element:	**Conducta gaze**
Zona de protecție:	4 m (2 m din ax)
Act normativ:	*Normele tehnice pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobat prin Ordinul ANRE nr. 89/2018*
Extras din act normativ:	
Suprafață afectată	234 mp
Mențiune:	Se va respecta zona de protecție a conductei de gaze. Condițiile de amplasare a viitoarelor clădiri în vecinătatea rețelei de gaze se vor stabili prin **avizul Distrigaz**.

RESTRICȚII IMPUSE DE LINIILE DE P\R\UL VALEA MĂRULUI

Element:	**Pârâul Valea Mărului**
Zona de protecție:	5 m
Act normativ:	*Legea apelor nr. 107/1996*
Extras din act normativ:	ANEXA Nr. 2 a) Lăţimea zonei de protecţie în lungul cursurilor de apă sub 10 m este de **5 m**.
Suprafață afectată	259 mp
Mențiune:	Se va respecta zona de protecție a cursului de apă prin trasarea edificabilului viitoarelor construcții în afara sa. Condițiile de amplasare a viitoarelor clădiri în vecinătatea rețelei de gaze se vor stabili prin **avizul Apelor Române**.

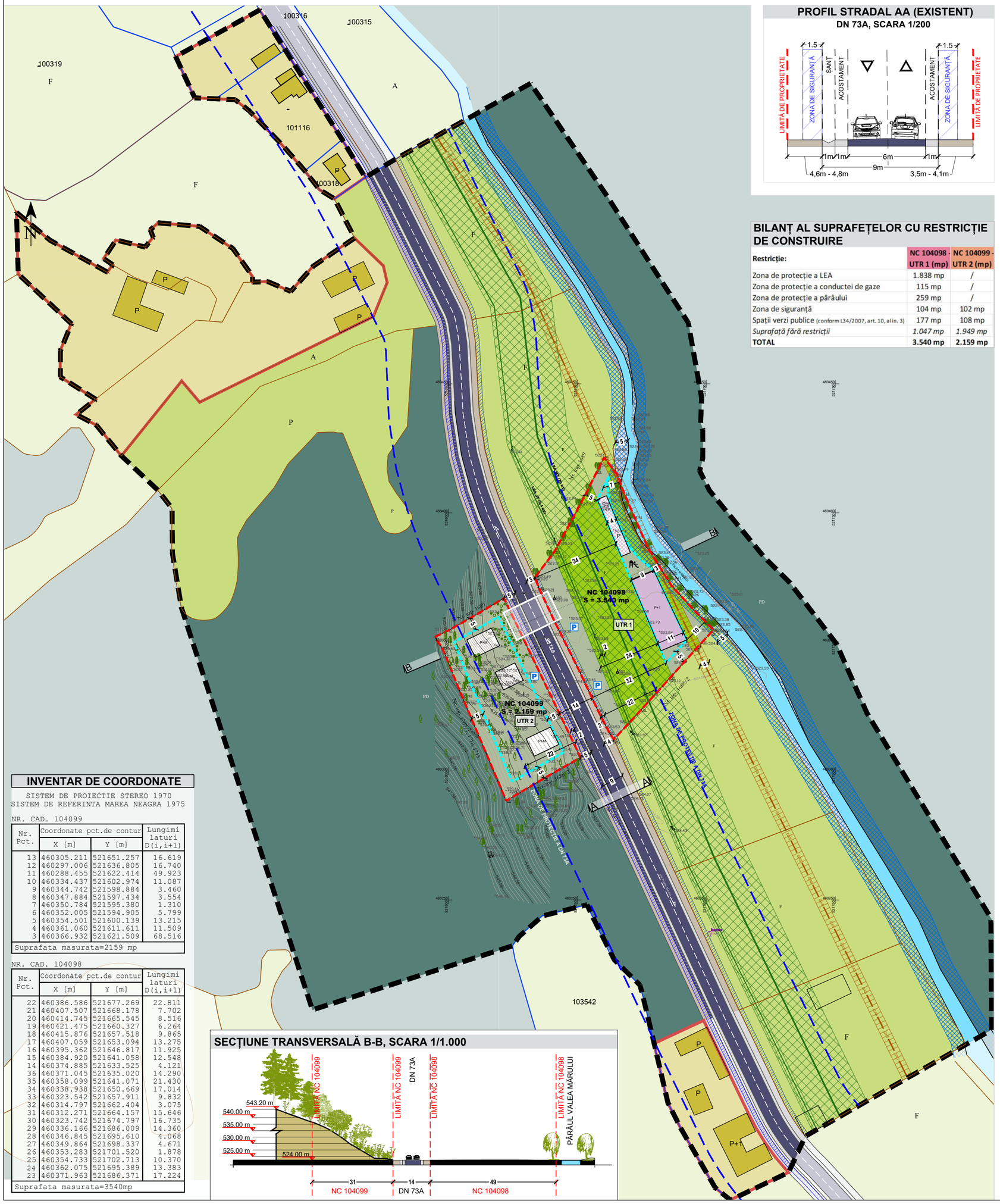
PROIECTANT:	**PLANNING CITIES S.R.L.** J40/6394/2023, CUI 47927918			**BENEFICIAR:** Railean Vitalie **AMPLASAMENT:** Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, Numere Cadastrale 104098 și 104099	**PROIECT NR.** 06 / 2024
	NUME	**SEMNĂTURĂ**	**SCARA:** 1 : 1000	**TITLU PROIECT:** P.U.Z. Construire unități de cazare, restaurant și dotări aferente	**FAZA:** Studiu de Oportunitate
ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN				
PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN		**DATA:** Martie 2025	**TITLU PLANȘĂ:** Restricții și constrângeri. Zone de protecție și de siguranță	**PLANȘA NR.** 04.02
PROIECTAT	Urb. Ana-Maria PASCU				

PLANNING CITIES S.R.L. Societatea Comercială

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Anamaria-Mihaela I. MOHAN urbanist diplomat D, 3, 0, 20 E G, 9 SPECIALIST CU DREPT DE PROIECTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

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



PROFIL STRADAL AA (EXISTENT)

DN 73A, SCARA 1/200

BILANȚ AL SUPRAFEȚELOR CU RESTRICȚIE DE CONSTRUIRE

Restricție:	NC 104098 - UTR 1 (mp)	NC 104099 - UTR 2 (mp)
Zona de protecție a LEA	1.838 mp	/
Zona de protecție a conductei de gaze	115 mp	/
Zona de protecție a pârâului	259 mp	/
Zona de siguranță	104 mp	102 mp
Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3)	177 mp	108 mp
Suprafață fără restricții	*1.047 mp*	*1.949 mp*
TOTAL	**3.540 mp**	**2.159 mp**

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 1970
SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

NR. CAD. 104099

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
13	460305.211	521651.257	16.619
12	460297.006	521636.805	16.740
11	460288.455	521622.414	49.923
10	460334.437	521602.974	11.087
9	460344.742	521598.884	3.460
8	460347.884	521597.434	3.554
7	460350.784	521595.380	1.310
6	460352.005	521594.905	5.799
5	460354.501	521600.139	13.215
4	460361.060	521611.611	11.509
3	460366.932	521621.509	68.516

Suprafata masurata=2159 mp

NR. CAD. 104098

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
22	460386.586	521677.269	22.811
21	460407.507	521668.178	7.702
20	460414.745	521665.545	8.516
19	460421.475	521660.327	6.264
18	460415.876	521657.518	9.865
17	460407.059	521653.094	13.275
16	460395.362	521646.817	11.925
15	460384.920	521641.058	12.548
14	460374.885	521633.525	4.121
36	460371.045	521635.020	14.290
35	460358.099	521641.071	21.430
34	460338.938	521650.669	17.014
33	460323.542	521657.911	9.832
32	460314.797	521662.404	3.075
31	460312.271	521664.157	15.646
30	460323.742	521674.797	16.735
29	460336.166	521686.009	14.360
28	460346.845	521695.610	4.068
27	460349.864	521698.337	4.671
26	460353.283	521701.520	1.878
25	460354.733	521702.713	10.370
24	460362.075	521695.389	13.383
23	460371.963	521686.371	17.224

Suprafata masurata=3540mp

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ B-B, SCARA 1/1.000

PLANȘA 04.03 PLAN DE MOBILARE URBANISTICĂ

LEGENDĂ

LIMITE

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

UTILIZĂRI PROPUSE PRIN P.U.Z. PE PARCELE

- Construcție propusă - Restaurant
- Anexă - adăpost pentru animale (microfermă)
- Construcții propuse - Unități de cazare
- Zone propuse pentru pacări amenajate
- Zone verzi de protecție ale rețelelor edilitare (provizoriu, până la stabilirea condițiilor și deciziei privind devierea / îngroparea lor)
- Loc de joacă pentru copii
- Teren amenajat - parcele care fac obiectul PUZ

VEGETAȚIE

- Frasin
- Arțar
- Fag / Stejar
- Carpen
- Tufe
- Salcii
- Arini

UTILIZAREA TERENURILOR ÎN EXTRAVILAN

- Terenuri agricole (arabile, fânețe, pășuni)
- Păduri
- Ape (Pârâul Valea Mărului)
- Teren neproductiv (malul apei)
- Căi de comunicații rutiere (DN 73A)
- Șanț
- Acostament

REȚELE TEHNICO EDILITARE

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

RESTRICȚII TEHNICE

- Zonă de protecție LEA MT - **24 m** și LEA JT - **1 m** (conform *Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019*
- Zonă de protecție a conductei distribuție gaze - **2 m**
- Zonă de protecție a pârâului - **5 m** (conform *Legii apelor nr. 107/1996, Anexa nr. 2*)
- Zona 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 exterioară 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 rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin: b) executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;*

Mențiune: Prin PUZ se propun maximum trei unități de cazare tip "A-frame" care se nu înscriu în categoria construcțiilor care vor prejudicii drumului sau derulării traficului. Prin dimensiunile, utilizarea și modului lor de amplasare, acestea nu vor produce înzăpezirea drumului și nici nu vor împiedica vizibilitate pe drum. Prin urmare, unitățile de cazare se propun a fi amplasate în zona de protecție a DN 73A, cu avizul administratorului drumului - CNAIR.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- Edificabil propus (suprafața maximă de implantare a clădirilor)
- Acces parcele - Zonă care se va detalia printr-o documentație de specialitate - studiu privind accesul pe ambele parcele

PREVEDERI URBANISTICE

Nr. cad.	UTR	Zona funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
104098	1	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, ilustrat prin edificabilului din plan, este de **15%**. În situația în care LEA MT va fi deviată sau îngropată, POT poate fi majorat până la 30%. Acest lucru se va definitiva pe parcursul procedurii de avizare a PUZ, la obținerea avizului DEER.

BILANȚ TERITORIAL

	Nr. cad. 104098 - UTR 1				Nr. cad. 104099 - UTR 2			
	Existent		Propus		Existent		Propus	
Utilizarea terenului	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent	Suprafața	Procent
Suprafața construită	/	/	1.770 mp	15%	/	/	647,7 mp	30%
Spații verzi	/	/	885 mp	60%	/	/	971,5 mp	45%
Spații verzi publice (conform L34/2007, art. 10, alin. 3)			177 mp	5%			108,0 mp	5%
Circulații, alei de acces și alte amenajări minerale	/	/	708 mp	20%	/	/	431,8 mp	20%
Teren extravilan (fâneață)	3.540 mp	100%	/	/	2.159 mp	100%	/	/
Total	**3.540 mp**	**100%**	**3.540 mp**	**100%**	**2.159 mp**	**100%**	**2.159,0 mp**	**100%**

PROIECTANT:	**PLANNING CITIES S.R.L.** J40/6394/2023, CUI 47927918	**BENEFICIAR:** Railean Vitalie **AMPLASAMENT:** Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, Număr Cadastral 104098, Număr Cadastral 104099	**PROIECT NR.** 06 / 2024
ȘEF PROIECT	Urb. Anamaria MOHAN	**SCARA:** 1 : 500	**TITLU PROIECT:** P.U.Z. Construire unități de cazare, restaurant și dotări aferente	**FAZA:** Studiu de Oportunitate
PROIECTAT	Urb. Anamaria MOHAN	**DATA:** Martie 2025	**TITLU PLANȘĂ:** Propunere mobilare urbanistică	**PLANȘA NR.** 04.02
PROIECTAT	Urb. Ana-Maria FLOREA			