PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

CONSULTARE PUBLICĂ - ELABORARE PROPUNERI SI STUDII DE FUNDAMENTARAE PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE CASA DE VACANȚĂ

arhitectura

ADRESA: comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, fs,fn, CF 103613

DATA ANUNTULUI: 10.02.2023

ARGUMENTARE: informarea și consultarea publicului în etapa privind intenția de elaborare Plan Urbanistic Zonal - CONSTUIRE CASĂ DE VACANȚĂ; se propune reglementarea terenului cu nr. cad 103613 în vederea introducerii în întravilan și a construirii unei case de vacanță cu regim de înălțime D+P+M

INIȚIATOR: POPA NICOLAE

ELABORATOR: S.C. CUT ARHITECTURĂ S.R.L.

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ

OBSERVATII ȘI PROPUNERI asupra documentelor expuse/disponibile la sediul primariei, în perioada

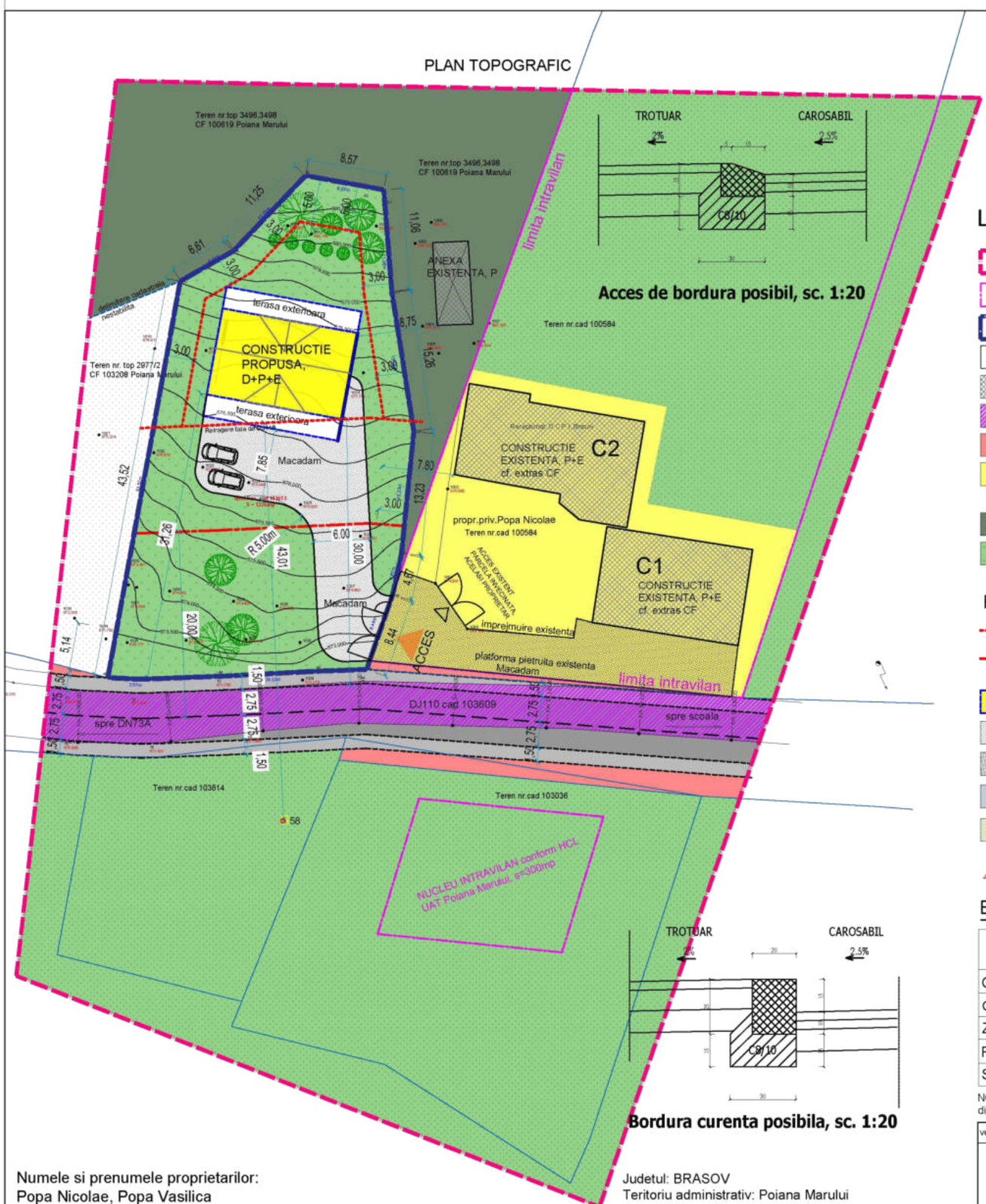
11.06.2025 - 05.07.2025

* Responsabil cu informarea si consultarea publiclui: BIROUL DE URBANISM Poiana Mărului, arh. Nicoleta-Ioana Iubu
Adresa: Str. Principală nr. 189, Sat Poiana Mărului, Com. Poiana Mărului, Jud. Brașov, cod poștal 507160

Email: urbanismpoianamarului@yahoo.com; Tel: +40 368 008 176

* Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a Studiului de Oportunitate.
* Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat pe pagina de internet a Primăriei Comunei Poiana Mărului.

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:
- Etapa pregătitoare - Anunț de intenție de elaborare
- Etapa elaborarii propunerilor



Numele si prenumele proprietarilor:
Popa Nicolae, Popa Vasilica
Adresa: loc.Poiana Marului, nr.941A, jud.Brasov

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 41621
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103613

Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al proiectantului general s.c. cut arhitectura s.r.l. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

N

P.U.Z. ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

06.02.2023

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN POIANA MARULUI
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z., FANEATA
- LIMITA PARCELE CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TEREN AFERENT DRUMURILOR PUBLICE EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA PADURE
- ZONA FANEATA
- PROPUNERE DIMENSIONARE CORESPUNZATOARE DRUM PUBLIC DRUM JUDETEAN CLASA TEHNICA V VITEZA DE PROIECTARE 50 km/h
- VEGETATIE ARBORESCENTA PROPUSA

PROPUNERI

- RETRAGERE FATA DE AXUL DRUMULUI
- RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE LIMITA POSTERIOARA
- CONSTRUCTIE PROPUSA, regim H = D+P+E
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE SI TERASE PROPUSE
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL PROPUS
- ZONE VERZI AMENAJATE/GRADINI
- ACCES PARCELA PROPUS

Parcela(1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
48	459433.901	526861.621	43.524
40	459476.717	526869.440	6.610
4	459479.976	526875.191	11.252
41	459488.111	526882.964	8.573
42	459486.582	526891.400	0.809
31	459485.776	526891.464	10.247
30	459475.561	526892.275	15.259
29	459460.488	526894.651	13.227
28	459447.328	526893.320	4.665
43	459442.769	526892.330	7.456
50	459435.732	526889.866	0.987
44	459434.789	526889.576	5.306
45	459434.603	526884.273	10.175
46	459434.068	526874.112	8.834
47	459433.730	526865.284	3.667
S(1)=1326.43mp P=150.592m			

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Regim de inaltime maxim propus:
-D+P+E
-Hmax CORNISA = 8.00m,
Hmax COAMA = 10.00m fata de cota ±0.00

Indicatori existenti:
-POT= 0%
-CUTmax =0.0
Zona verde 100%

Indicatori urbanistici propusi:
-POTmax= 20%
-CUTmax =0.60
Zona verde minim 40%

BILANT TERITORIAL PROPUNERE MOBILARE

FUNCTIUNI	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
CONSTRUCTII	0.00	0.00	209.83	15.83
CIRCULATII INTERIOARE(carosabil+pietonal)	0.00	0.00	271.15	20.43
ZONE VERZI/ GRADINI	0.00	0.00	845.45	63.74
FANEATA	1326.43	100.00	0.00	0.00
SUPRAFATA TEREN	1326.43	100.00	1326.43	100.00

NOTA: Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare; mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de exemplu, urmand ca la faza D.T.A.C. sa se studieze dimensiunile, gabaritele, pozitionarea si retragerile imobilelor viitoare, respectand prevederile din plansa de reglementari urbanistice aferenta acestei documentatii de P.U.Z. .

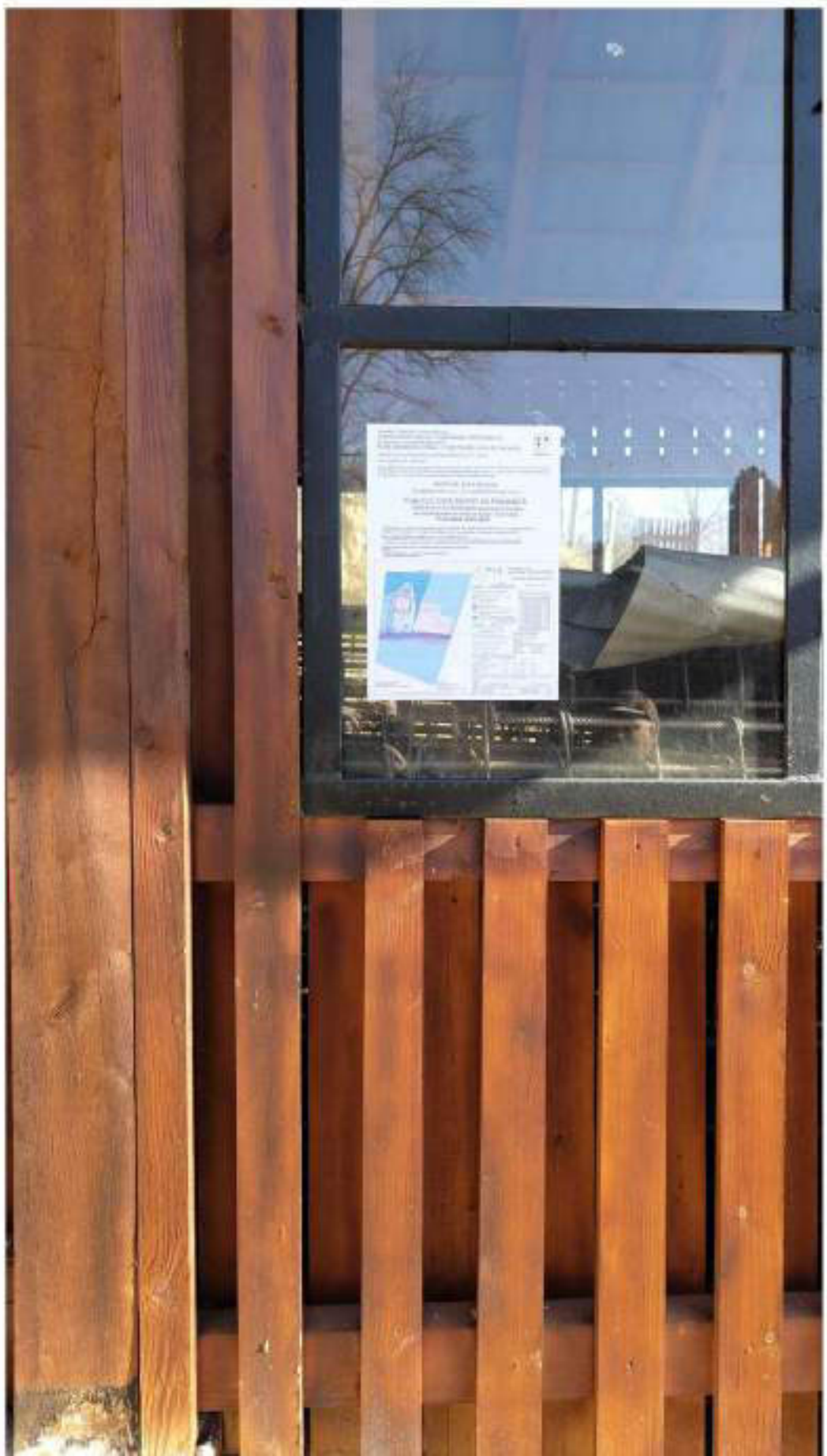
verificator/expert	nume	semnatură	cerință	referat/expertiză/dată

s.c. cut arhitectura s.r.l.
J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157
tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com

beneficiar	Nicolae POPA	faza	S.O.
nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta		P08/2023
amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov		
scara 1:500	nume planșă ILUSTRARE URBANISTICA - MOBILARE EXEMPLIFICATIVA		U.06
data	Martie 2023	format	A3 L

șef proiect	arh.Mihai Serban MARA	
coordonat	urb.Mihai MARDALE	
proiectat	arh.Mihai Serban MARA	
desenat	arh.Mihai Serban MARA	

EVIDENȚA PO



CĂTRE,

PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

Referitor la: etapa 2- informarea și consultarea publicului asupra „Elaborare P.U.Z. – Construire casă de vacanță”, la adresa: com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, f.s., f.n., CF 103613, nr. Cad. 103613

Subsemnatul Mihai-Șerban Mara, în calitate de reprezentant al S.C. CUT ARHITECTURA S.R.L. pentru Nicolae Popa, cu adresa de corespondență Str. Independenței nr. 104, Bl. 513, Sc. D, Ap. 7, Municipiul Brașov, tel. 0750481841, e-mail cut.arhitectura@gmail.com, anexez prezentei documentația necesară în vederea îndeplinirii procedurilor de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea documentațiilor de urbanism pentru obținerea raportului de informare, conform Certificatului de Urbanism nr. 68 Din 28.12.2022.

Data

Semnătura

Digitally signed by MARA MIHAI-SERBAN
Date: 2025.02.10 13:28:51 +02'00'

În atenția Direcției Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Poiana Mărului

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 8789 din 28.12.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 68 Din 28.12.2022
în scopul
ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANŢĂ

Ca urmare a cererii adresate de **POPA NICOLAE** cu domiciliul în judeţul Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 941A, bl.- , sc.-, et.-, ap.-, cod poştal -, tel. 0742353684, e-mail: -, înregistrată la nr. 8789 din 2022-12-14.

Pentru imobilul - teren ~~şi/sau construcţii~~ - situat în judeţul Brasov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. – nr. –, sau identificat prin Extras de Carte Funciară nr. 103613 Poiana Mărului, nr. cadastral 103613.

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 Marului nr 57/2011

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. Imobilul (teren) ~~si constructii~~: în suprafaţă de 1326 mp **se află în extravilanul** Comunei Poiana Mărului conform PUG Poiana Mărului şi Extras de Carte Funciară şi este liber de construcţii.
2. Drept de proprietate: **imobilul teren** în suprafaţă de 1326 mp, identificat cu nr. cad 103613 din C.F. 103613 Poiana Mărului aparţine proprietarilor: **POPA NICOLAE şi POPA VASILICA**, prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept uzucapiune, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1.
3. Sarcini: -
4. Restrictii/Regim special instituit:-

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Folosinţa actuală a terenului: **imobilul teren** teren în suprafaţă totală de 1326 mp identificat cu nr. cad 103613 are categorie de folosinţă *fâneaţă* şi este liber de construcţii conform C.F. nr. 103613 Poiana Mărului.
2. Destinatia zonei - conform P.U.G.: teren extravilan - fără reglementări de urbanism.
3. Reglementari fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Functiuni permise sau interzise: pentru teren extravilan – fără reglementări de urbanism.

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);

3 . REGIMUL TEHNIC

Întrucât terenul pentru care se solicită certificat de urbanism în scopul ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANŢĂ, se află în extravilanul comunei, zonă pentru care nu există reglementări urbanistice în P.U.G. avizat şi aprobat, este obligatoriu întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

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 parcel care face obiectul solicitării;
- Dimensunile 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.

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.

Elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea şi consultarea publicului – obligatoriu- în următoarele etape:

a) etapa pregătitoare – anunţarea intenţiei de elaborare;
b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
c) etapa aprobării P.U.Z. 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.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~întrucât*:~~
ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANŢĂ

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 infrastructura

☒ **Alimentare cu apa;**
☒ **Canalizare;**
☒ **Salubritate;**
☒ **Alimentare cu energie electrică;**
☒ **Telefonie;**

Altele (avize amplasament)

☒ **Electrica SA Braşov**
☒ **Telekom**

d2) Avize şi acorduri privind

☒ **securitatea la incendiu**
☒ **protecţia mediului**

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

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

☒ Dovada titlului asupra imobilului;
☒ Gospodărirea Apelor
☒ O.C.P.I. Brașov
☒ A.N.I.F;
☒ M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov
☒ Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național – Direcția de cultură Brașov
☒ Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.

d4) Studii de specialitate

☒ P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal elaborat, avizat și aprobat conform legislației în vigoare; conținutul și modul de elaborare și prezentare vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/N/2000;
☒ Studiu topografic vizat O.C.P.I.;
☒ Studiu geotehnic – verificat la cerinta Af;

d5)Alte avize/acorduri

☒ Acordul în formă autentică al co-propietarului imobilului;
☒ Primăria Poiana Mărului – Rețea apă – canal - salubritate;
☒ Hotararea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.
☒ Aviz Consiliul Județean Brașov

e) actul administrativ al autoritatii pentru protectia mediului

f) dovada privind achitarea taxelor legale

☒ Taxă aviz fază de oportunitate
☒ Taxă aviz fază P.U.Z.
☒ Taxa RUR

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

Primar,
Alexandru Cătălin Persoiu

Secretar,
Daniel Popa

L.S.....

Arhitect,
Nicoleta-Ioana Iubu

Taxa în valoare de 11 LEI a fost achitată conform chitanță seria BV nr. 202205880 din 14.12.2022.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta data de .....

Data prelungirii valabilității .....
Achitat taxa de.....lei, conform chitanței/OP nr.....din.....
Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 27.12.2024 ..... până la data de 27.12.2025 .....

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

Primar,
ALEXANDRU-CĂTĂLIN PERȘOIU

Secretar,
DANIEL POPA

L.S.

Întocmit
ARH. NICOLETA-IOANA IURU

Șef serviciu ARH. NICOLETA-IOANA IURU
Întocmit ARH. NICOLETA-IOANA IURU
Data prelungirii valabilității 13.12.2024
Achitat taxa de 7,00 lei, conform chitanței/OP nr. BV 202405915 din 09.12.2024
Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

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

Nr. cerere	5189
Ziua	16
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164351635

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103613 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	103613	1.326	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27653 / 27/08/2021		
Hotarare Judecatoreasca nr. 1090, din 28/05/2021 emis de Judecatoria Zarnesti, sentinta civila din dosar nr. 402/338/2020; documentatia cadastrală;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept uzucapiune, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
	1) **POPA NICOLAE**, și 2) **POPA VASILICA**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

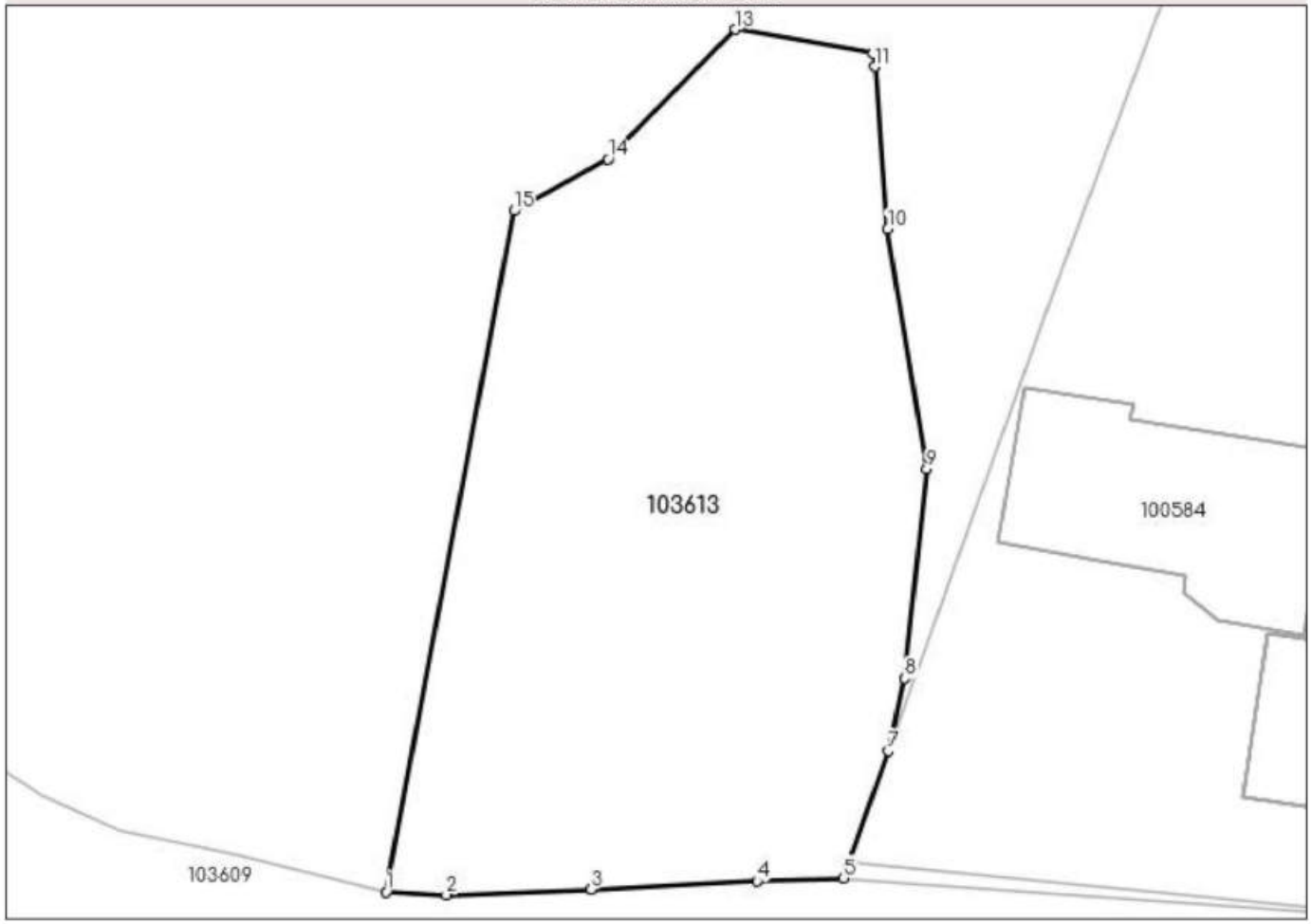
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
103613	1.326	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	1.326	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.667
2	3	8.834
3	4	10.175
4	5	5.306
5	6	0.987
6	7	7.456

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.665
8	9	13.227
9	10	15.259
10	11	10.247
11	12	0.809
12	13	8.573
13	14	11.252
14	15	6.61
15	1	43.524

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/02/2024, 09:35

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

Cod verificare
100165938185

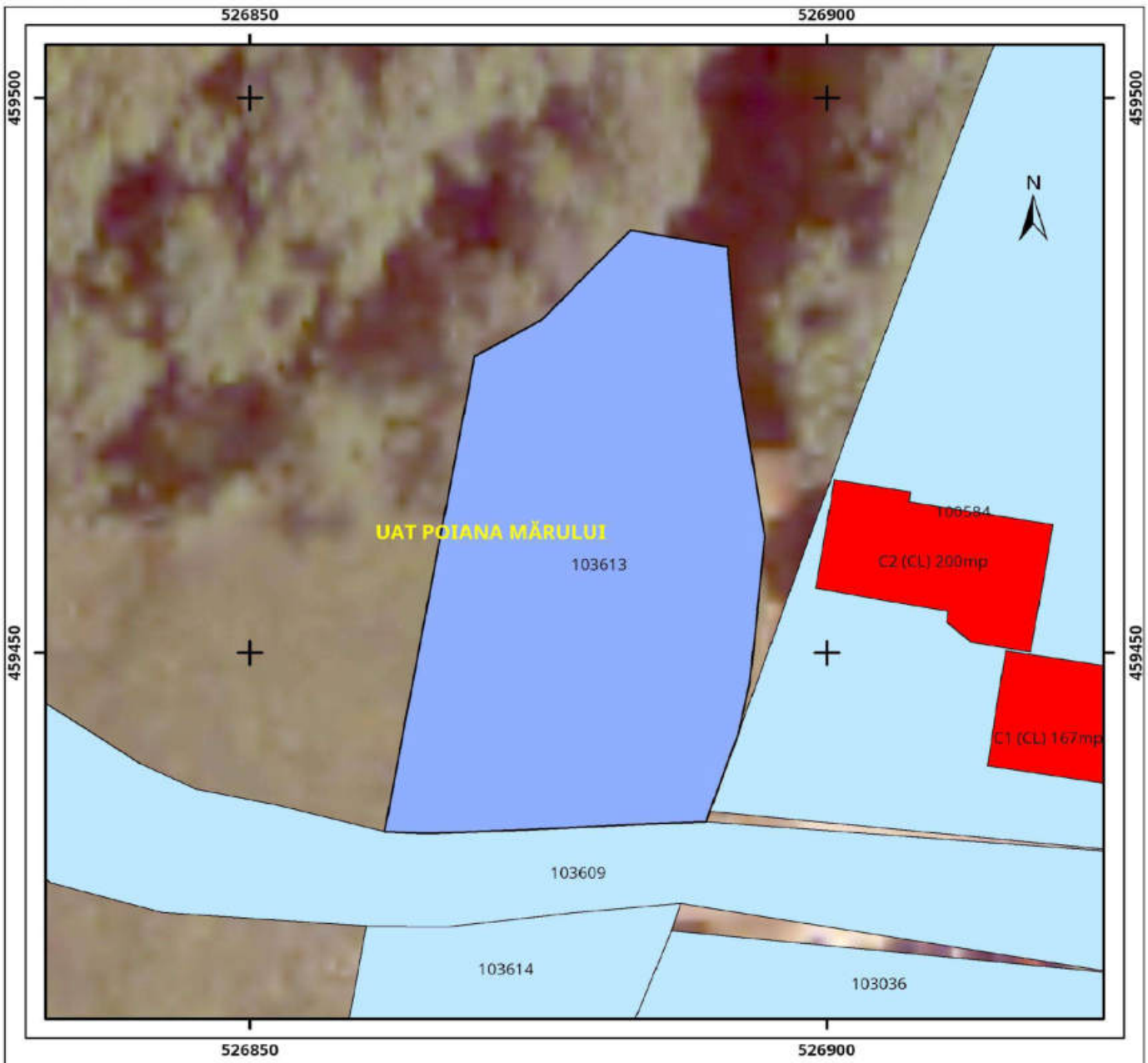
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103613**, UAT Poiana Mărului / BRASOV, -

Nr.cerere	11732
Ziua	02
Luna	04
Anul	2024

Teren: 1.326 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Faneata 1326mp

Plan detaliu



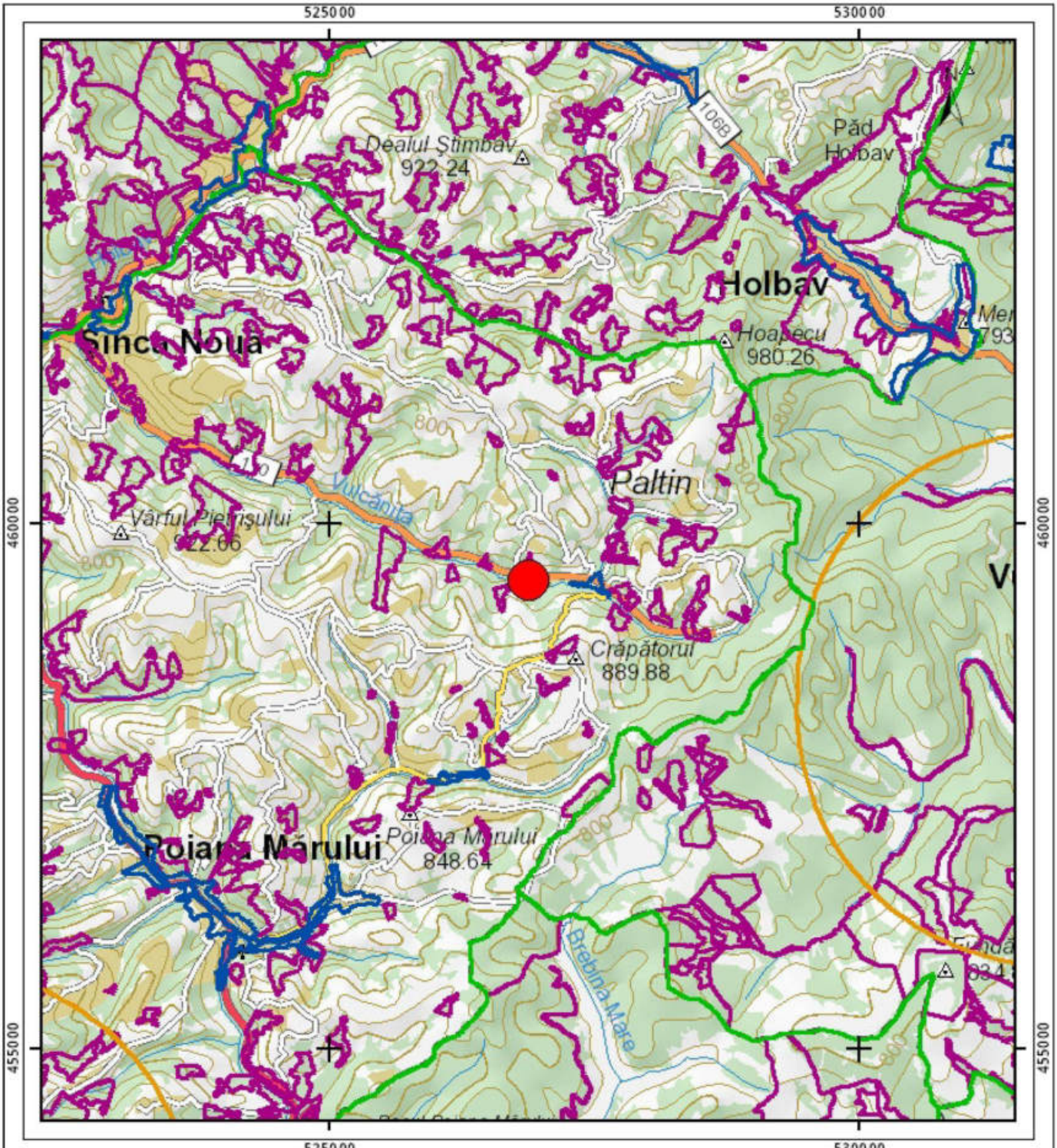
Legenda

Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 625 1,250 2,500 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 13-10-2021
Data și ora generării: 02-04-2024 14:33

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

HOTĂRÂREA

nr.**62** din **26.07.2023**

privind aprobarea emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE pentru întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ" la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103613 nr. cad. 103613

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

a) art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;

b) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

c) art. 5, alin. (1) și art. 12 din Metodologia aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizurea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

d) art. 5, art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (6) și (7) și ale Anexei nr. 1, cap. B, pct.11, coloanele 2 și 3 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

e) art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) alin (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e), art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019, Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

f) art. 3 alin. (2), art. 31, art. 40-49 și art. 80-83 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

a) proiectul de hotărâre nr. 70/21.07.2023 al Primarului Comunei Poiana Mărului, în calitatea sa de inițiator, însoțit de referatul de aprobare nr. 5526/21.07.2023;

b) raportul nr. 5524/21.07.2023 al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Poiana Mărului;

c) avizele Comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 ale Consiliului local înregistrate cu nr. 5639/26.07.2023 și cu nr. 5640/26.07.2023;

Luând act de:

a) Certificatul de urbanism nr. 68/28.12.2022 emis de Comuna Poiana Mărului;

b) Extrasul de carte funciară C.F. nr. 103613 Poiana Mărului aferent terenului pe care se dorește implementarea investiției studiate prin documentația PUZ;

c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE pentru obiectivul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ", *C.F. 103613 nr. cad. 103613* întocmită de SC CUT ARHITECTURA SRL pentru beneficiarii POPA NICOLAE și POPA VASILICA;

d) Solicitarea beneficiarului pentru eliberarea Avizului de Oportunitate înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 2918 din 12.04.2023;

e) Anunț nr. 4012/25.05.2023 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se emite/nu se emite **AVIZUL DE OPORTUNITATE, ANEXA 1 la prezenta hotărâre, pentru documentația urbanistică P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal): „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"**, *la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103613 nr. cad. 103613* întocmită de SC CUT ARHITECTURA S.R.L. pentru beneficiar POPA NICOLAE și POPA VASILICA pentru terenul identificat în C.F. nr. 103613 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103613 în suprafață de 1326 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brasov.

Art. 2. Se însușește raportul informării și consultării publicului – în data de 07.06.2023 s-a făcut informarea și consultarea publicului în etapa de informare, nu s-au înregistrat obiecții cu privire la investiția pentru care s-a solicitat Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 68/28.12.2022 în scopul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ".

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește primarul comunei Poiana Mărului, prin Arhitectul Șef.

Art. 4. Împotriva prezentei hotărâri se poate face contestație în termen de 30 de zile de la publicare, la instanța de contencios administrativ.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Secretarului general următorilor: POPA NICOLAE și POPA VASILICA, Instituției Prefectului-Județului Brasov, compartimentului Urbanism, Primarului Comunei Poiana Mărului și se aduce la cunostință publică prin postarea pe site-ul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Neculae PERȘOIU

CONTRASEMNATĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI,
Daniel-Leonte POPA

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 62 / 26.07.2023			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: **majorității absolute a consilierilor locali în funcție**	Voturi necesare	7
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		13
2	Numărul consilierilor locali în funcție		13
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		13
4	Numărul voturilor **„PENTRU"**		13
5	Numărul voturilor **„ÎMPOTRIVĂ"**	Voturile „ABȚINERE" se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ".	0
6	Numărul voturilor **„ABȚINERE"**		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 62 / 26.07.2023			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	26.07.2023	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	08.08.2023	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează		
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu		

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160,

Anexa nr. 1
La HCL nr. 62/26.07.2023

- Ca urmare a cererii depuse de domnul POPA NICOLAE, în calitate de coproprietar – identificat în C.F. 103613 Poiana Mărului, înregistrată la Primaria Comunei Poiana Mărului sub nr. 2918 din 12.04.2023 prin care se solicită emiterea avizului de oportunitate pentru **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ"** ***la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103613 nr. cad. 103613*** întocmită de SC CUT ARHITECTURA SRL pentru beneficiari POPA NICOLAE și POPA VASILICA, pentru terenul identificat în C.F. nr. 103613 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103613 în suprafață de 1326 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brasov.
- Având în vedere Certificatul de urbanism emis de Primaria Comunei Poiana Mărului sub nr. 68/28.12.2022, piesele scrise și desenate anexate cererii în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, se emite/nu se emite următorul:

APROBAT
PRIMAR, ALEXANDRU CĂTĂLIN PERȘOIU

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ" ***la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103613 nr. cad. 103613,*** generat de imobilul - teren cu nr. cadastral 103613 în suprafață totală din acte de 1326 mp conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ este situat în Comuna Poiana Mărului astfel: teren cu nr. cadastral 103613 din C.F. 103613 Poiana Mărului este teren extravilan.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:

- la nord – teren proprietate privată imobil cu nr. top 3496, 3498 din CF nr. 100619 Poiana Mărului
- la vest - teren proprietate privată imobil nr. top 2977/2 din CF nr. 103208 Poiana Mărului
- la sud – drum județean DJ110 cu nr. cadastral 103609 din CF nr. 103609 Poiana Mărului
- la est – terenuri proprietăți private, imobil teren cu nr. top 3496, 3498 din CF nr. 100619 Poiana Mărului și imobil teren cu nr. cad 100584 CF nr. 100584

2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

2.1 Categoria funcțională existentă:

Conform PUG Poiana Mărului aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 si HCL Poiana Mărului nr 56/2019, terenul identificat cu nr. cadastral 103613 din C.F. nr. 103613 Poiana Mărului în suprafață de 1326 mp, având categoria de folosință *fâneață* se află în extravilanul Comuna Poiana Mărului. Conform PUG și RLU aprobat: **teren extravilan – fără reglementări de urbanism.**

2.2 Categoria funcțională propusă:

Pe terenurile studiate se propune: **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

Propunerea vizează introducerea din extravilan în intravilanul localității Poiana Mărului a terenului cu nr. cadastral 103613, zonificarea funcțională și reglementarea în vederea construirii obiectivului solicitat.

Categoria funcțională propusă pe terenurile beneficiarului - Zonă locuințe – locuințe individuale și funcțiuni complementare.

- **Accesul la teren se face din drumul Județean DJ110 identificat cu nr. cad 103609.**

3.Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile și dotările propuse pe teren stabilite prin regulamentul de urbanism.

Procentul de ocupare al terenului (POT%), completat de coeficientul de utilizare al terenului (CUT), de regimul de înălțime și de retragerile față de aliniament și față de limitele laterale, formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcției.

Terenul studiat este situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului respectiv teren cu nr. cadastral 103613, conform documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL Poiana Mărului nr 56/2019, **terenuri în extravilan sunt terenuri fără reglementări de urbanism.**

În comuna Poiana Mărului, conform Regulamentului local de urbanism, **pentru zonele de locuințe individuale și funcțiuni complementare, pentru zonele cu structură răsfirată (în lungul drumurilor publice DN și DC) POT maxim este 20%-30% și CUT maxim este de 0,45-0,60.**

Folosința actuală a terenurilor studiate: **teren cu nr. cad 103613 în suprafață de 1326 mp are categorie de folosință *fâneață*.**

SITUAȚIE PROPUSĂ:

Pentru TERENUL STUDIAT în suprafață totală de 1326 mp identificat cu nr. cad. 103613 din C.F. nr. 103613 Poiana Mărului

- **Se propune o casă de vacanță destinată locuirii ocazionale.**
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim: S/D + P + E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă, H coamă maxim 10 m de la cota ±0.00 – cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)**
- **POT_{max}: 20 %;**
- **CUT_{max}: 0,6;**

REGLEMENTĂRI OBLIGATORII:

- dispunerea construcțiilor pe terenuri va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Mărului. Poiana Mărului prezintă atât structură de sat de tip răsfirat cât și structură de sat de tip risipit, ambele fiind specifice zonelor de munte și de dealuri. Terenul studiat este situat într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Mărului cu acces din drumul Județean DJ110, care leagă Poiana Mărului de Vulcănița. Satele cu structură de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munți și sunt formate din gospodării izolate (locuințe și anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosință. În structura de tip risipit, gospodăriile izolate se află de obicei la distanță unele de altele. În structura de tip răsfirat, gospodăriile se află amplasate în front compact.
- aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică;
- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;
- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negative asupra mediului înconjurător.
- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei
- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Conform RLU modului în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:
conformarea construcției; materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor. Sunt interzise realizarea pe fațadele clădirilor existente sau propuse imitații de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.
- se interzice alterarea aspectului architectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeți, etc
- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății.:
- se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde - spațiu construit în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei, respectând cerințele Avizului de Protecția Mediului.

4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Pentru realizarea investiției este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ce se va întocmi în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului 839/2009 cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului

233/2016 cu modificările și completările ulterioare și a normelor și normativelor în vigoare. Documentația se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

- **Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**
  - Se vor realiza conform normelor și normativelor în vigoare și conform avizelor specifice.

- **Asigurarea utilitatilor:**
  - Terenul nu este racordat la utilități. Echiparea tehnico - edilitară se va face conform avizelor specifice (conform Aviz Primăria Comunei Poiana Mărului Apa-Canalizare-Salubritate, Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor, Aviz Electrica, etc) și a normelor și normativelor în vigoare. Echiparea tehnico – edilitară cade în exclusivitate în sarcina beneficiarului. În acest sens, pentru emiterea autorizației de construire, beneficiarul va prezenta o declarație în formă autentică, în care își asumă cheltuielile necesare echipării tehnico – edilitare a imobilelor care fac obiectul documentației de urbanism PUZ.

- **Accese și circulații:**
  - Prin P.U.Z. se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii. Drumul de acces către terenul identificat cu nr. cad 103613 este drum județean DJ110 identificat în C.F. nr. 103609 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103609.
  - Se vor ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor în funcție de normele și normativele în vigoare și de avizele specifice.
  - Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului. Parcările în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare;
  - Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri conform normativelor în vigoare;

- **Spații verzi**:
  - Acestea se vor realiza conform normelor și normativelor în vigoare și conform Avizului de la Agenția de Protecția Mediului.

5.Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor și pentru aleile propuse va fi realizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă. Se vor amenaja circulații carosabile și pietonale, precum și locuri de parcare.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr. 68/28.12.2022:

Avize necesare pentru PUZ:

- **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:** alimentare cu apă, canalizare, salubritate, alimentare cu energie electrică, telefonie.
- **Avize și acorduri privind:** Aviz Securitatea la incendiu, Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Brașov.
- **Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora**: dovada titlului asupra imobilului, Aviz Sistemul de Gospodărirea Apelor Brașov, Aviz M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov, Aviz A.N.I.F – Agenția Națională Îmbunătățiri Funciare., Aviz O.C.P.I, Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, Aviz Garda Forestieră Brașov, Aviz Drumuri Județene – Consiliul Județean Brașov.
- **Studii de specialitate**: P.UZ. – Plan urbanistic zonal, Studiu geotehnic, Studiu topografic.
- **Alte avize/acorduri**: Primăria Comunei Poiana Mărului – Aviz apă-canal-salubritate, Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea avizului de oportunitate, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z., Aviz Consiliul Județean Brașov, Punctul de vedere al autorității competente pentru Protecția mediului; Acordul în formă autentică al proprietarilor și al co-propietarilor imobilelor; **alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.**

  Studiul topografic va fi vizat O.C.P.I.
  Studiul geotehnic va fi vizat la cerința Af.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului în conformitate cu prevederile și procedurile indicate în Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizurea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism

Cerințele de informare și consultare a publicului aplicabile unui PUZ vor cuprinde următoarele:

- Grupurile țintă ce trebuie implicate pe parcursul procesului;
- Obiectivele, metode specifice și termene ale informării și consultării publicului pe parcursul elaborării PUZ;
- Metodele de analiză a rezultatelor și de prelucrare a acestor rezultate în documentația PUZ;
- Modalități și termene de aducere la cunoștința publicului a rezultatelor colectării informațiilor și ale consultărilor și introducerea acestora în documentația PUZ.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160,

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 68 din 28.12.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Neculae PERȘOIU

Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Daniel Leonte POPA

Întocmit,
Arh. Nicoleta IUBU

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +40268305999
Fax: +40268475541
office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2002
www.distributie-energie.ro

Către NICOLAE POPA,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7010231242913 / 14.12.2023 pentru **obiectivul** : **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA**
de la **adresa**: **POIANA MARULUI,** sat **POIANA MARULUI**, strada **Dj110**, nr. **941**, bloc **-**, etaj **-**, apartament **-**, cod postal **507160**, numar cadastral **103613**, judeţul **BRASOV**.

În urma analizării documentaţiei depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus şi se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010231242913 / 18.03.2024

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică şi se încadrează în distanțele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Exista** reţea electrică de distribuţie de **Medie tensiune|Joasa tensiune -**.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 28.12.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **2 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT** şi a Certificatului de urbanism nr. **68 / 28.12.2022**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) - în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuție.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare

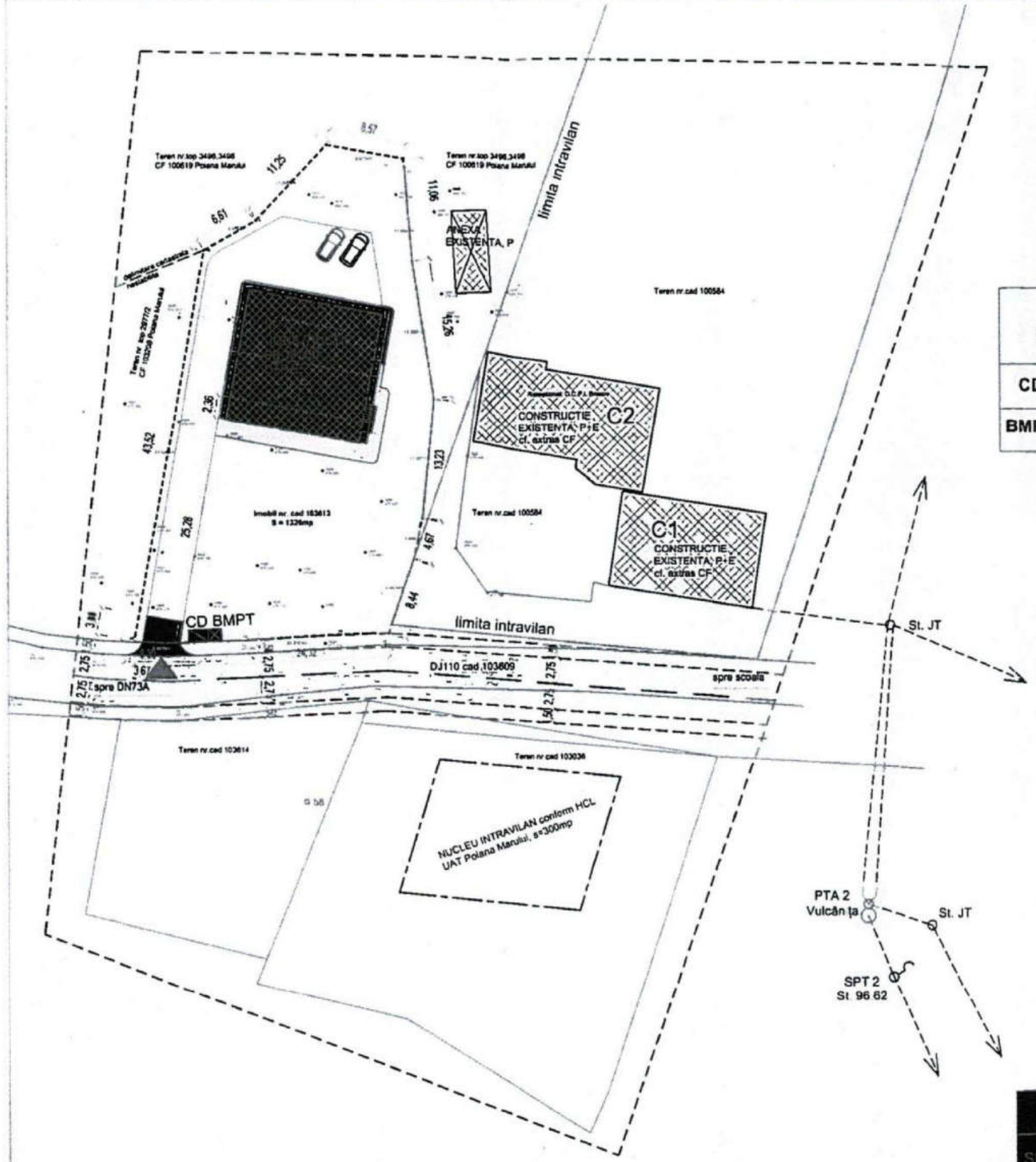
Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +40268305999
Fax: +40268475541
office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2002
www.distributie-energie.ro

18.3.2024 18:37 Document id: 9563254
Semnat de: Octavian Vasile



REGIMUL JURIDIC AL INSTALAȚIILOR PROIECTATE, SUPRAFEȚE DE TEREN OCUPATE DEFINITIV

SIMBOL	DENUMIRE DESCRIERE	DIMENSIUNI L x l [m]	CANTITATE [buc]	DOMENIUL ȘI SUPRAFAȚA OCUPATĂ [mp]
CD proiectat	Cutie de distribuție tip E2+2a	1 x 0,4	1	Domeniu privat - 0,4 mp
BMPT proiectat	Cutie de măsură și protecție	0,5x0,4	1	Domeniu privat - 0,2 mp

CGR MTH BRAȘOV
acord cu echipare edilitară faza PUZ, conform plan anexat.
12.03.2024

Distribuție Energie Electrică România
CERTIFICARE ... INSTALAȚII ... EGALITĂȚII - Nr. 653

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN POIANA MARULUI
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z., FANEATA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- CONSTRUCTIE PROPUSA, regim H = D+P+E
- ACCES PARCELA PROPUS

LEGENDA ELECTRICĂ

- PTA EXISTENT
- LEA 20kV EXISTENTĂ
- LEA 1kV EXISTENTĂ
- CD PROIECTATĂ
- BMPT PROIECTAT

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Brașov
14 MAR 2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
APROBAT PRESEDINTE COMISIE

SOCIETATEA COMERCIALA DUMIAN S.R.L. BRASOV - ROMANIA

SC DUMIAN SRL				BENEFICIAR: POPA NICOLAE si POPA VASILICA	PROIECT NR 35/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1:500	TITLU PROIECT: ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ POIANA MĂRULUI JUD. BRASOV	FAZA ECHIPARE EDILITARA PENTRU PUZ
SEF PROIECT	Dumitrescu C- tin				
PROIECTANT	ing.Stoicanescu A.		DATA MAR. 2024	TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE	PLANSA NR. 2
DESENAT	ing.Stoicanescu A.				

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:
Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectandu-se urmatoarele normative si conditii de coexistenta fata de instalatiile electrice proiectate :

- **Ord ANRE nr.239 /2019 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice:**

- **Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012**

- **Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. 2 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt Tara Barsei , din lucrarea nr. 35/2024 „ Echipare edilitara faza PUZ" intocmita de SC DUMIAN SRL .**
- **Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.**
- **Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat de SDEE**
- **Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC .**
- **Orice modificare a datelor energetice prezentate la faza PUZ , genereaza obtinerea unui nou aviz de amplasament si reanalizarea documentatiei PUZ.**
- **Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.**

Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului sau se modifica datele obiectivului/ elementele care au stat la baza emiterii avizului de amplasament.
Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului, in baza cererii adresate de catre titutular cu cel putin 15 zile calendaristice inaintea expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis si nu s-au modificat conditiile fata de cele existente la momentul emiterii avizului.

Director Sucursala **BRASOV** **DRAGOS PRECU**	Sef S.A.R. **BRASOV** **OCTAVIAN VASILE**	Intocmit **Annamaria Tamas**

Cristina-Mariana Bronescu
Semnat digital de Cristina-Mariana Bronescu
Data: 2024.03.19 08:19:52 +02:00

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI BRAŞOV
Str. Principala, Nr. 189, Comuna Poiana Marului,
Judetul Brasov, Cod 507160
Tel: 0368008176/ Fax: 0368008177
e-mail: primariapoianamarului@yahoo.com

Nr. 9858 din 20.12.2023

AVIZ

Ca urmare a cererii adresate de **POPA NICOLAE** cu domiciliul/sediul în comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 941A, telefon/fax 0750481841, e-mail: - , înregistrată la nr. 9858 din 2023-12-20.

Prin prezenta se adevereşte de către noi că în **comuna POIANA MĂRULUI în zona pentru care se solicită prezentul aviz, nu exista reţea publică de alimentare cu apă**. În vederea stabilirii soluţiei tehnice de aprovizionare cu apă, beneficiarul se va adresa **Apelor Române- Adiministraţia Bazinală de Apă Olt - Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov.**

În zona pentru care se solicită prezentul aviz nu există reţea publică de canalizare. În vederea stabilirii soluţiilor de evacuare a apelor uzate şi a apelor uzate menajere, beneficiarul se va adresa **Apelor Române-Adiministraţia Bazinală de Apă Olt - Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov.**

De asemenea menţionăm că Primăria Poiana Marului **are contract de salubritate** cu o firma specializată, autorizată, persoanele fizice şi juridice care beneficiaza de aceste servicii, achitând taxa la primărie.

Pentru deşeurile rezultate din construcţii se va încheia un contract cu o firmă specializată în preluarea, gestionarea şi evacuarea acestora.

S-a eliberat prezentul AVIZ spre a servi numitului **POPA NICOLAE** în scopul **"ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANŢĂ„** cu amplasament în Comuna Poiana Mărului str.-, nr.-, **C.F. 103613 Poiana Mărului, nr. cad. 103613.**

Primar,
Alexandru Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel Popa

Arhitect sef,
Nicoleta Ioana Iubu

Sistemul de Gospodarire a Apelor Brașov

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE A.B.A. OLT - S.G.A. BRAȘOV FAA1 VIZAT SPRE NESCHIMBARE

AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR
Nr. 30/26.02.2024

Privind: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ
In COMUNA POIANA MĂRULUI, SATUL POIANA MĂRULUI, FN, JUDEȚUL BRAȘOV
Bazin hidrografic: raul Olt, pr. Șinca(Șercaia), cod cadastral: VIII-1.80.
Cod corp apa suprafață : RORW 8.1.80_B1

1. **Date Generale** :

Beneficiar	: **Popa Nicolae**
Domiciliu	: **Com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 941 A, jud Brașov**
Denumire proiect	: **ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**
Localizarea obiectivului	: Comuna Poiana Mărului, extravilan, jud. Brașov.
Proiectant general	: S.C. CUT ARHITECTURA S.R.L.
Elaborator atestat	: S.C. AQUA S.R.L. Atestat MMAP nr. 66/13.12.2021 ;
Regim juridic teren	: Terenul studiat este teren extravilan com. Poiana Mărului, conform extras CF nr.103613 si certificat de urbanism nr. 68/28.12.2022 emis de Primaria Comuna Poiana Mărului.

Necesitatea și oportunitatea investiției : Beneficiarul doreste realizarea PUZ-ului in vederea organizarii arhitectural - urbanistice a suprafeței de 1326 mp, pentru stabilirea noilor funcțiuni și incadrarea intr-o soluție de ansamblu coerentă precum si organizarea circulației carosabile si pietonale pentru asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone, avand ca scop realizarea unei case de vacanță.

Situatia existenta : Terenul ce genereaza planul de urbanistic zonal in suprafață de 1326 mp, (masurat 1326,43 mp) conform CF103613 Poiana Mărului, este teren extravilan, fără reglementari urbanistice, proprietate Popa Nicolae si Popa Vasilica, teren cu categoria de folosintă fâneață.
Accesul se realizeaza din DJ 110 prin drumul de incintă cu lățimea de 9,5 m.
Terenul studiat este delimitat dupa cum urmează :

- la nord- teren proprietate privată, extravilan padure, nr. top 3496, 3498, CF 100619
- la sud- DJ 110
- la est- teren proprietate privată, intravilan, curți construcții si faneață, cad 100584
- la vest - teren proprietate privată, extravilan fâneată, nr top 2977/2 CF 103208

Urmare a celor doua mediatizari, nu au fost facute niciun fel de observații, sesizari sau recomandari.

Elemente de coordonare și cooperare :
In scopul realizarii investiției au fost obținute urmatoarele :
- Certificat de urbanism nr. 68 din 28.12.2022 eliberat de Comuna Poiana Mărului.
-Aviz de oportunitate nr.2918/12.04.2023 eliberat de Comuna Poiana Mărului.

Conform STAS 4273/84, lucrarile de construcție a rețelei de alimentare cu apa si canalizare se incadreaza în clasa de importanță IV, categoria 4 a construcțiilor hidrotehnice, definitive si principale.
Lucrarile se incadrează in schema directoare de amenajare si management a BH Olt si nu vor influența negativ regimul de scurgere al apelor subterane si de suprafața si nici alte obiective existente sau care urmeaza a se executa in zonă.

Urmare a solicitării și a documentației tehnice înaintată în data de 21.02.2024 înregistrată la S.G.A. Brașov cu nr. 1667/21.02.2024, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr.107/1996, cu modificarile si completarile ulterioare, a OUG nr. 107/2002 privind infiintarea Administratiei Nationale "Apele Romane", cu modificarile si completarile ulterioare si a Ordinului nr. 828/2019 al Ministrului Apelor si Padurilor privind procedura si competentele de emitere a avizului de gospodarire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE A.B.A. OLT - S.G.A. BRAȘOV VIZAT SPRE NESCHIMBARE

privind: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ, in Comuna Poiana Mărului, FN, județ Brașov, care prevedere realizare urmatoarelor lucrări :

1.Organizarea arhitectural urbanistică a unei suprafețe de teren de 1326 mp, pentru construirea unei case de vacanță in regim de inalțime S/D+P+E/M in care se va locui ocazional.
Construcția va respecta regimul de aliniere:
-fața de limitele laterale de 3,50 m.
-fața de limita posterioara de 5,0 m.
-fața de drum- minim 8,0 m.
Indici urbanistici: POT max admis=20%, CUT max admis=0,60, Regim maxim de inalțime S/D+P+E/M
BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona aferentă construcțiilor	-	-	209,83	15,83
Zona circulații interioare	-	-	374,39	28,23
Zona verzi/grădini	-	-	2742,21	55,94
Fâneață	1326,43	100	0	0
TOTAL ZONA STUDIATĂ	**1326,43**	**100**	**1326,43**	**100**

2. Ansamblu de lucrări pentru dotarea urbanistică a spațiului analizat se va încadra în clasele de importanță corespunzătoare, conform STAS 4273/83. Pentru localitati STAS 4273/83 stabilește clasa a IV a de importanță a construcților hidrotehnice de alimentare cu apa și canalizare.

3. Dotari hidroedilitare : Conform adeverința nr. 9858 din 20.12.2023 eliberată de Primaria Comunei Poiana Mărului, in zona studiată nu există rețea publică de alimentare cu apă și rețea de canalizare menajeră.

Alimentarea cu apă potabilă :
Alimentarea cu apă se va face prin racordare la sursa de apă existentă de la locuinta proprietate beneficiar, existentă pe parcela alăturată, respectiv puț săpat echipat cu pompa submersibilă Qp=1,5 mc/h, Hp=23 m, P=0,25 kw, ce a fost realizată conform autorizație de construire nr. 10 din 13.08.2013 eliberată de Comuna Poiana Mărului si Consultanța tehnică nr. 103 din 24.07.2013 eliberată de S.G.A. Brașov.

Evacuarea apelor uzate menajere.
Apele uzate menajere de la casa de vacanța, vor fi colectate pintr-o rețea de canalizare exterioară realizată din conducte PVC cu descarcare intr-un bazin etanș vidanjabil.

Evacuarea apelor pluviale.
Apele pluviale de pe acoperișul construcției, vor fi eliberate liber pe stațiu verde.

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE A.B.A. OLT - S.G.A. BRASOV VIZAT SPRE NESCHIMBARE

4. Apărarea împotriva inundațiilor . Terenul studiat nu se află in zona inundabilă.

5. Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu (depozite de deșeuri menajere și industriale, desecări, etc.): Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

AVIZUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR SE EMITE CU URMĂTOARELE CONDIȚII :

1. Elaboratorul documentatiei tehnice își asumă responsabilitatea exactității datelor si informațiilor cuprinse in prezentul proiect, conform Ordinului MAP 828/2019, Anexa 1.cap. II. Procedura de emitere a avizului de gospodărire a apelor - art. 9(6).
2. Orice modificare a soluțiilor prezentate in documentația inaintată pentru obținerea avizului de gospodarire a apelor va obliga la obținerea unui nou aviz de gospodarire a apelor, in caz contrar avizul emis este nul.
3. **Avizul de gospodărire a apelor pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistică și nu confera dreptul de execuție a lucrarilor hidroedilitare inscrise in aviz.**
4. Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată in timp util la dispeceratul SGA Brasov, telefon 0268/414567; se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o si inlaturarea efectelor acesteia.
5. Se interzice depozitarea, deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau in albia acestora.

Prezentul aviz nu se referă la rezistența și stabilitatea construcțiilor.
Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR,
ing. Mihai UȚĂ

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT 1 SISTEMUL DE GOSPODARIRE A APELOR BRASOV

Inginer Șef,
ing. Toni BUTARU

Șef Serviciu Avize si Autorizații

ÎNTOCMIT,
sing. Maria ȚUPEA

Ministerul Sănătății
Direcția de Sănătate Publică
a Județului BRAȘOV
500085, Brașov, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 28
Tel: 0268-547972, 0368-001010, Fax 0268-547973
http://www.dspbv.ro E-mail: secretariat@dspbv.ro

NOTIFICARE
ASISTENTA DE SPECIALITATE

Nr. 1995/A / 09-10-2024

Beneficiar:

POPA NICOLAE

Com.POIANA MARULUI Nr.941A

Punct de lucru:

PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

Com.POIANA MARULUI

Evaluator:

AS.CRISTINEL BULUBENCHI-REF.582/16.10.2024

Descriere si functionare proiect:

Elaborare PUZ-construire casa de vacanta;

Beneficiarul doreste realizarea PUZ-ului in vederea organizarii arhitectural-urbanistice a terenului studiat, pt. stabilirea noilor functiuni si incadrarea intr-o solutie de ansamblu coerenta, avand ca scop realizarea unei case de vacanta, in conditiile CU nr.68/28.12.2022 eliberat de Primaria Comunei Poiana Marului si Avizul de Oportunitate-Anexa nr.1 la HCL nr.62/26.07.2023 emis de Consiliul Local Poiana Marului, jud. Brasov;

Folosinta actuala: faneata, extravilan;

Destinatia, la data prezentei, conf.PUG este: teren extravila-fara reglementari de urbanism;

Suprafata totala a ternului pt. care s-a solicitat CU este de 1326 mp;

Vecinatati: N-teren proprietate privata, extravilan padure, nr.top 3496, 3498, CF 100619; S-DJ110; E-teren proprietate privata, intravilan, curti constructii si faneata, cad.100584; V-teren proprietate privata, extravilan faneata, nr.top 2977/2 CF103208;

Bilant teritorial: zona aferenta constructiilor: 209,83 mp=15.83%; zona circulatii interioare:374,39 mp=28,23%; zona verzi/gradini: 742,21 mp=55,94%; total zona studiata: 1326,43 mp=100%;

Indici urbanistici propusi: POT max=20%; CUT max=0.60; Regim max. de inaltime S/D+P+E/M;

Legislatie:

L. 95/2006; Ord.M.S. 119/2014, 1030/2009

Propuneri de modificare si recomandari pentru asigurarea conformitatii:

RECOMANDARI: Respectarea legislatiei sanitare in vigoare; orice modificare va fi anuntata la DSPJ BV si se va solicita o noua Notificare. Se vor respecta prevederile din documentatia tehnica inaintata spre avizare precum si conditiile din CU si Avizul de Oportunitate emise de Primaria Comunei Poiana Marului. Amplasamentele vor respecta normele igienico sanitare si recomandarile Ord.M.S. 119/2014 actualizat privitoare la: separarea functiunilor, evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico - hidro - edilitare (solutii avizate de SGA BV prin Avizul de Gospodarie a Apelor nr.30/26.02.2024) instituirea zonelor de portectie fata de obiective cu risc, surse de apa/ rezervoare de inmagazinare a apei potabile/aductiuni de apa potabila- daca este cazul; asigurarea spatiilor pt. gararea si parcarea autovehiculelor (la o distanta de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit); respectarea parametrilor sanitari privind: asigurarea insoririi corespunzatoare atat a locuintelor proiectate cat si a celor invecinate-daca este cazul (faza DTAC); asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale, microclimat, suprafete minime ale incaperilor de locuit, inaltimi;

Director Executiv;
Ing. Ancuta - Ofelia Blanaru

Listat in data de17-10-2024 08:03:19 AM

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE BRAŞOV

Calea Feldioarei 6A
Braşov 500450 ROMANIA
CIF 29500705

Tel: 0268.440.809
Fax: 0268.440.021
E-mail: brasov@anif.ro

Nr. 70 / 20.02.2024

Către : **Domnul POPA NICOLAE**
POIANA MĂRULUI, nr.941A, judeţul Braşov

Referitor la: Aviz tehnic A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANŢĂ, pe suprafaţa de 1.326 mp, din extravilanul localităţii POIANA MĂRULUI, judeţul Braşov, identificată prin extras CF.nr.103613.

În urma analizării documentaţiei depusă de domnul **POPA NICOLAE**, cu domiciliul in Poiana Mărului , nr.941A, judeţul Braşov, înregistrată la Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, Filiala Teritorială Brasov, cu nr. 3 din 10.01.2024 şi a Certificatului de Urbanism nr. 68 din 28.12.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în vederea eliberării **Avizului tehnic A.N.I.F.** pentru **ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANŢĂ**, pe suprafaţa de 1.326 mp, din extravilanul localităţii Poiana Mărului, judeţul Braşov, identificată prin extras CF.nr.103613,nr.cad.103613, vă comunicăm că terenul respectiv ***nu*** **face parte din amenajările de îmbunătăţiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Î.F. Brasov.**

Prezentul Aviz A.N.I.F. la faza P.U.Z. are valabilitate 24 luni de la data emiterii .

Cu stimă,

Ing. Călin HOGEA
Director Filiala Teritorială Braşov

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE IMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE BRAŞOV
ROMÂNIA

AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE
Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare BRASOV
Brasov, Calea Feldioarei nr. 6A, cod 500450
Telefon 0268.440809, fax 0268.440021
e-mail : brasov@anif.ro

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEAN BRAȘOV
Nr. intrare 4019 / 12.IUN.2024
Nr. ieșire ..... / .....
Operator de date cu caracter personal nr. 1340

AVIZ

Nr. 290 din 05.06.2024

1.În temeiul dispozițiilor art. 47[1] alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 2346/10.04.2024, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 252467/18.04.2024

În baza următoarelor documente:

1.Cererea nr. 2157/02.04.2024 a beneficiarilor POPA NICOLAE și POPA VASILICA, cu domiciliul în Sat Poiana Mărului, Comuna Poiana Mărului, nr. 941A, Județul Brașov;
2.Certificatul de urbanism nr. 68/28.12.2022 emis de către Primăria Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov;
3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 194/15.03.2024 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Brașov;
5.Avizul tehnic nr. 70/20.02.2024 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Brașov;
6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 7171/04.04.2024, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Brașov;
7.Nota de calcul nr. 2223/05.04.2024 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții:"elaborare PUZ - construire casă de vacanță", de către beneficiarii POPA NICOLAE și POPA VASILICA, în suprafață de 1.326,00 mp, înscrisă în CF nr. 103613, număr cadastral 103613, categoria de folosință pajiște permanentă, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situată în extravilanul Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 1.326,00 mp, înscrisă în CF nr. 103613, număr cadastral 103613, categoria de folosință pajiște permanentă, clasa a III a de calitate, teren liber de construcții, situată în extravilanul Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 68/28.12.2022 emis de către Primăria Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3.Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Director

Elena FILIP

Bulevardul Carol I, nr.2-4, Sector 3, Bucuresti
Tel.: +4 021 307 24 01,
secretariat.difff@madr.ro;www.madr.ro

AVIZ
nr. 6855/2/28.05.2024.....
privind *"Elaborare PUZ - Construire casă de vacanță"*

Inspectorul șef al Gărzii Forestiere Brașov, având în vedere documentația tehnică depusă prin adresa înregistrată la Garda Forestieră Brașov cu nr. 6855/25.04.2024, prin care s-a solicitat emiterea avizului pentru ***"Elaborare PUZ - Construire casă de vacanță"***, în baza prevederilor:

- Legii nr. 350 din 6 iunie 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 47 și art. 56, alin. (1);
- Legii nr. 46/2008 - Codul silvic, republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 7 alin. (4), art. 37 alin. (11);
- Certificatului de urbanism nr. 68 din 28.12.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Extrasului de carte funciară CF nr. 103613 Poiana Mărului, emis de O.C.P.I. Brașov;
- Adresei (răspunsului) Ocolului Silvic Brașov înregistrată cu nr. 1299/MS/25.03.2024;
- Notei de constatare nr. 6855/1/23.05.2024,

emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

Pentru ***"Elaborare PUZ - Construire casă de vacanță"***, pentru imobilul de teren situat în județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, deținut de domnul Popa Nicolae și de doamna Popa Vasilica și înscris în extrasul cărții funciare: CF nr. 103613 Poiana Mărului, emis de O.C.P.I. Brașov.

Prezentul aviz este valabil și pentru autorizarea construcțiilor la o distanță mai mică de 50 m de limita fondului forestier, conform prevederilor art. 37 alin. (11) din Legea 46/2008 - *Codul silvic, republicat și actualizat cu modificările și completările ulterioare*, ca urmare a depunerii de către proprietarii imobilului de teren amplasat la o distanță mai mică de 50 de metri de limita fondului forestier național, a documentației tehnice prevăzută la

Str. Ioan Slavici, Nr. 15A, Mun. Brașov, CP 500398
Tel.: +4 0374086796 , Fax: 0368434183
e-mail: gardaforestiera.brasov@gmail.com
website: www.gfbrasov.ro

art. 51 din O.M. nr. 694/2016 - *„pentru aprobarea Metodologiei privind scoaterea definitivă, ocuparea temporară și schimbul de terenuri și de calcul al obligațiilor bănești"*.

Emiterea prezentului aviz implică respectarea de către dl Popa Nicolae și de către dna Popa Vasilica a prevederilor art. 52, alin. (1) și (2) din O.M. nr. 694/2016.

Cu respect,

Inspector Șef
Sandu-Ioan MIHALTE

Elaborat: Cătălin - George MORAR Consilier superior

Str. Ioan Slavici, Nr. 15A, Mun. Brașov, CP 500398
Tel.: +4 0374086796 , Fax: 0368434183
e-mail: gardaforestiera.brasov@gmail.com
website: www.gfbrasov.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro
JUDEȚUL BRAȘOV

Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/12181 din 28.05.2025 / Nr. act (R1)9075 din 28.05.2025
Data: 28.05.2025 08:02:26 (GMT+03:00)

Direcția Generală Drumuri Județene și Servicii Publice
Unitate Emitere Avize și Acorduri Drumuri Județene
Ad.5/6029/2025

ACORD PREALABIL NR. ...60.../...28.05.2025...
pentru executarea de lucrări în zona drumurilor publice

Beneficiar lucrare: POPA NICOLAE
Proiectant: S.C. CUT Arhitectura S.R.L. Brașov

În conformitate cu prevederile art. 46 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, modificată și aprobată prin Legea nr. 82/1998 cu toate modificările și completările ulterioare și pe baza Certificatului de Urbanism nr.***95/19.07.2022*** și a documentației depuse și înregistrată cu numărul ***5/6029/14.03.2025***, se eliberează prezentul Acord Prealabil pentru lucrarea: **Elaborare PUZ - Construire casă de vacanță, comuna Poiana Mărului, zona DJ 110,** în următoarele condiții:

A. CONDIȚII GENERALE

1. Lucrările în zona drumurilor publice vor fi executate în perioada care se va stabili după eliberarea Autorizației de Amplasament și Acces în zona drumurilor publice.
2. Beneficiarul și constructorul au obligația să respecte termenul stabilit de Consiliul Județean Brașov pentru finalizarea lucrărilor (inclusiv refacerea terenului la starea inițială).
3. Beneficiarul și constructorul au obligația de a solicita prealabil execuției, asistență din partea deținătorilor de rețele aeriene sau subterane din zona afectată, pe perioada desfășurării lucrărilor.
4. Beneficiarul și constructorul sunt direct răspunzători de tăierea sau tunderea vegetației fără a avea aprobări legale, precum și de degradarea drumurilor, instalațiilor și construcțiilor de orice fel situate în zona afectată de lucrare și vor suporta contravaloarea refacerii acestora.
5. Constructorul, cu acordul Poliției Rutiere, are obligația să asigure semnalizarea rutieră corespunzătoare în zona afectată de lucrare.
6. Constructorul răspunde de orice accident de muncă sau de circulație întâmplat în timpul și din cauza execuției lucrărilor.
7. În timpul execuției lucrărilor se interzice atât beneficiarului cât și constructorului depozitarea pe platforma drumurilor publice și pe acostamente a oricăror materiale, utilaje, unelte, pământ. Pământul rezultat în urma excavațiilor va fi imediat încărcat și transportat în locurile special amenajate.
8. Refacerea sistemului rutier se va face pe bază de detalii de execuție cuprinse în proiectul pentru autorizare.
9. De asemenea, proiectul pentru autorizare va cuprinde și detalii de execuție pentru fiecare subtraversare. Costul refacerii sistemului rutier va fi suportat de beneficiar din investiția de bază.
10. În cazul în care prin construire, modernizare, reparare, exploatare a drumurilor publice sau prin lucrările privind siguranța circulației se impune demolarea, mutarea sau modificarea lucrărilor prevăzute în prezentul acord, beneficiarul trebuie să execute aceste lucrări în condițiile prevăzute de lege pe cheltuiala proprie, fără nici o despăgubire și în termenul stabilit de organul care administrează drumul public – Consiliul Județean Brașov.
11. Beneficiarul și constructorul au obligația să garanteze buna execuție a refaceri lucrărilor timp de 2 ani de la terminarea lor. În cazul refacerii necorespunzătoare, beneficiarul va suporta toate cheltuielile aferente remedierilor care se impun.
12. Se vor lua măsuri de protejare a hidranților de incendiu.
13. La traversări de străzi și trotuare se vor introduce tubulaturi de rezervă pentru viitoarele dezvoltări.
14. Terenul afectat de lucrare se va reface la starea inițială respectând structura existentă a porțiunilor de drum afectate. În caz contrar se vor aplica sancțiuni conform Ordonanței Guvernului Nr. 43/1997, Ordonanței 7/2010 și a Legii 198/2015.

B. CONDIȚII SPECIALE

Prezentul acord nu ține loc de autorizație de lucrări săpătură – spargere.

La întocmirea proiectului tehnic de execuție vor fi respectate întocmai următoarele condiții :

a. *Amplasarea obiectivelor va respecta prevederile O.G. 43/1997, republicată în temeiul Legii nr.82/1998 cu toate modificările și completările ulterioare.*

b. ***Se va respecta art.47 alin.1 al O.G.7/2010:"Pentru evitarea congestionării traficului în afara localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30,00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice în cazul drumurilor județene."***

c. *Trebuie asigurată scurgerea apelor pluviale în lungul drumului sau, după caz, îndepărtarea acestora de drum.*
Condiții de refacere a părții carosabile , acostamente, șanțuri, zone verzi:
   - *Partea carosabilă:nu va fi afectată.*
   - *Acostamentul și șanțul: nu vor fi afectate.*
   - *Zona verde: se va aduce la starea inițială.*

La eliberarea Autorizației de Amplasare și Acces în zona DJ 110, beneficiarul sau constructorul va prezenta următoarele :

- *piese scrise : memoriu tehnic justificativ pentru partea de " Căi de comunicații ".*
- *piese desenate :*

  - *Plan încadrare în zonă.*
  - *Plan situație cu poziția kilometrică a intersecției cu DJ 110, distanța îmbracaminte asfaltică – construcție.*
  - ***Piesele scrise și piesele desenate vor fi întocmite de proiectant de specialitate și verificate la exigențele A4, B2, D și vor fi prezentate în un exemplar .***

Prezentul acord este valabil 24 luni de la data emiterii.

p.Președinte, Semnat digital de: TODORICA-CONSTANTIN SERBAN Avizare si aprobare 27.05.2025 14:24:38 (GMT+03:00)	Vicepreședinte,
Secretar general al județului, Semnat digital de: MARIA DUMBRAVEANU Avizare 27.05.2025 14:07:08 (GMT+03:00)	Direcția Generală Drumuri Județene și Servicii Publice, Semnat digital de: MIHAI-LUCIAN PASCU Aprobare 27.05.2025 13:05:29 (GMT+03:00)
DGDJSP, Semnat digital de: ADRIAN-IONUT STANCIU Avizare 27.05.2025 12:16:26 (GMT+03:00)	Compartiment UEAADJ, Semnat digital de: LILIANA-ELENA ANTIMIR Emitere 27.05.2025 11:04:25 (GMT+03:00)

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Țara Bârsei" al județului Brașov

NESECRET
Nr. **3 172 511**
Brașov, 01.02.2024
Exemplar nr. **1/2**

Către,

Domnul
POPA NICOLAE
Comuna/Sat Poiana Mărului, Nr. 941A, Jud Brașov

Urmare a cererii dumneavoastră din data de 09.01.2024, prin care se solicită **aviz P.U.Z** pentru investiția "**ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**" în Comuna/Sat Poiana Mărului, f.n., Jud. Brașov, vă comunicăm că:

- **la această fază de proiectare nu este necesar avizul de securitate la incendiu pentru amplasare în parcelă**, având în vedere prevederile *Regulamentului general de urbanism*, aprobat cu HG nr. 525/1995, cu completările și modificările ulterioare;
- în ceea ce privește P.U.Z.-ul prezentat, suntem de acord cu piesele scrise și desenate prezentate.

De asemenea, vă informăm:

- la faza P.A.C., se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența H.G.R. nr. 571/2016 (cu modificările și completările ulterioare), conform cerințelor stabilite în *Normele metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă*, aprobate prin **O.M.A.I. nr. 180/2022**;
- odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

*Totodată vă informăm că începând cu data de **01.01.2024**, inspectoratele județene pentru situații de urgență vor primi solicitările din domeniul avizării/autorizării privind securitatea la incendiu/protecție civilă **ÎN FORMAT ELECTRONIC**, pdf. sau Word, cu semnătură electronică a beneficiarilor sau a proiectanților/verificatorilor/experților tehnici atestați, după caz.*

*Prin **EXCEPȚIE**, până în data de **31.03.2024** documentațiile tehnice de proiectare se pot depune și în format letric.*

Cererile, însoțite de documentațiile tehnice se vor trimite la adresa avizare_autorizare@isujbv.ro

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF,
al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Țara Bârsei" al Județului Brașov
Colonel
MARCIU Lucian Dumitru

I.P./C.A.A./S.C.

Str. Mihai Viteazu, nr. 11, cod 500174, Brașov
Telefon: 0268/428888; Fax: 0268/543537
Email: contact@isujbv.ro

MINISTERUL CULTURII

Direcția Județeană pentru Cultură Brașov
Str. Michael Weiss nr. 22, Brașov 500031 tel. 0268/473.004, fax 0268/472.835
E-mail:directiapatrimoniubrasov@yahoo.com
Web site: **www.patrimoniu-brasov.ro**

5375 /01.11.2024

Către

POPA NICOLAE / S.C. CUT ARHITECTURA S.R.L.
Jud. Brașov, Loc. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 941a
Tel.: 0750 481 841, e-mail: cut.arhitectura@gmail.com

În urma solicitării înregistrate la DJC Brașov cu nr. 5375 /09.10.2024, privind proiectul *Elaborare PUZ – Construire casă de vacanță,* situat în jud. Brașov, loc. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, extravilan, CF/nr. CAD 103613,

Vă comunicăm următoarele:

- Imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument / ansamblu / sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico - științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

- Conform punctului de evedere emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

Director Executiv
Ruxandra Ștefan-Pescaru

Întocmit
arh. Mara Catargiu

MINISTERUL CULTURII DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ BRAȘOV ROMÂNIA

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 625 / 2023

Întocmit astăzi, **13/02/2023**, privind cererea **4083** din **10/02/2023**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **534** din **06/02/2023**

1. Beneficiar: POPA NICOLAE

2. Executant: Mindreanu Carmen Elena

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
68	28.12.2022	act administrativ	PRIMARIA POIANA
1	10.02.2023	inscris sub semnatura privata	MINDREANU CARMEN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 625 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografică în scopul:
„Elaborare PUZ-Construire cas de vacanta" – Imobilul nr. cadastral 103613 Poiana Marului.
conform Certificatului de urbanism nr. 68 din 28.12.2022 emis de Primăria Comunei Poiana Marului.

Planul topografic întocmit la scara 1:200 conține reprezentarea reliefului prin puncte cotate și curbe de nivel și detaliile topografice existente în teren reprezentate prin semne convenționale.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
103613	Avertizare	Receptia 1928171: Imobilul TR-516-1 se suprapune cu terenul 103613 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

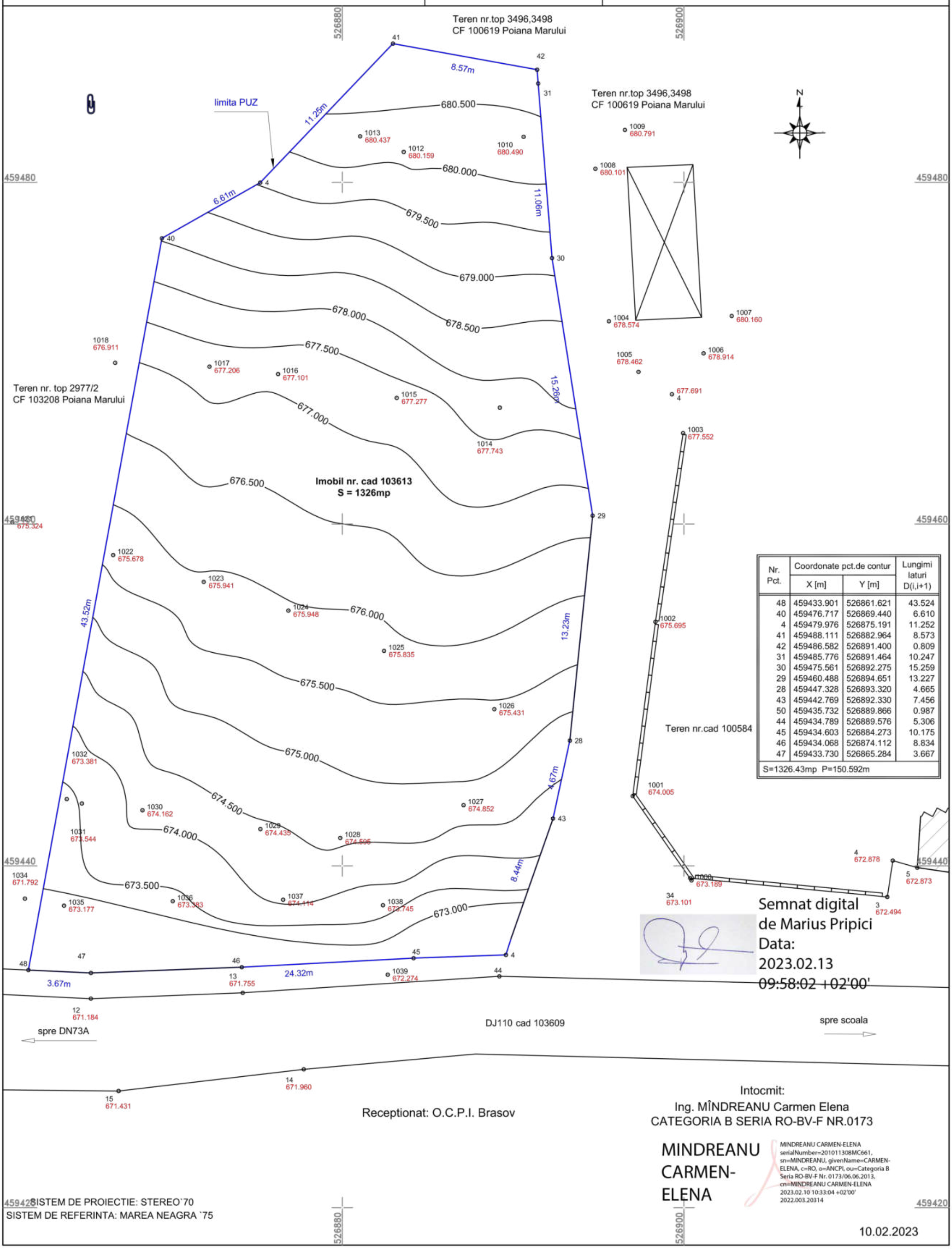
Inspector
MARIUS PRIPICI

Semnat digital
de Marius Pripici
Data:
2023.02.13
10:00:48 +02'00'

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 41621
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103613

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:200

Numele si prenumele proprietarilor:
Popa Nicolae, Popa Vasilica
Adresa: loc.Poiana Marului, nr.941A, jud.Brasov



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
48	459433.901	526861.621	43.524
40	459476.717	526869.440	6.610
4	459479.976	526875.191	11.252
41	459488.111	526882.964	8.573
42	459486.582	526891.400	0.809
31	459485.776	526891.464	10.247
30	459475.561	526892.275	15.259
29	459460.488	526894.651	13.227
28	459447.328	526893.320	4.665
43	459442.769	526892.330	7.456
50	459435.732	526889.866	0.987
44	459434.789	526889.576	5.306
45	459434.603	526884.273	10.175
46	459434.068	526874.112	8.834
47	459433.730	526865.284	3.667
S=1326.43mp P=150.592m			

Semnat digital
de Marius Pripici
Data:
2023.02.13
09:58:02 +02'00'

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

MINDREANU
CARMEN-
ELENA

MINDREANU CARMEN-ELENA
serialNumber=201011308MC661,
sn=MINDREANU, givenName=CARMEN-ELENA, c=RO, o=ANCPI, ou=Categoria B Seria RO-BV-F Nr. 0173/06.06.2013,
cn=MINDREANU CARMEN-ELENA
2023.02.10 10:33:04 +02'00'
2022.003.20314

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO`70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA `75

10.02.2023

Numele si prenumele verificatorului atestat
Ing. Geolog Anghel Stelian-Eugen
Adresa: Bacau, str. M.Viteazu nr. 3
Tel: 0234.536755
0740.514628

Nr.31.din. 01.11.2023

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinta Af a Studiuluii geotehnic:

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

- Proiectant de specialitate: I.I. MUNTEAN GEORGETA
- Beneficiar: POPA NICOLAE si POPA VASILICA
- Amplasament: comuna Poiana Marului, judet Brasov
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 01.11.2023

Documente ce se prezintă la verificare:

- Piese sc rise: - Memoriu tehnic
- Piese desenate ;- planuri

1. Caracteristici principale:

-Risc geotehnic : redus

-Teren de fundare: argila prafoasa nisipoasa, nisip prafos

-Pconv=260-290kPa

Concluzii asupra verificării:

In urma verificării se considera proiectul corespunzator din punct de vedere al cerintei **Af** :semnându-se şi stampilându-se conform îndrumătorului.

Verificator atestat,

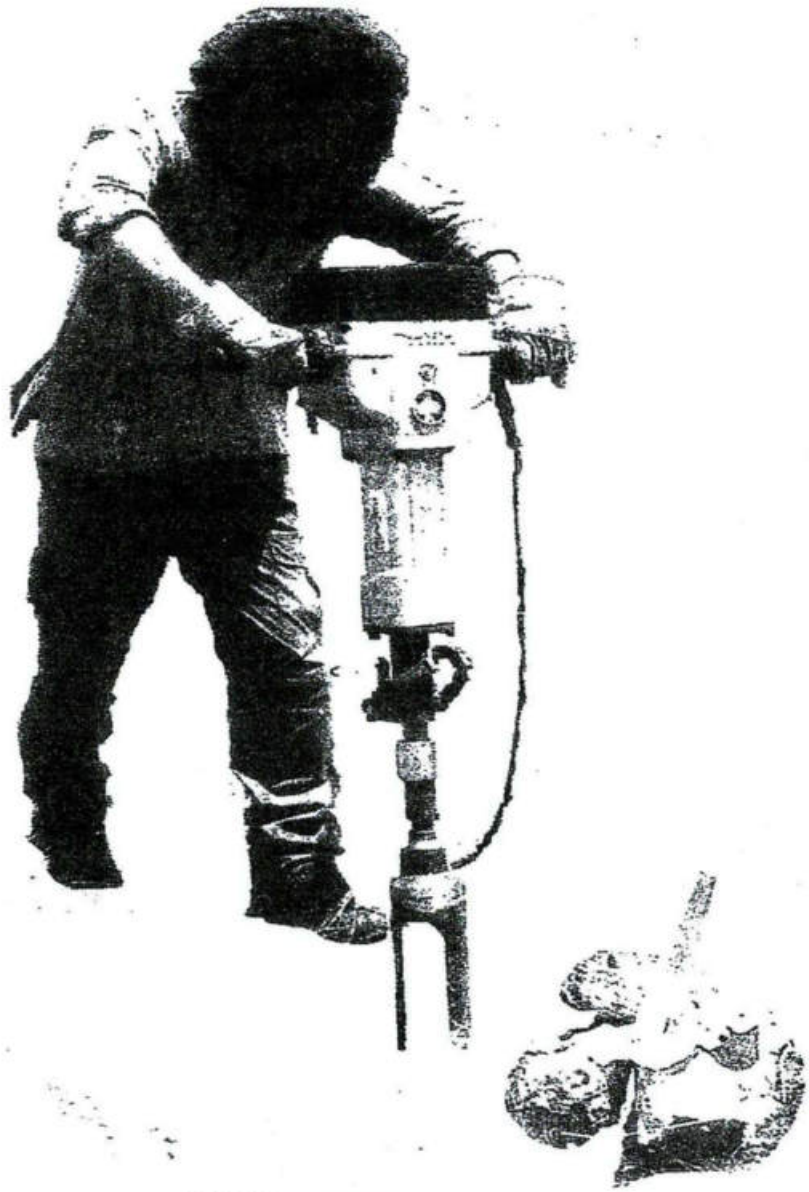
Ing. Anghel Stelian-Eugen

ANGHEL I. STELIAN
ROMÂNIA
M.D.R.L.
NR. 08300
Af
INGINER
VERIFICATOR PROIECTE

STUDIU GEOTEHNIC
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

POIANA MĂRULUI
JUD. BRAȘOV

MUNTEAN GEORGETA Int.Ind.
Str. Romulus Cristoloveanu Nr.6
505400, Râşnov, Braşov
Telefon: 0268-230.871
Mobil: 0728-223.288
Email: studiigeotehnice@yahoo.com
Web: www.studiigeotehnice-brasov.ro
ORC: F08/721/21.06.2004
CUI: 19599203



OCTOMBRIE
-2023-

PROIECT: **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**

ADRESA: **Jud.Brașov-Com.Poiana Mărului nr. FN**
CF 103613, Nr.top. 103613

BENEFICIAR: **POPA NICOLAE**
CNP 2870103080061
POPA VASILICA

FAZA: **STUDIU GEOTEHNIC (D.T.A.C)**

PROIECTANT: **Ing. Geolog**
MUNTEAN GEORGETA

OCTOMBRIE
-2023-

BORDEROU

A: PIESE SCRISE

1. MEMORIU GEOTEHNIC

B: PIESE DESENATE

1. **Plan de amplasament în zonă (1) Sc.1:20000;**
2. **Schiță de încadrare în zonă (1);**
3. **Plan de situație (1) Sc. 1:500;**
4. **Fișele sondajului (2) Sc:1:50,1:100;**
5. **Profilul geologic.**

Întocmit:
Ing. Geolog *MUNTEAN GEORGETA*

OCTOMBRIE
-2023-

MEMORIU GEOTEHNIC

I.1 Amplasamentul lucrării

Amplasamentul în studiu este situat în comuna POIANA MĂRULUI-sat Poiana Mărului, FN. Acesta apare înscris cu CF 103613 si figurează cu Nr. CAD. 103613, pe o suprafață S=1326,00mp.

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. În sud-vestul judeţului Braşov, ocupând bazinul izvoarelor pârâului Şinca la graniţa cu bazinul superior al Ţării Bârsei.

Se doreşte realizarea unui P.U.Z în vederea contruirii unei case de vacantă.

Pentru stabilirea condiţiilor de fundare ale obiectivului au fost executate 2 sondaje dispuse în teren conform planului.

Documentaţia s-a întocmit in conformitate cu Normativul NP 074/2022 privind PRINCIPIILE, EXIGENŢELE SI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE.

I.2 SCOPUL CERCETĂRILOR EFECTUATE:

Prezentul studiu are ca scop determinarea condiţiilor geotehnice, geologice , geomorfologice din perimetrul de teren în Loc. Poiana Mărului, jud. Braşov, în scopul furnizării datelor necesare pentru proiectarea în vederea "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASĂ DE VACANŢĂ", în condiţii de maximă siguranţă în exploatare.

Datele elaborate se referă în principal la urmatoarele aspecte:

- stabilirea conditiilor generale de morfologie si geologie ale amplasamentelor ;
- depistarea eventualelor discontinuităţi stratigrafice generate
- in urma proceselor de eroziune sau a celor cu efect destabilizator;
- stabilirea structurii geologice, cuprinzand: stratigrafia, litologia inclusiv tectonica, compozitia pamanturilor sau a altor roci;
- structura terenului in adâncime, cu delimitarea grosimii diverselor strate întalnite;
- elementele referitoare la hidrologia, hidrogeologia zonei cu privire specială asupra regimului apelor subterane si de suprafata;
- variatiei in timp a nivelurilor, efectul apelor agresive asupra terenului de fundare si a constructiilor;
- determinarea nivelului apelor subterane si a eventualelor infiltraţii de apa
- depistarea eventualelor aspecte specifice alunecarilor de teren, precum si a vegetatiei caracteristice terenurilor de diferite categorii;
- încadrarea terenurilor în categoriile de clasificare după natura lor, a proprietăţilor privind coezivitatea si modul de comportare la săpat.

II CADRUL NATURAL:

II.1 Date geografice și morfologice:

Din punct de vedere geologic amplasamentul in studiu se situeaza unitatea cristalino-mezozoica ce apartine Lantului Carpatic. Această unitate se caracterizează prin prezența unor roci cristaline (filite, sisturi sericito-cloritoase,cuartite,gnaise oculare,amfibolite) acoperite parțial sau în totalitate de un înveliș sedimentar mezozoic (calcare, marne conglomerate, șisturi argiloase, gresii).

Amplasamentul în studiu se situeaza la poalele Muntilor Perșani, în una din zonele interfluviale (unde se remarcă suprafața de eroziune-Poiana Mărului), zona reprezentată de pășuni și fânețe. Partea centrală a acestor munți, este alcatuita din roci cristalino-mezozoice. Șisturile cristaline dau un relief greoi si masiv, care au conservat foarte bine suprafata de netezire Poiana Marului si se caracterizează prin amploarea unor procese morfodinamice dintre unitățile înalte montane si cele joase colinare si de luncă. Se formeaza astfel un etaj fluvio-torential împădurit cu pante accentuate. Abundența precipitațiilor determină pe aceste pante procese de eroziune si transport si ravenarea pe versanții mai putin protejați datorită tăierii padurilor. Are loc astfel o degradare a terenului mai ales în zonele despădurite si în lungul văilor.

Atât zona studiată cât si cea învecinată se prezintă cu denivelari

Față de nivelul mării zona în care este amplasat obiectul de studiu, se situeaza în jurul cotei de 673,00-680,00m.

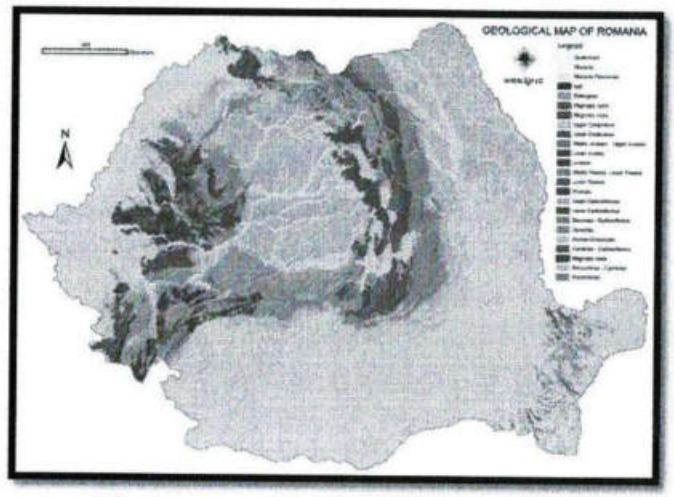


Fig.1-Harta Geologică a României

Succesiunea litologica pusă în evidenţă de cele 2 sondaje este urmatoarea:

S1:

0,00m - 0,20m	Sol vegetal
0,20m - 0,70m	Argilă prăfoasă nisipoasă cafenie
0,70m -2.00m	Nisip prăfos cafeniu-cenusiu cu rar pietriş din fragmente de roci sedimentare
2,00m -2,80m	Argilă nisipoasă plastic consistenta cu rar pietriş
2,80m - 3,50m	Nisip mediu grosier
3,50m - 6,00m	Fragmente alterate din roca de bază (Conglomerate cu intercalatii de şisturi argiloase şi şisturi sericito cloritoase)

S2:

0,00m - 0,30m	Sol vegetal
0,30m – 1,00m	Argilă nisipoasă plastic consistenta cu rar pietriş
1,00m -1.90m	Argilă prăfoasă nisipoasă cu nisip prăfos cafeniu-cenusiu, rar pietriş
1,90m -3,70m	Nisip prăfos cafeniu-cenusiu cu rar pietriş din fragmente de roci sedimentare
3,70m - 4,50m	Nisip mediu grosier
4,50m - 6,00m	Fragmente alterate din roca de bază (Conglomerate cu intercalatii de şisturi argiloase şi şisturi sericito cloritoase)

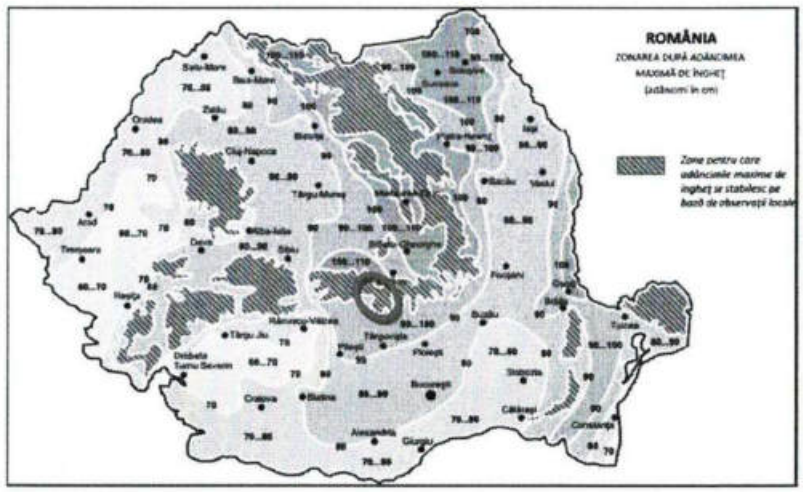
II.2 Date hidrogeologice generale:

Amplasamentul în studiu este situat pe teren parţial cvasiorizontal. Reţeaua hidrografică a zonei este reprezentată de Râul Valea Poiana Mărului.

Amplasamentul în studiu este situat pe teren parţial cvasiorizontal şi nu este afectat de artere hidrografice sau torenţi. Fiind la liziera pădurii, reţeaua hidrografică a zonei este reprezentată de pâraie atât de suprafaţă cât si de adâncime, unele fiind captate în vecinităti, dar pe alocuri putând sa mai apară uşoare infiltraţii si pe viitor.

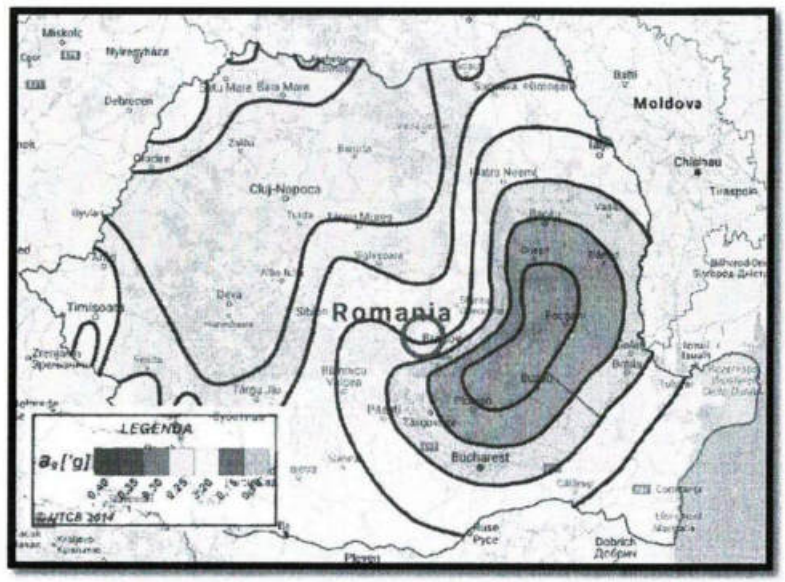
II.3 Adâncimea de îngheţ:

În zona Poiana Mărului, adâncimea de îngheţ de care trebuie să se ţină seamă la proiectarea fundaţiilor conform STAS 6054/84 este de 1,00-1,10m.



II.4 Intensitatea seismică:

Conform cod P.100-1/2013 privind proiectarea antiseismica a constuctiilor-valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare a_g pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMR=225ani, este a_g=0,20g.



Zona Poiana Mărului se încadrează in zona seismica de calcul "D" caracterizata prin intensitate seismica I=7, coeficient Ks=0,16 si perioada de colț T_c= 0,7sec.
Terenul se incadrează în zona de macroseismicitate I = 7_I pe scara MSK (unde „I" corespunde unei perioade de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1 – 93:

II.5 Climatul regiunii :

Clima perimetrului cercetat este temperat continentala de sector depresionar si de dealuri caracterizata prin veri nu prea calde cu precipitatii frecvente si ierni foarte reci (intrerupte din cand in cand de intervale de încalzire) cu strat de zapada stabil pe perioade uneori îndelungate.

Schimbarile climatice ce se manifestă în ultima perioadă determină modificări privind temperatura medie anuală, precum si regimul de precipitaţii, astfel încat vor apărea perioade cu temperaturi foarte ridicate în alternanţă cu perioade cu temperaturi scăzute. Anotimpurile de tranzitie (primavară, toamnă) se vor caracteriza prin perioade cu precipitatii cu debite foarte mari in alternanţă cu perioade secetoase. Conform STAS 1709/1-90, zona studiată are tip climatic III, cu indicele de umiditate Thornthwaite Im > 20.

Din punct de vedere al potenţialului de producere al alunecărilor de teren, imobilul in studiu se află în zona de risc mediu, cu probabilitatea moderată-moderata de alunecare (conform GT 007):

Actiunea zăpezii

- cf. "Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii zăpezii asupra constructiilor". Indicativ CR 1-1-3-2012
- valoarea caracteristică a încărcării din zăpada de pe sol

sk = 2,0 kN/m2 ptr. Poiana Mărului.

- Acţiunea vântului cf. CR-1-1-4-2012 Cod de proiectare.

- valoarea caracteristica ale presiunii de referinta vantului, mediate pe 10 minut, la 10 m, avand 50 ani interval mediu de recurenta: qb = 0,4 kPa (Poiana Mărului).

CLASIFICAREA CONSTRUCŢIEI DUPĂ IMPORTANŢĂ

În funcţie de factorii de teren (condiţii de teren, apa subterană etc.) şi factorii legaţi de structură şi de vecinătăţi, construcţia se va încadra în următoarea categorie geotehnică:

Conform cu HG nr. 766/1997, anexa nr. 2 construcţia (casă de locuit D+P+M) intră în **categoria de importanţă** a construcţiei normală (**C**).

Conform Ord. 17/2006, pentru modificarea şi completarea art. 2 din Ord. Ministrului transporturilor, construcţiilor nr. 2228/2005. Cod de proiectare, obiectivul de investiţie intră în **clasa de importanţă** III de expunere la cutremur pentru clădiri.

Conform Normativului NP 074/2022, toate lucrările ce se vor executa pe acest sector se încadrează în categoria **geotehnică 1, cu risc geotehnic redus** dupa cum rezultă din urmatorul punctaj:

Factorii de avut în vedere	*Stabilirea Categoriei Geotehnice*	
		Punctaj
Condiţii de teren	Terenuri Bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente/	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Fără riscuri	1
Zona seismică	*Zona D* a_g=(0,16...0,25)g	*2*
Riscul geotehnic	*Redus*	*9*
Total		

Nr. crt.	**Riscul geotehnic**		*Categoria geotehnică*
	Tip	Limite punctaj	
1.	Redus	6...9	1
2.	Moderat	10...14	2
3.	Major	15...21	3

(*) Încadrarea in categoria de importanta a constructiei va fi facuta de proiectant, conform HG 766/1997, Anexa 2.

Conform Normativului NP074/2022, toate lucrările ce se vor executa pe acest sector se prezintă din calcule cu un ***risc geotehnic de tip "redus"***, respectiv o încadrare în ***"categoria geotehnica 1"***, cu un calcul total de 9 puncte, cu conditia de a li se acorda o atenţie ridicată măsurilor împotriva infiltraţiilor apelor la nivelul fundaţiilor.

II.7. Concluzii şi recomandări:

La data efectuării studiului geotehnic perimetrul cercetat este stabil, neafectat de alunecări, scurgeri superficiale de pământ, eroziuni sau alte fenomene geologice care sa puna în pericol exploatarea terenului pe care se construieste.

Valoarea de bază a presiunii convenţionale pe stratul de fundare recomandat (argilă prăfoasă nisipoasă, nisip prafos) conform NP 112 /2014, anexa **D**, conform tabelelor **D.1 ÷ D.5**, pentru o fundatie cu lăţimea **B= 1,00m,** poziţionată la o adâncime de fundare faţă de nivelul terenului sistematizat **de D_f= 2,00m**, cu **$\overline{P}$conv =260-290kPa**.

Se specifică, că la momentul realizării prezentei documentații (faza P.U.Z) nu sunt cunoscute informațiile tehnice cu privire la construcțiile care vor fi amplasate pe raza terenului cercetat. Astfel ulterior aprobării fazei curente, în ceea ce privește faza de întocmire a documentației tehnice în vederea obținerii autotizației de construcție (D.T.A.C), se vor executa studii geotehnice individuale în care se vor prezenta condițiile si recomandările de fundare specifice fiecărui imobil prevăzut.

În imediata apropiere a amplasamentului în studiu există lucrări de utilități, curent electric.

Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații cât si a eventualelor izvoare emergente (de suprafata) din zona construcției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, etc).

Întocmit

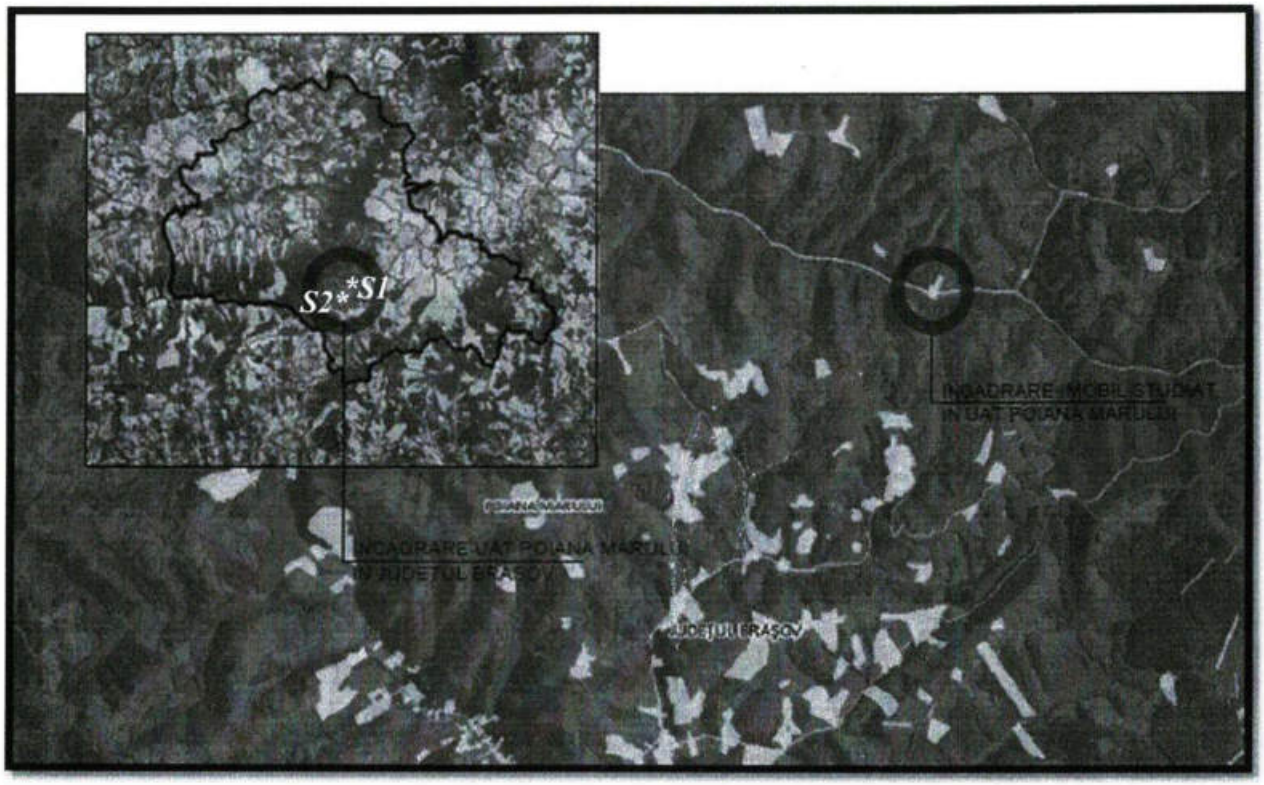
Ing.Geolog *MUNTEAN GEORGETA*

ANGHEL I. STELIAN ROMÂNIA NR. 08368 INGINER VERIFICATOR PROIECTE

INTREPRINDERE INDIVIDUALA CIF 19599203 PASNOV - BRASOV Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA

OCTOMBRIE -2023-

Plan de încadrare în zonă

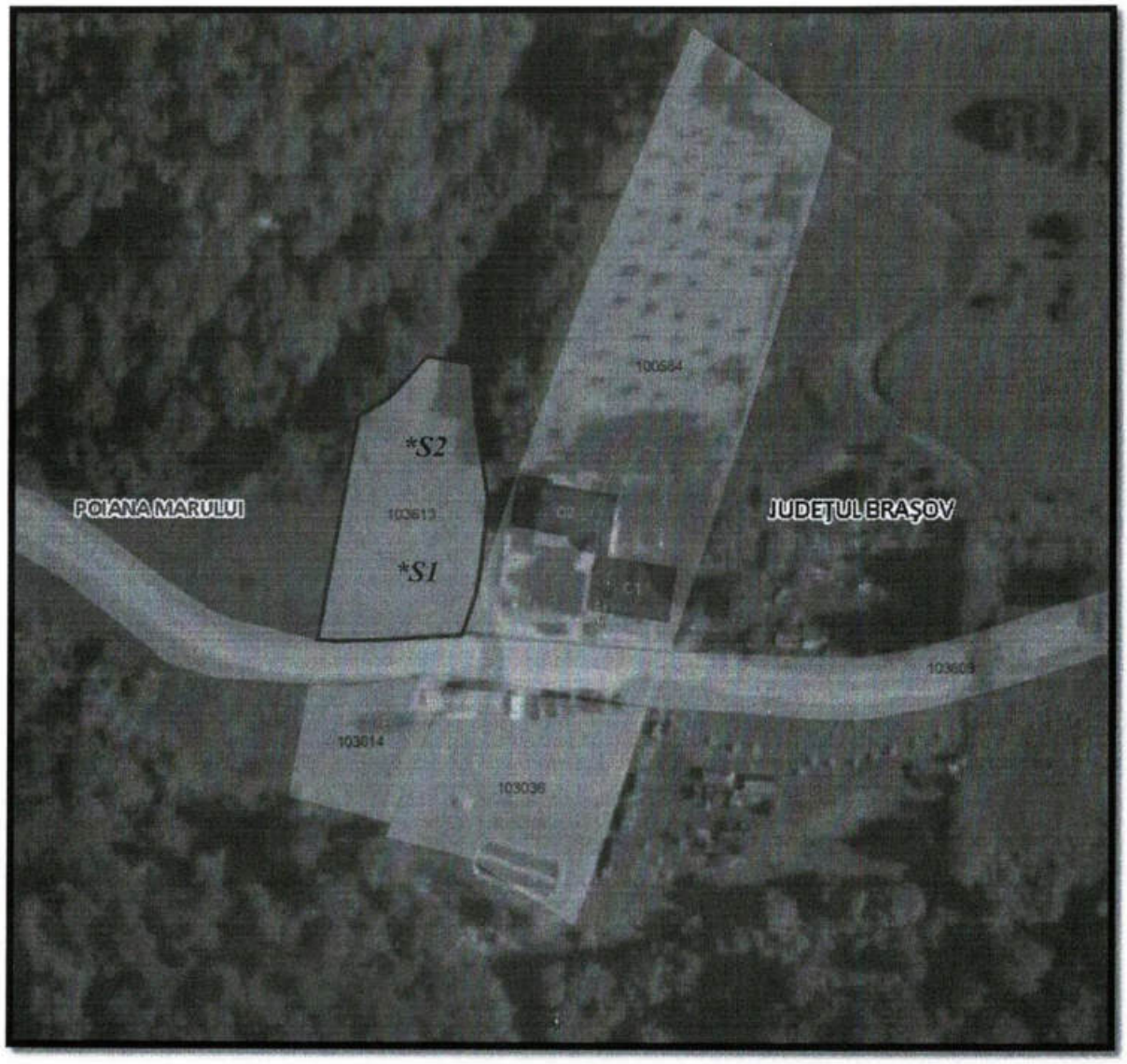


Legendă:*S1, *S2 - sondaje

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA I.I Rasnov- Str. Romulus Cristoloveanu Nr.6 Aut. Nr. 79/2004 Tel 0268/230871		**Beneficiar:** POPA NICOLAE și POPA VASILICA **Adresă:** Jud.Brașov - Loc.Poiana Mărului .FN CF 103613, Nr. CAD. 103613
Proiectat	**Muntean G.**	**Scara**
Desenat	**Muntean R.**	**Titlul plansei:** **Plan de încadrare în zonă**

INTREPRINDERE INDIVIDUALA ING. MUNTEAN GEORGETA Geolog CIF 9592203 RASNOV - BRAȘOV

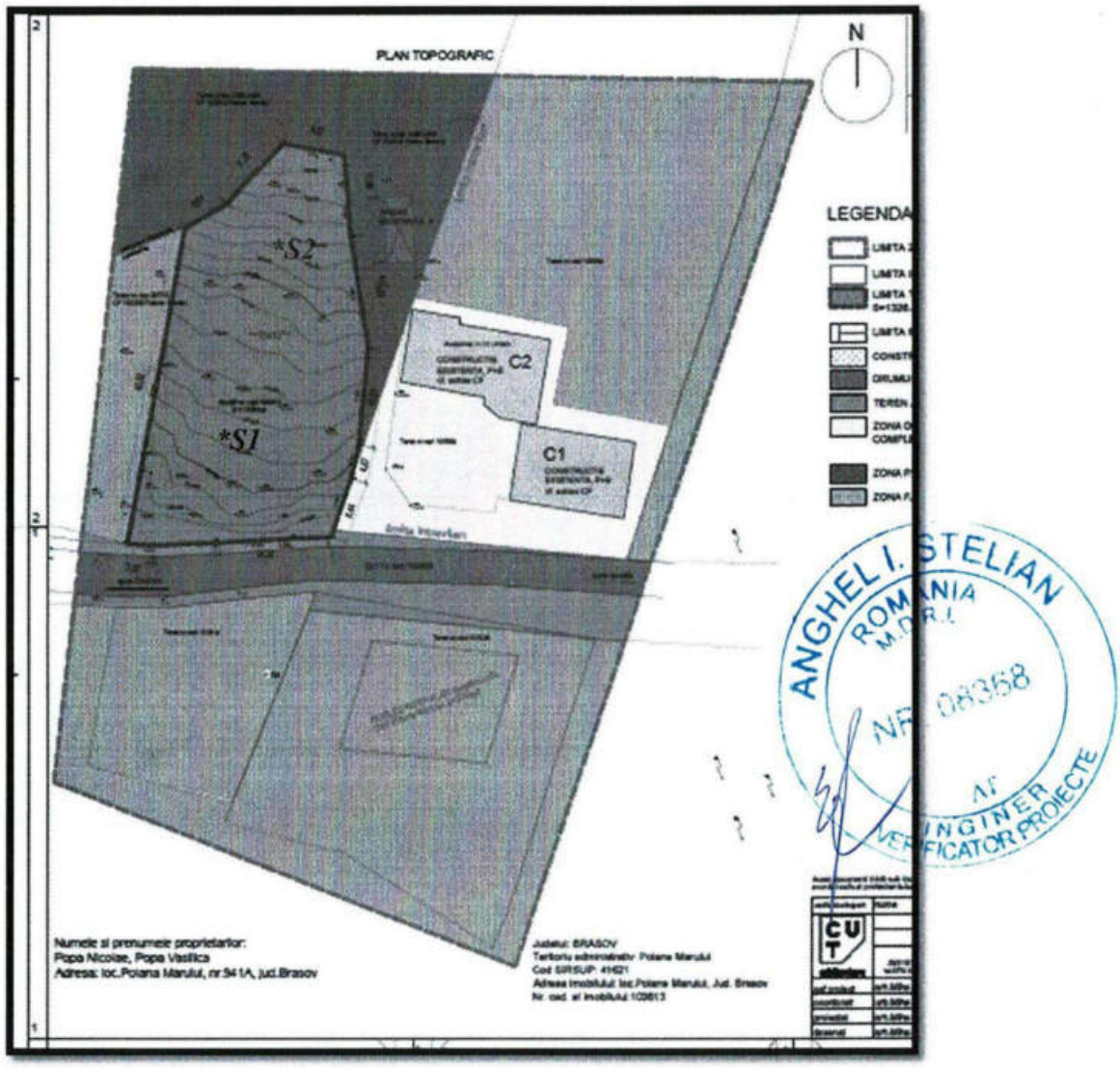
Schiță de încadrare în zonă



Legendă:*S1,*S2 - sondaje

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA I.I Rasnov- Str. Romulus Cristoloveanu Nr.6 Aut. Nr. 79/2004 Tel 0268/230871		**Beneficiar:** POPA NICOLAE și POPA VASILICA **Adresă:** Jud.Brașov - Loc.Poiana Mărului .FN CF 103613, Nr. CAD. 103613
Proiectat	**Muntean G.** Scara	**Titlul plansei:**
Desenat	**Muntean R.**	**Schiță de încadrare în zonă**

Plan topografic
Sc. 1:500



Legendă:*S1,*S2 – sondaje

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA I.I Rasnov- Str. Romulus Cristoloveanu Nr.6 Aut. Nr. 79/2004 Tel 0268/230871			**Beneficiar:** **POPA NICOLAE şi POPA VASILICA** **Adresă:** **Jud.Braşov - Loc.Poiana Mărului .FN** **CF 103613, Nr. CAD. 103613**
Proiectat	**Muntean G.**	**Scara** 1:500	**Titlul plansei:**
Desenat	**Muntean R.**		**Plan topografic**

Studii geotehnice	Denumirea lucrarii :	Întocmire Plan Urbanistic Zonal - Construire casă de vacanță
	Data executarii:	OCTOMBRIE 2023
	Intocmit : Inginer Geolog Muntean Georgeta	

FISA SONDAJULUI S1

Scara : 1 / 50

Nr. strat	Denumirea rocii	Semn conv.	Adâncime m	Cota abs m	Grosime m	NH m	Categorie pământ
	Nivel talpă		0,00		0,00		
1	sol vegetal		0,20		0,20		Mediu
2	Argilă prăfoasă nisipoasă cafenie		0,70		0,50		Mediu
3	Nisip prăfos cafeniu-cenusiu cu rar pietriș din fragmente de roci sedimentare		2,00		1,30		Mediu
4	Argilă nisipoasă plastic consistenta cu rar pietriș		2,80		0,80		Mediu
5	Nisip mediu grosier		3,50		0,80		Tare
6	Fragmente alterate din roca de bază (Conglomerate cu intercalatii de șisturi argiloase și șisturi sericito cloritoase)		6,00		2,50		Tare

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA I.I. Râșnov – Str. Romulus Cristoloveanu Nr. 6 Aut. Nr. 79/2004	BENEFICIAR:	POPA NICOLAE și POPA VASILICA
	ADRESA:	ADRESA: Jud.Brașov - Loc.Poiana Mărului .FN CF 103613, Nr. CAD. 103613
Proiectat MUNTEAN G.	Titlul plansei : Fișa sondajului	
Desenat MUNTEAN R.		

Studii geotehnice	Denumirea lucrarii :	Întocmire Plan Urbanistic Zonal - Construire casă de vacanță
	Data executarii:	OCTOMBRIE 2023
	Intocmit : Inginer Geolog Muntean Georgeta	

FISA SONDAJULUI S1

Scara : 1 / 50

Nr. strat	Denumirea rocii	Semn conv.	Adâncime m	Cota abs m	Grosime m	NH m	Categorie pământ
	Nivel talpă		*0,00*		*0,00*		
1	sol vegetal		*0,30*		*0,30*		*Mediu*
2	Argilă nisipoasă plastic consistenta cu rar pietriș		*1,00*		*0,70*		*Mediu*
3	Argilă prăfoasă nisipoasă cu nisip prăfos cafeniu-cenusiu, rar pietriș		*1,90*		*0,90*		*Mediu*
4	Nisip prăfos cafeniu-cenusiu cu rar pietriș din fragmente de roci sedimentare		*3,70*		*1,80*		*Mediu*
5	Nisip mediu grosier		*4,50*		*1,80*		*Tare*
6	Fragmente alterate din roca de bază (Conglomerate cu intercalatii de șisturi argiloase și șisturi sericito cloritoase)		*6,00*		*1,50*		*Tare*

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA I.I. *Râșnov – Str. Romulus Cristoloveanu Nr. 6* *Aut. Nr. 79/2004*	BENEFICIAR:	POPA NICOLAE și POPA VASILICA
	ADRESA:	ADRESA: Jud.Brașov - Loc.Poiana Mărului .FN CF 103613, Nr. CAD. 103613
Proiectat *MUNTEAN G.*	Titlul plansei : Fișa sondajului	
Desenat *MUNTEAN R.*		

INTREPRINDERE INDIVIDUALA RÂȘNOV BRASOV Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ POIANA MĂRULUI, BRAȘOV

-MEMORIU GENERAL P.U.Z.-

1. - INTRODUCERE

1.1 – Date de recunoaștere a documentației

- denumirea lucrării:

Elaborare P.U.Z. – Construire Casă de Vacanță,
conform C.U. nr. **68 / 28.12.2022**

- amplasament: str. FS, nr FN, sat Poiana Mărului, com. Poiana Mărului, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 103613, plan de încadrare și plan topografic.
- suprafață teren: 1326 mp
- beneficiari: Popa Nicolae și Popa Vasilica
- proiectant: SC CUT ARHITECTURA SRL
- numar proiect: P 08 / 2023
- data: Septembrie 2023

1.2. – Obiectul lucrării

Prezenta documentașie are ca obiect aprobarea P.U.Z. solicitat prin **Certificatul de urbanism** nr. 68 din 28.12.2022, emis de către Primăria Comunei Poiana Mărului, județul Brașov, ce servește la **reglementarea** obiectului de investiție „ Elaborare P.U.Z. – Construire Casă de Vacanță", pe terenul identificat cu extras C.F. nr. 103613, nr. Cad 103613, comuna Poiana Mărului, județul Brașov. Terenul are o suprafață totală de 1326 mp, este intabulat și aparține proprietarilor Popa Nicolae și Popa Vasilica, cu titlu de drept uzucapiune, dobândit prin Hotărâre Judecătorească. Terenul este lipsit de sarcini și nu prezintă restricții, respectiv regim special instituit.

Terenul este situat în extravilanul comunei și nu prezintă reglementări urbanistice. Se urmărește introducerea acestuia în intravilan conform prevederii Legii 350/2001.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe individuale și funcțiuni complementare
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcţiilor pe parcele.

2. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 – Date de recunoaștere a documentației

Terenul ce generează documentația de Plan Urbanistic Zonal este situat în jud. Brașov, Com. Poiana Mărului, DJ 110, identificat prin CF nr. 103613. Conform P.U.G. Poiana Mărului și a extrasului CF anexat prezentei documentații, parcela este situată în extravilanul comunei și intră în categoria de folosință teren arabil de tip fâneață.

Prin măsurătorile efectuate și conform extrasului CF anexat, terenul are suprafața de 1326 mp și aparține proprietarilor Popa Nicolae și Popa Vasilica, drept de proprietate cu titlu de drept uzucapiune, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1. Terenul este liber de sarcini și nu prezintă restricții, nici regim special instituit.

Terenurile prezintă următoarele vecinătăți:

- la N – teren proprietate privată, extravilan, pădure, nr.top. 3496,3498, CF 100619
- la E – teren proprietate privată, intravilan, curți-construcții și fâneață, nr. cad 100584
- la S – domeniu public drum județean DJ110, extravilan, drum, nr. cad 103609; peste drum se află terenuri proprietate privată în extravilan, fânețe, cu nuclee de intravilan
- la V – teren proprietate privată, extravilan, fâneață, nr. top 2977/2, CF 103208

2.2 – Circulații și Căi de Comunicații

Locuinta proiectata genereaza un trafic de maximum 2 autoturisme /zi.

2.2.1– Circulații

a) Accesul pietonal si carosabil :

Se realizeaza de pe parcela învecinată, CF 100584, nr. cad. 100584, prin acordul proprietarului – acelasi beneficiar. Parcela 100584 are acces la DJ110 prin intermediul unei platforme pietruite aflate in partea sudica, spre drumul judetean. Drumul se intersectează spre vest cu DJ106A, la o distanță de aproximativ 5.10 km, care la rândul său se intersectează cu DN73A, tot spre vest, în aproximativ 370 m.

Pentru accesul carosabil s-a proiectat o alee carosabila in cadrul parcelei, cu latimea minima de 6.00 m, prin racordare simpla. Geometria si pozitonarea concreta a circulatiilor carosabile si pietonale, precum si a zonelor pentru intoarcere autovehicule va fi stabilita la faza DTAC .

2.2.2.– Căi de Comunicații

Accesul la imobil se face din CF 100584, nr. cad. 100584, parcela ce are acces la DJ110 pe latura Sudica.

Drumul Judetean DJ110 se intersecteaza cu DJ 106A in partea de Nord-Vest, care face legatura pe directia Est-Nord cu satul Paltin si DJ 106B catre Comuna Holbav, transport usor si mediu. Cea mai aglomerata portiune de drum a zonei este DN 73A care face legatura intre Zărnești și Șinca Veche – drum cu trafic greu. Drumul Judetean DJ 110 prezinta valori de trafic scazute.

3. – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională:

În conformitate cu cerințele ce stau la baza prezentei documentații de P.U.Z., precum și cu zonificarea funcțională propusă prin Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Poiana Mărului, parcela reglementată se va încadra în zona funcțională L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare și avea categoria de folosință curți-construcții.

Se prevede următoarea zonă funcțională: L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

3.2. - Indici și indicatori urbanistici:

Teren nr.cad. 103613, Steren = 1326.43 mp, conform studiu topografic anexat.

Edificabil maxim propus = 347,07 mp;

Indicatori existenți: POTexistent = 0.00%; CUTexistent = 0.00;

Indicatori propuși: **POTmax = 20%; CUTmax = 0.60; Zonă verde minim 40%.**

Regim de înălțime maxim propus: **S/D+P+E/M**

Hmax cornișă = 8.00 m – de la cota 0.00 – cota de călcare a parterului;

Hmax coamă = 10.00 m – de la cota 0.00 – cota de călcare a parterului.

Parcări = 2/unitate locativă.

Retrageri minime față de limitele laterale ale parcelei – 3.00 metri.

Retragere minima față de limita posterioare – 5.00 metri

Retragere minima a construcțiilor față de drum – 30 m față de limita îmbrăcămintei asfaltice

3.3. - Bilanțuri teritoriale suprafață studiată S=8800.00 mp:

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA STUDIATA PROPUS		
TIPURI DE SUPRAFETE	MP	%
TOTAL CONSTRUCTII (SUPRAFATA CONSTRUITA)	*611.83 mp*	
CIRCULATII AUTO EXISTENTE (DRUM EXISTENT + TERENT AFERENT DRUMURI)	753.40 mp	8,56
FANETE	4667.87 mp	68,12
PADURI	1002,30 mp	11,39
LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI CONEXE (CURTI, CONSTRUCTII)	2376,43 mp	11,93
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIATA	8800,00 mp	100

NOTA: Bilantul teritorial pe parcela este calculat pentru propunerea de mobilare;

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA STUDIATA EXISTENT		
TIPURI DE SUPRAFETE	MP	%
TOTAL CONSTRUCTII (SUPRAFATA CONSTRUITA)	*402.00 mp*	
CIRCULATII AUTO EXISTENTE (DRUM EXISTENT + TERENT AFERENT DRUMURI)	753.40 mp	8,56
FANETE	5994.30 mp	68,12
PADURI	1002,30 mp	11,39
LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI CONEXE (CURTI, CONSTRUCTII)	1050,00 mp	11,93
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIATA	8800,00 mp	100

NOTA: Bilantul teritorial pe parcela este calculat pentru propunerea de mobilare;

Bilanţ parcelă ce a generat P.U.Z.:

BILANT TERITORIAL PROPUNERE MOBILARE

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	0.00	0.00	209.83	15.83
CIRCULATII INTERIOARE(carosabil+pietonal)	0.00	0.00	271.15	20.43
ZONE VERZI/ GRADINI	0.00	0.00	845.45	63.74
FANEATA	1326.43	100.00	0.00	0.00
SUPRAFATA TEREN	1326.43	100.00	1326.43	100.00

3.4. - Circulaţii şi accese:

Accesul pe parcelă, atât cel carosabil cât şi cel pietonal, se va realiza pe latura estica, dinspre parcela invecinata, ce dispune de acces direct la DJ110 prin intermediul platformei pietruite de pe latura sudica.

Profilele transversal ale drumurilor modernizate sunt prevăzute în planşa U.09;

- se poropune profilul transversal tip 1 (posibilă modernizare a drumului public DJ110).
- se va rezerva o porţiune de teren pentru o eventuală modernizare a drumului, conform planşei prezentate mai sus
- se va respecta o zonă de protecţie de 30 m de la marginea îmbrăcămintei asfaltice.

3.5. - Staţionarea autovehiculelor:

Staţionarea şi parcarea autovehiculelor se va realiza în incinta nou amenajata, în afara circulaţiilor şi a spaţiilor publice. Locurile de parcare vor fi calculate la faza D.T.A.C. conform normativului P132-93 şi H.G. nr. 525/1996, anexa 5, astfel: la o suprafaţă utilă mai mare de 100 mp vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare, la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

3.6. – Protecţia mediului:

Nici un aspect esenţial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deşeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deşeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăţilor, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.
Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insufficient epurate în apele de suprafaţă, pe sol sau în acviferul freatic, atât pe perioada executării construcţiilor, cât şi după punerea în funcţie a acestora.
Soluţiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafaţă sau a celor subterane.

3.7. – Obiective de utilitate publică:

Tipul de proprietate al terenurilor: Terenul studiat, în suprafaţă de 1326 mp, este proprietate privată conform extrasului C.F. nr. 103613, cu nr. Cad. 103613.

Circulaţia terenurilor: Suprafeţele de teren destinate eventualei modernizări a DJ110 şi care actualmente sunt proprietate private, vor trece în dimeniul public în momentul în care se va lua decizia modernizării drumului în Consiliul Local Poiana Mărului.

4. – CONCLUZII ŞI MĂSURI. OPORTUNITATEA ŞI FINANŢAREA INVESTIŢIEI

4.1 Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția propusă se va realiza într-o zonă din extravilanul localității, care se învecinează cu alte parcele similare situate în intravilan sau ce prezintă nuclee de intravilan, respectiv categorie de folosință curți/construcții. <u>În continuarea Drumului Județean 110 și aproape de acesta se află un nucleu construit ce cuprinde o biserică ortodoxă și o școală generală, împreună cu mai multe locuințe unifamiliale</u> – Între Văi de Poiana Mărului.

Întrucât funcțiunea de locuire este prezentă în zonă, chiar dacă într-o dispunere risipită specifică zonelor de munte, investiția propusă se va integra cu ușurință în context, atât ca volumetrie și funcțiune, cât și ca plastică arhitecturală (texturi, culori), încadrându-se în tendința generală de dezvoltare a comunei.

4.2 Consecințele economice și sociale ale investiției în cadrul UAT Poiana Mărului

Funcțiunea propusă se încadrează în direcția de dezvoltare a zonei, cererea pentru construirea noi locuințe - în special locuințe de vacanță - fiind la un nivel ridicat. Impactul economic și social este pozitiv, crescând numărul de locuințe și fondul construit al comunei după finalizarea execuției și generând oportunități financiare pentru actorii economici din zonă în timpul execuției.

4.3.Categorii de costuri suportate de investitorii privați și categorii de costuri în sarcina autorităților locale

Costurile generate de investiția propusă, în ceea ce privește zona destinată locuirii, vor fi suportate în proporție de 100% din fondurile proprii ale beneficiarului. Costurile destinate realizării rețelelor edilitare în interiorul parcelei ce face obiectul acestei documentații vor fi de asemenea suportate în proporție de 100% din fondurile proprii ale beneficiarului.

Este prevăzută și o propunere de redimensionare a profilului stradal aferent DJ110 pentru a-i oferi o dimensiune corespunzătoare viitoarelor nevoi de dezvoltare ale zonei. Lărgirea drumului va avea loc în momentul în care UAT-ul va beneficia de fondurile necesare pentru respectiva investiție și va ține cont de profilul stradal propus de prezenta documentație.

4.4 Concluzii

Obiectivul propus nu contravine prevederilor P.U.G.-ului aprobat și în vigoare al comunei Poiana Mărului, zona studiată nefiind în prezent reglementată, iar pe moment investiția se realizează în proporție de 100% din fondurile private ale beneficiarului și va contribui la creșterea numărului de locuințe și prin urmare a fondului construit al Comunei Poiana Mărului.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea ulterioară.

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu în cerinţele temei – program.

Data : Septembrie 2023

BRAȘOV ROMÂNIA
C U T
SC CUT ARHITECTURA SRL

Întocmit:
Arh. Mihai-Șerban Mara

Coordonator:
Urb. Mihai Mihai

-REGULAMENT P.U.Z.-

1. - INTRODUCERE

1.1 – Date de recunoaştere a documentaţiei

- denumirea lucrării: **Elaborare P.U.Z. – Construire Casă de Vacanţă,**
  conform C.U. nr. **68 / 28.12.2022**
- amplasament: str. FS, nr FN, sat Poiana Mărului, com. Poiana Mărului, jud. Braşov, identificat prin CF nr. 103613, plan de încadrare şi plan topografic.
- suprafaţă teren: 1326 mp
- beneficiari: Popa Nicolae şi Popa Vasilica
- proiectant: SC CUT ARHITECTURA SRL
  Str. Independentei, 104, 500157
  CIF: 45172243
  Reg.com.: J08/3187/2021
- numar proiect: P 08 / 2023
- data: Septembrie 2023

1.2. Dispoziţii generale

1.2.1. Rolul regulamentului general şi regulamentul local de urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum şi a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenajărilor aferente acestora.

Planurile urbanistice şi regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor care nu sunt limitative şi nu pot face derogări de la normative sau legi.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreaga zonă studiată.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism se constituie în act de autoritate al administraţiei publice locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

1.2.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism are la bază:

o Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism" aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000

o Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000

o H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

o Codul Civil

o Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată

o Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată

o Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

o Ordin M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

o Plan Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului

o Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Poiana Mărului

1.2.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate pe terenul studiat situat în extravilanul comunei Poiana Mărului, DJ 110 **f.n., identificat prin extras C.F. nr.** 103613.

2. – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale reţelelor de canalizare, ale căilor de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007 - Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice, se definesc urmatoarele zone de protectie si siguranta:

- pentru LEA 20 kV : zona de protectie coincide cu zona de siguranta si este de 24,00 m, respectiv de 12,00 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice, pe toata lungimea traseului;
- pentru LES 20 kV : zona de protectie coincide cu zona de siguranta si este de 0,80 m atat in plan orizontal cat si in plan vertical pe toata lungimea traseului ;
- pentru PT-uri, PA-uri, PC-uri in constructie zidita: zona de protectie coincide cu zona de siguranta si este delimitata de suprafata construita extinsa cu cate 0,20 m pe fiecare latura
- pentru LES 0,40 kV : zona de protectie coincide cu zona de siguranta si este de 0,80 m atat in plan orizontal cat si in plan vertical pe toata lungimea traseului.

In zona de siguranta a instalatiilor se impun restrictii de amplasare a constructiilor, conditiile urmand a fi stabilite pe baza unui studiu de coexistenta / analiza de risc, cu aprobarea operatorului de retea.

Art. 2. Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentaţia de urbanism, ca fiind L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Art. 3. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuşi se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică şi întocmirea fişei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) P.O.T. = Sc/Sp*100(%)
b) C.U.T. = Sd/Sp

în care:
P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
Sc = suprafaţa construită la sol a clădirii
Sd = suprafaţa desfăşurată a clădirii
Sp = suprafaţa parcelei (aşa cum este înscrisă în cadastru).

Pentru zona **L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare se propune**:

- **P.O.T.max.= 20%**
- **C.U.T.max.= 0.60**

2.3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor si recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

(2) în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.1.

Art. 2. Amplasarea faţă de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

Art. 3. Amplasarea faţă de aliniament

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public şi domeniul privat.

Alinierile construcțiilor față de aliniament sunt minime şi nu pot fi diminuate pentru nici una din construcţii urmând să devină definitive dacă nu se stabilesc alte restricţii şi proceduri prin documentaţii de rang superior/legi.

Alinierea construcțiilor este prezentată în planșa de reglementări urbanistice-zonificare – nr. U.05, după cum urmează:

- față de profil tip 1 – minim 28,50m de la aliniament

Retragerile minime și alinierile se vor stabili/definitiva la faza D.T.A.C. . Alinierea construcțiilor propuse va ține cont de alinierea construcțiilor învecinate existente.

Art. 4. Amplasarea construcţiei în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale și limita posterioară a parcelei
- distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.
- distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Terenul liber de construcţii rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulaţii interioare.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este:

- minim 3,00m față de limitele laterale
- minim 5,00m față de limita posterioară

Edificabilul parcelei:
Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. *Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.*

Amenajabilul parcelei:
Amenajabilul parcelei este suprafaţa parcelei cuprinsă între suprafaţa construită la sol a clădirii şi limitele parcelei.
Construcţiile şi amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:
a) instalaţii şi echipamente edilitare (racorduri şi branşamente la reţelele edilitare, bazine vidanjabile, etc.);
b) împrejmuirile parcelei;
c) alei carosabile şi parcaje pentru autovehicule;
d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
e) zone plantate;

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. *Accese carosabile*

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute (acces carosabil minim 3,50 m lăţime, dar nu mai lung de 30m). În cazul în care lungimea accesului depășește 30m, acesta va avea lățimea de minim 5,50m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate şi nou proiectate sunt prevăzute în planșa U.09.

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere
- pentru funcțiuni complementare – vor fi asigurate locuri de parcare conform H.G.R. nr. 525/1996

Art. 2. *Accesele pietonale*

Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lăţime, în conformitate cu destinaţia construcţiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulaţia lejeră la toate intrările şi ieşirile din clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Cheltuielile privind realizarea lucrărilor rutiere (pe terenurile ce vor trece în proprietatea UAT com. Poiana Mărului cu destinația de drum) vor fi suportate de către Autoritatea publică Locală.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Art. 2. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

2.6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Art. 1. Înălţimea construcţiilor

- **zona L - max. S/D+P+E/M,** **Hmax. streașină = 8,00m** față de cota 0.00,
  Hmax. coamă= 10,00m față de cota 0.00
  Cota 0.00 = cota de calcare a parterului

Art. 2. Aspectul exterior al construcţiilor

Executarea noilor construcţii este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcţiunii şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat si a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de invelitoare pentru constructii, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Se vor utiliza materiale durabile si finisaje exterioare adecvate functiunii.

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 1326 mp, compus dintr-o parcelă. Prezenta documentație de P.U.Z. nu prevede operațiuni de lotizare/parcelare.

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării PUZ, se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Autorizarea executării parcelărilor pentru locuințe și funcțiuni complementare, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiţii:

a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafaţa minimă a parcelei de 500mp

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus (a, b, c).

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Art.1. *Parcaje*

Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

Utilizarea domeniului public pentru spaţii de parcare este interzisă.

Pentru parcarea suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere
- pentru funcțiuni complementare – vor fi asigurate locuri de parcare conform H.G.R. nr. 525/1996

Art. 2. *Zone verzi private*

Pentru construcţiile propuse se vor prevedea zone verzi, având şi rol decorativ şi de protecţie.

Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează şi se plantează.

Se vor prevedea spaţii verzi amenajate pe fiecare parcelă:

- minim 40% pentru locuințe, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor
- minim 40% pentru funcțiuni complementare

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziţii cuprinse în lege, arborii trebuie sădiţi la o distanţă de cel puţin 2 metri de linia de hotar, cu excepţia acelora mai mici de 2 metri, a plantaţiilor şi a gardurilor vii.

Art. 3. *Împrejmuiri*

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, plasă de sârmă etc.

Modul de realizare al împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil şi:

a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de faţadă) se va trata unitar astfel:

- înălţimea va fi de maxim 2,00 m;

b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20 m înălțime.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcţionale:
L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

Funcţiuni admise
- locuinţe individuale cu regim de înălţime maxim D/S+P+E/M, în regim de discontinuu (cuplat sau izolat)
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- activităţi economice la domiciliu, care nu impun servituţi în utilizarea zonei de locuit

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță.

Funcţiuni complementare locuirii admise cu condiţionarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:
- funcţiuni complementare locuirii:pensiuni primire turistică, funcţiuni comerciale, servicii profesionale şi mici activităţi manufacturiere, nepoluante, care nu necesită un volum mare de transporturi.
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- dotări de agrement şi sport
- amenajări peisagistice, dotări tehnice, amplasare mobilier urban în scopul completării viitoarelor funcțiuni.

În sensul prezentului regulament acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă în cazul persoanelor fizice un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009, iar în cazul persoanelor juridice acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

Funcţiuni interzise
- funcţiuni comerciale şi servicii profesionale care generează un trafic important de persoane şi mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00
- activităţi poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcţii provizorii de orice natură cu excepţia firmelor şi panourilor publicitare independente sau adosate construcţiilor, dar numai în condiţiile aprobării acestora.
- depozitare en-gros
- staţii de întreţinere auto
- depozitări de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a substanţelor inflamabile sau toxice
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice
- staţii de betoane

- autobaze
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice
- dispunerea în intersecţii de panouri luminoase pentru imagini în mişcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice

4. Dispoziţii finale

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei comunei Bod, precum şi de Inspecţia Judeţeană în Construcţii în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

5. Concluzii

Prezenta documentaţie respectă în totalitate prevederile şi recomandările R.G.U. şi scoate în evidenţă faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcţiunilor existente în zonă.

Data : Septembrie 2023

Întocmit:
Arh. Mihai-Șerban Mara

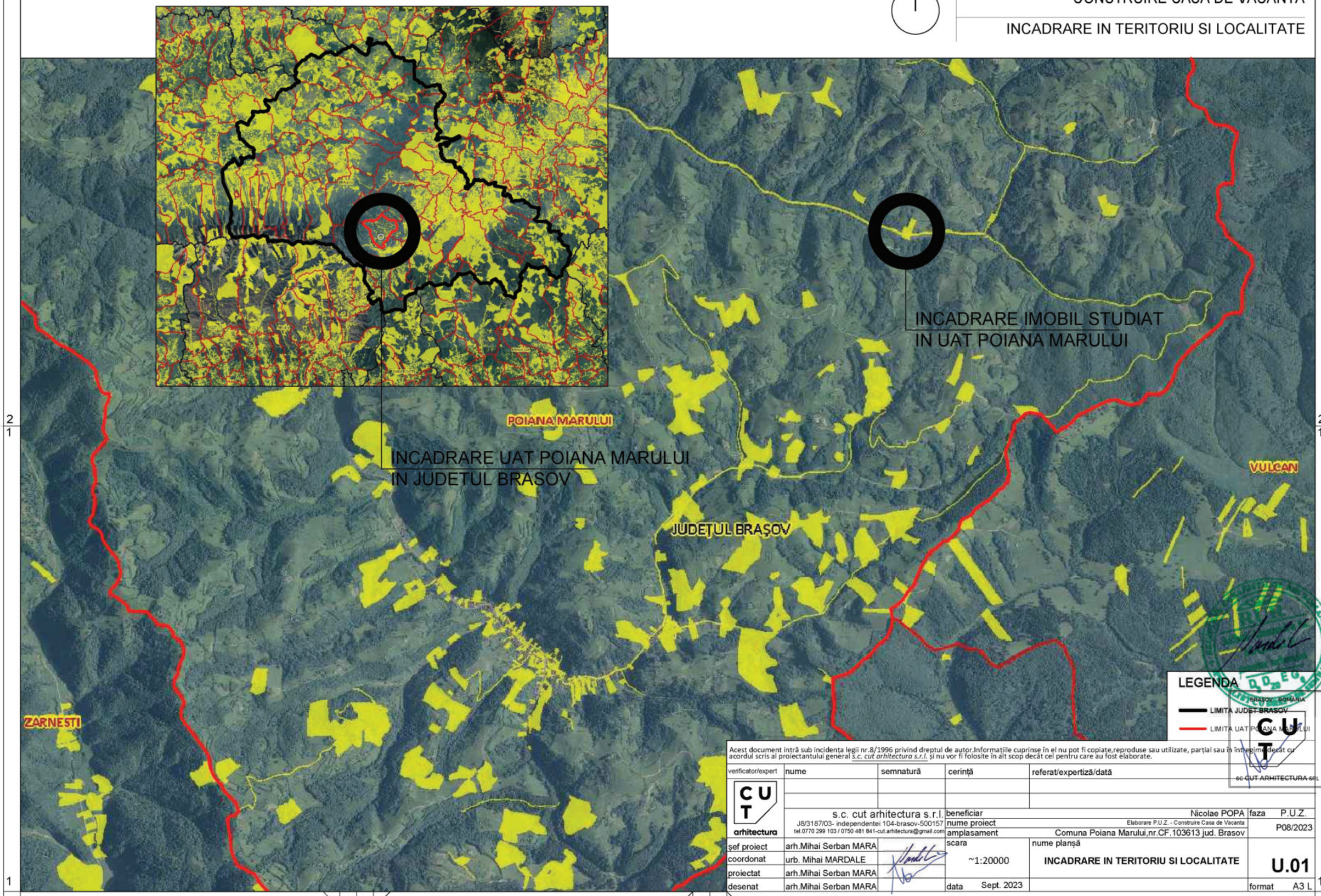
BRAȘOV ROMÂNIA
C U T
SC CUT ARHITECTURA SRL

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mihai Alexandru M.
Urbanist
master urbanist
RD EG
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Coordonat:
Urb. Mihai Mardale

P.U.Z. ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE



Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al proiectantului general *s.c. cut arhitectura s.r.l.* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

verificator/expert	nume	semnatură	cerință	referat/expertiză/dată

s.c. cut arhitectura s.r.l.
J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157
tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com

beneficiar	Nicolae POPA	faza	P.U.Z.
nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta		P08/2023
amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov		
șef proiect	arh.Mihai Serban MARA	scara	~1:20000
coordonat	urb. Mihai MARDALE	nume planșă	INCADRARE IN TERITORIU SI LOCALITATE
proiectat	arh.Mihai Serban MARA		U.01
desenat	arh.Mihai Serban MARA	data Sept. 2023	format A3 L

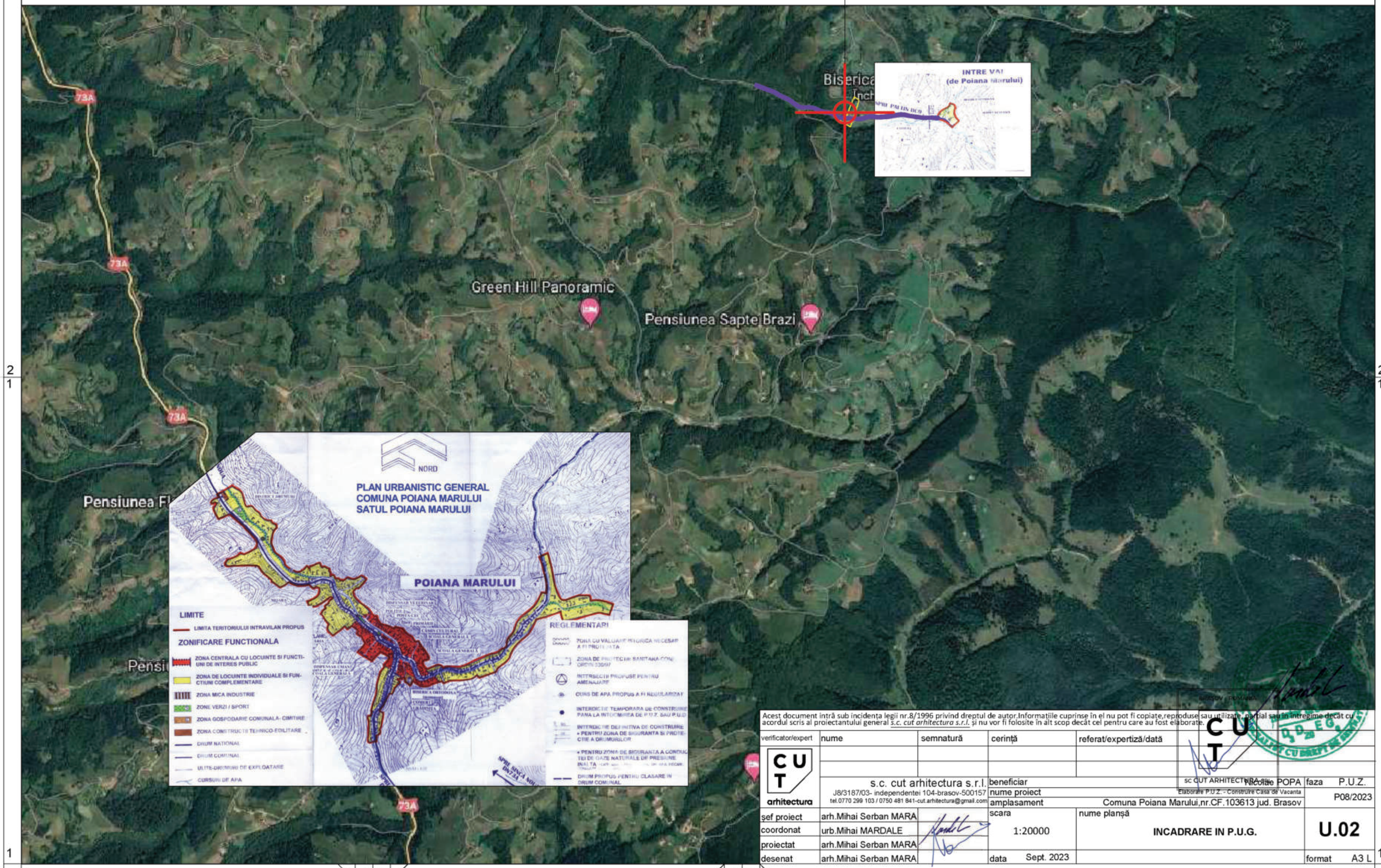
sc CUT ARHITECTURA SRL

P.U.Z. ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

INCADRARE IN P.U.G.

N

TEREN CE A GENERAT P.U.Z.



Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al proiectantului general *s.c. cut arhitectura s.r.l.* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

verificator/expert	nume	semnatură	cerință	referat/expertiză/dată

CUT arhitectura
s.c. cut arhitectura s.r.l.
J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157
tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com

beneficiar	Nicolae POPA	faza	P.U.Z.
nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta		P08/2023
amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov		
șef proiect	arh.Mihai Serban MARA	scara 1:20000	nume planșă INCADRARE IN P.U.G.
coordonat	urb.Mihai MARDALE		U.02
proiectat	arh.Mihai Serban MARA		
desenat	arh.Mihai Serban MARA	data Sept. 2023	format A3 L

sc CUT ARHITECTURA s.r.l.

P.U.Z.

ELABORARE PUZ-
CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

INCADRARE IN ZONA

LEGENDA

- LIMITA PARCELA CE A GENERAT P.U.Z., proprietate privata
- LIMITA PARCELE INVECINATE, proprietate privata
- LIMITA PARCELE INVECINATE, domeniu public (drum)

NOTĂ.
1.A se consulta împreună cu toate celelalte planuri de arhitectură.
2.Orice modificare a prezentului proiect se face numai cu acordul proiectantului general.
3.Cotele sunt date "la rosu".
-Categoria de Importanță redusă "D" conform HG 766/1997
-Clasa de Importanță -IV-conform P100-1/2019
-Risc MIC de Incendiu- conform P118/1999
-Gradul de Rezistenţă la Foc -III- conform P118/1999

Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al proiectantului general *s.c. cut arhitectura s.r.l.* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

verificator/expert	nume	semnătură	cerință	referat/expertiză/dată

s.c. cut arhitectura s.r.l.
J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157
tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com

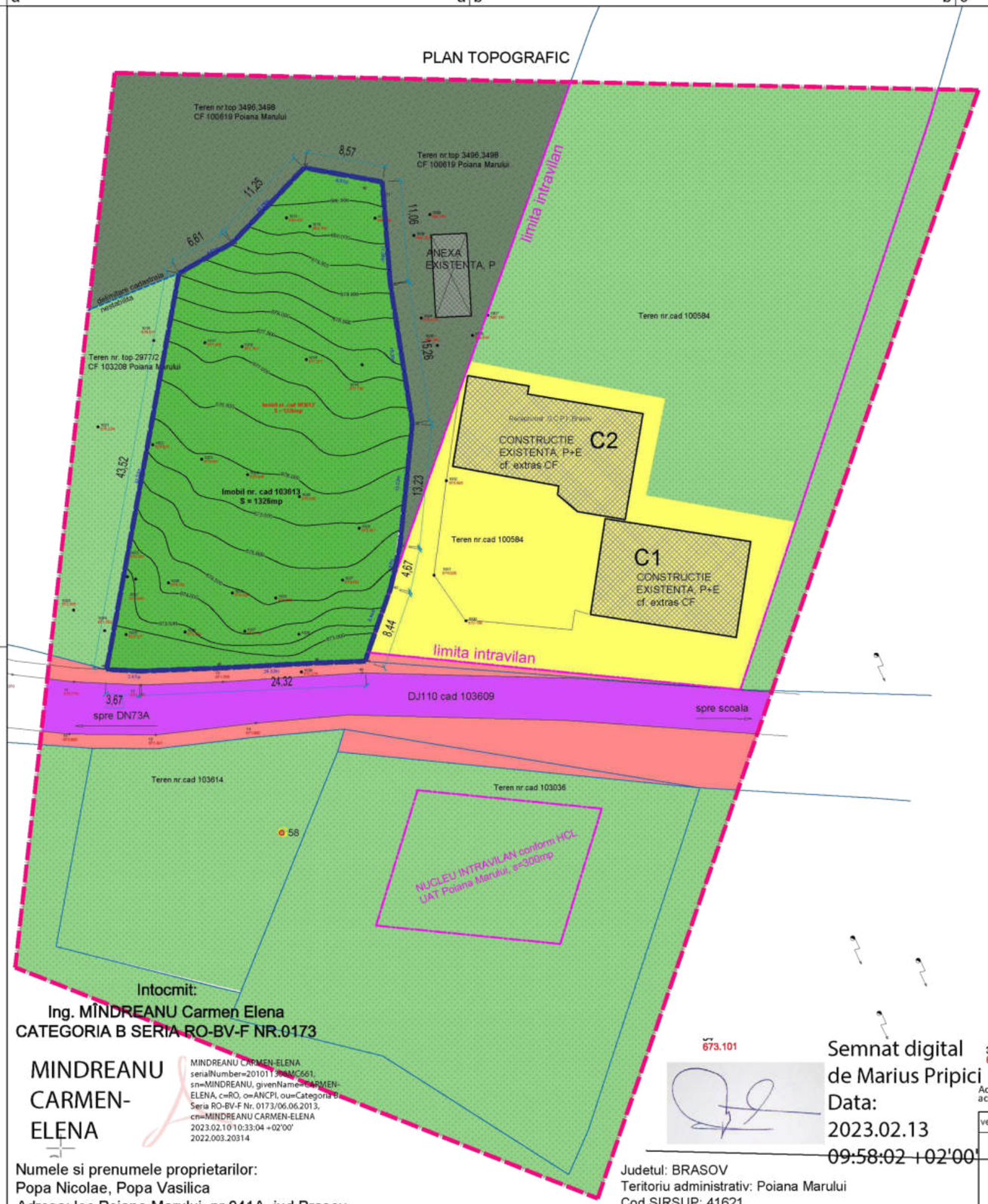
beneficiar	Nicolae POPA	faza	P.U.Z.
nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta		P08/2023
amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov		
şef proiect	arh.Mihai Serban MARA	scara 1:2000	nume planşă INCADRARE IN ZONA	U.03
coordonat	urb. Mihai MARDALE			
proiectat	arh.Mihai Serban MARA			
desenat	arh.Mihai Serban MARA	data Sept. 2023		format A3 L

sc CUT ARHITECTURA srl

P.U.Z. ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

SITUATIE EXISTENTA

PLAN TOPOGRAFIC



N

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

06.02.2023

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN POIANA MARULUI
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z., FANEATA, S=1326.43 mp
- LIMITA PARCELE CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TEREN AFERENT DRUMURILOR PUBLICE EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA PADURE
- ZONA FANEATA

Parcela(1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
48	459433.901	526861.621	43.524
40	459476.717	526869.440	6.610
4	459479.976	526875.191	11.252
41	459488.111	526882.964	8.573
42	459486.582	526891.400	0.809
31	459485.776	526891.464	10.247
30	459475.561	526892.275	15.259
29	459460.488	526894.651	13.227
28	459447.328	526893.320	4.665
43	459442.769	526892.330	7.456
50	459435.732	526889.866	0.987
44	459434.789	526889.576	5.306
45	459434.603	526884.273	10.175
46	459434.068	526874.112	8.834
47	459433.730	526865.284	3.667
S(1)=1326.43mp P=150.592m			

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA STUDIATA EXISTENT		
TIPURI DE SUPRAFETE	MP	%
TOTAL CONSTRUCTII (SUPRAFATA CONSTRUITA)	*402.00 mp*	
CIRCULATII AUTO EXISTENTE (DRUM EXISTENT + TERENT AFERENT DRUMURI)	753.40 mp	8,56
FANETE	5994.30 mp	68,12
PADURI	1002,30 mp	11,39
LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI CONEXE (CURTI, CONSTRUCTII)	1050,00 mp	11,93
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIATA	8800,00 mp	100

NOTA: Bilantul teritorial pe parcela este calculat pentru propunerea de mobilare;

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

MINDREANU CARMEN-ELENA

MINDREANU CARMEN-ELENA
serialNumber=20101130ANC661, sn=MINDREANU, givenName=CARMEN-ELENA, c=RO, o=ANCPI, ou=Categoria B Seria RO-BV-F Nr. 0173/06.06.2013, cn=MINDREANU CARMEN-ELENA
2023.02.10 10:33:04 +02'00'
2022.003.20314

Numele si prenumele proprietarilor:
Popa Nicolae, Popa Vasilica
Adresa: loc.Poiana Marului, nr.941A, jud.Brasov

673.101

Semnat digital de Marius Pripici
Data: 2023.02.13 09:58:02 +02'00'

3
672.494

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 41621
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103613

Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al proiectantului general s.c. cut arhitectura s.r.l. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

verificator/expert	nume	semnatură	cerință	referat/expertiză/dată

s.c. cut arhitectura s.r.l.
J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157
tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com

beneficiar	sc CUT ARHITECTURA SRL Nicolae POPA	faza	P.U.Z.
nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta		P08/2023
amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov		
şef proiect	arh.Mihai Serban MARA	scara 1:500	nume planşă SITUATIE EXISTENTA
coordonat	urb.Mihai MARDALE		U.04
proiectat	arh.Mihai Serban MARA		
desenat	arh.Mihai Serban MARA	data Sept. 2023	format A2 L

P.U.Z. ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

PLAN TOPOGRAFIC

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

MINDREANU CARMEN-ELENA

MINDREANU CARMEN-ELENA
serialNumber=2010113080056661,
sn=MINDREANU, givenName=CARMEN-ELENA, c=RO, o=ANCPI, ou=Categoria B Seria RO-BV-F Nr. 0173/06.06.2013,
cn=MINDREANU CARMEN-ELENA
2023.02.10 10:33:04 +02'00'
2022.003.20314

Numele si prenumele proprietarilor:
Popa Nicolae, Popa Vasilica
Adresa: loc.Poiana Marului, nr.941A, jud.Brasov

Semnat digital de Marius Pripici
Data: 2023.02.13 09:58:02 +02'00'

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 41621
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103613

N

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

06.02.2023

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN POIANA MARULUI
- LIMITA PARCELE CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TEREN AFERENT DRUMURILOR PUBLICE EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA PADURE
- ZONA FANEATA

PROPUNERI

- RETRAGERE FATA DE AXUL DRUMULUI
- RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE LIMITA POSTERIOARA
- ZONA PROPUSA: L - LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, S=1326.43 mp
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL PROPUS
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS, S=347,07 mp
- PROPUNERE DIMENSIONARE CORESPUNZATOARE DRUM PUBLIC DRUM JUDETEAN CLASA TEHNICA V VITEZA DE PROIECTARE 50 km/h
- ACCES PARCELA PROPUS

Parcela(1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
48	459433.901	526861.621	43.524
40	459476.717	526869.440	6.610
4	459479.976	526875.191	11.252
41	459488.111	526882.964	8.573
42	459486.582	526891.400	0.809
31	459485.776	526891.464	10.247
30	459475.561	526892.275	15.259
29	459460.488	526894.651	13.227
28	459447.328	526893.320	4.665
43	459442.769	526892.330	7.456
50	459435.732	526889.866	0.987
44	459434.789	526889.576	5.306
45	459434.603	526884.273	10.175
46	459434.068	526874.112	8.834
47	459433.730	526865.284	3.667
S(1)=1326.43mp P=150.592m			

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Regim de inaltime maxim propus:
-S/D+P+E/M
-Hmax CORNISA = 8.00m,
Hmax COAMA = 10.00m fata de cota ±0.00

Indicatori existenti:	Indicatori urbanistici propusi:
-POT= 0%	-POTmax= 20%
-CUTmax =0.0	-CUTmax =0.60
Zona verde 100%	Zona verde minim 40%

BILANT TERITORIAL SUPRAFATA STUDIATA PROPUS

TIPURI DE SUPRAFETE	MP	%
TOTAL CONSTRUCTII (SUPRAFATA CONSTRUITA)	611.83 mp	
CIRCULATII AUTO EXISTENTE (DRUM EXISTENT + TERENT AFERENT DRUMURI)	753.40 mp	8,56
FANETE	4667.87 mp	68.12
PADURI	1002.30 mp	11,39
LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI CONEXE (CURTI, CONSTRUCTII)	2376.43 mp	11.93
TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIATA	8800.00 mp	100

NOTA: Bilantul teritorial pe parcela este calculat pentru propunerea de mobilare;

verificator/expert	nume	semnatură	cerință	referat/expertiză/dată
CUT arhitectura				

s.c. cut arhitectura s.r.l.
J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157
tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com

beneficiar	Nicolae POPA	faza	P.U.Z.
nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta		P08/2023
amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov		
şef proiect	arh.Mihai Serban MARA	scara 1:500	nume planşă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
coordonat	urb.Mihai MARDALE		U.05
proiectat	arh.Mihai Serban MARA		
desenat	arh.Mihai Serban MARA	data Sept. 2023	format A3 L

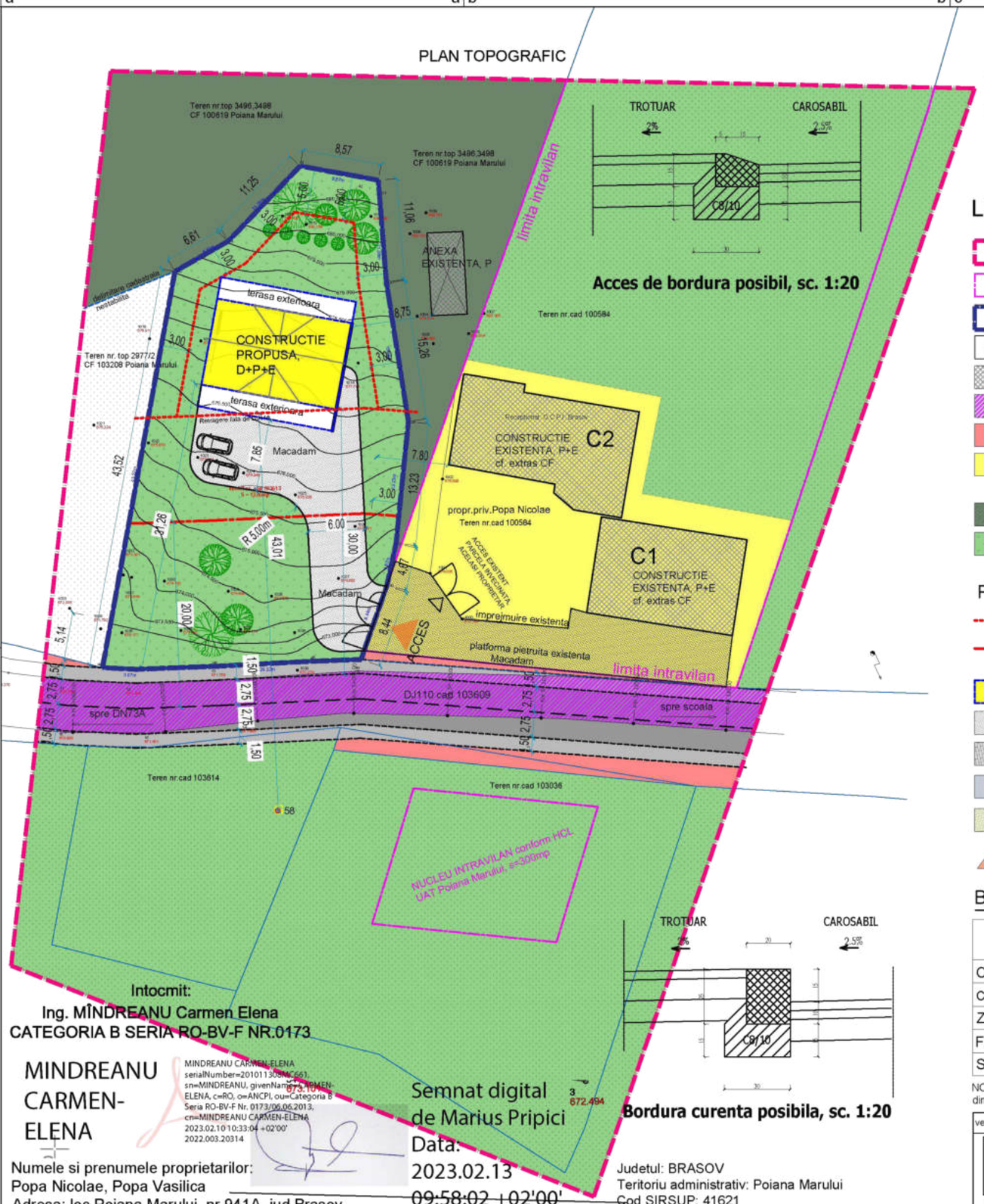
BRAŞOV ROMANIA CUT
SC CUT ARHITECTURA SRL
Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta

Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al proiectantului general s.c. cut arhitectura s.r.l. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

P.U.Z. ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

MOBILARE EXEMPLIFICATIVA

PLAN TOPOGRAFIC



Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

MINDREANU CARMEN-ELENA

MINDREANU CARMEN-ELENA
serialNumber=20101130BMC661, sn=MINDREANU, givenName=CARMEN-ELENA, c=RO, o=ANCPI, ou=Categoria B Seria RO-BV-F Nr. 0173/06.06.2013, cn=MINDREANU CARMEN-ELENA
2023.02.10 10:33:04 +02'00'
2022.003.20314

Semnat digital de Marius Pripici
Data: 2023.02.13 09:58:02 +02'00'

Numele si prenumele proprietarilor:
Popa Nicolae, Popa Vasilica
Adresa: loc.Poiana Marului, nr.941A, jud.Brasov

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 41621
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103613

Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al proiectantului general s.c. cut arhitectura s.r.l. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

N

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

06.02.2023

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN POIANA MARULUI
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z., FANEATA
- LIMITA PARCELE CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- TEREN AFERENT DRUMURILOR PUBLICE EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA PADURE
- ZONA FANEATA
- PROPUNERE DIMENSIONARE CORESPUNZATOARE DRUM PUBLIC DRUM JUDETEAN CLASA TEHNICA V VITEZA DE PROIECTARE 50 km/h
- VEGETATIE ARBORESCENTA PROPUSA

PROPUNERI

- RETRAGERE FATA DE AXUL DRUMULUI
- RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE LIMITA POSTERIOARA
- CONSTRUCTIE PROPUSA, regim H = D+P+E
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE SI TERASE PROPUSE
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL PROPUS
- ZONE VERZI AMENAJATE/GRADINI
- ACCES PARCELA PROPUS

Parcela(1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
48	459433.901	526861.621	43.524
40	459476.717	526869.440	6.610
4	459479.976	526875.191	11.252
41	459488.111	526882.964	8.573
42	459486.582	526891.400	0.809
31	459485.776	526891.464	10.247
30	459475.561	526892.275	15.259
29	459460.488	526894.651	13.227
28	459447.328	526893.320	4.665
43	459442.769	526892.330	7.456
50	459435.732	526889.866	0.987
44	459434.789	526889.576	5.306
45	459434.603	526884.273	10.175
46	459434.068	526874.112	8.834
47	459433.730	526865.284	3.667
S(1)=1326.43mp P=150.592m			

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Regim de inaltime maxim propus:
-D+P+E
-Hmax CORNISA = 8.00m,
Hmax COAMA = 10.00m fata de cota ±0.00

Indicatori existenti:
-POT= 0%
-CUTmax =0.0
Zona verde 100%

Indicatori urbanistici propusi:
-POTmax= 20%
-CUTmax =0.60
Zona verde minim 40%

BILANT TERITORIAL PROPUNERE MOBILARE

FUNCTIUNI	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
CONSTRUCTII	0.00	0.00	209.83	15.83
CIRCULATII INTERIOARE(carosabil+pietonal)	0.00	0.00	271.15	20.43
ZONE VERZI/ GRADINI	0.00	0.00	845.45	63.74
FANEATA	1326.43	100.00	0.00	0.00
SUPRAFATA TEREN	1326.43	100.00	1326.43	100.00

NOTA: Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare; mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de exemplu, urmand ca la faza D.T.A.C. sa se studieze dimensiunile, gabaritele, pozitionarea si retragerile imobilelor viitoare, respectand prevederile din planse de reglementari urbanistice aferente acestei documentatii de P.U.Z.

verificator/expert	nume	semnatură	cerință	referat/expertiză/dată
CUT arhitectura				

s.c. cut arhitectura s.r.l.
J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157
tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com

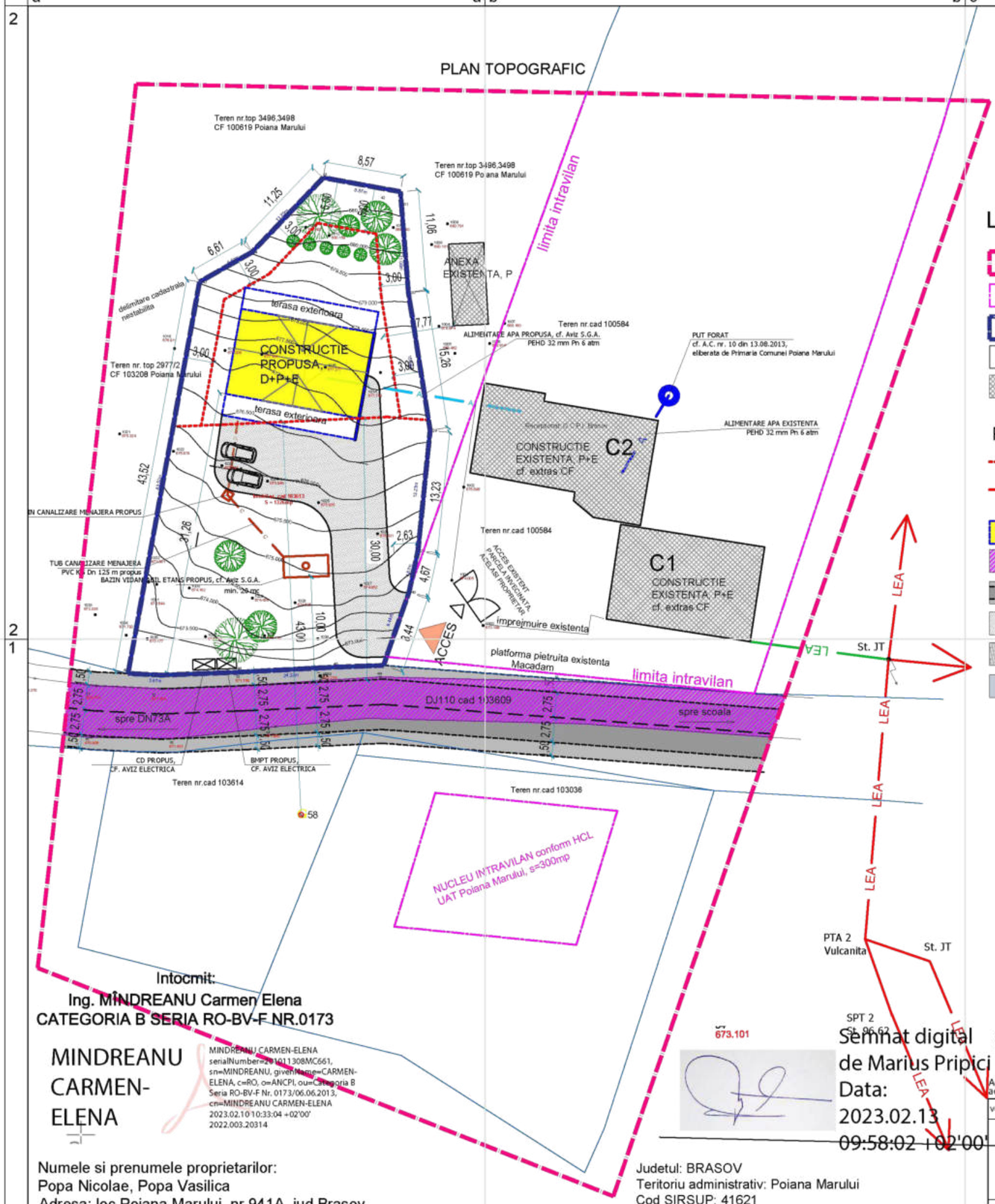
sc CUT ARHITECTURA s.r.l. BRASOV ROMANIA

beneficiar	Nicolae POPA	faza	P.U.Z.
nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta		P08/2023
amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov		
șef proiect	arh.Mihai Serban MARA		
coordonat	urb.Mihai MARDALE	scara 1:500	nume planșă: ILUSTRARE URBANISTICA - PLAN DE SITUATIE-
proiectat	arh.Mihai Serban MARA		U.06
desenat	arh.Mihai Serban MARA	data Sept. 2023	format A3 L

P.U.Z. ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

N

PLAN TOPOGRAFIC



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN POIANA MARULUI
- LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z., FANEATA
- LIMITA PARCELE CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE

PROPUNERI

- RETRAGERE FATA DE AXUL DRUMULUI
- RETRAGERE FATA DE LIMITELE LATERALE SI DE LIMITA POSTERIOARA
- CONSTRUCTIE PROPUSA, regim H = D+P+E
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- PROPUNERE DIMENSIONARE CORESPUNZATOARE DRUM PUBLIC
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE SI TERASE PROPUSE
- ACCES CAROSABIL SI PIETONAL PROPUS

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

06.02.2023

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

Parcela(1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
48	459433.901	526861.621	43.524
40	459476.717	526869.440	6.610
4	459479.976	526875.191	11.252
41	459488.111	526882.964	8.573
42	459486.582	526891.400	0.809
31	459485.776	526891.464	10.247
30	459475.561	526892.275	15.259
29	459460.488	526894.651	13.227
28	459447.328	526893.320	4.665
43	459442.769	526892.330	7.456
50	459435.732	526889.866	0.987
44	459434.789	526889.576	5.306
45	459434.603	526884.273	10.175
46	459434.068	526874.112	8.834
47	459433.730	526865.284	3.667
S(1)=1326.43mp P=150.592m			

LEGENDA ECHIPARE EDILITARA

- LEA — LINIE AERIANA 20 KV EXISTENTA
- LEA — RACORD ELECTRIC 1 KV EXISTENT
- A — ALIMENTARE CU APA EXISTENTA
- A — ALIMENTARE CU APA PROIECTATA
- C — TUB CANALIZARE MENAJERA PROIECTAT
- CM — CAMIN CANALIZARE MENAJERA DIN INCINTA, PROPUS
- BAZIN VIDANJABIL ETANS PROPUS

NOTA:
CD Proiectat - cutie de distributie 1x0.4mp
BMPT Proiectat - cutie de masura si protectie (tablou) 0.5x0.4mp

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

MINDREANU CARMEN-ELENA

MINDREANU CARMEN-ELENA
serialNumber=2101308MC661,
sn=MINDREANU, givenName=CARMEN-ELENA, c=RO, o=ANCPI, ou=Categoria B Seria RO-BV-F Nr. 0173/06.06.2013,
cn=MINDREANU CARMEN-ELENA
2023.02.10 10:33:04 +02'00'
2022.003.20314

Semnat digital de Marius Pripici
Data: 2023.02.13 09:58:02 +02'00'

Numele si prenumele proprietarilor:
Popa Nicolae, Popa Vasilica
Adresa: loc.Poiana Marului, nr.941A, jud.Brasov

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 41621
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103613

Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate parțial sau în întregime decât cu acordul scris al proiectantului general s.c. cut arhitectura s.r.l. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

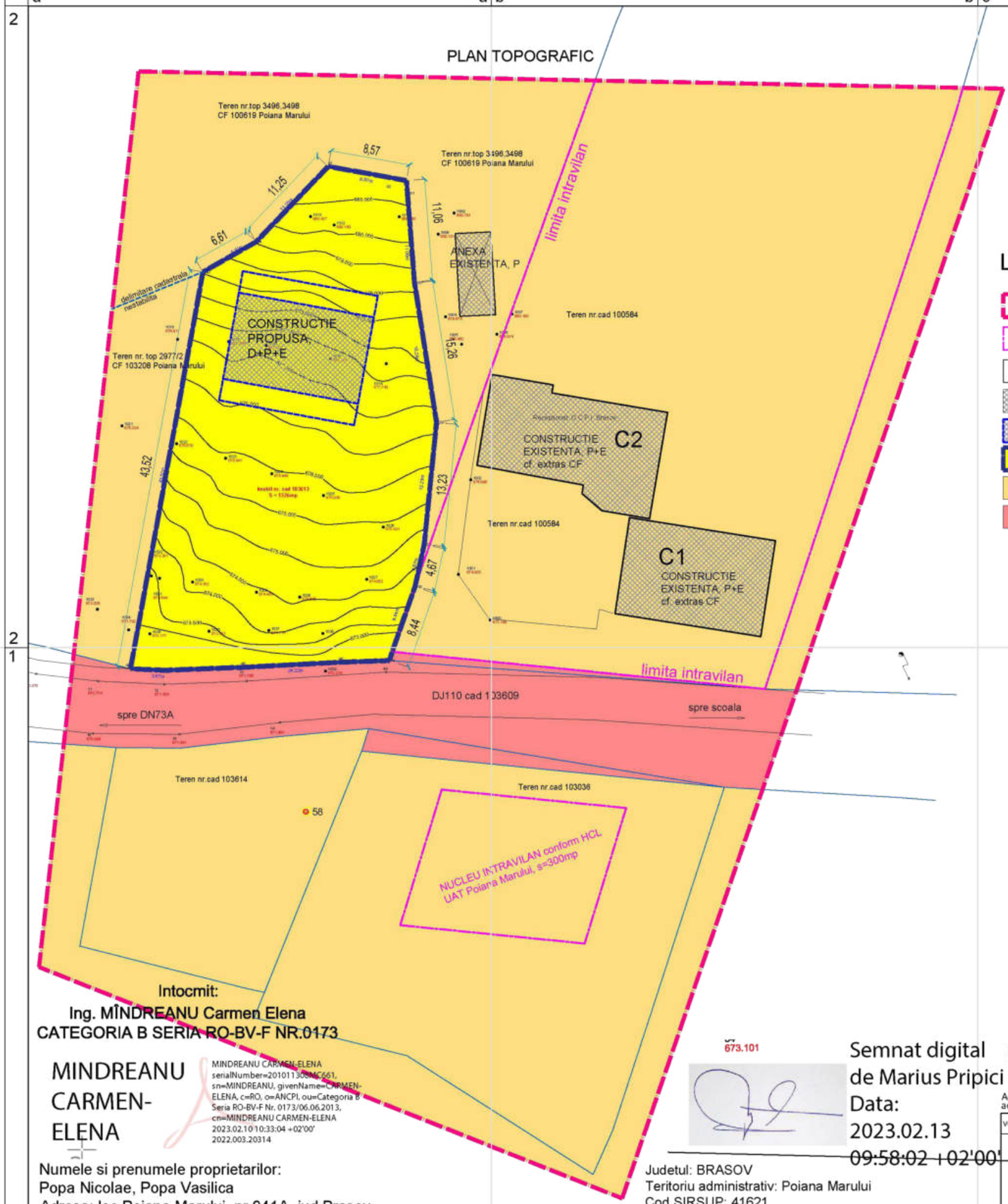
verificator/expert	nume	semnatură	cerință	referat/expertiză/dată

s.c. cut arhitectura s.r.l.
J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157
tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com

beneficiar	Nicolae POPA		faza	P.U.Z.
nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta			P08/2023
amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov			
șef proiect	arh.Mihai Serban MARA	scara 1:500	nume planșă REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	U.07
coordonat	urb.Mihai MARDALE			
proiectat	arh.Mihai Serban MARA			
desenat	arh.Mihai Serban MARA	data Sept. 2023		format A3 L

P.U.Z. ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

REGIMUL JURIDIC



Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

MINDREANU CARMEN-ELENA

MINDREANU CARMEN-ELENA
serialNumber=20101130MC661, sn=MINDREANU, givenName=CARMEN-ELENA, c=RO, o=ANCPI, ou=Categoria B Seria RO-BV-F Nr. 0173/06.06.2013, cn=MINDREANU CARMEN-ELENA
2023.02.10 10:33:04 +02'00'
2022.003.20314

Numele si prenumele proprietarilor:
Popa Nicolae, Popa Vasilica
Adresa: loc.Poiana Marului, nr.941A, jud.Brasov

673.101

Semnat digital de Marius Pripici
Data: 2023.02.13 09:58:02 +02'00'

3
672.494

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 41621
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103613

N

Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR.0173

06.02.2023

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INTRAVILAN POIANA MARULUI
- LIMITA PARCELE CADASTRALE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- PROPRIETATE PRIVATA - TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- DOMENIU PUBLIC

Parcela(1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
48	459433.901	526861.621	43.524
40	459476.717	526869.440	6.610
4	459479.976	526875.191	11.252
41	459488.111	526882.964	8.573
42	459486.582	526891.400	0.809
31	459485.776	526891.464	10.247
30	459475.561	526892.275	15.259
29	459460.488	526894.651	13.227
28	459447.328	526893.320	4.665
43	459442.769	526892.330	7.456
50	459435.732	526889.866	0.987
44	459434.789	526889.576	5.306
45	459434.603	526884.273	10.175
46	459434.068	526874.112	8.834
47	459433.730	526865.284	3.667
S(1)=1326.43mp P=150.592m			

Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate parțial sau în întregime decât cu acordul scris al proiectantului general *s.c. cut arhitectura s.r.l.* și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

verificator/expert	nume	semnatură	cerință	referat/expertiză/dată

CUT arhitectura

s.c. cut arhitectura s.r.l.
J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157
tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com

beneficiar	Nicolae POPA	faza	P.U.Z.
nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta		P08/2023
amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov		
șef proiect	arh.Mihai Serban MARA		
coordonat	urb.Mihai MARDALE	scara 1:500	nume planșă REGIMUL JURIDIC — U.08
proiectat	arh.Mihai Serban MARA		
desenat	arh.Mihai Serban MARA	data Sept. 2023	format A3 L

SC CUT ARHITECTURA SRL
BRASOV ROMANIA

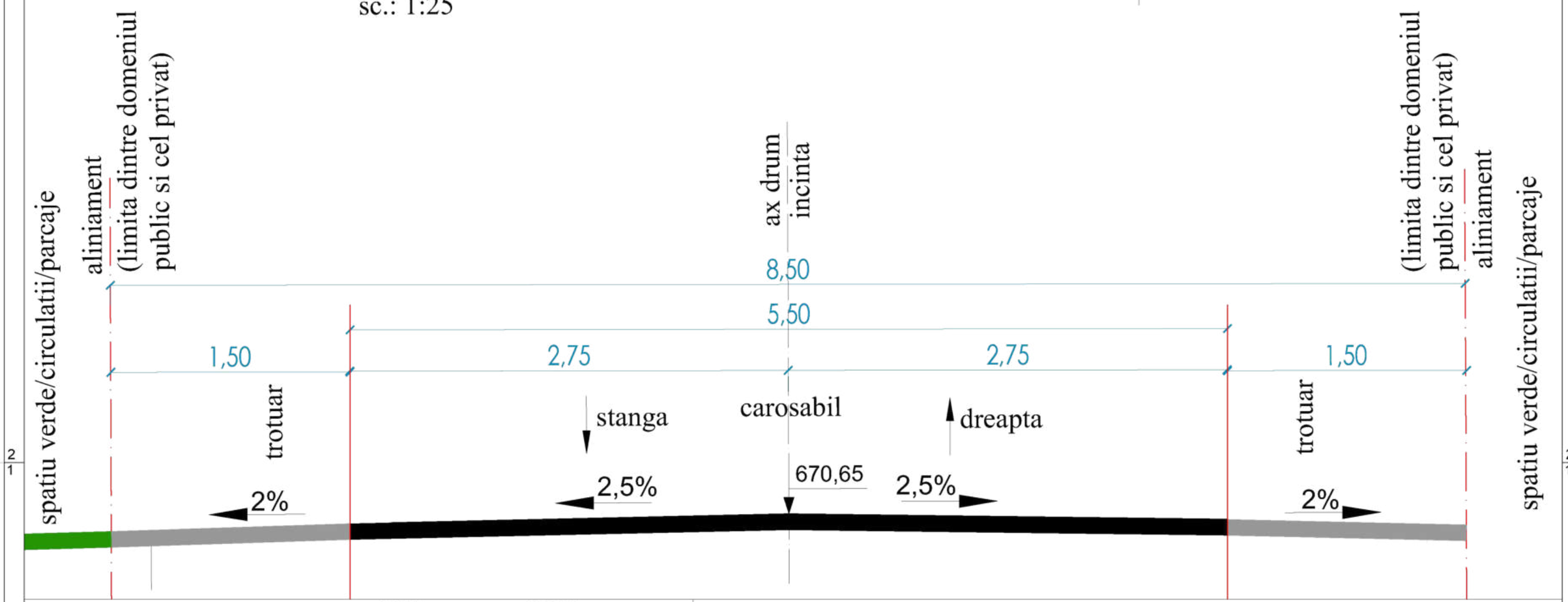
PROPUNERE PROFIL TRANSVERSAL 1-1 PRIN DRUMUL JUDETEAN DJ110

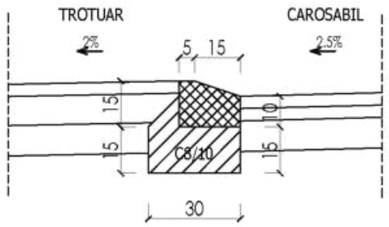
sc.: 1:25

N

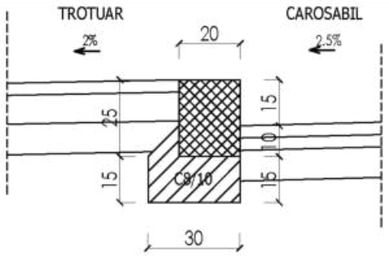
P.U.Z. ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CASA DE VACANTA

PROFIL TRANSVERSAL





Acces de bordura posibil, sc. 1:20



Bordura curenta posibila, sc. 1:20

Acest document intră sub incidența legii nr.8/1996 privind dreptul de autor.Informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate,reproduse sau utilizate, în tot sau în parte, în alte scopuri decât cu acordul scris al proiectantului general s.c. cut arhitectura s.r.l. și nu vor fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

verificator/expert	nume	semnatură	cerință	referat/expertiză/dată

CUT arhitectura	s.c. cut arhitectura s.r.l. J8/3187/03- independentei 104-brasov-500157 tel.0770 299 103 / 0750 481 841-cut.arhitectura@gmail.com	beneficiar	Nicolae POPA	faza P.U.Z.
		nume proiect	Elaborare P.U.Z. - Construire Casa de Vacanta	P08/2023
		amplasament	Comuna Poiana Marului,nr.CF.103613 jud. Brasov	
șef proiect	arh.Mihai Serban MARA	scara	1:25	nume planșă: PROFIL TRANSVERSAL
coordonat	urb.Mihai MARDALE			U.09
proiectat	arh.Mihai Serban MARA			
desenat	arh.Mihai Serban MARA	data Sept. 2023		format A3 L