PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

ANUNȚ DE INFORMARE A PUBLICULUI ÎN LEGĂTURĂ CU ETAPA DE DOCUMENTARE ȘI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

"Elaborare PUZ-Construire case de vacanta"
Etapa: Documentare și elaborare a studiilor de fundamentare
Adresa: Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, drum de acces identificat cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936

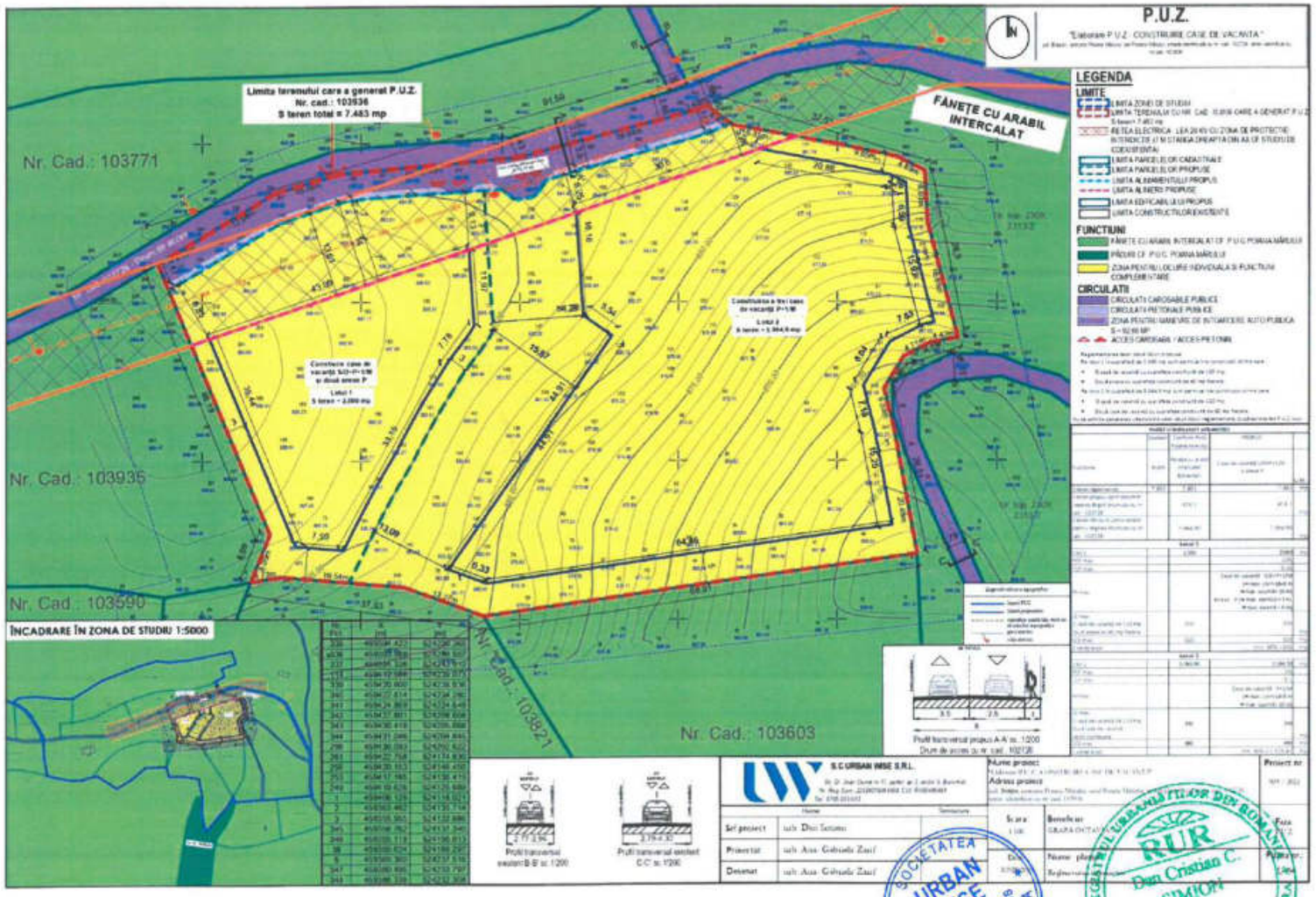
DATA ANUNȚULUI: 12.06.2025

Argumentare:
Pe terenul identificat cu nr. cad. 103936 din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, drum de acces identificat cu nr. cad. 102726, cu suprafața totală de 7.483 mp, se propune reglementarea în scopul introducerii în intravilan și parcelării în două loturi, în vederea construirii unor case de vacanță cu regimul de inaltime maxim de S/D+P+1/M și anexe P.

Reglementarea celor două loturi propuse:
Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:
- O casă de vacanță S/D+P+1/M cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe P cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:
- O casă de vacanță P+1/M cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță P+1/M cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Inițiator: **GRAPĂ OCTAVIAN**
Elaborator: **S.C. URBAN WISE S.R.L.**
Adresa: Str. Dr. Jean Clunet, nr. 17, parter, ap. 2, sector 5, București
Telefon: 0749.750.000



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
privind Etapa de Documentare și Elaborare a Studiilor de Fundamentare în perioada 12.06.2025 – 06.07.2025 (25 zile)

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:
BIROUL DE URBANSIM
Adresa: Str. Principală nr. 189, Comuna Poiana Mărului, Judetul Brașov
Cod 507160
Telefon: +40-368-008.176
Email: urbanismpoianamarului@yahoo.com

Observațiile publicului sunt necesare în vederea stabilirii cerințelor ETAPEI DE DOCUMENTARE ȘI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Răspunsul la observațiile transmise va fi postat pe pagina de internet a Primăriei Comunei Poiana Mărului.
https://primariapoianamarului.ro/old-site/informatii-publice/
PERIOADA: **25 ZILE CALENDARISTICE DE LA DATA PUBLICĂRII**

S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com. J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033, e-mail: office.urbanwise@gmail.com

ANUNȚ DE INTENȚIE

Privind etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare pentru **„ ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"** jud. Brașov, Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, drum de acces identificat cu nr. Cad. 102726, teren identificat cu nr. Cad.: 103936.

Beneficiar:

Denumire: **GRAPĂ OCTAVIAN**

Elaborator:

Denumire :**S.C. URBAN WISE S.R.L.;**

Adresa: **Str. Dr. Jean Clunet, nr. 17, parter, ap. 2, sector 5, București**

Argumentare:

Pe terenul identificat cu nr. cad. 103936 din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, drum de acces identificat cu nr. Cad.: 102726, cu suprafața totală de 7.483 mp, se propune reglementarea în scopul introducerii în intravilan și parcelării în două loturi, în vederea construirii unor case de vacanță cu regimul de inaltime maxim de S/D+P+1/M și anexe P.

Reglementarea celor două loturi propuse:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță S/D+P+1/M cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe P cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță P+1/M cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță P+1/M cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE PENTRU ETAPA DE DOCUMENTARE ȘI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.

Responsabilitatea informării si consultării revine PRIMARIEI POIANA MĂRULUI prin SERVICIUL DE URBANISM

Observațiile și propunerile pot fi transmise, în termen de 25 zile calendaristice, în format electronic pe adresa de e-mail a Primăriei Poiana Mărului a județului Brașov: urbanismpoianamarului@yahoo.com, prin poștă la adresa instituției – Str. Principală nr. 189, Comuna Poiana Mărului, Judetul Brașov, Cod 507160 sau prin registratură, la sediul instituției.

Data

12.06.2025

Proiectant General

S.C. Urban Wise S.R.L.

SOCIETATEA URBAN WISE S.R.L. C.U.I.: RO50486668 BUCUREȘTI-ROMÂNIA

S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
el.: 0765.033.033, e-mail: office.urbanwise@gmail.com

CERERE

PRIVIND NOTIFICAREA POPULAȚIEI PENTRU ETAPA DE DOCUMENTARE ȘI ELABORARE A STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S.C. Urban Wise S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, sector 5, str. Dr. Jean Clunet, nr. 17, tel. +4 0749750000, nr. orc J2024019084004, CUI RO50486668, in calitate de proiectant, reprezentand pe GRAPĂ OCTAVIAN in calitate de initiator si beneficiar prin imputernicit Marcus Andrei, va rugam sa emiteti anunturile necesare notificarii populatiei cu privire la etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare: Informarea publicului, Consultarea Populatiei si emiterea Raportul de Informare a Populatiei, acte necesare pentru obiectul de investitie " Elaborare P.U.Z. – Construire case de vacanță " amplasat in Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, Str. Identificată cu nr. Cad.: 102726, teren identificat cu nr. Cad.: 103936.

In acest scop, atasam prezentei cereri urmatoarele:

- Acte ☒
- Avize obținute ☒
- Studii de fundamentare:
  - Studiu topografic vizat O.C.P.I ☒
  - Studiul geotehnic întocmit de dipl. Geolog Soare Vlad Tudor ☒
  - Referat de analiză nr. 250/ 27.01.2025 întocmit de arheologul debutant Barbu Andrei Daniel și verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu înregistrat la muzeu cu nr. 1222/22.05.2025 ☒
  - Studiu pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în case de calitate întocmit de inginer George Zărgreanu ☒
- Parte scrisă P.U.Z. ☒
- Parte desenată P.U.Z. ☒

Data: Proiectant,

12.06.2025 S.C. Urban Wise S.R.L.

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

Poiana Mărului

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

Nr. 1338 din 19.02.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 14 Din 19.02.2024

în scopul

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ

Ca urmare a cererii adresate de **GRAPĂ OCTAVIAN** cu domiciliul în judeţul Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, str. - nr. 119, bl. -, sc. -, et.-, ap.-, cod postal 507160, tel.-, e-mail: - prin împuternicit **Mărcuş Andrei** cu domiciliul în municipiul Bucureşti, sectorul 2, str. Dorin Pavel, nr. 7 tel: 0749750000, e-mail: urb.zarif@uberhouse.ro în calitate de reprezentant, înregistrată la nr. 1338 din 2024-02-16.

Pentru imobilul - teren ~~şi construcţii~~ - situat în judeţul Braşov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. –, nr. - sau identificat prin Extras de Carte Funciară: C.F. nr.103936 Poiana Mărului, nr. cadastral 103936.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Judeţean Braşov nr. 110/23.12.99 si HCL Poiana Mărului nr 56/2019 şi HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023.

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

1. Situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia: imobilul teren cu nr. cadastral 103936 în suprafaţă totală de 7483 mp din acte se află extravilanul Comuna Poiana Mărului, conform PUG aprobat şi Extras de Carte Funciară.
2. Natura proprietăţii sau titlul asupra imobilului, conform extras CF: terenul identificat cu nr. cadastral 103936 în suprafaţă totală de 7483 mp din Carte Funciară 103936 Poiana Mărului, aparţine proprietarului: **GRAPĂ OCTAVIAN** prin intabulare, drept de proprietate ca bun propriu, dobândit prin Ieşire din Indiviziune, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 103936 Poiana Mărului.
3. Servituţile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemţiune, zona de utilitate publică: nu este cazul
4. Restricţii/Regim special instituit: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Destinaţia stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate teren cu nr. cadastral 103936 în suprafaţă totală de 7483 mp are destinaţia teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat.
2. Folosinţa actuală: teren identificat cu nr. cadastral 103936 în suprafaţă totală de 7483 mp din acte are categorie de folosinţă *arabil*
3. Reglementari fiscale: terenul se află în zona „B" de impozitare a Comunei Poiana Mărului.
4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local / judetean cu privire la zona în care se află imobilul: nu este cazul.

3. REGIMUL TEHNIC

Se solicită certificat de urbanism în **ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ.**

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

i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

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

Funcţiuni admise cu condiţionări şi funcţiuni interzise:

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

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

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

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

- Constructiile care prin natură şi destinatie nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului şi se vor autoriza în urma obtinerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în conditiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:

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

Proprietatea terenurilor :

La această dată (2024) terenul este :

- proprietatea persoanelor fizice

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

Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:

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

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

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

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

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

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

- Retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine;

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

- Înălţimea maximă admisă pentru construcţiile noi (totală, la cornişă, la coamă, după caz) şi caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât şi în dimensiuni reale (metri);

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

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

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

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

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

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 şi acordurile proprietarilor de terenuri vor trata inclusiv accesul la investiţie.

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

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare al acceselor şi al utilităţilor.

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

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

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

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

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

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

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

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 **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ**
pentru/întrucât*: cererea /solicitarea se încadrează în documentaţia de urbanism PUG aprobată.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi 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 autorităţilor 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 procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protecţia mediului Stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării obiunilor 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 autorităţii 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 autorităţii 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 autorităţii administraţiei publice competente

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

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, în cazul în care legea nu dispune astfel (*copie legalizată*)',
c) Documentaţia tehnică - D.T., după caz:
☐ D.T.A.C ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E ☒ **PUZ** ☐ **PUD**
☐ *Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC* ☒ ***Avize solicitate pentru P.U.Z.***
d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
d1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructură

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

Alte avize/acorduri
☒ **Acord admin. drum branşamente utilităţi - Primăria Poiana Mărului**

Altele (avize amplasament)
☒ **Aviz Drumuri Comunale - Primăria Poiana Mărului**
d2) Avize şi acorduri privind
☒ **securitatea la incendiu – ISU Braşov**
☐ protecţia civilă – ISU Braşov
☒ **sănătatea populaţiei – Direcţia de Sănătate Publică Braşov**
☒ **protecţia mediului – A.P.M. Braşov**
☐ Direcţia Sanitar Veterinară şi Siguranţa Alimentelor
d3) Avizele/acordurile specifice administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
☒ **Dovada titlului asupra imobilului;**
☒ **Gospodărirea Apelor – SGA Braşov**
☒ **A.N.I.F;**
☒ **M.A.D.R. – Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Braşov**
☒ **Ministerul Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului Naţional – Direcţia de cultură Braşov**
☒ **Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.**
☒ **Hotararea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.**
☒ **Aviz Consiliul Judeţean Braşov**
d4) Studii de specialitate
☒ **P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal elaborat, avizat şi aprobat conform legislaţiei în vigoare; conţinutul şi modul de elaborare şi prezentare vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/N/2000;**
☒ **Studiu topografic vizat O.C.P.I.;**
☒ **Studiu geotehnic – verificat la cerinta Af;**
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
☒ **Taxă aviz fază de oportunitate**
☒ **Taxă aviz fază P.U.Z.**
☒ **Taxa RUR**

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
Județul Brașov

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

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

Primar,
Alexandru Cătălin Perșoiu

Secretar general,
Daniel Popa

L.Ș......

Arhitect,
Nicoleta-Ioana Iubu

Taxa în valoare de 82,83 LEI a fost achitată conform ~~chitanței~~/ OP seria .... nr. 73022724 din 07.02.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta data de .....

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

Primar,

.....

Secretar,

.....

Întocmit

L.Ș......

.....

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

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4153 / 2024

Întocmit astăzi, **04/10/2024**, privind cererea **35585** din **02/10/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN
2. Executant: Baia Nicolae
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Ridicare topografica
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
6578	06.03.2023	act administrativ	BCPI Zarnesti
Documentatie	02.10.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Baia Nicolae
Plan	02.10.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Baia Nicolae
14	19.02.2024	act administrativ	Primaria Comunei Poiana
Inventar de	02.10.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Baia Nicolae

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 4153 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografică în scopul:
  „ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" – Imobilul nr. cadastral 103936 Poiana Mărului conform Certificatului de urbanism nr. 14 din 19.02.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului Planul topografic întocmit la scara 1:500 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
103936	Avertizare	Receptia 6043199: Imobilul TR-3692-1 se suprapune cu terenul 103936 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

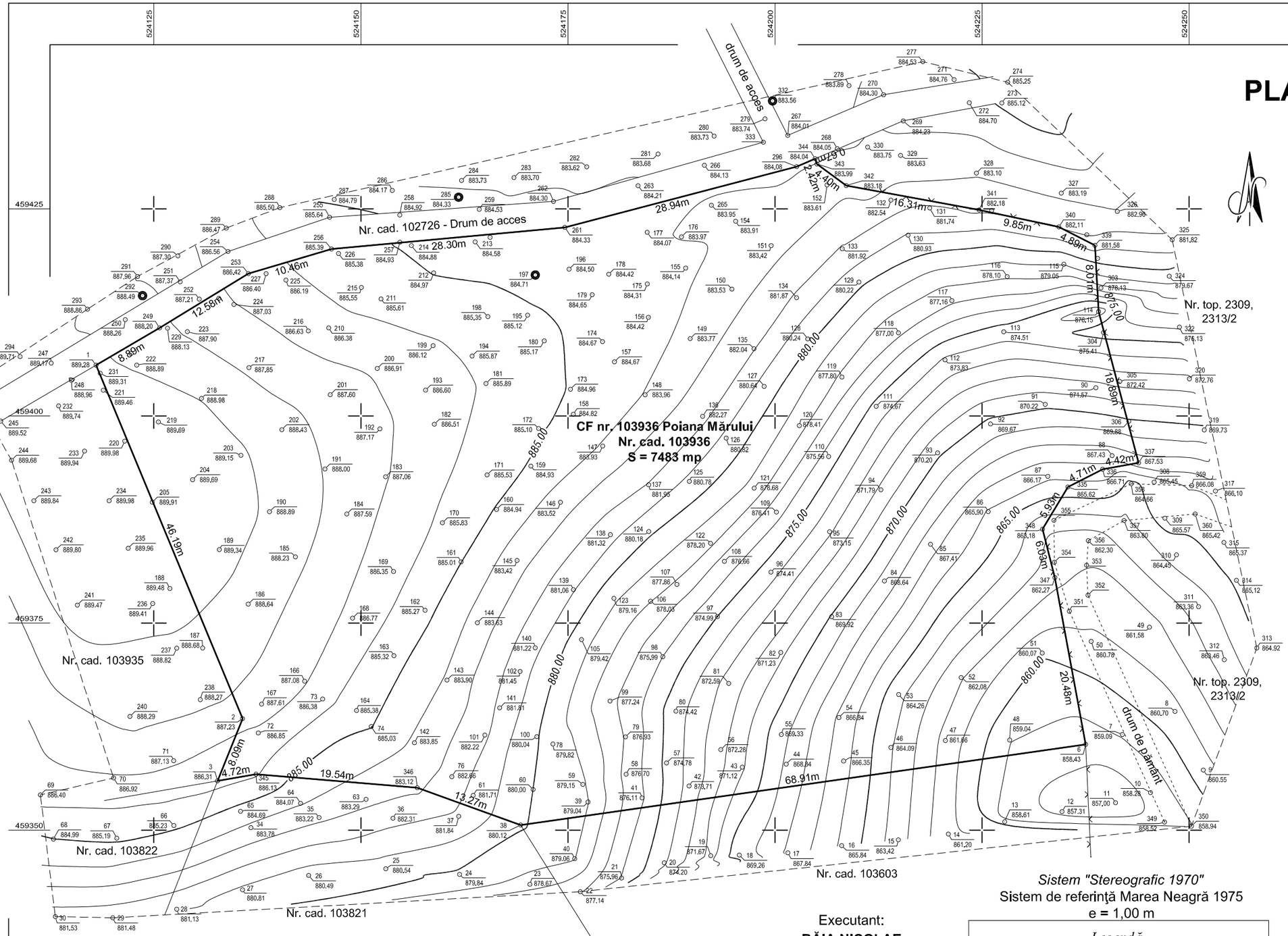
Inspector
Rodica Bodriug

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

Judeţul: Braşov
Teritoriul administrativ : Poiana Mărului
Cod SIRUTA : 41621
Adresa imobilului: Loc. Poiana Mărului, Jud. Braşov
CF nr. 103936 Poiana Mărului
Nr. cad. 103936

Beneficiar:
GRAPĂ OCTAVIAN domiciliat în localitatea Poiana Mărului, nr. 119, judeţul Braşov.



*Coordonatele imobilului cu **nr. cad. 103936** identice cu coordonatele punctelor de inflexiune care definesc **limita PUZ - ului***

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308

Suprafaţa din CF 7483 mp
Suprafaţa din măsurători 7483 mp

Sistem "Stereografic 1970"
Sistem de referinţă Marea Neagră 1975
e = 1,00 m

Legendă

- limită PUZ
- limită proprietate
- suprafaţa conturului exterior al ridicării topografice
- gard electric
- stâlp electric

Executant:
BĂIA NICOLAE
Seria RO-BV-F nr. 0182, categoria B

Semnătura şi ştampila
Data: 02.10.2024

BAIA NICOLAE Digitally signed by BAIA NICOLAE Date: 2024.10.02 09:44:36 +03'00'

Recepţionat,
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAŞOV
Prezentul document recepţionat este valabil însoţit de procesul verbal de recepţie Nr. 4153 / 2024

Rodica Bodriug Digitally signed by Rodica Bodriug Date: 2024.10.04 09:36:56 +03'00'

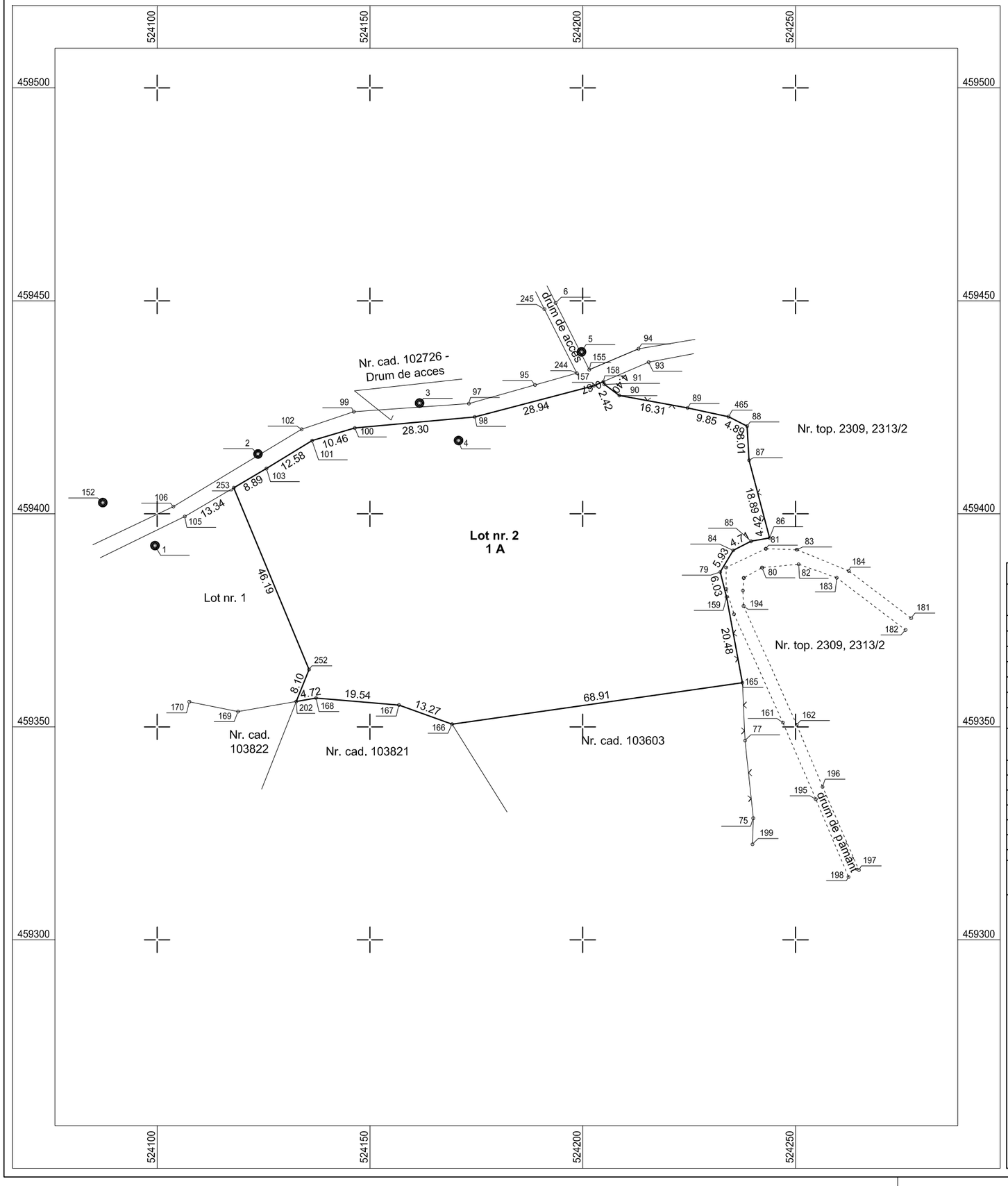
ANEXA NR.1.35

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
103936	7483 mp	Loc. Poiana Mărului, Jud. Braşov.

Nr. Cartea funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	POIANA MĂRULUI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A - extravilan	7483	Teren delimitat parţial prin gard electric.
	Total	**7483**	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
-	-	-	-
Total		**-**	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 7483 mp
Suprafaţa din act = 7483 mp

Executant	Inspector
Ing. BĂIA NICOLAE Seria RO-BV-F nr. 0182, categoria B Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren. Semnătura şi ştampila Data: 08.12.2022	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral. Semnătura şi parafa Data ..... Ştampila BCPI

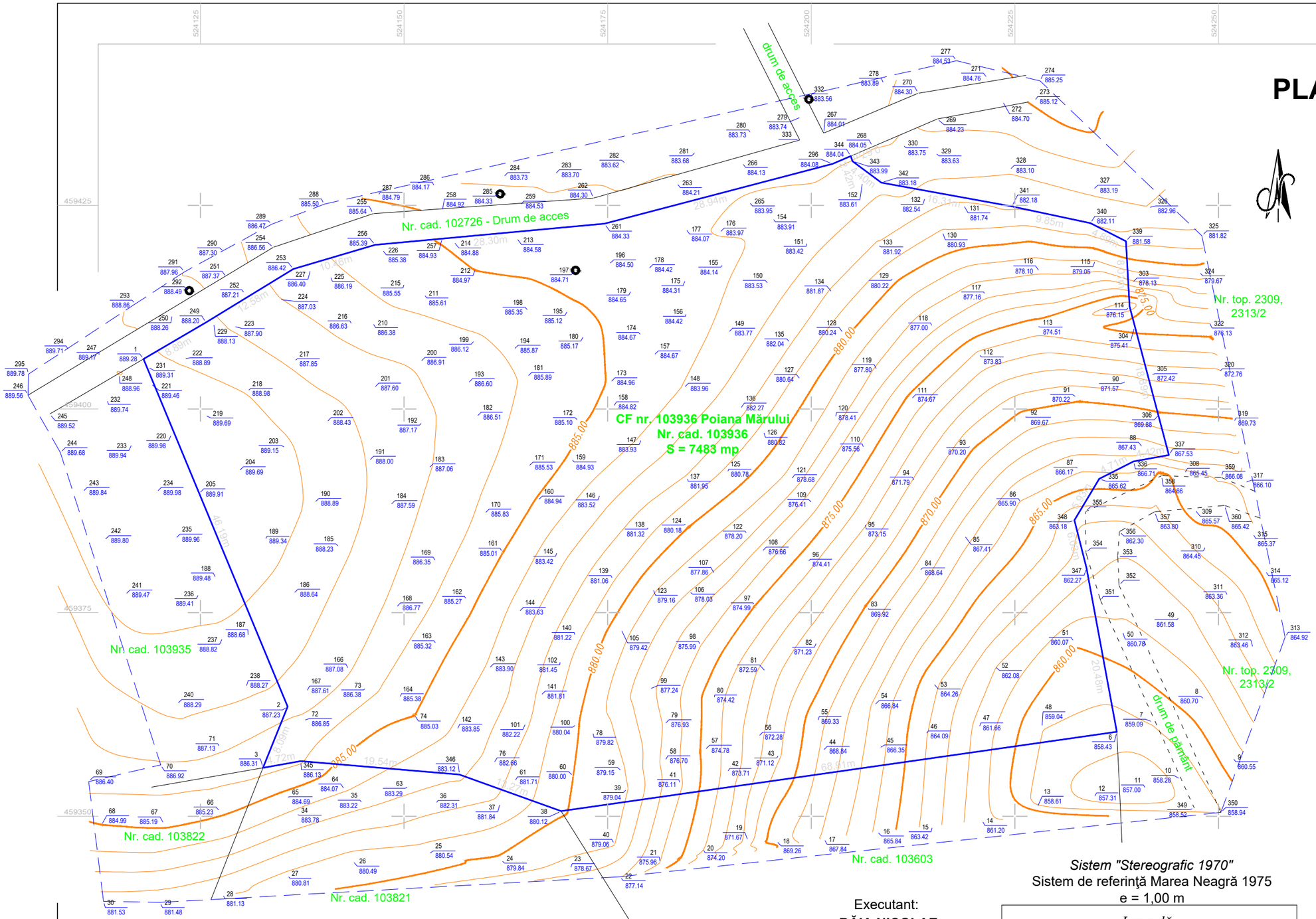
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
SCARA 1:5000
- ortofotoplan -
Com. Poiana Mărului, Jud. Braşov

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

Judeţul: Braşov
Teritoriul administrativ : Poiana Mărului
Cod SIRUTA : 41621
Adresa imobilului: Loc. Poiana Mărului, Jud. Braşov
CF nr. 103936 Poiana Mărului
Nr. cad. 103936

Beneficiar:
GRAPĂ OCTAVIAN domiciliat în localitatea Poiana Mărului, nr. 119, judeţul Braşov.



*Coordonatele imobilului cu **nr. cad. 103936** identice cu coordonatele punctelor de inflexiune care definesc **limita PUZ - ului***

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308

Suprafaţa din CF 7483 mp
Suprafaţa din măsurători 7483 mp

Sistem "Stereografic 1970"
Sistem de referinţă Marea Neagră 1975
e = 1,00 m

Legendă

- limită PUZ
- limită proprietate
- suprafaţa conturului exterior al ridicării topografice
- gard electric
- stâlp electric

Executant:
BĂIA NICOLAE
Seria RO-BV-F nr. 0182, categoria B

Semnătura şi ştampila
Data: 20.09.2023

Recepţionat,
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAŞOV

DENUMIREA LUCRARII: Elaborare PUZ – construire case de vacanta, comuna Poiana Marului, sat Poiana Marului FN, jud. Brasov

FAZA: PUZ

BENEFICIAR: GRAPA OCTAVIAN

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:

INTOCMIT: Dipl. geolog Soare Vlad Tudor

BRASOV
23.10.2024

BRAŞOV GEOSUN S.R.L. ROMÂNIA

DENUMIREA LUCRARII: Elaborare PUZ – construire case de vacanta, comuna Poiana Marului, sat Poiana Marului FN, jud. Brasov

FAZA: PUZ

BENEFICIAR: GRAPA OCTAVIAN

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de semnaturi
2. Studiu geotehnic

B. PIESE DESENATE

1. Plan de situatie	GE-01
2. Profile geo	GE-02

BRASOV
23.10.2024

INTOCMIT
Dipl. geolog Soare Vlad Tudor

BRASOV GEOSUN S.R.L. ROMANIA

DENUMIREA LUCRARII: Elaborare PUZ – construire case de vacanta, comuna Poiana Marului, sat Poiana Marului FN, jud. Brasov

FAZA: PUZ

BENEFICIAR: GRAPA OCTAVIAN

STUDIU GEOTEHNIC

CAP. I. Date generale

1. Tema

Prezentul studiu stabileste conditiile de cadru natural si geotehnice, in vederea elaborarii documentatiei geotehnice pentru obiectivul mai sus mentionat.

2. Amplasamentul

Se studiaza un teren aflat in extravilanul comunei Poiana Marului, sat Poiana Marului FN, acesta figurand in documentele cadstrale cu CF nr. 103936, nr. Cad 103936 si o suprafata de 7483,00 mp.

3. Date privind obiectivul proiectat

Se are in vedere elaborarea documentatiei in faza PUZ pentru construire case de vacanta, regimul de inaltime, structura de rezistenta si amplasamentul urmand a se definitiva in functie si de concluziile studiului geotehnic.

Cap. II. Cadru natural

1. Date geologice

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Muntii Persani – puntea muntoasa dintre Carpatii Meridionali si Orientali.

Evolutia framantata a muntilor Persani este reflectata de mozaicul litologic ce cuprinde atat sisturi cristaline cat si rocile flisului (calcare, conglomerate, marne, argile si gresii), roci eruptive (bazalte, andezite, gabrouri, serpentinite, porfire si jaspuri) si roci vulcanogene sedimentare (piroclastite si tufuri).

In partea sudica a Muntilor Persani se afla in zona de netezire Poiana Marului, unde intalnim vai inguste si dealuri abrupte. Sisturile cristaline, gresiile si marnele se pot observa atat in fundament cat si la zi in diferite parti ale zonei.

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

2. Date geomorfologice

In ansamblul sau terenul se prezinta in panta de la nord – vest catre sud - est, cu zone mai line spre latura care se invecineaza cu drumul spre abrupte pe masura ce se indeparteaza de drum si caracterizandu-se ca aflandu-se in perfect echilibru litostatic, declansarea fenomenelor distructive din categoria alunecari, prabusiri, curgeri fiind exclusa daca se respecta anumite conditii.

3.Date hidrologice- hidrogeologice

Pantele slab si moderat inclinate sunt caracterizate prin spalare si siroire excesiva. Apa subterana in versanti, apare sub forma de infiltratii de panta, dupa perioade de exces de umiditate. Acestea se scurg, spre baza versantului, pe suprafata stratelor coezive.

4. Conditii referitoare la vecinatatile lucrarii

Tinand cont ca suprafata studiata se afla pe varful colinelor din Poiana Marului, nu exista vecinatati care sa influenteze negativ viitoarea investitie.

Cap. III. Date geotehnice

1. Datele calendaristice intre care s-au efectuat lucrarile de teren

Lucrarile de teren au fost efectuate la mijlocul lunii octombrie 2024.

2. Stratificatia terenului

F1
0,00 – 0,40 m – sol vegetal
0,40 – 0,90 m – nisip prafos galben
0,90 – 3,90 m – nisip prafos galben cu fragmente calcaroase
3,90 – 4,70 m – grohotis cu bolovanis si nisip
4,70 – 6,00 m – sisturi calcaroase (roca de baza)

F2
0,00 – 0,40 m – sol vegetal
0,40 – 1,00 m – nisip prafos galben
1,00 – 2,90 m – nisip prafos galben cu fragmente calcaroase
2,90 – 4,80 m – grohotis cu bolovanis si nisip
4,80 – 6,00 m – sisturi calcaroase (roca de baza)

F3
0,00 – 0,40 m – sol vegetal
0,40 – 0,90 m – nisip prafos galben
0,90 – 3,00 m – nisip prafos galben cu fragmente calcaroase
3,00 – 4,80 m – grohotis cu bolovanis si nisip
4,80 – 6,00 m – sisturi calcaroase (roca de baza)

F4
0,00 – 0,40 m – sol vegetal
0,40 – 1,60 m – nisip prafos galben
1,60 – 2,70 m – nisip prafos galben cu fragmente calcaroase
2,70 – 4,80 m – grohotis cu bolovanis si nisip
4,80 – 6,00 m – sisturi calcaroase (roca de baza)

2. Riscul geotehnic

Factori avuti in vedere	Incadrarea	Puncte
1. Conditii de teren	Terenuri bune	2
2. Apa subterana	Fara epuismente	1
3. Clasa de importanta a constructiei	Redusa	2
4. Vecinatati	Fara riscuri	1
5. Zona seismica	$a_g = 0,20$	2
Risc geotehnic	**redus**	**8**

3. Adancimea de inghet

Potrivit STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

4. Zonarea seismica

Conform "Cod de proiectare seismica –Partea –I- Prevederi pentru cladiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua in consideratie :

- acceleratia terenului pentru proiectare a_g=0,20g.
- perioada de control (colt)Tc=0,7 s.

6. Conditii de fundare

Avandu-se in vedere litologia terenului se recomanda urmatoarele presiuni conventionale de calcul:

Adancime	Formatiune	Pconv
1.10 m	Nisip prafos galben/ Nisip prafos galben cu fragmente calcaroase	≤350 kpa

Se recomanda :

- Fundarea directa sub adancimea de inghet in stratul de nisip prafos galben/ nisip prafos galben cu fragmente calcaroase.

Se vor respecta urmatoarele relatii :

- la incarcari centrice

$P_{ef} \leq P_{conv}$

$P'_{ef\,max} \leq 1{,}2\ P_{conv}$

- la incarcari cu excentricitate dupa o singura directie

$P_{ef} \leq 1{,}2\ P_{conv}$ in gruparea fundamentala;

$P'_{ef\,max} \leq 1{,}4\ P_{conv}$ in gruparea speciala;

- la incarcari dupa ambele directii

$P_{ef} \leq 1{,}4\ P_{conv}$ in gruparea fundamentala;

$P'_{ef\,max} \leq 1{,}6\ P_{conv}$ in gruparea speciala;

Conform NP 112-14, valoarea de baza a presiunii conventionale corespunde fundatiilor avand latimea talpii B=1,00 m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat Df=2,00 m.

Pentru alte adancimi si latimi de fundare se vor aplica corectii conform NP 112-14.

NOTA:

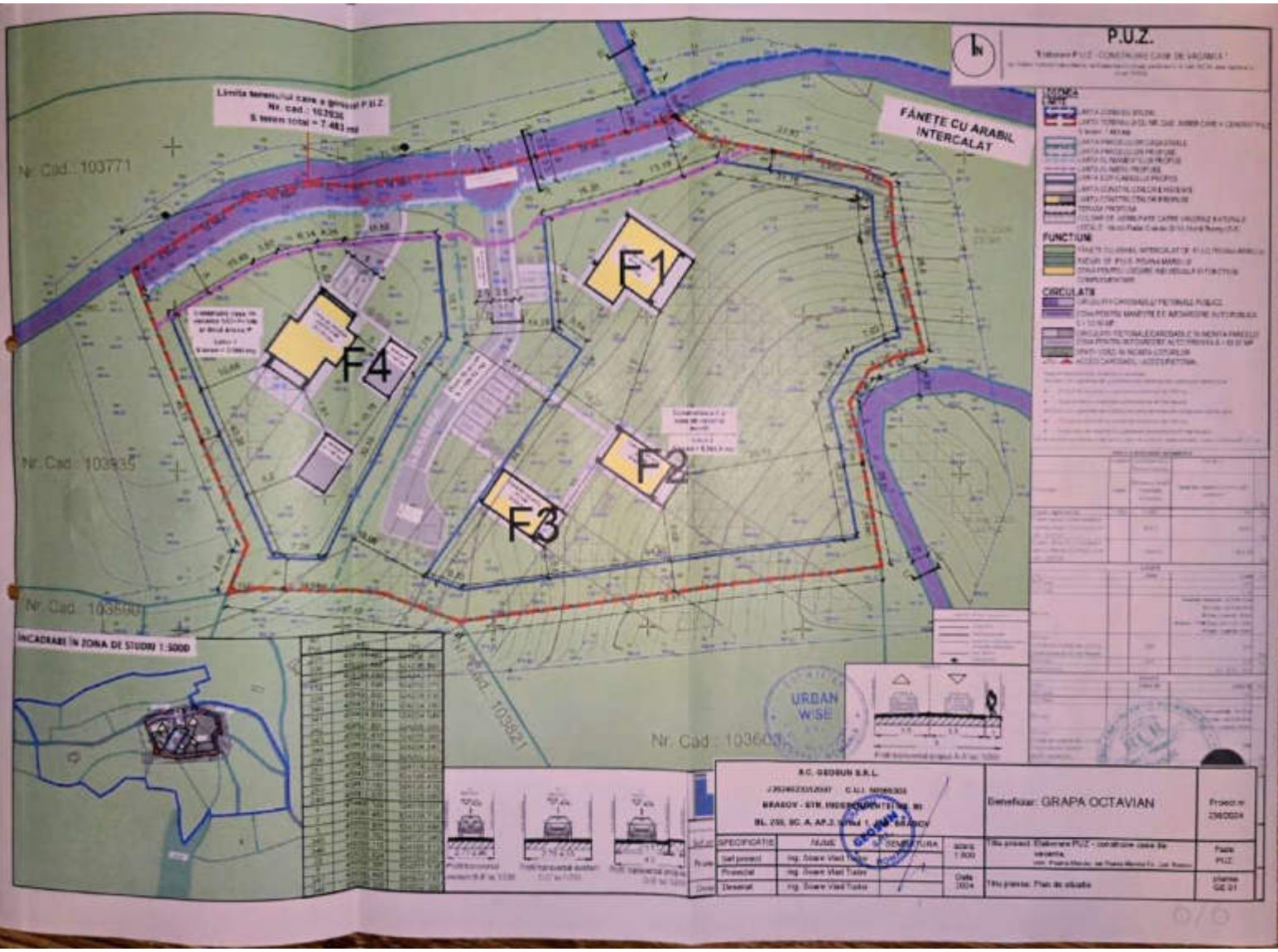
Conform normativelor in vigoare privind disciplina in constructii, in timpul executarii sapaturilor pentru fundatii aferente obiectivului de care ne ocupam, proiectantul geotehnician va fi solicitat in santier pentru receptionarea terenului de fundare si semnarea procesului verbal de faza determinanta.

Nereceptionarea terenului de fundare degreveaza proiectantul geotehnician de oricare raspundere, riscul apartinand constructorului si beneficiarului.

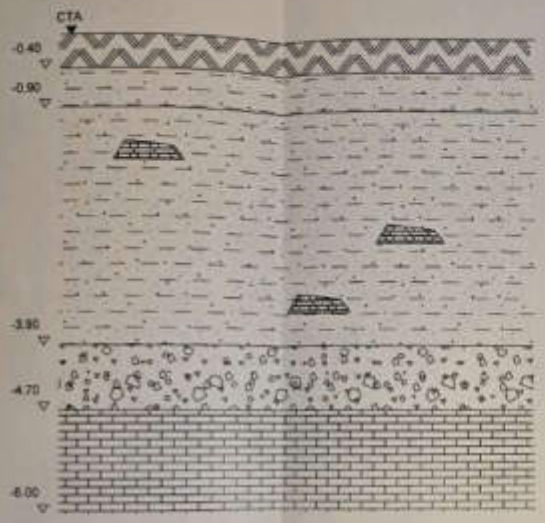
BRASOV
23.10.2024

INTOCMIT
Dipl. geol. Soare Vlad Tudor

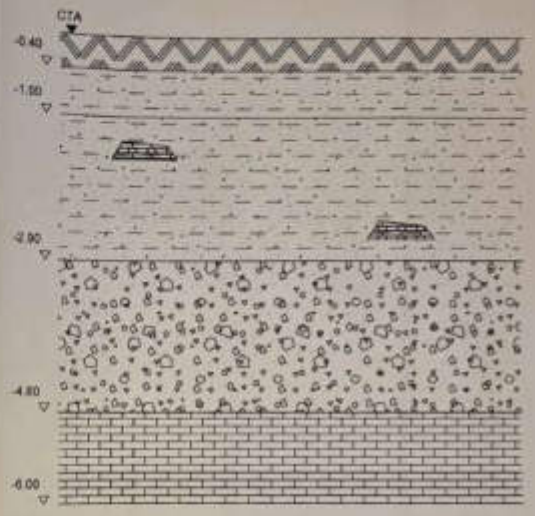
GEOSUN S.R.L. ROMÂNIA


P.U.Z.
FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT
Nr. Cad.: 103771
Nr. Cad.: 103935
Nr. Cad.: 103600
Nr. Cad.: 103621
F1
F2
F3
F4
FUNCȚIUNI
CIRCULAȚII
ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000
URBAN WISE
S.C. GEOSUN S.R.L.
Beneficiar: GRAPA OCTAVIAN
Proiect nr. 236/2024
SPECIFICAȚIE
NUME
SEMNĂTURA
Șef proiect
ing. Soare Vlad Tudor
Proiectat
ing. Soare Vlad Tudor
Desenat
ing. Soare Vlad Tudor
Scara 1:500
Data 2024
Titlu proiect: Elaborare PUZ - construire case de vacanță
Titlu planșă: Plan de situație
Faza PUZ
Planșa GE 01

FORAJ F1



FORAJ F2

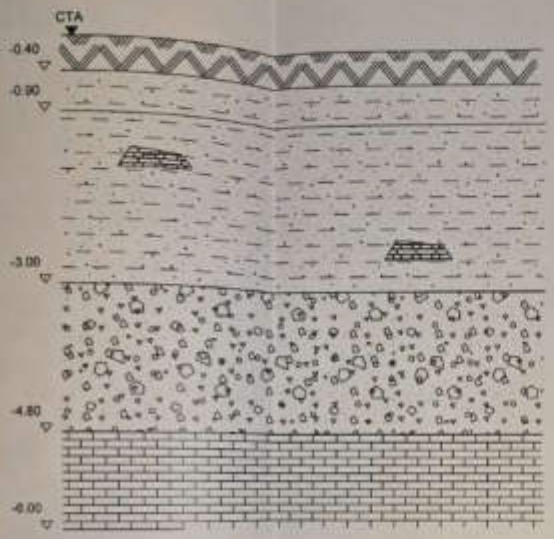


LEGENDA

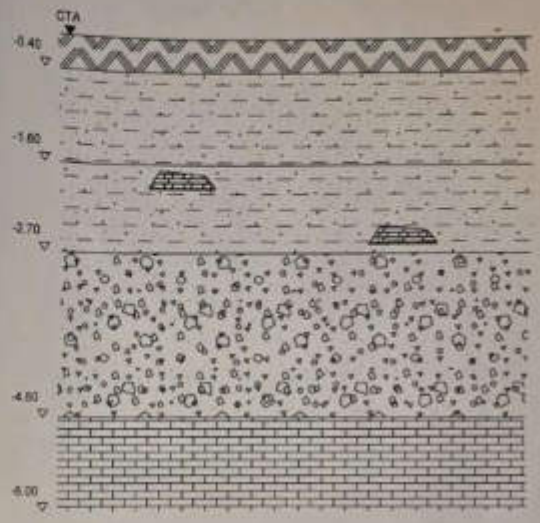
- sol vegetal
- nisip prafos galben
- nisip prafos galben cu fragmente calcaroase
- grohotis cu bolovanis si nisip
- sisturi calcaroase (roca de baza)

S.C. GEOSUN S.R.L. J2024023352997 C.U.I. 50665383 BRASOV - STR. INDEPENDENTEI NR. 50 BL. 268, SC. A, AP.2, ORAS 1, JUD. BRASOV				Beneficiar: GRAPA OCTAVIAN	Proiect nr. 236/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:50	Titlu proiect: Elaborare PUZ - construire case de vacanta com. Prejmer-Mandul, sat Prejmer-Mandul f.n., jud. Brasov	Faza PUZ
Sef proiect	ing. Soare Vlad Tudor				
Proiectat	ing. Soare Vlad Tudor		Data 2024	Titlu plansa: Profile geotehnice	plansa GE 02
Desenat	ing. Soare Vlad Tudor				

FORAJ F3



FORAJ F4



LEGENDA

sol vegetal

nisip prafos galben

nisip prafos galben cu fragmente calcaroase

grohotis cu bolovanis si nisip

Stiluri calcaroase (roca de baza)

S.C. GEOSUN S.R.L. J2014023392007 C.U.I. 30668303 BRASOV - STR. INDEPENDENTEI NR. 50 BL. 288, SC. A, AP.2, scara 1, BRASOV				Beneficiar: GRAPA OCTAVIAN	Proiect nr. 236/2024
SPECIFICATII	NUME	SEMNATURA	Scara 1:50	Titlu proiect: Elaborare PUZ - construire case de vacanta	Faza: PUZ
Sef proiect	ing. Soare Vlad Tudor				
Proiectat	ing. Soare Vlad Tudor		Data 2024	Titlu plansa: Profile geotehnice	Plansa GE 02
Desenat	ing. Soare Vlad Tudor				

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE BRAŞOV
Str. Calea Feldioarei nr. 20B, cod 500 483, Braşov
telefon: 0268 441332; e-mail: ospabv@gmail.com
Nr. 752 / 18.12.2024

Denumirea lucrării:

STUDIU PEDOLOGIC ŞI AGROCHIMIC PENTRU ÎNCADRAREA TERENULUI ÎN CLASE DE CALITATE

CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad. 103936

Comuna: POIANA MĂRULUI
Judeţul: BRAŞOV

BENEFICIAR: GRAPĂ OCTAVIAN

Scara: 1: 1.000
Anul: 2024

Lista semnăturilor
Director: **ec. Codruţa Sămărghiţan**

Executant: ing. George Zăgreanu

1. Introducere

Studiu a fost realizat în baza contractului nr. 194 / 04.12.2024, încheiat între O.S.P.A. Braşov şi Grapă Octavian. Studiu are drept scop stabilirea clasei de calitate, pe baza bonitării, a unui teren agricol (arabil), cu suprafaţa de 7.483 mp. Studiu va fi folosit în scopul „ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ" conform Certificatului de urbanism nr. 14/19.02.2024 eliberat de Comuna Poiana Mărului Braşov. Terenul este înscris în CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad. 103936, teritoriul comunei Poiana Mărului, judeţul Braşov.

Terenul este situat în partea sudică a teritoriului administrativ al comunei Poiana Mărului, în extravilan, la aproximativ 3.500 m nord de centrul intravilanului Poiana Mărului (fig. 1).

Studiu pedologic a fost întocmit în faza birou pe baza studiului pedologic existent în arhiva O.S.P.A. Braşov şi a fost întocmit pe baza Sistemului român de taxonomie a solurilor (S.R.T.S. 2012), a Metodologiei elaborării studiilor pedologice, vol. I - III (I.C.P.A. Bucureşti, 1987) şi a Ordinului M.A.D.R. nr. 362/2021.

2. Condiţiile fizico - geografice

Terenul aferent obiectivului este situat în Munţii Perşani (subunitatea Munţii Poiana Mărului), la altitudinea cuprinsă între 859 şi 889 m.

2.1. Relieful. Forma principală de relief este munte. Ca elemente ale formei principale de relief a fost identificat o culme largă cu suprafaţa slab înclinată (panta 5 - 10%) şi un versant uniform lung puternic înclinat (panta 35 - 50%). În cadrul terenului studiat relieful este modelat pe rocile metamorfice (şisturi cristaline). Culmile principale sunt relativ largi, iar cele secundare înguste. Versanţii sunt lungi, moderat înclinaţi, rectilinii, văile sunt înguste şi adânci, energia de relief fiind mare. Solul dominant, pentru acest sector, din cadrul terenului studiat districambosol.

2.2. Geologia. Terenul în adâncime este alcătuit în cea mai mare parte din roci metamorfice precambriene (şisturi cristaline). Pe suprafaţe mici, insular, apar şi roci magmatice vechi (trahite, granite, mezozoice) şi roci sedimentare vechi (conglomerate şi gresii permiene şi gresii triasice). Toate aceste roci (bine consolidate) conferă versanţilor o stabilitate foarte bună. Solurile s-au format în straturile superficiale ale acestor roci, respectiv pe depozite de suprafaţă rezultate din dezagregarea şi alterarea rocilor amintite. Materialul parental al solului este de natură deluvială alcătuit din luturi nisipoase necarbonatice.

2.3. Hidrografia şi hidrogeologia. Reţeaua hidrografică în zona studiată aparţine bazinului râului Olt. Principalul râu (afluent al Oltului), care străbate comuna de la SSE la NNV, este Şercaia (Şinca). Regimul hidric se încadrează în *tipul carpatic* (ape mari de lungă durată), subtipul cu ape mari de primăvară şi viituri de vară şi iarnă; alimentare pluvio-nivală (Atlas R.S.R., V-4, 1974). Scurgerea medie lichidă este de 6 – 10 l/s/km^2 (valori mijlocii). Scurgerea medie de aluviuni în

suspensie este de 0,5 - 1 t/ha/an (valori mici). Aceste valori ale scurgerii de aluviuni în suspensie denotă activitatea erozională (prin apă) redusă. Densitatea reţelei hidrografice este de aproximativ 0,7 km/km^2.

Apa freatică se găseşte la adâncimi de peste 10 m neavând nici un efect asupra pedogenezei.

2.4. Clima. Conform microzonării pedoclimatice elaborate de I.C.P.A. se încadrează în zona a IV-a, rece - foarte umedă. Temperatura medie anuală este de 6-7 °C, iar cantitatea medie anuală de precipitaţii între 800-1000 mm.

Bilanţul hidroclimatic mediu anual este 300... 600 mm (puternic excedentar).

Aceste valori generale sunt modificate de condiţii locale: panta şi expoziţia, în cazul temperaturilor, sau panta, microrelief şi permeabilitatea solului, în cazul precipitaţiilor. De aceea, la bonitarea terenului se fac corecţii impuse de aceste modificări locale.

2.5 Vegetaţia. Terenul se încadrează în zona pădurilor de conifere (boreală), subzona (etajul) pădurilor de amestec fag + brad + molid, subetajul pădurilor de fag, brad şi molid. Vegetaţia iniţială a fost înlăturată pentru a face loc culturilor agricole. Domină pajiştile de tip *Agrostis tenuis – Festuca rubra,* la care participă (în proporţii variate) *Nardus stricta.*

2.6. Folosinţa terenurilor este arabil, conform CF menţionate mai sus.

3. Solurile

3.1. Repartiţia teritorială a solurilor. Terenul este ocupat de un singur tip de sol (Districambosol) care aparţine clasei Cambisoluri (Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor / SRTS, 2012).

3.2. Lista unităţilor de sol. A fost delimitată o singură unitate de sol, Districambosol tipic, pe baza *Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor, 2012* (tabel 1). O unitate cartografică de sol poate cuprinde până la 10 - 15% din suprafaţa ei incluziuni de alte soluri care nu se pot evidenţia cartografic.

Tabel 1

LEGENDA UNITĂŢILOR DE SOL

Nr. US	Suprafaţa		Denumirea unităţii de sol	Textura		Material parental	Relief
	mp	%		La suprafaţă	În alte orizonturi		
1	7.483	100,0	Districambosol tipic, necalcaric, moderat profund	lut nisipos mijlociu	lut nisipos mijlociu	materiale deluviale necarbonatice mijlocii / şisturi clorito-sericitoase	munte
Total	7.483	100,0					

MINISTERUL AGRICULTURII ... OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ... BRAŞOV 1

3.3. Caracterizarea unităţilor de sol - teren. În fişa următoare vom descrie şi caracteriza unitatea de sol (US), precum şi profilul de sol reprezentativ al acesteia. Această unitate de sol se poate divide prin elemente exterioare solului, în funcţie de caracteristici ale reliefului, pantei, expoziţiei, în mai multe unităţi de teren (UT). De aceea notaţia US-UT se face cu două grupe de cifre (de ex. 1.1); primul reprezintă nr. US, al doilea reprezintă nr. UT. (tabel 2). O unitate cartografică de teren poate fi constituită din unul sau mai multe areale, acestea putând cuprinde până la 10 - 15% incluziuni de alte terenuri.

Pe suprafaţa studiată au fost delimitate două unităţi de teren.

Tabel 2

LEGENDA UNITĂŢILOR DE TEREN

Nr. US-UT	Suprafaţa		Element al formei principale de relief	Forme de microrelief	Panta terenului %	Expoziţia	Alunecări	Adâncimea apei pedofreatice (m)
	(mp)	%						
1.1	4.115	55,00	culme largă	-	5 - 10	-	-	≥ 10
1.2	3.368	45,00	versant uniform lung	-	35 – 50	est	-	≥ 10
Total	7.483	100,0						

MINISTERUL AGRICULTURII ... OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ... BRASOV 1

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S) Nr. ...1...

Denumire:

Districambosol tipic, necalcaric, modeat profund, lut nisipos mijlociu / lut nisipos mijlociu, materiale deluviale necarbonatice mijlocii / şisturi clorito-sericitoase, păşune.

Formula: DC ti k_6-d_{32}-SM/SM-Spm/Clm-Ps;

Suprafaţa: 11.324 mp, 60,54%;

Judeţul: Braşov teritoriul cadastral: Poiana Mărului;

Răspândirea (unitatea fizico-geografică): Munţii Perşani (subunitatea Munţii Poiana Mărului)

Aspectul suprafeţei terenului: normal

Condiţii naturale în care apare:

- relief, pantă: munte, culme largă cu suprafaţă slab înclinată (panta 5 – 10%) şi versant uniform lung moderat înclinat (panta 35 - 50%);
- procese de pantă: -
- adâncimea apei freatice, inundabilitatea: peste 10 m, neinundabil;

CARACTERISTICILE SOLULUI

Caracteristici morfologice:

Aoţ, 0-10 cm, lut nisipos mijlociu; brun (10YR 4/3) în stare umedă şi brun pal (10YR 6/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară foarte mică, bine dezvoltată; reavăn; slab compact; fără efervescenţă; trecere clară, dreaptă;

Ao, 10-20 cm, lut nisipos mijlociu; brun (10YR 5/3) în stare umedă şi brun pal (10YR 6/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară foarte mică, bine dezvoltată; reavăn; slab compact; fără efervescenţă; trecere clară, dreaptă;

AB, 20-30 cm, lut nisipos mijlociu; brun gălbui închis (10YR 4/4) în stare umedă şi brun gălbui (10YR 5/4) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară mică, moderat dezvoltată; reavăn; afânat; fără efervescenţă; trecere clară, dreaptă;

Bv_1, 30-50 cm, lut nisipos mijlociu cu 1% schelet; brun gălbui (10YR 5/4) în stare umedă şi brun gălbui deschis (10YR 6/4) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară medie, moderat dezvoltată; reavăn; afânat; fără efervescenţă; trecere clară, dreaptă;

Bv_2, 50-75 cm, nisip lutos mijlociu cu 3% schelet; brun gălbui (10YR 5/6) în stare umedă şi galben bruniu (10YR 6/6) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară medie, moderat dezvoltată; reavăn; afânat; fără efervescenţă; trecere treptată, dreaptă;

BR, 75-100 cm, lut nisipos mijlociu cu 15% schelet; galben bruniu (10YR 6/6) în stare umedă şi galben (10YR 7/6) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară medie, slab dezvoltată; reavăn; moderat compact; fără efervescenţă; trecere treptată, dreaptă;

Rp, mai jos de 100 cm grohotiş din şisturi clorito-sericitoase (peste 91 % schelet).

Fizice şi chimice:

	Număr şi denumire indicator	*Valoare*		*Interpretare*	*Cod*
44	Porozitatea totală, orizont restrictiv, pe 20-75cm	54,3	%V/V	foarte mare	-15
44	Gradul de tasare, orizont restrictiv, pe 20-75cm	-13,5	%V/V	afânat	-15
50	Permeabilitatea, orizont restrictiv, pe 0-150cm	36,0	mm/h	foarte mare	65,0
61	Carbonaţi ($CaCO_3$) total, 0-50cm	0,0	%	nu este cazul	00
63	Reacţia solului (pH în H_2O), 0-20cm	4,7	-	puternic acida	4,7
69	Gradul de saturaţie în baze, 0-20cm	39,2	%	oligomezobazic	43
70	Conţinut de humus, 0-20cm	8,60	%	foarte mare	06
71	Conţinut de azot total, 0-20cm	0,392	%	mare	0,435
72	Conţinut de fosfor mobil, 0-20cm	9,0	ppm	mic	013
73	Conţinut de potasiu mobil, 0-20cm	66,0	ppm	mic	098
133	Volumul edafic	95,4	%V/V	mare	088
144	Rezerva de humus, 0-50cm	263,1	t/ha	foarte mare	275

Alte caracteristici: drenaj global bun.

BRAŞOV 1

DATELE ANALITICE PENTRU US Nr. 1

Orizonturi	Ao_1l	Ao_2	AB	Bv_1	Bv_2	BR	Rp
Adâncime orizont (cm)	0-10	10-20	20-30	30-50	50-75	75-100	
Adâncime probă (cm)	0-10	10-20	20-30	35-45	60-70	90-100	
Nisip grosier (2 – 0,2 mm)%	20,14	26,14	28,50	32,43	35,52	34,30	
Nisip fin (0,2 – 0,02 mm)%	48,16	34,86	36,30	35,77	39,58	37,40	
Praf I (0,02 – 0,01 mm)%	5,90	6,10	6,80	6,70	5,60	6,50	
Praf II (0,01 – 0,002 mm)%	12,40	15,50	12,60	10,30	7,60	9,10	
Argilă (< 0,002 mm)%	13,40	17,40	15,80	14,80	11,70	12,70	
Argilă fizică (< 0,01 mm)%	25,80	32,90	28,40	25,10	19,30	21,80	
Textura	SM	SM	SM	SM	UM	SM	P
Schelet (%)	0	0	0	1	3	15	91
Volumul edafic (%)	10,0	10,0	10,0	19,8	24,3	21,3	
Densitatea aparentă (DA g/cmc)	1,20	1,21	1,21	1,19	1,18		
Densitatea (D g/cmc)	2,55	2,65	2,68	2,70	2,72		
Porozitatea totală (PT %)	52,9	54,3	54,9	55,3	54,9		
Gradul de tasare (GT %)		-13,5	-15,4	-16,6	-17,0		
Conductiv. Hidraulică (Kmm/oră)	58,0	36,0	42,0	50,0	80,0		
pH în H_2O	4,5	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	
Carbonaţi ($CaCO_3$ %)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Humus (%)	11,60	5,60	2,30	1,20			
Rezerva de humus (t/ha)	139,2	67,8	27,8	28,3			
N total (%)	0,534	0,249					
P mobil (ppm)	14,50	3,50					
K mobil (ppm)	90,0	42,0					
Suma bazelor de schimb (SB) (me/100gsol)	11,4	7,2	5,30	4,60	4,20	4,20	
Aciditate de schimb totală (SH) (me/100gsol)	17,5	11,3	9,60	10,10	7,40	9,80	
Capacitatea de schimb cationic (T) (me/100gsol)	28,9	18,5	14,9	14,7	11,6	14,0	
Grad de saturaţie în baze cu SH (V_{SH} %)	39,4	38,9	35,6	31,3	36,2	30,0	
Aluminiu schimb. (me/100g sol)	3,950	2,475	2,225	1,750	1,475	1,475	

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE
BRAȘOV
1

4. Bonitarea terenurilor agricole

Stabilirea clasei de calitate a terenurilor se face pe baza bonitării.

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă o operaţie de determinare a gradului de favorabilitate a terenului pentru anumite folosinţe şi culturi şi este realizată conform Metodologiei elaborării studiilor pedologice, 1987 şi a Ordinului MADR nr. 362/2021. Se iau în considerare 17 indicatori de sol-teren şi anume: de climă (temperatura şi precipitaţiile medii anuale corectate), sol (gleizare, pseudogleizare, salinizare / alcalizare, textura în Ap sau în primii 20 cm, poluare, porozitatea totală în orizontul restrictiv, conţinut de $CaCO_3$ total pe 0-50 cm, reacţia (pH) în Ap sau în primii 20 cm, gradul de saturaţie în baze în Ap sau în primii 20 cm, volum edafic, rezerva de humus în stratul 0-50 cm), teren (panta, alunecări) şi hidrologie (adâncimea apei freatice, inundabilitatea, excesul de umiditate de suprafaţă). Fiecare din aceşti indicatori ecopedologici participă la stabilirea notei de bonitare cu coeficienţi care pot varia între 0 şi 1 (funcţie de intervalul valoric al indicatorului specific unui anumit sol-teren). Indicatorii şi coeficienţii folosiţi la bonitare se găsesc în tab. 3. Prin înmulţirea coeficienţilor între ei şi apoi cu 100 rezultă note (puncte) de la 1 la 100 (în condiţii naturale). Gruparea acestor puncte câte 20 generează cinci clase de calitate:

clasa I, 81-100 puncte; clasa a II-a, 61-80 puncte; clasa a III-a, 41-60 puncte;
clasa a IV-a, 21-40 puncte; clasa a V-a, 1-20 puncte.

Tabel 3

Indicatorii şi coeficienţii folosiţi la bonitare

INDICATORII ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																						
US-UT	Folosinţa-Cultura	Temperatura anuală corectată	Precipitaţii anuale corectate	Gleizare	Pseudogleizare	Salinizare	Alcalizare	Textura în Ap sau 0-20cm	Grad de Poluare	Panta	Alunecări	Adâncimea apei freatice	Inundabilitatea	Porozitatea totala	Carbonaţi ($CaCO_3$ %) total	Reacţia solului	Volum edafic	Rezerva de humus	Exces de umiditate	NOTA	CLASA	Grad de saturaţie în baze
Nr.ind		3C	4C	14	15	16	17	23A	29	33	38	39	40	44	61	63	133	144	181			69
1.1	coduri	06,5	0900	0	0	00	00	30	0	07	00	15,0	0	-15	00	4,7	088	275	1			43
		COEFICIENTI ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																				
1.1	GR	0,8	0,6	1	1	1	1	0,9	1	1	1	0,9	1	1	1	0,6	1	1	1	23	IV	
1.1	OR	0,8	0,6	1	1	1	1	0,9	1	1	1	0,9	1	1	1	0,5	1	1	1	19	V	
1.1	PB	0,5	0,6	1	1	1	1	1	1	0,9	1	0,9	1	1	1	0,5	1	1	1	12	V	
1.1	FS	0,3	0,3	1	1	1	1	1	1	0,9	1	0,9	1	1	1	0,4	1	1	1	3	V	
1.1	CT	0,9	0,8	1	1	1	1	1	1	0,9	1	0,9	1	1	1	0,8	1	1	1	47	III	
1.1	SF	0,8	0,8	1	1	1	1	1	1	0,9	1	0,9	1	1	1	0,6	1	1	1	31	IV	
1.1	SO	0,4	0,5	1	1	1	1	0,9	1	0,9	1	0,9	1	1	1	0,5	1	1	1	7	V	
1.1	MF	0,6	0,7	1	1	1	1	0,9	1	1	1	0,9	1	1	1	0,4	1	1	1	14	V	
1.1	AR																			**20**	**V**	

INDICATORII ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																						
US-UT	Folosinţa-Cultura	Temperatura anuală corectată	Precipitaţii anuale corectate	Gleizare	Pseudogleizare	Salinizare	Alcalizare	Textura în Ap sau 0-20cm	Grad de Poluare	Panta	Alunecări	Adâncimea apei freatice	Inundabilitatea	Porozitatea totala	Carbonaţi (CaCO3 %) total	Reacţia solului	Volum edafic	Rezerva de humus	Exces de umiditate	NOTA	CLASA	Grad de saturaţie în baze
1.2	coduri	07,5	0750	0	0	00	00	30	0	42	00	15,0	0	-15	00	4,7	088	275	1			43
		COEFICIENŢII ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																				
1.2	GR	0,9	0,7	1	1	1	1	0,9	1	0,2	1	0,9	1	1	1	0,6	1	1	1	6	V	
1.2	OR	0,9	0,7	1	1	1	1	0,9	1	0,2	1	0,9	1	1	1	0,5	1	1	1	5	V	
1.2	PB	0,8	0,7	1	1	1	1	1	1	0,1	1	0,9	1	1	1	0,5	1	1	1	3	V	
1.2	FS	0,5	0,5	1	1	1	1	1	1	0,1	1	0,9	1	1	1	0,4	1	1	1	1	V	
1.2	CT	1	0,9	1	1	1	1	1	1	0,1	1	0,9	1	1	1	0,8	1	1	1	6	V	
1.2	SF	0,9	1	1	1	1	1	1	1	0,1	1	0,9	1	1	1	0,6	1	1	1	5	V	
1.2	SO	0,6	0,7	1	1	1	1	0,9	1	0,1	1	0,9	1	1	1	0,5	1	1	1	2	V	
1.2	MF	0,8	0,8	1	1	1	1	0,9	1	0,1	1	0,9	1	1	1	0,4	1	1	1	2	V	
1.2	AR																			**4**	**V**	

Nota pentru arabil se calculează ca medie a opt culturi: grâu (GR), orz (OR), porumb (PB), floarea soarelui (FS), cartof (CT), sfeclă de zahăr (SF), soia (SO), mazăre-fasole (MF). Acestea sunt prezentate în tabelul 4.

Tabel 4

Notele de bonitare pe opt culturi şi pe arabil şi clasa de calitate

Nr. US-UT	Suprafaţa		Cultura								Nota medie (arabil)	Clasa de calitate
	mp	%	GR	OR	PB	FS	CT	SF	SO	MF		
1.1	4.115	55,00	23	19	12	3	47	31	7	14	**20**	**V**
1.2	3.368	45,00	6	5	3	1	6	5	2	2	**4**	**V**
Total	7.483	100,0										

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE
BRAŞOV
1

5. Concluzii

Terenul agricol (arabil), studiat, cu suprafaţa de 7.483 mp, din extravilan, afectat de „ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ", înscris în CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad. 103936, teritoriul comunei Poiana Mărului, judeţul Braşov, se încadrează în **clasa a V-a de calitate pentru arabil.**

Din punct de vedere agrochimic (valori la suprafaţa solului), solul este cu reacţie puternic acidă, cu asigurare în humus foarte mare, cu asigurare în azot mare, cu asigurare în fosfor mobil mică şi asigurare în potasiu mobil mică.

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE
BRAȘOV
1

Fig. 1

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
COMUNA: POIANA MĂRULUI
JUDEȚUL: BRAȘOV

BENEFICIAR: GRAPĂ OCTAVIAN

CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad. 103936

LEGENDA

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE
BRAȘOV
1

O.S.P.A. BRAŞOV

HARTA CLASELOR DE CALITATE

COMUNA: POIANA MĂRULUI

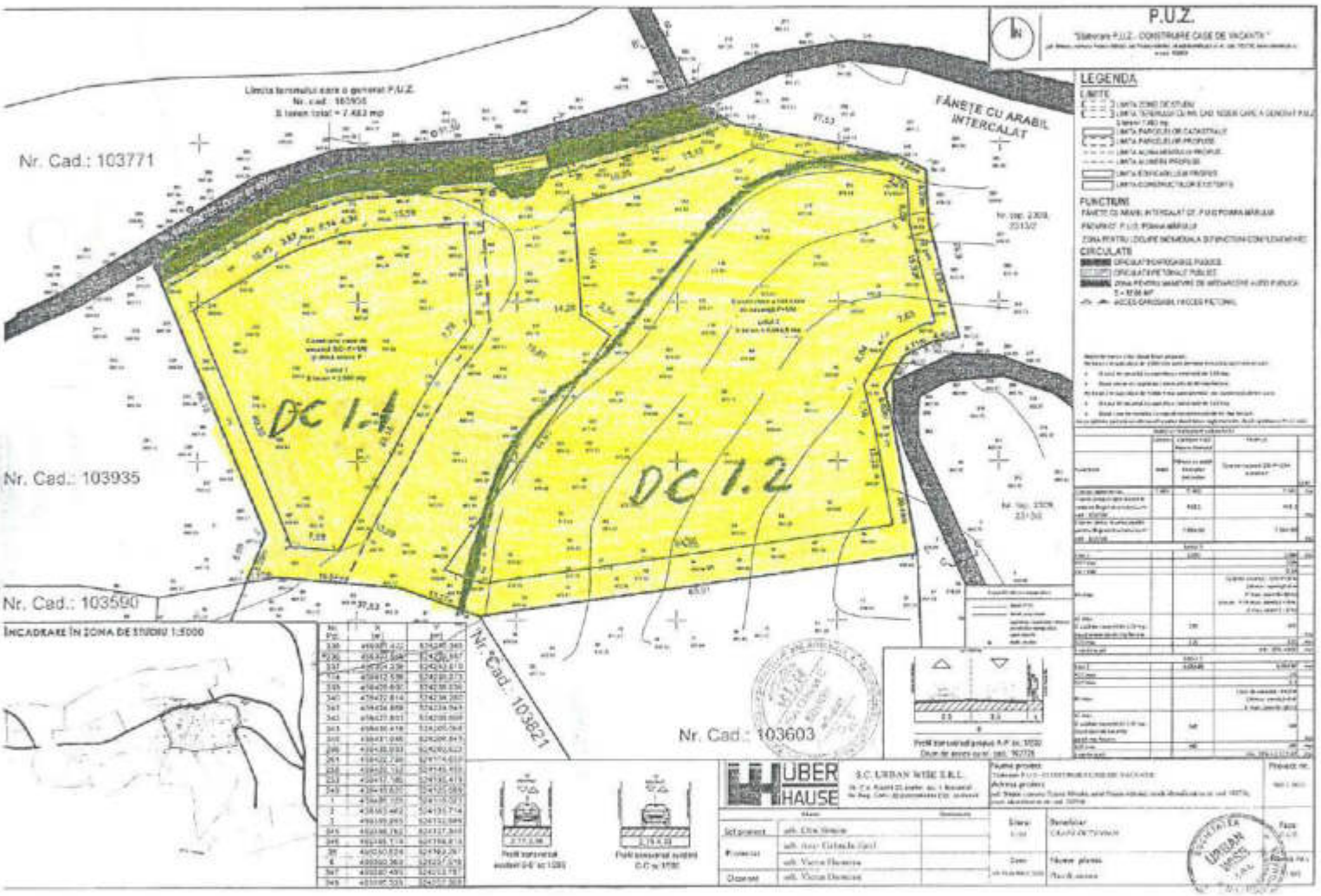
JUDEŢUL: BRAŞOV

scara: 1: 1.000

BENEFICIAR: GRAPĂ OCTAVIAN

CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad. 103936

Clasa a V-a de calitate pentru arabil



SEMNE CONVENŢIONALE

- limita unităţilor de sol şi teren(US şi UT)

DC 1.2

- numărul unităţii de sol
- numărul unităţii de teren
- tipul de sol

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE
BRAŞOV 1

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

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

Anexa nr. 1
La HCL nr. 46/25.09.2024

- Ca urmare a cererii depuse de domnul GRAPĂ OCTAVIAN, în calitate de proprietar – identificat în C.F. 103936, înregistrată la Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 1822 din 06.03.2024 și sub nr. 5149 din 17.07.2024, prin care se solicită emiterea avizului de oportunitate pentru **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ"** ***la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103936 Poiana Mărului nr. cad. 103936,*** întocmită de SC SPECIFIC URBAN SRL pentru beneficiarul GRAPĂ OCTAVIAN, pentru terenul identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103936 în suprafață de 7483 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov.
- Având în vedere Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 14/19.02.2024, 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 CASE DE VACANȚĂ" ***la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103936 Poiana Mrului nr. cad. 103936*** generat de imobilul - teren în suprafață totală din acte de 7483 mp, conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

Avizul de Oprtunitate Favorabil se emite 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 103936 din C.F. 103936 Poiana Mărului este teren extravilan conform PUG Comuna Poiana Mărului și conform Extras de Carte Funciară.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:
- la nord – drum de acces identificat cu nr. cad 102726
- la vest – teren proprietate privată cu nr. cad. 103935
- la sud – teren proprietate privată, imobil cu nr. cad 103603
- la est – teren proprietate privată, imobil cu nr. Top: 2309, 2313/2

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 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023, terenul se află în Comuna Poiana Mărului astfel:

- Imobilul teren în suprafață de 7483 mp cu categorie de folosință *arabil*, identificat cu nr. cadastral 103936 din C.F. 103936 Poiana Mărului se află în extravilanul comunei 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 CASE DE VACANȚĂ**

Propunerea vizează introducerea din extravilanul în intravilanul localității Poiana Mărului a imobilului teren cu nr. cadastral 103936 și lotizarea acestuia, zonificarea funcțională și reglementarea terenuui în vederea construirii obiectivelor solicitate.

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

- **Accesul la amplasamentul studiat prin PUZ se face din drumul comunal public identificat cu nr. cadastral 102726.**

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 103936, 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 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023, **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 103936 în suprafață de 7483 mp are categorie de folosință *arabil*.**

SITUAȚIE PROPUSĂ:

Pentru TERENUL STUDIAT în suprafață totală de 7483 mp:

- se propun două loturi de teren astfel: lotul 1 în suprafață de 2000 mp și lotul 2 în suprafață de 5064,9 mp

- pentru lotul 1 în suprafață de 2000 mp:
  - o construcție casă de vacanță cu funcțiune locuință cu suprafață construită la sol maxim 120 mp și două anexe gospodărești, fiecare anexă cu suprafață construită la sol maxim 40 mp

    - pentru locuință casă de vacanță:
      - suprafață construită la sol maxim 120 mp
      - regim de înălțime maxim = S/D+ P +E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă)
      - H coamă maxim = 10m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter
      - H cornișă maxim = 8m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter

    - pentru două anexe gospodărești:
      - suprafață construită la sol maxim 40 mp pentru fiecare anexă
      - regim de înălțime maxim = P (parter)
      - H coamă maxim = 5m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter
      - H cornișă maxim = 3m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter

  - procent maxim de ocupare teren POT max = 10%
  - oeficient de utilizare maxim CUT max = 0,16
  - suprafață construită desfășurată max = 320 mp
  - spații verzi minim 40%
  - două locuri de parcare amenajate în incinta terenului
  - alei carosabile și pietonale

  - se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism -PUZ

- pentru lotul 2 în suprafață de 5064,9 mp:
  - trei construcții casă de vacanță cu funcțiune locuință din care: o locuință casă de vacanță cu suprafață construită la sol maxim 110 mp și două locuințe case de vacanță fiecare cu suprafață construită la sol maxim 65 mp

    - pentru locuință casă de vacanță cu suprafață construită la sol maxim 110 mp:
      - suprafață construită la sol maxim 110 mp
      - regim de înălțime maxim = P+E/M (parter, etaj sau mansardă)
      - H coamă maxim = 9m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter
      - H cornișă maxim = 7m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter

- pentru două locuințe case de vacanță fiecare cu suprafață construită la sol maxim 65 mp:
  - suprafață construită la sol maxim 65 mp pentru fiecare
  - regim de înălțime maxim = P+E/M (parter, etaj sau mansardă)
  - H coamă maxim = 9m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter
  - H cornișă maxim = 7m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter
  - procent maxim de ocupare teren POT max = 5%
  - coeficient de utilizare maxim CUT max = 0,1
  - suprafață construită desfășurată max = 480 mp

- spații verzi minim 40%
- șase locuri de parcare amenajate în incinta terenului, câte două locuri de parcare pentru fiecare căsuță
- alei carosabile și pietonale
- se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism -PUZ

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. Terenurile studiate sunt situate într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Mărului în proximitatea zonei de tip răsfirat și într-o zonă în care locuințele de tip risipit au regim de înălțime maxim P+E/M (parter, etaj sau mansardă).
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, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă
- 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 arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, acoperiș, 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.

- împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și se vor conforma la împrejmurile din vecinătate atât din punct de vedere al materialelor din care sunt executate cât și ca înălțime Sunt interzise împrejmuirile opace, care nu permit vizibilitatea. Se vor folosi tipuri de împrejmuiri transparente și semi -transparente. Înălțimea împrejmurilor se va stabili în funcție de înălțimea împrejmuirilor din zonă și nu vor depăși înălțimea de 1,00 m.

- 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, 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 103936, este drum comunal identificat în C.F. nr. 102726 Poiana Mărului cu nr. cadastral 102726.
  - 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. 14/19.02.2024:

Avize necesare pentru PUZ:

- **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:** alimentare cu apă, canalizare, salubritate – Aviz apă-canal-salubritate Primăria Comunei Poiana Mărului; alimentare cu energie electrică – Aviz Electrica SA; telefonie – Aviz Orange; alimentare cu gaze naturale – Aviz Distrigaz; Drumuri Comunale acces și branșamente – Aviz Drumuri Comunale Primăria Comunei Poiana Mărului.
- **Avize și acorduri privind:** Aviz Securitatea la incendiu – ISU Brașov, Aviz Sănătatea populației – Direcția de Sănătate Publică Brașov, Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Brașov – APM Brașov.
- **Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora**: dovada titlului asupra imobilului, Aviz Sistemul de Gospodărirea Apelor Brașov – SGA Brașov, Aviz M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov, Aviz A.N.I.F – Agenția Națională Îmbunătățiri Funciare Brașov, Aviz O.C.P.I Brașov, Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Brașov.
- **Studii de specialitate**: P.UZ. – Plan urbanistic zonal, Studiu geotehnic verificat Af, Studiu topografic vizat OCPI, alte studii solicitate de instituțiile avizatoare, după caz.
- **Alte avize/acorduri**: 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; **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.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 14 din 19.02.2024, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe ENESCU

ROMÂNIA JUDEȚUL BRAȘOV COMUNA POIANA MĂRULUI CONSILIUL LOCAL

Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Daniel Leonte POPA

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. J2002000352121 / J08/328/2002
www.distributie-energie.ro

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

Către OCTAVIAN GRAPA,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7010241013792 / 23.10.2024 pentru **obiectivul** : **CONSTRUIRE CASE DE VACANTA**
de la **adresa**: **POIANA MARULUI,** sat **-**, strada **FARA STRADA**, nr. **FN**, bloc **-**, etaj **-**, apartament **-**, cod postal **507160**, numar cadastral **-**, judeţul **Brasov**.

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010241013792 / 19.05.2025

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 19.02.2026**, 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. **E03 VIZAT DE DEER SI COR MTJT** şi a Certificatului de urbanism nr. **14** / **19.02.2024**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **29.00** 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 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 conditiile de coexistenta fata de LEA 20 kV si LEA jt impuse de :

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

- Zonă de protecţie aferentă capacităţii energetice - zona adiacentă capacităţii energetice, extinsă în spaţiu, în care se introduc interdicţii privind accesul persoanelor şi regimul construcţiilor.
- Zonă de siguranţă aferentă capacităţii energetice - zona adiacentă capacităţii energetice, extinsă în spaţiu, în care se instituie restricţii şi interdicţii, în scopul asigurării funcţionării normale şi pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor şi mediului; zona de siguranţă cuprinde şi zona de protecţie.

- Pentru LEA 20 kV zona de protectie este identica cu zona de siguranta.

- Culoar de trecere (de funcţionare) a liniei electrice aeriene - suprafaţă terestră situată de-a lungul LEA şi spaţiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricţii şi interdicţii din punctul de vedere al coexistenţei liniei cu elementele naturale, obiecte, construcţii, instalaţii; culoarul de trecere include zona de protecţie şi zona de siguranţă a liniei.
- Lăţimea normata a culoarului de trecere pentru LEA 20 kV este 24 m (12 m stg-12 m dr din axul LEA) , simetrica de o parte si de alta fata de axa liniei.
- Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mica sau egala cu 1kV:
Zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice fata de axul liniei si se delimiteaza la 1 m in exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, in plan orizontal si vertical
-Zonele de siguranta comune pentru LEA cu tensiunea nominala mai mica sau egala cu 1 kV si obiecte invecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distantelor de siguranta prevazute in anexa nr.5 din Ordinul ANRE 239/2019
- In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor , bunurilor si mediului din vecinatate .

- **Cap. III din Ord. ANRE nr.239/2019 „Conditiile de coexistenta a LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV echipate cu conductoare neizolate „ .**

- **PE 106/95 "Normativ pentru proiectarea si executarea liniilor electrice aeriene de j.t."**

- **Studiul de coexistenta nr. 145/2025 intocmit de SC BLUEL SRL**

LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PTA 3 Bardas,în zona stâlpilor nr. 96.25.34-96.25.36– instalații în gestiunea DEER. Brașov.
Se solicită studierea soluției de reglementare a LEA 20 kV existente în zona viitoarelor amplasamente proiectate.
Reţele de distribuţie de medie tensiune:
LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PTA 3 Bardas existentă cu conductoare AL/OL 50/8 mm2, aflată în gestiunea şi exploatarea DEER Brasov – C.E. MTJT Braşov Brasov.
o Stâlp nr.96.25.34 – amplasat pe proprietate privată vecină :
- Stâlp tip SC 15014;
- Coronament orizontal, console CIT 140;
- Separator vrtical
- Tip legături: L=l2 legături duble de intindere;
- Tip izolatori: izolatori sticla ICs-24;
- Fundaţie: beton;
- Priză de pământ;
- Conductoare: AL/OL 50/8 mm2 – corespunzătoare – nu sunt înnădiri în deschidere.
o Stâlp nr.96.25.35 – amplasat pe proprietate:
- Stâlp tip SC 15006;
- Coronament orizontal, console – CSO 1100;
- Tip legături: L=S2 legături duble de susținere

- **Tip izolatori: izolatori ceramic1 ICs-24;**
- **Fundaţie: burata;**
- **Priză de pământ;**
- **Conductoare: AL/OL 50/8 mm2 – corespunzătoare – nu sunt înnădiri în deschidere.**

o **Stâlp nr.96.25.36 – amplasat pe proprietate privată vecină :**

- **Stâlp tip SC 15006;**
- **Coronament triunghi, console – CSO1100;**
- **Tip legături: L=S2 legături duble de susținere;**
- **Tip izolatori: izolatori ceramici ICs-24;**
- **Fundaţie: burata;**
- **Priză de pământ;**
- **Conductoare: AL/OL 50/8 mm2 – corespunzătoare – nu sunt înnădiri în deschidere.**

Sinteza lucrărilor analizate și propuse:
Norme tehnice

- **Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 art. 23 și anexa 6 art. 2.5, lăţimea zonei de protecţie şi siguranţă (culoarul de trecere):**
- **pentru LEA 20 kV este egal cu 24m;**
- **Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6 art. 3.9.1(5) tabelul 13 și figura 10 - distanţa minimă de siguranţă dintre conductoarele LEA în orice poziţie şi orice parte a unei clădiri este de:**
- **ds = 3m pentru LEA 20 kV;**
- **Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 art.(7) pct.26, culoarul de trecere (de funcţionare) al LEA 20 kV reprezintă suprafaţa terestră situată de-a lungul liniei electrice şi spaţiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricţii şi interdicţii din punct de vedere al coexistenţei liniei cu elemente naturale, obiecte, construcţii, instalaţii, etc..**

Analiza coexistenței LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PT 3 Bardas, stâlpii nr.96.25.34 – 96.25.36 prevederile Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6 necesar a fi respectate

- **Avizul CTE 71/13/165 din 09.04.2025**

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

Pentru protectia instalatiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:
a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie ;
b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;
c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;
d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;
e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;
f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

Proprietarul terenului (afectat de LEA) va prezenta la DEER Sucursala Brasov o declaratie notariala prin care :
• Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu pericliteze functionarea LEA existente pe terenul sau si sa nu deterioreze sub nicio forma elementele componente ale acesteia ;
• Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu pericliteze siguranta persoanelor si a bunurilor aflate in apropierea LEA existente pe terenul sau ;
• Declarantul isi asuma intreaga responsabilitate pentru orice daune umane si materiale, produse pe terenul sau, ca urmare a unor accidente functionale ale capacitatilor energetice existente, cauzate de factorii de risc

(situatii fortuite) ce nu pot fi incadrati in situatii de forta majora.
• Declarantul va asigura titularului instalatiilor DEER Sucursala Brasov, dreptul de uz si servitute de trecere asupra suprafetelor de teren afectate de capacitatile energetice existente (LEA), pe toata durata de existenta a acestor instalatii, pentru lucrari de exploatare, mentenanta, modernizare si interventii pentru remedierea si inlaturarea unor eventuale avarii.

• Documentatia „Echipare edilitara faza PUZ

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu plansa nr.E03 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt din Proiectul „Echipare edilitara" nr. 20 /2025 intocmit de SC BLUEL 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/fisa de solutie de catre Sucursala Brasov , la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.
• 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 DEER Sucursala Brasov.
• 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 , genereaza obtinerea unui nou aviz de amplasament si reanalizarea documentatiei PUZ.
• Eventualele lucrari de reglementare se vor realiza la faza DTAC
• 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 vizat de DEER Sucursala Brasov sau se modifica datele / 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	Sef S.A.R. / Coordonator Compartiment **BRASOV**	Intocmit
BRASOV **DRAGOS PRECU**	**OCTAVIAN VASILE**	**Annamaria Tamas**
Cristina-Mariana Bronescu Semnat digital de Cristina-Mariana Bronescu Data: 2025.05.22 08:00:11 +03:00	Tinel Octavian Vasile Semnat digital de Tinel Octavian Vasile Data: 2025.05.20 13:48:53 +03:00	

AVA nr. 7010241013792 / 19.05.2025

P.U.Z.

"Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

Limita terenului care a generat P.U.Z.
Nr. cad.: 103936
S teren total = 7.483 mp

Cad.: 103771

Cad.: 103935

Cad.: 103590

Nr. Cad.: 103821

Nr. Cad.: 103603

FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT

Nr. top. 2309, 2313/2

Nr. top. 2309, 2313/2

Construire case de vacanță S(D)+P+1M pe două nivele P

Lotul 1
S teren = 2.000 mp

Construire case de vacanță P+1M

Lotul 2
S teren = 5.484,5 mp

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT P.U.Z. S teren=7.483 mp
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE
- LIMITA ALINIAMENTULUI PROPUS
- LIMITA ALINIERII PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILULUI PROPUS
- LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

FUNCTIUNI

FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI

PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI

ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRE DE INTORCERE AUTO PUBLICA S = 32.65 MP
- ACCES CAROSABIL I ACCES PIETONAL

Regulamentare care doresc a fi realizate prin prezentul P.U.Z.

Pe lotul 2 în suprafață de 2.000 mp care este cel care a generat prezentul studiu s-au prevăzut:

- Suprafețe de asemenea suprafețe construite de 525 mp
- Suprafețe ale suprafețelor construite de 400 mp / lotul 2
- Pe lotul 2 în suprafață de 2.000 mp este prevăzut o suprafață construită de 150 mp
- Suprafețe de asemenea suprafețe construite S de 60 mp locuire

Nu se admite parcarea autovehiculelor la sol în zona de protecție a H.E.C. aferente liniei electrice aeriene de 110 kV

Indici urbanistici existenti

Functiune	Suprafata teren	Suprafata construita existenta	Suprafata construita propusa
		Constructii P.U.G. / Suprafata A.U.	existenta
		Fânețe cu arabil intercalat (pășune)	Case de vacanță S(D)+P+1M pe două niveluri
Suprafata teren	7.483	7.483	7.483
Suprafata ocupata la sol		4.483	418,5
Suprafata la sol a cladirilor pentru folosirea durabila a terenurilor		7.064,99	1.004,50

	Lotul 1	
Suprafata	2.000	2.000
POT max		17%
CUT max		0,35
Regim de inaltime		Case de vacanță S(D)+P+1M (Parter semicadrat, P max. semicadrat D max. semicadrat) Anexe - P (P max. semicadrat, D max. semicadrat + 5 m)
Suprafata ocupata la sol a cladirilor	350	350
Suprafata ocupata de cladiri pentru folosirea durabila a terenurilor	420	420
CUT max		max. 0,35 + 0,07

	Lotul 2	
Suprafata	5.484,50	5.484,50
POT max		7%
CUT max		0,2
Regim de inaltime		Case de vacanță - P+1M (P max. semicadrat, P max. semicadrat D max. semicadrat)
Suprafata ocupata la sol a cladirilor	140	140
Suprafata ocupata de cladiri pentru folosirea durabila a terenurilor		
Suprafata ocupata la sol a cladirilor existente	400	400
CUT max		max. 0,2 + 0,07 = 0,27

Acceptul autorităților competente

- Avizul de principiu al Primăriei Poiana Mărului
- Avizul de principiu al Primăriei Poiana Mărului
- Avizul de principiu al Primăriei Poiana Mărului
- Avizul de principiu al Primăriei Poiana Mărului

CC nr 17/41 Arabil

Instalațiile electrice aferente se garantează HEER deținătorului tuturor drepturilor pe plan.

ADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391,422	524205,365
P336	459393,569	524200,567
337	459394,338	524243,510
114	459412,596	524239,073
339	459420,600	524238,539
340	459422,914	524234,290
341	459424,989	524224,549
342	459427,801	524208,508
343	459430,418	524206,068
344	459431,046	524204,845
291	459430,083	524202,622
261	459422,759	524174,830
258	459420,153	524146,450
253	459417,195	524135,419
249	459416,026	524125,689
1	459406,129	524118,021
2	459365,462	524135,714
3	459355,950	524132,606
345	459356,762	524137,340
346	459355,119	524156,813
38	459360,624	524159,287
6	459360,360	524237,510
347	459380,455	524237,797
348	459380,338	524232,308

Profil transversal propus A-A' sc. 1/200
Drum de acces cu nr. cad. 102726

Profil transversal existent B-B' sc 1/200

Profil transversal existent C-C' sc 1/200

HUBER HAUSE

S.C. URBAN WISE S.R.L.

	Name	Signature
Sef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ioan Cătălin Zaid	
Desenat	urb. Victor Damian	

Name project: "Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

Adresa project: sat. Poiana Mărului, comuna Poiana Mărului, zona Poiana Mărului, parcela cu nr. cad. 103936

Scara: 1:200

Beneficiar: GRAȚĂ OCTAVIAN

Data: luna octombrie 2020

Name plana: Plan de situație

Project nr.: 101 / 2021

Fazа: PUZ

Plansa nr.: U 00

SOCIETATEA URBAN WISE S.R.L.

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 7667 din 31.10.2024

Ca urmare a solicitării adresate de către **GRAPĂ OCTAVIAN** cu domiciliul în judeţul Braşov, comuna Poiana Mărului, str. -, nr. 119, bl.-, sc. -, et.-, ap.-, cod poştal 507160, tel.-, e-mail:-, prin împuternicit Mărcuş Andrei cu domiciliul în municipiul Bucureşti, sectorul 2, str. Dorin Pavel, nr. 7, înregistrată la nr. 7667 din 31.10.2024, în urma analizării situaţiei prezentate şi verificării datelor existente, se emite:

AVIZ FAVORABIL

Privind obiectul **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ"**, conform Certificat de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 pe drumul comunal cu nr. cadastral 102726 din CF 102726 Poiana Mărului, identificat conform plan de situaţie, în următoarele condiţii:

- În caz de lucrări suplimentare la branşamente utilităţi, aceste lucrări se vor executa numai pe terenuri ce aparţin domeniului public al Comunei Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, judeţul Braşov.

- Drumurile vicinale, comunale, publice propuse în vederea realizării investiţiei sunt cuprinse în următoarele Cărţi Funciare: drum comunal, identificat prin C.F. nr. 102726 cu nr. cadastral 102726.

- Parcajele, circulaţiile auto şi circulaţiile pietonale aferente investiţiei propuse prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024, se vor executa strict pe proprietatea persoanei fizice/juridice, respectiv pe imobilul teren identificat prin CF 103936 cu nr. cadastral 103936.

- Primăria Comunei Poiana Mărului va fi înştiinţată de data începerii lucrărilor, la fel şi furnizorii de utilităţi, iar executantul îşi va asuma răspunderea pentru lucrările efectuate, iar strada Principală (DN 73A) nu va fi afectată de aceste lucrări;

- În cazul în care prin soluţiile tehnice se propun lucrări în zona strada Principală (DN 73A), beneficiarul se va adresa la C.N.A.I.R Direcţia Regională Drumuri şi Poduri Braşov în vederea obţinerii avizului/acordului favorabil al administratorului drumului.

- Repararea/ remedierea pagubelor produse asupra reţelelor existente pe drumurile pe care se va realiza investiţia (gaz, curent, apă, canalizare, iluminat stradal) cad în sarcina investitorului.

- Lucrările vor fi semnalizate conform normelor şi normativelor în vigoare.

- Constructorul va redacta un proces verbal la finalizarea lucrărilor semnat şi de un reprezentant al Primăriei Comunei Poiana Mărului.

- Nerespectarea acestor condiţii conduce la sancţiuni potrivit legislaţiei în vigoare.

Primar,
Alexandru-Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pîşeu

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ BRAȘOV
Nr. intrare 2120 / 08. APR. 2025
Nr. ieșire ..... / .....
Operator de date cu caracter personal nr. 1340

AVIZ

Nr. 199 din 28.03.2025.

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. 766/12.02.2025, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244479/18.02.2025

În baza următoarelor documente:
1.Cererea nr. 182/14.01.2025 a beneficiarului Grapă Octavian cu domiciliul în Sat Poiana Mărului (Comuna Poiana Mărului), nr. 119, Județul Brașov;
2.Certificatul de urbanism nr. 14/19.02.2024 emis de către Primăria Comuna Mărului, Județul Brașov;
3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 752/18.12.2024 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Brașov;
5.Avizul tehnic nr. 650/22.11.2024 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. 7899/15.01.2025 întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Brașov;
7.Nota de calcul nr. 247/16.01.2025 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 case de vacanță", de către beneficiar Grapă Octavian, în suprafață de 7.483,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. . 103936, număr cadastral 103936, clasa a V a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul localității 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 7.483,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. . 103936, număr cadastral 103936, clasa a V a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul localității 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. 14/19.02.2024 emis de către Primăria Comuna 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 acest obiectiv de investitie " Elaborare PUZ - Construire case de vacanță", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

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

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

Director

Elena FILIP

DIRECȚIA IMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE ȘI FOND FUNCIAR

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 43/2808 din 03.04.2025

Ca urmare a notificării adresate de **GRAPA OCTAVIAN** cu domiciliul in jud. Brasov, com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, nr. 119 privind planul **„ELABORARE PUZ - CONTRUIRE CASE DE VACANTA"** propus a fi implementat in jud. Brasov, com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, FN, identificat prin CF nr. 103936 Poiana Marului, nr. cad. 103936 conform CU nr. 14 din 19.02.2024 cu valabilitate de 24 de luni, emis de Primaria Comunei Poiana Marului, înregistrată la APM Brasov cu nr. 2808/04.03.2025 si completata cu nr. 4467/01.04.2025 în baza:

- *HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări si completari prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ordinul MMAP nr. 1682 din 14.06.2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, modificat si completat cu Ord. MMAP nr. 2452/25.09.2023 ;*
- *HG nr. 971/2011 pentru modificarea si completarea HG 1284/2007 privind declararea ariilor de protectie avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania.*
- *Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.*

Agenția pentru Protecția Mediului Brasov:

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 26.03.2025, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 1 alin. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,

Decide

Planul **„ELABORARE PUZ - CONTRUIRE CASE DE VACANTA"** propus a fi implementat in jud. Brasov, com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, FN, identificat prin CF nr. 103936 Poiana Marului, nr. cad. 103936 conform CU nr. 14 din 19.02.2024 cu valabilitate de 24 de luni, emis de Primaria Comunei Poiana Marului, titular **GRAPA OCTAVIAN** cu domiciliul in jud. Brasov, com. Poiana Marului, sat Poiana

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, jud. Brașov, Cod poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013, 0368 409124, e-mail: office@apmbv.anpm.ro, website: http://apmbv.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Marului, nr. 119 ,**nu necesită evaluare de mediu şi nu necesită evaluare adecvată şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor;

Titularul planului doreşte reglementarea terenului in suprafaţa totala de 7483 mp in vederea organizării arhitectural - urbanistice, pentru stabilirea noilor functiuni si incadrarea intr-o solutie de ansamblu coerenta precum si organizarea circulaţiei carosabile si pietonale pentru asigurarea unor legaturi corespunzătoare cu celelalte zone.

SITUATIA EXISTENTA:

Terenul studiat prin PUZ are o suprafata totală de 7483 mp, este situat în extravilanul com. Poiana Marului, avand ca folosinta actuala teren arabil.

Terenul identificat prin CF nr. 103936 Poiana Marului, nr. cad. 103936, se afla in proprietatea privata a persoanei fizice Grapa Octavian.

Terenul este liber de constructii.

Vecinătătile amplasamentului studiat prin PUZ:

- la nord: drum de acces;
- la vest: proprietate privata;
- la sud: prorietate privata;
- la est: proprietate privata.

SITUATIA PROPUSA:

Organizarea arhitectural urbanistică a suprafeţei de 7483 mp în vederea construirii unor case de vacanta, precum si organizarea circulatiei carosabile si pietonale pentru asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu celelalte zone. Terenul va fi impartit in 2 locuri, lotul 1 cu suprafata de 2000 mp pe care se va construi o casa de vacanta si 2 anexe si lotul 2 cu suprafata de 5064,90 mp pe care se vor construi 3 case de vacanta.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Circulaţie

Se propune modernizarea drumului de acees identificat cu CF nr. 102726 Poiana Marului pentru care titularul PUZ-ului va ceda suprafata de 418,10 mp domeniul public. Modernizarea se va realiza pe o lungime de cca. 90 m cu un profil transversal de 7 m din care 3,5 carosabil dublu sens si 1 m trotuar pe partea stanga.

Accesul la lotul 1 se va realiza prin drumul de incinta cu lungimea de 15 m, latime carosabil de 5 m si trotuare bilaterale cu latime de 1 m.

Accesul la lotul 2 se va realiza prin drumul de incinta cu o lungime de 45,60 m latime carosabil de 3,50 m si trotuar pe partea stanga cu latime de 1 m. drumul va fi prevăzut cu o zona de supralărgire si una de intoarcere la capat.

Parcaje:

Pentru lotul 1 se vor asigura 2 locuri de parcare/ casa de vacanta;

Pentru lotul 2 se vor asigura 2 locuri de parcare/casa de vacanta si un loc de parcare destinat vizitatorilor; totalul fiind de 7 locuri de parcare.

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BRAŞOV
Str. Politehnicii, nr.3, Braşov, jud. Braşov, Cod poştal 500019
Tel.: +4 0268 419013, 0368 409124, e-mail: office@apmbv.anpm.ro, website: http://apmbv.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Zonificare funcționala - reglementari bilanț teritorial, indici urbanistici
BILANT TERITORIAL - INDICI SI INDICATORI URBANISTICI

	BILANT TERITORIALEXISTENT/ PROPUS PE AMPLASAMENT REGLEMENTAT				
Nr.crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TEREN LIBER DE CONSTRUCTII	7483	100		
2	LOTUL 1, CASE DE VACANTA	-	-	2000	26,73
3	Edificabil propus	-	-	200	10
4	Platforme carosabile	-	-	269	13,45
5	Zona verde	-	-	1531	76,55
6	Total zona	-	-	2000	100
7	LOTUL 2, CASE DE VACANTA	-	-	5064,9	67,68
8	Edificabil propus	-	-	240	4,74
9	Platforme carosabile	-	-	665	13,13
10	Zona verde	-	-	4159,9	82,13
11	Total zona	-	-	5064,9	100
12	**Suprafata teren propus spre cedare largire drum**	-	-	481,10	5,59
13	**Total puz**	7483	100	7483	100

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

Lotul 1

- POT max. = 10%
- CUT max. = 0,16
- Rh max. casa vacanta = S/D+P+1/M
- Rh max. anexe = P

Lotul 2

- POT max. = 5%
- CUT max. = 0,1
- Rh max. casa vacanta = P+1/M

Amplasarea cladirilor fata de aliniament si limite laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerea cladirilor fata de limitele laterale a loturilor va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3 m;

Retragerea cladirilor fata de limita posterioara a loturilor va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5 m;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe acelasi lot

Reglementarea celor 2 loturi propuse din cadrul terenului identificat prin CF nr. 103936 Poiana Marului:

Pe lotul 1 in suprafata de 2000 mp sunt permise 3 constructii din care:

- O casa de vacanta cu suprafata construita de 120 mp;
- Doua anexe cu suprafata construita de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 in suprafata de 5064,9 mp sunt permise 3 constructii dintre care:

- O casa de vacanta cu suprafata construita de 110 mp;
- Doua case de vacanta cu suprafata construita de 65 mp fiecare;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, jud. Brașov, Cod poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013, 0368 409124, e-mail: office@apmbv.anpm.ro, website: http://apmbv.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Spatii verzi libere si spatii plantate

- Spatiile verzi vor fi reprezentate minim 30% din suprafata fiecarui lot;
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini;
- Spatiile neconstruite si neocupate de acces vor fi inierbate si plantate;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru aceese si parcari.

Imprejmuiri

Acestea trebuie sa fie cat mai apropiate de cele traditionale si se va tine cont de faptul ca imprejmuirile zonei sunt fie transparente, fie vizibilitate ridicata si se vor corela cu cele existente in vecinatatile terenului.

Inaltimea gardului nu va depasi 1,50 m;

Se interzice imprejmuirea din elemente din beton, prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate din lemn.

Pentru elaborarea PUZ-ului s-au emis:

- Avizul de oportunitate favorabil emis Primaria Comunei Poiana Marului Anexa nr. 1 la HCL nr. 46/25.09.2024;
- Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 cu valabilitate 24 de luni emis de Primaria Comunei Poiana Marului;
- Aviz MADR nr. 199/28.03.2025 emis de DAJ Brasov;

b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - nu este cazul;

c) relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - nu este cazul;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

DOTĂRI HIDROEDILITARE

ALIMENTAREA CU APĂ: se va realiza din subteran prin executarea unui foraj si prin intermediul unei retele interioare de distributie apa, comuna celor 2 loturi;

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE:

Pentru lotul 1 se va realiza gravitational intr-un bazin etans vidanjabil;

Pentru lotul 2 se va realiza gravitational si prin pompare intr-un bazin etans vidanjabil prin intermediul unei retele de canalizare de incinta prevazuta cu 2 statii de pompare.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE:

- convenţial curate provenite de pe acoperişurile construcţiilor se vor colecta prin jgheaburi şi burlane şi descărcate pe staţiile verzi amenajate în incintă;
- de pe zona circulatiilor auto, pietonale si parcaje interioare se va realiza pe zone verzi adiacente.

APĂRAREA ÎMPOTRIVA INUNDAŢIILOR - amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă.

ALTE CONSIDERATII DIN PUNCT DE VEDERE AL GOSPODARIRII APELOR:

Amplasamentul nu se afla in zonele de protectie sanitara sau a perimetrelor de protectie hidrogeologica ale unor captari de apa subterana, inventariate.

Pentru solutiile de alimentare cu apa, evacuare ape uzate menajere si pluviale s-a obtinut Avizul de Gospodarire a Apelor nr. 243 din 17.12.2024 emis de Sistemul de Gospodarire a Apelor Brasov si aviz nr. 7669/31.10.2024 emis de Primaria Comunei Poiana Marului.

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI BRAŞOV
Str. Politehnicii, nr.3, Braşov, jud. Braşov, Cod poştal 500019
Tel.: +4 0268 419013, 0368 409124, e-mail: office@apmbv.anpm.ro, website: http://apmbv.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:
Pe terenul studiat exista in proximitate retea de distributie a energiei electrice;
ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE:
Agentul termic propus in regim individual pe gaz metan si electric.
Pe terenul studiat exista in proximitate retea de distributie a gazelor naturale;
DEPOZITAREA SI COLECTAREA DESEURILOR:
Se vor amenaja, in incinta proprietatii, zone pentru preluarea de deseuri menajere si se va inceheia un contract cu o firma specializata in preluarea, gestonarea si evacuarea acestora conform Aviz nr. 7668/31.10.2024 emis de Primaria Comunei Poiana Marului.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu- nu este cazul;

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul;
b) natura cumulativă a efectelor- nu este cazul;
c) natura transfrontieră a efectelor- nu este cazul;
d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);
Planul se va incadra in normele sanitare conform Notificare - Asistenta de specialitate nr. 49/A/15.01.2025 emisa de DSPJ Brasov. Se vor respecta prevederile Ord. M.S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, actualizat 2018, cu modificarile si completarile ulterioare.
e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate)- nu este cazul;
f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;
(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului- nu este cazul;
(iii) folosirea terenului în mod intensiv- nu este cazul;
g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional : - nu este cazul;

In urma analizarii planurilor de incadrare in raport cu pozitia fata de ariile naturale protejate s-a constat **ca amplasamentul nu se afla in interiorul sau in vecinatatea unei arii naturale protejate.**

Obligațiile titularului:
Planul urmeaza sa fie supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu cu **urmatoarele conditii:**
- se va respecta planul inaintat spre avizare si conditiile impuse prin actele de reglementare anexate;
- orice modificare de solutie fata de cea avizata duce la obtinerea unui nou aviz de mediu;
- beneficiarul PUZ-ului are obligatia respectarii si realizarii solutiilor de alimentare cu apa si evacuare a apelor uzate (menajere si pluviale) aprobate;
- dupa aprobarea PUZ-ului si inainte de demararea lucrarilor de construire, aveti obligatia sa prezentati la APM Brasov documentatia tehnica necesara, in vederea obtinerii acordului de mediu (conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului), pentru constructiile propuse, pentru solutiile de alimentare cu apa si evacuare a apelor uzate menajere/pluviale;

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, jud. Brașov, Cod poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013, 0368 409124, e-mail: office@apmbv.anpm.ro, website: http://apmbv.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- respectarea legislației de mediu în vigoare si a actelor de reglementare emise;
- se vor respecta conditiile impuse in Avizul de Gospodarire a Apelor nr. 243 din 17.12.2024 emis de Sistemul de Gospodarire a Apelor Brasov
- se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 - actualizat 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificarile si completarile ulterioare;
- se vor respecta cele stipulate in Notificare Asistenta de Specialitate nr. 49/A/15.01.2025 emisa de DSPJ Brasov;
- in cazul instrainarii terenului, beneficiarul PUZ-ului este obligat sa comunice noilor proprietari obligativitatea realizarii sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apa si canalizare ape uzate menajere si pluviale;

În conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind Protectia Mediului, aprobată cu modificari si completari, prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare conform art. 21, alin.(4) ***"răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului proiectului"***.

Pentru legalitatea si autenticitatea documentelor depuse la dosar se face raspunzator titularul planului.
Informarea si participarea publicului la procedura de evaluare a mediului/ procedura de evaluare adecvata:
Dovada publicarii in mass-media prin grija titularului a:
- declansarii etapei de incadrare (anunturi in ziarul online "Cotidianul Buna ziua Brasov" din 27.02.2025 si din 03.03.2025);
- deciziei etapei de incadrare (anunt in ziarul online "Cotidianul Buna ziua Brasov" din 31.03.2025).

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian Marius BANCILA

Șef Serviciu A.A.A.,
Adriana RĂILEANU

Întocmit:
Consilier Mihaela MOISESCU

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, jud. Brașov, Cod poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013, 0368 409124, e-mail: office@apmbv.anpm.ro, website: http://apmbv.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 243/17.12.2024

Privind: „Elaborare P.U.Z. - Construire case de vacanță",
în com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. FN, jud. Brașov
Bazin hidrografic: râul Olt, pârâul Vulcănița, cod cadastral VIII-1.80.1.2.
Cod corp apă de suprafață: RORW8.1.80_B1 Șercaia (Șinca) și toți afluenții

1. **Date Generale:**

Beneficiar	: **GRAPĂ OCTAVIAN**
Domiciliu	: Com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr.119, jud. Brașov
Denumire plan	: Construire case de vacanță
Localizare obiectiv	: comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. FN, jud. Brașov
Bazin hidrografic	: râul Olt, pârâul Vulcănița, cod cadastral VIII-1.80.1.2, cod corp apă suprafață: RORW8.1.80_B1
Proiectant general	: URBAN WEISE S.R.L.
Elaborator atestat	: ROCCA INDUSTRY CONSULTING S.R.L. certificat de atestare M.M.A.P. nr. 432/12.09.2024
Regim juridic teren	: Teren cu suprafața de 7.483 mp, situat în extravilanul com. Poiana Mărului, jud. Brașov, proprietate privată a persoanei fizice Grapă Octavian, conform extrasului C.F. nr.103936-Poiana Mărului, nr. cad. 103936 și certificatului de urbanism nr. 14/19.02.2024, emis de Comuna Poiana Mărului.

2. **Necesitatea și oportunitatea investiției**: Beneficiarul dorește realizarea P.U.Z.-ului în vederea organizării arhitectural-urbanistice a suprafeței de 7.483 mp pentru stabilirea noilor funcțiuni, încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.
3. **Situația existentă**: Terenul studiat se află în extravilanul com. Poiana Mărului, jud. Brașov, în partea de nord, are categoria de folosință "arabil" și destinația terenului conform P.U.G. de „teren extravilan-fără reglementări urbanistice".

Accesul se realizează din drumul comunal identificat cu nr. cad. 102726.

Terenul este liber de construcții și este delimitat după cum urmează:

- la nord: drum de acces cu nr. cad. 102726 (pământ);
- la vest: teren proprietate privată cu nr. cad. 103935;
- la sud: teren proprietate privată cu nr. cad. 103603;
- la est: teren proprietate privată cu nr. top. 2309, 2313/2;

Urmare a celor două mediatizări, conform art. 12 al Ordinului nr. 1044/2005, nu au fost făcute niciun fel de observații, sesizări sau recomandări.

4. **Elemente de coordonare și cooperare:**

- Certificat de urbanism nr. 14/19.02.2024, emis de Primăria com. Poiana Mărului;
- Aviz de oportunitate, anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 46/25.09.2024, emis de Consiliul Local al com. Poiana Mărului;

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

- Aviz privind alimentare cu apă și evacuarea apelor uzate menajere nr. 7668/31.10.2024, emis de Primăria com. Poiana Mărului;
- Mediatizarea intenției de realizare a planului urbanistic zonal, în 2 (două) exemplare.

Încadrarea în clasa de importanță: în conformitate cu STAS 4273/83, investiția se încadrează în clasa a IV-a de importanță, construcții a căror avariere are o influență scăzută asupra obiectivelor social-economice din zonă, categoria 4 - lucrări de interes public. Conform STAS 4273/83 construcțiile hidrotehnice privind alimentarea cu apă și canalizarea se încadrează în clasa de importanță IV, construcții permanente principale.

Obiectivul se încadrează în schema directoare de amenajare și de management a bazinului hidrografic Olt și nu influențează negativ regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață și nici alte obiective existente sau care urmează a se executa în zonă.

Urmare a solicitării și a documentației tehnice înregistrate la S.G.A. Brașov cu nr. 12967/05.12.2024, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002, privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române", cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 828/2019 al Ministrului Apelor și Pădurilor, privind procedura și competențele de emitere a avizului de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind: **„Elaborare P.U.Z. - Construire case de vacanță"**, în jud. Brașov, com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. FN, care conform documentației înaintate în vederea avizării prevede:

1. **Organizarea arhitectural urbanistică**: a suprafeței de 7.483 mp în vederea construirii unor case de vacanță precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone. Terenul va fi împărțit în 2 loturi, lotul 1 cu suprafața de 2.000 mp pe care se va construi o casă de vacanță și 2 anexe și lotul 2 cu suprafața de 5.064,90 mp pe care se vor construi 3 case de vacanță.

Se propune modernizarea drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 pentru care beneficiarul P.U.Z.-ului va ceda suprafața de 418,10 mp domeniului public. Modernizarea se va realiza pe o lungime de cca. 90 m cu un profil transversal de 7 m, din care 3,5 m carosabil dublu sens și 1 m trotuar pe partea stângă.

Accesul la lotul 1 se va realiza prin drumul de incintă cu lungimea de 15 m, lățime carosabil de 5 și trotuare bilaterale cu lățimea de 1 m.

Accesul la lotul 2 se va realiza prin drumul de incintă cu lungimea de 45,60 m, lățime carosabil de 3,50 m și trotuar pe partea stângă cu lățimea de 1 m. Drumul va fi prevăzut cu o zonă de suralărgire și una de întoarcere la capăt.

Locurile de parcare se vor asigura în incinta fiecărei parcele.

BILANȚ TERITORIAL				
Zone funcționale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	7.483	100		
LOTUL 1, CASE DE VACANȚĂ	-	-	**2.000**	**26,73**
Edificabil propus	-	-	200	10
Platforme carosabile	-	-	269	13,45
Zonă verde	-	-	1.531	76,55
Total zonă	-	-	2.000	100
LOTUL 2, CASE DE VACANȚĂ	-	-	**5.064,90**	**67,68**
Edificabil propus	-	-	240	4,74
Platforme carosabile	-	-	665	13,13
Zonă verde	-	-	4.159,90	82,13
Total zonă	-	-	5.064,90	100
Suprafață teren propus spre cedare lărgire drum	-	-	**418,10**	**5,59**
TOTAL P.U.Z	**7.4830**	**100**	**7.483**	**100**

Indicatori urbanistici propuşi:

Lotul 1

- P.O.T.max. = 10%; C.U.T.max. = 0,16;
- Rhmax. casa vacanţă = S/D+P+1/M;
- Rhmax. anexe = P;

Lotul 2

- P.O.T.max. = 5%; C.U.T.max. = 0,1;
- Rhmax. casa vacanţă = P+1/M.

2. Ansamblu de lucrări pentru dotarea urbanistică a spaţiului analizat, se vor încadra în clasele de importanţă corespunzătoare, conform STAS 4273/83. Pentru localităţi STAS 4273/83 stabileşte clasa a IV-a de importanţă a construcţiilor hidrotehnice de alimentare cu apă şi canalizare.

3. Dotări hidroedilitare : în zona studiată, nu există reţele publice de alimentare cu apă şi nici de canalizare menajeră, conform avizului nr. 7668/31.10.2024, emis de Primăria com. Poiana Mărului.

3.1. Alimentarea cu apă: se va realiza din subteran prin executarea unui foraj şi prin intermediul unei reţele interioare de distribuţie apă, comună celor 2 loturi.

3.2. Evacuarea apelor uzate menajere:

- pentru lotul 1 se va realiza gravitaţional într-un bazin etanş vidanjabil;
- pentru lotul 2 se va realiza gravitaţional şi prin pompare într-un bazin etanş vidanjabil prin intermediul unei reţele de canalizare de incintă prevăzută cu 2 staţii de pompare.

Echiparea hidroedilitară a construcţiilor propuse se va realiza prin grija şi cheltuiala beneficiarului P.U.Z.- ului.

3.3. *Evacuarea apelor pluviale*:

- apele pluviale convenţional curate provenite de pe acoperişurile construcţiilor, colectate prin jgheaburi şi burlane se vor descărca liber la nivelul solului;
- apele pluviale de pe zona circulaţiilor auto, pietonale şi parcaje interioare se va realiza pe zonele verzi adiacente.

4. Apărarea împotriva inundaţiilor : conform hărţilor de hazard şi risc la inundaţii, actualizate în cel de-al doilea Ciclu de implementare a Directivei Inundaţii 2007/60/CE, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depăşire de 1%.

5. Alte lucrări impuse pentru protecţia factorilor de mediu: Se vor amenaja spaţii speciale pentru colectarea selectivă a deşeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

6. Alte consideraţii din punct de vedere al gospodăririi apelor: Amplasamentul nu se află în zonele de protecţie sanitară sau a perimetrelor de protecţie hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiţii:

VIZAT NESCHIMBARE

1. Se vor respecta prevederile din documentaţia tehnică înaintată spre avizare precum şi condiţiile din Certificatul de Urbanism.
2. **Avizul de gospodărire a apelor pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistică şi nu conferă dreptul de execuţie a lucrărilor hidroedilitare înscrise în aviz.**
3. Orice modificare de soluţie faţă de cea avizată duce la obţinerea unui nou aviz de gospodărire a apelor, în caz contrar avizul emis este considerat nul.
4. **Elaboratorul documentaţiei tehnice îşi asumă responsabilitatea exactităţii datelor şi informaţiilor cuprinse în prezentul proiect, conform Ordinului nr. 828/2019, anexa 1, cap. II. Procedura de emitere a avizului de gospodărire a apelor - art. 9(6).**
5. **La faza următoare de proiectare (D.T.A.C.) se vor prezenta spre avizare detaliile tehnice privind alimentarea cu apă, colectarea şi evacuarea apelor uzate menajere precum şi a celor pluviale, printr-o documentaţie tehnică întocmită de o firmă atestată de M.M.A.P. care să respecte normativul de conţinut, conform Ordinul M.A.P. nr. 828/2019. Documentaţia va**

conţine studiu hidrogeologic elaborat de o instituţie publică sau privată atestată de către M.M.A.P., expertizat de către I.N.H.G.A.

6. Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafaţă, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcţiilor, cât şi după punerea în funcţiune a acestora.
7. Se interzice depozitarea/aruncarea deşeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albiile acestora.
8. Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunţată în timp util la dispeceratul S.G.A. Braşov, telefon 0268/414.567; se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o şi pentru înlăturarea efectelor acesteia.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage răspunderea administrativă precum şi răspunderea civilă sau penală după caz, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz nu se referă la rezistenţa şi stabilitatea construcţiilor.

Un exemplar din documentaţie, ştampilat şi semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR,
ing. Mihai UŢĂ

Inginer Şef,
ing. Toni BUTARU

Şef Serviciu Avize şi Autorizaţii

Întocmit,
ing. Ana-Maria ŢÂRU

ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ APELE ROMÂNE VIZAT SPRE NESCHIMBARE

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE BRASOV
Calea Feldioarei 6A, Braşov
Judeţul Braşov, ROMANIA
CIF 29500705
www.anif.ro
Tel: 0268.440.809
Fax: 0268.440.021
E-mail: brasov@anif.ro

Nr. 650 / 22.11.2024

Către : **Domnul MĂRCUŞ ANDREI**
BUCUREŞTI, Strada Dorin Pavel nr. 7, sector 2

Referitor la: Aviz A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ, pe o suprafaţă de 7.483 mp, din extravilanul localităţii POIANA MĂRULUI, judeţul Braşov, identificată prin CF.nr.103936.

În urma analizării documentaţiei depusă de domnul **MĂRCUŞ ANDREI**, cu domiciliul in BUCUREŞTI, Strada Dorin Pavel nr. 7, sector 2, înregistrată la Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, Filiala Teritorială Brasov, cu nr. 636 din 30.10.2024 şi a Certificatului de Urbanism nr.14 din 19.02.2024, emis de Primăria Comunei POIANA MĂRULUI, în vederea eliberării **Avizului A.N.I.F.** pentru **ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ,** pe o suprafaţă de 7.483 mp, din extravilanul localităţii POIANA MĂRULUI, judeţul Braşov, identificată prin CF.nr.103936, 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. Braşov.**

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 ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE BRAŞOV ROMANIA

AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE BRASOV
Calea Feldioarei nr. 6A, Brasov, judeţul Braşov, Romania
Telefon 0268.440809, fax 0268.440021
e-mail : brasov@anif.ro

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

Nr. 7668 din 31.10.2024

AVIZ

Ca urmare a cererii adresate de domnul **GRAPĂ OCTAVIAN** cu domiciliul în județul Brașov, comuna Poiana Mărului, str. -, nr. 119, bl.-, sc. -, et.-, ap.-, cod poștal 507160, tel.-, e-mail:-, prin împuternicit Mărcuș Andrei cu domiciliul în municipiul București, sectorul 2, str. Dorin Pavel, nr. 7, înregistrată la nr. 7668 din 31.10.2024.

Prin prezenta se adevereşte de către noi că în **comuna Poiana Mărului în zona pentru care se solicită prezentul aviz, nu există rețea publică de alimentare cu apă.** În vederea stabilirii soluției tehnice de aprovizionare cu apă, beneficiarul se va adresa **Apelor-Române-Administrația Bazinală de Apă Olt-Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov**.

În zona pentru care se solicită prezentul aviz nu există rețea publică de canalizare. În vederea stabilirii soluțiilor de evacuare a apelor uzate și a apelor uzate menajere, beneficiarul se va adresa **Apelor Române - Administrația Bazinală de Apă Olt - Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov.**

De asemenea, menționăm că Primăria Poiana Mărului **are contract de salubritate** cu o firmă specializată, autorizată, persoanele fizice și juridice care beneficiază de aceste servicii, achitând taxa la primărie.

Pentru <u>deșeurile rezultate din construcții</u> se va încheia un contract cu o firmă specializată în preluarea, gestionarea și evacuarea acestora.

S-a eliberat prezentul AVIZ spre a servi numitului **GRAPĂ OCTAVIAN**, în scopul: **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ"** cu amplasament în Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, **str. -, nr. -, C.F. 103936 Poiana Mărului, nr. cadastral 103936 conform Certificatului de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024.**

Primar,
Alexandru-Cătălin Perșoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pîșeu

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online:www.distrigazsud-rețele.ro
Interlocutor: Elena Ionela Căţoi Folea

Nr/dată: 60220/ 320306917/ 25.10.2024

GRAPĂ OCTAVIAN

Strada -, nr. 119
Sat Poiana Mărului
Comuna Poiana Mărului
Județul Brașov

Prin împuternicit Mărcuș Andrei

Strada Dorin Pavel, nr. 7
Sector 2
Municipiul București

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **60220/ 320306917** din **24.10.2024,** privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare PUZ – construire case de vacanță – în comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, str. -, nr. -, nr. cad. 103936, județul Brașov,** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. 909/2023, elaborat de Urban Wise S.R.L., completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Conform planului de situație prezentat, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR") **nu deține rețea de distribuție** (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în proximitatea zonei de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei dedistribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-rețele.ro/casă-ta/nu-am-gaz.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

4. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ**.
5. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. **14** din **19.02.2024,** eliberat de **Primăria Comunei Poiana Mărului, județul Brașov.**

Marian Cătălin ILIE

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL
Direcția Comercială
Departamentul Management
Operațiuni

Elena Ionela Cățoi Folea

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:
- Plan de situație sc. 1:500;
- Factură nr. 1905447394, 1905448238.

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Sediul: **MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI**
C.I.F: **RO23308833**
Capital social: **76.201.910**
Punct de lucru: **Brasov**
Adresa: **Str. Bisericii Romane nr. 107 A, Brasov**
Tel: **021-9376**
Fax: **0213011819**
IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**
Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**
IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**
Trezoreria: **TREZORERIA STATULUI**

OCTAVIAN GRAPA
Strada:PRINCIPALA, nr.119, loc:POIANA MARULUI
CodP:507160
Judetul: **Brasov**
Cod client: **600009689297**
Cont contr:**2003844550**
Nr.ord.reg.com./an:
C.I.F.:
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905448238/25.10.2024

Cota T.V.A.19,00%

Detalii necesare platii	**Data factura:**25.10.2024	**Notificare:** 320306917
Numar factura: 1905448238 Cod client: 600009689297		Adresa amplasament Jud. BV Loc. POIANA MARULUI Str. PRINCIPALA Nr. CF 103936

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	451,35	451,35	85,76
Aviz principiu complex (limita maxima)	BUC	1,000	1.014,75-	1.014,75-	192,81-

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare 563,40-	TVA 107,05-
	Total -670,45	

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

Lucrările propuse nu afectează.
În zona studiată, DGSR nu deține rețele gaze naturale.

P.U.Z.

"Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

Limita terenului care a generat P.U.Z.
Nr. cad.: 103936
S teren total = 7.483 mp

FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT

Nr. Cad.: 103771

Nr. Cad.: 103935

Nr. Cad.: 103590

Nr. Cad.: 103821

Nr. Cad.: 103603

Construire case de vacanță D/D+P+1M și două anexe P
Lotul 1
S teren = 3.000 mp

Construire o trei case de vacanță P+1M
Lotul 2
S teren = 3.084,9 mp

LEGENDA

LIMITE
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT P.U.Z. S teren = 7.483 mp
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE
- LIMITA ALIMENTIUI UI PROPUS
- LIMITA ALINIERII PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILULUI PROPUS
- LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

FUNCTIUNI
- FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
- PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
- ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALA DI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULATII
- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRE DE INTOARCERE AUTO PUBLICA S = 92,66 MP
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Funcțiune	Existent	Conform PUG Poiana Mărului intravilan extindere	Propus
S teren total	7.483	7.483	7.483
S teren proprietate privată ce va rămâne în afara limitei intravilanului nr. cad.: 103936		418,1	418,1
S teren total în afara limitei intravilanului nr. cad.: 103936		7.064,9	7.064,9
Lotul 1			
S teren		3.000	3.000
POT max			10%
CUT max			0,20
Regim			Case de vacanță D/D+P+1M (P max. construit 60 mp, suprafață 60 mp) Anexe: P (P max. construit 40 mp, suprafață 40 mp)
Nr. max. O casă de vacanță de 120 mp; O anexă în regim de 40 mp fiecare		200	200
POT max		200	200
CUT max			0,20
Lotul 2			
S teren		3.084,90	3.084,90
POT max			10%
CUT max			0,2
Regim			Case de vacanță - P+1M (P max. construit 60 mp, suprafață 60 mp)
Nr. max. O casă de vacanță de 120 mp; O anexă în regim de 40 mp fiecare		200	200
POT max		200	200
CUT max			0,20

Regimul retelei hidrografice
- Apele FRU
- Apele proprietate
- Regimul retelei hidrografice existente cu o lărgire a albiei pentru crearea unui lac de agrement

Profil transversal propus A-A' sc. 1/200
Drum de access cu nr. cad.: 102726

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
102	459104.422	524235.985
103	459104.[illegible]	524290.157
107	459094.336	524183.511
114	459412.598	524256.073
339	459420.800	524338.639
340	459422.814	524234.290
341	459424.808	524224.945
342	459427.801	524209.609
343	459430.419	524209.056
344	459431.249	524204.845
350	459430.093	524202.822
351	459422.758	524174.530
208	459420.153	524146.430
253	459417.180	524138.419
249	459410.525	524119.660
1	459409.128	524119.021
2	459363.462	524193.714
3	459355.953	524192.886
345	459356.793	524137.340
346	459355.139	524136.813
38	459353.624	524136.297
9	459350.060	524231.510
347	459350.491	524233.797
348	459350.531	524232.936

Profil transversal existent B-B' sc.1/200

Profil transversal existent C-C' sc.1/200

Name	Signature
Sef proiect: urb. Dan Simion	
Proiectat: urb. Ana-Gabriela Zanf	
urb. Victor Dumitru	
Desenat: urb. Victor Dumitru	

S.C. URBAN WISE S.R.L.

Nume proiect: "Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Adresa proiect: sat. Poiana, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, zona situată la est de nr. cad. 103936, teren situat la est de nr. cad. 103936

Proiect nr.: 169 / 2023

Scara: 1:500

Beneficiar: GRAFA OCTAVIAN

Faza: PUZ

Data: OCTOMBRIE 2023

Numa planșa: Concept propus

Planșa nr.: U 04

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

11160000968929708004469810000012075 56

Plata prezentei prin scanarea codului de bare, se poate efectua doar la terminalele BRD si terminalele StartPay

Sediul: **MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI**
C.I.F: **RO23308833**
Capital social: **76.201.910**
Punct de lucru: **Brasov**
Adresa: **Str. Bisericii Romane nr. 107 A, Brasov**
Tel: **021-9376**
Fax: **0213011819**
IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**
Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**
IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**
Trezoreria: disponibil numai pentru institutiile publice.

OCTAVIAN GRAPA
Strada:PRINCIPALA, nr.119, loc:POIANA MARULUI
CodP:507160
Judetul: **Brasov**
Cod client: **600009689297**
Cont contr:**2003844550**
Nr.ord.reg.com./an:
C.I.F.:
Contul:
Banca:

NOTA DE PLATA nr. 800446981 / Data 23.10.2024

Detalii necesare platii **Numar document:** 800446981 **Cod client:** 600009689297 **Total plata: 1.207,55 lei (cu T.V.A.)**	**Data document:** 23.10.2024 Tip serviciu: Aviz principiu	**Notificare:** 000320306917 Adresa Loc Amplasament: Loc. POIANA MARULUI Str. PRINCIPALA Nr. CF 103936 Bl. Et. Ap.

Urmare cererii dumneavoasta nr. 000320306917/23.10.2024, prin care solicitati emiterea de **Aviz principiu complex (limita maxima)**, va transmitem nota de plata aferenta serviciului solicitat.

Modalitati de plata:

- **ONLINE** pe site-ul www.distrigaz-sud-retele.ro, in sectiunea Plata online ;
- Prin **virament bancar** in urmatoarele conturi:

- RO44BRDE450SV39876854500, deschis la BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE S.A;
- RO51TREZ7005069XXX002060, deschis la Dir. De Trezorerie si Ctb Publica a Municipiului Bucuresti (disponibil numai pentru institutiile publice);

Va rugam sa indicati codul de client si numarul documentului din sectiunea #Detalii necesareplatii#.
Datele DISTRIGAZ SUD RETELE SRL sunt: CUI RO23308833, J40/2728/2008.

- La **terminalele BRD** (numerar/card) prin scanarea codului de bare;
- La **terminalele StartPay** din reteaua nationala a partenerului nostru (numerar) prin scanarea codului de bare.

Pe aceasta cale va informam ca, numai dupa achitarea tarifului vom continua procesul de emitere a avizului solicitat.
In cazul in care in termen de maxim 30 zile de la data emiterii notei de plata nu achitati tariful si nu prezentati dovada de plata, cererea se anuleaza.

Emitent
PELTEA CLAUDIA OANA

Prezenta nota de plata este informativa, aceasta neconstituind factura in sensul legislatiei fiscale.

C2 - INTERN

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. 49/A/15.01.2025

Beneficiar
GRAPA OCTAVIAN
Com. POIANA MARULUI, Str.FARA STRADA nr. 119
Punct de lucru:
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE VACANTA
Com. POIANA MARULUI, Str.FARA STRADA nr. FN
Evaluator:
Dr.Anca Muntean - nr.13/2025

Descriere și funcționare proiect:
Elaborare PUZ –Construire case vacanta. Certificat urbanism nr. 14/19.02.2024.
Teren cu suprafata totala: 7483 mp, extravilan. 2 loturi: 2000mp si 5064.9mp.
Lot 1: 2000mp, 1 casa vacanta-120mp, 2 anexe gopodaresti (2x 40mp). POT =10%, CUT=0.16, zona verde-1531mp
Lot 2:5064mp- 3 case de vacanta-2x110mp, 1x65mp. POT=5%,CUT=0.1, zona verde- 4159.90 mp
Locuinte propuse: regim inaltime: S/D+P+1/M.
Racord apa: put forat care vor aproviziona cele doua loturi. Eliminarea apelor menajere: bazin vidanjabil (Aviz SGA nr. 243/17.12.2024)

Obligativități:
Amplasamentul:
1.Se va efectua pe un teren sigur si salubru care sa asigure atat protectia populatiei fata de producerea unor fenomene naturale ca alunecari de teren,inundatii, avalanse cat si fata de poluarea antropica cu compusi chimici, radiatii si/sau contaminanti biologici
2.Va respecta normele igienico-sanitare privitoare la: separarea functiunilor, dotarile tehnico-edilitare (solutii avizate), zonele de protectie sanitara cu regim sever ale conductelor retelei de aductiune/ distributie a apei potabile si raporturile pe verticala si orizontala fata de conductele de canalizare conform HG 930/2005, respectarea zonelor de protectie sanitara pentru zonele protejate/locuinte cu pozitionarea obiectivelor generatoare de nocivitati la min.15m fata de ferestrele locuintelor, asigurarea spatiilor de joaca pentru copii, asigurarea spatiilor pentru gararea si parcarea autovehiculelor la distanta de minim 5m de de ferestrele camerelor de locuit, amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere, respectarea parametrilor sanitari care privesc proiectarea si executia locuintelor (suprafete , inaltimi, iluminat natural, ventilatie naturala), precum si insorirea necesara atat a locuintelor proiectate cat si a celor invecinate existente (dupa caz).

Legislație:
L: 95/2006; Ord.MS: 119/2014 cu modificarile si completarile ulterioare, Ord. M.S.1030/2009 cu modificarile si completarile ulterioare,

Director Executiv
Ing. Ancuța - Ofelia Blănaru

MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV

Muzeul Județean de Istorie Brașov
Str. Nicolae Bălcescu nr. 67, Brașov
Telefon / Fax: 0268/472950
Mail: office@brasovistorie.ro
www.brasovistorie.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV
INTRARE / IEȘIRE Nr. 475
Ziua 29 Luna 05 Anul 2025

Către: Grapă Octavian

Referitor: solicitarea nr. 250/27.01.2025 privind emitere punct de vedere despre existența cercetărilor arheologice în terenul în Cartea Funciară a UAT Poiana Mărului, la nr. cadastral 103936

Prin prezenta vă confirmăm că nu deținem informații despre realizarea de cercetări arheologice în terenul înscris în Cartea Funciară a UAT Poiana Mărului, la nr. cadastral 103936. De asemenea, precizăm că terenul nu se afla în perimetrul sau în aria de protecție legală a vreunui sit arheologic, conform Anexei 1.

În cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice vă atenționăm că trebuie să anunțați autoritățile locale și lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către arheologi.

Anexăm prezentei și *Referatul de analiză a solicitării nr. 250/27.01.2025*, întocmit de arheologul debutant Barbu Andrei Daniel și verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu și înregistrat la muzeu cu numărul 1222/22.05.2025.

Cu aleasă prețuire,
Manager,
Nicolae Dorin Pepene

ROMÂNIA MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

Arheolog,
Savu Lucica Olga

Aprobat,
Manager
Nicolae Dorin Popescu

MUZEUL JUDEȚEAN CERNOVICI
INTRARE Nr. 1222
IEȘIRE
Ziua 22 Luna 03 Anul 2025

Referat de analiză a solicitării nr. 250/27.01.2025

- **Denumire:** *Elaborare PUZ – Construire case de vacanță, loc. Poiana Mărului, jud. Brașov, nr. cadastrale 103936*
- **Beneficiar:** Grapă Octavian
- **Justificare:** completarea documentației prin care se solicită eliberarea avizului specific de la Direcția Județeană pentru Cultură Brașov
- **Date de contact:** Gleveșanu Viorel; tel: 0762958892; e-mail: bellagio@bellagio.ro
- **Detalii asupra terenului vizat:**
  - **Localitate:** extravilan UAT Poiana Mărului
  - Nr. Cadastrale: 103936
  - Suprafața totală: 7483mp
- Urmare a studierii documentației și a literaturii cu specific arheologic referitoare la arealul vizat primite pot fi emise următoarele **concluzii:**
  - Terenul se află în comuna Poiana Mărului, la nord de sat, într-o zonă înaltă, deluroasă, aflată în dezvoltare. Se află la cca 43km distanță de sediul MJ Brașov, așa cum reiese din *Anexa 2* și cca. 5km de primăria comunei Poiana Mărului.
  - Nu există informații despre realizarea vreunei cercetări arheologice pe terenul studiat.
  - În acest areal au fost realizate de-a lungul timpului un număr redus de evaluări arheologice de teren intruzive, inclusiv în teritoriul localităților vecine, însă în nici unul dintre cazuri nu a fost evidențiată prezența vestigiilor cu caracter arheologic (*Anexa 1*).
  - Terenul studiat nu se află în perimetrul sau în aria de protecție legală a vreunui sit arheologic.
  - Nici cu ocazia verificării de suprafață a terenului nu au fost identificate materiale arheologice ori altfel de urme antropice care să necesite verificări suplimentare intruzive (*Anexa 3*).
  - Distanța dintre teren și zonele cu potențial arheologic este indicată în aceeași *Anexă 1*.
  - Trebuie făcută mențiunea că, în cazul în care, cu prilejul săpării fundațiilor vor fi descoperite vestigii arheologice să fie anunțate autoritățile locale iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

Nr. Crt.		Nr. ore	Nr. specialiști
1.	Studiere documentație	3	1
2.	Studierea literaturii de specialitate	6	1
3.	Verificarea neintruzivă a terenului (priegheză)	2	1
4.	Redactare Punct de vedere și documentație aferentă	3	1

Propunere:
Întocmirea unei *Adrese* care să fie trimisă simultan solicitantului prin care să fie clarificată situația.

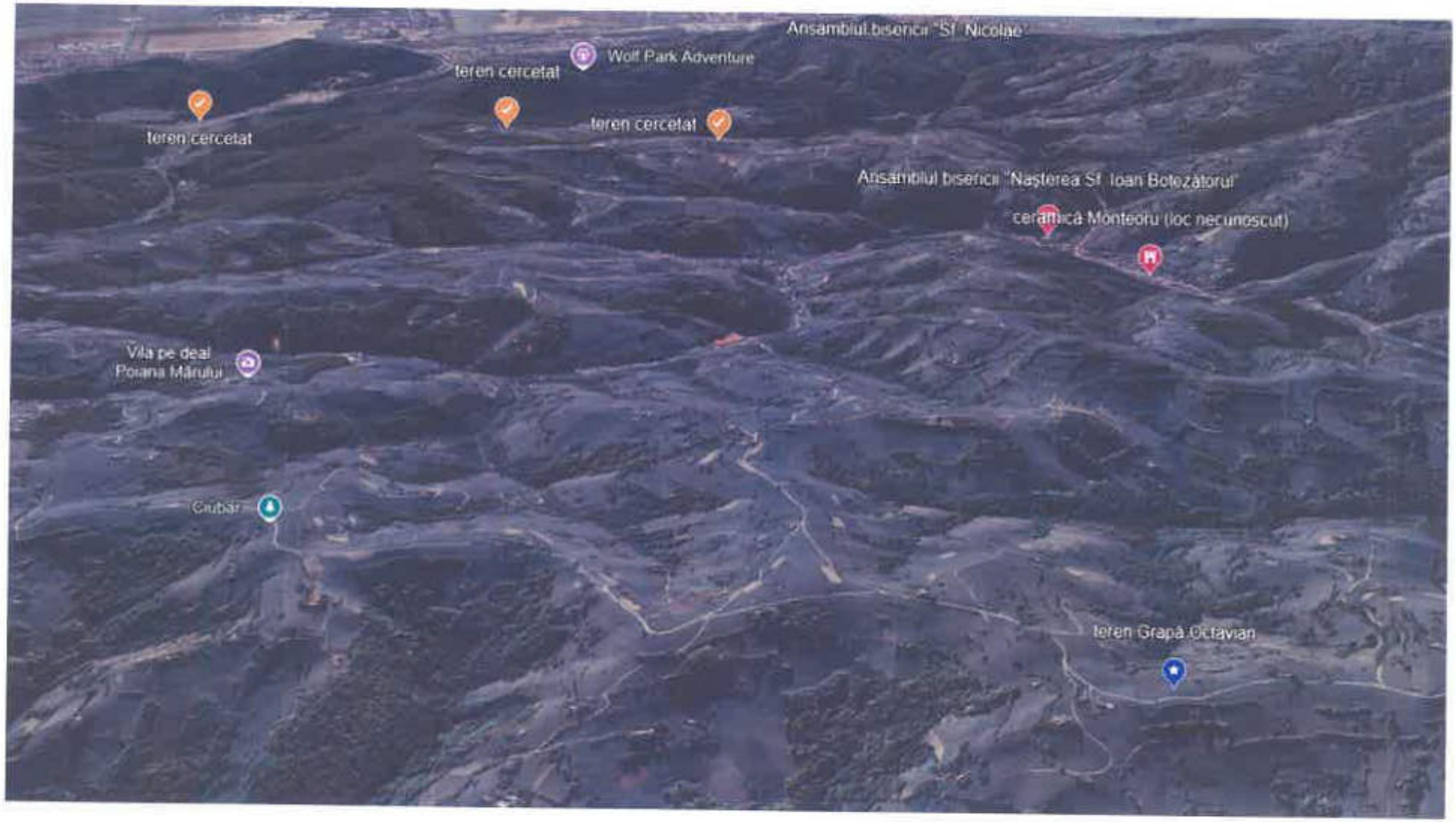
Întocmit,
Barbu Andrei Daniel
Arheolog - Cod AM-D-1207

Verificat,
Savu Lucica Olga
Arheolog - Cod AM-S-488

Anexa 1/a-c: Relația dintre potențialul arheologic al zonei Poiana Mărului și terenul studiat

a

teren Grapă Octavian


Ansamblul bisericii "Sf. Nicolae"
Wolf Park Adventure
teren cercetat
teren cercetat
teren cercetat
Ansamblul bisericii "Nașterea Sf. Ioan Botezătorul"
ceramica Monteoru (loc necunoscut)
Vila pe deal
Poiana Mărului
Grubar
teren Grapa Octavian

Anexa 2

Serviciu (Strada Nicolae Bălcescu 47)

45.6341227, 25.3085134

Adaugă o destinație

Plecare acum

Opțiuni

Trimite indicații de oelantare pe HMD Global Nokia G60 5G

Copiază linkul

prin DN73A — 55 min
49 min fără trafic — 42,7 km

Detalii

prin DN73/E574 și DN73A — 1 h
49 min fără trafic — 37,3 km

Explorează 45.6341227, 25.3085134

Restaurante · Hoteluri · Benzinării · Locuri cu oferte · Mai multe

Анеха 3

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad. 103936.

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

1.1 Memoriu General – 14 pag.

1.2 Regulament Local de Urbanism – 11 pag.

B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Poiana Mărului – U01

2.2 Incadrare in zona – U02

2.3 Situatie existenta – U03

2.4 Reglementari urbanistice – U04

2.5 Regim juridic – U05

2.6 Ilustrare urbanistica – U06

2.7 Reglementare retele edilitare – U07

COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect: urb. Dan Simion

Proiectat: urb. Ana- Gabriela Zarif

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

Amplasament: Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936

Suprafata teren: 7.483 mp

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Proiectant: S.C. URBAN WISE S.R.L.

Proiect Nr. : 909/2023

Data: iunie 2025

1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 emis de Primaria Comunei Poiana Marului , Judetul Brasov, care servește la reglementarea obiectului de investitie „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA", pe terenul din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936.
Potrivit Actului Notarial cu nr. 735 din 12.07.2023 încheiat de notar public S.S. Bălău Ioan Marian imobilul in suprafață totală de 7.483 mp este proprietate privată a domnului GRAPĂ OCTAVIAN.

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse în zonă

Investitia se propune a se realiza intr-o zona din extravilanul localitatii, care se invecineaza cu alte zone destinate locuirii, a caselor de vacanță sau serviciilor turistice-pensiuni.
Metoda de construire și amplasare a construcțiilor in aceasta zona de extravilan este una risipita, tipic zonei montane. Intrucat exista atat un context de locuire și case de vacanță in zona interventiei, propunerea se integrează cu usurință, făcând astfel parte din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat. Prin prezenta documentație, se contribuie în mod pozitiv la dezvoltarea economică si socială a zonei.

Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii

Costurile pentru investitia propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat în ceea ce privește zona destinată locuirii și funcțiunilor complementare- servicii de turism. In ceea ce priveste costurile destinate realizarii retelelor edilitare, investitia o sa fie tot in proportie de 100 % din fondurile investitorului.

Prin sistematizarea drumului de acces cu nr. cad.: 102726, se prevede cedarea a 418,1 mp privati domeniului public. Largirea drumului de acces cu nr. cad.: 102726 este prevazuta pentru momentul in care vor exista fonduri din banii primariei pentru modernizarea drumului de acces.

1.4 Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.Z.:

- P.U.G. Poiana Marului;
- Studiu topografic executat de Băia Nicolae vizat OCPI;
- Studiul geotehnic întocmit de dipl. Geolog Soare Vlad Tudor;
- Referat de analiză nr. 250/ 27.01.2025 întocmit de arheologul debutant Barbu Andrei Daniel și verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu înregistrat la muzeu cu nr. 1222/22.05.2025;
- Studiu pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate întocmit de inginer George Zăgreanu.

2 Situaţia existentă

2.1 Încadrare în teritoriu şi localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față si vecinătățile acestuia. Terenul este situat in Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936. Conform PUG Poiana Mărului, imobilul teren este situat in extravilan si conform Extrasului de carte funciara terenul intra in categoria teren arabil.

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. are o suprafață totală de 7.483 mp conform masuratorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, GRAPĂ OCTAVIAN este proprietarul terenului situat la adresa Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N– drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 91,59 m;
- la N-E- proprietate privată neidenfiticată cu nr. cad. pe o lungime însumată de 37,87 m;
- la E- proprietate privată neidentificată cu nr. cad., cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime de 26,9 m;
- la S-E- drum de pământ neidentificat cu nr.cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103603 pe o lungime de 68,91 m;
- la S-V- proprietate privată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 37,53 m;
- la V- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime însumată de 54,28 m;

2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

Casele de vacanță vor pastra caracteristicile specificului local atat prin amprenta la sol și suprafata construita desfășurată a cladirilor, cat si prin volumetrie, conform Ghidului de arhitectura pentru incadrarea in specificul local

din mediul rural - Zona Bran (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.) în vederea integrării coerente a obiectelor de arhitectură în comuna Poiana Mărului.

Condiţii climatice

Clima este temperat-continentală, cu influențe excesive uneori pe perioadă anotimpului rece și cu precădere în luna ianuarie. Media multianuală a precipitațiilor se situează în jurul valorii de 600 de mm, iar temperatura medie multianuală este de aproximativ 8 grade Celsius.

Precipitaţii

Regimul precipitațiilor este unul deficitar pe timpul iernii în cazul în care masele de aer umede sosesc dinspre sud și Munții Bucegi și Munții Bârsei blochează o mare parte din precipitații.

2.3 Circulaţia

Accesul carosabil si cel pietonal se realizeaza din partea de nord a terenului prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 care dispune de un profil transversal variabil cu gabaritul cuprins între 3,43 m și 3, 88 m.

2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuata la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Riscul geotehnic

Factori avuti in vedere	Incadrarea	Puncte
1. Conditii de teren	Terenuri bune	2
2. Apa subterana	Fara epuismente	1
3. Clasa de importanta a constructiei	Redusa	2
4. Vecinatati	Fara riscuri	1
5. Zona seismica	a_g = 0,20	2
Risc geotehnic	**redus**	**8**

Adâncimea de îngheţ

Potrivit STAS 6054/77, în zona de studiu adâncimea de îngheț măsoară 1 m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismică

Conform ''Cod de proiectare seismica –Partea I Prevederi pentru cladiri'', indicativ P100-1/2013, se va lua in consideratie :

- acceleratia terenului pentru proiectare ag=0,20g.
- perioada de control (colt)Tc=0,7 s.

Condiții de fundare

Având în vedere litologia terenului se recomandă următoarele presiuni convenționale de calcul:

Adancime	Formatiune	Pconv
1.10 m	Nisip prafos galben/ Nisip prafos galben cu fragmente calcaroase	≤350 kpa

Se recomandă fundarea directă sub adâncimea de îngheț în stratul de nisip prafos galben/ nisip prafos galben cu fragmente calcaroase.

Se vor respecta următoarele relații:

- la incarcari centrice

- Pef ≤ Pconv
- P'ef max ≤ 1,2 Pconv

- la incarcari cu excentricitate dupa o singura directie

- Pef ≤ 1,2 Pconv in gruparea fundamentala;
- P'ef max ≤ 1,4 Pconv in gruparea speciala;

- la incarcari dupa ambele directii

- Pef ≤ 1,4 Pconv in gruparea fundamentala;
- P'ef max ≤ 1,6 Pconv in gruparea speciala;

Conform NP 112-14, valoarea de baza a presiunii conventionale corespunde fundatiilor avand latimea talpii B=1,00 m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat Df=2,00 m. Pentru alte adancimi si latimi de fundare se vor aplica corectii conform NP 112-14.

Tinand cont ca suprafata studiata se afla pe varful colinelor din Poiana Marului, nu exista vecinatati care sa influenteze negativ viitoarea investitie.

Amplasamentul viitorului imobil este în perfect echilibru litostatic, declanșarea fenomenelor distructive din categoria – alunecări, prăbușiri, curgeri fiind exclusă dacă se respectă condițiile de bune practici menționate.

2.5 Echipare edilitara

Alimentarea cu apă potabilă

Conform Avizului nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețele publice cu alimentare cu apă .

Conform documentației tehnice pentru obținerea avizului de gospodărire al apelor și Avizului de Gospodărire al Apelor nr. 243/17.12.2024 emis de Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Olt, pentru alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor care vor fi edificate pe cele două loturi, în urma studiului hidrologic care va fi întocmit pentru etapa următoare de proiectare, se propune realizarea unui foraj.

Având în vedere amplasarea construcțiilor și condițiile topografice ale terneulu studiat, forajul va fi amplasat în colțul de nord-vest al incintei, astfel încât consumatorii să poată fi alimentați gravitațional.

Forajul va fi echipat cu o pompă submersibilă ale cărei caracteristici se vor stabili în funcție de adâncimea acviferului și de debitul necesar satisfacerii tuturor consumatorilor de pe amplasamentul care a generat P.U.Z.
Din cabina subterană a forajului, o aducțiune principală realizată din conducte din PEID De 90 mm cu lungimea de circa 45 m pozată în zona verde, va alimenta atât casa de vacanță C1 din cadrul lotului 1 cât și rețeaua de distrubuție secundară către lotul 2 (eventual și anexele).
Rețeaua secundară va fi realizată din conducte din PEID De 50 mm cu lungimea de circa 23.73 m și va fi pozată pe drumul de incintă al lotului 2.
Din rețelele menționate, prin intermediul unor conducte de branșament din PEID De 32 mm cu lungimea totală de circa 52 m, for fi alimentate toate cele patru case de vacanță prevăzute prin P.U.Z.
Lungimea totală a rețelei de alimentare cu apă potabilă aferentă amplasamentului studiat va fi de 120.73 m.
Cheltuielile aferente studiului hidrogeologic, proiectului de execuție a forajului, construcției acestuia precum și a rețelei de distribuție vor cadea în sarcina exclusivă a investitorilor.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului cu nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare.
Având în vedere propunerea prezentului P.U.Z. de împărțire a terenului în două loturi și configurația topografică a amplasementului se propun două sisteme de colectare a apelor uzate menajere.
Lotul 1 – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil. Mai precis, evacuarea apelor uzate provenite de la casa de vacanță C1 și eventual de la anexe se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de aproximativ 18 m care se va descărca în bazinul de stocare BV1. Bazinul va fi realizat din beton, etanș, vidanjabil, acoperit de un strat de pământ vegetal însămânțat cu gazon și se va amplasa în zona verde din vestul accesului pe lotul 1.
Lotul 2 – Evacuarea apelor uzate provenite de la cele trei case de vacanta se va face in interiorul acestora cu conducte avand diametre cuprinse intre 40 si 100 mm pana in reteaua exterioara de incinta, alcatuita din conducte din PVC-KG Dn 110 mm.
Tinand cont de declivitatea importanta a terenului apartinand lotului 2, se propune adoptarea unei retele de canalizare ape uzate menajere de incinta in doua trepte, prin inercalarea a doua statii de pompare astfel :

- De la constructia C3 amplasata la cota 875,00 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 5 m, in statia de pompare SP1 cu un volum util de 2,4 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 1,5 l/s la o inaltime de pompare de 6 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca.12 m pana in caminul menajer CM.
- De la constructia C2 amplasata la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 23.5 m, in caminul menajer CM mentionat mai sus.

Din acesta, prin intermediul unui colector de canalizare din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 23 m, apele uzate sunt descarcate gravitational in statia de pompare

SP2 cu un volum util de 4,8 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 3,0 l/s la o inaltime de pompare de 8 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 9 m pana in bazinul de stocare BV2. Bazinul va fi realizat din beton, etans, vidanjabil, amplasat in zona verde din zona coltului de nord al lotului 2.

Va fi o constructie ingropata avand dimensiunile interioare de 3,50 x 2,60 x 1,50 m cu un volum util de 12 mc care va fi executata cu peretii, pardoseala si planseul din beton armat cu grosimea de 20 cm. Suprafetele interioare ale pardoselii, peretilor si tavanului vor fi izolate cu tencuiala hidrofuga iar suprafetele exterioare cu o membrana bituminoasa bistrat. Bazinul va fi acoperit cu un strat de pamant vegetal insamantat cu gazon.

Accesul pentru vidanjare, inspectie si reparatii se va face printr-un gol cu dimensiunile de 80 x 80 cm practicat in planseu, care va fi prevazut cu un capac metalic.

Bazinul va trebui vidanjat aproximativ o data la doua saptamani, tinand cont de volumul mediu de ape uzate evacuate.

De la constructia C4 amplasata la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 11 m, in bazinul vidanjabil BV2 mentionat mai sus.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale conventional curate, provenite de pe acoperisurile constructiilor, colectate prin jghiaburi si burlane, vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale din zona circulațiilor auto, pietonale și parcaje interioare se va realiza pe zonele verzi adiacente.

Apărarea împotriva inundațiilor

Conform hărților de hazard și risc la inundații, actualizate în cel de-al doilea Ciclu de implemnetare a Directivei Inudații 2007/60/CE, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.

Alte lucrari impuse pentru protecţia factorilor de mediu

Se vor amenaja spații speciale pentru colectare selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

Amplasamentul nu se afla in zonele de protectie sanitara sau a perimetrelor de protectie hidrogeologica ale unor captari de apa subterana, inventariate.

Alimentare cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr.7010241013792 din 19.05.2025 în zona din care face parte terenul care a generat P.U.Z. există rețea electrică de distribuție a energiei electrice de Medie tensiune|joasă tensiune.

Utilizarea amplasamentului propus se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA 20 kV.

Rețeaua Electrică – LEA 20 kV

Potrivit Planului Topografic recepționat de OCPI Brașov, în partea nordică a terenului care a generat PUZ există o rețea de electricitate de tip LEA 20 kV, iar potrivit Ordinului ANRE mr. 4/2007, modificat prin Ordinul nr. 49 din 20.11.2007, Capitoul V privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, art. 18, pct. 2, pentru rețele LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV se impune o zonă de protecție și de siguranță de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax).

Prin studiul de coexistenta nr. 145/2025 intocmit de SC BLUEL SRL s-a redus culoarul pana la 7 m stanga-dreapta din ax.

Astfel, zona edificabila a terenului rezultata la sud de zona de protecție și de siguranță LEA 20 kV se afla la o distanta variabila fata de aliniamentul nou propus în urma reglementării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726, mai exact intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 6,25 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

Se vor respecta distantele de vecinatate fata de liniile electrice aflate in zona conform normativelor in vigoare: Ordinul ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/02/00, NTE007/08/00, SR8591/97 si legea Energiei Electrice nr.123/2012.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizuliu favorabil PUZ emis de Distrigaz Sud Rețele în zona din care face parte investiția propusă nu există rețea de distrubuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), iar lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea si îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanți in cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Tinand cond de tendinta continuă de dezoltare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire individuală, case de vacanță și funcțiuni complementare, realizarea investiției propuse „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA” se incadreaza in specificul zonei de studiu.

Muzeul Județean de Istorie Brașov

Conform referatului de analiză a solicitării cu nr. 250/ 27.01.2025 întocmit de arheologul debutand Barbu Andrei Daniel și verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu și înregistrat la muzeu cu numărul 1222/22.05.2025 terenul care a generat prezenta documentație nu se află în perimetrul sau în aria de protecție legală a vreunui sit arheologic.

Conform referatului și a anexei acestuia si a literaturii cu specific arheologic s-au emis urmatoarele concluzii:

- Terenul se află în Poiana Mărului, la nord de sat, într-o zonă înaltă, deluroasă, aflată în dezvoltare, la o distanță de aproximativv 43 km de sediu Muzeului Județean Brașov și 5 km de primăria comunei Poiana Mărului.
- În arealul din care face parte limita P.U.Z. de-a lungul timpului au fost realizate un număr redus de evaluări arheologice de teren intruzive, inclusiv în teritoriul localităților vecine, însă în nici unul dintre cazuri nu a fost evidențiată prezența vestigiilor cu caracter arheologic.
- Totodată, nici prin verificarea de suprafață a terenului nu au fost identificate materiale arheologice ori altfel de urme antropice care să necesite verificări suplimentare intruzive.

Cu toate acestea, în cazul în care, cu prilejul săpării fundațiilor vor fi descoperite vestigii arheologice va fi necesar ca autoritățile locale să fie anunțate, iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

Conform studiului pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate, terenul agricol (arabil) studiat cu nr. cad. 103936, suprafață de 7.483 mp, situat în extravilanul comunei Poiana Mărului, Județul Brașov, pe care se propune prezenta investiție de tip P.U.Z. cu privire la construire case de vacanță, se încadrează **în clasa a-V-a de calitate pentru arabil.**

Calitatea a-V-a pentru arabil – din punct de vedere agrochimic (valori la suprafața solului), solul este cu reacție puternic acidă, cu asigurare în humus foarte mare, cu asigurare în azot mare, cu asigurare în fosfor mobil mică și asigurare în potasiu mobil mică.

3.2 Prevederi ale documentaţiilor de urbanism in vigoare

Conform PUG Poiana Marului, imobilul teren se incadreaza in extravilan, iar conform extrasului de carte funciară terenul este considerat ''arabil''.

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Domnul GRAPĂ OCTAVIAN solicită introducerea în intravilan și reglementarea imobilului cu suprafața totală de 7.483 mp în vederea efectuarii investitei „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA" care sa raspunda actualelor cerinte de dezvoltare a zonei.

Imobilul identificat cu nr. cad.: 103936 în suprafață totală de 7.483 mp se parcelează în două loturi după cum urmează:

Lotul 1 care dispune de o suprafață de 2.000 mp are următoarele vecinătăți:

- la N– drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 53,05 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 8,84 m;

- la V- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime însumată de 54,28 m;
- la E- lotul 2, - limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;

Lotul 2 care dispune de o suprafață de 5.064,9 mp are următoarele vecinătăți:

- la N- drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 42,2 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 28,69 m; proprietate privată identificată cu nr. cad.: 103603 pe o lungime însumată de 68,91 m;
- la V- lotul 1,– limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;
- la E- proprietate privată neidenfiticată cu nr. cad., cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime însumată de 64,77 m; drum de pământ neidentificat cu nr.cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;

Reglementarea celor două loturi propuse:

1. Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:
    - O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
    - Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;
2. Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:
    - O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
    - Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Alinierea propusă a construcțiilor față de noul aliniament rezultat în urma modernizării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 variază intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 6,25 m în partea nord-vestică pentru lotul 2, respectând zona de protecție și siguranță aferentă rețelei electrice LEA 20 kV.

Circulații si accese:

Accesul carosabil si cel pietonal se realizeaza din partea nordica prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.

Drumul de acces identificat cu nr. cad. 102726 dispune în prezent un profil transversal variabil cuprins între 3,43 m și 3,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 8 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu o bandă pe sensul de mers de 3,5 m fiecare și un trotuar de 1 m lățime situat pe latura sudică a părții carosabile, spre terenul care a generat P.U.Z. Modernizarea drumului de acces prevede o zonă destinată manevrelor de întoarcere pentru autovehicule, mașini de trafic greu și autospeciale de urgență, cu o suprafață de 92,66 mp., conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.11.1 - ,,Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu'',''drumurile cu o lungime de maximum 100 m vor dispune de minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt''.

Suprafața de teren propusă spre cedare în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad: 102726 este de 418,1 mp rezultând o suprafața de teren rămasă destinată caselor de vacanță de 7.064,9 mp.

Accesul carosabil si cel pietonal pe loturile propuse se realizeaza din latura nordică prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.

- În cadrul lotului 1, accesul carosabil și cel pietonal se reglementează conform: H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **,,Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu''** ,,pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m.
  Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 22,18 m și de o declivitate de 5,24% (3°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească casa de vacanță propusa și cele două anexe, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura vestică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 94,32 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

- În cadrul lotului 2, se propune un drum cu o lungime totală de 45,62 m care se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **,,Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu''** ,,pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere''.
  Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 45,62 m și o declivitate de 3,16% (1,81°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

Conform normativului privind securitatea la incediu a construcțiilor din 2022 art. 2.6.1 cele două loturi reglementate prin PUZ se pot accesa și traversa cu mașini de trafic greu sau autovehicule speciale de urgenta, iar potrivit H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.12 – ,,Toate categoriile de construcții'' drumurile de acces sunt dimensionate în conformitate cu normele pentru trafic greu și permit intervenții în caz de incendiu.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea si parcarea autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, conform. H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 5,pct. 5.11 astfel:

Pentru **lotul 1** se vor asigura 2 locuri de parcare casei de vacanță propuse.

Pentru **lotul 2** se vor asigura 2 locuri de parcare/ casă de vacanță propusă și un loc de parcare destinat vizitatorilor rezultând un număr total de 7 locuri de parcare.

Amplasarea cladirii fata de aliniament

Retragerea minimă față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) este generata de linia de protectie a retelei electrice existente pe teren LEA 20 KV si astfel, aceasta variaza intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 6,25 m în partea nord-vestică pentru lotul 2..

Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru lotul 1:

- Distanța minimă dintre o casă de vacanță și o anexă amplasate pe același lot va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai puţin de 4 m.
- Distanța minimă dintre două anexe amplasate pe același lot va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai puţin de 10 m.

  Poziționarea casei de vacanță pe lotul 1 va ține cont de culoarul de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

Pentru lotul 2:

- Distanța minimă dintre două case de vacanță amplasate pe același lot va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai puţin de 10 m.

  Poziționarea celor trei case de vacanță pe lotul 2 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

Indici si indicatori urbanistici propuși:

S teren reglementat = 7.483 mp

S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726 = 418,1 mp

S teren destinat locuirii în urma suprafeței cedate în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726 = 7.064,9 mp

Pentru lotul 1:

S lot 1 = 2.000 mp P.O.T. max.= 10% C.U.T. max. = 0,16

RH max. casă de vacanță= S/D+P+1/M (H max cornișă= 8 m, H max coamă= 10 m)

RH max. anexe= P (H max cornișă= 4 m, H max coamă= 6 m)

SC max. = 200 mp (o casă de vacanță cu suprafața de 120 m și două anexe cu suprafața de 40 mp fiecare)

SCD max. = 320 mp

S verde la sol – min. 30% = 600 mp

Pentru lotul 2:

S lot 2 = 5.064,9 mp P.O.T. max.= 5% C.U.T. max. = 0,1

RH max. case de vacanță= P+1/M (H max cornișă= 8 m, H max coamă= 10 m)

SC max. = 240 mp (O casă de vacanță cu suprafața de 110 m și două case de vacanță cu suprafața de 65 mp fiecare)

SCD max. = 480 mp

S circulații pietonale = 310,861 mp

S circulații carosabile (drum de acces = 159,92 mp; zona pentru întoarcere auto = 92,57 mp; Supralărgirea pentru depășire auto = 26,01 mp; Locuri de parcare = 91,753 mp;) = 370,253 mp

S verde la sol – min. 30% = 1.519,47 mp

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG Poiana Marului	PROPUS	
Functiune	Arabil	Fânețe cu arabil intercalat Extravilan	Case de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1	418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90	7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m) Anexe - P (H max. cornișă = 4 m, H max. coamă = 6 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare;		200	200	mp
SCD max.		320	320	mp
S verde la sol			min. 30% = 600	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanță - P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare;		240	240	mp
SCD max.		480	480	mp
S verde la sol			min. 30% = 1.519,47	mp

Data, iunie 2025

Proiectant General

S.C. URBAN WISE S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

Intocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

PLAN URBANISTIC ZONAL

„PROMOVARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. Cad.: 102726, teren identificat cu nr. Cad.: 103936

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „PROMOVARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”
Amplasament:	Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Suprafata teren reglementat:	7.483 mp
Beneficiar:	GRAPĂ OCTAVIAN
Proiectant:	S.C. URBAN WISE S.R.L.
Proiect Nr. :	909/2023
Data:	februarie 2025

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Functiunea predominanta: Locuire individuală și funcțiuni complementare

SECŢIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale amplasate în regim izolat cu SC max. permis de 120 mp/ construcție;
- case de vacanță amplasate în regim izolat cu SC max. permis de 120 mp/ construcție;
- anexe (bucătării de vară, magazii, foișoare, garaje, piscine, sere) a căror suprafață construită să nu depășească 80 mp;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, specii specifice zonei;
- spaţii libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;
-

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- constructii, dotari, instalatii anexe cu functiune industriala, agricola sau agroindustriala, specializare si care prin suprafata, circulatii, nu au elemente comune cu zona de locuit si pot contribui la afectarea mediului urban ambiant prin degajare de noxe.;
- locuințe înșiruite sau cuplate;
- piste karting, motocros, standuri de tir cu arma si in general orice activitate producatoare de zgomot.
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, etc care pot duce la degradarea solului si peisajului
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- depozite sau antrepozite comerciale
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere si spalatorie auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- oonstrucții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la Utilizări permise/ Utilizări permise cu condiționări;

SECŢIUNEA II - CONDIŢII DE AMPLASARE. ECHIPARE ŞI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

Imobilul identificat cu nr. cad.: 103936 în suprafață totală de 7.483 mp se parcelează în două loturi după cum urmează:

Lotul 1 care dispune de o suprafață de 2.000 mp are următoarele vecinătăți:

- la N– drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 53,05 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 8,84 m;
- la V- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime însumată de 54,28 m;
- la E- lotul 2, - limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;

Lotul 2 care dispune de o suprafață de 5.064,9 mp are următoarele vecinătăți:

- la N- drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 42,2 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 28,69 m; proprietate privată identificată cu nr. cad.: 103603 pe o lungime însumată de 68,91 m;
- la V- lotul 1,– limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;
- la E- proprietate privată neidenfiticată cu nr. cad., cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime însumată de 64,77 m; drum de pământ neidentificat cu nr.cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- Retragerea minimă față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) este generata de linia de protectie a retelei electrice existente pe teren LEA 20 KV care prin studiul de coexistenta s-a redus la 7 m stanga-dreapta

din axul acesteia. aceasta variaza intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 6,25 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Retragerea clădirilor faţă de limitele laterale ale loturilor va fi la o distanţă cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornişă (masurata de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai putin de 3 m;
- Retragerea clădirilor faţă de limita posterioară a loturilor va fi la o distanţă cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornişă (masurata de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai putin de 5 m;
- Conform studiului geotehnic nu exista zone cu risc de alunecari de teren si astfel nu se impun zone cu restrictii de construire. Amplasamentul viitorului imobil este în perfect echilibru litostatic, declanșarea fenomenelor distructive din categoria – alunecări, prăbușiri, curgeri fiind exclusă dacă se respectă condițiile de bune practici menționate in studiul geotehnic.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACELAŞI LOT

Conform P.U.Z., cu următoarele condiţionări:

Reglementarea celor două loturi propuse din cadrul terenului identificat cu nr. cad: 102726:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Pentru lotul 1:

- Distanța minimă dintre o casă de vacanță și o anexă amplasate pe același lot va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai puţin de 4 m.
- Distanța minimă dintre două anexe amplasate pe același lot va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai puţin de 10 m. Poziționarea casei de vacanță pe lotul 1 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

Pentru lotul 2:

- Distanța minimă dintre două case de vacanță amplasate pe același lot va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai puţin de 10 m. Poziționarea celor trei case de vacanță pe lotul 2 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Accesul carosabil si pietonal către cele două loturi propuse se realizeaza din partea nordică, prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.
- Drumul de acces identificat cu nr. cad. 102726 dispune în prezent un profil transversal variabil cuprins între 3,43 m și 3,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 8 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu o bandă pe sensul de mers de 3,5 m fiecare și un trotuar de 1 m lățime situat pe latura sudică a părții carosabile, spre terenul care a generat P.U.Z.
- Modernizarea drumului de acces prevede o zonă destinată manevrelor de întoarcere pentru autovehicule, mașini de trafic greu și autospeciale de urgență, cu o suprafață de 92,66 mp., conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.11.1 - ,,Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu'',''drumurile cu o lungime de maximum 100 m vor dispune de minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt''.
- Suprafața de teren propusă spre cedare în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad: 102726 este de 418,1 mp rezultând o suprafața de teren rămasă destinată caselor de vacanță de 7.064,9 mp.
- În cadrul lotului 1, accesul carosabil și cel pietonal se reglementează conform: H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - ,,Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu'' ,,pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m. Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 22,18 m și de o declivitate de 5,24% (3°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească casa de vacanță propusa și cele două anexe, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura vestică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 94,32 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.
- În cadrul lotului 2, se propune un drum cu o lungime totală de 45,62 m care se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - ,,Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu'' ,,pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere''.

  Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 45,62 m și o declivitate de 3,16% (1,81°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o

zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

Conform normativului privind securitatea la incediu a construcțiilor din 2022 art. 2.6.1 cele două loturi reglementate prin PUZ se pot accesa și traversa cu mașini de trafic greu sau autovehicule speciale de urgenta, iar potrivit H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.12 – ,,Toate categoriile de construcții'' drumurile de acces sunt dimensionate în conformitate cu normele pentru trafic greu și permit intervenții în caz de incendiu.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea si parcarea autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, conform. H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 5,pct. 5.11.
- Pentru lotul 1 se vor asigura 2 locuri de parcare casei de vacanță propuse.
- Pentru lotul 2 se vor asigura 2 locuri de parcare/ casă de vacanță propusă și un loc de parcare destinat vizitatorilor rezultând un număr total de 7 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Pentru lotul 1:
- Înălţimea casei de vacanță va fi de maxim S/D+P+1/M niveluri (H max cornișă= 8 m, H max coamă= 10 m)
- Înălţimea anexelor va fi de maxim P (H max cornișă= 4 m, H max coamă= 6 m)
- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;
- Pentru lotul 2:
- Înălţimea caselor de vacanță va fi de maxim P+1/M niveluri (H max cornișă= 8 m, H max coamă= 10 m)
- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafeţe desfăşurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– Se vor pastra caracteristicile specificului în ceea ce privește suprafata construita a cladirilor, conform Ghidului de arhitectura pentru incadrarea in specificul local din mediul rural - Zona Bran (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperișului și învelitorii etc.), în vederea asigurării coerenței fronturilor stradale.
– Aspectul exterior al cladirilor se va integra obligatoriu în particularităţile zonei şi si se va armoniza cu vecinătăţile imediate. Se interzic acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila.

– Se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeți, etc

Materiale permise:

- Se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;
- Se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în concordanță cu specificul zonei
- Volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum şi a tradiţiilor locale, va avea în vedere conformarea construcţiei prin materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisaje exterioare, culorile ansamblului şi ale detaliilor, conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.
- Se vor folosi materiale traditionale precum tigla. Se interzice orice fel de invelitoare care nu se incadreaza in specificul tesutului traditional al comunei Poiana Marului precum tabla. Placarea fatadelor se va realiza folosind materiale naturale si durabile cu conditia armonizarii si inscrierii in peisaj.

Materiale interzise:

- Se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător;
- Este interzisă realizarea imitațiilor de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale pe fațadele clădirilor.

Culori permise:

Se recomanda ca pe langa culorile naturale ale materialelor sa se foloseasca nuante neutre , de pamant sau pastelate, la finisarea fatadelor, specifice tencuielilor si zugravelilor traditionale (pigmenti minerali)

Culori interzise:

Se interzice folosirea culorilor si nuantelor stridente, puternic contrastante atat pentru finisarea fatadelor, cat si pentru tamplariile exterioare.

ARTICOLUL 12 – CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă potabilă

Conform Avizului nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețele publice cu alimentare cu apă .

Conform documentației tehnice pentru obținerea avizului de gospodărire al apelor și Avizului de Gospodărire al Apelor nr. 243/17.12.2024 emis de Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Olt, pentru alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor care vor fi edificate pe cele două loturi, în urma studiului hidrologic care va fi întocmit pentru etapa următoare de proiectare, se propune realizarea unui foraj.

Având în vedere amplasarea construcțiilor și condițiile topografice ale terneulu studiat, forajul va fi amplasat în colțul de nord-vest al incintei, astfel încât consumatorii să poată fi alimentați gravitațional.
Forajul va fi echipat cu o pompă submersibilă ale cărei caracteristici se vor stabili în funcție de adâncimea acviferului și de debitul necesar satisfacerii tuturor consumatorilor de pe amplasamentul care a generat P.U.Z.
Din cabina subterană a forajului, o aducțiune principală realizată din conducte din PEID De 90 mm cu lungimea de circa 45 m pozată în zona verde, va alimenta atât casa de vacanță C1 din cadrul lotului 1 cât și rețeaua de distrubuție secundară către lotul 2 (eventual și anexele).
Rețeaua secundară va fi realizată din conducte din PEID De 50 mm cu lungimea de circa 23.73 m și va fi pozată pe drumul de incintă al lotului 2.
Din rețelele menționate, prin intermediul unor conducte de branșament din PEID De 32 mm cu lungimea totală de circa 52 m, for fi alimentate toate cele patru case de vacanță prevăzute prin P.U.Z.
Lungimea totală a rețelei de alimentare cu apă potabilă aferentă amplasamentului studiat va fi de 120.73 m.
Cheltuielile aferente studiului hidrogeologic, proiectului de execuție a forajului, construcției acestuia precum și a rețelei de distribuție vor cadea în sarcina exclusivă a investitorilor.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului cu nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare.
Având în vedere propunerea prezentului P.U.Z. de împărțire a terenului în două loturi și configurația topografică a amplasementului se propun două sisteme de colectare a apelor uzate menajere.
Lotul 1 – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil. Mai precis, evacuarea apelor uzate provenite de la casa de vacanță C1 și eventual de la anexe se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de aproximativ 18 m care se va descărca în bazinul de stocare BV1. Bazinul va fi realizat din beton, etanș, vidanjabil, acoperit de un strat de pământ vegetal însămânțat cu gazon și se va amplasa în zona verde din vestul accesului pe lotul 1.
Lotul 2 – Evacuarea apelor uzate provenite de la cele trei case de vacanta se va face in interiorul acestora cu conducte avand diametre cuprinse intre 40 si 100 mm pana in reteaua exterioara de incinta, alcatuita din conducte din PVC-KG Dn 110 mm.
Tinand cont de declivitatea importanta a terenului apartinand lotului 2, se propune adoptarea unei retele de canalizare ape uzate menajere de incinta in doua trepte, prin inercalarea a doua statii de pompare astfel :

- De la constructia C3 amplasata la cota 875,00 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 5 m, in statia de pompare SP1 cu un volum util de 2,4 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 1,5 l/s la o inaltime de pompare de 6 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca.12 m pana in caminul menajer CM.

- De la constructia C2 amplasata la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 23.5 m, in caminul menajer CM mentionat mai sus.

Din acesta, prin intermediul unui colector de canalizare din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 23 m, apele uzate sunt descarcate gravitational in statia de pompare

SP2 cu un volum util de 4,8 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 3,0 l/s la o inaltime de pompare de 8 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 9 m pana in bazinul de stocare BV2. Bazinul va fi realizat din beton, etans, vidanjabil, amplasat in zona verde din zona coltului de nord al lotului 2.

Va fi o constructie ingropata avand dimensiunile interioare de 3,50 x 2,60 x 1,50 m cu un volum util de 12 mc care va fi executata cu peretii, pardoseala si planseul din beton armat cu grosimea de 20 cm. Suprafetele interioare ale pardoselii, peretilor si tavanului vor fi izolate cu tencuiala hidrofuga iar suprafetele exterioare cu o membrana bituminoasa bistrat. Bazinul va fi acoperit cu un strat de pamant vegetal insamantat cu gazon.

Accesul pentru vidanjare, inspectie si reparatii se va face printr-un gol cu dimensiunile de 80 x 80 cm practicat in planseu, care va fi prevazut cu un capac metalic.

Bazinul va trebui vidanjat aproximativ o data la doua saptamani, tinand cont de volumul mediu de ape uzate evacuate.

De la constructia C4 amplasata la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 11 m, in bazinul vidanjabil BV2 mentionat mai sus.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale conventional curate, provenite de pe acoperisurile constructiilor, colectate prin jghiaburi si burlane, vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale din zona circulațiilor auto, pietonale și parcaje interioare se va realiza pe zonele verzi adiacente.

Apărarea împotriva inundațiilor

Conform hărților de hazard și risc la inundații, actualizate în cel de-al doilea Ciclu de implemnetare a Directivei Inudații 2007/60/CE, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.

Alte lucrari impuse pentru protecția factorilor de mediu

Se vor amenaja spații speciale pentru colectare selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

Amplasamentul nu se afla in zonele de protectie sanitara sau a perimetrelor de protectie hidrogeologica ale unor captari de apa subterana, inventariate.

Alimentare cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr.7010241013792 din 19.05.2025 în zona din care face parte terenul care a generat P.U.Z. există rețea electrică de distribuție a energiei electrice de Medie tensiune|joasă tensiune.

Utilizarea amplasamentului propus se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA 20 kV.

Rețeaua Electrică – LEA 20 kV

Potrivit Planului Topografic recepționat de OCPI Brașov, în partea nordică a terenului care a generat PUZ există o rețea de electricitate de tip LEA 20 kV, iar potrivit Ordinului ANRE mr. 4/2007, modificat prin Ordinul nr. 49 din 20.11.2007, Capitoul V privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, art. 18, pct. 2, pentru rețele LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV se impune o zonă de protecție și de siguranță de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax).

Prin studiul de coexistenta nr. 145/2025 intocmit de SC BLUEL SRL s-a redus culoarul pana la 7 m stanga-dreapta din ax.

Astfel, zona edificabila a terenului rezultata la sud de zona de protecție și de siguranță LEA 20 kV se afla la o distanta variabila fata de aliniamentul nou propus în urma reglementării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726, mai exact intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 6,25 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

Se vor respecta distantele de vecinatate fata de liniile electrice aflate in zona conform normativelor in vigoare: Ordinul ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/02/00, NTE007/08/00, SR8591/97 si legea Energiei Electrice nr.123/2012.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizuliu favorabil PUZ emis de Distrigaz Sud Rețele în zona din care face parte investiția propusă nu există rețea de distrubuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), iar lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

ARTICOLUL 13– SPAŢII VERZI LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața fiecărui lot.
- Spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini.
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese vor fi înierbate şi plantate.
- Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile să fie cât mai apropiate de cele tradiţionale și se va ține cont de faptul că împrejmuirile specifice zonei sunt fie transparente, fie permit vizibilitate ridicată și sunt executate de cele mai multe ori din lemn, pe alocuri parțial din piatră, sau din plasă dublate de garduri vii. De obicei împrejmuirile au înălțimi reduse și dublarea acestora cu garduri vii (din vegetaţie) se face înspre interiorul proprietăţii.

Împrejmuirile se vor corela cu cele existente în vecinătățile terenului în ceea ce privește aspectul și proporțiile.

- Înălțimea gardului nu va depăși 1.50 m
- Se interzic împrejmuirile din elemente din beton, prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru lotul 1 în suprafață de 2.000 mp procentul maxim de ocupare a terenului este de 10%.

- SC max. = 200 mp (o casă de vacanță S/D+P+1/M cu suprafața de 120 m și două anexe P cu suprafața de 40 mp fiecare)
- SCD max. = 320 mp

Pentru lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp procentul maxim de ocupare a terenului este de 5%.

- SC max. = 240 mp (O casă de vacanță P+1/M cu suprafața de 110 m și două case de vacanță P+1/M cu suprafața de 65 mp fiecare)
- SCD max. = 480 mp

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru lotul 1 în suprafață de 2.000 mp - C.U.T. max. = 0,16 adc/mp teren.

Pentru lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp - C.U.T. max. = 0,1 adc/mp teren.

Data, februarie 2025

Proiectant de specialitate

S.C. URBAN WISE S.R.L.

Sef de proiect

urb. Dan Simion

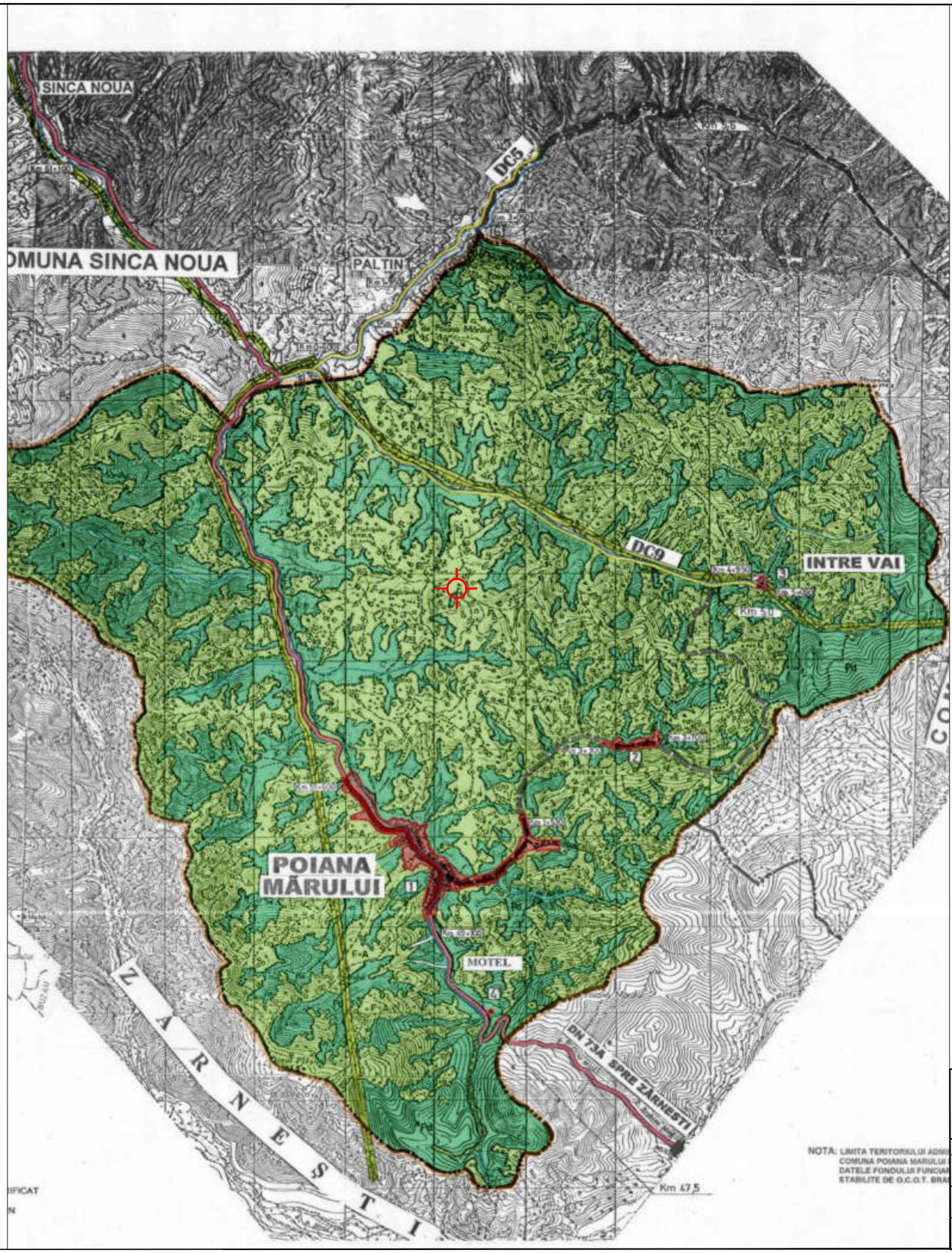
Proiectat

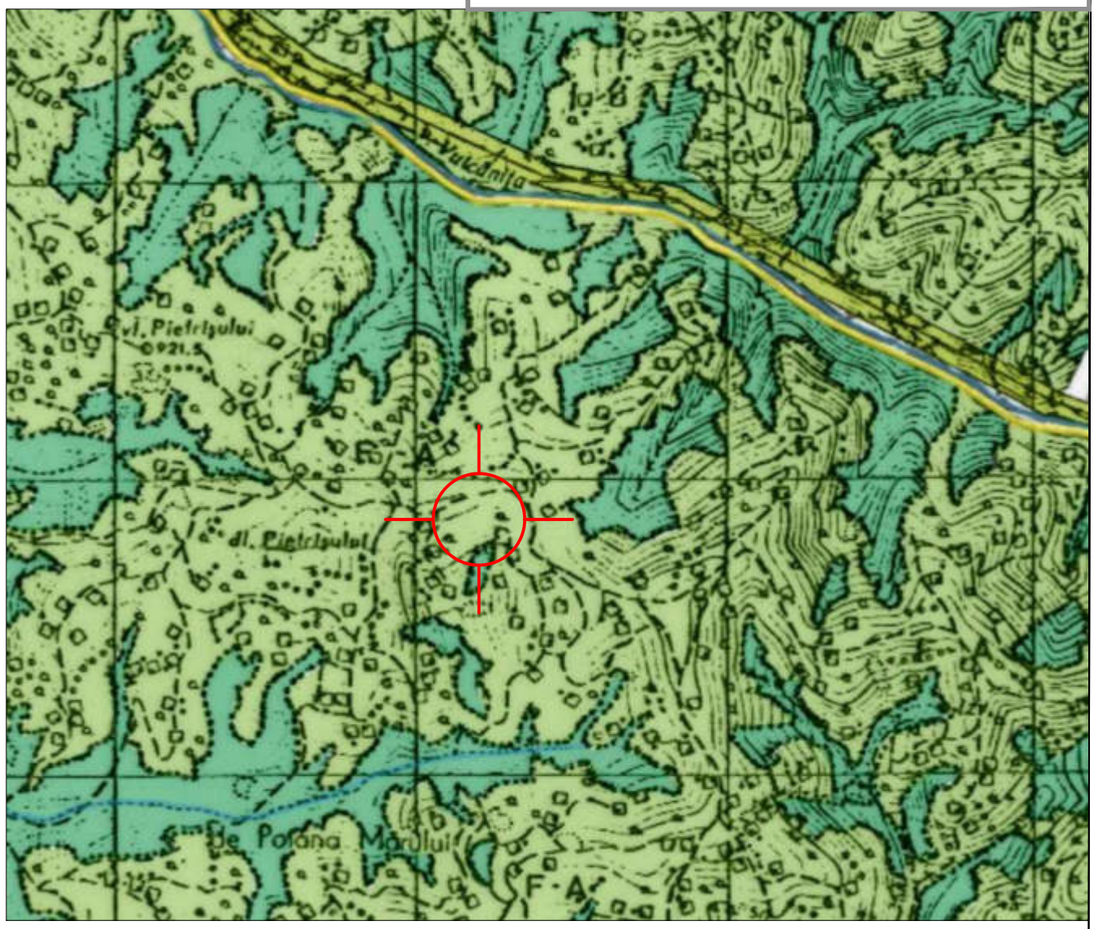
urb. Ana-Gabiela Zarif

P.U.Z.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA "

jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936





LEGENDA

LIMITE

- LIMITĂ TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI conform P.U.G. comuna Poiana Mărului
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUS conform P.U.G. comuna Poiana Mărului
- TERENURI PENTRU CONSTRUCTII SI AMENAJĂRI
- FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT
- PĂDURI
- AMPLASAMENT STUDIAT

S.C.URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

	Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif	

Nume proiect
"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

Adresa proiect
jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936

Proiect nr.: 909 / 2023

Scara: -

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Faza: P.U.Z.

Data: IUNIE 2025

Nume plansa: Incadrare in PUG Poiana Mărului

Plansa nr.: U 01

P.U.Z.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA "

jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936

LEGENDA

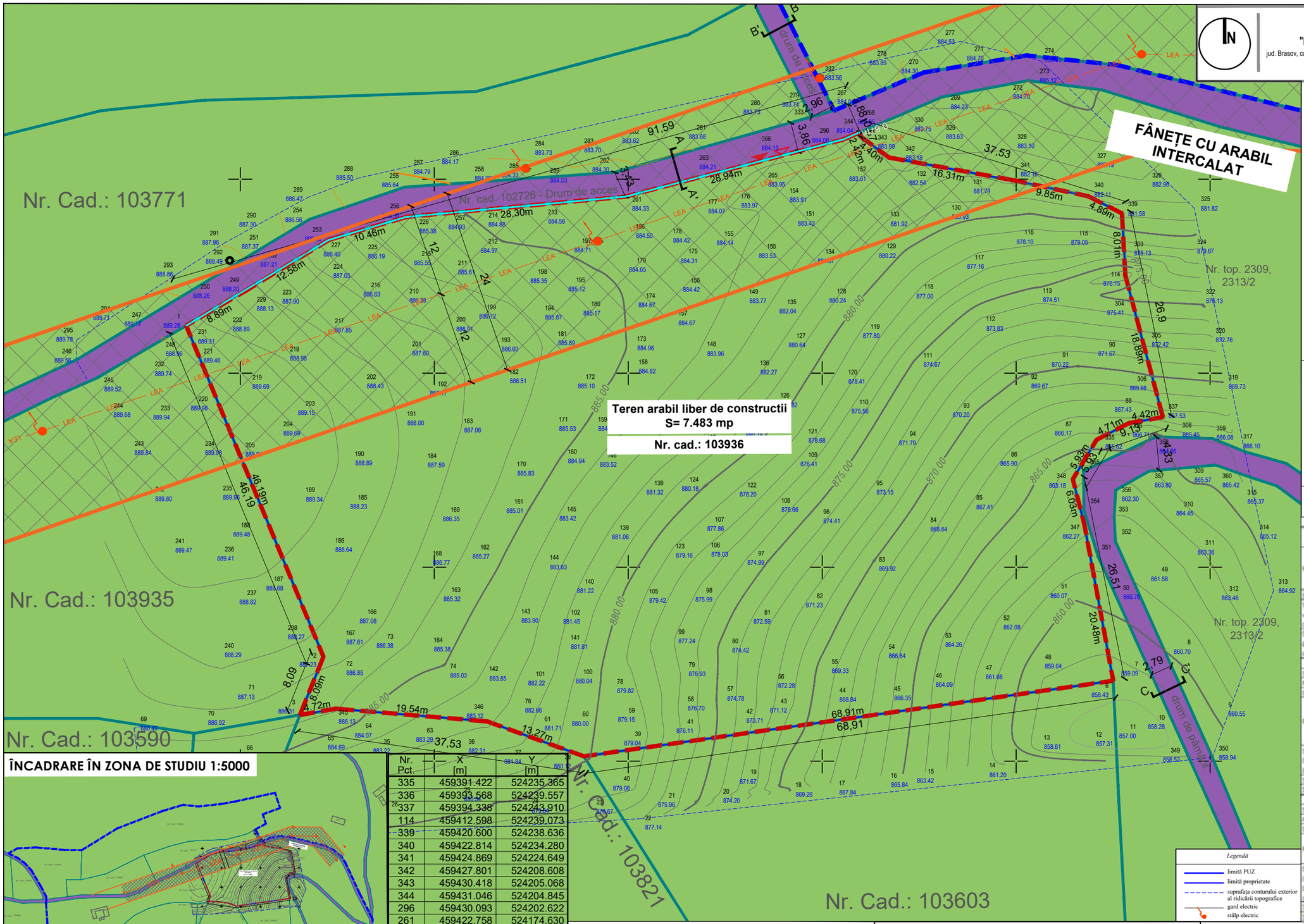
LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

S.C.URBAN WISE S.R.L. Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668 Tel.: 0765.033.033			Nume proiect "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA" Adresa proiect jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936	Proiect nr. 909 / 2023
	Nume	Semnatura		
Sef proiect	urb. Dan Simion		Scara: 1:1000 1:2000	Beneficiar GRAPĂ OCTAVIAN	Faza: P.U.Z.
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif			
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif		Data: IUNIE 2025	Nume plansa Incadrare in zona	Plansa nr.: U 02

P.U.Z.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA "

jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936



LEGENDA

LIMITE

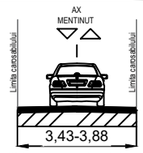
- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT P.U.Z. S teren= 7.483 mp
- RETEA ELECTRICA - LEA 20 KV CU ZONA DE PROTECȚIE/ INTERDICȚIE (12 M STANGA DREAPTA DIN AX)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA ALINIAMENTULUI EXISTENT
- LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

FUNCTIUNI

- FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
- PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

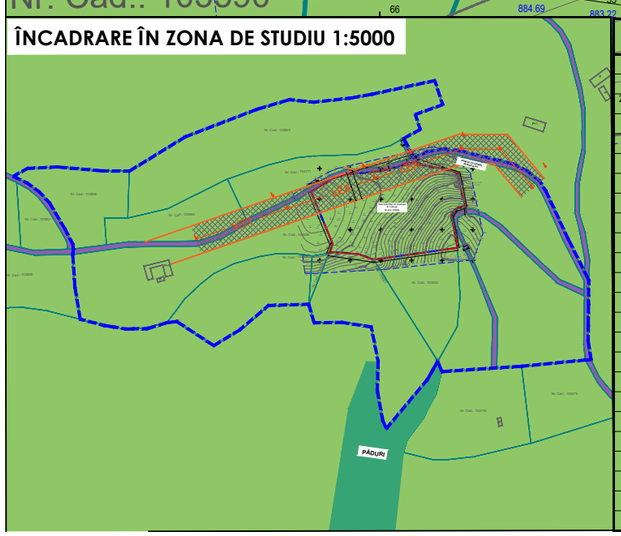


Profil transversal existent A-A'
sc:1/200

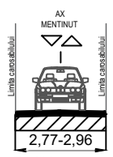
Indici si indicatori urbanistici

Functiune	Existent: Arabil	Conform PUG Poiana Marului: Fânețe cu arabil intercalat Extravilan	PROPUS: Case de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1	418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90	7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m) Anexe - P (H max. cornișă = 4 m, H max. coamă = 6 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare;		200	200	mp
SCD max.		320	320	mp
S verde la sol			min. 30% = 600	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanță - P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare;		240	240	mp
SCD max.		480	480	mp
S verde la sol			min. 30% = 1.519,47	mp

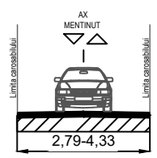
ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308



Profil transversal existent B-B' sc:1/200



Profil transversal existent C-C' sc:1/200

S.C.URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

	Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif	

Nume proiect: "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

Adresa proiect: jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936

Proiect nr.: 909 / 2023

Scara: 1:500

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Faza: P.U.Z.

Data: IUNIE 2025

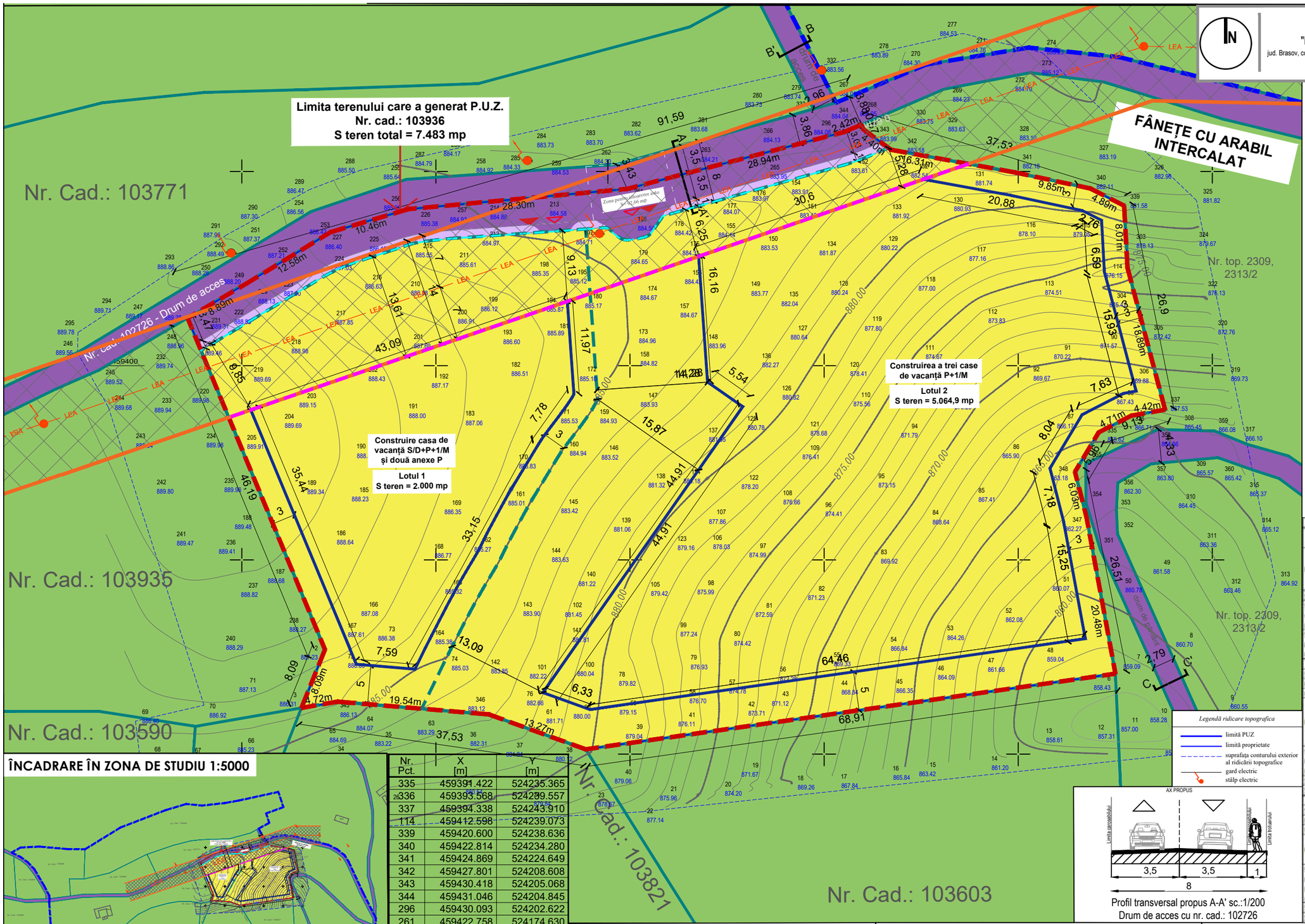
Nume plansa: Situatia Existenta

Plansa nr.: U 03

P.U.Z.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA "

jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT P.U.Z S teren= 7.483 mp
- RETEA ELECTRICA - LEA 20 KV CU ZONA DE PROTECȚIE/ INTERDICȚIE (7 M STANGA DREAPTA DIN AX CF STUDIU DE COEXISTENTA)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE
- LIMITA ALINIAMENTULUI PROPUS
- LIMITA ALINIERII PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILULUI PROPUS
- LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

FUNCTIUNI

- FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
- PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
- ZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULATII PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRE DE INTOARCERE AUTO PUBLICA S = 92,66 MP
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Reglementarea celor două loturi propuse:
Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

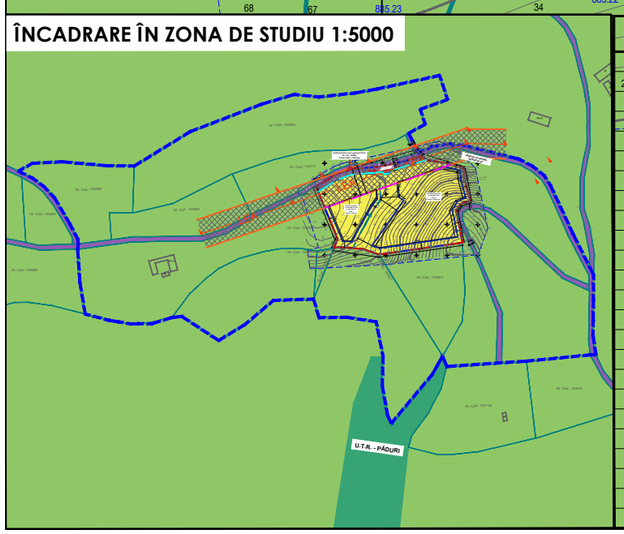
- O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

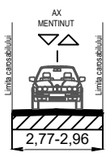
Indici si indicatori urbanistici

	Existent	Conform PUG Poiana Marului	PROPUS	
Functiune	Arabil	Fânețe cu arabil intercalat Extravilan	Case de vacanță S/D+P+1/M si anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1	418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90	7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m) Anexe - P (H max. cornișă = 4 m, H max. coamă = 6 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare:		200	200	mp
SCD max.		320	320	mp
S verde la sol			min. 30% = 600	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanță - P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare:		240	240	mp
SCD max.		480	480	mp
S verde la sol			min. 30% = 1.519,47	mp

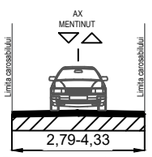
ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308



Profil transversal existent B-B' sc:1/200



Profil transversal existent C-C' sc:1/200

S.C.URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

	Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif	

Nume proiect
"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

Adresa proiect
jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936

Proiect nr.: 909 / 2023

Scara: 1:500

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Faza: P.U.Z.

Data: IUNIE 2025

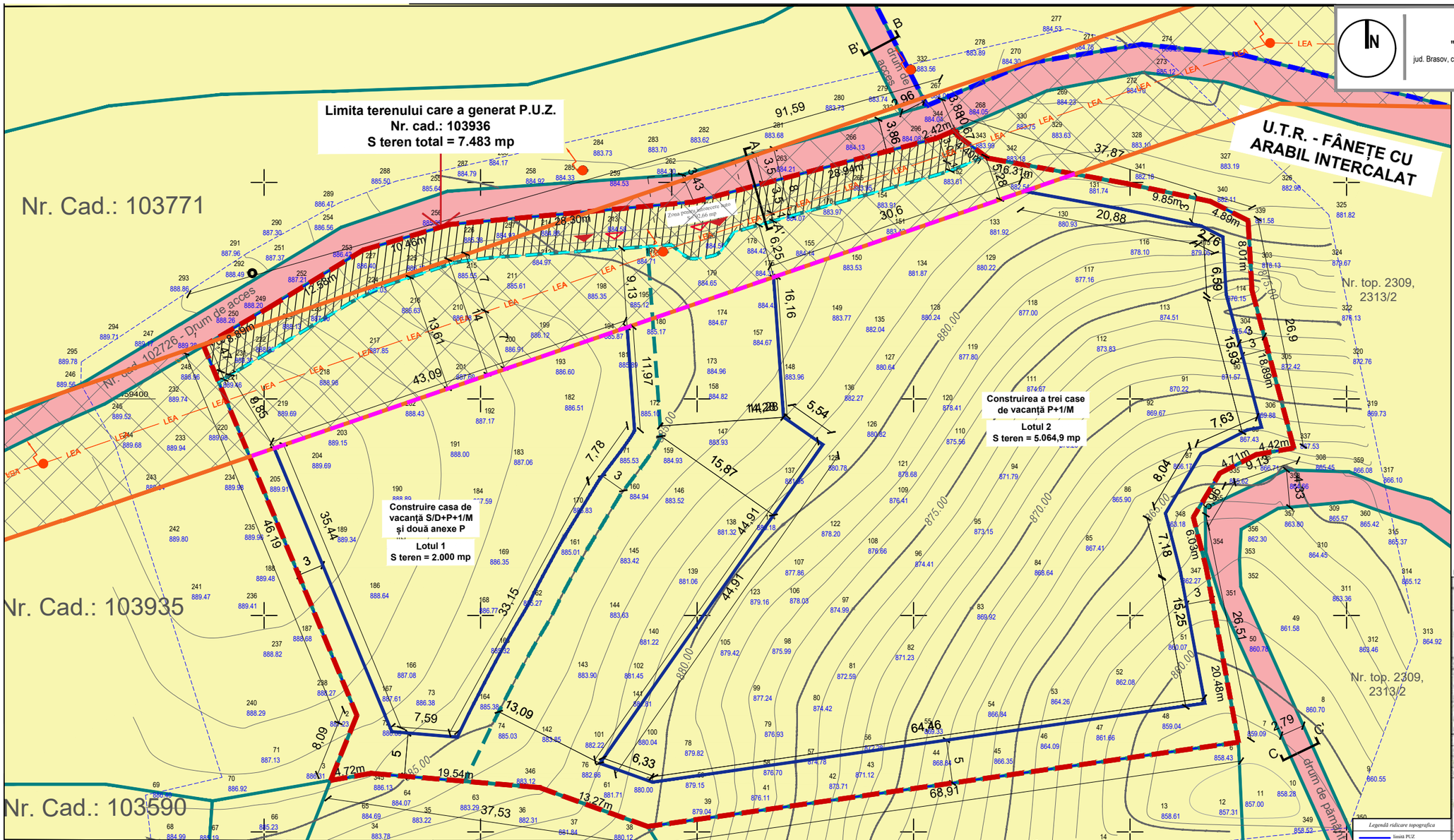
Nume plansa: Reglementari urbanistice

Plansa nr.: U 04

P.U.Z.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA "

jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT P.U.Z. S teren= 7.483 mp
- RETEA ELECTRICA - LEA 20 KV CU ZONA DE PROTECȚIE/ INTERDICȚIE (7 M STANGA DREAPTA DIN AX CF STUDIU DE COEXISTENTA)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE
- LIMITA ALINIAMENTULUI PROPUS
- LIMITA ALINIERII PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILULUI PROPUS
- LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

FUNCTIUNI

FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI

PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI

ZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROPIETATEA TERENURILOR

- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- DOMENIUL PUBLIC
- DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE CARE SE INTENȚIONEAZĂ A FI CEDATĂ CĂTRE DOMENIUL PUBLIC ÎN VEDEREA LĂRGIRII DRUMULUI CU NR. CAD.:102726

CIRCULAȚII

- CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRE DE INTOARCERE AUTO PUBLICA S = 92,66 MP
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Reglementarea celor două loturi propuse:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

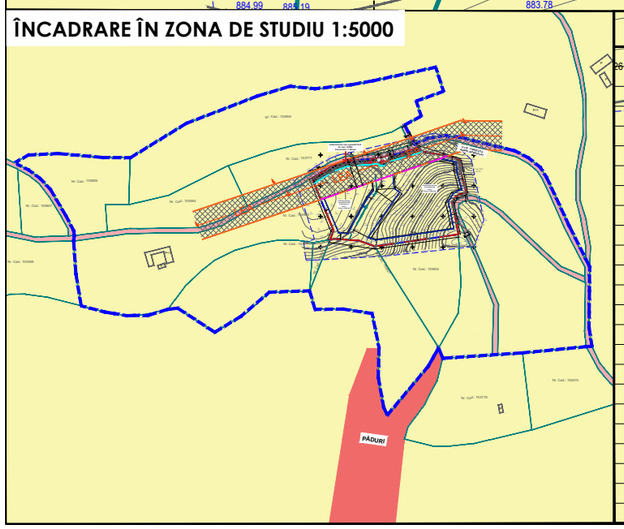
- O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

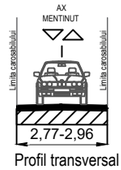
Indici si indicatori urbanistici

	Existent	Conform PUG Poiana Marului	PROPUS	
Functiune	Arabil	Fânețe cu arabil intercalat Extravilan	Case de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	Li.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1	418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90	7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m) Anexe - P (H max. cornișă = 4 m, H max. coamă = 6 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare;		200	200	mp
SCD max.		320	320	mp
S verde la sol			min. 30% = 600	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanță - P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare;		240	240	mp
SCD max.		480	480	mp
S verde la sol			min. 30% = 1.519,47	mp

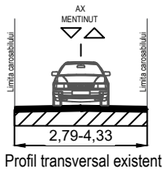
ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000



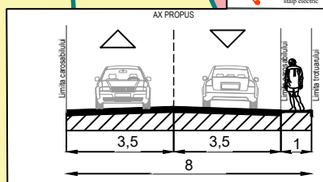
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308



Profil transversal existent B-B' sc:1/200



Profil transversal existent C-C' sc:1/200



Profil transversal propus A-A' sc.:1/200
Drum de acces cu nr. cad.: 102726

S.C.URBAN WISE S.R.L.

Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

	Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif	

Nume proiect
"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

Adresa proiect
jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936

Proiect nr.: 909 / 2023

Scara: 1:500

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Faza: P.U.Z.

Data: IUNIE 2025

Nume plansa: Regim juridic

Plansa nr.: U 05

P.U.Z.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA "

jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT P.U.Z S teren= 7.483 mp
- RETEA ELECTRICA - LEA 20 KV CU ZONA DE PROTECȚIE/ INTERDICȚIE (7 M STANGA DREAPTA DIN AX CF STUDIU DE COEXISTENTA)
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE
- LIMITA ALINIAMENTULUI PROPUS
- LIMITA ALINIERII PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILULUI PROPUS
- LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- LIMITA CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- TERASA PROPUSA
- CULOAR DE VIZIBILITATE CATRE VALORILE NATURALE LOCALE - Munții Piatra Craiului (S-V); Munții Bucegi (S-E)

FUNCTIUNI

- FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
- PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
- ZONA PENTRU LOCUIRE INDIVIDUALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRE DE INTOARCERE AUTO PUBLICA S = 92,66 MP
- CIRCULATII PIETONALE/ CAROSABILE ÎN INCINTA LOTURILOR
- ZONE PENTRU INTOARCERE AUTO PRIVATA
- SPAȚII VERZI ÎN INCINTA LOTURILOR
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

Reglementarea celor două loturi propuse:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

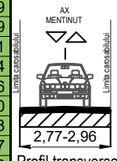
Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Indici si indicatori urbanistici

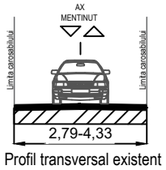
	Existent	Conform PUG Poiana Mărului	PROPUS	
Functiune	Arabil	Fânețe cu arabil intercalat Extravilan	Case de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1	418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90	7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m) Anexe - P (H max. cornișă = 4 m, H max. coamă = 6 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare:		200	200	mp
SCD max.		320	320	mp
S verde la sol			min. 30% = 600	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanță - P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare:		240	240	mp
SCD max.		480	480	mp
S verde la sol			min. 30% = 1.519,47	mp

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

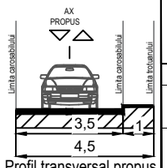
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308



Profil transversal existent B-B' sc:1/200



Profil transversal existent C-C' sc:1/200



Profil transversal propus D-D' sc:1/200

Profil transversal propus A-A' sc.:1/200
Drum de acces cu nr. cad.: 102726

S.C.URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

	Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif	

Nume proiect
"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

Adresa proiect
jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936

Proiect nr.: 909 / 2023

Scara: 1:500

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Faza: P.U.Z.

Data: IUNIE 2025

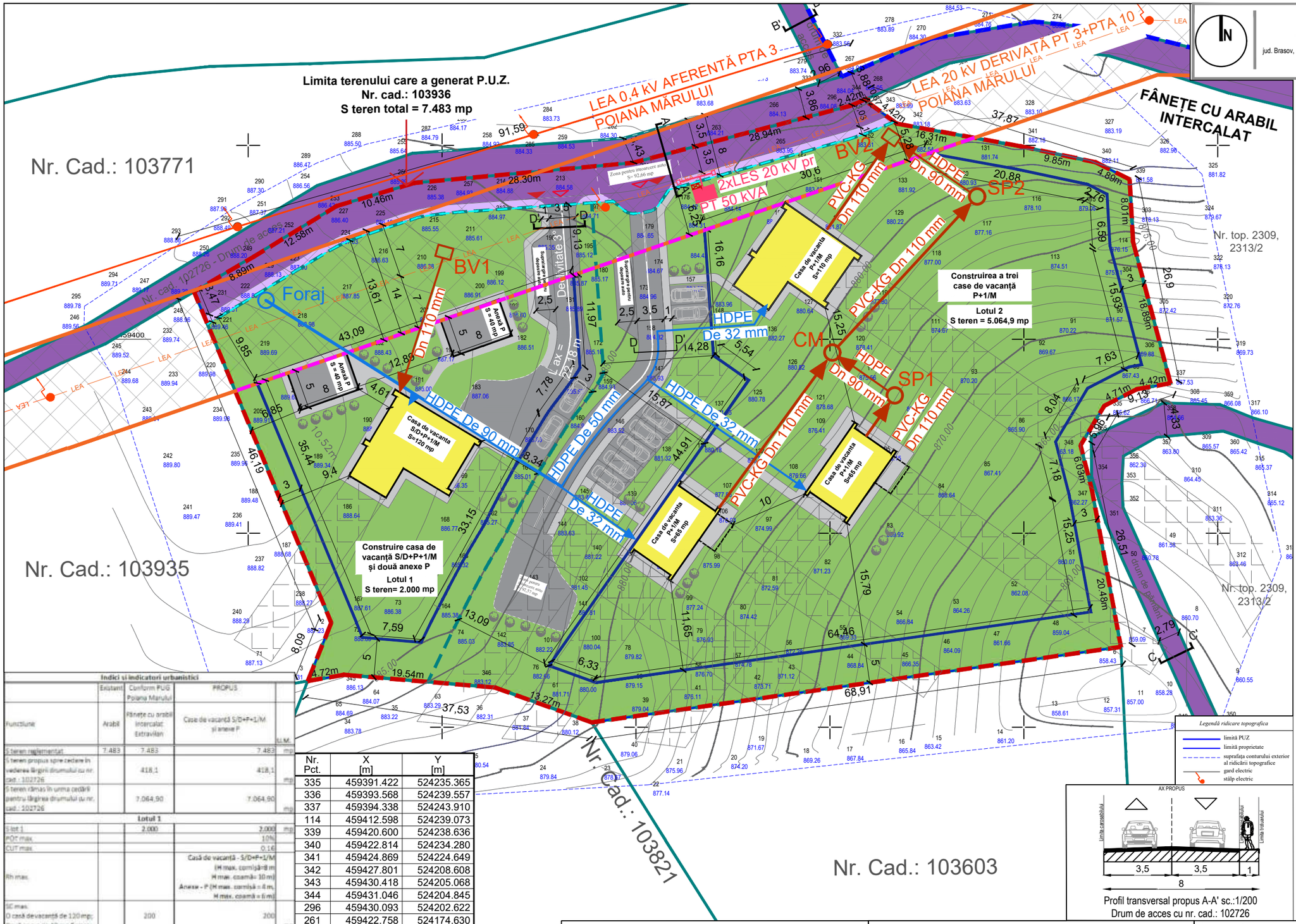
Nume plansa: Ilustrare urbanistică

Plansa nr.: U 06

P.U.Z.

"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA "

jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI CU NR. CAD. 103936 CARE A GENERAT P.U.Z. S teren= 7.483 mp
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE
- LIMITA ALINIAMENTULUI PROPUS
- LIMITA ALINIERII PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILULUI PROPUS
- LIMITA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
- LIMITA CONSTRUCTIILOR PROPUSE
- TERASA PROPUSA
- CULOAR DE VIZIBILITATE CATRE VALORILE NATURALE LOCALE - Munții Piatra Craiului (S-V); Munții Bucegi (S-E)

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE/ PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRE DE INTOARCERE AUTO PUBLICA S = 92,66 MP
- CIRCULATII PIETONALE/ CAROSABILE ÎN INCINTA LOTURILOR
- ZONE PENTRU INTOARCERE AUTO PRIVATA
- SPAȚII VERZI ÎN INCINTA LOTURILOR
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL

REȚELE EDILITARE

- FORAJ PROPUS - cf. studiului SGA și avizului emis de Apele Române cu nr. 243/17.12.2024
- CONDUCTE APĂ DE DISTRIBUȚIE SECUNDARE HDPE De 50 mm PROPUSE E - cf. cf. studiului SGA și avizului emis de Apele Române cu nr. 243/17.12.2024
- CONDUCTĂ APĂ DE ADUCȚIUNE PRINCIPALĂ HDPE De 90 mm PROPUSE - cf. cf. studiului SGA și avizului emis de Apele Române cu nr. 243/17.12.2024
- BRANȘAMENTE HDPE De 32 mm - cf. studiului SGA și avizului emis de Apele Române cu nr. 243/17.12.2024
- REȚEA DE CANALIZARE MENAJERĂ PROPUSĂ PVC-KG Dn 110 mm - cf. studiului SGA și avizului emis de Apele Române cu nr. 243/17.12.2024
- CONDUCTE REFULARE PROPUSE HDPE Dn 90 mm - cf. studiului SGA și avizului emis de Apele Române cu nr. 243/17.12.2024
- RACORD CANALIZARE - cf. studiului SGA și avizului emis de Apele Române cu nr. 243/17.12.2024
- STAȚII DE POMPARE PROPUSE SP1, SP2 - cf. studiului SGA și avizului emis de Apele Române cu nr. 243/17.12.2024
- BAZINE VIDANJABILE PROPUSE BV1, BV2 - cf. studiului SGA și avizului emis de Apele Române cu nr. 243/17.12.2024
- LEA 0,4 KV AFERENTĂ PTA 3 POIANA MĂRULUI - cf. Aviz emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov nr. 7010241013792/19.05.2025
- RETEA ELECTRICA - LEA 20 KV CU ZONA DE PROTECȚIE/ INTERDICȚIE (7 M STANGA DREAPTA DIN AX CF STUDIU DE COEXISTENTA)
- PT 50 kVA - cf. Aviz emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov nr. 7010241013792/19.05.2025
- LES 20 kV PROIECTAT- cf. Aviz emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov nr. 7010241013792/19.05.2025
- CD PROIECTAT- cf. Aviz emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov nr. 7010241013792/19.05.2025
- LES 0,4 kV PROIECTAT- cf. Aviz emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov nr. 7010241013792/19.05.2025

Reglementarea celor două loturi propuse:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Indici si indicatori urbanistici

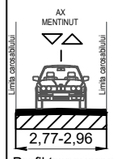
	Existent	Conform PUG Poiana Marului	PROPUS	
Functiune	Arabil	Fânețe cu arabil intercalat Extravilan	Case de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726		418,1	418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726		7.064,90	7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m) Anexe - P (H max. cornișă = 4 m, H max. coamă = 6 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare		200	200	mp
SCD max.		320	320	mp
S verde la sol			min. 30% = 600	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanță - P+1/M (H max. cornișă=8 m H max. coamă= 10 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare		240	240	mp
SCD max.		480	480	mp
S verde la sol			min. 30% = 1.519,47	mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308

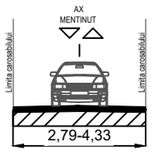
Legendă ridicare topografica

- limită PUZ
- limită proprietate
- suprafața conturului exterior al ridicării topografice
- gard electric
- stâlp electric

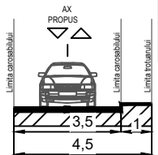
Profil transversal propus A-A' sc.:1/200
Drum de acces cu nr. cad.: 102726



Profil transversal existent B-B' sc:1/200



Profil transversal existent C-C' sc:1/200



Profil transversal propus D-D' sc:1/200

S.C.URBAN WISE S.R.L.

Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

	Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif	

Nume proiect
"Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

Adresa proiect
jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936

Proiect nr.: 909 / 2023

Scara: 1:500

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Faza: P.U.Z.

Data: IUNIE 2025

Nume plansa: Reglementari retele edilitare

Plansa nr.: U 07