ANUNT DE INTENTIE
ETAPA DE ELABORARE A PROPUNERILOR FINALE

Scopul anunțului: Privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru introducere în intravilan și construire locuințe și servicii de turism conform Certificat de urbanism nr. 58 din 16.11.2022 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, județul Brașov.

Titularul Proiectului : ORZAN IOAN

Adresa proiectului: Com. Poiana Mărului, pe terenurile identificate cu numerele cadastrale 103880, 103881, 103882

Argumentarea necesității :Terenurile aflate în proprietatea private a beneficiarului initiator în suprafață totală de 10 323 mp sunt încadrate în terenuri extravilane și se dorește introducerea în intravilan în vederea realizării de construcții individuale pentru dezvoltarea zonei din punct de vedere al populării și al serviciilor de turism. Prin planșa de Reglementări urbanistice se propune lărgirea drumului comunal de la min. 2,82 m la 7,0m și 1,80m trotuar+ rigolă, lărgirea drumului din incintă de la 2,55m la 6,0m și 1,80 m trotuar+ rigolă, cat și stabilirea edificabilului, a înălțimii maxime de S/D +P+M/E, fiind propuși indicatorii urbanistici P.O.T.=10%, C.U.T.=0,3

Elaboratorul Proiectului: S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.
Proiectant arh. Crăciun Mirela Elena

Observațiile publicului se vor transmite pe o perioadă de 25 zile din momentul afișării panoului de informare la teren. Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Serviciului de urbanism din cadrul Primăriei Comunei Poiana Mărului la adresa: Strada Principală nr. 189, comuna Poiana Mărului, județul Brașov, prin telefon 0368 008176 sau email la contact@primariapoianamarului.ro in perioada 16.12.2024-09.01.2025 și intervalul orar 9-15.

Intocmit,

Arh. Crăciun Mirela Elena

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

Referitor la: etapa 3- informarea și consultarea publicului asupra „Elaborare P.U.Z. – Construire locuințe și servicii turism" din județul Brașov, comuna Mărului, sat Poiana Mărului, nr cadastral 103880, 103881, 103882

Subsemnata Crăciun Mirela Elena, în calitate de reprezentant al S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L. pentru ORZAN IOAN, cu adresa de corespondență în Municipiul Ploiești, str. Trei Ierarhi nr.2, et.2, tel. contact 0741 221 238, e-mail biacraciunmirela@gmail.com, anexez prezentei documentația necesară în vederea îndeplinirii procedurilor de informare și consultare a publicului, etapa elaborării propunerilor finale, pentru obținerea raportului de informare, conform certificatului de urbanism nr. nr. 58 din 16.11.2022

Data,
30.06.2025

Semnătura,

În atenția Direcției Urbanism din cadrul Primăriei comunei Poiana Mărului

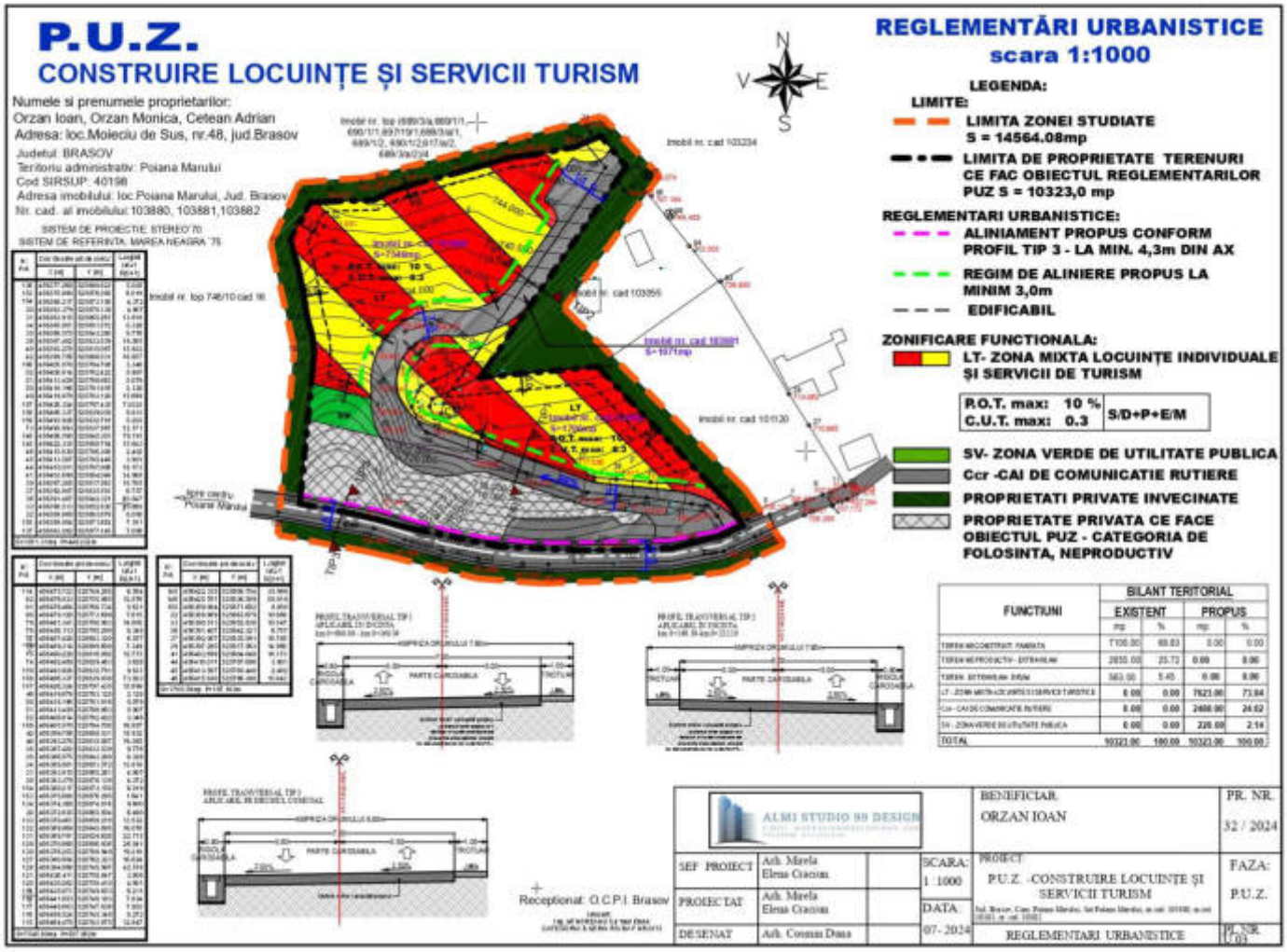
PRIMARIA COMUNEI POIANA MĂRULUI
Data anunţului: 30.06.2025

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR FINALE

PLAN URBANISTIC ZONAL- **CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM IN COM. POIANA MĂRULUI, SAT POIANA MĂRULUI NR. CAD. 103880,103881,103882**

Iniţiator: **ORZAN IOAN**

Elaborator: ***S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.***



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAŢII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMĂRIEI COMUNEI POIANA MĂRULUI ÎN PERIOADA 01.07.2025-26.07.2025

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului este :*arh. Nicoleta Ioana Iubu*

Adresa : Str Principală nr. 189, com. Poiana Mărului, tel. 0368 008 176, e-mail: contact@primariapoianamarului.ro

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 7757 din 11.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 58 Din 16.11.2022
în scopul
ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM

Ca urmare a cererii adresate de **ORZAN IOAN** cu domiciliul în judeţul Braşov, comuna Moieciu, sat Moieciu de Sus, nr. 48, bl.- , sc.-, et.-, ap.1-, cod poştal -, tel. 0723818715, e-mail: -, **înregistrată** la nr. 7757 din 2022-11-07.

Pentru imobilele - terenuri ~~şi/sau construcţii~~ - situate în judeţul Brasov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. – nr. , sau identificate prin Extrase de Carte Funciară: C.F. nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad 103880, C.F nr 103881 Poiana Mărului, nr.cad. 103881 şi C.F. nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882.

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Judeţean Braşov nr. 110/23.12.99 si HCL Poiana Marului nr 57/2011

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

SE CERTIFICĂ

1 . REGIMUL JURIDIC

1. Imobilul (teren) ~~si constructii~~: se află în comuna Poiana Mărului conform PUG Poiana Mărului şi Extrase de Carte Funciară, după cum urmează:
   Imobilul teren în suprafaţă de 7546 mp, identificat cu nr. cad 103880 din C.F. 103880 Poiana Mărului, se **află în extravilanul** comunei Poiana Mărului.
   Imobilul teren în suprafaţă de 1071 mp, identificat cu nr. cad 103881 din C.F. 103811 Poiana Mărului se **află în extravilanul** comunei Poiana Mărului.
   Imobilul teren în suprafaţă de 1706 mp, identificat cu nr. cad 103882 din C.F. 103882 Poiana Mărului, se află în **extravilanul** comunei Poiana Mărului.
2. Drept de proprietate:
   Imobilul teren în suprafaţă de 7546 mp, identificat cu nr. cad 103880 din C.F. 103880 Poiana Mărului aparţine proprietarilor: **ORZAN IOAN şi soţia ORZAN MONICA**, prin intabulare, drept de proprietate, dobândit prin ieşire din indiviziune, cota actuală 1/1.
   Imobilul teren în suprafaţă de 1071 mp, identificat cu nr. cad 103881 din C.F. 103881 aparţine proprietarilor: **ORZAN IOAN şi soţia ORZAN MONICA**, prin intabulare, drept de proprietate, dobândit prin ieşire din indiviziune, cota actuală 14/17 şi **CETEAN ADRIAN** prin intabulare, drept de proprietate, dobândit prin ieşire din indiviziune, cota actuală 3/17.
   Imobilul teren în suprafaţă de 1706 mp, identificat cu nr. cad 103882 din C.F. 103882 Poiana Mărului aparţine proprietarilor: **ORZAN IOAN şi soţia ORZAN MONICA**, prin intabulare, drept de proprietate, dobândit prin ieşire din indiviziune, cota actuală 1/1.
3. Sarcini: -
4. Restrictii/Regim special instituit:-

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Folosinţa actuală a terenului:
   Imobilul teren teren în suprafaţă totală de 7546 mp identificat cu nr. cad 103880 beneficiază de 4891 mp cu categorie de folosinţă *fâneaţă* şi 2655 mp cu categoria de folosinţă *neproductiv* conform C.F. nr. 103880 Poiana Mărului.

Imobilul teren teren în suprafaţă totală de 1071 mp identificat cu nr. cad 103881 beneficiază de 563 mp cu categorie de folosinţă *drum* şi 508 mp cu categoria de folosinţă *fâneaţă* conform C.F. nr. 103881 Poiana Mărului.

Imobilul teren teren în suprafaţă totală de 1706 mp identificat cu nr. cad 103882 are categorie de folosinţă *fâneaţă* conform C.F. nr. 103882 Poiana Mărului.

2. Destinatia zonei - conform P.U.G.: terenuri arabile în extravilan - fără reglementari de urbanism.
3. Reglementari fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Functiuni permise sau interzise: pentru teren extravilan – fără reglementări de urbanism.

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

- lucrări de utilitate publică de interes national sau local, admise în baza Legii nr. 18/1991, republicată, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

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

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:

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

3 . REGIMUL TEHNIC

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

Regimul de actualizare/modificare a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferente:

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

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

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

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

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

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

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

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;
b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare al acceselor şi al utilităţilor.

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

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

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

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

a) etapa pregătitoare – anunţarea intenţiei de elaborare;
b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
c) etapa aprobării P.U.Z. se face conform Legii 52/2003 – privind transparenţa decizională şi Legii 544/2001 – privind liberul acces la informaţiile de interes public.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planul urbanistic zonal va putea fi supus aprobării numai după parcurgerea procedurii privind informarea şi consultarea publicului, conform Ordinului nr. 2701/ 2010, emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale şi Turismului,

pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism. Datele de identificare (nume, prenume, adresă, date de contact) ale proprietarilor parcelelor alăturate, cât şi din imediata vecinătate, vor fi furnizate de iniţiatorul PUZ către Primăria Comunei Poiana Mărului - serviciul urbanism, în vederea consultării şi informării publicului, conform Ordin 2701/2010.

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

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

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

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru/~~întrucât*~~:

ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM

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 EIA) 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 obţiunilor publicului si al formulări unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei in acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiţii:

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

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

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

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

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi Extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, in cazul în care legea nu dispune astfel (*copie legalizată*)[1],

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

c) Documentaţia tennică - D.T., după caz:
☐ D.T.A.C ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E ☒ **PUZ** ☐ PUD
☐ *Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC* ☒ ***Avize solicitate pentru P.U.Z.***
d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism
d1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura
☒ **Alimentare cu apa;** ☒ **Canalizare;**
☒ **Salubritate;** ☒ **Alimentare cu energie electrică;**
☒ **Telefonie;**
Altele (avize amplasament)
☒ **Electrica SA Braşov** ☒ **Telekom**
d2) Avize şi acorduri privind
☒ **securitatea la incendiu**
☒ **protecţia mediului**
d3) Avizele/acordurile specifice administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
☒ **Dovada titlului asupra imobilului;** ☒ **Gospodărirea Apelor**
☒ **O.C.P.I. Braşov** ☒ **A.N.I.F;**
☒ **M.A.D.R. – Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Braşov**
☒ **Ministerul Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului Naţional – Direcţia de cultură Braşov**
☒ **Ministerul Turismului - Autoritatea Naţională pentru Turism**
☒ **Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.**
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;**
d5)Alte avize/acorduri
☒ **Acordul în formă autentică al co-propietarilor imobilelor;**
☒ **Primăria Poiana Mărului – Reţea apă - canal;**
☒ **Hotararea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.**
☒ **Aviz Consiliul Judeţean Braşov**
e) actul administrativ al autoritatii pentru protectia mediului
f) dovada privind achitarea taxelor legale
☒ **Taxă aviz fază de oportunitate**
☒ **Taxă aviz fază P.U.Z.**
☒ **Taxa RUR**

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

Primar,
Alexandru Cătălin Perşoiu

Secretar,
Daniel Popa

L.S.....

Arhitect,
Nicoleta-Ioana Iubu

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Taxa în valoare de 101 LEI a fost achitată conform chitanţă seria BV nr. 202205477 din 07.11.2022.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta data de .....

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

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

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 16.11.2024 ..... până la data de 16.11.2025 .....
După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,
ALEXANDRU-CĂTĂLIN PERSOIU

Secretar,
DANIEL POPA

L.S.....

Întocmit
ARH. NICOLETA-IOANA IUBU

Şef serviciu ARH. SEF NICOLETA-IOANA IUBU
Întocmit ARH. NICOLETA-IOANA IUBU
Data prelungirii valabilităţii 06.11.2024
Achitat taxa de 31 lei, conform chitanţei/OP nr BV 20240346 din 16.10.2024
Transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 7757/09.09.2024

ÎNDREPTARE DE EROARE MATERIALĂ

ANEXĂ LA
CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 58 din 16.11.2022

Prin prezenta se îndreaptă eroarea materială din **Certificat de urbanism Nr. 58/ 16.11.2022 în scopul ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM** emis de Primăria Comunei Poiana Mărului în baza cererii depuse de către ORZAN IOAN şi înregistrată cu nr. 7757 din11.11.2022 astfel:

La punctul 5 din Certificatul de Urbanism Nr. 58/ 16.11.2022 - ***5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de următoarele documente:*** **la litera d2), paragraful enunţat:**

"
d2) Avize şi acorduri privind
☒ securitatea la incendiu
☒ protecţia mediului "

se va completa şi va avea cuprinsul după cum urmează:

d2) Avize şi acorduri privind
☒ securitatea la incendiu
☒ protecţia mediului
☒ sănătatea populaţiei

Celelalte prevederi din **Certificat de urbanism Nr. 58/ 16.11.2022 în scopul ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM** rămân nemodificate, iar prezenta face parte integrantă din **Certificat de urbanism Nr. 58/ 16.11.2022 în scopul ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM.**

S-a eliberat prezenta Îndreptare de eroare materială anexă la Certificat de urbanism Nr. 58/ 16.11.2022, în vederea obţinerii azivului de sănătatea populaţiei şi pentru a folosi în procesul de avizare şi la toate instituţiile publice interesate.

Primar	Secretar General
Alexandru Catalin PERSOIU	Daniel Leonte POPA

Poiana Mărului
JUDEŢUL BRAŞOV

D U P L I C A T

ACT DE DEZLIPIRE SI PARTAJ VOLUNTAR

Subsemnații: ----------

ORZAN IOAN, cetățean român, având CNP 1670801085031, identificat cu CI seria BV nr.821261 eliberată la data de 05.06.2012 de SPCLEP Bran, valabilă până la data de 01.08.2022 și soția **ORZAN MONICA**, cetățean român, având CNP 2680920083478, identificată cu CI seria BV nr.914274 eliberată la data de 01.10.2013 de SPCLEP Bran, domiciliați în Comuna Moieciu, Sat Moieciu de Sus, nr.48, Județul Brașov și----------

CETEAN ADRIAN, cetățean român, având CNP 1560927293091, domiciliat în Comuna Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului, nr.500B, Județul Brașov, identificat cu CI seria BV nr.983910 eliberată la data de 14.10.2014 de SPCLEP Poiana Mărului, în calitate de proprietari, în cote de 10135/10323 pentru Orzan Ioan și Orzan Monica și 188/10323 pentru Cetean Adrian, asupra imobilului situat în ***Comuna Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului, Județul Brașov***, înscris în **Cartea Funciară nr. 103846** a localității **Poiana Mărului**, identificat la A1 cu **nr. cadastral 103846**, constituit din teren extravilan **în suprafață de 10.323,00 mp,** din care: 7105 mp cu categoria de folosință fâneață, 2655 mp cu categoria de folosință neproductiv și 563 mp cu categoria de folosință drum, am hotărât următoarele: ----------

A. Dezlipirea imobilului în trei corpuri de proprietate, după cum urmează:----------

1. Imobilul cu **nr. cadastral nou 103880** situat în *U.A.T Poiana Mărului, Județul Brașov,* constituit din teren extravilan în suprafață de 7.546,00 mp din care: 4.891 mp categoria de folosință fâneață și 2.655 mp categoria de folosință neproductiv; ----------

2. Imobilul cu **nr. cadastral nou 103881** situat în *U.A.T Poiana Mărului, Județul Brașov,* constituit din teren extravilan în suprafață de 1.071,00 mp din care: 563 mp categoria de folosință drum și 508 mp categoria de folosință fâneață și ----------

3. Imobilul cu **nr. cadastral nou 103882** situat în *U.A.T Poiana Mărului, Județul Brașov,* constituit din teren extravilan categoria de folosință fâneață în suprafață de 1.706,00 mp.----------

Imobilele nou formate prin dezlipirea de mai sus, se vor înscrie în Cartea Funciară pe numele nostru, în aceleași cote și cu același titlu de drept avut anterior.----------

Facem această dezlipire în baza Certificatului de urbanism nr.45 din 28.09.2022 în scopul dezmembrare teren, eliberat sub nr.6603/28.09.2022 de Primăria Comunei Poiana Mărului, județul Brașov și a documentației cadastrale întocmită de topometrist autorizat Ing. Mîndreanu Carmen Elena, înregistrată la OCPI Brașov prin Referatul de admitere nr.31959 din 03 octombrie 2022, în conformitate cu care se vor face înscrierile în Cartea Funciară.----------

Subsemnații ORZAN IOAN și soția ORZAN MONICA am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus, cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1778/2007 de NP Stoian-Coriolan Adriana și Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2837 la data de 03.10.2008 de NP Crăciun Nicușor.----------

Subsemnatul CETEAN ADRIAN, am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus, cu titlu de drept donație, conform Contractului de donație autentificat sub nr.2233/15.10.2021 de NP Cojocaru Sarolta. ----------

B. Partajarea bunurilor imobile descrise mai sus conform înțelegerii noastre, după cum urmează:----------

Subsemnații copartajanți **ORZAN IOAN** și soția **ORZAN MONICA,** primim dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile:

- Imobilul cu **nr. cadastral nou 103880** situat în *U.A.T Poiana Mărului, Județul Brașov,* constituit din teren extravilan în suprafață de 7.546,00 mp din care: 4.891 mp categoria de folosință fâneață și 2.655 mp categoria de folosință neproductiv; ----------
- Imobilul cu **nr. cadastral nou 103882** situat în *U.A.T Poiana Mărului, Județul Brașov,*

constituit din teren extravilan categoria de folosinţă fâneaţă în suprafaţă de 1.706,00 mp şi ----

- Cota parte de **14/17** din imobilul cu **nr. cadastral nou 103881** situat în *U.A.T Poiana Mărului, Judeţul Braşov*, constituit din teren extravilan în suprafaţă de 1.071,00 mp din care: 563 mp categoria de folosinţă drum şi 508 mp categoria de folosinţă fâneaţă, urmând ca dreptul nostru de proprietate să se intabuleze în Cartea Funciară pe numele nostru cu titlu de drept partaj provenit din cumpărare ca bun comun, în baza prezentului act. ----------

Subsemnatul copartajant **CETEAN ADRIAN,** primesc dreptul de proprietate asupra cotei de **3/17** din imobilul cu **nr. cadastral nou 103881** situat în *U.A.T Poiana Mărului, Judeţul Braşov*, constituit din teren extravilan în suprafaţă de 1.071,00 mp din care: 563 mp categoria de folosinţă drum şi 508 mp categoria de folosinţă fâneaţă, urmând ca dreptul meu de proprietate să se intabuleze în Cartea Funciară pe numele meu cu titlu de drept partaj provenit din donaţie, în baza prezentului act. ----------

Subsemnaţii copartajanţi, intrăm în stăpânirea de drept şi de fapt asupra imobilelor primite prin partaj, începând de astăzi, data autentificării prezentului act.----------

Situatia juridică a imobilului corespunde cu cea din extrasul de carte funciară pentru autentificare eliberat de BCPI Zărnesti la cererea BIN Stoian-Coriolan Adriana-Georgeta înregistrată sub nr. 33935 din 19.10.2022.----------

Subsemnaţii copartajanţi, declarăm că ne garantăm reciproc pentru evicţiune şi vicii ascunse în baza art.683 Cod Civil, precum şi în conformitate cu art.1695 (şi următoarele) şi respectiv conform art.1707 Cod Civil. Declarăm, de asemenea, că imobilul supus partajului se află în coproprietatea noastră, nu este scos din circuitul civil, nu a fost înstrăinat, nu este sechestrat, ipotecat, confiscat, nu formează obiectul niciunul litigiu judecătoresc, nu au fost încheiate pacte de opţiune sau promisiuni de vânzare-cumpărare al acestui imobil, nu a fost adus ca aport la capitalul social al niciunei persoane juridice şi nu a fost încheiat contract de arendă sau de comodat cu privire la acest imobil şi nu este grevat de vreo clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convenţională.----------

Taxele şi impozitele aferente imobilului care face obiectul prezentului act de partaj voluntar, sunt achitate la zi, conform certificatelor de atestare fiscală eliberate sub nr.7169, nr.7170 şi nr.7168 din 18.10.2022 de UAT Comuna Poiana Mărului – Serviciul Impozite şi Taxe Locale, iar începând de astăzi, data autentificării prezentului înscris, trec în sarcina dobânditorilor, fiecăruia pentru imobilul dobândit în baza prezentului act.----------

Subsemnaţii copartajanţi, declarăm că nu solicităm şi nu dorim a se achita vreo sultă pentru egalizarea loturilor, nu mai avem nicio pretenţie băneşcă sau de orice natură unul faţă de celălalt cu privire la imobilele ce formează obiectul prezentului act de partaj voluntar şi ne declarăm întrutotul de acord cu conţinutul acestui înscris, fiind mulţumiţi cu modul de partajare aşa cum a fost descris mai sus.----------

Valoarea imobilului partajat a fost stabilită la suma de 7.226 lei, conform ghidului cu valorile minime ale proprietăţilor imobiliare stabilite prin studiu de piaţă/2022.----------

Cheltuielile ocazionate cu perfectarea prezentului act au fost suportate de copartajanţi. ---

Subsemnaţii copartajanţi, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoştinţă despre prevederile Codului Fiscal cu privire la obligaţia noastră de a depune o declaraţie privind dobândirea imobilelor, la compartimentul de specialitate al autorităţii administraţiei publice locale în a cărui rază de competenţă se află acestea, în termen de 3o zile, de la data dobândirii lor.----------

Subsemnatele părţi contractante, declarăm că prezentul act care corespunde voinţei noastre liber exprimate şi neviciate, a fost redactat de către notarul public la cererea noastră, în baza declaraţiilor noastre şi a documentelor prezentate de către noi. Notarul Public ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului act, ne-a explicat consecinţele juridice ale acestuia, înţelesul termenilor juridici cuprinşi în act, astfel încât consimţim liber la autentificarea actului în forma şi conţinutul său şi semnăm în deplină cunoştinţă de cauză, unicul exemplar original.------

Notarul public va trimite de îndată actul de faţă, cererea aferentă şi dovada achitării tarifului către Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară competent, formalităţile de

tabulare a prezentului act în registrele de Carte Funciară urmând a fi efectuate de Oficial de adastru și Publicitate Imobiliară, conform legii.----------

Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal, în vederea întocmirii actului notarial și cu furnizarea informațiilor referitoare la datele personale și la conținutul actului notarial, către autoritățile abilitate de lege, la cererea acestora. --

Prezentul act s-a tehnoredactat și autentificat de **Notar Public Stoian-Coriolan Adriana-Georgeta**, cu sediul biroului notarial în Orașul Zărnești, Str. M.I.Mețianu, nr.24, Jud.Brașov, astăzi data autentificării, într-un singur exemplar original semnat de părți, care rămâne în arhiva biroului notarial și un număr de trei duplicate din care două s-au eliberat părților și unul rămâne în arhiva biroului notarial împreună cu exemplarul original al actului. ----

COPARTAJANTI,

S.S. **ORZAN IOAN**

S.S. **ORZAN MONICA**

S.S. CETEAN ADRIAN

Încheierea de autentificare în continuare

ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL STOIAN-CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA
LICENTA DE FUNCTIONARE: 2419/2129/05.12.2013
SEDIUL ZĂRNEȘTI, STR. M.I.MEȚIANU, NR. 24,JUDEȚUL BRAȘOV
Operator de date cu caracter personal înregistrat la Avocatul Poporului sub nr.1540
Tel/Fax 0368002421, email: *adriana.stoian.coriolan@gmail.com*

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1951
ANUL 2022 LUNA OCTOMBRIE ZIUA 20

În fața mea, **STOIAN-CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA, notar public,** la sediul biroului notarial din Zărnești, str. Mitropolit Ioan Mețianu, nr.24, județul Brașov, s-au prezentat

ORZAN IOAN, cetățean român, având CNP 1670801085031, identificat cu CI seria BV nr.821261 eliberată la data de 05.06.2012 de SPCLEP Bran, valabilă până la data de 01.08.2022

și soția **ORZAN MONICA**, cetățean român, având CNP 2680920083478, identificată cu CI seria BV nr.914274 eliberată la data de 01.10.2013 de SPCLEP Bran, domiciliați în Comuna Moieciu, Sat Moieciu de Sus, nr.48, Județul Brașov și

CETEAN ADRIAN, cetățean român, având CNP 1560927293091, domiciliat în Comuna Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului, nr.500B, Județul Brașov, identificat cu CI seria BV nr.983910 eliberată la data de 14.10.2014 de SPCLEP Poiana Mărului, care după ce au citit personal actul redactat de notar, au declarat că au înțeles conținutul și consecințele juridice și ca cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original.

În temeiul art. 12 lit b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995 republicata, cu modificările ulterioare **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a încasat onorariul de **1.249,50 lei** (1050 lei + TVA 199,50 lei), cu BF. 2/20.10.2022.

S-a achitat tarif publicitate imobiliară **360,00 lei,** cod 222; 232 cu chit.ANCPI/oct. 2022

NOTAR PUBLIC,

S.S. STOIAN-CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare de STOIAN-CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA, Notar Public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

STOIAN-CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA

DUPLICAT
DECLARAȚIE

Subsemnații: **SAVA DAN-CĂTĂLIN**, cetățean român, **având C.N.P. 1690919040073**, domiciliat în Municipiul Bacău, Strada Brânduşei, nr. 30, Județul Bacău, identificat cu C.I. seria ZC nr. 706246/11.09.2023, eliberată de SPCLEP Bacău și **SAVA ANCA-MĂDĂLINA**, cetățean român, **având C.N.P. 2700629040064**, domiciliată în Municipiul Bacău, Strada Brânduşei, nr. 30, Județul Bacău, identificat cu C.I. seria ZC nr. 683929/22.06.2023, eliberată de SPCLEP Bacău, solicităm autentificarea prezentului înscris:----------

În calitate de coproprietari **asupra cotei de 6/34 din imobilului situat în Comuna Poiana Mărului, Județul Brașov, înscris în Cartea Funciară nr. 103881 a localității Poiana Mărului**, identificat la A1 cu nr. cadastral 103881, constituit din teren în suprafață de 1.071,00 mp, din care suprafața de 508,00 mp cu categoria de folosință fâneață și suprafața de 563,00 mp cu categoria de folosință drum, declarăm că **suntem de acord ca domnul ORZAN IOAN, având CNP 1670801085031, domiciliat în Comuna Moieciu, Sat Moieciu de Sus, nr. 48, Județul Brașov, să elaboreze și să avizeze PUZ "CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM", conform Certificatului de Urbanism nr. 58 emis la data de 16.11.2022 de Primăria Comunei Poiana mărului și să introducă terenul în intravilanul localității.**----------

Dăm prezenta declarație spre a servi la organele competente.----------

Prezentul act s-a încheiat astazi, data autentificării, intr-un exemplar original și s-a autentificat de Notarul Public Stoian Coriolan Adriana Georgeta, cu sediul biroului notarial în Orașul Zărnești, Strada Mitropolit Ion Mețianu, nr. 24, Județul Brașov, care a fost semnată de declaranți si un număr de două duplicate din care declaranților li s-a eliberat un duplicat si un duplicat a rămas în arhiva biroului notarial, împreună cu exemplarul original al actului.----------

DECLARANȚI,

S.S. SAVA DAN-CĂTĂLIN S.S. SAVA ANCA-MĂDĂLINA

Încheierea de autentificare în continuare.

ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
STOIAN CORIOLAN ADRIANA GEORGETA
LICENTA DE FUNCTIONARE: 2419/2129/05.12.2013
SEDIUL ZĂRNEȘTI, STR. M.I.MEȚIANU, NR. 24,JUDEȚUL BRAȘOV
TEL/ FAX: 0368.002.421

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 360
ANUL 2025 LUNA MARTIE ZIUA 12

În fața mea, STOIAN CORIOLAN ADRIANA GEORGETA, notar public, la sediul biroului notarial mai sus precizat, s-au prezentat: **SAVA DAN-CĂTĂLIN**, cetățean român, **având C.N.P. 1690919040073**, domiciliat în Municipiul Bacău, Strada Brânduşei, nr. 30, Județul Bacău, identificat cu C.I. seria ZC nr. 706246/11.09.2023, eliberată de SPCLEP Bacău și **SAVA ANCA-MĂDĂLINA**, cetățean român, **având C.N.P. 2700629040064**, domiciliată în Municipiul Bacău, Strada Brânduşei, nr. 30, Județul Bacău, identificat cu C.I. seria ZC nr. 683929/22.06.2023, eliberată de SPCLEP Bacău, în calitate de declaranți, care după ce au citit personal actul, au declarat că i-au înțeles conținutul si consecințele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit b. din Legea notarilor publici si a activității notariale, nr. 36/1995 republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

S-a încasat onorariul în suma de 50,00 lei + 9,50 lei T.V.A., cu b.f. nr. 4 /12.03.2025.

NOTAR PUBLIC,
S.S. STOIAN-CORIOLAN ADRIANA GEORGETA

Prezentul duplicat s-a întocmit în două exemplare de STOIAN-CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA, Notar Public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
STOIAN-CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA

ROMÂNIA JUDEȚUL ARGEȘ ZĂRNEȘTI STOIAN CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA NOTAR

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

Nr. cerere	**24569**
Ziua	**30**
Luna	**06**
Anul	**2025**

Cod verificare
100190944262

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103881 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	103881	1.071	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34279 / 21/10/2022		
Act Notarial nr. 1951, din 20/10/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- act de dezlipire si partaj voluntar;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 14/17	A1
	1) **ORZAN IOAN**, și soția 2) **ORZAN MONICA**	
26455 / 25/08/2023		
Act Notarial nr. 1471, din 24/08/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, contract de vânzare; Act Administrativ nr. 5954, din 08/08/2023 emis de PRIMĂRIA POIANA MĂRULUI, proces-verbal; Act Administrativ nr. 5955, din 08/08/2023 emis de PRIMĂRIA POIANA MĂRULUI, adresă; Act Administrativ nr. 360, din 10/08/2023 emis de Direcția pentru Agricultură Județeamă Brașov, aviz final;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/34	A1
	1) **SAVA DAN- CĂTĂLIN**, și soția 2) **SAVA ANCA - MĂDĂLINA**	

C. Partea III. SARCINI .

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

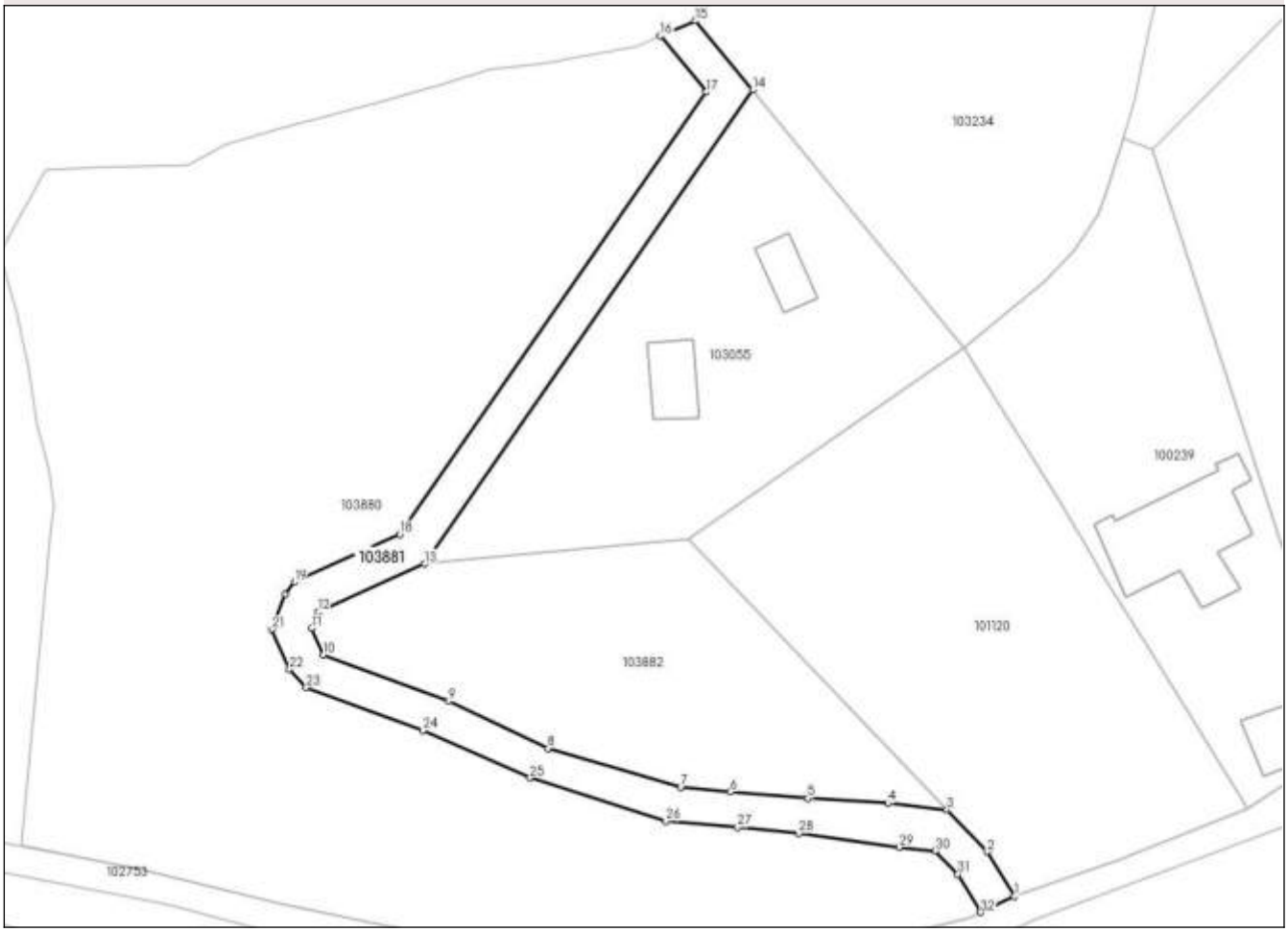
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
103881	1.071	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	NU	563	-	-	-	
2	faneata	NU	508	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.056
3	4	8.05
5	6	10.547
7	8	18.785
9	10	18.173

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	7.911
4	5	10.868
6	7	6.757
8	9	14.96
10	11	3.901

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
11	12	2.402	12	13	15.843
13	14	78.191	14	15	12.171
15	16	5.203	16	17	9.831
17	18	73.023	18	19	15.699
19	20	2.128	20	21	5.079
21	22	5.907	22	23	3.346
23	24	16.857	24	25	15.932
25	26	19.365	26	27	9.776
27	28	8.328	28	29	13.818
29	30	4.907	30	31	4.372
31	32	6.019	32	1	5.025

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

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

Data și ora generării,
30/06/2025, 12:42

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	**24570**
Ziua	**30**
Luna	**06**
Anul	**2025**

Cod verificare
100190944255

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103880 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	103880	7.546	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34279 / 21/10/2022		
Act Notarial nr. 1951, din 20/10/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- act de dezlipire si partaj voluntar;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORZAN IOAN**, și soția 2) **ORZAN MONICA**	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
103880	7.546	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	4.891	-	-	-	
2	neproductiv	NU	2.655	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	12.847	2	3	8.272	3	4	7.903
4	5	7.834	5	6	6.211	6	7	4.901
7	8	3.808	8	9	42.518	9	10	16.624
10	11	19.21	11	12	26.541	12	13	22.715
13	14	16.07	14	15	13.532	15	16	6.48
16	17	9.6	17	18	1.641	18	19	6.019
19	20	4.372	20	21	4.907	21	22	13.818

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
22	23	8.328	23	24	9.776	24	25	19.365
25	26	15.932	26	27	16.857	27	28	3.346
28	29	5.907	29	30	5.079	30	31	2.128
31	32	15.699	32	33	73.023	33	34	9.831
34	35	3.626	35	36	12.773	36	37	7.349
37	38	6.557	38	39	8.348	39	40	14.805
40	41	7.615	41	42	5.631	42	43	12.876
43	1	6.584						

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

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

Data și ora generării,
30/06/2025, 12:42

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	**24571**
Ziua	**30**
Luna	**06**
Anul	**2025**

Cod verificare
100190944263

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103882 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	103882	1.706	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
34279 / 21/10/2022		
Act Notarial nr. 1951, din 20/10/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- act de dezlipire si partaj voluntar;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORZAN IOAN**, și soția 2) **ORZAN MONICA**	

C. Partea III. SARCINI .

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

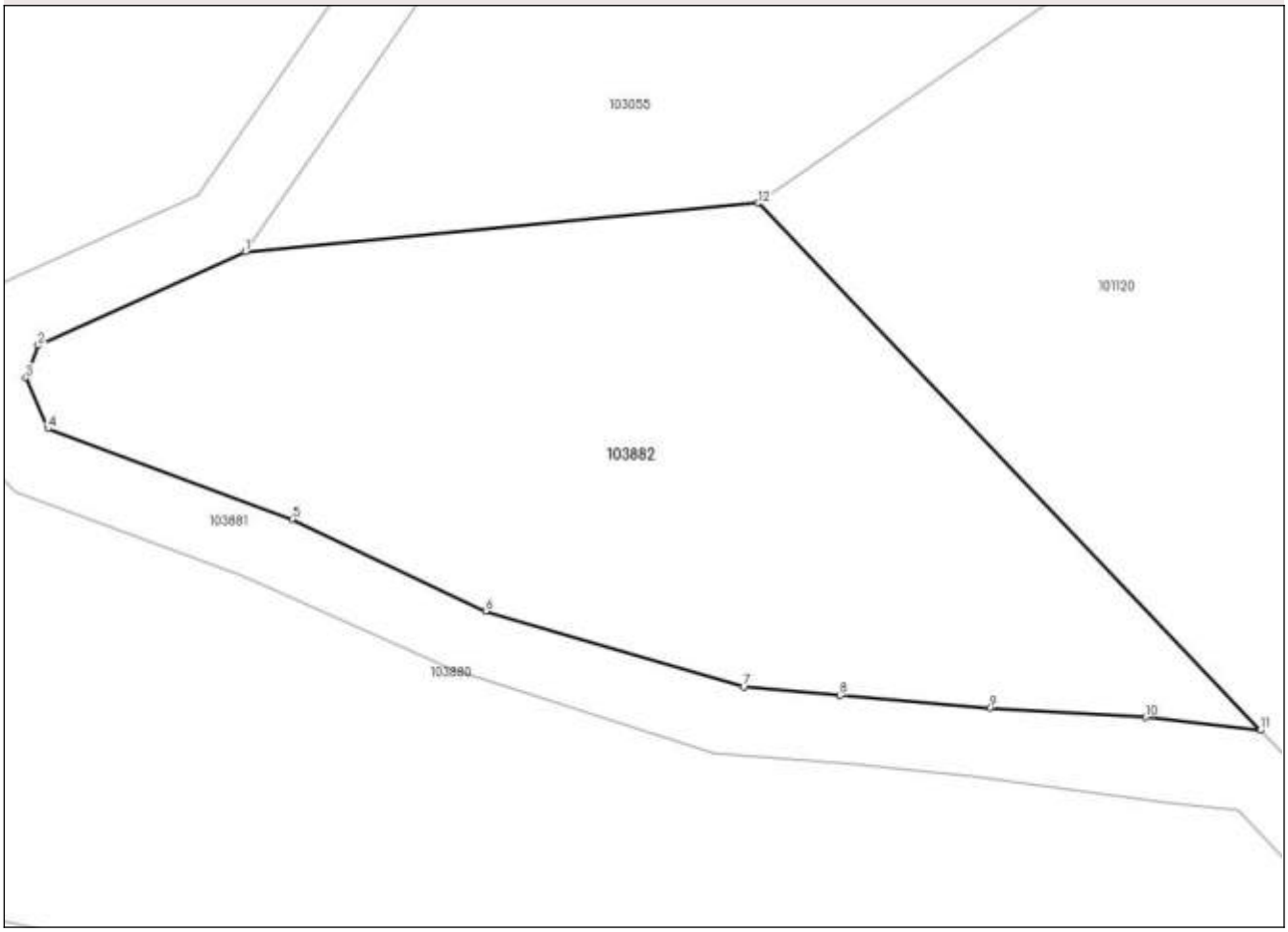
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
103882	1.706	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	1.706	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	15.843
2	3	2.402
3	4	3.901
4	5	18.173
5	6	14.96
6	7	18.785

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	6.757
8	9	10.547
9	10	10.868
10	11	8.05
11	12	50.819
12	1	35.998

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

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

Data și ora generării,
30/06/2025, 12:42

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. 12 din 07.04.2023

AVIZ

Ca urmare a cererii adresate de **ORZAN IOAN** cu domiciliul/sediul în comuna Moieciu, sat Moieciu de Sus, str. -, nr. 48, bl.-, sc.-, ap.-, sector -, cod postal -, telefon/fax: -, e-mail: -, înregistrată la nr. 2384 din 2023-03-27.

Prin prezenta se adevereşte de către noi că în **comuna POIANA MĂRULUI în zona în care se solicită prezentul aviz, există reţea publică de alimentare cu apă. Prin HCL nr 49/2018 s-a dispus aprobarea prelungirii reţelei publice de alimentare cu apa potabilă a comunei Poiana Mărului, judeţul Braşov. Exista finanţare obţinută, contract semnat, prin programul PNDL cu nr 4038/03.07.2018 pentru prelungirea reţelei publice de alimentare cu apă potabilă a comunei Poiana Mărului, judeţul Braşov.**

În Comuna Poiana Mărului există lucrări în curs pentru înfiinţare reţea publică de canalizare. În comuna Poiana Mărului se află în execuţie reteaua de canalizare conform contract de finanţare prin PNDL nr 7050/08.11.2017 - Infiinţare reţea de canalizare si staţie de epurare în comuna Poiana Marului judeţul Braşov. Începând din luna martie, anul 2019 s-au demarat lucrarile pentru *Înfiinţare reţea de canalizare şi staţie de epurare în comuna Poiana Mărului judeţul Braşov* şi au ca termen de finalizare anul 2023.

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

Pentru <u>deseurile rezultate din constructii</u> se va încheia un contract cu o firmă specializată în preluarea, gestionarea şi evacuarea acestora.

S-a eliberat prezentul AVIZ spre a servi numitului **ORZAN IOAN** în baza Certificatului de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului eliberat în scopul "**ELABORARE PUZ LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM,,** cu amplasament în Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, **str.-, nr. -, C.F. 103880 Poiana Mărului, nr. cad. 103880, C.F. 103881 Poiana Mărului, nr. cad. 103881, C.F. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 1038802.**

Primar,
Alexandru Cătălin Perşoiu

Arhitect,
Nicoleta-Ioana Iubu

Digi Romania S.A
Str. Dr. Staicovici nr.75, sectorul
Bucureşti, Romănia
T: +40 (31) 400 444
office@digi.ro | www.digi.r

Nr. 282 din 27.09.2024

Catre: Orzan Ioan

In urma analizarii documentatiei privind scopul specificat in Certificatul de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, pentru imobilul situat in Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, identificat prin extrase CF nr. 103880, 103881, 103882 – Poiana Mărului in scopul:

"ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISM"

va comunicam prezentul:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

In cazul in care se modifica proiectul si executia prezentata aveti obligatia de a anunta / notifica Digi Romania spre analiza si verificare.

Lucrarile vor fi comunicate telefonic si pe mail urmatoarelor persoane:

1 DUTU RADU, proiectare.brasov@digi.ro, 0770.068064
2 ANDREI GHERGHE, andrei.gherghe@digi.ro, 0770.378800

Se interzice folosirea informatiilor referitoare la retelele Digi Romania din prezentul aviz in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea acestora unor terti, exceptand autoritatea publica emitenta a certificatului de urbanism.

Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data eliberarii.

Digi Romania S.A.
DIRECTOR REGIONAL
ANDREI FLORIN ILEANA

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

Nr. 8664 din 09.12.2024

Ca urmare a solicitării adresate de către **ORZAN IOAN** cu domiciliul în județul Brașov, comuna Moieciu, sat Moieciu de Sus, str. -, nr. 48, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la **nr. 8664** din 09.12.2024, în urma analizării situației prezentate și verificării datelor existente, se emite:

AVIZ FAVORABIL

Privind obiectivul **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM"**, conform Certificat de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022, accesul la imobilele terenuri identificate prin **CF 103880 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103880, CF 103881 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103881, CF 103882 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103882** se face din drumul comunal, identificat prin **C.F. nr. 102753 cu nr. cadastral 102753**. Vă rugăm să țineți cont și de următoarele condiții:

- În caz de lucrări suplimentare la branșamente utilități, aceste lucrări se vor executa numai pe terenuri ce aparțin domeniului public al Comunei Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, județul Brașov.

- Drumurile vicinale, comunale, publice propuse în vederea realizării investiției sunt cuprinse în următoarele Cărți funciare: drum comunal, identificat prin C.F. nr. 102753 cu nr. cadastral 102753.

- Parcajele, circulațiile auto și circulațiile pietonale aferente investiției propuse prin Certificatul de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022, se vor executa strict pe proprietatea persoanelor fizice/juridice, respectiv pe imobilele terenuri identificate prin CF 103880 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103880, CF 103881 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103881, CF 103882 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103882.

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

- În cazul în care prin soluțiile tehnice se propun lucrări în zona strada Principală (DN 73A), beneficiarul se va adresa la C.N.A.I.R Direcția Regională Drumuri și Poduri Brașov în vederea obținerii avizului/acordului favorabil al

administratorului drumului.

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

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

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

- Nerespectarea acestor condiții conduce la sancțiuni potrivit legislației în vigoare.

Primar,
Alexandru-Cătălin Perșoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pîșeu

Acid PRELUNGIT

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

Distribuţie 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 14476222/145
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2(
www.distributie-energie.ro

Către IOAN ORZAN,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7010240912245 / 25.09.2024 pentru **obiectivul : ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISM**
de la **adresa: POIANA MARULUI**, sat -, strada **FARA STRADA**, nr. **fn**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **507160**, numar cadastral **103880, 103811, 103882**, judeţul **Brasov.**

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010240912245 / 02.10.2024

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Exista** reţea electrică de distribuţie de **Medie 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 solicitaţi la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament aţi solicitat racordarea obiectivului la reţeaua electrică de distribuţie publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 16.11.2024**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilităţii 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. **E2317-02 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT** şi a Certificatului de urbanism nr. **58 / 16.11.2022**

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

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

8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuţie) 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 distribuţie.

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

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Brasov
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 14476777/145
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/20
www.distributie-energie.ro

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 mt , 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.

Dimensiunea zonei de siguranţă Zsig pentru LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV este simetrică faţă de axul liniei şi se calculează cu relaţia:
Zsig = LLEA + 2 . (liz + fc.max) . sin α + 2 . ds , în care:
- **Zsig – dimensiunea zonei de siguranţă;**
- **LLEA - lăţimea maximă a stâlpilor (distanţa cea mai mare pe orizontală, transversal pe linie), [m];**
- **liz - lungimea maximă a unui lanţ de susţinere utilizat pe linie [m];**
- **fc.max - săgeata maximă a conductorului, calculată în condiţiile de apariţie a vântului maxim, în cea mai mare deschidere existentă pe LEA [m];**
- **α - unghiul maxim de înclinare a planului conductorului activ extrem sub acţiunea presiunii vântului maxim [o];.**
- **ds - distanţa minimă de siguranţă considerată pe orizontală, faţă de conductorul activ extrem la deviaţia sa maximă [m].**

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, simetrica de o parte si de alta fata de axa liniei.

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 .

In culoarul de trecere de 24 m al LEA 20 kV nu se vor amenaja parcari (conform Art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019).

Părţile metalice ale gardului amplasate în interiorul zonei de siguranţă şi protecţie vor fi legate la pământ (Art. 1.1.(7) din Anexa Nr. 6 la norma, Masuri de siguranta si de protectie.

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

- **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 deteriloreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;

3.10.2024 16:30 Semnat digital 1162715
Semnat de: Octavian Vasile

f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

- Documentatia „Echipare edilitara – faza PUZ"

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu plansa nr.E 2317-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt din Proiectul „Echipare edilitara- faza PUZ " intocmit de SC ENERGOSIG 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 DEER SA- 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 SDEE 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.

- 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 obiectivului (caracteristici tehnice, suprafaţă ocupată, înălţime etc.) / 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 carula a fost emis si nu s-au modificat conditiile fata de cele existente la momentul emiterii avizului.

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

Cristina-Mariana Bronescu
Semnat digital de Cristina-Mariana Bronescu
Data: 2024.10.04 12:30:24 +03:00

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov
Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 40198
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

Nr Pct	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungime latura D(i,i+1)
136	456377.260	525880.103	5.023
153	456375.060	525876.295	6.046
154	456380.217	525873.158	4.372
20	456383.378	525870.139	4.907
21	456385.015	525865.281	12.616
34	456385.801	525851.572	8.329
35	456380.575	525843.260	9.778
36	456387.402	525833.539	10.385
49	456393.278	525815.087	13.932
42	456399.756	525800.531	16.857
156	456405.570	525784.708	3.346
57	456408.814	525782.422	5.307
61	456413.429	525780.053	5.679
50	456418.198	525781.816	2.126
49	456419.278	525783.120	13.680
157	456428.324	525797.435	73.023
158	456496.337	525828.038	9.831
156	456493.928	525832.791	5.203
73	456496.903	525837.862	12.171
148	456486.595	525845.301	16.191
143	456492.336	525860.256	16.043
45	456415.830	525706.306	2.402
46	456413.387	525705.449	3.907
44	456410.011	525707.008	18.173
45	456403.899	525824.048	14.950
30	456397.285	525817.551	18.285
37	456391.007	525835.591	6.757
38	456390.513	525842.321	10.547
23	456390.909	525852.830	16.868
22	456389.979	525863.679	2.050
155	456389.004	525871.862	7.814
137	456383.282	525877.445	7.058

Sa=1071.21mp Pe=492.212m

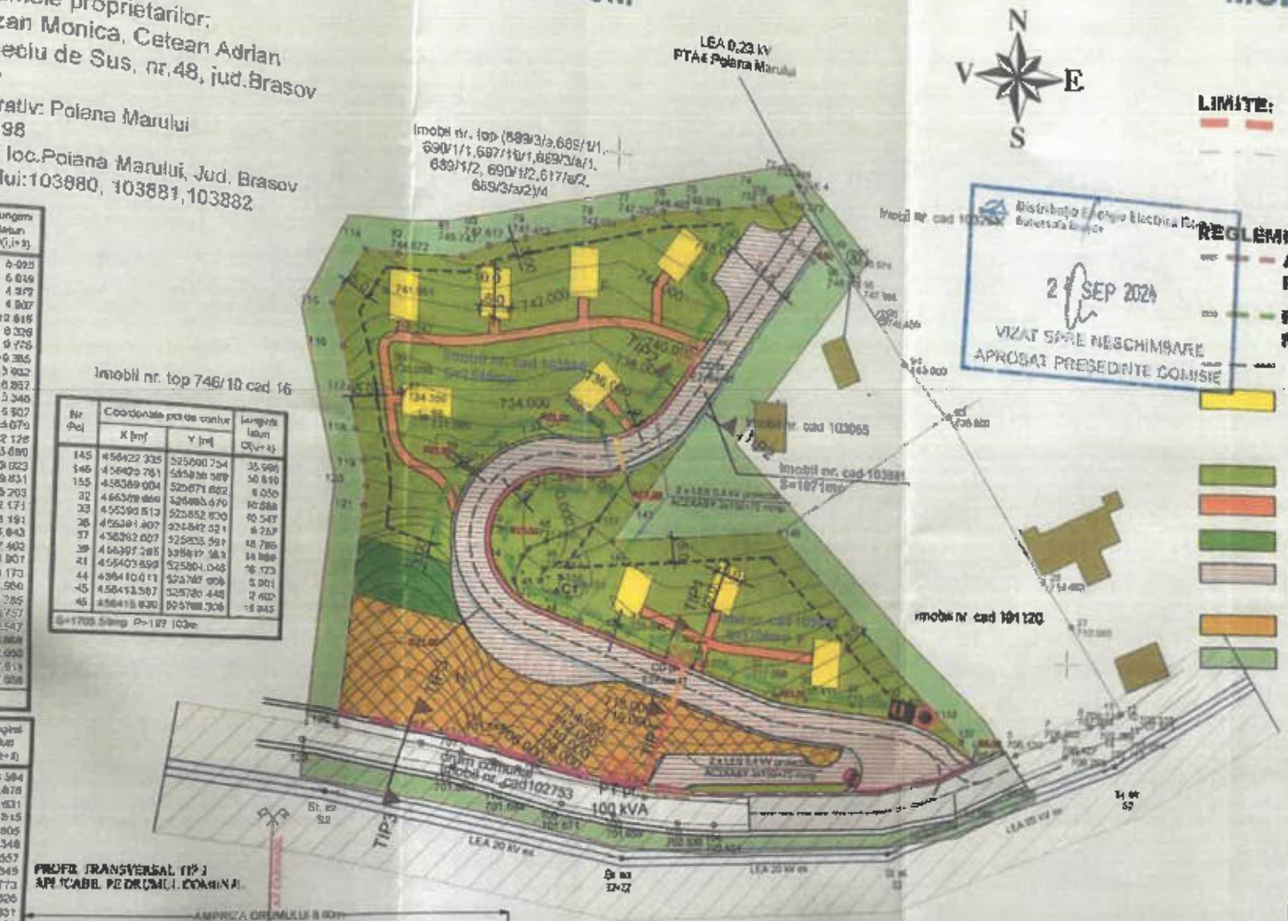
Imobil nr. top 746/10 cad 16

Nr Pct	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungime latura D(i,i+1)
145	456422.335	525600.754	35.986
146	456425.761	525636.589	50.819
155	456389.004	525671.862	8.050
32	456389.899	525663.679	10.888
33	456393.513	525652.830	10.547
38	456391.007	525642.321	6.757
37	456392.007	525635.591	18.786
39	456397.285	525617.863	14.950
21	456403.899	525604.048	18.173
44	456410.011	525707.008	3.001
45	456413.387	525708.449	2.402
46	456415.830	525706.306	18.945

Sa=1705.59mp Pe=187.103m

Nr Pct	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungime latura D(i,i+1)
118	456475.723	525749.266	8.594
82	456478.033	525755.463	12.878
81	456475.464	525762.734	3.631
80	456479.120	525773.666	7.315
79	456481.341	525780.963	14.805
78	456485.113	525795.299	8.348
77	456487.428	525803.320	6.557
76	456489.314	525809.800	7.349
75	456490.229	525816.692	12.773
74	456492.489	525829.463	3.626
150	456493.928	525832.791	9.831
156	456496.337	525839.038	73.023
157	456428.324	525797.435	16.809
48	456419.878	525780.120	2.126
50	456418.198	525781.816	5.679
51	456413.429	525780.053	5.907
52	456408.814	525782.422	3.346
156	456405.570	525784.708	16.857
42	456399.756	525800.531	19.365
43	456393.278	525815.087	9.778
36	456387.402	525833.539	8.328
35	456380.575	525843.260	13.818
34	456385.801	525851.572	4.907
21	456383.915	525855.281	4.372
20	456383.378	525870.139	8.019
154	456380.217	525873.158	1.641
153	456375.060	525876.295	8.600
154	456374.388	525874.816	6.480
22	456372.035	525865.504	13.532
139	456370.481	525858.218	16.070
132	456368.869	525845.895	22.718
131	456368.791	525829.828	26.541
129	456370.883	525808.936	19.210
130	456378.253	525790.949	18.824
127	456380.954	525772.333	42.519
128	456384.886	525743.987	3.808
121	456386.418	525750.947	4.901
120	456430.202	525750.410	6.811
119	456439.873	525749.853	7.634
118	456441.953	525747.183	7.903
117	456448.803	525747.036	8.272
116	456456.324	525746.346	12.847
115	456464.478	525743.075	

Sa=527.28mp Pe=527.282m



N
V E
S

LIMITE:

LEGENDA:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ

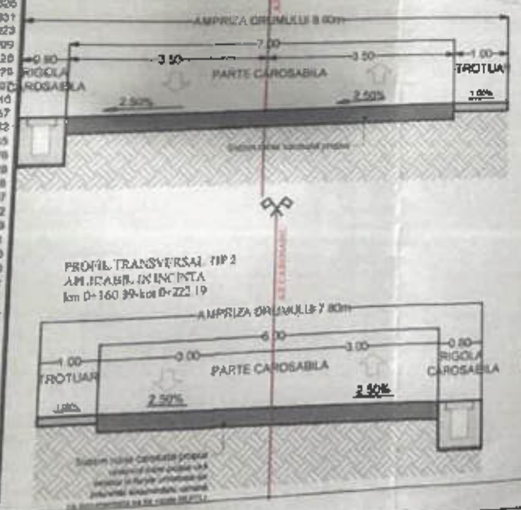
REGLEMENTARI URBANISTICE:

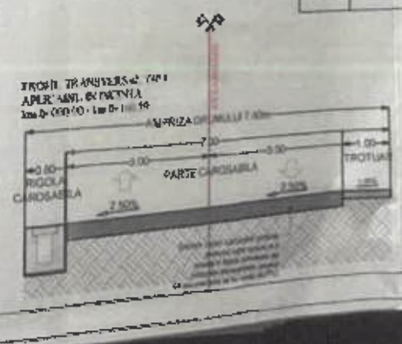
- ALINIAMENT PROPUS CONFORM PROFIL TIP 3 - LA MIN. 4,3m DIN AX
- REGIM DE ALINIERE PROPUS LA MINIM 3,0m
- EDIFICABIL
- CONSTRUCTII PROPUSE- CASE DE VACANTĂ, CONSTRUCTII TURISM TIP A FRAME
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ALEI
- ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA
- DRUM DE ACCES PRIVAT (INCLUSIV PARCARI)
- TEREN NEPRODUCTIV- EXTRAVILAN
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE

D.E.E.R SA - Sucursala Brasov
C.O.R. MT-JT Brasov - Zona Tara Barsei

In zona studiata exista retele RED aflate in gestiunea si exploatarea DEER SA- Sucursala Brasov. Nu sunt necesare lucrari de reglementare ale capacitatilor energetice.

Echiparea solicita conditionare tehnica.





REGIMUL JURIDICAL INSTALAȚIILOR ELECTRICE PROJECTATE
SUPRAFEȚE DE TEREN OCUPATE DEFINITIV

	DENUMIREA / DESCRIEREA	DIMENSIUNI Lungime x lățime	CANTITATE Buc	SUPRAFAȚA OCUPATA mp
PT 1x	PT prefabricat 100 kVA	1.50 x 1.00	1	[illegible]
CD 1x	CD tip CD-4x4/4T	1.00 x 0.80	1	[illegible]
	CD tip CD-4x4/4T	1.00 x 0.80	1	[illegible]
				TOTAL: [illegible] mp

LEGENDA

- LEA 20kV existente - proprietate DEER Brasov
- Stâlp de beton cu 4 console - proprietate DEER Brasov
- LEA 0,4kV existente - proprietate DEER Brasov
- LES 20kV proiectata - proprietate DEER Brasov
- Cablu de semnalizare 0,4kV proiectat - proprietate DEER Brasov
- LES 0,4kV proiectata - proprietate DEER Brasov
- Stâlp de beton LES 0,4kV proiectat - proprietate DEER Brasov
- PT 20/0,4kV proiectat cu 2 transformatoare - proprietate DEER Brasov
- Cablu de semnalizare 0,4kV proiectat - proprietate DEER Brasov
- Limite imobile cadastrale - domeniu public
- Limite de proprietate
- Zona de protecție a rețelei LEA 20kV aeriene

Energosis
Str. Oituz, Nr. 20, Cam. [illegible]
Cod: 500142, Brasov
Tel: 0268/[illegible]
Fax: 0268/[illegible]
energosis@[illegible]

PUZ - ECHIPARE EDILITARA - CONST. LOC. SI ZONA SERVICII SI TURISM
ORZAN IOAN
COM. POIANA MARULUI, CF 103880, 103881, 103882, JUD. BRASOV
PLAN DE SITUATIE INSTALATII ELECTRICE

PROIECTAT:	Ing. Vatasescu Sebastian	PLANȘA:	SCARA:	DATA:
DESENAT:	Ing. Vatasescu Sebastian	F 2317 - 02		23.09.2024
VERIFICAT:	Ing. Balint Alexandru	pag. 1/1		
APROBAT:	Ing. Balint Alexandru			

ACEST DOC. ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA S.C. ENERGOSIS S.R.L. TOATE DREPTURILE SUNT REZERVATE LEGII
THIS DOCUMENT IS PROPERTY OF S.C. ENERGOSIS S.R.L. BRASOV. ALL RIGHTS ARE RESERVED ACCORDING LAW

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

MOBILARE ORIENTATIVA
scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov
Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 40198
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

Nr Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
158	456377.260	525666.623	5.625
153	456375.060	525678.295	0.816
154	456368.217	525673.156	4.372
30	456363.379	525670.139	4.987
31	456359.013	525668.261	13.816
34	456365.801	525651.572	6.328
35	456366.675	525645.280	6.776
36	456367.482	525638.536	19.363
40	456365.278	525619.087	15.892
42	456359.798	525600.531	19.857
156	456405.570	525784.706	3.346
52	456408.014	525782.422	8.807
51	456413.429	525786.060	5.079
50	456418.199	525781.616	2.128
49	456419.673	525783.120	18.688
157	456426.324	525797.436	73.823
158	456488.337	525829.086	9.931
159	456493.889	525832.781	5.203
73	456495.853	525837.587	12.171
146	456489.588	525846.361	76.191
145	456422.338	525800.784	15.843
48	456415.836	525786.308	2.402
45	456413.587	525785.448	3.201
44	456410.011	525787.009	38.173
41	456405.628	525804.046	14.998
39	456397.285	525817.563	18.788
37	456393.007	525836.801	6.757
38	456391.407	525842.321	10.547
33	456390.513	525852.830	10.368
32	456389.869	525862.879	9.058
156	456389.804	525871.682	7.911
157	456383.282	525877.146	7.059

S=1071.31mp P=440.282m

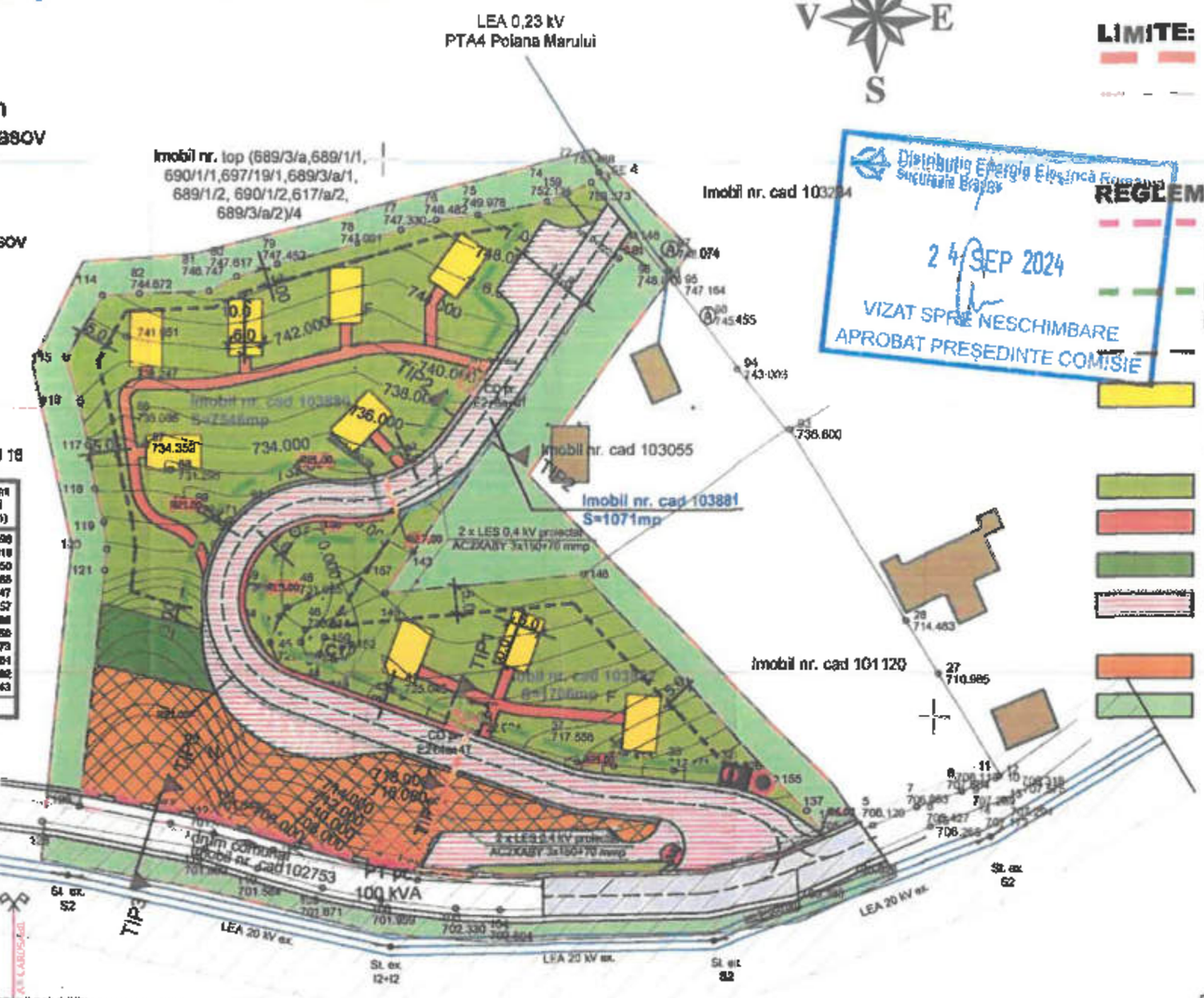
Nr Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
114	456476.723	525748.288	8.584
62	456476.033	525756.865	12.879
61	456476.464	525768.734	5.681
60	456479.120	525773.899	7.515
79	456481.241	525780.923	14.305
78	456485.113	525795.288	2.346
77	456487.439	525800.320	6.557
76	456489.914	525806.600	7.349
75	456490.229	525813.893	12.773
74	456492.489	525829.483	3.628
152	456493.926	525832.791	9.831
156	456498.307	525839.038	73.073
157	456525.324	525797.435	13.983
49	456419.673	525783.120	2.128
50	456418.199	525781.616	5.079
51	456413.429	525786.060	5.807
52	456408.014	525782.422	3.346
156	456405.570	525784.706	16.857
42	456399.798	525800.531	19.632
40	456393.278	525819.087	19.368
38	456387.482	525838.536	9.776
35	456386.675	525843.280	9.328
34	456385.801	525851.572	12.815
31	456383.815	525865.281	4.987
30	456383.379	525870.139	4.372
154	456380.217	525873.156	6.018
153	456375.060	525879.295	1.641
154	456374.388	525874.815	6.600
22	456372.084	525868.504	6.450
133	456370.461	525859.219	13.532
132	456369.969	525845.695	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.850	525808.935	26.541
130	456376.253	525780.949	79.210
127	456380.954	525702.223	16.624
126	456384.066	525745.857	42.549
121	456426.411	525750.047	3.898
120	456430.202	525749.410	4.901
119	456433.071	525749.959	6.213
118	456441.063	525748.183	7.904
117	456448.903	525747.038	7.002
116	456456.524	525745.348	8.372
115	456464.476	525743.078	12.847

S=7645.80mp P=327.262m

Imobil nr. top 746/10 cad 16

Nr Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
145	456422.338	525800.784	35.998
146	456425.761	525836.588	60.818
155	456389.004	525871.882	8.050
32	456389.869	525862.879	10.868
33	456390.513	525852.830	10.647
36	456391.407	525842.321	8.757
37	456392.007	525836.801	10.788
39	456397.285	525817.563	14.998
41	456403.689	525804.046	18.173
44	456410.011	525787.009	3.981
45	456413.587	525785.448	2.402
48	456415.836	525786.308	18.843

S=1206.86mp P=197.102m



Distribuția Energia Electrică România
Sucursala Brașov
24 SEP 2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
APROBAT PREȘEDINTE COMISIE

LEGENDA:

LIMITE:
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE:
- ALINIAMENT PROPUS CONFORM PROFIL TIP 3 - LA MIN. 4,3m DIN AX
- REGIM DE ALINIERE PROPUS LA MINIM 3,0m
- EDIFICABIL
- CONSTRUCTII PROPUSE- CASE DE VACANȚĂ, CONSTRUCTII TURISM TIP A FRAME
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ALEI
- ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA
- DRUM DE ACCES PRIVAT (INCLUSIV PARCARI)
- TEREN NEPRODUCTIV- EXTRAVILAN
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE

D.E.E.R. SA - Sucursala Brasov:
C.O.R. MT-JT Brasov - Zona Tara Barsei

In zona studiata exista retele RED aflate in gestiunea si exploatarea DEER SA- Sucursala Brasov, Nu sunt necesare lucrari de reglementare ale capacitatilor energetice.

Echiparea edilitara corespunde tehnic.

PROFIL TRANSVERSAL TIP 3
APLICABIL PE DRUMUL COMUNAL

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2
APLICABIL IN INCINTA
km 0+160.39-km 0+222.19

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1
APLICABIL IN INCINTA
km 0+000.00 - km 0+160.39

REGIMUL JURIDIC AL INSTALATIILOR ELECTRICE PROIECTATE
SUPRAFETE DE TEREN OCUPATE DEFINITIV

	DENUMIREA / DESCRIEREA	DIMENSIUNI L(m) x l(m)	CANTITATE (buc)	SUPRAFAȚA OCUPATA (mp)
PT pr	PT proiectat 100 kVA	5,00 x 4,00	1	Domeniu privat - 20,00 mp
CD pr	CD tip E2+4a+4T	1,80 x 0,90	1	Domeniu privat - 0,54 mp
	CD tip E2+4a+4T	1,80 x 0,90	1	Domeniu privat - 0,18 mp
				TOTAL: 20,54 mp

LEGENDA :
- LEA 20kV existenta - gestiunea DEER Brasov
- Stalp de beton m.t. existent - gestiunea DEER Brasov
- LEA 0,4kV existenta - gestiunea DEER Brasov
- LES 20kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- Tub de protectie LES 20kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- LES 0,4 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- Tub de protectie LES 0,4 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- PT 20/0,40kV proiectat, in anvelopa betonului - gestiunea DEER Brasov
- Cutie de distributie 0,4 kV proiectata - gestiunea DEER Brasov
- Drum existent extravilan / propus - domeniu public
- Limita de proprietate
- Zona de protectie si siguranta LEA 20 kV noua

Energosig
Str. Oituz, Nr. 20, Cam. 1
Cod: 500342, Brasov
Tel: 0368/436012
Fax: 0368/436012
energosig@yahoo.com

PROIECTAT:	ing. Valasescu Sebastian
DESENAT:	ing. Valasescu Sebastian
VERIFICAT:	ing. Balint Alexandru
APROBAT:	ing. Balint Alexandru

PUZ - ECHIPARE EDILITARA - CONST. LOC. SI ZONA SERVICII SI TURISM
ORZAN IOAN
COM. POIANA MARULUI, CF 103880, 103881, 103882, JUD. BRASOV
PLAN DE SITUATIE INSTALATII PROIECTATE

PLAN NR.:	SCARA:	DATA:	FAZA:
E 2317 - 02 pag. 1/1		23.09.2024	PUZ

ACEST DOC. ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA S.C. ENERGOSIG S.R.L. TOATE DREPTURILE SUNT REZERVATE CONFORM LEGII.
THIS DOCUMENT IS PROPERTY OF S.C. ENERGOSIG S.R.L. BRASOV. ALL RIGHTS ARE RESERVED ACCORDING TO LAW.

AVIZ Nr. 295 din 03.10.2024

Denumire: **P.U.Z. - "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM" - Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, Nr. FN, Numere cadastrale 103880, 103881 și 103882, Județul Brașov**

Proiectant: **ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.**

Beneficiar: **ORZAN IOAN**

În temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului și a Ordinului Ministrului Antreprenoriatului și Turismului Nr. 573 din 01.02.2022, privind constituirea Comisiei tehnice de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului și a Comisiei de avizare a planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului pentru localitățile riverane Mării Negre, cu modificările și completările ulterioare, se supune spre analiză proiectul **P.U.Z. - "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM" - Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, Nr. FN, Numere cadastrale 103880, 103881 și 103882, Județul Brașov.**

Documentația înregistrată la Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului - Direcția Autorizare și Monotorizare cu nr. 343201/20.09.2024, are la bază Certificatul de Urbanism nr. **58** din 16.11.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov și Avizul de Oprtunitate - Anexa nr. **1** la **H.C.L.** nr. 61 din 26.07.2023, emis de Consiliul Local Poiana Mărului, Județul Brașov.

Echiparea tehnico-edilitară: lucrările de alimentare cu apă, canalizare, evacuarea apei menajere, racordare la energie electrică, rețele telefonice se vor executa pe bază de documentații de specialitate avizate/aprobate conform legii.

Comisia Tehnică de Avizare
acordă:
AVIZ
privind documentația:

P.U.Z. - "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM" - Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, Nr. FN, Numere cadastrale 103880, 103881 și 103882, Județul Brașov

Cu condițiile, pentru funcțiunile și conținutul specificate pe verso

MINISTRU,

Ștefan - Radu OPREA

Calea Victoriei 152, sector 1, București, România
Telefon: 0786993758
autorizare@mturism.ro

Denumire:	P.U.Z. - "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM" - Comuna Poiana Mărului, Satul Poiana Mărului, Nr. FN, Numere cadastrale 103880, 103881 și 103882, Județul Brașov

P.O.T. maxim:	10 %
C.U.T. maxim:	0,3
Regim de înălțime:	S/D+P+E/M

Obs.: Avizul este valabil numai cu următoarele condiții:
- respectarea prevederilor Codului civil cu privire la vecinătăți;
- respectarea legislației în vigoare;
- respectarea prevederilor O.P.A.N.T. nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare, a licențelor și brevetelor de turism, cu modificările și completările ulterioare.

COMISIA TEHNICĂ DE AVIZARE

Ioan Șerban TĂNASE - D.A.M. - președinte

Mihaela ARGATU - S.A.O.A. - D.A.M. - membru

Victoria Ionela HODODI - S.A.O.A. - D.A.M. - membru

Irina MOLNAR - S.A.M. - D.A.M. - membru

Calea Victoriei 152, sector 1, București, România
Telefon: 0786993758
autorizare@mturism.ro

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	ORZAN IOAN	From:	Orange Romania
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0741221238	Pagini, inclusiv aceasta:	4
Date:	30-09-2024	Referinta	AFO086429/14337/13203

Referitor la cererea dvs. din data de **20-09-2024** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM** in **Poiana Marului**, jud.**Brasov**, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

ORANGE ROMANIA S.A. 162 BUCUREȘTI

ORANGE Romania S.A.

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: **30-09-2024**
Referinta: AFO086429/14337/14337

Catre:

ORZAN IOAN
Conform Certificat de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022

In atentia,
ORZAN IOAN

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO086429/14337 din data 20-09-2024

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM, Conform Certificat de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022, Brasov, Poiana Marului

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
Ing.Viulet Alexandra

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.

Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
Ing.Viulet Alexandra

Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov

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

F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 223/ 20.11.2024

Privind: "Elaborare PUZ - Construire locuințe și servicii turism"
în com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brașov
Bazin hidrografic: râul Olt, pr. Valea sub Masa Mare, Cod cadastral VIII.1.80.a
Cod corp apă de suprafață: RORW8.1.80_B1

1. Date generale :

Titular PUZ:	**ORZAN IOAN**
Sediu/ Domiciliu:	Com. Moieciu, sat Moieciu de Sus, nr. 48 jud. Brașov
Denumire proiect:	**Elaborare PUZ - Construire locuințe și servicii turism**
Localizare obiectiv:	com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brașov
Proiectant general:	SC ALMI STUDIO 99 DESIGN SRL
Elaborator de specialitate:	LAJEDO SRL Atestat M.M.A.P. nr. 453/16.10.2024
Regimul juridic al terenurilor:	Terenul cu suprafața reglementată de 10.323 mp, se află în extravilanul com. Poiana Mărului, proprietate privată a persoanelor fizice Ioan ORZAN și Moniza ORZAN, conform extraselor C.F. nr. 103881, CF nr. 103882, CF nr. 103880, nr. cad. 10388, 103882, 103880 și Certificatului de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022, eliberat de Primăria com. Poiana Mărului.

2. Necesitatea și oportunitatea investiției: beneficiarul investiției dorește realizarea P.U.Z. - ului, în vederea construirii a 9 case de vacanță tip A frame.

3. Situația existentă: Terenul studiat cu suprafața totală de 10.323 mp, este situat în extravilanul comunei Poiana Mărului cu folosința atuală a terenului de:

- Terenul cu suprafața de 7546 mp, identificat cu nr. cad. 103880 beneficiază de: 4891 mp - categoria de folosință fâneață și 2655 mp - categoria de folosință neproductiv;
- Terenul cu suprafața de 1071 mp, identificat cu nr. cad. 103881 beneficiază de: 563 mp - categoria de folosință drum și 508 mp - categoria de folosință fâneață;
- Terenul cu suprafața de 1706 mp, identificat cu nr. cad. 103882 are categoria de folosință fâneață.

Destinația zonei conform PUG aprobat cu HCJ Brașov nr. 110/1999 și HCL Poiana Mărului nr. 57/2011, este: terenuri arabile în extravilan – fără reglementări de urbanism, conform Certificatului de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022, eliberat de Primăria com. Poiana Mărului. În prezent, accesul către proprietate se poate realiza de pe drumul comunal existent, cu nr. cad. 102753 (cu care se învecinează pe latura sudică), care se va moderniza conform prevederilor prezentului PUZ.

Zona propusă spre reglementare prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la Nord: proprietăți private;
- la Est: proprietăți private;
- la Sud: drum comunal;
- la Vest: proprietăți private.

În zona amplasamentului studiat, există rețea centralizată de alimentare cu apă, iar rețeaua de canalizare menajeră este în curs de execuție, conform Avizului nr. 12/07.04.2023, emis de Primăria com. Poiana Mărului.
Urmare a celor două mediatizări, nu au fost făcute niciun fel de observații, sesizări sau recomandări.

4. Elemente de coordonare și cooperare:
În scopul realizării investiției au fost obtinute următoarele :
- Certificat de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022, eliberat de Primăria com. Poiana Mărului;
- Aviz nr. 12/07.04.2023, emis de Primăria com. Poiana Mărului;
- Mediatizarea intenției de realizare a proiectului, în 2 (două) exemplare.

Încadrarea în clasa de importanță: în conformitate cu STAS 4273/84 lucrările se încadrează în clasa a IV a de importanță, cu durata de exploatare: definitivă și după rolul funcțional: secundară.
Lucrările se încadrează în schema directoare de amenajare si management a Bazinului Hidrografic Olt și nu vor influența negativ regimul de scurgere a 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 înregistrată la S.G.A. Brașov cu nr. 12121 din 12.11.2024, 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 Romane", cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 828/2019 al Ministrului Apelor și Pădurilor privind procedura si competențele de emitere a avizului de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind: "Elaborare PUZ - Construire locuințe și servicii turism" în com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brașov - care conform documentației tehnice prevede realizarea următoarelor lucrări:

1.Organizarea arhitectural urbanistică a suprafeței de 10.323 mp pentru stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea amplasării de locuințe și servicii turism.
Modernizarea circulației prevede următoarele lucrări:
Accesul către obiectivele propuse pe terenul studiat se realizează din drumul comunal existent, care se va moderniza și va avea profilul transversal tip 3-3: lățime totală de 8.80 m cu parte carosabilă de 2x3.5 m, trotuar cu lățimea de 1.0 m și rigolă carosabilă de 0.80 m.
Se va amenaja un drum interior către obiectivele propuse pe terenurile studiate, cu acces de la drumul comunal cu profilele transversale tip 1-1 și tip 2-2 cu următoarele caracteristici: lățime totală amenajată de 7.80 m cu parte carosabilă de 2 x 3.00 m, trotuar cu lățimea de 1.0 m și rigolă carosabilă de 0.80 m.

Indicatori urbanistici propuşi:

- P.O.T.$_{max.}$ = 10 %;
- C.U.T.$_{max.}$ = 0.3;
- Regim maxim de înălţime: S/D+P+E/M.

Bilanţ teritorial al zonei reglementate:

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN NECONSTRUIT-FANEATA	7105.00	68.83	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV - EXTRAVILAN	2655.00	25.72	**1447.00**	**14.02**
TEREN EXTRAVILAN-DRUM	563.00	5.45	**0.00**	**0.00**
LT - ZONA MIXTA-LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE	**0.00**	**0.00**	**6176.00**	**69.82**
Cor - CAI DE COMUNICATIE RUTIERE	**0.00**	**0.00**	**2480.00**	**24.02**
SV - ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA	**0.00**	**0.00**	**220.00**	**2.14**
TOTAL	**10323.00**	**100.00**	**10323.00**	**100.00**

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**

Conform Avizului nr.12/07.04.2023, emis de Primăria com. Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat există reţea de alimentare cu apă, iar reţeaua de canalizare ape uzate menajere este în curs de execuţie prin PNDL nr. 7050/08.11.20177 – "Înfiinţare reţea de canalizare şi staţie de epurare în com. Poiana Mărului, jud. Braşov".

3.1. Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea reţelei de alimentare cu apă, existentă în zonă, printr-o reţea nouă din conducte PEHD Dn 90 mm, în lungime de cca. 300 m, conform Avizului nr.12/07.04.2023, emis de Primăria com. Poiana Mărului.

3.2. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o reţea de canalizare din conducte PVC în lungime de cca. 300 m cu descărcare în reţeaua de canalizare care este în curs de execuţie, conform Avizului nr.12/07.04.2023, emis de Primăria com. Poiana Mărului.

3.3. Apele pluviale

Apele pluviale convenţional curate, provenite de pe acoperişurile clădirilor se vor colecta prin scoburi, burlane şi rigole şi se vor descărca liber în zona verde a proprietăţii.

4. **Apărarea împotriva inundaţiilor**: amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă, conform Hărţilor de hazard şi de risc la inundaţii.

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 condiții:

1. Se vor respecta prevederile din documentația tehnică înaintată spre avizare precum și condițiile din Certificatul de Urbanism.
2. **Orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de gospodarire a apelor, în caz contrar avizul emis este considerat nul.**
3. **Elaboratorul documentației tehnice își asumă responsabilitatea exactității datelor și informațiilor cuprinse în prezentul proiect, conform Ordinului nr. 828 din 2019, anexa 1, cap. II. Procedura de emitere a avizului de gospodărirea apelor - art. 9(6).**
4. **Avizul de gospodărire a apelor pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistică și nu conferă dreptul de execuție a lucrărilor hidroedilitare înscrise în aviz.**
5. Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare (OUG nr. 52/ 31.05.2023), art. 16, interzice realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă, ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare sau fără realizarea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate sau a altor sisteme corespunzătoare care pot asigura același nivel de protecție a mediului similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare și epurare;
6. Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.
7. Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, telefon 0268/414567; se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o si înlăturarea efectelor acesteia.
8. Se interzice depozitarea, deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora.

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

Prezentul aviz nu se referă la rezistența și stabilitatea construcțiilor.

Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR SGA,
ing. Mihai UȚĂ

INGINER ȘEF
ing. Toni BUTARU

ȘEF SERVICIU AVIZE AUTORIZAȚII

ÎNTOCMIT
ing. Ionela VÂZDOAGĂ

Adresa de corespondență
str. Maior Cranța nr. 32, c.p. 500084 Brașov, jud. Brașov
Tel. +40 268 412 277 Fax +40 268 412 277
E-mail: dispecerat.bv@dao.rowater.ro

Cod Fiscal: 12875506
Cod IBAN: RO81 TREZ 1315 01701X 015873

MINISTERUL CULTURII

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

5231 /16.12.2024

Către

ORZAN IOAN / S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.
Loc. Moieciu de Sus, str. - nr. 48
Tel.: 0723 818 715 , e-mail: daniela_corina_2006@yahoo.com

În urma solicitării înregistrate la DJC Brașov cu nr. 5231/19.09.2024, 06.12.2024, privind proiectul *Elaborare P.U.Z. – Construire locuințe și servicii turism,* situat în jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, extravilan, f.s., f.n., CF/nr. CAD 103880, 103881, 103882,

Vă comunicăm următoarele:

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

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

Director Executiv
Ruxandra Ștefan-Pescaru

Întocmit
arh. Mara Catargiu

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ BRAȘOV
Nr. intrare 3552 / 30.05.2025
Nr. ieșire ..... / .....
Operator de date cu caracter personal nr. 1340

AVIZ
Nr. 285 din 26.05.2025

I.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 solicitarea Direcției pentru Agricultură Județeană Brașov cu nr. 1517 din 14.03.2025 înregistrată la Direcția de Îmbunătățiri Funciare și Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244917 din 19.03.2025

În baza următoarelor documente:

1.Cererea beneficiarilor **ORZAN IOAN și ORZAN MONICA**, având domiciliul în Sat Moieciu de Sus, Comuna Moieciu, nr. 48, Județul Brașov; înregistrată la Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov cu nr. 1488 din 13.03.2025, pentru emiterea avizului privind clasa de calitate necesar introducerii în intravilan prin studiu urbanistic de P.U.Z., a terenului cu suprafața totală de 7.105,00 mp;
2.Certificatul de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov;
3.Studiul urbanistic P.U.Z. și Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 651 din 05.11.2024, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice al Județului Brașov;
5.Avizul tehnic nr. 543 din 10.10.2024, pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov;
6.Nota de calcul nr. 1510 din 14.03.2025 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov;
7.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 8166 din 13.03.2025, întocmit de către reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județene Brașov.

În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiții: ***„Construire locuințe și servicii turism"***, de către beneficiarii **ORZAN IOAN și ORZAN MONICA**, pe terenul situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov, în suprafață de **7.105,00 mp**, categoria de folosință pajiști permanente, clasa a IV-a de calitate, înscris în cartea funciară nr. 103880, număr cadastral 103880, cartea funciară nr. 103881, număr cadastral 103881, cartea funciară nr. 103882, număr cadastral 103882.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafața de **7.105,00 mp**, categoria de folosință pajiști permanente, clasa a IV-a de calitate, înscris în cartea funciară nr. 103880, număr cadastral 103880, cartea funciară nr. 103881, număr cadastral 103881, cartea funciară nr. 103882, număr cadastral 103882, situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov, în vederea realizării obiectivului de investiții: *„Construire locuințe și servicii turism"*.

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;
-art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

secretariat.difff@madr.ro;www.madr.ro

- art. 5^2, alin.(2) din O.U.G. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, *cu modificările și completările ulterioare*, aprobate prin Legea 86/2014.

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

Beneficiarul obiectivului de investiție își asumă întreaga răspundere cu privire la consecințele ulterioare ale localizării incerte înscrise în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, respectiv posibilitatea schimbării amplasamentului ocupat în prezent, modificarea geometriei, modificarea dimensiunilor laturilor și a suprafeței terenurilor pe care va fi amplasată investiția.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție *„Construire locuințe și servicii turism"*, 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.

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nu va fi ținut răspunzător pentru investiția în cauză dacă, în conformitate cu legile fondului funciar, suprafețele aferente investitorilor vor face obiectul reconstituirii dreptului de proprietate al persoanelor îndreptățite sau al altor litigii.

II.Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul neadoptării hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan, a anulării acesteia sau a oricărui document care a stat la baza emiterii prezentului aviz.

Elena FILIP
Director

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 72/15585 din 27.06.2025

Ca urmare a notificării adresate de **ORZAN IOAN și ORZAN MONICA**, cu domiciliul în Jud. Brașov, com. Moieciu, sat Moieciu de Sus, nr. 48, privind planul **„Elaborare PUZ construire locuințe și servicii turism"**, propus a fi implementat în jud. Brașov, com. Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, amplasament identificat prin extrasele CF nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad. 103880, CF nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad. 103881, CF nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882, conform CU nr. 58 din 16.11.2022 cu valabilitate până la data de 16.11.2025, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, înregistrată la APM Brașov cu nr. 15585 din 02.12.2024, în baza:

- *HG nr. 311/2025 privind organizarea și functionarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări 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;*
- *ORDIN nr. 1.682 din 14 iunie 2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, modificat și completat cu Ord. MMAP nr. 2452 din 25.09.2023;*
- *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.*
- *HG nr. 971/2011 pentru modificarea si completarea HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protectie avifaunistica ca parte integranta a retelei ecologice europene Natura 2000 in Romania.*

Agenția pentru Protecția Mediului Brașov:

➢ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 12.06.2025 a completărilor cu nr. 7487 din 02.06.2025, nr. 8390 din 17.06.2025, 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. nr. 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 construire locuințe și servicii turism"**, propus a fi implementat în jud. Brașov, com. Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, amplasament identificat prin extrasele CF nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad. 103880, CF nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad. 103881, CF nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882, conform CU nr. 58 din 16.11.2022 cu valabilitate până la data de 16.11.2025, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, titulari: ORZAN IOAN și ORZAN MONICA cu domiciliul în com. Moieciu, sat Moieciu de Sus, nr. 48, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

Adresa: Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, Cod Poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro

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

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;
Titularii planului doresc realizarea PUZ-ului în vederea construirii a 9 case de vacanţă tip A frame pe un teren cu suprafaţa de 10.323 mp situat în extravilanul comunei Poiana Mărului .
SITUAŢIA EXISTENTĂ:
În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 34090/98 - faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Judeţean Braşov nr. 110/23.12.99 şi HCL Poiana Mărului nr. 57/2011:
- destinaţia zonei conform PUG: terenuri arabile în extravilan fără reglementări urbanistice;
- folosinţa actuală a terenurilor:
- terenul în suprafaţă totală de 7546 mp identificat cu nr. cad. 103880 beneficiază de 4891 mp cu categoria de folosinţă fâneaţă şi 2655 mp cu categoria de folosinţă neproductiv conform CF nr. 103880 Poiana Mărului;
- terenul în suprafaţă totală de 1071 mp identificat cu nr. cad. 103881 beneficiază de 563 mp cu categorie de folosinţă drum şi 508 mp cu categoria de folosinţă fâneaţă conform CF nr. 103881 Poiana Mărului;
- terenul în suprafaţă totală de 1706 mp identificat cu nr. cad. 103882 are categorie de folosinţă fâneaţă conform CF nr. 103882 Poiana Mărului;

în conformitate cu CU nr. 58 din 16.11.2022 cu valabilitate până la data de 16.11.2025, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.
Terenurile reglementate au următoarele vecinataţi:
Teren nr. Cad. 103880:
- la Nord:Imobil nr. Top (689/3/a, 689/1/1, 690/1/1, 697/19/1, 698/3/a/1, 689/1/2, 690/1/2, 617/a/2, 689/3/a/2)/4;
- la Est: nr. Cad. 103881;
- la Vest: imobil nr. Top. 746/10 cad 16;
- la Sud: drum local- nr. Cad. 102753.

Teren nr. Cad. 103882:
- la Nord: nr. Cad. 103881, nr. Cad. 103055;
- la Est: nr. Cad 101120;
- la Vest: nr. Cad. 103881;
- la Sud: nr. Cad. 103881;

Teren nr. Cad. 103881:
- la Nord: Imobil nr. Top (689/3/a, 689/1/1, 690/1/1, 697/19/1, 698/3/a/1, 689/1/2, 690/1/2, 617/a/2, 689/3/a/2)/4;
- la Est: nr. Cad 103882;
- la Vest: nr. Cad. 103880;
- la Sud: nr. Cad. 103880, nr. Cad 102753.

Teritoriul studiat este stabil si prezinta o denivelare de la vest la est .
Accesul către terenurile studiate se realizează din drumul de acces aflat în partea de sud, drum comunal cu numărul cadastral 102753.
SITUAŢIA PROPUSĂ:
Se propune organizarea arhitectural urbanistică a suprafeţei de 10.323 mp pentru stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea amplasării de locuinţe şi servicii turism.
Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)
Suprafeţele minime ale parcelei trebuie să fie 1000 mp.
Lăţimea parcelei este distanţa masurată în lungul acesteia la stradă între limitele laterale ale parcelei; Ea este min. 12 m pentru clădirile izolate şi cuplate.
Amplasarea în interiorul parcelei
Clădirile se dispun în regim izolat.
a) Construcţiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa în limitele minime impuse prin PUZ: min. 3 m faţă de limitele laterale şi min. 5 m faţă de limitele posterioare ale terenului ; se vor respecta şi normelor de protecţie contra incendiilor.
b) Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei:

Adresa: Str. Politehnicii, nr.3, Braşov, Cod Poştal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m; excepție fac construcțiile existente, cu condiția ca acestea să fie conformate normelor de protecție împotriva incendiilor;
- distanța menționată de poate reduce la ½ dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt fereste care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Înălțimea clădirilor:

Regimul maxim de înălțime este de P+M pentru loturile de contur și P+1+M pentru loturile interioare ale ansamblului propus.

H max = 6,5 m înălțime maximă la cornișă, 11 m înălțime maximă la coamă.

Amplasarea față de drumurile publice

Aliniamentul propus față de axul drumului comunal se află la o distanță de min. 4,3 m.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- amplasarea clădirilor față de aliniament propus - conform profil 3-3, se va face cu o retragere de 3,00 m;
- amplasarea cladirilor fata de axul drumului privat - conform profil 2-2 și 1-1 se va face cu o retragere de min 6,80 m;
- clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din înalțimea la corniță, dar nu cu mai puțin de 3 m;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egala cu jumatate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Accesuri carosabile

Toate parcelele trebuie să aibă acces direct la un drum public existent sau propus; acesta trebuie să fie o stradă deschisă la ambele capete sau o fundatură.

Drumul privat din incintă va avea platformă de întoarcere;

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Numărul de accese carosabile directe dintr-un drum public va fi limitat în funcție de categoria de importanta a drumului.

Lățimea minimă a drumului privat va fi de 7,80 m și va avea următorul profil transversal:

- 7,0 m platforma drum;
- 1 x 0,80 m rigolă;
- 1 x 1,00 m trotuar.

Parcaje, garaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;

Fiecare unitate locativă/de cazare va avea minimum un loc de parcare, cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m și se vor amplasa la minim 5 m față de ferestrele încăperilor de locuit. Aceste platforme au acces direct din drumul privat propus.

Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va începe după limita de proprietate.

Spații verzi

Se va prevedea un procent minim de 35 % spații verzi pe fiecare parcelă.

Împrejmuiri

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 sarmă,etc) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație amplasate înspre interiorul proprietății;

Împrejmuirile spre stradă vor avea înalțimea de maxim 1,80 m;

Gardurile spre limitele separative (laterale sau posterioare) ale parcelelor vor fi de preferință opace cu înalțimi de maxim 2,00 m;

Împrejmuirile se vor trata unitar ca înalțime și materiale în lungul străzilor principale; porțile vor fi simple și în armonie cu restul împrejmuirii.

Adresa: Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, Cod Poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro

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

Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:
Prin plan se propune construirea a 9 case de vacanță tip A frame:

Bilanț teritorial al zonei reglementate:

FUNCȚIUNI	BILANȚ TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren neconstruit - fâneață	7105,00	68,83	0,00	0,00
Teren neproductiv - extravilan	2655,00	25,72	1447,00	14,02
Teren extravilan - drum	563,00	5,45	0,00	0,00
LT - zonă mixtă - locuințe și servicii turistice	0,00	0,00	6176,00	59,82
Ccr - căi de comunicație rutiere	0,00	0,00	2480,00	24,02
SV - zonă verde de utilitate publică	0,00	0,00	220,00	2,14
TOTAL	10323,00	100,00	10323,00	100,00

Indicatori urbanistici:
POT max - 10 %;
CUT max - 0,3;
Regim max. De înălțime: S/D+P+E/M;

Pentru elaborarea PUZ-ului s-a emis, Avizul de Oportunitate favorabil, eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului, Certificatul de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022 cu valabilitate până la data de 16.11.2025, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, Aviz nr. 285 din 26.05.2025 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Directia pentru Agricultură Județeană Brașov.
b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele : nu este cazul;
c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor 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 potabilă: se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apă, existentă în zonă, printr-o rețea nouă din conducte PEHD Dn 90 mm, în lungime de cca. 300 m, conform Avizului nr. 12/07.04.2023, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.
Evacuarea apelor uzate menajere: se va realiza printr-o rețea de canalizare din conducte PVC în lungime de cca. 300 m, cu descărcare în rețeaua de canalizare care este în curs de execuție, conform Avizului nr. 12/07.04.2023, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.
Apele pluviale: apele pluviale curate provenite de pe acoperișul clădirilor se vor colecta prin scoculi, burlane și rigole și se vor fi descărca liber în zona verde a proprietății.
Apararea impotriva inundațiilor: amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă, conform Hărților de hazard și de risc de inundații.
Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu: se vor amenaja spații special pentru colectarea selective a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.
Pentru soluțiile de alimentare cu apă, evacuare ape uzate menajere și pluviale titularul a obținut Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 223 din 20.11.2024 emis de SGA Brașov.
Alimentarea cu energie electrică
Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă în conformitate cu studiul de alimentare cu energie electrică și a avizului de amplasament favorabil.
Alimentarea cu gaze naturale
În zona studiată nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.
Se propune ca pană la extinderea rețelei de alimentare cu gaz, încălzirea spațiilor să se asigure în sistem propriu, prin centrale termice cu combustibil solid sau prin surse de energie alternativă.
Depozitarea si colectarea deseurilor:

Adresa: Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, Cod Poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro

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

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal) care va fi accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

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 încadra în normele sanitare conform Notificare - Asistență de specialitate nr. 2135/A/23.10.2024 emisă de DSPJ Brașov.

Se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat 2018, cu modificările și completările 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;

În urma analizării planurilor de încadrare în raport cu poziția față de ariile naturale protejate s-a constat că amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.

Obligațiile titularului:

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu cu **următoarele condiții:**

- se va respecta planul înaintat spre avizare și condițiile impuse prin actele de reglementare anexate;
- orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de mediu;
- beneficiarul PUZ-ului are obligația respectării și realizarii soluțiilor de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate (menajere și pluviale) aprobate;
- după aprobarea PUZ-ului și înainte de demararea lucrărilor de construire, aveți obligația să prezentați la APM Brașov documentația tehnică necesară, în vederea obținerii acordului de mediu (conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, pentru construcțiile propuse, pentru soluțiile de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate menajere/pluviale);
- respectarea legislației de mediu în vigoare și a actelor de reglementare emise;
- se vor respecta condițiile/interdicțiile impuse prin actele de reglementare emise de alte entități/autorități;
- se vor respecta condițiile impuse în Avizul de Gospodarire a Apelor nr. 223 din 20.11.2024, emis de SGA Brașov;
- se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat 2018, cu modificările și completările ulterioare;
- în cazul înstrăinării terenului, beneficiarul PUZ- ului este obligat să comunice noilor proprietari obligativitatea respectării prezentului aviz și a racordării sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere;

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

- investițiile care se vor realiza vor fi puse în funcțiune numai după racordarea la sistemul centralizat de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere.

În conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006 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 și autenticitatea documentelor depuse la dosar se face răspunzător titularul planului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare a mediului/procedura de evaluare adecvată:

Dovada publicării în mass-media prin grija titularului:

- declanșării etapei de încadrare (anunțuri în ziarul "TEXPUBLICITATE" din 26.11.2024 și din 29-30.11.2024);
- deciziei etapei de încadrare (anunț în ziarul " TRANSILVANIA EXPRES" din 17.06.2025).

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

p.Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate
semnează
Director executiv,
Ciprian - Marius BĂNCILĂ

ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Adriana RĂILEANU

ÎNTOCMIT:
Consilier Gabriela COJOCARU

Adresa: Str. Polilehnicii, nr.3, Brașov, Cod Poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro

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

MINISTERUL CULTURII

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

5231 / 23.10.2024

Către

ORZAN IOAN / S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.
Loc. Moieciu de Sus, str. - nr. 48
Tel.: 0723 818 715 , e-mail: daniela_corina_2006@yahoo.com

În urma solicitării înregistrate de DJC cu nr. 5231/19.09.2024, privind proiectul *Elaborare P.U.Z.- Construire locuințe și servicii turism,* situat în jud. Brașov, extravilan com. Poiana Mărului, CF/nr. cad: 103880, 103881, 103882,

Vă informăm că Direcția Județeană pentru Cultură Brașov nu poate emite un punct de vedere deoarece documentația depusă este incompletă.

Este necesar să completați documentația cu următoarele piese:

- **punct de vedere de la Muzeul Județean de Istorie Brașov privind existența cercetărilor arheologice pe amplasament și a rezultatelor acestora, conform Ordinului MC nr. 3189/24.11.2020;**

Completările se vor depune în dublu exemplar, la sediul DJC Brașov, la adresa: Jud. Brașov, Mun. Brașov, str. Michael Weiss nr. 22.

Director Executiv
Ruxandra Ștefan-Pescaru

Întocmit
arh. Mara Cătargiu

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE BRASOV

Calea Feldioarei 6A
Brașov 500450 ROMANIA
CIF 29500705

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

Nr. 543 / 10.10.2024

Către : **Domnul ORZAN IOAN**
MOIECIU DE SUS, Strada Principală nr.48, județul Brașov

Referitor la: Aviz A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI SERVICII TURISM, pe o suprafata de 10.323 mp, din extravilanul localității POIANA MĂRULUI, județul Brașov, identificată prin CF.nr.103880, CF.nr.103881 si CF.nr.103882.

În urma analizării documentației depusă de domnul **ORZAN IOAN**, cu domiciliul în MOIECIU DE SUS, Strada Principală nr.48, județul Brașov, înregistrată la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Brasov, cu nr. 545 din 25.09.2024 și a Certificatului de Urbanism nr.58 din16.11.2022, emis de Primăria Comunei POIANA MĂRULUI, în vederea eliberării **Avizului A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI SERVICII TURISM,** pe o suprafata de 10.323 mp, din extravilanul localității POIANA MĂRULUI, județul Brașov, identificată prin CF.nr.103880, CF.nr.103881 si CF.nr.103882, vă comunicăm că terenul respectiv ***nu*** **face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.**

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 Brașov,

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCIARE BRAȘOV
ROMÂNIA

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

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. 651 / 05 .11. 2024

Denumirea lucrării: **STUDIU PEDOLOGIC ŞI AGROCHIMIC PENTRU ÎNCADRAREA TERENULUI ÎN CLASE DE CALITATE**

CF nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad. 103880
CF nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad. 103881
CF nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882
Comuna: POIANA MĂRULUI
Judeţul: BRAŞOV

BENEFICIAR: ORZAN IOAN

Scara: 1: 1400

Anul: 2024

Lista semnăturilor

Director: **ec. Codruţa Sămărghiţan**

Executant: ing. Voicu Dobrescu

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

1. Introducere

Studiul a fost executat ca urmare a cererii adresate de Orzan Ioan (contract nr. 164/ 22.10.2024). Studiul are drept scop stabilirea clasei de calitate, pe baza bonitării, a unui teren agricol (fâneață), cu suprafața de 7105 mp. Studiul va fi folosit în scopul „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM " conform Certificatului de urbanism nr. 58 / 16.11.2022 eliberat de Primăria comunei Poiana Mărului, județul Brașov. Terenul este înscris în CF nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad. 103880, CF nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad. 103881, CF nr.103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882, teritoriul comunei Poiana Mărului, județul Brașov.

Terenul este situat în partea de sud-est a teritoriului administrativ al comunei Poiana Mărului, în extravilan, la aproximativ 2000 m est de centrul intravilanului Poiana Mărului (fig. 1).

Studiul a fost executat în faza birou pe baza studiului pedologic existent în arhiva O.S.P.A. Brașov și 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. București, 1987) și a Ordinului M.A.D.R. nr. 362 / 2021.

2. Condițiile fizico - geografice

Terenul studiat este situat în Munții Perșani, subunitatea Munții Poiana Mărului (Geografia României, vol.III 1987) la altitudinea cuprinse între 710-750 m .

2.1. Relieful. Forma principală de relief este munte. Ca element al formei principale de relief a fost identificat un versant neuniform lung, puternic înclinat (panta între 25-35%) cu expoziție S. În cadrul terenului studiat relieful este modelat pe rocile metamorfice (șisturi cristaline). Culmile principale sunt relativ largi iar cele secundare înguste. Versanții sunt lungi, puternic înclinați, rectilinii, văile sunt înguste și adînci, energia de relief fiind mare.

2.2. Geologia. Terenul este alcătuit în cea mai mare parte din roci metamorfice precambriene (diferite șisturi cristaline: paragnaise, filite, șisturi sericito-cloritoase, micașisturi). Toate aceste roci (bine consolidate) conferă versanților o stabilitate foarte bună. Materialul parental al solului este de natură deluvială.

2.3 Hidrografia și hidrogeologia. Rețeaua hidrografică în zona studiată aparține bazinului râului Olt. Principalul râu (afluent al Oltului) este Șercaia (Șinca). Regimul hidric se încadrează în tipul carpatic (ape mari de lungă durată), subtipul cu ape mari de primăvară și viituri de vară și iarnă; alimentare pluvio-nivală (Atlas R.S.R. Vol.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- 1,0 t/ha/an (valori mici). Aceste valori ale scurgerii de aluviuni în suspensie denotă activitatea erozională (prin apă) redusă. Densitatea rețelei hidrografice este de aproximativ de 0,7 km/km^2. Apa freatică se găsește 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 precipitații între 800-1000 mm.

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

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 a fost iniţial 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 fâneaţă conform CF-urilor 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	7105	100	Districambosol tipic, necalcaric, moderat profund	lut nisipos mijlociu	lut nisipos mijlociu	materiale deluviale necarbonatice grosiere / paragnaise şi cuarţite	munte
Total	7105	100	-	-	-	-	-

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 cartată a fost delimitată o singură unitate de teren.

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

LEGENDA UNITĂŢILOR DE TEREN

Tabel 2

Nr. US-UT	Suprafaţa		Element al formei principale de relief	Forme de microrelief	Panta terenului %	Expoziţia	Inundabilitatea	Adâncimea apei freatice (m)
	(mp)	%						
1.1	7105	100	versant neuniform lung	-	25 - 35	S	-	> 10
Total	7105	100	-	-	-	-	-	-

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDO-AGROCHIMICE
BRAŞOV
1

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

Denumire: *Districambosol tipic, necalcaric, moderat profund (76-100 cm), lut nisipos mijlociu / lut nisipos mijlociu, dezvoltat pe materiale deluviale necarbonatice grosiere / paragnaise şi cuarţite, fâneaţă.*

Formula: DC ti - k_6- d_{32}- SM / SM - Spg /CAm- Fn

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, versant neuniform lung puternic înclinat (panta 25-35 %); expoziţie S.
- procese de pantă:-

-adâncimea apei freatice, inundabilitatea: peste 10 m, neinundabil.

CARACTERISTICILE SOLULUI

Caracteristici morfologice:

Ao_1t, 0- 10 cm, lut nisipos mijlociu; brun închis (10YR 4/3) în stare umedă şi brun (10YR 5/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară foarte mică, bine dezvoltată, reavăn; slab compact; fără efervescenţă; trecere clară, dreaptă;

Ao_2, 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; slab compact; 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; moderat compact; 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; moderat compact; fără efervescenţă; trecere treptată, neregulată.

BR, 75- 100 cm, lut nisipos mijlociu cu 15% schelet; galben bruniu (10YR6/6) în stare umedă şi galben (10YR7/6) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară medie, slab dezvoltată; reavăn; moderat compact; fără efervescenţă;

Rp, > 100 cm, grohotiş din paragnaise şi cuarţite (peste 91% schelet).

Fizice şi chimice:

	Număr şi denumire indicator	*Valoare*		*Interpretare*	*Cod*
44	Porozitatea totală, 20-75cm	54,3	%V/V	foarte mare	-15
44	Gradul de tasare, 20-75cm	-13,5	%V/V	afânat	-15
50	Permeabilitatea, 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 acidă	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	0,13
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.

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

DATELE ANALITICE PENTRU US Nr. 1

Orizonturi	Ao_1t	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	
Carbonați ($CaCO_3$ %)	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					
Baze de schimb (SB)(me/100gsol	11,4	7,2	5,30	4,60	4,20	4,20	
Hidrogen schimb.(SH)(me/100gsol)	17,5	11,3	9,60	10,10	7,40	9,80	
Cap.de schimb cat.(T)(me/100gsol)	28,9	18,5	14,9	14,7	11,6	14,0	
Grad de sat.în baze(V %))	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 operație de determinare a gradului de favorabilitate a terenului pentru anumite folosințe și culturi și este realizată conform Metodologiei elaborării studiilor pedologice, 1987 și a Ordinului MADR nr. 362/2021. Se iau în considerare 17 indicatori de sol-teren și anume: de climă (temperatura și precipitațiile medii anuale corectate), sol (gleizare, pseudogleizare, salinizare / alcalizare, textura în Ap sau în primii 20 cm, poluare, porozitatea totală în orizontul restrictiv, conținut de $CaCO_3$ total pe 0-50 cm, reacția (pH) în Ap sau în primii 20 cm, gradul de saturație în baze în Ap sau în primii 20 cm, volum edafic, rezerva de humus în stratul 0-50 cm), teren (panta, alunecări) și hidrologie (adâncimea apei freatice, inundabilitatea, excesul de umiditate de suprafață). Fiecare din acești indicatori ecopedologici participă la stabilirea notei de bonitare cu coeficienți care pot varia între 0 și 1 (funcție de intervalul valoric al indicatorului specific unui anumit sol-teren). Indicatorii și coeficienții folosiți la bonitare se găsesc în tab. 3. Prin înmulțirea coeficienților între ei și apoi cu 100 rezultă note (puncte) de la 1 la 100 (în condiții 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.

Nota pentru fâneață se calculează direct, prin înmulțirea coeficienților (tabel 3).

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

Indicatorii şi coeficienţii folosiţi la bonitare

Tabel 3

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
Nr.ind		3C	4C	14	15	16	17	23A	29	33	38	39	40	44	61	63	133	144	181			
1.1	coduri	07,5	0900	0	0	0	0	30	0	30	0	15,0	0	-15	0	4,7	0,88	275	1			43

COEFICIENTI ECOPEDOLOGICI DE BONITARE

1.1	FN	1	1	1	1	1	1	0,9	1	0,6	1	0,9	0	1	1	0,8	1	1	1	39	IV

Nota de bonitare pentru fâneaţă şi clasa de calitate sunt prezentate în tabelul următor (tabel 4).

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

Notele de bonitare pe fâneață și clasa de calitate

Tabel 4

Nr. US-UT	Suprafața		Nota de bonitare fâneață	Clasa de calitate fâneață
	mp	%		
1.1	7105	100	39	IV
Total fâneață	**7105**	**100**	-	-

5. Concluzii

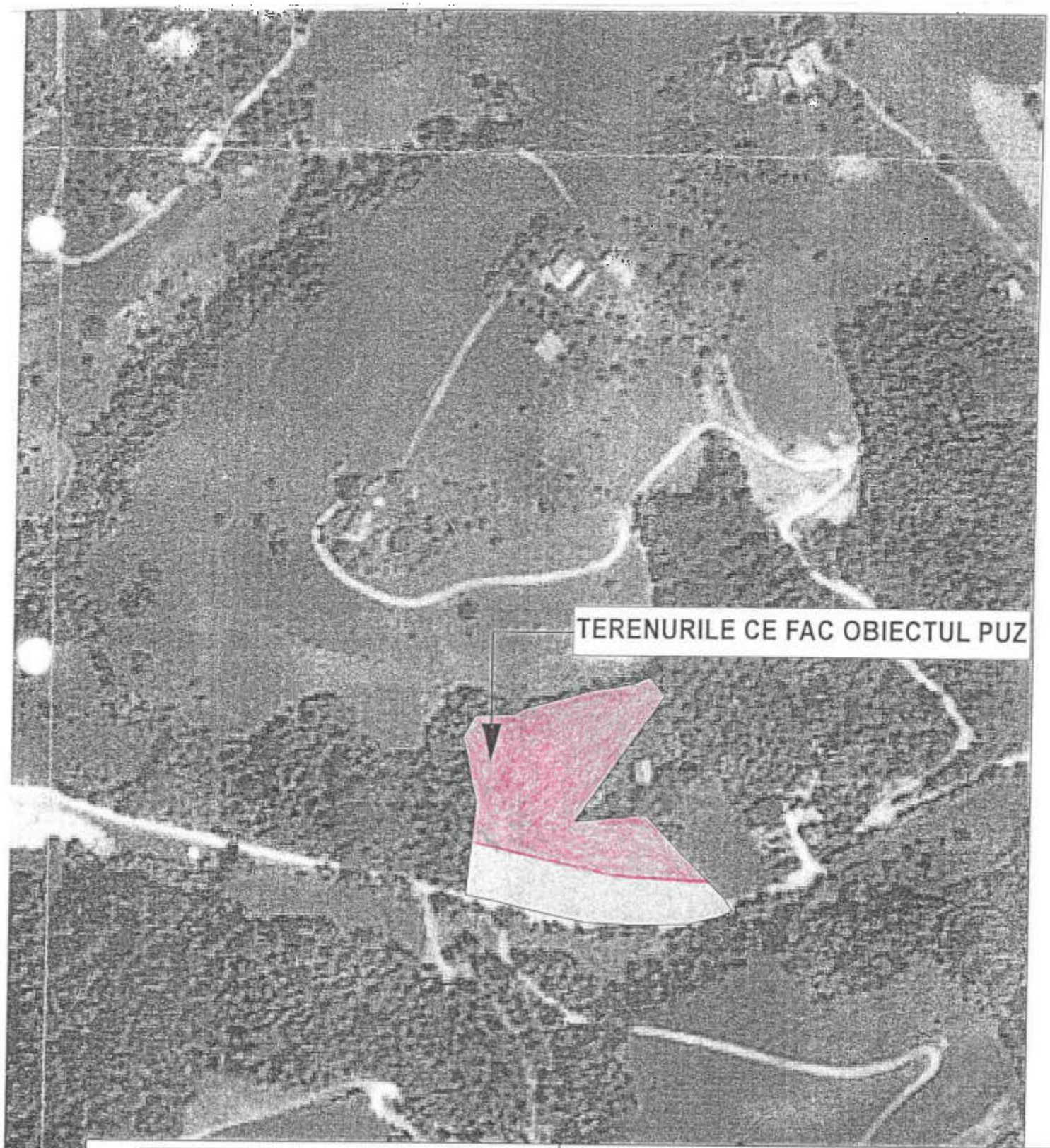
Terenul agricol (fâneață), studiat, cu suprafața de 7105 mp, din extravilan, afectat de „ELABOARARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM" înscris în CF nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad. 103880, CF nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad. 103881, CF nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882, teritoriul comunei Poiana Mărului, județul Brașov, se încadrează în **clasa a IV-a de calitate pe fâneață (39 puncte).**

Din punct de vedere agrochimic (valori la suprafața solului), solul este puternic acid, cu asigurare în humus foarte mare, cu asigurare în azot mare, cu asigurare în fosfor mobil mică și asigurare în potasiu mobil mică.

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

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

CF nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad.103880
CF nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad.103881
CF nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad.103882



	BENEFICIAR ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024

O.S.P.A. BRAŞOV

HARTA CLASELOR DE CALITATE

COMUNA POIANA MĂRULUI

JUDEŢUL: BRAŞOV

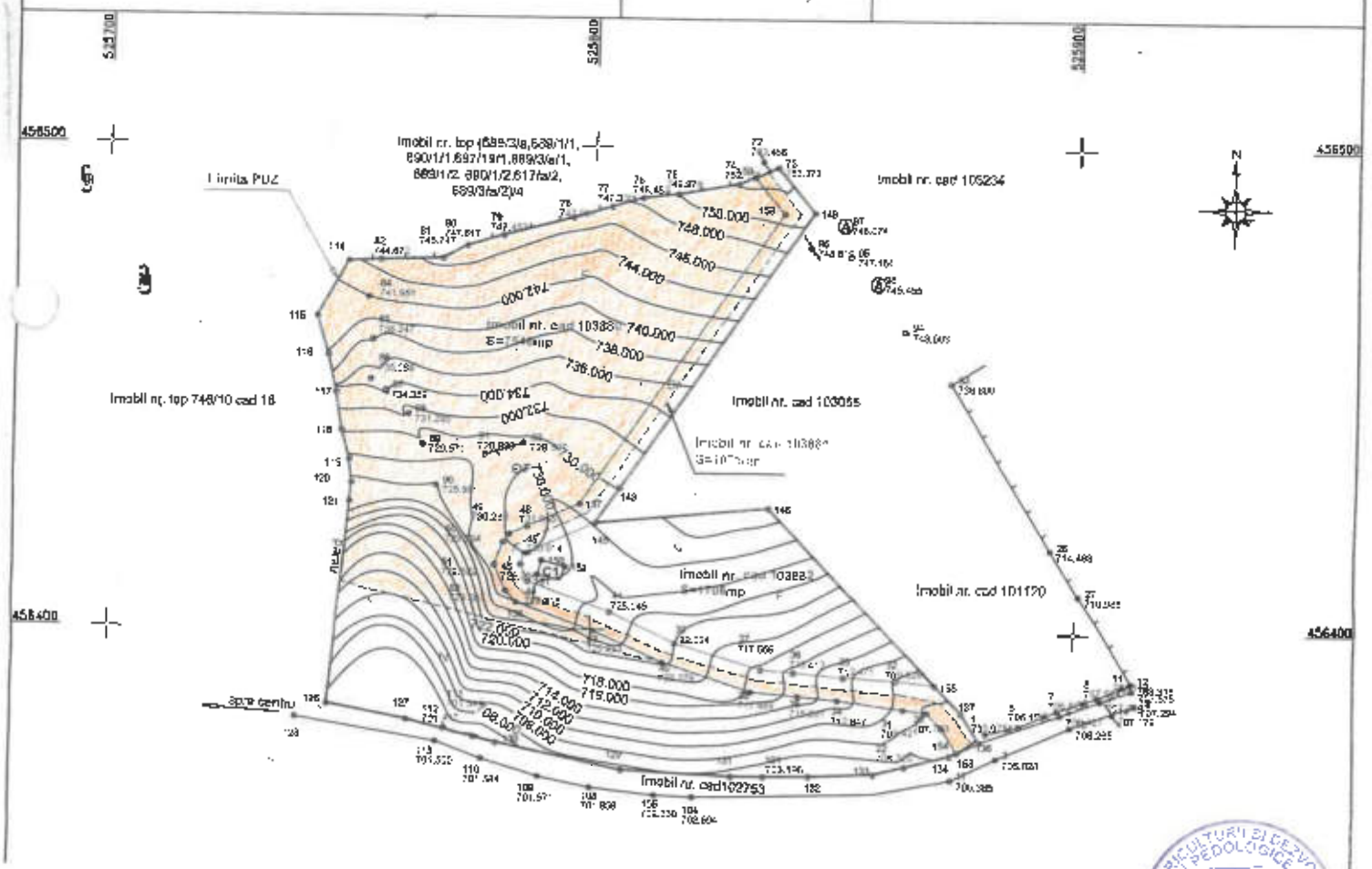
scara: 1: 1400

BENEFICIAR: ORZAN IOAN

CF nr. 103880 Poiana Mărului, Nr.cad.103880
CF nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad.103881
CF nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad.103882

Clasa a IV-a de calitate pentru fâneaţă (39 puncte)

Judetul: BRASOV Teritoriu administrativ: Poiana Marului Cod SIRSUP: 40198 Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882	PLAN TOPOGRAFIC	Numele si prenumele proprietarilor: Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov



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

Ministerul Sănătății
Direcția de Sănătate Publică
a Județului BRAȘOV
500065, Brașov, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 28
Tel: 0268-547972, 0268-081030, Fax 0268-543673
http://www.dspbv.ro E-mail: secretariat@dspbv.ro

NOTIFICARE
ASISTENTA DE SPECIALITATE

Nr. 2135/A / 23-10-2024

Beneficiar:

ORZAN IOAN.

Com.MOIECIU Sat MOIECIU DE SUS Nr.48

Punct de lucru:

PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII DE TURISM

Com.POIANA MARULUI

Evaluator:

DR.ANCA MUNTEAN- NR. 152/2024

Descriere si functionare proiect:

PUZ -construire locuinte si servicii de turism.
Certificat urbanism nr. 58/16.11.2024 emis de Primaria Poiana Marului.
Teren cu suprafata de 10323mp, POT-max 1%, CUT-max-0.3
Zona locuinte si servicii turistice-7623mp,
Zona verde: 220mp
Zona va fi recordata la reteaua centralizata de apa si canalizare.

Obligativitati:

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)

Legislatie:

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. Ancuta - Ofelia Blanaru

ROMANIA MINISTERUL SANATATII DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA

Listat la data de: 11.2024 08:28:32 AM

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 3840 / 2024

Întocmit astăzi, **18/09/2024**, privind cererea **29187** din **28/08/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **....** din **.....**

1. Beneficiar: ORZAN IOAN
2. Executant: Mindreanu Carmen Elena
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Plan topografic
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
58	16.11.2022	act administrativ	PRIMARIA POIANA
1	27.08.2024	inscris sub semnatura privata	MINDREANU CARMEN
2	18.09.2024	inscris sub semnatura privata	MINDREANU CARMEN
3	18.09.2024	inscris sub semnatura privata	MINDREANU CARMEN

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 3840 au fost recepționate 1 propuneri:

* Planul topografic, intocmit la scara 1:1000, contine reprezentarea reliefului, limitele cadastrale ale imobilului din CF 103880 Poiana Marului, CF 103881 Poiana Marului si CF 103882 Poiana Marului, care coincid cu limitele PUZ-ului, vecinatatile si detaliile topografice din zona studiata, evidentiate prin semne conventionale. Receptia se solicita in baza certificatului de urbanism cu nr. 58/16.11.2022, eliberat de Primaria Poiana Marului in scopul ”Elaborare PUZ - Construire locuinte si servicii turism”.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
103882	Avertizare	Receptia 5325194: Imobilul TR-3130-1 se suprapune cu terenul 103882 din stratul permanent!
103880	Avertizare	Receptia 5325194: Imobilul TR-3130-1 se suprapune cu terenul 103880 din stratul permanent!
103881	Avertizare	Receptia 5325194: Imobilul TR-3130-1 se suprapune cu terenul 103881 din stratul permanent!

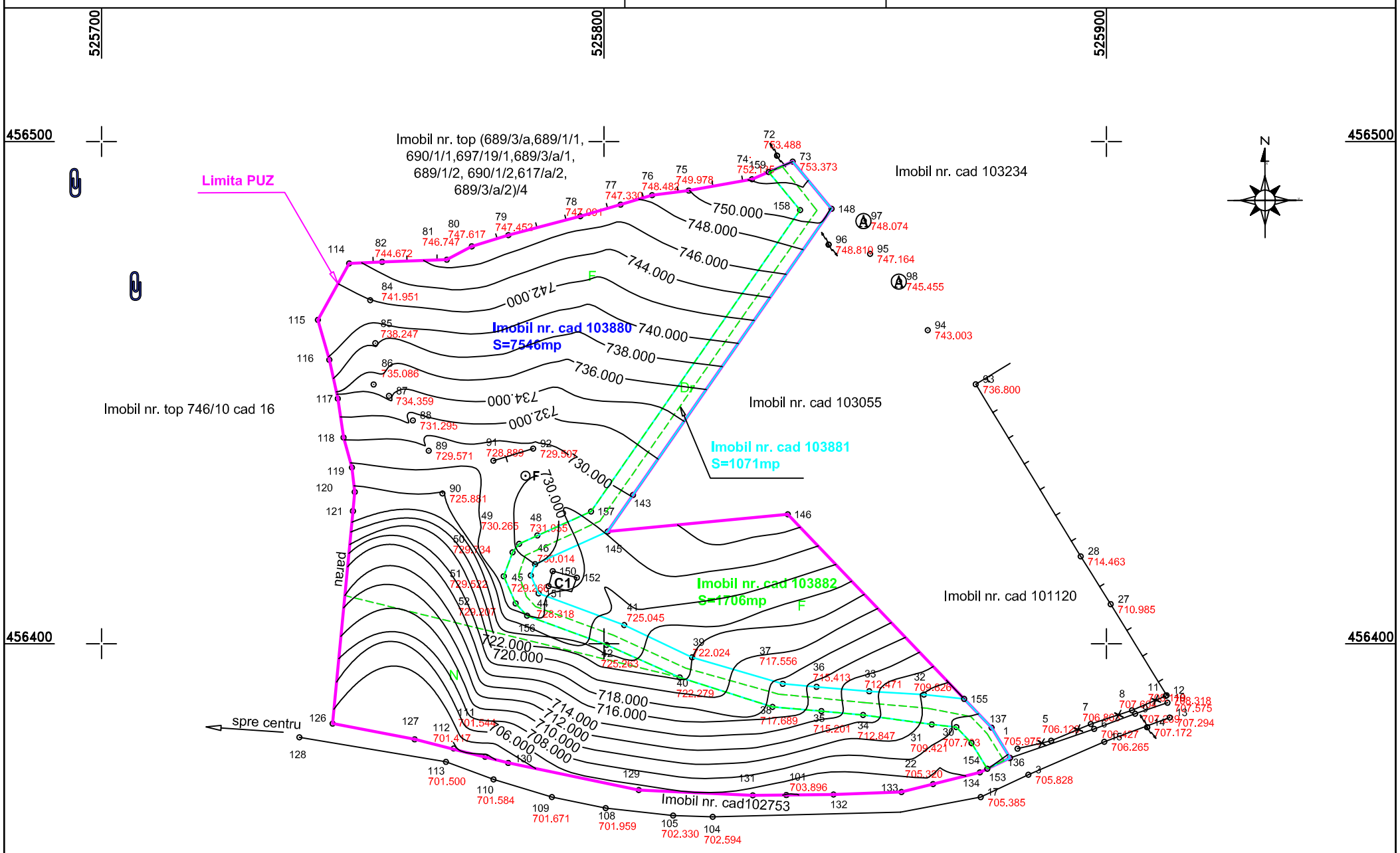
Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MONICA JIGARA

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 40198
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
114	456475.723	525749.288	6.584
82	456476.033	525755.865	12.876
81	456476.464	525768.734	5.631
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.983	14.805
78	456485.113	525795.299	8.348
77	456487.428	525803.320	6.557
76	456489.314	525809.600	7.349
75	456490.229	525816.892	12.773
74	456492.489	525829.463	3.626
159	456493.928	525832.791	9.831
158	456486.337	525839.038	73.023
157	456426.324	525797.435	15.699
49	456419.878	525783.120	2.128
50	456418.196	525781.816	5.079
51	456413.429	525780.063	5.907
52	456408.014	525782.422	3.346
156	456405.570	525784.708	16.857
42	456399.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.087	19.365
38	456387.402	525833.539	9.776
35	456386.575	525843.280	8.328
34	456385.801	525851.572	13.818
31	456383.915	525865.261	4.907
30	456383.379	525870.139	4.372
154	456380.217	525873.158	6.019
153	456375.080	525876.295	1.641
134	456374.368	525874.816	9.600
22	456372.035	525865.504	6.480
133	456370.461	525859.218	13.532
132	456369.969	525845.695	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.860	525806.936	26.541
130	456376.253	525780.949	19.210
127	456380.954	525762.323	16.624
126	456384.086	525745.997	42.518
121	456426.411	525750.047	3.808
120	456430.202	525750.410	4.901
119	456435.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.183	7.834
117	456448.803	525747.036	7.903
116	456456.524	525745.348	8.272
115	456464.478	525743.075	12.847
S=7545.80mp P=527.262m			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
136	456377.260	525880.823	5.025
153	456375.080	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.907
31	456383.915	525865.261	13.818
34	456385.801	525851.572	8.328
35	456386.575	525843.280	9.776
38	456387.402	525833.539	19.365
40	456393.278	525815.087	15.932
42	456399.756	525800.531	16.857
156	456405.570	525784.708	3.346
52	456408.014	525782.422	5.907
51	456413.429	525780.063	5.079
50	456418.196	525781.816	2.128
49	456419.878	525783.120	15.699
157	456426.324	525797.435	73.023
158	456486.337	525839.038	9.831
159	456493.928	525832.791	5.203
73	456495.993	525837.567	12.171
148	456486.595	525845.301	78.191
145	456422.335	525800.754	15.843
46	456415.830	525786.308	2.402
45	456413.587	525785.448	3.901
44	456410.011	525787.006	18.173
41	456403.699	525804.048	14.960
39	456397.285	525817.563	18.785
37	456392.007	525835.591	6.757
36	456391.407	525842.321	10.547
33	456390.513	525852.830	10.868
32	456389.869	525863.679	8.050
155	456389.004	525871.682	7.911
137	456383.282	525877.145	7.056
S=1071.31mp P=440.232m			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
145	456422.335	525800.754	35.998
146	456425.761	525836.589	50.819
155	456389.004	525871.682	8.050
32	456389.869	525863.679	10.868
33	456390.513	525852.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.308	15.843
S=1705.59mp P=197.103m			

Receptionat: O.C.P.I. Brasov
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 3840/18.09.2024

Monica Anca Jigara
Anca Jigara
Data: 2024.09.18 16:23:07 +03'00'

MINDREANU CARMEN-ELENA
MINDREANU CARMEN-ELENA serialNumber=201011308MC661, sn=MINDREANU, givenName=CARMEN-ELENA, c=RO, o=ANCPI, ou=Categoria B Seria RO-BV-F Nr. 0173/06.06.2013, cn=MINDREANU CARMEN-ELENA 2024.09.18 10:52:17 +03'00' 2024.001.20615

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

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

27.08.2024

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

Nr. 82 din. 06.12.2024

REFERAT

Privind verificarea de calitate la cerinţa Af a Studiului geotehnic:

ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM

- Proiectant de specialitate: I.I. MUNTEAN GEORGETA
  - Beneficiar: ORZAN IOAN, ORZAN MONICA
    CETEAN ADRIAN
  - Amplasament: Jud.Braşov-Com.Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului nr. FN
    CF 103880, 103881, 103882, Nr.top. 103880, 103881, 103882

Data prezentării proiectului pentru verificare: 06.12.2024

Documente ce se prezintă la verificare:

- Piese scrise: - Memoriu tehnic
- Piese desenate - planuri

1. Caracteristici principale:
   - Risc geotehnic : moderat
   -Teren de fundare: nisip argilos cu rar pietriş
   -Pconv=270kPa

Concluzii asupra verificării:

În urma verificării se considera proiectul corespunzător din punct de vedere al cerinţei **Af** :semnându-se şi ştampilându-se conform îndrumătorului.

ANGHEL STELIAN
ROMÂNIA
M.D.R.L.
NR. 08368
Af
INGINER
VERIFICATOR PROIECTE

STUDIU GEOTEHNIC
ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

POIANA MĂRULUI
JUD. BRAȘOV

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

DECEMBRIE

-2024-

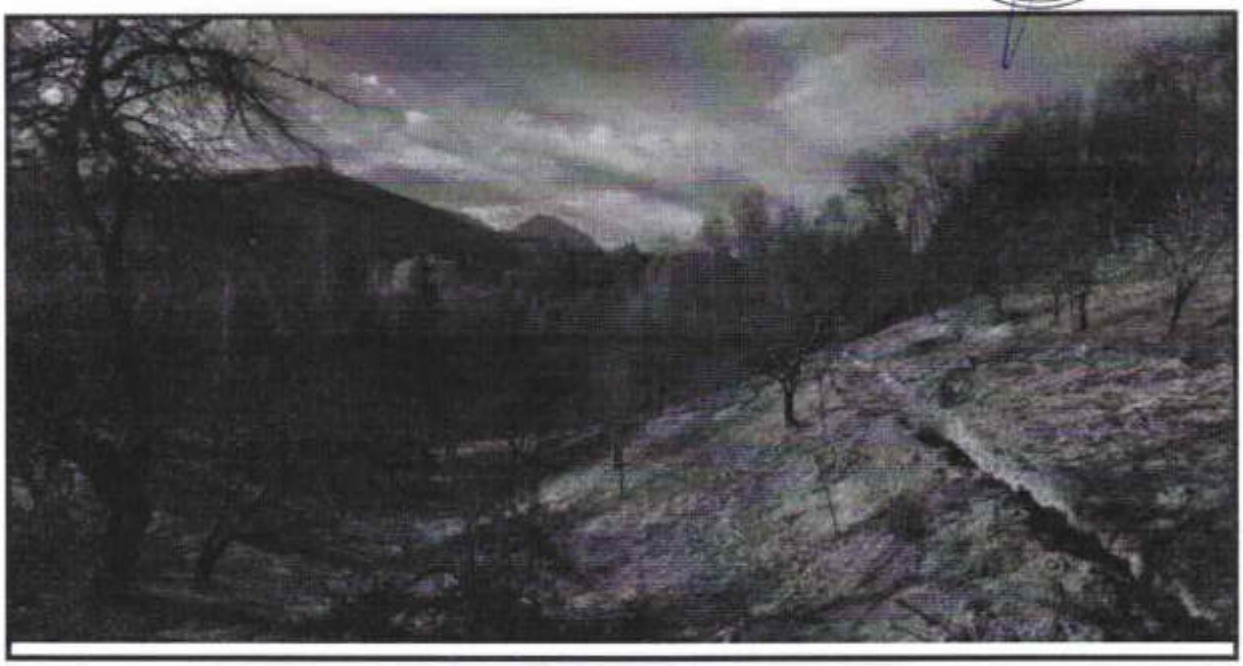
PROIECT: **ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM**

ADRESA: **Jud.Brașov-Com.Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului nr. FN CF 103880, 103881, 103882, Nr.top. 103880, 103881, 103882**

BENEFICIAR: **ORZAN IOAN**
ORZAN MONICA
CETEAN ADRIAN

FAZA: **STUDIU GEOTEHNIC (P.U.Z)**

PROIECTANT: **Ing. Geolog**
MUNTEAN GEORGETA



DECEMBRIE
-2024-

BORDEROU

A: PIESE SCRISE

1. **MEMORIU GEOTEHNIC**

B: PIESE DESENATE

1. **Plan de orientare imobiliară (1) Sc.1:1000;**
2. **Plan de încadrare în zonă (1) Sc. 1:2500;**
3. **Plan topografic (1) Sc. 1:1000;**
4. **Fișele sondajului (1) Sc:1:50,1:100;**
5. **Profilul geologic.**

Întocmit:
Ing. Geolog *MUNTEAN GEORGETA*

DECEMBRIE
-2024-

MEMORIU GEOTEHNIC

I.1 Amplasamentul lucrării

Amplasamentul în studiu este situat în comuna POIANA MĂRULUI-sat Poiana Mărului, FN. Acesta apare înscris cu CF 103880, 103881, 103882 si figurează cu Nr. CAD. 103880, 103881, 103882, pe o suprafaţă totala de S=10323,00mp.

Comuna Poiana Mărului este aşezată în partea centrală a ţării, în sud-estul Podişului Transilvaniei şi în nordul zonei de contact al Carpaţilor Orientali şi Carpaţilor Meridionali. În sud-vestul judeţului Braşov, ocupând bazinul izvoarelor pârâului Şinca la graniţa cu bazinul superior al Ţării Bârsei.

Se doreşte realizarea unui P.U.Z în vederea contruirii unor locuinţe si servicii turism.

Pentru stabilirea condiţiilor de fundare ale obiectivului a fost executate 1 foraj dispus în teren conform planului.

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

I.2 SCOPUL CERCETĂRILOR EFECTUATE:

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

Datele elaborate se referă în principal la urmatoarele aspecte:

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

II CADRUL NATURAL:

II.1 Date geografice și morfologice:

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

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

Atât zona studiată cât si cea învecinată se prezintă cu denivelari

Față de nivelul mării zona în care este amplasat obiectul de studiu, se situeaza în jurul cotei de 706,00-750,00m.

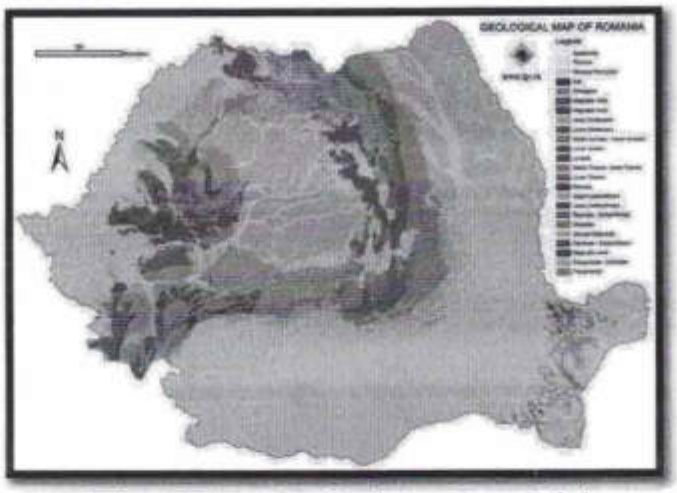
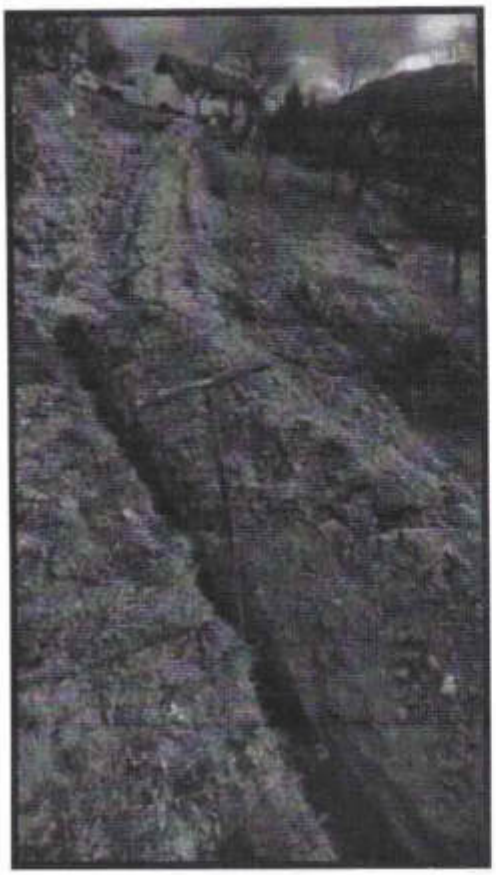


Fig.1-Harta Geologică a României

Succesiunea litologica pusă în evidenţă de foraj este urmatoarea:



F1:

0,00m - 0,10m	Sol vegetal
0,10m - 1,50m	Nisip argilos cu rar pietriş
1,50m -2.80m	Argilă nisipoasă plastic consistenta spre moale (roca de bază alterată de apă)
2,80m - 3,50m	Nisip mediu grosier cu alternanţe de nisip prăfos slab argilos, cafeniu-cenusiu, cu orizonturi de pietriş din fragmente de roci sedimentare
3,50m - 6,00m	Fragmente alterate din roca de bază (Conglomerate cu intercalatii de şisturi argiloase şi şisturi sericito cloritoase)

LABORATOR DE ANALIZE ŞI ÎNCERCĂRI ÎN ACTIVITATEA DE CONSTRUCŢII – AUTORIZAŢIE NR. 4016 / 18.04.2025
Punct de lucru: Târgoviște, Strada Popa Șapca, Nr. 38A, Jud. Dâmbovița
O.R.C. J15/728/27.03.2018; CUI: RO40257041
e-mail: dmcsoltest@gmail.com / Telefon: (0728) 157 079

RAPORT DE INCERCARI NR. 16301 / 27.11.2024
Determinarea parametrilor fizici

Titlu proiect:* ***STUDIU GEOTEHNIC - PCI LOCUINTE***
Locație cercetare:* ***Județ Brașov, Comuna Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului***
Beneficiar proiect:* ***OREAN***
Nr. foraj / Nr. probă / Adâncime prelevare (m):* ***F1 / P1 / 1.80***
Client laborator: **MUNTEAN GEORGETA LL**
Numar / data comanda: **1 / 20.11.2024**
Tip proba: **pamant coeziv**
Prelevator proba:* ***Munteanu Georgeta LL/Pavel Gabriel***
Data prelevare:* ***20.11.2024***
Data recepție proba: **21.11.2024**
Perioada realizare incercari: **21 - 26.11.2024**
Cod intern probă: **16301**

Nr. crt.	Caracteristica determinata	Valoare obtinuta	U.M.	Documentele de referinţă după care se execută încercarea	Cod intern procedură de lucru
1.	Umiditate naturală W	19.48	%	SR EN ISO 17892-1:2015	PSL-01 - ed. II
2.	Granulometrie:			SR EN ISO 17892-4:2017	PSL-05 - ed. II
2.1	• argilă (d<0.002 mm)	14.84	%		
2.2	• praf (0.002<d<0.063 mm)	19.14	%		
2.3	• nisip (0.063<d<2 mm)	55.53	%		
2.4	• pietris (2<d<63 mm)	10.49	%		
3.	Limitele de plasticitate			SR EN ISO 17892-12:2018	PSL-04 - ed. II
3.1	• limita inferioară W_p	14.38	%		
3.2	• limita superioară W_l	32.46	%		
3.3	• indice de plasticitate I_p	18.08	%		
3.4	• indice de consistență I_c	0.72			
3.5	• indice de lichiditate I_l	0.26			
3.6	• indice de activitate I_a	1.22			
4.	Densitatea:			SR EN ISO 17892-2:2015	PSL-03 - ed. II
4.1	• naturală ρ	2.01	Mg/m^3		
4.2	• uscată ρ_d	1.68	Mg/m^3		
	Parametri calculati:				
4.3	Indicele porilor $e = (\gamma_s - \gamma_d) / \gamma_d$	0.58			
4.4	Porozitate $n = 100 * e / (e+1)$	36.54	%		
4.5	Grad de umiditate $Sr = (W*\gamma_s)/(100*e*\gamma_w)$	0.88			
4.6	Greutate specifică absolută γ_s (*valoare estimata)	26.00	kN/m^3		
5.	Umflare liberă U_l	70	%	STAS 1913/12-88	PSL-06 - ed. I
6.	Materii organice - continut de humus		%	STAS 7107/1-76	PSL-07 - ed. I

Tip de pamant (SR EN 14688-1:2018 / NP 074 - 2022): Nisip argilos cu un pietris, consistent (cISa)

A. Este interzisă reproducerea parțială a raportului de incercari, aceasta poate fi făcută doar cu aprobarea scrisa a emitentului
B. Incercarile au fost efectuate conform cu specificatiile menționate. Loc efectuare: laborator din Târgoviște, Strada Popa Șapca, Nr. 38A, Jud. Dâmbovița
C. Rezultatele se aplica probei primite de la client/laboratorul si se referă doar la specimenul supus incercarii.
E. Procentul raport complet: 1 pagini scrise + 1 anexă
* Rizer date - comanda client laborator

Elaborat:
Inginer,
DUMITRESCU CATANINA

Verificat/Aprobat:
Șef laborator,
Ing. Geolog SABOU BOGDAN

Cod: F-15-1/A

Pag. 1 din 2

II.2 Date hidrogeologice generale:

Reţeaua hidrografică a zonei este reprezentată de Râul Valea Poiana Mărului.

Panta mare a cursurilor de apă, cu profile longitudinale în trepte, favorizează fenomenul de eroziune şi transport a aluviunilor, care este deosebit de activ mai ales în timpul viiturilor.

Reţeaua hidrografică are un caracter convergent, pârâurile orientându-se către partea cea mai joasă a regiunii.

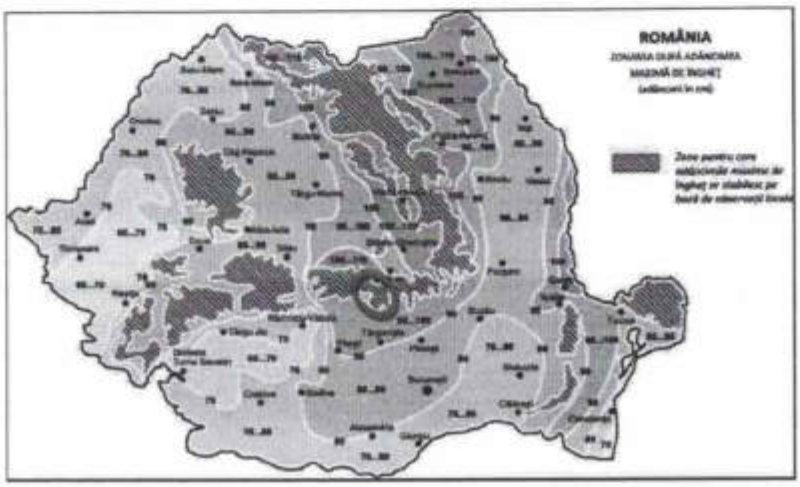
Amplasamentul în studiu este situat pe teren cvaziorizontal şi nu este afectat de artere hidrografice sau torenţi. Reţeaua hidrografică a zonei este reprezentată de pâraie atât de suprafaţă cât si de adâncime, ce au fost captate în mare parte în zonă, însă au fost semnalate infiltraţii începand cu adâncimea de 1,60-2,00m, pe alocuri putând sa mai apară uşoare infiltraţii si pe viitor.

În perioadele cu precipitaţii bogate si timp îndelungat pot avea loc fenomene de şiroire şi ravenare, de aceea se impune construirea de drenuri şi eventuale ziduri de sprijin în vecinătatea construcţiei, acolo unde se impune acest fapt.
Depozitele geologice de natura predominant psefitico- psamitica menţin o umezeală ridicată mai ales in perioadele cu precipitaţii bogate si timp îndelungat.

Supraumezirea rocilor prin infiltraţia în teren a apei meteorice duce la reducerea valorilor parametrilor coeziunii şi unghiul de frecare interior, respectiv al gradului de stabilitate - motiv pentru care, peste tot unde este cazul, se vor lua măsuri în vederea prevenirii infiltraţiei apei meteorice în terenul de fundare.

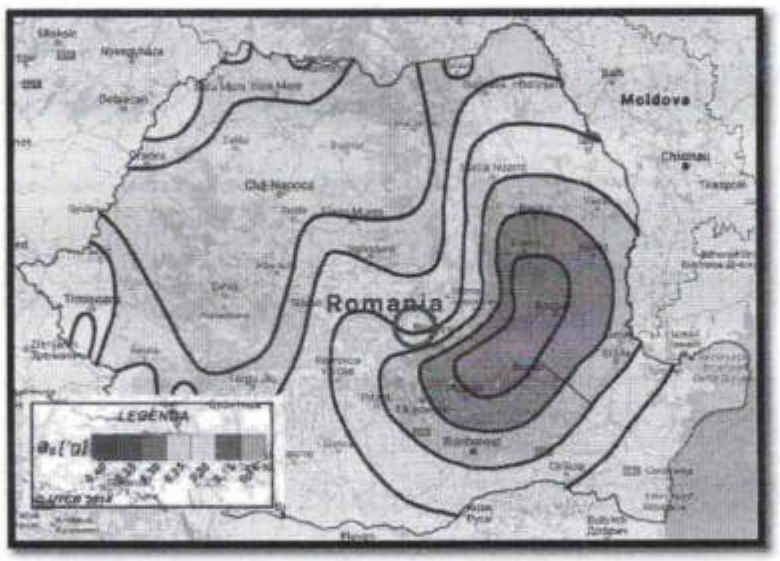
II.3 Adâncimea de îngheţ:

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



II.4 Intensitatea seismică:

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



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

II.5 Climatul regiunii :

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

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

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

Actiunea zăpezii

- cf. "Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii zăpezii asupra constructiilor". Indicativ CR 1-1-3-2012
- valoarea caracteristică a încărcării din zăpada de pe sol sk = 2,0 kN/m2 ptr. Poiana Mărului.
- Acţiunea vântului cf. CR-1-1-4-2012 Cod de proiectare.

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

CLASIFICAREA CONSTRUCŢIEI DUPĂ IMPORTANŢĂ

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

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

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

Conform Normativului NP 074/2022, toate lucrările ce se vor executa pe acest sector se încadrează în categoria **geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat** dupa cum rezultă din urmatorul punctaj:

Factorii de avut în vedere	*Stabilirea Categoriei Geotehnice*	
		Punctaj
Condiţii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente/ cu epuizmente normale	1-2
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Fără riscuri	1
Zona seismică	*Zona D* $a_g=(0,16...0,25)g$	*2*
Riscul geotehnic	*moderat*	*10*
Total		

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

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

Conform Normativului NP074/2022, toate lucrările ce se vor executa pe acest sector se prezintă din calcule cu un ***risc geotehnic de tip "moderat"***, respectiv o încadrare în ***"categoria geotehnica 2"***, cu un calcul total de 10 puncte, cu conditia de a li se acorda o atenţie ridicată măsurilor împotriva infiltraţiilor apelor la nivelul fundaţiilor.

II.7. Concluzii şi recomandări:

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

Valoarea de bază a presiunii convenţionale pe stratul de fundare recomandat (nisip argilos cu rar pietriş) conform NP 112 /2014, anexa **D**, conform tabelelor **D.1 ÷ D.5**, pentru o fundatie cu lăţimea **B= 1,00m,** poziţionată la o adâncime de fundare faţă de nivelul terenului sistematizat **de D_f= 2,00m**, cu **$\overline{P}$conv =270-290kPa**.

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

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

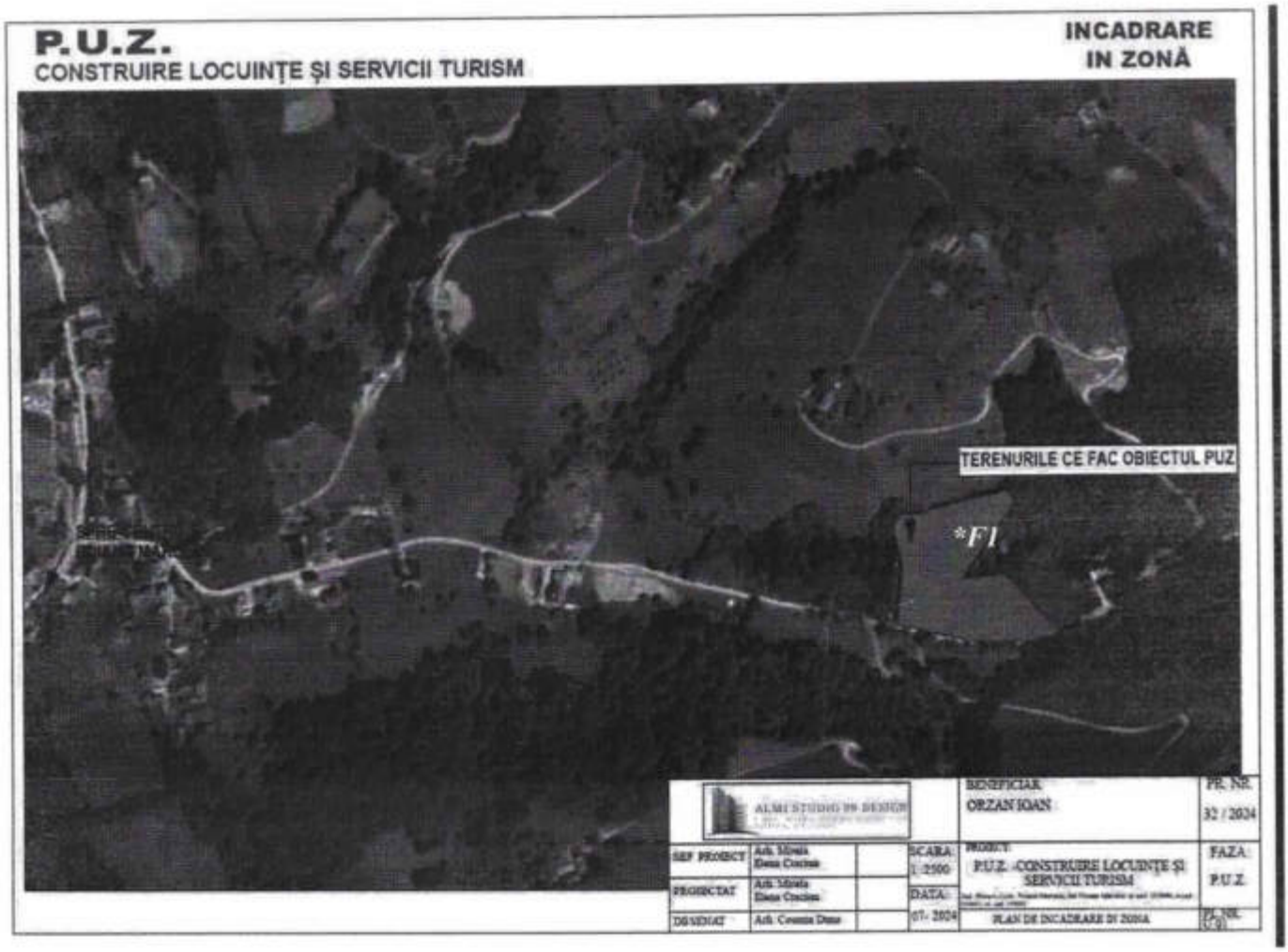
Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații cât si a eventualelor izvoare emergente (de suprafata) din zona construcției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, etc).

Întocmit

Ing.Geolog *MUNTEAN GEORGETA*

DECEMBRIE -2024-

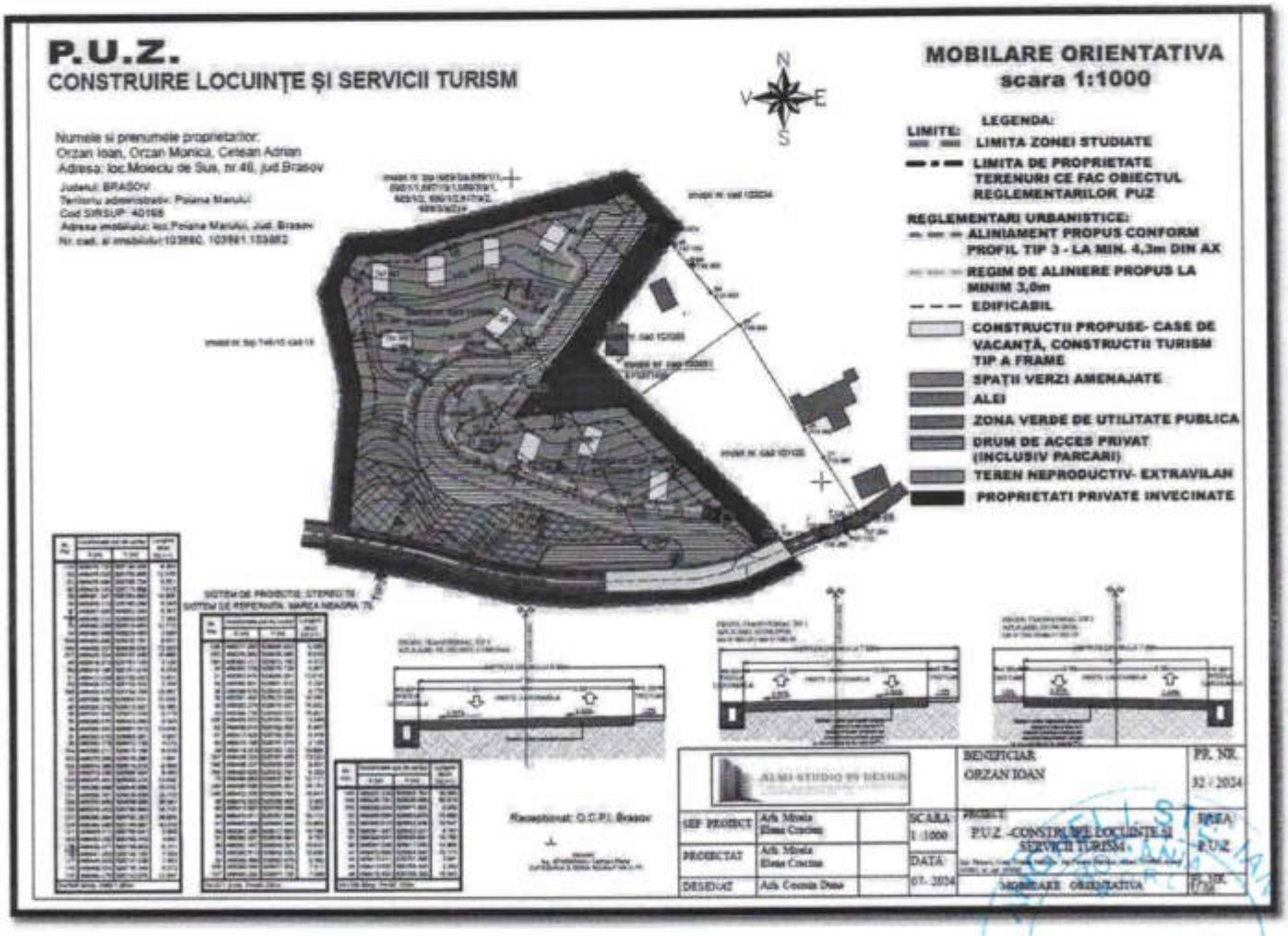
Plan de încadrare în zonă



Legendă:*F1 - foraj

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA I.I Rasnov- Str. Romulus Cristoloveanu Nr.6 Aut. Nr. 79/2004 Tel 0268/230871		**Beneficiar:** ORZAN IOAN, ORZAN MONICA CETEAN ADRIAN **Adresă:** Jud.Brașov - Com.Poiana Mărului , Sat Poiana Marului FN CF 103880, 103881, 103882, Nr. CAD. 103880, 103881, 103882
Proiectat	**Munteanu G.**	**Scara**
Desenat	**Munteanu R.**	**1:2500**
		Titlul plansei: **Plan de încadrare în zonă**

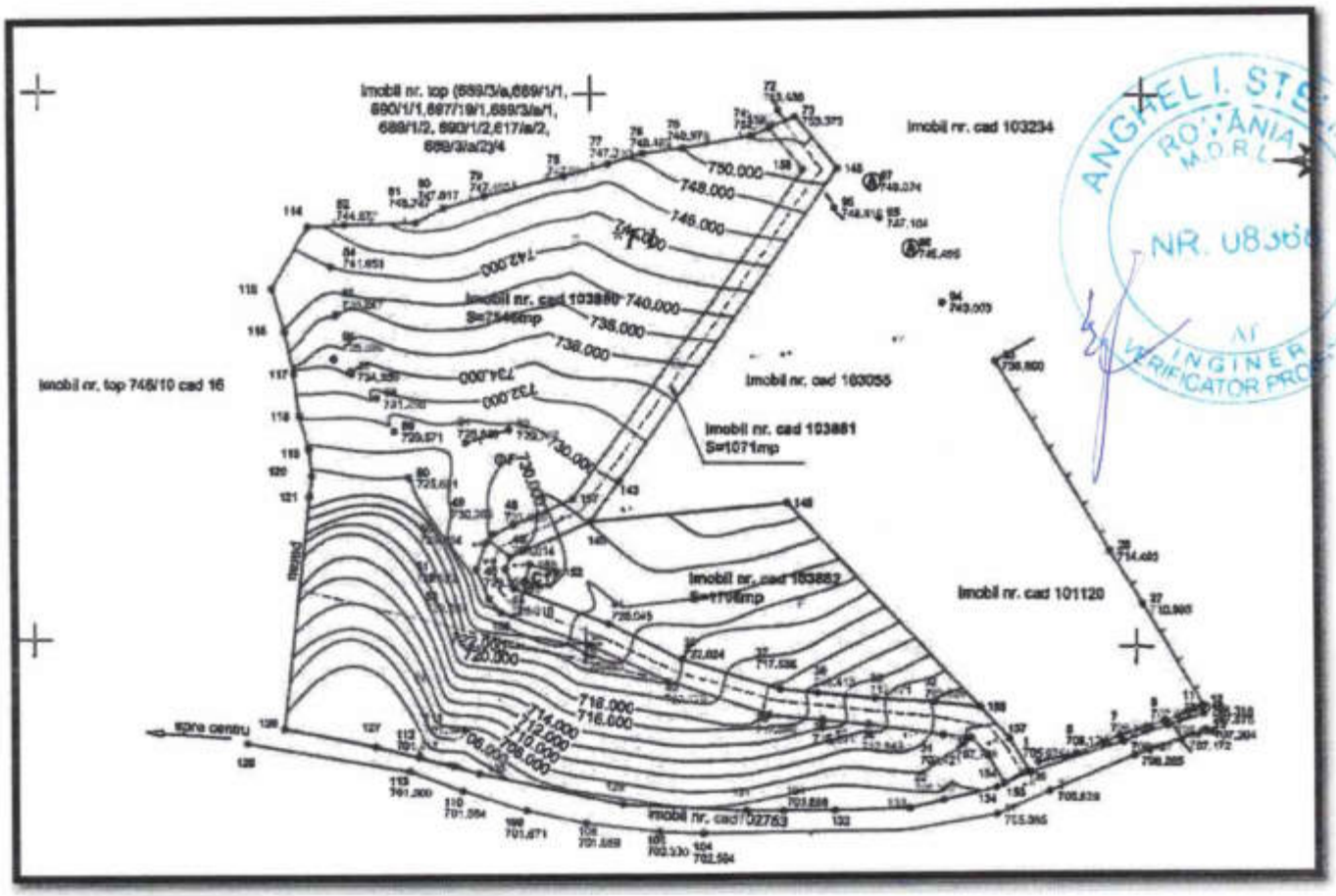
MOBILARE ORIENTATIVĂ



Legendă:*F1 - foraj

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA I.I Rasnov- Str. Romulus Cristoloveanu Nr.6 Aut. Nr. 79/2004 Tel 0268/230871		Beneficiar: ORZAN IOAN, ORZAN MONICA CETEAN ADRIAN Adresă: Jud.Brașov - Com.Poiana Mărului , Sat Poiana Marului FN CF 103880, 103881, 103882, Nr. CAD. 103880, 103881, 103882
Proiectat	Muntean G. Scara	Titlul plansei: MOBILARE ORIENTATIVĂ
Desenat	Muntean R.	

Plan topografic
Sc. 1:1000



Legendă:*F1- foraj

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA I.I Rasnov- Str. Romulus Cristoloveanu Nr.6 Aut. Nr. 79/2004 Tel 0268/230871		Beneficiar: POPA NICOLAE şi POPA VASILICA Adresă: Jud.Braşov - Loc.Poiana Mărului .FN CF 103880, 103881, 103882, Nr. CAD. 103880, 103881, 103882
Proiectat	Muntean G. Scara 1:1000	Titlul planşei: **Plan topografic**
Desenat	Muntean R.	

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

HOTĂRÂREA

nr.61 din **26.07.2023**

privind aprobarea emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE pentru întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM" la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103880 nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 nr. cad 103881 și C.F. 103882 nr. cad 103882

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

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

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

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

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

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

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

Ținând cont de:

a) proiectul de hotărâre nr. 69/21.07.2023 al Primarului Comunei Poiana Mărului, în calitatea sa de inițiator, însoțit de referatul de aprobare nr. 5520/21.07.2023;

b) raportul nr. 5508/21.07.2023 al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Poiana Mărului;

c) avizele Comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 ale Consiliului local înregistrate cu nr. 5637/26.07.2023 și cu nr. 5638/26.07.2023;

Luând act de:

a) Certificatul de urbanism nr. 58/16.11.2022 emis de Comuna Poiana Mărului;

b) Extrasele de carte funciară C.F. nr. 103880 Poiana Mărului, C.F. 103881 Poiana Mărului și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului, aferente terenurilor pe care se dorește implementarea investiției studiate prin documentația PUZ;

c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE pentru obiectivul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM", *C.F. 103880 nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 nr. cad 103881 și C.F. 103882 nr. cad 103882* întocmită de SC URBAN PLANNER HGM S.R.L. pentru beneficiarul ORZAN IOAN;

d) Solicitarea beneficiarului pentru eliberarea Avizului de Oportunitate înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 2385 din 27.03.2023;

e) Anunț nr. 4010/25.05.2023 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică;

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se emite/nu se emite **AVIZUL DE OPORTUNITATE, ANEXA 1 la prezenta hotărâre, pentru documentația urbanistică P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal): „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM"**, *la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV,C.F. 103880 nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 nr. cad 103881 și C.F. 103882 nr. cad 103882,* întocmită de SC URBAN PLANNER HGM S.R.L. pentru beneficiarul ORZAN IOAN, pentru terenurile identificate în C.F. nr. 103880 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103880 în suprafață de 7546 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103881 în suprafață de 1071 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, jud. Brasov și pentru terenul identificat în C.F. 103882 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103882, în suprafață de 1706 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, jud. Brașov.

Art. 2. Se însușește raportul informării și consultării publicului – în data de 07.06.2023 s-a făcut informarea și consultarea publicului în etapa de informare, nu s-au înregistrat obiecții cu privire la investiția pentru care s-a solicitat Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 58/16.11.2022 în scopul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM".

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

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

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Secretarului general următorilor: d-lui ORZAN IOAN, Instituției Prefectului-Județului Brasov, compartimentului Urbanism, Primarului Comunei Poiana Mărului și se aduce la cunoștință publică prin postarea pe site-ul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Neculae PERȘOIU

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

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 61 / 26.07.2023			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: **majorității absolute a consilierilor locali în funcție**	Voturi necesare	7
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		13
2	Numărul consilierilor locali în funcție		13
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		13
4	Numărul voturilor **„PENTRU"**		12
5	Numărul voturilor **„ÎMPOTRIVĂ"**	Voturile „ABȚINERE" se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ".	0
6	Numărul voturilor **„ABȚINERE"**		1
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 61 / 26.07.2023			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	26.07.2023	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	08.08.2023	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează		
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu		

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

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

Anexa nr. 1
La HCL nr. 61/26.07.2023

- Ca urmare a cererii depuse de domnul Orzan Ioan, în calitate de coproprietar – identificat în C.F. 103880, C.F. 103881 și C.F. 103882, înregistrată la Primaria Comunei Poiana Mărului sub nr. 2385 din 27.03.2023 prin care se solicită emiterea avizului de oportunitate pentru **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȚI SERVICII TURISM"** ***la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103880 nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 nr. cad 103881 și C.F. 103882 nr. cad 103882,*** întocmită de SC URBAN PLANNER HGM SRL pentru beneficiarul ORZAN IOAN, pentru terenurile identificate în C.F. nr. 103880 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103880 în suprafață de 7546 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103881 în suprafață de 1071 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, jud. Brasov, și pentru terenul identificat în C.F. 103882 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103882, în suprafață de 1706 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, jud. Brasov.
- Având în vedere Certificatul de urbanism emis de Primaria Comunei Poiana Mărului sub nr. 58/16.11.2022, piesele scrise și desenate anexate cererii în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, se emite/nu se emite următorul:

APROBAT
PRIMAR ALEXANDRU CĂTĂLIN PERȘOIU

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM" ***la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103880 nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 nr. cad 103881 și C.F. 103882 nr. cad 103882,*** generat de imobilele - terenuri în suprafață totală din acte de 10323 mp (teren cu nr cadastral 103880 în suprafață de 7546 mp, teren cu nr. cadastral 103881 în suprafață de 1071 mp și teren cu nr. cadastral 103882 în suprafață de 1706 mp), conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

Cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ este situat în Comuna Poiana Mărului astfel: teren cu nr. cadastral 103880 din C.F. 103880 Poiana Mărului este teren extravilan, teren cu nr. cadastral 103881 din C.F. 103881 Poiana Mărului este teren extravilan și teren cu nr. 103882 din C.F. 103882 Poiana Mărului este teren extravilan.

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

-la nord – teren proprietate privată imobil cu nr. top (689/3/a, 689/1/1, 690/1/1, 697/19/1, 689/3/a/1, 689/1/2, 690/1/2, 617/a/2, 689/3/a/2)/4

- la vest - teren proprietate privată imobil nr. top 746/10 cad 16
- la sud – drum comunal, imobil cu nr. cadastral 102753
- la est – terenuri proprietăți private, imobil cu nr. cadastral 101120 și imobil cu nr. cadastral 103055.

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, terenurile se află în Comuna Poiana Mărului astfel:

- Imobilul teren în suprafață de 7546 mp din care 4891 mp are categorie de folosință *fâneață* și 2655 mp are categorie de folosință *neproductiv*, identificat cu nr. cadastral 103880 din C.F. 103880 Poiana Mărului se află în extravilanul comunei Poiana Mărului. Conform PUG și RLU aprobat: **teren extravilan – fără reglementări de urbanism.**
- Imobilul teren în suprafață de 1071 mp din care 563 mp are categorie de folosință *drum* și 508 mp are categorie de folosință *fâneață*, identificat cu nr. cadastral 103881 din C.F. 103881 Poiana Mărului, se află în extravilanul comunei Poiana Mărului. Conform PUG și RLU aprobat: **teren extravilan – fără reglementări de urbanism.**
- Imobilul teren în suprafață de 1706 mp categorie de folosință *fâneață*, identificat cu nr. cadastral 103882 din C.F. 103882 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 LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM**

Propunerea vizează introducerea din extravilan în intravilanul localității Poiana Mărului a terenurilor cu nr. cadastral 103880, cu nr. cadastral 103881 și cu nr. cadastral 103882, zonificarea funcțională pentru celei trei terenuri și reglementarea celor trei terenuri în vederea construirii obiectivului solicitat.

Categoria funcțională propusă pe terenurile beneficiarului - Zonă mixtă – locuințe individuale și servicii turism.

- **Accesul la cele trei terenuri se face din drumul communal identificat cu nr. cadastral 102753**

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.

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

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

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.

Terenurile studiate situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului respectiv teren cu nr. cadastral 103880, teren cu nr. cadastral 103881 și teren cu nr. cadastral 103882, conform documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL Poiana Mărului nr 56/2019, **terenuri în extravilan sunt terenuri fără reglementări de urbanism.**

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

Folosința actuală a terenurilor studiate: **teren cu nr. cad 103880 în suprafață de 7546 din care 4891 mp are categorie de folosință *fâneață* și 2655 mp are categorie de folosință *neproductiv*, teren cu nr. cad 103881 în suprafață de 1071 mp din care 563 mp are categorie de folosință *drum* și 508 mp are categorie de folosință *fâneață* și teren cu nr. cad. 103882 în suprafață de 1706 mp are categorie de folosință *fâneață*.**

SITUAȚIE PROPUSĂ:

Pentru TERENURILE STUDIATE în suprafață totală de 10323 mp (teren cu nr. cad. 103880 - suprafață 7546 mp, teren cu nr. cad. 103881 - suprafață 1071 mp și teren cu nr. cad. 103882 - suprafață 1706 mp):

- **Se propune un număr de maxim 9 locuințe în vederea închirierii acestora în scopuri turistice.**
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim: S/D + P + E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă, H coamă maxim 10 m de la cota ±0.00 – cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)**
- **POT_{max}: 10%;**
- **CUT_{max}: 0,3;**

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. 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 negativ asupra mediului înconjurător.
- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei
- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Conform RLU modului în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:
conformarea construcției; materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor. Sunt interzise realizarea pe fațadele clădirilor existente sau propuse imitații de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.
- se interzice alterarea aspectului architectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeți, etc
- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății.:
- se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde - spațiu construit în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei, respectând cerințele Avizului de Protecția Mediului.

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

Pentru realizarea investiției este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) **ce se va întocmi în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului 839/2009 cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului 233/2016 cu modificările și completările ulterioare și a normelor și normativelor în vigoare. Documentația se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă.**

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

- **Asigurarea utilitatilor:**
  - Terenul nu este racordat la utilități. Echiparea tehnico - edilitară se va face conform avizelor specifice (conform Aviz Primăria Comunei Poiana Mărului Apa-Canalizare-Salubritate, Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor, 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 terenurile cu identificate cu nr. cad 103880, nr. cad 103881 și cu nr. cad. 103882, este drum comunal identificat în C.F. nr. 102753 Poiana Mărului cu nr. cadastral 102753.
  - 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. 58/16.11.2021:

Avize necesare pentru PUZ:

- **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:** alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonic.
- **Avize și acorduri privind:** Aviz Securitatea la incendiu, Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Brașov.
- **Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora**: dovada titlului asupra imobilului, Aviz Sistemul de Gospodărirea Apelor Brașov, Aviz M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov, Aviz A.N.I.F – Agenția Națională Îmbunătățiri Funciare., Aviz O.C.P.I, Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, Ministerul Turismului - Autoritatea Națională pentru Turism.
- **Studii de specialitate**: P.UZ. – Plan urbanistic zonal, Studiu geotehnic, Studiu topografic.

- **Alte avize/acorduri**: Primăria Comunei Poiana Mărului Aviz apă-canal-salubritate, Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea avizului de oportunitate, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z., Aviz Consiliul Județean Brașov, Punctul de vedere al autorității competente pentru Protecția mediului; Acordul în formă autentică al proprietarilor și al co-propietarilor imobilelor; **alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.**
  Studiul topografic va fi vizat O.C.P.I.
  Studiul geotehnic va fi vizat la cerința Af.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 58 din 16.11.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Nicolae PERȘOIU

ROMÂNIA JUDEȚUL BRAȘOV COMUNA POIANA MĂRULUI CONSILIUL LOCAL

Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Daniel Leonte POPA

Întocmit,
Arh. Nicoleta IUBU

COMUNA POIANA MĂRULUI
INTRARE/IESIRE NR. 465
DATA 21.01.2025

PROCES-VERBAL DE

INFORMARE ŞI CONSULTARE PUBLICĂ

NR. 02 din 20.01.2025 ora 16:30

Încheiat astăzi, 20 ianuarie 2025, ora 16:30 cu ocazia informării şi consultării publice a Planului Urbanistic Zonal în localitatea Poiana Mărului, judeţul Braşov: **„ Construire locuinţe şi servicii turism„ în judeţul Braşov, comuna Poiana Mărului, pe imobilele terenuri identificate astfel:** ***C.F. 103880 Poiana Mărului nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului nr. cad 103881 şi C.F. 103882 Poiana Mărului nr. cad 103882***

Beneficiar: Orzan Ioan
Iniţiator: Orzan Ioan
Proiectant: SC ALMI STUDIO 99 DESIGN SRL

Informarea şi consultarea publică în *Etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare şi elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare* a avut loc în perioada 16.12.2024 – 09.01.2025 şi a fost anunţată prin afişare la sediul primăriei, prin afişare la terenurile care fac obiectul PUZ-ului şi pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Poiana Mărului.

Nu au existat şi nu s-au înregistrat obiecţii/propuneri transmise în perioada informării şi consultării publice şi până la data întocmirii prezentului proces verbal. Nu au existat alte obiecţii cu privire la investiţia **Elaborării documentaţiei de urbanism PUZ - „ Construire locuinţe şi servicii turism„** - *etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare şi elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare* cu beneficiar şi iniţiator Orzan Ioan.

Referitor la propunerile propuse de către beneficiar prin documentaţia de urbanism ***PUZ – Construire locuinţe şi servicii turism***, se menţionează următoarele:

- prin intermediul documentaţiei de urbanism se propune introducerea în intravilan şi reglementarea terenurilor în suprafaţă totală de 10323 mp (teren cu nr. cad. 103880 - suprafaţă 7546 mp, teren cu nr. cad. 103881 - suprafaţă 1071 mp şi teren cu nr. cad. 103882 - suprafaţă 1706 mp):

- se propune un număr de maxim 9 locuinţe în vederea închirierii acestora în scopuri turistice

- REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim: S/D + P + E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă, H coamă maxim 10 m de la cota ±0.00 – cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)

- POTmax: 10%;

- CUTmax: 0,3;

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

Reglementări obligatorii propuse:

- 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. Satele cu structură de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munți și sunt formate din gospodării izolate (locuințe și anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosință. În structura de tip risipit, gospodăriile izolate se află de obicei la distanță unele de altele. În structura de tip răsfirat, gospodăriile se află amplasate în front compact.

- aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică;

- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;

- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negative asupra mediului înconjurător.

- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei

- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Conform RLU modului în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

conformarea construcției; materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor. Sunt interzise realizarea pe fațadele clădirilor existente sau propuse imitații de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.

- se interzice alterarea aspectului architectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeți, etc

- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul

împrejmuirilor să fie cele tradiţionale iar în situaţia unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetaţie) amplasate înspre interiorul proprietăţii

- se va acorda o importanţă crescută proporţiilor de spaţiu verde - spaţiu construit în vederea menţinerii unui caracter unitar al zonei, respectând cerinţele Avizului de Protecţia Mediului.

Nu au existat obiecţii cu privire la investiţia Elaborării documentaţiei de urbanism PUZ - „ Construire locuinţe şi servicii turism„ în comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov, pe imobilele terenuri identificate astfel: ***C.F. 103880 Poiana Mărului nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului nr. cad 103881 şi C.F. 103882 Poiana Mărului nr. cad 103882.***

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 5 exemplare şi va fi publicat la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului.

Întocmit,
Arh. Şef Nicoleta Ioana Iubu

Data:
20.01.2025

COMUNA POIANA MĂRULUI - JUD. BRAŞOV • ROMÂNIA •

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 512 din 22.01.2025

RAPORT
AL INFORMĂRII ŞI CONSULTARII PUBLICULUI ÎN
Etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare şi elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare

Privind intenţia de întocmire a documentaţiei P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: *„CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM"* la adresa din Comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov, pe imobile terenuri identificat astfel: C.F. 103880 Poiana Mărului nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului nr. cad 103881 şi C.F. 103882 Poiana Mărului nr. cad 103882.

Document elaborat în conformitate cu Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului şi de urbanism si prevederilor regulamentului privind informarea şi consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism.

Persoana responsabilă din partea Primăriei Comunei Poiana Mărului: IUBU Nicoleta Ioana - arhitect în cadrul biroului urbanism;

Modul de planificare: în conformitate cu prevederile art. 10 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism;

BENEFICIARUL INVESTIŢIEI: ORZAN IOAN
PROIECTANT PUZ: SC ALMI STUDIO 99 DESIGN SRL

AMPLASAMENT: Comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov, pe imobile terenuri identificate astfel: C.F. 103880 Poiana Mărului nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului nr. cad 103881 şi C.F. 103882 Poiana Mărului nr. cad 103882.

Documentaţia de Urbanism *„CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM "* a urmărit următoarele etape:

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

1. Etapa anunţ de intenţie şi studiu de oportunitate:

Anunţ de intenţie înregistrat sub nr. 2306 din 24.03.2023 a fost în dezbatere publică începând cu data de 24.03.2023; Anunţul de intenţie a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ şi pe site-ul primăriei începând cu data de 24.03.2023. Anunţul cu privire la dezbaterea publică în etapa anunţ de intenţie înregistrat sub nr. 4010 din 25.05.2023 a fost postat la avizier şi pe site-ul primăriei. Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 2385 din 27.03.2023 a fost postat pe site-ul primăriei începând cu data de 20.09.2023.

Anunţul de intenţie nr. 2306 din 24.03.2023 cu nr. 4010 din 25.05.2023 şi cererea privind documentaţia PUZ – Faza Aviz de oportunitate precum şi documentaţia aferentă înregistrată sub nr. 2385 din data de 27.03.2023 a fost publicată pe site-ul primăriei şi disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 27.03.2023.

Beneficiarul a montat începând cu luna martie 2023 un panou informativ cu dimensiunea 0.85 x 1.2m, cu front la drumul de acces al terenurilor situate la adresa din Comuna Poiana Mărului, identificate astfel: C.F. 103880 Poiana Mărului nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului nr. cad 103881 şi C.F. 103882 Poiana Mărului nr. cad 103882 şi a postat afişe la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului dar şi în localitate, prin care se aduce la cunoştinţa celor interesaţi despre elaborarea documentaţiei PUZ – Faza Anunţ de intenţie şi studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care fac obiectul investiţiei, a fost montat începând cu luna martie 2023 şi a fost menţinut pe tot cuprinsul lunilor martie, aprilie, mai, iunie şi iulie a anului 2023;

În urma dezbaterii publice din data de 07.06.2023 nu au existat obiecţii sau propuneri conform Proces Verbal al dezbaterii în urma informării şi consultării populaţiei din 07.06.2023.

2. Etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare şi elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

- **solicitare cu anunţ** şi documentaţie aferentă, înregistrată sub nr. 8784 din 12.12.2024, a fost în consultare publică începând cu data de 16.12.2024 până în 09.01.2025 publicată pe site-ul primăriei, la avizierul din sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului şi disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 12.12.2024.

Informarea şi consultarea publică a fost anunţată prin afişare la sediul primăriei, prin afişare la terenurile care fac obiectul PUZ-ului şi pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Poiana Mărului.

- Documentaţia disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului Biroul Urbanism, **„nu a fost consultată de nici o persoană"**
- Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentaţia de urbanism pusa în consultare publică în această etapă şi nici nu s-au cerut informaţii cu privire la documentaţia de urbanism pusa în consultare publică în această etapă.

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

Rezultatul proceselor de informare și consultare publică:

- În prima etapă: **anunț de intenție și studiu de oportunitate** la dezbaterea publică au participat un număr de 8 persoane interesate, conform listei anexe la procesul verbal de prezentare și dezbatere publică din data de 07.06.2023

  - Documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, Compartimentul Urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană"
  - Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusa în dezbatere.

- În a doua etapă: **de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare și elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare** la dezbaterea publică nu s-au înregistrat propuneri și/sau obiecții
  - Documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, Compartimentul Urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană"
  - Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusa în dezbatere.

În cadrul consultării publice asupra documentației de urbanism PUZ în vederea construirii - „*CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM*„ sunt propuse următoarele:

- 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. Satele cu structură de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munți și sunt formate din gospodării izolate (locuințe și anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosință. În structura de tip risipit, gospodăriile izolate se află de obicei la distanță unele de altele. În structura de tip răsfirat, gospodăriile se află amplasate în front compact.
- aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică;
- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;
- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negative asupra mediului înconjurător.
- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei
- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Conform RLU modului în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

conformarea construcţiei; materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisaje exterioare, culorile ansamblului şi ale detaliilor, conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor. Sunt interzise realizarea pe faţadele clădirilor existente sau propuse imitaţii de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.

- se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcţiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe faţade, balcoane, parapeţi, etc

- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanţă cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile şi aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiţionale iar în situaţia unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetaţie) amplasate înspre interiorul proprietăţii

În urma discuţiilor şi propunerilor şi conform documentaţiilor supuse informării şi consultării publice, s-au propus de către beneficiar prin intermediul proiectantului, următoarele:

- **pe cele trei loturi în suprafaţă totală de 10323 mp se vor putea construi:**

  - maxim 9 locuinţe în vederea închirierii acestora în scopuri turistice

- **POT maxim 10%**
- **CUT maxim 0,3**
- **se vor propune spaţii versi, circulaţii şi locuri de parcare**
- **regim maxim de înălţime locuinţe: S/D + P + E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă, H coamă maxim 10 m de la cota ±0.00 – cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)**
- **se instituie interdicţia de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentaţia de urbanism -PUZ**

Analizând :

Faptul că s-a parcurs procedura prevăzută de Ordinul 2701 din 30 decembrie 2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului şi de urbanism

şi

Modul în care comunitatea locală a participat la informările şi consultările publice cu dezbatere publică enumerată şi faptul că nu au existat obiecţii cu privire la investiţia „*CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM*"

Se înaintează acest raport al procedurii de informare şi consultare publică în **Etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare şi elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare** pentru obiectivul „***CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM***" la adresa din Comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. 103880 Poiana

Mărului nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului nr. cad 103881 și C.F. 103882 Poiana Mărului nr. cad 103882, tuturor instituțiilor si persoanelor interesate.

Arhitect șef,
Biroul Urbanism Primăria Comunei Poiana Mărului

arh. IUBU Nicoleta-Ioana

ROMÂNIA • JUD. BRAȘOV • COMUNA POIANA MĂRULUI

A. MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI
1.2. OBIECTUL P.U.Z
1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUŢIA ZONEI
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
2.4. CIRCULAŢIA
2.5. OCUPAREA TERENURILOR
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
2.7. PROBLEME DE MEDIU
2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI
2.9. DISFUNCŢIONALITĂŢI

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
3.2. PREVEDERI P.U.G.
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI
3.5.ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
3.7. PROTECŢIA MEDIULUI
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
3.9 PLAN DE ACTIUNE- CONSECINTE ECONOMICE

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. CONCLUZII
4.2. MASURI IN CONTINUARE

Cap. I - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Proiect numărul:** **32 /2024**
- **Faza de proiectare:** **PLAN URBANISTIC ZONAL**

P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM"

AMPLASAMENT : Jud. Brașov, com. POIANA MARULUI., f.n, NR. CAD. 103880, 103811, 103882

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA : 14 564,08 mp
SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ : 10 323,0 MP

INITIATOR/ BENEFICIAR: ORZAN IOAN

PROIECTANT GENERAL: S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.

– Sef proiect - Arh. Mirela Elena Craciun
Proiectat: **Arh. Mirela Elena Crăciun**
Desenat: **Arh. Cosmin Duna**

1.2. OBIECTUL P.U.Z

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Poiana Marului, f.n. identificate prin C.F. nr. 103880, C.F. nr. 103811, C.F. nr. 103882, în vederea realizării unor locuinţe si servicii turistice.

Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47^1 alin. 1, cu respectarea O.U.G. nr. 34/2013 şi a Legii nr. 86/2014 - stabilirea de reglementări specifice zonei de locuire si structuri turistice
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcţiilor pe parcele.

Documentaţia rezolvă problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Studii şi documentaţii aprobate anterior P.U.Z.

- documentaţia de urbanism faza P.U.G. Poiana Mărului aprobată cu H.C.L. nr. 57/2011.

- Studiu de oportunitate

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
-documentaţie cadastrală - ridicare topografică
-studiu geotehnic
-studiu de soluție - rețele electrice
-studiu pedologic

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. – EVOLUTIA ZONEI si DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

Terenul studiat in suprafata de 14 564,08mp este situat in judetul Brașov, comuna Poiana Mărului in partea de sud-est a comunei, in extravilanul localității.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Poiana Mărului, aprobat cu H.C.L. nr. 57/2011, terenurile studiate se află în extravilanul localitatii. Zona este în dezvoltare, pentru functiuni de locuire si turistice, ponderea cea mai mare ocupând-o terenul neconstruit.

În vecinătate, în partea de est, la o distanță de aproximativ 10 m de zona reglementată se regăsesc construcții turistice și de locuire.

Localitatea Poiana Marului este poziţionata in imediata proximitate a zonei metropolitane Brasov, oras în centrul ţării, la intersecţia principalelor artere rutiere Est-Vest şi Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atat oraşul Braşov cat si zona metropolitana, reprezintă un punct de atracţie atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietăţii reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor turisti, peisajele deluroase si de munte fiind principalul punct de atracţie.

La fundamentarea oportunităţii acestei investiţii am avut în vedere si faptul ca zona Braşovului și implicit comuna Poiana Marului, va beneficia de avantajele unui aeroport internaţional.

Terenul reglementat este compus din următoarele numere cadastrale:

- NR. CAD. 103880 cu suprafața de 7546 mp din care 4891 mp cu categoria de folosință faneață și 2655 mp cu categoria de folosință neproductiv;
- NR. CAD. 103881 cu suprafața de 1071 mp din care 563 mp cu categoria de folosință drum și 508 mp cu categoria de folosință faneață;
- NR. CAD. 103882 cu suprafața de 1706 mp cu categoria de folosință faneață.

Terenurile reglementate au următoarele vecinatați:

Teren nr. Cad. 103880
- la Nord: Imobil nr. Top (689/3/a, 689/1/1, 690/1/1, 697/19/1, 698/3/a/1, 689/1/2, 690/1/2, 617/a/2, 689/3/a/2)/4;
- la Est: nr. Cad. 103881;
- la Vest: imobil nr. Top. 746/10 cad 16;
- la Sud: drum local- nr. Cad. 102753.

Teren nr. Cad. 103882
- la Nord: nr. Cad. 103881, nr. Cad. 103055;
- la Est: nr. Cad 101120;

- la Vest: nr. Cad. 103881;
- la Sud: nr. Cad. 103881 .

Teren nr. Cad. 103881

- la Nord: Imobil nr. Top (689/3/a, 689/1/1, 690/1/1, 697/19/1, 698/3/a/1, 689/1/2, 690/1/2, 617/a/2, 689/3/a/2)/4;
- la Est: nr. Cad 103882;
- la Vest: nr. Cad. 103880;
- la Sud: nr. Cad. 103880, nr. Cad 102753 .

Teritoriul studiat este stabil si prezinta o denivelare de la vest la est .

2.2. - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

- **Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii**

Terenurile ce urmează a fi reglementate sunt situate în extravilanul comunei Poiana Marului. Zona reglementată prin P.U.Z. are următoarele vecinătăţi:

- la est – proprietati private, imobil cu nr. Cad. 101120 si imobil cu nr. Cad. 103055
- la nord – proprietati private nereglementate urbanistic, teren cu nr. Top (689/3/a, 689/1/1, 690/1/1, 697/19/1, 698/3/a/1, 689/1/2, 690/1/2, 617/a/2, 689/3/a/2)/4;
- la sud – drum comunal, imobil cu nr. Cad. 102753
- la vest –proprietati private nereglementate urbanistic, nr. Top 746/10 cad 16

Terenurile studiate se află la cca 300m de intravilanul comunei Poiana Mărului.

- **Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general etc.**

Amplasamentul studiat are posibilitate de acces din drumul comunal cu numarul cadastral 102753, drum neasfaltat ce învecinează amplasamentul la sud. In prezent, platforma drumului variază între 2,8m si 4.9m. **Drumul comunal va fi amenajat si modernizat conform proiect "Creare Infrastructura de transport verde în comuna Poiana Mărului- judeţul Braşov".**

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenurile studiate sunt amplasate la baza unei zone deluroase.

Terenurile ce fac obiectul prezentului studiu sunt stabile si nu sunt afectate de fenomene fizico geologice active.

2.4. CIRCULAŢIA

În prezent, accesul la terenurile studiate se realizează din drumul de acces aflat în partea de Sud, drum comunal cu numarul cadastral 102753, cu lăţimea variabilă, intre 3.00m si 5.00m.

Circulaţia auto si pietonala in zona este deficitara, din cauza faptului ca profilul drumului nu respecta prevederile minime din normative.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile ce se vor studia prin prezentul P.U.Z., in suprafata totala de 10 323mp, sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 103880, C.F. nr. 103811, C.F. nr. 103882).

Se vor introduce in intravilan 10 323,0 mp.

Se vor rezerva 311,00 mp din totalul de 10 323 pentru cedare in domeniu public pentru lărgirea drumului comunal.

In prezent pe terenurile reglementate nu se afla nici o constructie:

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Se va complete in urma obtinerii avizelor de la furnizorii de utilitati.

In urma realizarii masuratorilor topo, in zona se regasesc retele de electricitate, apa potabile si canalizare menajera.

Retelele de apa- obiectivele propuse se vor branșa la rețeaua de apă a localității.

Retelele de canalizare – obiectivele propuse se vor branșa la rețeaua de canalizare a localității.

Retele de canalizare pluviala nu exista in localitate. Apele pluviale vor fi descărcate la nivelul terenului.

Reteaua de gaze naturale – nu exista in localitate

Reteaua de electricitate

Obiectivele propuse se vor branșa la reteaua electrica din zonă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită și anume TERENUL ESTE PERFECT STABIL ŞI LIPSIT DE RISCURI NATURALE ŞI ANTROPICE;

Amplasarea viitoarelor constructii in afara zonelor de siguranta a retelor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere şi pluviale, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 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 - art. 37, publicul va fi informat şi consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z..

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. SI LOCALITATE

Investitia propusa va contribui la creşterea atractivităţii comunei Poiana Mărului pentru turiști și dezvoltarea zonei.

2.9. DISFUNCŢIONALITĂŢI

Terenul se afla in extravilanul localitatii - ce impiedica realizarea investitiei propuse.

Lipsă rețele edilitare.

Cap. III. – DESCRIEREA SITUATIEI PROPUSE

Studierea intregii suprafete de 14 564,08mp, introducerea in intravilan a unei suprafete de 10 323,0mp și reglementarea terenurilor ce au generat studiul prin stabilirea destinației funcționale, stabilirea indicatorilor urbanistici și a modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Investiția propusă se compune dintr-un număr maxim de 9 locuințe care vor fi închiriate în scopuri turistice.

Construcțiile propuse sunt amplasate independent, la distanțe mai mari de 12m, unele de altele, accesul forțelor de intervenție fiind posibil la toate fațadele clădirilor respective. Ținând cont de configurația terenului (**având pantă mare de cca 24%**) amenajarea unor drumuri carosabile de incintă nu este justificată, iar dispozitivele de interventie se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la autospecialele amplasate pe drumul din incinta.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografică recentă, avizată de O.C.P.I. a cuprins teritoriul din intravilanul Județului Brașov, com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr.cad. 103880, nr.cad. 103881, nr. cad. 103882.

Concluzii ale studiului geotehnic

Terenul în amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specific fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni sau prăbușiri).

În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile care, în condiții specific (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Pământurile prezente în amplasament admit calcul definitive al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale (conform STAS 3300/2-85).

Săpăturile pentru fundații se vor executa cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lasate deschise timp îndelungat, pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscare sau de îngheț-dezgheț.

Pentru faza D.T.A.C.+P.T. se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot, neadmitându-se asimilarea din suprafețele adiacente.

3.2. PREVEDERI P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Poiana Marului aprobat cu H.C.L. nr. 57/2011, terenurile studiate sunt situate în extravilan, fără reglementări urbanistice.

- **POT maxim= - %**
- **CUT maxim = -**

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrele naturale și construite existente în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la parcelele studiate se realizează facil din drumul comunal existent, avand nr.cad. 102753, care se va moderniza conform propunerilor prezentului PUZ si proiectului "Creare infrastructura de transport verde in comuna Poiana Mărului- județul Brașov" și va avea în profil transversal de 8,80 m parte carosabilă 2x 3,5m, trotuar de 1,00m și rigolă carosabilă de 0,8m. Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate conform H.G. 525/1996, anexa 5 si vor fi pietruite.

Se propune reglementarea accesului carosabil la drumul comunal, prin racordarea la acesta cu raze de 6.0m pentru accesul in incinta.

Aleile carosabile si accesul vor avea infrastructura specifica de tip carosabila, cu strat de uzura din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic greu din incinta.

Caile de intrare/iesire vor avea latimea de 6.00m si vor fi racordate la Drumul comunal cu raza de 6.00m.

Se propune realizarea unui drum interior , avand urmatorul profil:

Profilul drumului din incintă tip 1, propus prin P.U.Z., va avea urmatorul profil transversal :

- 6,0 m platforma drum;
- 1 x 0,80 m rigola;
- 1 x 1,00 m trotuar.

Profilul drumului din incintă tip 2, propus prin P.U.Z., va avea urmatorul profil transversal :

- 6,0 m platforma drum;
- 1 x 0,80 m rigola;
- 1 x 1,00 m trotuar.

Ampriza drumului din incintă conform profilului propus este de 7.80m.
Lungimea totala a drumului propus in incinta este de 222.20ml.

Inclinatia drumului din incinta va fi 20%

In faza de proiectare in care ne aflam, sistemul rutier propus pentru aleile carosabile din incinta este cea specifica traficului greu și constă într-o structură compusă din:

- 4cm strat de uzura tip BA 16rul 50/70;
- 6cm strat de binder BAD 22,4 leg 50/70;
- 15cm strat piatra sparta;
- 30 cm strat de balast;
- 7cm strat drenant din nisip ;
- geotextil.

Structura sistemului rutier va fi definitivata și detaliata în fazele următoare de proiectare (D.T.A.C.) **astfel incat aleile carosabile din incinta sa suporte incarcari de circulație asociate traficului greu** -clasa trafic T2 în conformitate cu prevederile NP 116 2005 (cu actualizările și completările viitoare) - NORMATIV PRIVIND ALCĂTUIREA STRUCTURILOR RUTIERE RIGIDE SI SUPLE PENTRU STRAZI, urmând ca documentația sa fie vizata MLPTL

Profilul drumului comunal tip 3, propus prin P.U.Z., va avea urmatorul profil transversal :

- 7,0 m platforma drum;
- 1 x 0,80 m rigola;
- 1 x 1,00 m trotuar.

Prin prezentul proiect se propune reglementarea unui prospect pentru drumul comunal cu nr. Cadastral 102753 amenajat pentru trafic greu care sa raspunda nevoilor de circulatie existente si

generate de investitia propusa in zona si se propune o circulatie in incinta care deserveste functiunile propuse pe parcela.

Traficul estimat pentru intreaga investitie ce face obiectul apreciem ca va fi unul mic ce nu va influenta major circulatia in zona - estimam maxim 9 autoturisme/zi.

Gabaritele propuse prin prezenta documentatie - faza de proiectare P.U.Z. - ce trateaza amenajarea accesului din drumul existent Drum comunal cu nr. Cadastral 102753 , fluxurile de trafic si asigurarea parcajelor in incinta studiata sunt propuse in conformitate cu legislatia in vigoare: *AND600/2010 si HGR 525/1996*, la proiectare s-au avut in vedere standardele specifice, si anume: *STAS 10144/1...6 pentru Proiectarea strazilor, a intersectiilor, trotuare, etc. si Normativ NP24/2022 privind proiectarea si executia parcajelor de autoturisme in localitati.*

3.5. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANŢ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerinţele temei – program zona studiată va avea o funcţiune mixta, de locuire și servicii de turism – se dorește realizarea de construcţii tip "A House", in vederea inchirierii acestora in scopuri turistice.

Se vor prevedea spaţii verzi și dotări peisagistice de minim 35% din suprafaţa fiecărei parcele.

Se prevede următoarea zonă funcţională:

• **LT** – zona mixtă de locuinţe și servicii turistice

3.5.2. Bilanţ teritorial al zonei reglementate

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN NECONSTRUIT- FANEATA	7105.00	68.83	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV - EXTRAVILAN	2655.00	25.72	**1447.00**	**14.02**
TEREN EXTRAVILAN- DRUM	563.00	5.45	**0.00**	**0.00**
LT - ZONA MIXTA-LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE	**0.00**	**0.00**	**6176.00**	**59.82**
Ccr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERE	**0.00**	**0.00**	**2480.00**	**24.02**
SV - ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA	**0.00**	**0.00**	**220.00**	**2.14**
TOTAL	**10323.00**	**100.00**	**10323.00**	**100.00**

3.5.3. Indicatori urbanistici

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0,3 ;**

Regim maxim de înălțime admis

- S/D+P+E/M
- H maxim cornișă 7,00m față de cota ± 0,00(cota de călcare la parter).
- H maxim coamă 10,00m față de cota ± 0,00(cota de călcare la parter).

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea prospectelor si alinierea propusa prin profilul de drum TIP 1-1, respectiv TIP 2-2 la min 6,80 m de axul drumului privat :

Aliniamentul va fi la 4,3m din axul drumului comunal.

REGIMUL de ALINIERE al construcțiilor aferente zonei LT, se va face conform plansa **U03 (Reglementari Urbanistice),** dupa cum urmeaza:

- min. 3m de la aliniament pentru profilul de drum tip 1-1.

- min. 3m de la aliniament pentru profilul de drum tip 2-2.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Cladirile se dispun in regim izolat.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei ale constructiilor aferente zonei LT, se va face conform plansa **U03 (Reglementari Urbanistice),** dupa cum urmeaza:

- min. 5m de la limitele de proprietate posterioare;

- min. 3m de la limitele de proprietate laterale.

In toate cazurile de va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Spatiile verzi private amenajate pe parcelă vor fi de minim 35%.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR se defineste prin expresivitate arhitecturala, echilibru compozitional, finisaje, materiale de constructie, amenajari peisagistice conexe;

Volumetria trebuie sa fie echilibrata si adaptata functiunii propuse.

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 atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în corcondanță cu specificul zonei.

Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de constructie precare (de tip azbociment, plastic, etc).

Se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apa:

Alimentarea cu apa se va face din rețeaua localității.

Evacuarea apelor uzate:

Evacuarea apelor se va face in rețeaua localității.

Alimentare cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua existentă în zonă în conformitate cu studiul de alimentare cu energie electrică și a avizului de amplasament favorabil.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Se propune ca pană la extinderea rețelei de alimentare cu gaz, încălzirea spațiilor să se asigure în sistem propriu, prin centrale termice cu combustibil solid sau prin surse de energie alternativă.

Gospodarirea deseurilor:

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal) care va fi accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

Principala condiţie de mediu este pe deplin îndeplinită şi anume TERENUL ESTE PERFECT STABIL ŞI LIPSIT DE RISCURI NATURALE ŞI ANTROPICE ;

Amplasarea viitoarelor constructii in afara zonelor de siguranta a retelor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

Activitățile desfășurate în construcțiile ce vor fi propuse în fazele următoare de proiectare nu sunt în măsură să polueze mediul înconjurător.

In zona studiata nu exista apa de suprafata, iar apele freatice nu sunt afectate de activitatea propusa.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecţia mediului, cu condiţia respectării prevederilor din avizele solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

Apele de ploaie convenţional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor, colectate prin jghiaburi şi burlane vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apele de ploaie de pe platformele drumului din incintă vor fi preluate cu rigole și descărcate la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulații și parcare vor fi colectate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate intr-un bazin de retensie. Apa din acest bazin va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi.

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

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate

In teren au fost identificate urmatoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publica - domeniul public de interes local reprezentat de trama stradala.

Proprietate privata - terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Drumul propus în incintă va fi privat.

Circulatia terenurilor

Terenurile aflate in proprietatea initiatorilor PUZ, destinate modernizarii drumului comunal, respectiv zonele verzi de utilitate publica, vor trece în domeniul public, prin donarea lor sau prin renuntarea dreptului la proprietate, după aprobarea prezentului P.U.Z.

Suprafata de teren care se va ceda va fi de 531mp.

3.9. PLAN DE ACTIUNE- CONSECINTE ECONOMICE

Planul de actiuni

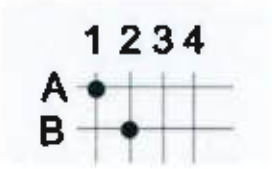
Oblective operationale:

A. Acces facil la unităţi de cazare turistice.

B. Dezvoltarea economică a localităţii.

1. **Avizare si proiectare locuinţe şi a construcţiilor pentru turism**
2. **Atragerea turiştilor**

Corespondenta intre oblectivele operationale si directiile de actiune se prezinta astfel:



Principalele avantaje ale acestei investiţii pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuinte si servicii turistice cu un maxim de confort
- Taxe şi impozite plătite către bugetul local
- Poziţionare şi accesibilitate foarte bune, in vecinatatea unor zone déjà dezvoltate cu aceiaşi funcţiune

La nivel economic, o noua investitie va spori atractivitatea zonei.

Din punct de vedere social, functiunea propusa va deservi intreaga comuna.

Din punct de vedere juridic, terenul studiat este liber de orice sarcini si nu face obiectul unui litigiu.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu caracterul general al zonei. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local al comunei Poiana Mărului.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislaţiei în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Analizand reglementarile enuntate in prezentul studiu, rezulta urmatoarele concluzii:

- investitia propusa este benefică pentru dezvoltarea comunei;
- nu afecteaza caracterul general al zonei;
- concorda cu tipul celorlalte investitii din zona.

- **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

  Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre investitori privati, in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**
  - costurile aferente lucrarilor de investitii pe terenurile aflate in proprietatea publica locală.

- **MASURI IN CONTINUARE**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a Consiliului Judetean Brasov
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului
- Întocmirea documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, reţele şi utilităţi)

Intocmit,
Arh. MIRELA ELENA CRĂCIUN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM" **Amplasament: Jud. Brașov, com. POIANA MARULUI, f.n. Nr. Cad. 103880, 103881, 103882**
SUPRAFATA TOTALA STUDIATA : 14 564,08 mp **SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ : 10 323,00 mp**
INITIATOR/ BENEFICIAR
ORZAN IOAN
PROIECTANT GENERAL
S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.
Sef proiect: Arh. Mirela Elena Crăciun **Proiectat: Arh. Mirela Elena Crăciun** **Desenat: Arh. Cosmin Duna**
DATA ELABORARII
iulie 2024

CUPRINS

1. DISPOZITII GENERALE .....
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM .....
1.2. BAZA LEGALA .....
1.3. DOMENIUL DE APLICARE .....
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT .....
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC 4
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA .....
4. PRESCRIPTII PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE .....
LT – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII DE TURISM .....
SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA .....
SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....
SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII .....
SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE .....
SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR .....
SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI .....
SV - ZONĂ VERDE DE UTILITATE PUBLICĂ
SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA .....
SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....
SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII .....
SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE .....
SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR .....
SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI .....
Ccr - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERĂ .....
SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA .....
SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....
SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII .....
SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI .....

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor,de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului reglementat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala si numai in conditiile prevazute de lege referitoare la valabilitatea prevederilor PUZ .

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

- LEGEA nr. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R.nr.525/1996(cu modificarile ulterioare) pt. aprobarea Regulamentului General De Urbanism
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

Au fost consultate :

- Planul de amenajarea teritoriului judeţului Braşov;
- Planul Urbanistic general al comunei POIANA MĂRULUI;
- Ridicare topografică sc. 1:500 avizata OCPI
- Studiu geotehnic;
- Documentaţii cadastrale elaborate in zona;
- Discutii cu autoritatile locale si proprietarii de teren din vecinatate
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcţiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului reglementat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activităţi ce se desfaşoară pe teren şi de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare a construcţiilor ce se vor realiza in cadrul fiecărei zone fucţionale.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în nolembrie 2002), acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidenţierea utilizărilor permise, a restricţiilor şi interdicţiilor;
- Enumerarea legislaţiei actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcţională.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Obiectul activităţii preconizate a se desfăşura pe acest teren: locuinte individuale şi servicii de turism, spatii verzi publice.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu condiţia asigurării compatibilităţii pentru destinatia constructiei si funcţiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu condiţia respectării indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a inaltimii maxime şi a retragerilor stabilite prin P.U.Z.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigenţelor Legii 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U. - Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice – Articolul 11 din RGU: investitia propusa nu prezinta riscuri tehnologice.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona studiată se propune a fi incadrata ca destinaţie funcţională zona locuinţe individuale şi servicii de turism, zonă spaţii verzi publice, zonă căi de comunicaţie rutiere, zonă teren neproductiv.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre construcţiile propuse si structura funcţională a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrarea in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiena aprobate cu ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014.

Zona LT - ZONĂ LOCUINŢE ŞI SERVICII TURISM

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%;**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0,3;**

Regimul de înălţime maxim S/D+P+E/M , H max coama =10.00m.

Zona SV – ZONA SPAŢII VERZI PUBLICE

POT – nu e cazul; CUT – nu e cazul;

Zona Ccr – ZONA CĂI DE COMUNICAŢIE RUTIERE

POT – nu e cazul; CUT – nu e cazul;

LT – ZONA MIXTĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI SERVICII DE TURISM

Articolul 1. Utilizari admise

- Locuinţe individuale cu regim mic de inaltime;
- anexe gospodăreşti;
- construcţii pentru turism, agroturism şi servicii turistice;
- campinguri, parcuri de rulote, construcţii tip glamping ;
- spatii verzi amenajate pentru joacă si agrement;
- retele tehnico-edilitare şi anexe tehnice ale acestora, post trafo ;
- imprejmuiri;
- drumuri, parcaje, alei carosabile si pietonale;

– dotări complementare specifice zonei rezidentiale pentru comert, prestari servicii, mici activitati manufacturiere;
– micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
– lucrări de terasament, ziduri de sprijin;

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

– anexe pentru cresterea animalelor cu respectarea distantelor minime față de construcțiile vecine;

Articolul 3. Utilizari interzise

– functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare;
– activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
– depozitare en-gros;
– depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
– activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
– statii de betoane;
– autobaze;
– statii de intretinere auto;
– spalatorii chimice;
– spalatorii auto;
– orice lucrari de extindere la cladirile de locuit, fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara încaperi sanitare în cladire;
– instalarea în curţi a panourilor pentru reclame, care depasesc cota acoperisului imobilului, (si dimensiunea maxima de 6mp), regulile si conditiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
– dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, care afecetaza in mod negativ arhitectura şi deterioreaza finisajul acestora;
– se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica.

Articolul 4. Interdictii temporare

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera autorizarea constructiilor este condiţionată de obtinerea avizului favorabil al administratorului căii de comunicaţie;
– Pentru terenurile aflate in zona de protecţie faţă de culoarele tehnice autorizarea construcţiilor este condiţionată de obtinerea avizului favorabil al detinatorilor de retele;
– Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;

SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se face în conformitate cu normele sanitare si tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

– Asigurarea însoririi şi iluminatul ei natural. Durata minima de insorire este de 1 1/2 ore la solstitiu de iarna pentru incaperile de locuit conform OMS 119/2014;
– Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise;
– Asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea clădirii;

Igiena şi confortul urban se realizează prin :

- Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate şi ventilaţie;
- Amplasarea corectă a construcţiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc şi pentru a permite vizibilitatea bolţii cereşti din interiorul încăperii;
- Orientarea corectă a construcţiilor conform cerinţelor funcţionale.

- **Normativul cadru privind detalierea conţinutului cerinţelor stabilite prin Legea 10/1995 – indicativ NC 001 – 99, Tabelul 3, D.4. Însorirea.**

D.4. Insorirea	D.4.1 - Durata de insorire	Durata de insoţire a unei încăperi reprezintă intervalul de timp, exprimat în ore, în care suprafeţele vitrate ale pereţilor de faţadă ai încăperii sunt expuşi la radiaţia solară directă sub unghiurile de incidenţă verticale şi orizontale prescrise.
	D.4.2.- Unghiul de incidenţă vertical al razelor solare directe în ziua de referinţă (21 februarie sau 21 octombrie)	Unghiul de incidenţă vertical al radiaţiei solare directe reprezintă unghiul razelor solare faţă de un plan orizontal care trece prin rama de la baza suprafeţei vitrate a peretelui de faţadă.
	D.4.3.- Unghiul de incidenţă orizontal al razelor solare directe în ziua de referinţă (21 februarie sau 21 octombrie)	Unghiul de incidenţă orizontal reprezintă unghiul razelor solare faţă de planul în care se află suprafaţa vitrată a peretelui de faţadă.

- **NORMATIV PRIVIND PROTECŢIA CLĂDIRILOR DE LOCUINŢE - NP 057/2002 – anexa 3.4 (D) din Ordinul 1383 din 24.09.2002:**

3.4. (D). Insorirea

Condiţia tehnică privind însorirea se referă la criteriile de pătrundere directă a razelor solare în interiorul clădirii.

O locuinţă trebuie astfel amplasată şi orientată încât, cel puţin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiaţia solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului.

3.4. (D). 1. Asigurarea condiţiilor de insoleiere

(D). 1.1. durata de insorire pentru cel puţin una din încăperile de locuit, într-o zi de referinţă (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puţin 2 ore.

- **ORDIN NR. 119/2014 - PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI:**

CAP. I - Norme de igiena referitoare la zonele de locuit, Art. 3.

(1) - Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) - În cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza că distanța dintre clădirile învecinate este mai mica sau cel putin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) - În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prospectele si alinierea propusa prin profilele de drum prolectate, respectiv:
- Aliniamentul propus fata de ax drum comunal se afla la o distanta de min. 4.3m (profil 3-3).

Articolul 3. Amplasarea fata de aliniament

Se vor respecta prospectele si alinierea propusa prin profilele de drum proiectate, respectiv:

- amplasarea cladirilor fata de aliniament propus - conform profil 3-3, se va face cu o retragere de 3.00m.
- amplasarea cladirilor fata de axul drumului privat - conform profil 2-2 și 1-1 se va face cu o retragere de min 6.80m.
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din înaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3 metri;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din înălțimea la cornișă, dar nu mai putin de 5 metri.
  Structura sistemului rutier va fi definitivata și detaliata în fazele următoare de proiectare (D.T.A.C.) astfel incat aleile carosabile din incinta sa suporte incarcari de circulație asociate traficului greu

Articolul 4. Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile se dispun in regim izolat.

a). Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele minime impuse prin PUZ: min. 3m fata de limitele laterale si min. 5 m față de limitele posterioare ale terenului; se vor respecta si normelor de protectie contra incendiilor.

b). Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

- intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu ½ din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3.00m; exceptie fac constructiile existente, cu conditia ca acestea sa fie conformate normelor de protectie impotriva incendiilor;
- distanta mentionata de poate reduce la ½ daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt fereste care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile de va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

Toate parcelele trebuie sa aiba acces direct la un drum public existent sau propus; acesta trebuie sa fie o strada deschisa la ambele capete sau o fundatura.

- Drumul privat din incintă va avea platformă de intoarcere;
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile învecinate.
- numarul de accese carosabile directe dintr-un drum public va fi limitat în functie de categoria de importanta a drumului.

Latimea minima a drumului privat va fi de 7,80m si va avea următorul profil transversal:

- 7,0 m platforma drum;
- 1 x 0,80 m rigola;
- 1 x 1,00 m trotuar.

Articolul 2. Accesuri pietonale

- accesul pietonal pe parcela poate fi comun sau separat de accesul carosabil.
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- in sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei;

SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie se vor realiza ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

Articolul 2. Racordarea la retelele edilitare propuse

a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa (sau put forat), canalizare (sau bazin vidanjabil ecologic) si energie electrica.

b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

d) se vor adopta solutii locale (bazine vidanjabile impermeabile) de racordare la canalizare, pentru maxim 12 unitati locative , pana la realizarea retelei centralizate de canalizare.

Articolul 3. Realizarea de retele edilitare

a) realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatiile locale sau beneficiari total sau partial;

b) Lucrarile de racordare in reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

- Alimentarea cu energie electrica – bransare la rețeaua din zonă;
- Alimentarea cu apa – Alimentarea cu apa se face prin bransare la reteaua existentă în zonă.
- Canalizarea - Colectarea apelor uzate- branșament la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu gaze – nu este cazul.

Articolul 4. Proprietate publica asupra retelelor edilitare

a) Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

– **Forma** parcelei trebuie sa permita înscrierea cladirii minime de locuit, cu respectarea distantelor prescrise în regulament între toate laturile cladirii si limitele parcelei;

– **Dimensiunile si suprafata parcelei** reprezinta parametrii geometrici caracteristici ai parcelei care determina construibilitatea sa. Acestea sunt:

a)lungimea aliniamentului parcelei (latimea) este distanta masurata în lungul acestuia la strada între limitele laterale ale parcelei; Ea este min. 12m pentru cladirile izolate si cuplate.

b)suprafata parcelei se masoara în proiectie ortogonala.

Suprafața minimă a parcelei trebuie să fie 1000 mp.

Articolul 2. Inaltimea constructiilor

– Înaltimea la coama a cladirilor va fi de S/D+P+E/M ;
– H maxim cornișă 7,00m față de cota ± 0,00(cota de călcare la parter).
– H maxim coamă 10,00m față de cota ± 0,00(cota de călcare la parter).

Articolul 3. Aspectul exterior al constructiilor

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. 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 exterior al construcțiilor va tine cont de următoarele:

– cladirile noi sau modificarile / reconstructiile de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
– Volumetria trebuie sa fie echilibrata si adaptata functiunii propuse;
– 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 va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în corcondanță cu specificul zonei.

- Sunt interzise materialele care imită materialele naturale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de construcţie precare (de tip azbociment, plastic, etc), în special folosirea de materiale plastice şi de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.

Aspectul exterior trebuie sa se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetica arhitecturala, precum si a traditiilor locale astfel:

- fatadele se vor finisa cu materiale durabile si se vor pastra în buna stare – ori de câte ori apar deteriorari ale fatadelor, mai ales cele orientate spre stradă vor fi remediate în cel mai scurt timp. Fatadele vor fi vopsite în culori pastelate în tonuri deschise; se vor evita culorile stridente;
- faţadele pot avea prispe şi foişoare cu stâlpi din lemn;
- materialele de învelitoare vor fi : tigla ceramica sau metalica, materiale compozite; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri şi nuanţe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- nu se vor utiliza panouri pentru faţade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafaţă mare;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluţii cromatice, tehnici de construire şi armonii, care să derive din tradiţia locală;
- se va urmari ca arhitectura acoperisului sa se integreze în specificul local;
- se vor evita înaltimile abuzive; nu sunt admise soluţii de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- aparatele de aer condiţionat, de ventilaţie, antenele de televizor precum şi antenele parabolice aparente aplicate pe faţadă se vor amplasa in conditiile tehnice prevazute de normativele in vigoare, dar astfel incat sa nu fie vizibile din circulatiile publice;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor faţadelor aceleiaşi clădiri;
- cofretele pentru telefonie si electricitate vor fi încastrate cât mai discret si mai putin vizibil în peretele constructiei sau a împrejmuirii;
- cu excepţia construcţiilor şi instalaţiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv şi a lucrărilor tehnice necesare funcţionării serviciilor publice sau de interes colectiv, învelitoarea va fi tip şarpantă
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roşu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru şi se interzic toate accentele);
- se recomanda ca tâmplăria exterioară a ferestrelor se fie finisata în aceeaşi culoare cu structura vizibilă a şarpantei;
- Se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau stralucitoare ;
- Se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcţiilor propuse prin montarea/ dispunerea de panouri de tip reclamă pe faţade, balcoane, parapeţi, etc.;

Articolul 4. Procentul de ocupare (P.O.T.) si coeficientul de utilizare (C.U.T.)

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10 %**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0,3.**

SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei;

– fiecare unitate locativa/de cazare va avea minimum un loc de parcare, cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50m si se vor amplasa la minim 5m fata de ferestrele incăperilor de locuit. Aceste platforme au acces direct din drumul privat propus.

– pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va incepe dupa limita de proprietate.

Articolul 2. Spatii verzi

Se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei.

– se va prevedea un procent minim de 35% spații verzi pe fiecare parcela.

Articolul 3. Imprejmuiri

- împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cat posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sarmă,etc) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație amplasate înspre interiorul proprietății;

– împrejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 1,80 metri;

– gardurile spre limitele separative (laterale sau posterioare) ale parcelelor vor fi de preferință opace cu înaltimi de maxim 2.00 metri;

– imprejmuirile se vor trata unitar ca înaltime si materiale în lungul straziior principale; portile vor fi simple si în armonie cu restul împrejmuirii.

SV - ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICĂ

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

- Spatii plantate;
- Circulatii pietonale;
- Mobiler(bănci, coșuri de gunoi, stalpi iluminat);
- Parcaje;
- piste biciclete;
- construcții, instalații, rețele și amenajări aferente echipamentelor tehnico-edilitare.

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

– amenajarile pentru diferite activitati din parcuri se admit cu conditia de a nu avea separari fizice care sa impuna interdicția liberei circulatii.

Articolul 3. Utilizari interzise

– Nu se admit niciun fel de interventii care depreciaza calitatea peisagistica a spatiului plantat protejat sau modifica proiectul initial;

– Se interzic orice schimbări ale functiunilor spatiilor verzi;

– Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in zonele de spatii verzi, pe arbori , in incinta si pe elementele de imprejmuire a scuarurilor, parcurilor;

– Se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica;

Articolul 4. Interdictii temporare

– Nu este cazul.

SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

Nu este cazul.

Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prospectele drumului prevăzut în PUZ.

Articolul 3. Amplasarea fata de aliniament

Nu este cazul.

Articolul 5. Amplasarea in interiorul parcelei

- Nu este cazul;

SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

- se va asigura accesul numai din circulatiile publice ale aleilor carosabile sau ocazional carosabile care vor fi tratate ca alei principale.

Articolul 2. Accesuri pietonale

- Autorizarea executarii amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigură accesuri pietonale, potrivit importantei și destinatiei constructiei.
- In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public sau privat, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului;

SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 1. Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- Se vor asigura: alimentarea cu apa si iluminat public conform cerintelor functionale ale fiecarei categorii de spatiu plantat în care este admis accesul publicului.

Articolul 2. Racordarea la retelele edilitare propuse

a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la retelele de apa și energie electrica.

b) Lipsa echiparii edilitare in zona conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

c) Realizarea de solutii de echipare in sistem individual cu respectarea normelor sanitare si de protectie a mediului se admit doar in cazul in care beneficiarul se obliga sa racordeze constructia la retelele centralizate publice atunci cand acestea se vor executa.

Articolul 3. Realizarea de retele edilitare

a) Realizarea de retele publice edilitare se va realiza de catre autoritatile locale sau beneficiari total sau partial;

b) Lucrarile de racordare in reteaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Articolul 4. Proprietate publica asupra retelelor edilitare

a) Retelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel;

b) Retelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a localității.

SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR

Articolul 1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

– **Forma** parcelei trebuie sa permita mobilarea, cu respectarea distantelor prescrise în regulament;

– **Dimensiunile si suprafata parcelei** reprezinta parametrii geometrici caracteristici ai parcelei care determina construibilitatea sa. Acestea sunt:

a)lungimea aliniamentului parcelei (latimea) este distanta masurata în lungul acestuia la strada între limitele laterale ale parcelei; Ea este 10m.

b)suprafata parcelei se masoara în proiectie ortogonala.

Articolul 2. Inaltimea constructiilor

Nu este cazul.

Articolul 3. Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul mobilierului (bănci, coșuri de gunoi, stalpi iluminat) se va armoniza cu construcțiile din zonă ;

Se vor folosi materiale tradiționale (lemn, piatra, fier).

Articolul 4. Procentul de ocupare (P.O.T.) si coeficientul de utilizare (C.U.T.)

P.O.T.– procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **0**

C.U.T.– coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0**

SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

Parcajele se vor dimensiona si dispune în afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate.

Articolul 2. Spatii verzi

– plantatiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spatii plantate;

– se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de întretinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice locale specifice.

Articolul 3. Imprejmuiri

– împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cat posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sarmă,etc) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație amplasate înspre interiorul proprietății;

– împrejmuirile spre strada vor avea înaltimea de maxim 1,80 metri;

– gardurile spre limitele separative (laterale sau posterioare) ale parcelelor vor fi de preferință opace cu înaltimi de maxim 2.00 metri;

CCr - ZONA DESTINATA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

- reteaua de strazi din intravilan, drumuri private, intersectii la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantatii de protectie, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, parcaje publice şi private;
- semnalizări prin panouri de circulatie sau luminoase conform normativelor şi legislaţiei în vigoare;
- refugii si treceri de pietoni, zone pietonale, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal şi a categoriilor de circulaţie cărora li se adresează, conform normativelor şi a legislaţiei în vigoare;
- piste de biciclete prevazute cu rampe de acces pentru zonele de urcare/coborare;
- se admit căi de comunicaţie destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracţiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicaţie ale comunei;
- parcaje la suprafaţă

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

Lucrările, construcţiile, amenajările/modernizarile executate în zonele de protecţie ale drumurilor publice, se vor realiza doar cu respectarea legislatiei in vigoare si trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- spaţiile de parcare se vor dimensiona şi amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 şi Anexa Nr. 5;
- amplasarea staţiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale cu avizul administratorului drumului şi al Poliţiei rutiere;

Articolul 3. Utilizari interzise

- se interzic orice construcţii sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
  - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse ;
  - modernizarea intersecţiilor;
  - realizarea pasajelor supra şi subterane;
  - realizarea spaţiilor de parcare;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcţionare şi diminuează posibilităţile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranţă şi protecţie aferentă căilor de comunicaţie rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
- construcţii permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului şi activităţilor specifice circulaţiilor rutiere, instalaţii, plantaţii sau amenajări care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- se interzice amplasarea construcţiilor în câmpul de vizibilitate al intersecţiilor, indiferent de subzona funcţională aparţinătoare, Conform OUG 43/1997;
- zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte si de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantaţie rutieră sau alte scopuri legate de întreţinerea si exploatarea drumului, pentru siguranţa circulaţiei ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranţă fac parte si suprafeţele de

teren destinate asigurării vizibilităţii în curbe si intersecţii, precum si suprafeţele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului si altele asemenea. În afara localităţilor, limitele minime ale zonelor de siguranţă a drumurilor, în cale curentă si aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;

- zonele de protecţie sunt suprafeţele de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranţă, necesare protecţiei si dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecţie sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;
- zonele de protecţie rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligaţia ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranţă a traficului prin:
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcţii, împrejmuiri sau plantaţii care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafaţă;
- practicarea comerţului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa pe zona carosabila a strazilor si a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisa in interiorul intersectiilor si al sensurilor giratorii, in spatiul destinat circulatiei autovehiculelor si semnalizarii rutiere, in zone in care desfasurarea in conditii normale a traficului ar putea fi perturbata;
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin forma, continut, dimensiuni si culori in combinatii specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutiera sau impiedica vizibilitatea acestora, precum si a indicatoarelor de orientare si informare.
- realizarea elementelor de fundare/ancorare necesare asigurarii stabilitatii panoului de reclama publicitara se executa obligatoriu ingropat, respectiv sub cota suprafetei solului/trotuarului, pana la nivelul solului;
- nu este permisa amplasarea bannerelor in intersectii, in zone in care impiedica vizibilitatea rutiera sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau in locuri unde exista panouri publicitare;
- este interzisa amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor in scopul exclusiv de sustinere a bannerelor.

SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

- Nu este cazul.

Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice

Nu este cazul.

Zona drumurilor este cuprinsa intre aliniamente pentru orice categorie de drum.

Articolul 3. Amplasarea fata de aliniament

- amplasarea fata de aliniament se realizeaza conform planseei de reglementari;

Articolul 4. Amplasarea in interiorul parcelei

Nu este cazul.

Zona drumurilor este cuprinsa intre aliniamente pentru orice categorie de drum.

SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

– sistemul de circulaţii rutiere va fi extins şi modernizat conform Planşei de Reglementări Urbanistice;

– autorizarea accesului la drumurile publice se face conform competentelor prevazute de Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare.

Articolul 2. Accesuri pietonale

– sistemul de circulaţii pietonale va fi extins şi modernizat conform Planşei de Reglementări Urbanistice;

SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

– se va asigura staţionarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public sau in spatiile publice special amenajate;

– numărul şi configuraţia parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 si a indicelui de motorizare.

Articolul 2. Spatii verzi

– sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranţă a circulaţiei, amenajarea de spaţii libere şi peisagere a plantaţiilor.

Articolul 3. Imprejmuiri

– împrejmuirile se vor amenaja in cazurile cand sunt cerute pentru delimitarea proprietatilor si mai ales pentru securitatea activitatilor;

– împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare zonă funcţională.

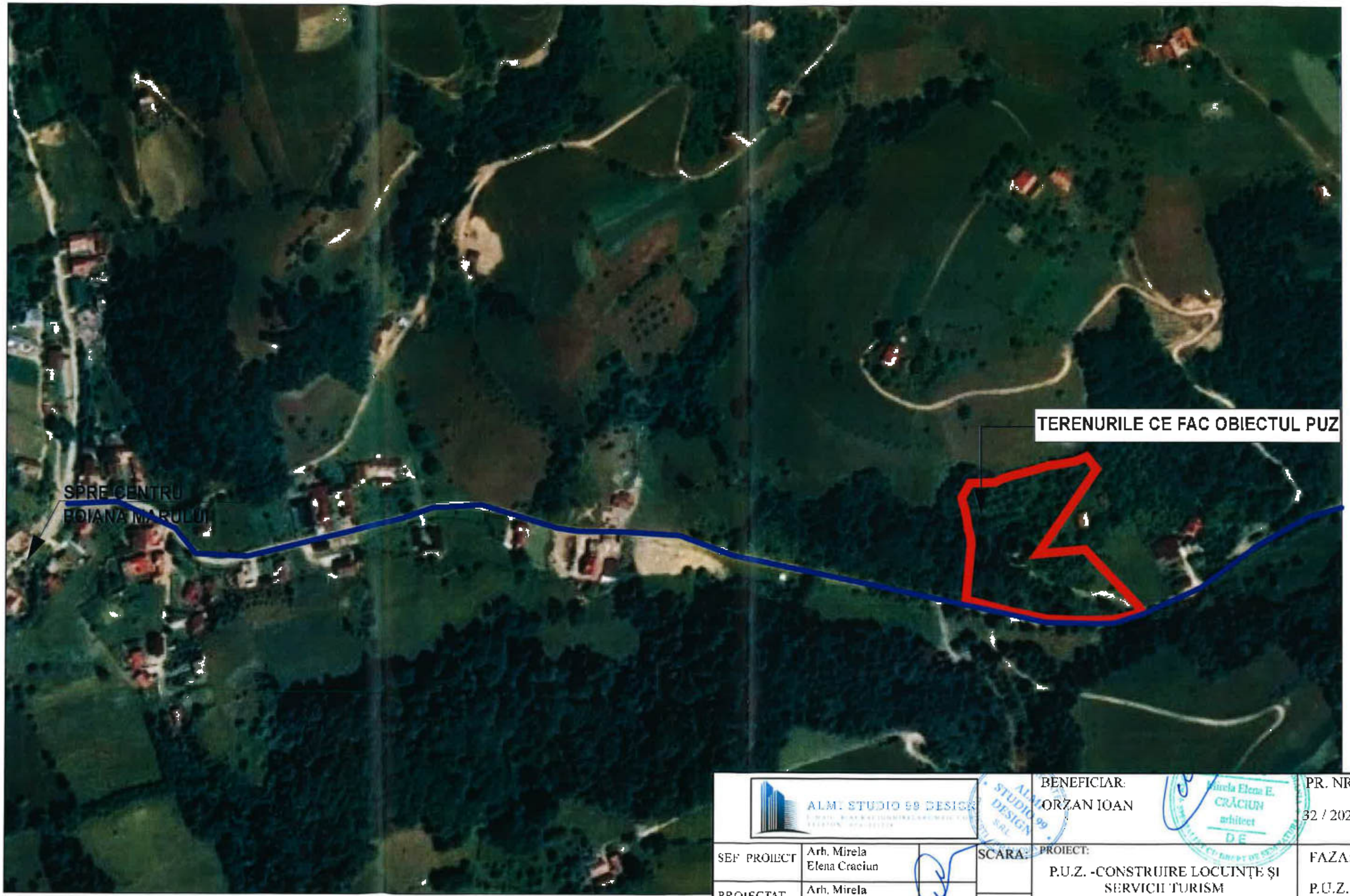
Intocmit,

Arh. MIRELA ELENA CRĂCIUN

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

INCADRARE IN ZONĂ



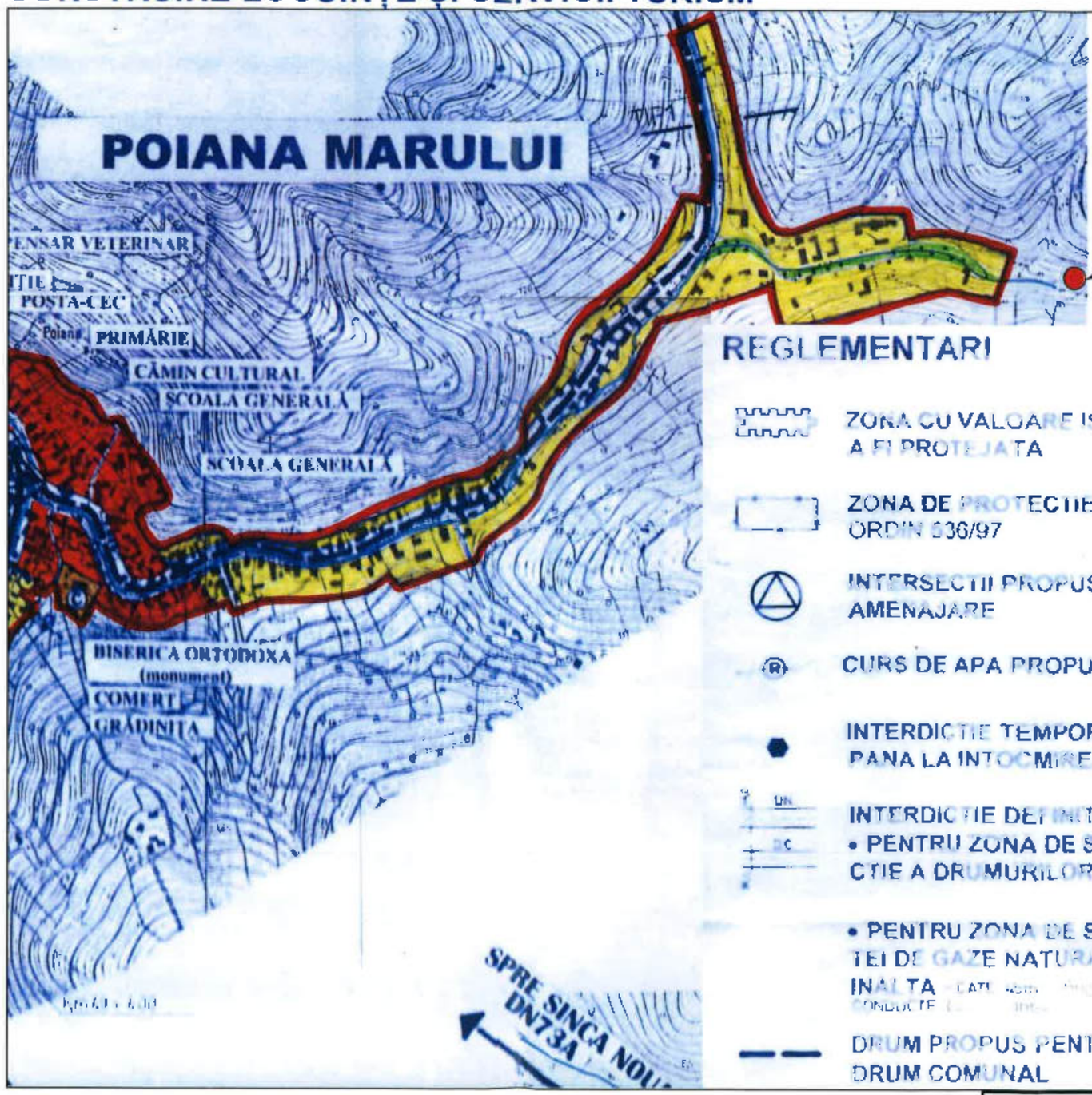
DRUM PROPUS PENTRU MODERNIZARE CONFORM PROIECT - CREARE INFRASTRUCTURĂ DE TRANSPORT VERDE IN COMUNA POIANA MARULUI JUDETUL BRASOV

ALM STUDIO 99 DESIGN			BENEFICIAR: ORZAN IOAN		PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun		SCARA:	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM Jud. Brasov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Marului, nr.cad. 102880, nr.cad. 104881, nr.cad. 104882	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun		DATA: 01 - 2025		
DESENAT	Arh. Cosmin Duna			PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PL.NR. U.01

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

INCADRARE IN P.U.G.



TERENURILE CE FAC OBIECTUL PUZ

REGLEMENTARI

- ZONA CU VALOARE ISTORICA NECESAR A FI PROTEJATA
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA CONF. ORDIN 536/97
- INTERSECTII PROPUSE PENTRU AMENAJARE
- CURS DE APA PROPUS A FI REGULARIZAT
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
  - PENTRU ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE A DRUMURILOR
  - PENTRU ZONA DE SIGURANTA A CONDUCTEI DE GAZE NATURALE DE PRESIUNE INALTA [illegible] DIN AXUL FIECARE CONDUCTA [illegible]
- DRUM PROPUS PENTRU CLASARE IN DRUM COMUNAL

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS

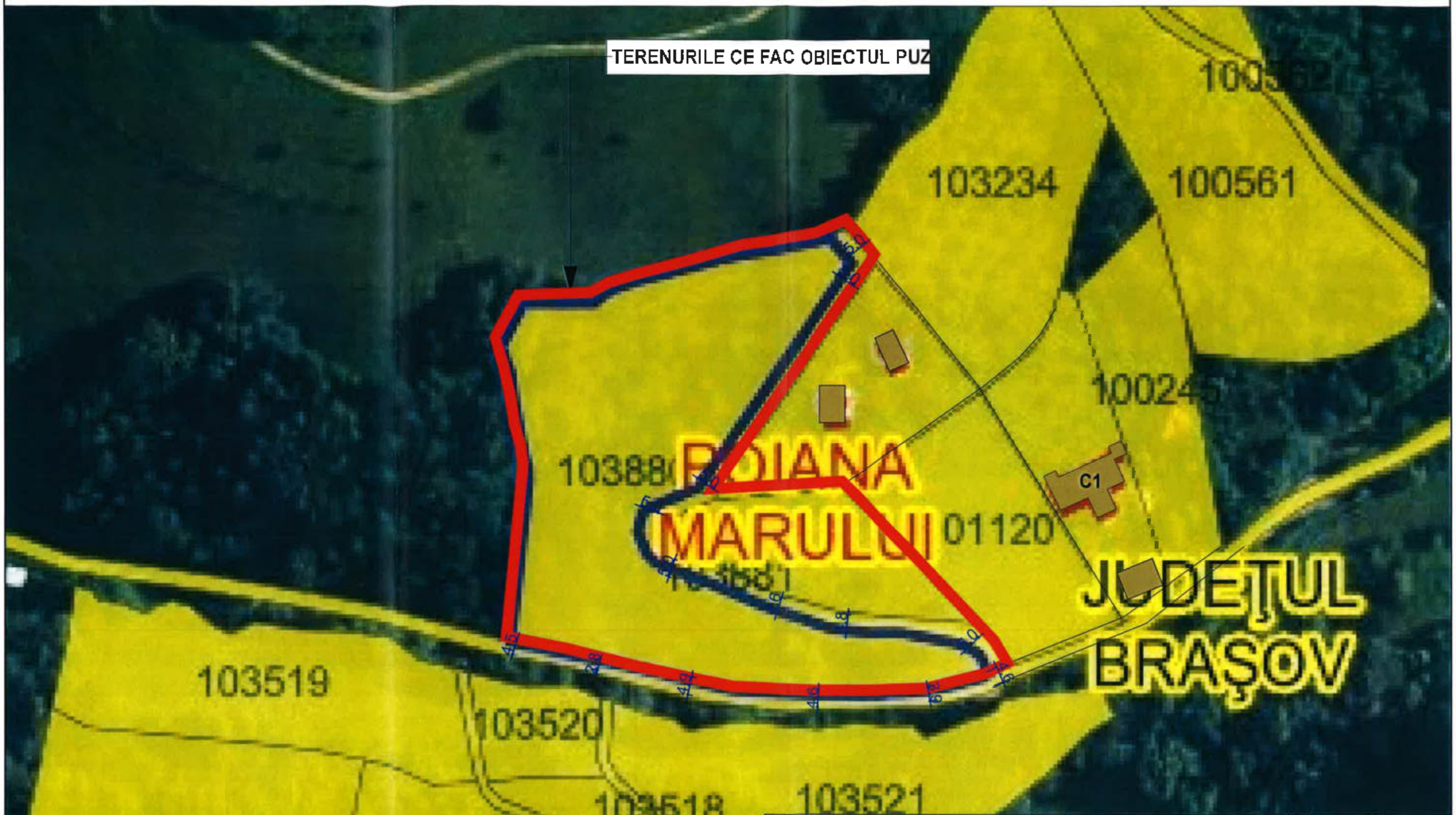
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA CENTRALA CU LOCUINTE SI FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA MICA INDUSTRIE
- ZONE VERZI / SPORT
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA- CIMITIRE
- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE
- DRUM NATIONAL
- DRUM COMUNAL
- ULITE-DRUMURI DE EXPLOATARE
- CURSURI DE APA

ALMI STUDIO 99 DESIGN				BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun		SCARA: 1:5000	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM Jud. Brasov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Marului, nr.cad. 103880, nr.cad 103881, nr. cad. 103882	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun		DATA: 01- 2025		
DESENAT	Arh. Cosmin Duna			PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	PL. NR. U.01'

P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

INCADRARE IN ETERRA

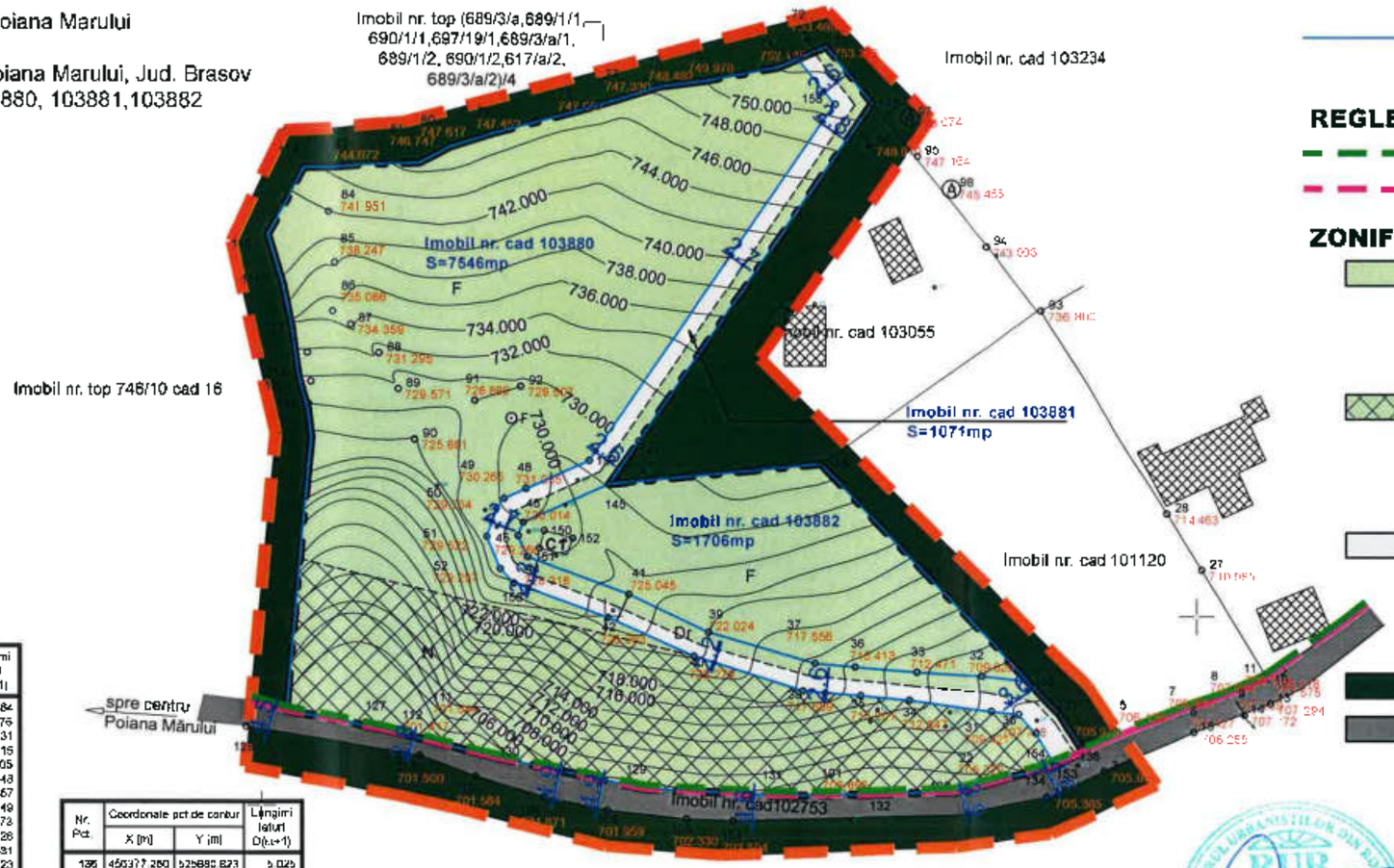


ALMI STUDIO 99 DESIGN			BENEFICIAR: ORZAN IOAN		PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun		SCARA:	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun		DATA: 01- 2025	Loc. Brașov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Marului, tr. cad. 129860, nr. cad. 103881, tr. cad. 103882	
DESENAT	Arh. Cosmin Duna			PLAN DE INCADRARE IN ETERRA	PL..NR. U.01"

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov
Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 40198
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882



SITUATIA EXISTENTĂ
scara 1:1000

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE S = 14564.08MP
- LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- LIMITE CADASTRALE TERENURI CARE FAC OBIECTUL PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE:

- ALINIAMENT EXISTENT
- REGIM DE ALINIERE EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- PROPRIETĂȚI PRIVATE CE FAC OBIECTUL PUZ- EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ- FANEAȚĂ S = 7 105 MP
- PROPRIETĂȚI PRIVATE CE FAC OBIECTUL PUZ- EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ- NEPRODUCTIV S = 2 655mp
- PROPRIETĂȚI PRIVATE CE FAC OBIECTUL PUZ- EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ- DRUM S= 563mp
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERE - DRUMURI PUBLICE EXISTENTE

STARE CLADIRI:

- STARE BUNA
- STARE MEDIOCRA
- STARE REA

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
114	456475.723	525749.268	6.584
82	456476.033	525755.865	12.676
81	456478.464	525768.734	5.631
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.663	14.605
78	456465.113	525795.299	6.348
77	456487.428	525803.320	6.567
76	456489.314	525809.300	7.349
75	456490.229	525816.892	12.773
74	456492.489	525829.463	3.628
158	456493.928	525837.791	9.831
156	456486.337	525839.038	73.023
157	456426.324	525797.435	15.699
49	456419.878	525783.120	2.128
50	456418.196	525781.618	5.079
51	456413.429	525780.063	5.907
52	456408.014	525782.422	3.348
53	456405.570	525784.709	16.857
42	456399.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.087	19.965
38	456387.402	525833.539	9.776
35	456386.575	525843.280	8.328
34	456385.801	525851.572	13.818
31	456383.915	525865.261	4.907
30	456383.379	525870.133	4.372
154	456380.217	525873.159	6.019
153	456375.060	525878.295	1.641
134	456374.368	525874.816	9.800
22	456372.035	525865.504	8.460
123	456370.481	525869.218	13.632
132	456369.969	525845.895	16.070
121	456369.791	525829.526	22.715
129	456370.880	525808.936	26.541
130	456376.253	525783.949	19.210
127	456380.954	525762.323	18.621
126	456384.086	525745.997	42.518
121	456428.411	525750.047	3.808
120	456430.202	525753.410	4.901
119	456435.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.183	7.834
117	456448.306	525747.036	7.903
116	456456.524	525746.348	8.272
115	456464.476	525749.075	12.647
S=7546.80mp P=527.262m			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
136	456377.260	525880.823	5.025
153	456375.060	525878.295	6.019
154	456380.217	525873.159	4.372
30	456383.379	525870.133	4.907
31	456383.915	525865.261	13.818
34	456385.801	525851.572	8.328
35	456386.575	525843.280	9.776
38	456387.402	525833.539	19.965
40	456393.278	525815.087	15.932
42	456399.756	525800.531	16.857
156	456405.570	525784.709	3.348
52	456408.014	525782.422	5.907
51	456413.429	525780.063	5.079
50	456418.196	525781.618	2.128
49	456419.878	525783.120	15.699
157	456426.324	525797.435	73.023
158	456486.337	525839.038	9.831
159	456493.928	525837.791	5.203
73	456495.993	525837.987	12.171
148	456486.595	525845.301	78.191
145	456422.335	525600.754	15.843
46	456415.830	525785.308	2.402
45	456413.587	525785.448	3.901
44	456410.011	525787.006	18.173
41	456403.699	525804.048	14.960
39	456397.285	525817.563	18.785
37	456392.007	525835.591	6.757
36	456391.407	525842.321	10.547
33	456390.513	525852.830	10.868
32	456389.889	525863.678	8.050
155	456380.104	525871.632	7.911
137	456383.262	525877.145	7.058
S=1071.31mp P=440.732m			

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
145	456422.335	525600.754	35.996
146	456426.761	525636.588	50.818
155	456389.034	525671.682	6.050
32	456389.889	525663.678	10.868
33	456390.513	525652.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525785.308	15.843
S=1705.59mp P=197.103m			

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

Receptionat: O.C.P.I. Brasov
Intocmit:
Ing. MINDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV I NR 0173

ALMI STUDIO 99 DESIGN			BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA: 1 :1000	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun	DATA: 01- 2025	Jud. Brasov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Marului, nr.cad. 103880, nr.cad. 103881, nr. cad. 103882	
DESENAT	Arh. Cosmin Duna		SITUATIE EXISTENTA	PL.NR. U.02

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 40198
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

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

Nr Pct	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
136	456377.260	525860.823	5.025
153	456376.080	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.807
31	456383.915	525865.261	13.818
34	456385.801	525851.572	9.328
35	456386.575	525843.280	9.778
38	456387.402	525833.639	19.365
40	456393.278	525815.087	15.932
42	456399.756	525800.531	16.857
158	456405.570	525784.708	3.348
52	456409.014	525782.422	5.907
61	456413.429	525780.063	5.079
50	456416.196	525781.816	2.128
49	456419.878	525783.120	15.899
157	456426.324	525797.435	73.023
156	456488.337	525839.038	9.631
159	456493.928	525832.791	6.268
73	456495.983	525837.567	12.171
146	456490.595	525845.301	78.191
145	456422.335	525800.754	15.843
48	456415.830	525786.308	2.402
45	456413.587	525785.448	9.301
44	456410.011	525787.006	18.173
41	456409.899	525804.048	14.980
39	456397.285	525817.563	18.785
37	456392.007	525835.591	8.757
35	456391.407	525842.321	10.547
33	456390.513	525852.830	10.658
32	456389.869	525863.679	8.050
155	456389.004	525871.662	7.911
137	456383.282	525877.145	7.056

S=1071.31mp P=440.232m

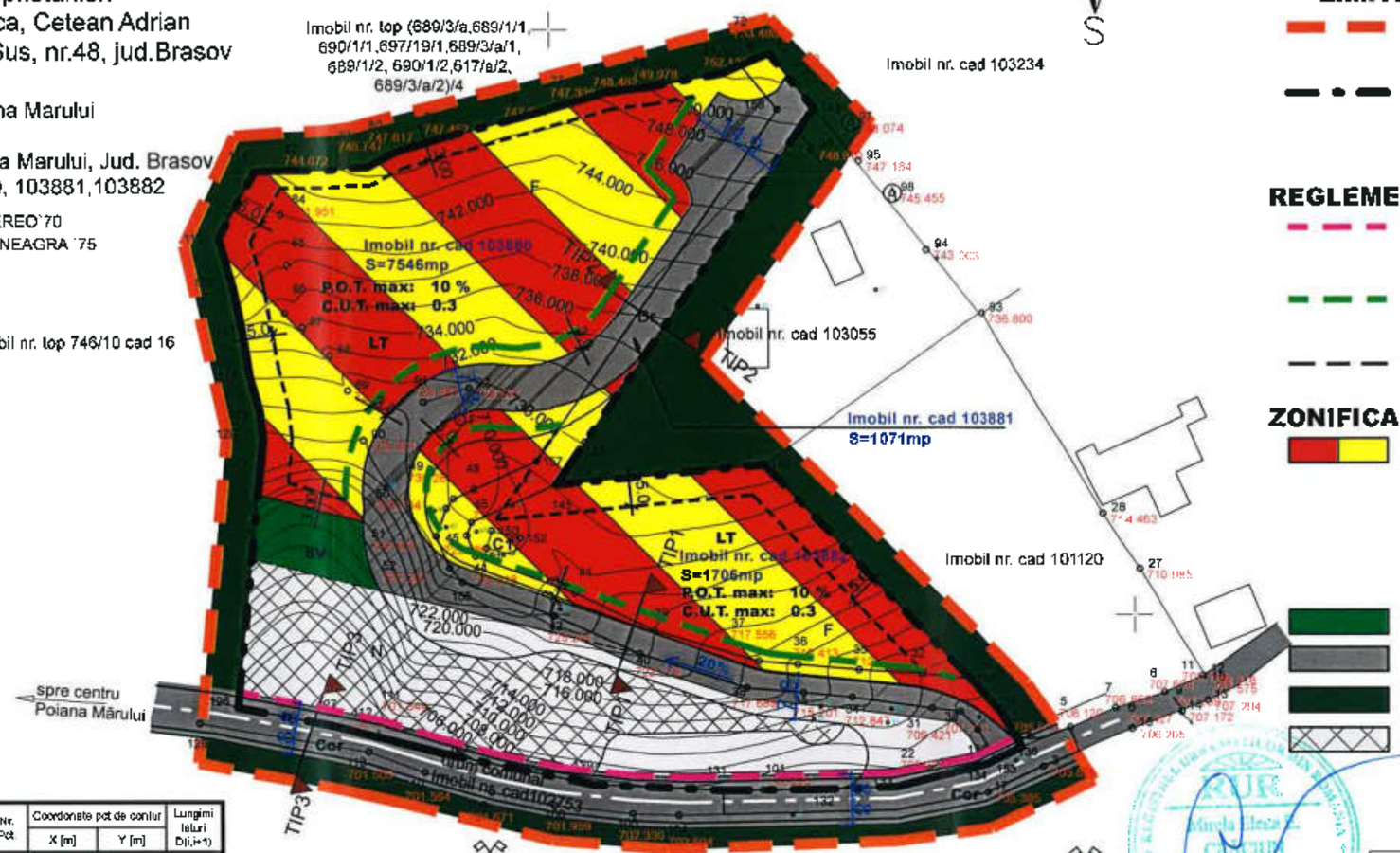
Imobil nr. top 746/10 cad 16

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
114	456475.723	525749.288	8.564
82	456476.033	525755.865	12.876
81	456478.464	525768.734	5.631
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.983	14.805
78	456485.113	525795.299	8.348
77	456487.428	525803.320	6.657
76	456489.314	525809.830	7.343
75	456490.229	525816.892	12.773
74	456492.469	525829.483	3.628
159	456493.928	525832.791	9.831
158	456486.337	525839.038	73.023
157	456428.324	525797.435	15.899
49	456419.878	525783.120	2.128
50	456418.196	525781.816	5.079
51	456413.429	525780.063	5.907
52	456409.014	525782.422	3.348
158	456405.570	525784.708	16.857
42	456399.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.087	19.365
38	456387.402	525833.639	9.778
35	456386.575	525843.280	8.328
34	456385.801	525851.572	13.818
31	456383.915	525865.261	4.807
30	456383.379	525870.139	4.372
154	456380.217	525873.158	6.019
153	456375.080	525876.295	1.641
134	456374.368	525874.816	9.600
22	456372.035	525865.501	8.460
133	456370.461	525858.218	13.532
132	456369.989	525845.685	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.880	525808.936	28.541
130	456375.253	525780.849	19.210
127	456380.954	525762.323	16.624
128	456384.088	525745.897	42.518
121	456426.411	525750.047	3.808
120	456430.202	525750.410	4.901
119	456435.071	525749.853	8.211
118	456441.063	525749.183	7.834
117	456446.808	525747.036	7.903
116	456456.524	525745.348	8.272
115	456464.476	525743.075	12.847

S=7546.80mp P=527.262m

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
145	456422.335	525800.754	35.938
146	456425.761	525836.589	50.819
155	456389.004	525871.662	8.050
32	456389.869	525863.679	10.868
33	456390.513	525852.830	10.547
35	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.963
41	456403.688	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.301
45	456413.587	525785.448	2.402
48	456415.830	525786.308	15.843

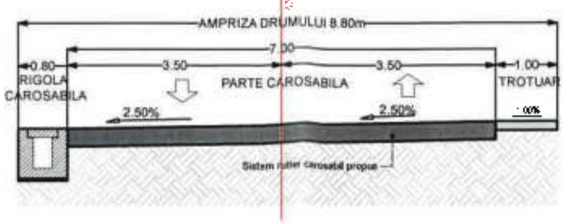
S=1706.58mp P=197.103m



PROFIL TRANSVERSAL TIP 1
APLICABIL IN INCINTA
km 0+000.00 - km 0+160.39

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2
APLICABIL IN INCINTA
km 0+160.39-km 0+222.19

PROFIL TRANSVERSAL TIP 3
APLICABIL PE DRUMUL COMUNAL



Receptionat: O.C.P.I. Brasov
Intocmit:
Ing. MINDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B BERIA RO-BV-F NR.0173

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
scara 1:1000

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE S = 14564.08mp
- LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ S = 10323,0 mp

REGLEMENTARI URBANISTICE:

- ALINIAMENT PROPUS CONFORM PROFIL TIP 3 - LA MIN. 4,3m DIN AX
- REGIM DE ALINIERE PROPUS LA MINIM 3,0m
- EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA:

- LT- ZONA MIXTA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII DE TURISM

P.O.T. max:	10 %	S/D+P+E/M
C.U.T. max:	0.3	

- SV- ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA
- Ccr -CAI DE COMUNICATIE RUTIERE
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL PUZ - CATEGORIA DE FOLOSINTA, NEPRODUCTIV

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN NECONSTRUIT- FANEATA	7105.00	68.83	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV - EXTRAVILAN	2655.00	25.72	0.00	0.00
TEREN EXTRAVILAN- DRUM	563.00	5.45	0.00	0.00
LT - ZONA MIXTA-LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE	0.00	0.00	7623.00	73.84
Ccr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERE	0.00	0.00	2480.00	24.02
SV - ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA	0.00	0.00	220.00	2.14
TOTAL	10323.00	100.00	10323.00	100.00

ALMI STUDIO 99 DESIGN				BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mircla Elena Craciun		SCARA: 1 :1000	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI SERVICII TURISM Jud. Brasov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Marului, nr.cad 103880, nr.cad 103881, nr. cad 103882	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun		DATA: 01- 2025		
DESENAT	Arh. Cosmin Duna			REGLEMENTARI URBANISTICE	PL.NR. U.03

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

REGLEMENTĂRI EDILITARE

scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 40198
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- CONSTRUCTII PROPUSE- CASE DE VACANȚĂ

RETELE TEHNICO-EDILITARE

- RETEA CANALIZARE EXISTENTA
- RETEA ALIMENTARE CU APA EXISTENTA
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- BRANSAMENT CANALIZARE PROPUS
- BRANSAMENT APA PROPUS
- BRANSAMENT ENERGIE ELECTRICA PROPUS

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Coordonate pct de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
114	456475.723	525749.288	6.584
82	456476.033	525755.865	12.876
81	456478.484	525768.734	5.631
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.983	14.805
78	456486.113	525795.299	8.348
77	456487.428	525803.320	6.557
76	456489.314	525809.509	7.349
75	456490.228	525816.892	12.773
74	456492.483	525829.483	3.628
169	456493.928	525832.791	9.831
158	456498.337	525839.038	73.023
167	456426.324	525797.435	16.699
49	456419.678	525783.120	2.128
50	456418.196	525781.816	5.079
51	456413.428	525780.063	5.807
52	456408.014	525782.422	3.348
166	456405.570	525784.708	16.857
42	456398.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.097	19.366
36	456387.402	525833.539	9.776
35	456385.575	525843.280	8.328
34	456385.601	525851.572	13.818
31	456383.915	525865.261	4.907
30	456383.379	525870.139	4.372
154	456380.217	525873.158	6.019
153	456375.089	525876.295	1.641
134	456374.388	525874.816	9.600
22	456372.035	526865.604	6.480
133	456370.461	525859.218	13.532
132	456369.968	525845.695	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.860	525806.936	26.541
130	456378.253	525780.949	19.210
127	456380.654	525762.323	16.624
128	456384.066	525745.997	42.518
121	456426.431	525750.047	3.808
120	456430.202	525750.419	4.901
119	456426.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.163	7.834
117	456448.803	525747.036	7.900
116	456456.524	525746.348	6.272
115	456464.476	525743.075	12.647

S=7545.80mp P=527.262m

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Coordonate pct de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
136	456377.280	525880.823	5.025
153	456375.089	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.907
31	456383.915	525865.261	13.818
34	456385.601	525851.572	8.328
35	456386.675	525843.280	9.776
36	456387.402	525833.539	19.366
40	456393.278	525815.097	15.932
42	456398.756	525800.531	16.857
166	456405.570	525784.708	3.348
52	456408.014	525782.422	5.807
51	456413.428	525780.063	5.079
50	456418.196	525781.816	2.128
49	456419.678	525783.120	15.699
167	456426.324	525797.435	73.023
158	456486.337	525839.038	9.831
159	456493.928	525832.791	5.203
73	456495.893	525837.587	12.171
148	456488.595	525845.301	78.191
145	456422.335	525900.754	16.843
46	456415.830	525888.308	2.402
45	456413.587	525785.448	3.801
44	456410.011	525787.005	19.173
41	456403.899	525804.048	14.960
39	456397.285	525817.569	19.785
37	456392.007	525835.591	6.757
38	456391.407	525842.321	10.547
33	456390.513	525852.830	10.868
32	456389.889	525863.679	8.050
155	456389.004	525871.682	7.911
137	456383.282	525877.146	7.056

S=1071.31mp P=440.232m

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

Nr Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Coordonate pct de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
145	456422.335	525900.754	35.988
146	456425.781	525838.589	50.819
155	456389.004	525871.682	8.050
32	456389.889	525863.679	10.868
33	456390.513	525852.830	10.547
38	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.569	14.960
41	456403.899	525804.048	16.173
44	456410.011	525787.005	3.801
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525788.308	16.843

S=1705.58mp P=197.103m

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

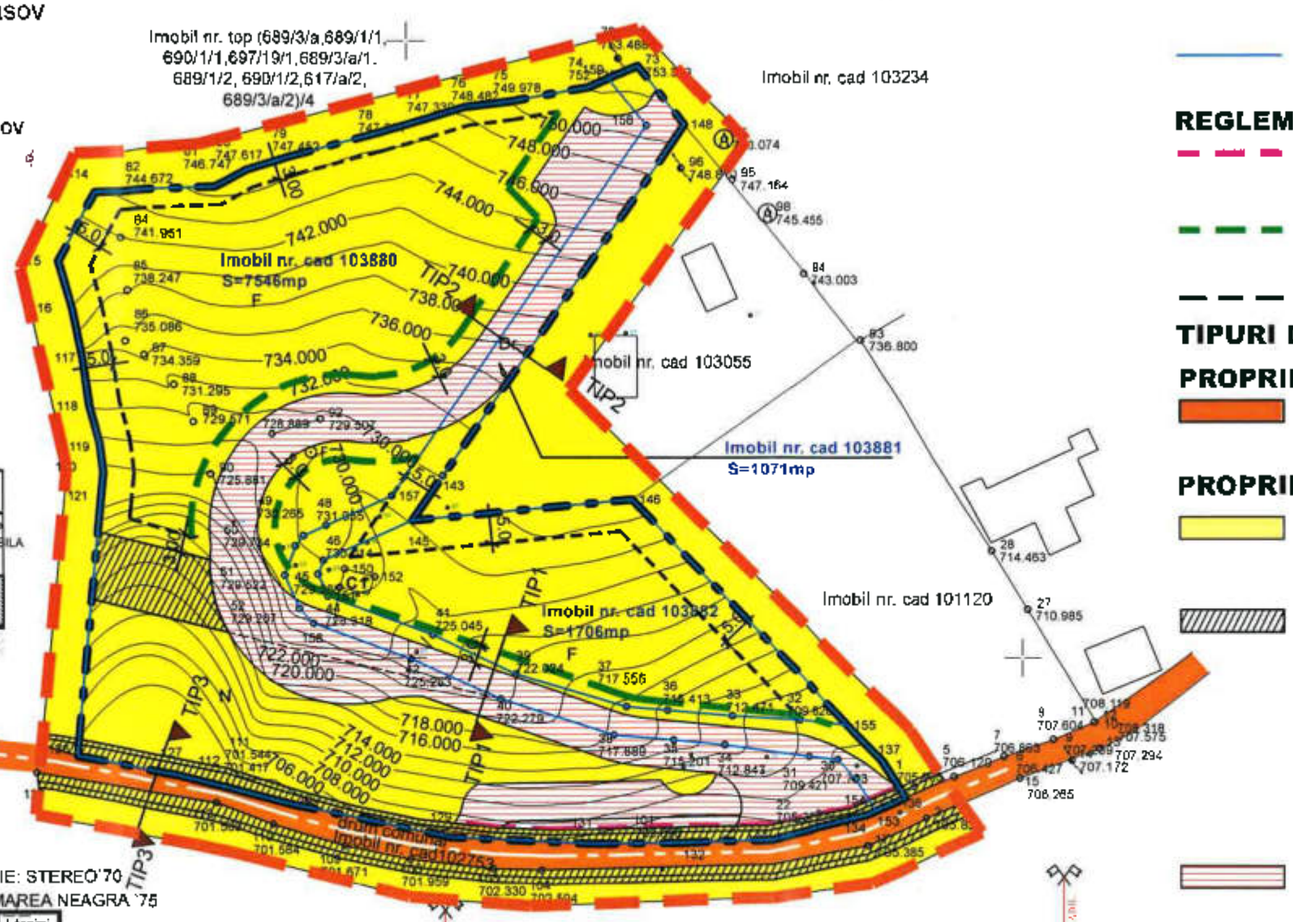
Inlocnit:
Ing. MINDREANU Carmen Elena
CATEGORIA 'B' SERIA RO-BV-F NR 0173

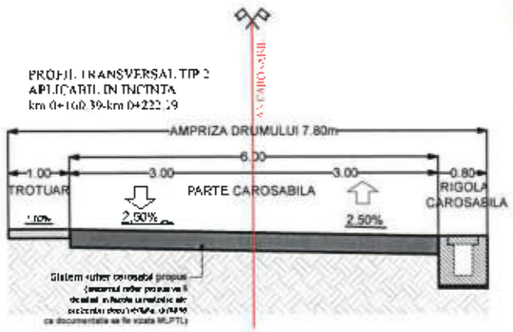
ALMI STUDIO 99 DESIGN			BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA: 1 :1000	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM Jud. Brasov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Marului, nr.cad. 103880, nr.cad 103881, nr. cad. 103882	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun	DATA: 01- 2025		
DESENAT	Arh. Cosmin Duna		REGLEMENTĂRI EDILITARE	PL.NR. U.04

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov
Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 40198
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882





Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Coordonate pct de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
114	456475.723	525749.268	5.584
82	456478.032	525755.885	12.876
81	456476.484	525768.754	5.831
80	456479.120	525773.699	7.615
79	456481.341	525780.663	14.805
78	456485.113	525795.299	8.348
77	456487.426	525803.320	6.557
76	456489.314	525809.603	7.349
75	456490.229	525816.892	12.773
74	456492.468	525829.483	3.526
159	456493.928	525832.791	9.831
158	456486.337	525838.038	73.023
157	456426.324	525797.435	15.699
49	456419.878	525783.120	2.128
50	456416.196	525781.816	5.073
51	456413.429	525780.053	5.907
52	456408.014	525782.422	3.346
156	456405.570	525784.708	16.857
42	456399.758	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.087	19.365
38	456387.402	525833.539	9.778
35	456386.575	525843.280	6.328
34	456385.801	525851.572	13.816
31	456383.915	525855.261	4.307
30	456383.379	525870.139	4.372
154	456380.217	525873.158	6.019
153	456375.090	525876.295	1.841
134	456374.386	525874.816	9.600
22	456372.035	525865.504	6.480
133	456370.461	525859.218	13.532
132	456369.959	525845.695	16.070
121	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.350	525808.998	28.541
120	456378.255	525780.949	18.213
127	456380.354	525762.323	16.524
125	456384.086	525745.897	42.518
121	456426.411	525750.047	3.808
120	456430.202	525750.413	4.901
119	456435.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.193	7.934
117	456446.909	525747.036	7.909
116	456456.524	525745.348	8.272
115	456464.478	525743.075	12.847

S=7545.60mp P=527.262m

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

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Coordonate pct de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
136	456377.260	525830.623	5.025
153	456376.090	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.907
31	456383.915	525855.261	13.816
34	456385.801	525851.572	8.328
35	456386.575	525843.280	9.778
38	456387.402	525833.539	19.365
40	456393.278	525815.087	15.932
42	456399.758	525800.531	16.857
156	456405.570	525784.708	3.346
52	456408.014	525782.422	5.907
51	456413.429	525780.053	5.073
50	456416.196	525781.816	2.128
49	456419.878	525783.120	15.699
157	456426.324	525797.435	73.023
158	456486.337	525838.038	9.831
159	456493.928	525832.791	5.233
73	456495.983	525837.567	12.171
148	456495.595	525846.301	78.191
145	456422.335	525800.754	15.843
46	456419.820	525786.208	2.402
45	456413.587	525785.448	3.991
44	456410.011	525787.006	18.173
41	456403.699	525804.048	14.960
39	456397.285	525817.583	18.785
37	456392.007	525835.591	6.757
36	456391.407	525842.321	10.547
33	456390.513	525852.830	10.668
32	456389.888	525863.879	8.050
155	456389.004	525871.882	7.911
137	456393.282	525877.145	7.056

S=1071.31mp P=440.232m

Nr Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Coordonate pct de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
145	456422.335	525800.754	35.598
146	456425.761	525838.539	50.819
155	456389.004	525871.882	8.050
32	456389.888	525863.879	10.668
33	456390.513	525852.830	10.547
36	456391.407	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.583	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.991
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525786.908	15.643

S=1705.59mp P=197.103m

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

Intocmit:
Ing. MINDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B BER A RO-BV-F NR.0173

REGIMUL JURIDIC
scara 1:1000

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
- LIMITE CADASTRALE TERENURI CARE FAC OBIECTUL PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE:

- ALINIAMENT PROPUS CONFORM PROFIL TIP 3 - LA MIN. 4,3m DIN AX
- REGIM DE ALINIERE PROPUS LA MINIM 3,0m
- EDIFICABIL

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PROPRIETATE PUBLICA:

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATA:

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI CE URMEAZA A FI TRECUTE DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC
  - S= 531,00mp (DIN CELE 3 TERENURI REGLEMENTATE) DIN CARE 311,00 MP PENTRU LARGIREA DRUMULUI COMUNAL SI 220 MP PENTRU ZONĂ VERDE PUBLICĂ
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATĂ PE CARE SE VA DA DREPT DE TRECERE CU MAȘINA ȘI PICIORUL
  - S= 2480,00mp

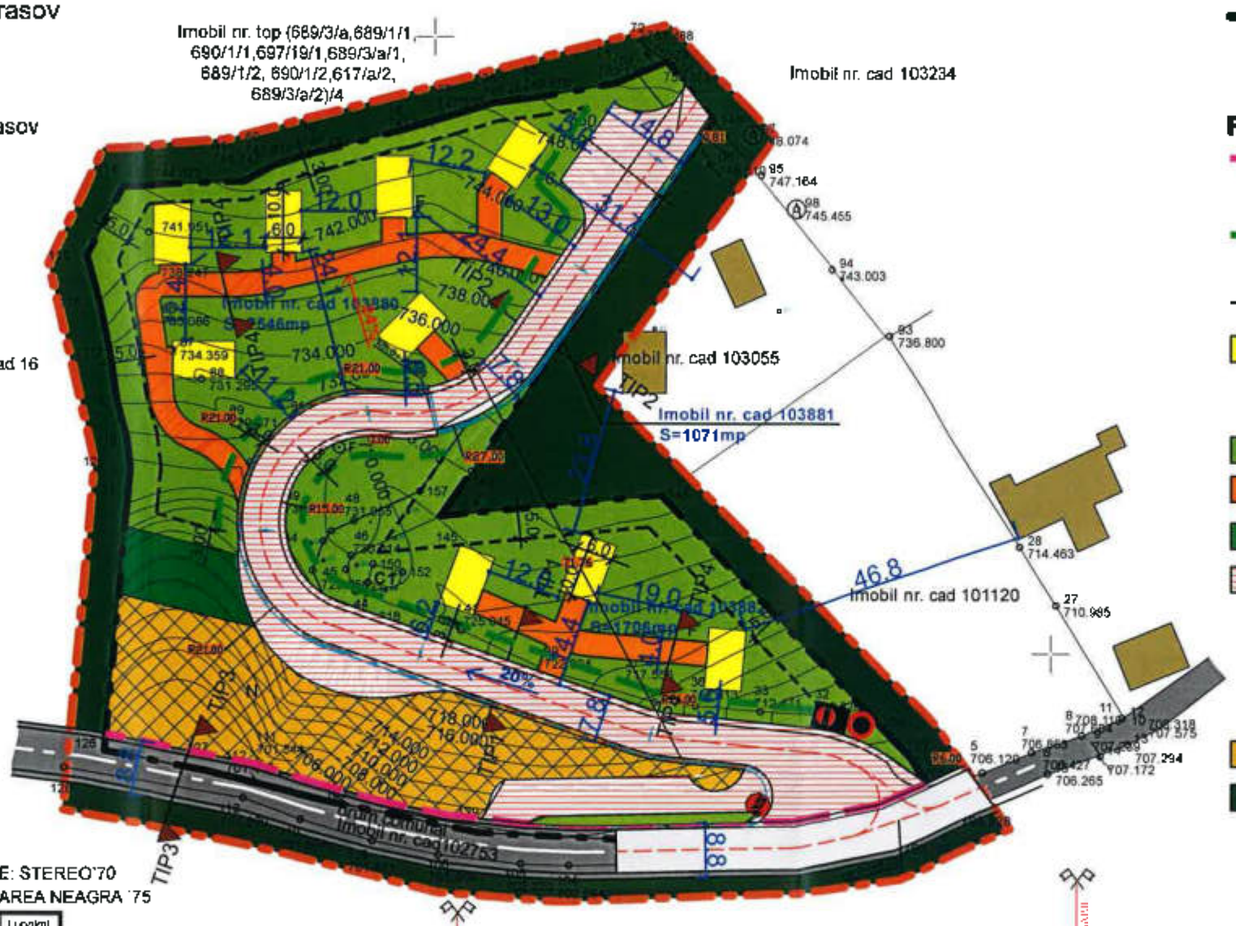
ALMI STUDIO 99 DESIGN				BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun		SCARA: 1 :1000	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun		DATA: 01- 2025	Jud. Brasov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Marului, tu cad 103880, nr.cad 103881 si cad 103882	
DESENAT	Arh. Cosmin Duna			REGIMUL JURIDIC	PL.NR. U.05

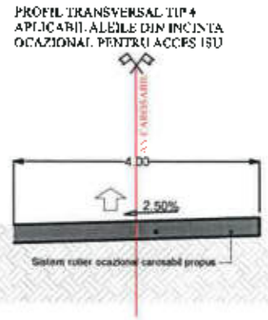
P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov

Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Marului
Cod SIRSUP: 40198
Adresa imobilului: loc.Poiana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882





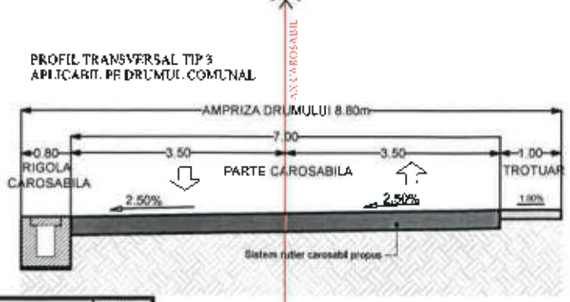
Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
114	456476.723	525749.288	5.584
82	456478.033	525755.865	12.878
81	456475.464	525768.734	5.631
80	456479.120	525773.899	7.615
79	456481.341	525780.983	14.805
78	456465.113	525795.296	8.348
77	456467.428	525803.320	9.557
76	456469.314	525809.800	7.348
75	456480.229	525816.892	12.773
74	456492.489	525829.463	3.625
159	456493.936	525832.791	9.831
158	456498.337	525839.038	73.023
157	456428.324	525797.435	15.898
49	456419.878	525793.120	2.128
50	456418.186	525791.816	5.079
51	456413.429	525790.063	5.907
52	456408.014	525792.422	9.348
156	456405.570	525784.708	16.857
42	456399.756	525800.531	15.932
40	456393.278	525815.067	19.365
38	456387.402	525833.539	9.778
36	456386.576	525843.280	8.328
34	456385.691	525851.572	13.818
31	456383.915	525865.261	4.907
30	456383.379	525870.139	4.372
154	456380.217	525873.158	6.019
153	456375.080	525876.295	1.841
134	456374.958	525874.818	9.800
22	456372.035	525885.604	6.480
133	456370.481	525889.218	13.592
132	456369.989	525845.695	16.070
131	456369.791	525829.626	22.715
129	456370.660	525806.926	26.541
130	456376.253	525780.949	19.210
127	456380.954	525762.323	16.624
126	456384.086	525745.997	42.519
121	456426.411	525750.047	3.808
120	456430.202	525750.410	4.901
119	456435.071	525749.853	6.211
118	456441.053	525748.183	7.834
117	456448.803	525747.036	7.603
116	456455.524	525745.348	8.272
115	456464.478	525743.075	12.847

S=7545.80mp P=527.262m

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

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
138	456377.260	525880.623	5.026
153	456376.080	525876.295	6.019
154	456380.217	525873.158	4.372
30	456383.379	525870.139	4.907
31	456383.915	526865.261	13.818
34	456385.801	525851.572	8.328
35	456386.575	526843.280	9.776
36	456387.402	525833.539	19.365
40	456393.278	525815.067	15.932
42	456399.756	525800.531	16.857
156	456405.570	525784.708	3.348
52	456408.014	525782.422	5.907
51	456413.429	525780.063	5.079
50	456418.186	525781.816	2.128
49	456419.878	525783.120	15.698
157	456428.324	525797.435	73.023
158	456498.337	525839.038	9.831
159	456493.928	525832.791	5.203
73	456485.993	525837.667	12.171
148	456486.595	525845.501	78.191
145	456422.335	525800.754	15.843
46	456415.830	525798.308	2.402
45	456413.587	525785.448	3.901
44	456410.011	525787.006	18.173
41	456403.699	525804.048	14.860
39	456397.285	525817.563	18.785
37	456392.007	525835.591	6.757
35	456391.497	525842.321	10.547
33	456390.513	525852.830	10.858
32	456389.869	525863.679	8.050
155	456389.004	525871.662	7.911
137	456383.282	525877.145	7.056

S=1071.31mp P=440.232m



Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
145	456422.335	525800.754	35.958
148	456425.781	525836.589	50.819
155	456389.004	525871.662	9.050
32	456389.669	525863.679	10.858
33	456390.513	525852.830	10.547
35	456391.497	525842.321	6.757
37	456392.007	525835.591	18.785
39	456397.285	525817.563	14.960
41	456403.699	525804.048	18.173
44	456410.011	525787.006	3.901
45	456413.587	525785.448	2.402
46	456415.830	525788.308	15.843

S=1705.59mp P=197.103m

Receptionat: O.C.P.I. Brasov

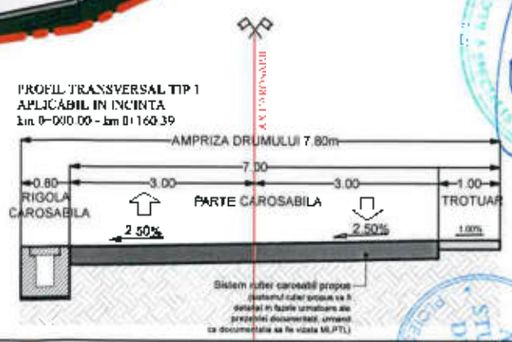
Intocmit:
Ing. MINDREANU Carmen Elena
CATEGORIA B SERIA RO-BV-F NR 0173

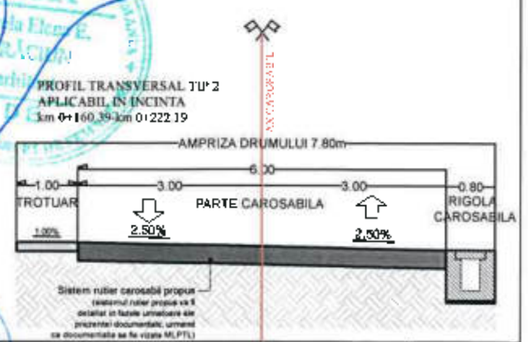
MOBILARE ORIENTATIVA
scara 1:1000

LEGENDA:

LIMITE:
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ

REGLEMENTARI URBANISTICE:
- ALINIAMENT PROPUS CONFORM PROFIL TIP 3 - LA MIN. 4,3m DIN AX
- REGIM DE ALINIERE PROPUS LA MINIM 3,0m
- EDIFICABIL
- CONSTRUCTII PROPUSE- CASE DE VACANȚĂ, CONSTRUCTII TURISM TIP A FRAME
- SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ALEI - ACCES OCAZIONAL ISU
- ZONA VERDE DE UTILITATE PUBLICA
- DRUM DE ACCES PRIVAT (INCLUSIV PARCARI)
  - -LUNGIME = 222,20ML
  - -PANTA 20%
  - - AMPRIZA DRUM -7,8m
- TEREN NEPRODUCTIV- EXTRAVILAN
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE





AI.MI STUDIO 99 DESIGN			BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA: 1 :1000	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun	DATA: 01- 2025	Jud. Brasov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Marului, nr.cad. 103880, nr.cad. 103881, nr. cad. 103882	
DESENAT	Arh. Cosmin Duna		MOBILARE ORIENTATIVA	PL.NR. U.06