ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 6704 din 24.09.2025

ANUNȚ

Informarea și Consultarea publică în etapa propunerilor finale care se supune supune procedurii de transparenţă decizională, conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public în vederea aprobării prin HCL a documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM„

în Comuna Poiana Mărului judeţul Braşov

Primăria Comunei Poiana Mărului aduce la cunoștința cetățenilor și a celor interesați faptul că în perioada: 06.10.2025 – 18.11.2025 are loc *Informarea și Consultarea publică în etapa propunerilor finale care se supune procedurii de transparenţă decizională, conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public în vederea aprobării prin HCL a documentației de urbanism:*

PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM în Comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov având ca:

BENEFICIAR:
ORZAN IOAN
INITIATOR:
ORZAN IOAN
PROIECTANT:
SC ALMI STUDIO 99 DESIGN SRL

Pentru observații și informații:

- **Biroul de Urbanism al Primăriei Comunei Poiana Mărului**, str. Principală, nr. 189, comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov, cod poştal 507160

Persoana de contact: arhitect Nicoleta-Ioana Iubu
Telefon: 0368008176
e-mail: urbanismpoianamarului@yahoo.com

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

COMUNA POIANA MĂRULUI
INTRARE/IESIRE NR. 6686
DATA 23.09.2025

C ă t r e,
PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI
ARHITECT ŞEF

Subsemnatul (a) ORZAH IOAN CNP/CUI 1670801085031
domiciliat (ă) în judeţul BRAŞOV localitatea MOIECIU DE JOS.
str. _____ nr. 48 bl. _____ sc. _____ ap. _____
cod poştal _____ telefon _____ mobil 0723818845
în calitate de reprezentant al BENEFICIAR

rog prin prezenta să promovaţi pentru aprobare în Consiliul Local, documentaţia de urbanism:

– CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII DE TURISM
– COM. POIANA MĂRULUI / JUD. BRASOV
–

Anexez prezentei:
1. documentaţia completă (piese scrise şi desenate), avizată de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului şi de Urbanism şi de Arhitectul Şef al Consiliului Judeţean Braşov (elaborat conform Metodologiei de elaborare şi conţinutul cadrul – Indicativ GM 010 – 2000, emis de M.L.P.A.T.)

PIESE SCRISE

- (x) REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
- (x) MEMORIU DE PREZENTARE
- (x) Studiu geotehnic pentru elaborare.
- (x) Certificat de Urbanism
- (x) Certificat de înregistrare, carte de identitate
- (x) Act de proprietate asupra terenului (Extras CF)
- (x) Plan de amplasament si delimitare a imobilului (cu viza OCPI)
- (x) Declaraţie notarială proprietari, vecini după caz.
- ( ) Studiu de însorire, după caz.
- (x) Alte studii: STUDIU PEDOLOGIC, STUDIU TOPOGRAFIC

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

PIESE DESENATE

- ○ Plan încadrare în zonă,
- ○ Situaţia existentă (cu viza OCPI)
- ○ Reglementări urbanistice
- ○ Reglementări edilitare
- ○ Proprietatea asupra terenurilor
- ○ Alte planşe considerate necesare, unde este cazul (,studiu de circulaţie, desfăşurată stradală)

Avize:

- ⊘ Ministerul Culturii - Direcţia Judeţeană pentru Cultură Braşov unde este cazul,
- ⊘ Agenţia pentru Protecţia Mediului Braşov
- ⊘ Administraţia Naţională "APELE ROMANE" - Sistemul pentru Gospodărirea Apelor Braşov
- ⊘ Direcţia de Sănătate Publică Braşov
- ○ Direcţia Sanitar Veterinară şi Siguranţa Alimentelor Braşov
- ⊘ Agenţia Naţională de Îmbunătaţiri Funciare Filiala Braşov
- ⊘ Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Braşov
- ○ Aviz Ministerul Apararii Nationale.
- ○ C.N.A.I.R. S.A.-Directia Regională de Drumuri si Poduri Braşov
- ○ Societatea Naţională de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ"
- ⊘ Aviz de securitate la incendiu – ISU Braşov
- ○ Aviz protecţia civilă – ISU Braşov
- ○ DISTRIGAZ
- ⊘ ELECTRICA SA
- ⊘ TELEKOM România
- ⊘ Orange România

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

- ⊗ Aviz Primăria Poiana Mărului Apă Canal Salubritate
- ⊗ Aviz Primăria Poiana Mărului Drumuri Comunale
- ⊗ Aviz Arhitect Sef al Consiliului Județean Brașov
- ⊗ Alte avize solicitate :

MINISTERUL TURISMULUI

Semnătura:

Data:
24.09.2025

NOTĂ:
La data depunerii cererii pentru promovarea documentației Consiliului Local în vederea aprobării, avizele și acordurile trebuie să se încadreze în termenul de valabilitate stabilit de emitent.

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 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 LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

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

Pentru imobilele - terenuri ~~și/sau construcții~~ - situate în **județul 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 și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov 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 construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

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

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Folosința actuală a terenului:
   Imobilul teren teren în suprafață totală de 7546 mp identificat cu nr. cad 103880 beneficiază de 4891 mp cu categorie de folosință *fâneață* și 2655 mp cu categoria de folosință *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 documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente:

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

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

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

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

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

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

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

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

In aceste condiţii:

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

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

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

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

a) Certificatul de urbanism;

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

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

c) Documentația tehnică - D.T., după caz:
☐ D.T.A.C ☐ D.T.A.D ☐ D.T.O.E ☒ **PUZ** ☐ PUD
☐ *Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC* ☒ ***Avize solicitate pentru P.U.Z.***

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

☒ **Alimentare cu apa;** ☒ **Canalizare;**
☒ **Salubritate;** ☒ **Alimentare cu energie electrică;**
☒ **Telefonie;**
Altele (avize amplasament)
☒ **Electrica SA Brașov** ☒ **Telekom**

d2) Avize și acorduri privind

☒ **securitatea la incendiu**
☒ **protecția mediului**

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

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

d4) Studii de specialitate

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

d5)Alte avize/acorduri

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

e) actul administrativ al autoritatii pentru protectia mediului

f) dovada privind achitarea taxelor legale

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

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

Primar,
Alexandru Cătălin Perșoiu

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 pânăla 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 PORȘOIU

Secretar,
DANIEL POPA

L.S.

Întocmit
ARH. NICOLETA-IOANA IUGU

Şef serviciu ARH. SERA NICOLETA-IOANA IUGU
Întocmit ARH. NICOLETA-IOANA IUGU
Data prelungirii valabilităţii 06.11.2024
Achitat taxa de 31 lei, conform chitanţei/OP nr SU2024105366 din 10.10.2024
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 Cătălin PERSOIU	Daniel Leonte POPA

Poiana Mărului
JUDEŢUL BRAŞOV

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 soficitat 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.

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*.**

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

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

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

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

- **Asigurarea utilitatilor:**
  - Terenul nu este racordat la utilități. Echiparea tehnico - edilitară se va face conform avizelor specifice (conform Aviz Primăria Comunei Poiana Mărului Apa-Canalizare-Salubritate, Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor, 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.

- **Acese 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, telefonie.
- **Avize și acorduri privind:** Aviz Securitatea la incendiu, Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Brașov.
- **Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora**: dovada titlului asupra imobilului, Aviz Sistemul de Gospodărirea Apelor Brașov, Aviz M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov, Aviz A.N.I.F – Agenția Națională Îmbunătățiri Funciare., Aviz O.C.P.I, Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, 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-proprietarilor 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 revizuirea 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

Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Daniel Leonte POPA

Întocmit
Arh. Nicoleta JUBU

D U P L I C A T

CONVENTIE

Subsemnaţii: ----------

ORZAN IOAN, cetăţean 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 şi soţia **ORZAN MONICA**, cetăţean român, având CNP 2680920083478, identificată cu CI seria BV nr.914274 eliberată la data de 01.10.2013 de SPCLEP Bran, domiciliaţi în Comuna Moieciu, Sat Moieciu de Sus, nr.48, Judeţul Braşov şi----------

CETEAN ADRIAN, cetăţean român, având CNP 1560927293091, domiciliat în Comuna Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului, nr.500B, Judeţul Braşov, identificat cu CI seria BV nr.983910 eliberată la data de 14.10.2014 de SPCLEP Poiana Mărului, în calitate de proprietari asupra imobilului situat în extravilanul localităţii Poiana Mărului, Judeţul Braşov, cu **nr. cadastral nou 103846** constituit din teren **în suprafaţă de 10.323,00 mp**, din care: 7105 mp cu categoria de folosinţă fâneaţă, 2655 mp cu categoria de folosinţă neproductiv şi 563 mp cu categoria de folosinţă drum, precum şi C1 - Anexa sistem P, neintabulată în CF, în suprafaţă construită desfăşurată de 15 mp, fără acte, rezultat din alipirea imobilelor înscrise în Cartea Funciară nr.103056, Cartea Funciară nr.103058, Cartea Funciară nr.103052 şi Cartea Funciară nr.103059 a localităţii Poiana Mărului, în baza Certificatului de urbanism nr.39 din 02.09.2022 eliberat de U.A.T Poiana Mărului sub nr.6027/02.09.2022 şi a documentaţiei cadastrale întocmită de expert topo. autorizat Mîndreanu Carmen Elena, înregistrată la OCPI Braşov sub nr.29058/07.09.2022, conform Actului de alipire autentificat sub nr.1738 ela data de 21.09.2022 do NP Stoian-Coriolan Adriana-Georgeta, convenim următoarele: ----------

Subsemnaţii proprietari ne obligăm sa dezlipim şi să partajăm imobilul coproprietatea noastră identificat mai sus, în două loturi, astfel încât unul din loturile nou formate in suprafaţă de 9.760 mp să fie atribuit in deplină şi exclusivă proprietate familiei Orzan Ioan şi Monica iar celălalt lot in suprafaţă de 563 mp cu categoria de folosinţă drum să fie atribuit in cotă de 2/3 familiei Orzan Ioan şi Monica şi cota de 1/3 lui Cetean Adrian, cu acelaşi titlu de drept avut anterior.----------

Subsemnatele părţi semnatare, ne obligăm să depunem toate diligenţele necesare pentru intocmirea documentaţiei cadastrale de dezlipire şi incheierea actului de partaj voluntar, până cel târziu la data de 01 decembrie 2022.----------

Prezentul act s-a tehnoredactat şi autentificat de **Notar Public Stoian-Coriolan Adriana-Georgeta**, cu sediul biroului notarial în Oraşul Zărneşti, Str. M.I.Meţianu, nr.24, Jud.Braşov, astăzi data autentificării, într-un singur exemplar original semnat de părţi şi trei duplicate din care două se înmânează părţii şi unul se arhivează la biroul notarial împreună cu exemplarul original al actului. ----------

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 ZĂRNEŞTI, STR. M.I.MEŢIANU, NR. 24,JUDEŢUL BRAŞOV
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. 1743
ANUL 2022 LUNA SEPTEMBRIE ZIUA 21

În faţa mea, **STOIAN-CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA, notar public**, la sediul biroului notarial din Zărneşti, str. Mitropolit Ioan Meţianu, nr.24, judeţul Braşov, s-au prezentat

ORZAN IOAN, cetăţean 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 şi soţia **ORZAN MONICA**, cetăţean român, având CNP 2680920083478, identificată cu CI seria BV nr.914274 eliberată la data de 01.10.2013 de SPCLEP Bran, domiciliaţi în Comuna Moieciu, Sat Moieciu de Sus, nr.48, Judeţul Braşov şi

CETEAN ADRIAN, cetăţean român, având CNP 1560927293091, domiciliat în Comuna Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului, nr.500B, Judeţul Braşov, 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 înţeles conţinutul şi consecinţele juridice şi că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi au semnat unicul exemplar original.

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

S-a încasat onorariul de **59,50 lei** (50 lei + TVA 9,50 lei), cu BF. /21.09.2022.

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 şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
STOIAN-CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA

ROMÂNIA * ZĂRNEŞTI * STOIAN CORIOLAN ADRIANA-GEORGETA NOTAR PUBLIC

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

Nr. cerere	37341
Ziua	24
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195045368

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	

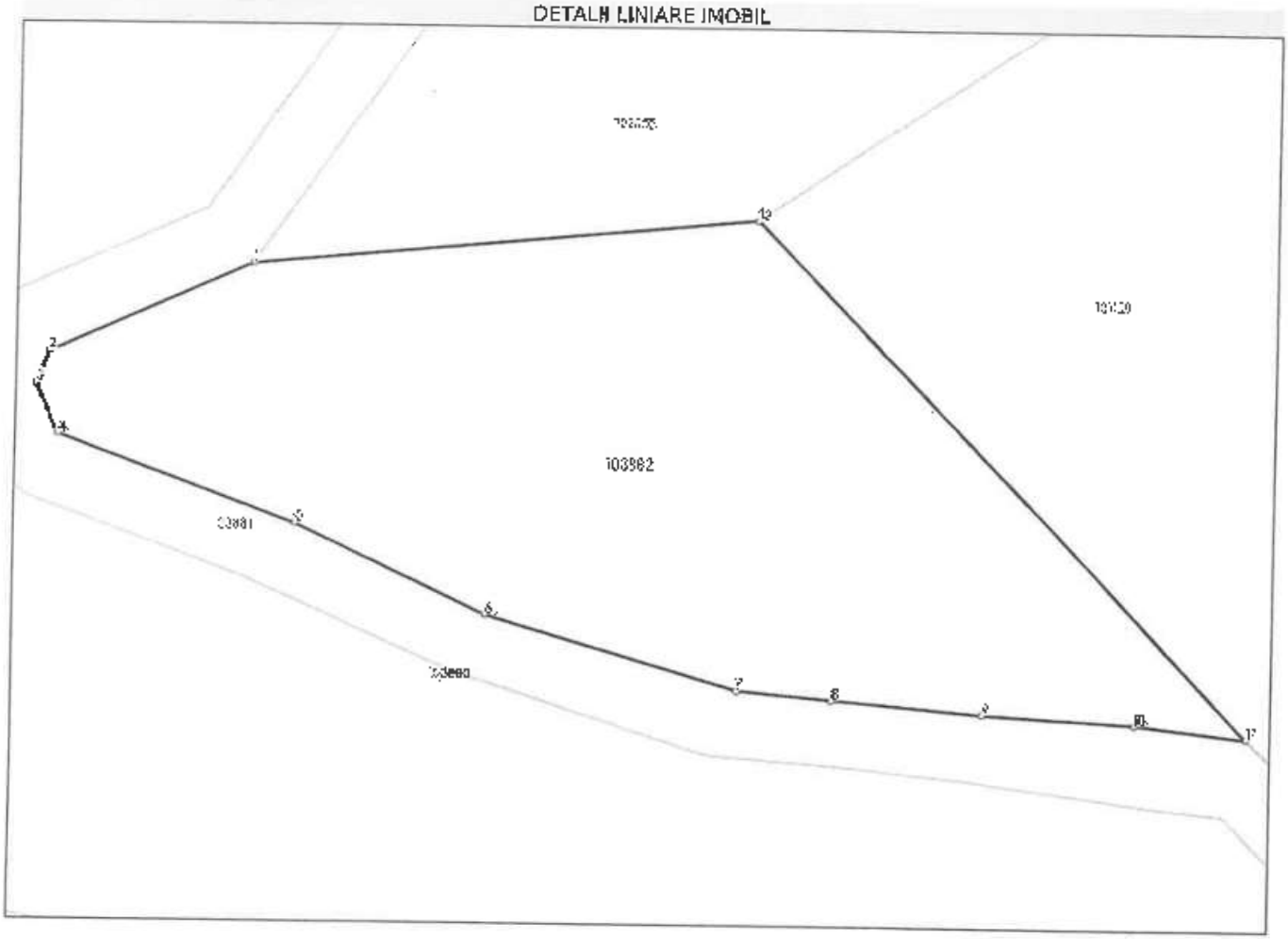
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în 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 şi ora generării,
24/09/2025, 09:34

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	37340
Ziua	24
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195045683

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 lesire Din Indiviziune, cota actuala 14/17	A1
	1) **ORZAN IOAN**, şi soţia 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 Direcţia pentru Agricultură Judeţeamă Braşov, 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**, şi soţia 2) **SAVA ANCA - MĂDĂLINA**	

C. Partea III. SARCINI .

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

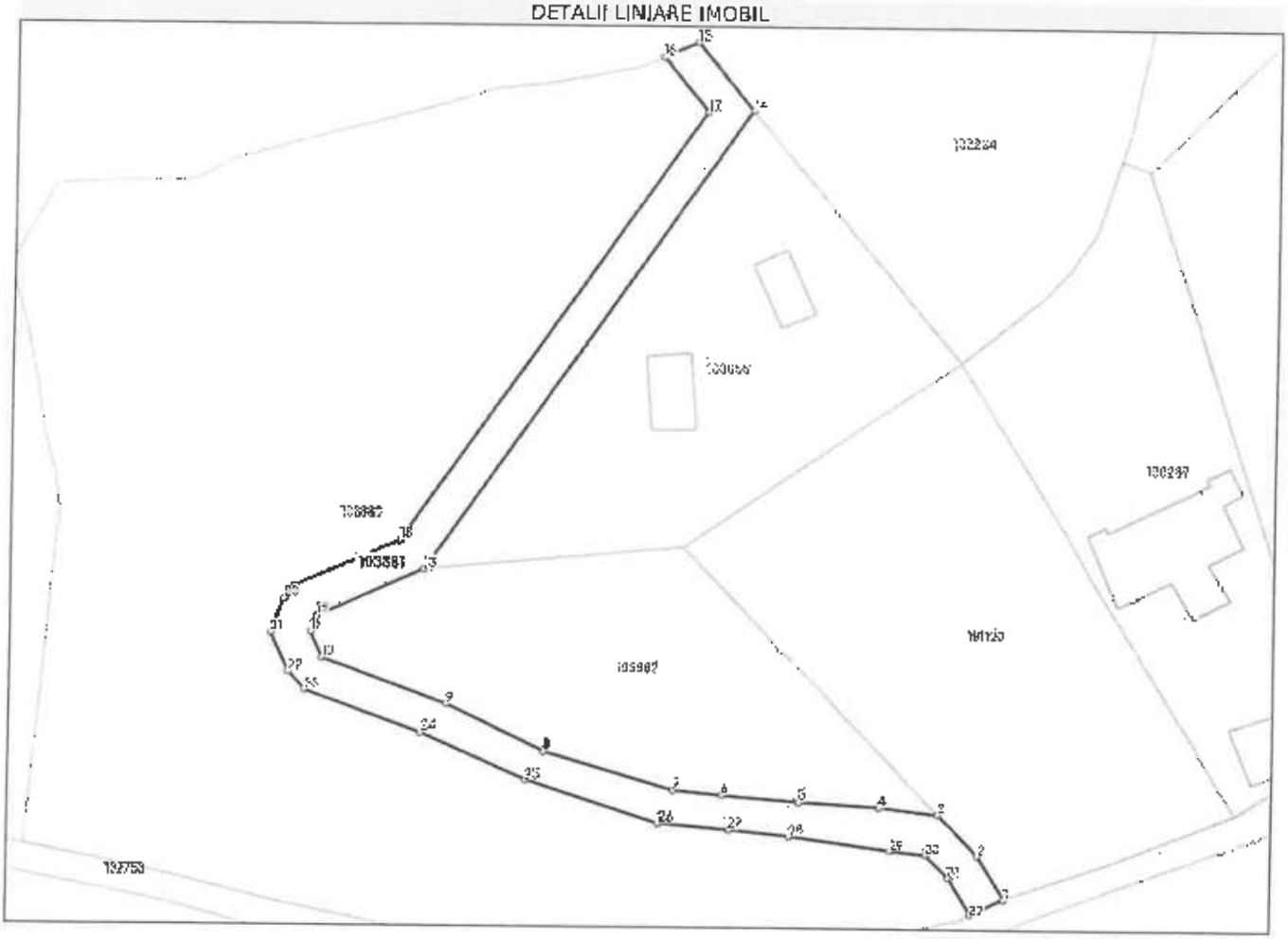
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în 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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
11	12	2.402
13	14	78.191
15	16	5.203
17	18	73.023
19	20	2.128
21	22	5.907
23	24	16.857
25	26	19.365
27	28	8.328
29	30	4.907
31	32	6.019

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
12	13	15.843
14	15	12.171
16	17	9.831
18	19	15.699
20	21	5.079
22	23	3.346
24	25	15.932
26	27	9.776
28	29	13.818
30	31	4.372
32	1	5.025

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța 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,
24/09/2025, 09:34

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 și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zarnesti

Nr. cerere	37342
Ziua	24
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195045365

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	

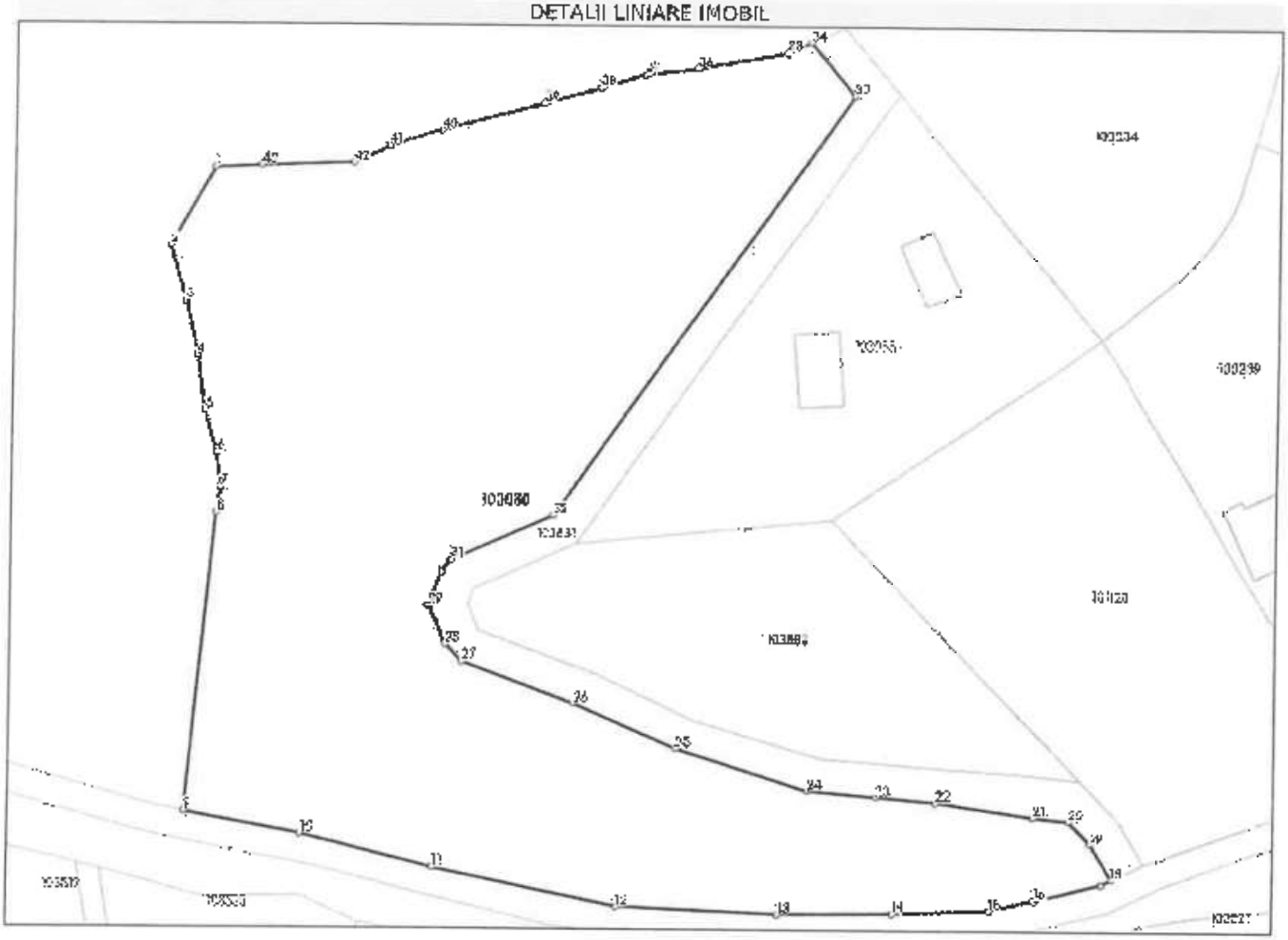
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafaţa este determinată în 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	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

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
22	23	8.328
25	26	15.932
28	29	5.907
31	32	15.699
34	35	3.626
37	38	6.557
40	41	7.615
43	1	6.584

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
23	24	9.776
26	27	16.857
29	30	5.079
32	33	73.023
35	36	12.773
38	39	8.348
41	42	5.631

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
24	25	19.365
27	28	3.346
30	31	2.128
33	34	9.831
36	37	7.349
39	40	14.805
42	43	12.876

**** 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 conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
24/09/2025, 09:34

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

NESECRET
Exemplar UNIC
Nr. **1.772.643**
Brașov, **13.03.2025**

Prezentul document este semnat electronic cu un certificat digital calificat emis în conformitate cu reglementările eIDAS 910/2014/EC și ale legii nr. 455/2001 privind semnătura electronică

Către,

ORZAN IOAN

Ca urmare a cererii dumneavoastră referitoare la eliberarea avizului de securitate la incendiu pentru investiția **„ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM"**, din comuna Poiana Mărului, F.N., identificat prin C.F. nr. 103880 și 103881, jud. Brașov, conform Certificatului de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022, vă comunicăm vă comunicăm:

- **la această fază de proiectare nu este necesar avizul pentru amplasare în parcelă și nici avizul privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice**, având în vedere prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1995, cu completările și modificările ulterioare;

- odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali;

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

Totodată, vă aducem la cunoștință că începând cu data de **01.01.2024** documentațiile de avizare/ autorizare privind securitatea la incendiu și protecție civilă se depun EXCLUSIV în format electronic, pdf. sau word, cu semnătură electronică a beneficiarilor sau a proiectanților/ verificatorilor/ experților tehnici atestați, după caz. Cererile, însoțite de documentațiile tehnice, se vor trimite la adresa: **avizare_autorizare@isujbv.ro.** Termenul limită până la care documentațiile tehnice de avizare/ autorizare pot fi depuse, prin excepție, în format letric este **30.06.2025**.

Cu stimă,

Semnătură electronică

INSPECTOR ȘEF,
al Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Țara Bârsei"
al Județului Brașov
General de brigadă

Marciu Lucian-Dumitru
Digitally signed by Marciu Lucian-Dumitru
Date: 2025.03.13 15:07:56 +02'00'

MARCIU Lucian - Dumitru

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

ANMAP
Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate

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 și programelor cu privire, în special, la:
a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;
Titularii planului doresc realizarea PUZ-ului în vederea construirii a 9 case de vacanță tip A frame pe un teren cu suprafața de 10.323 mp situat în extravilanul comunei Poiana Mărului .
SITUAȚIA EXISTENTĂ:
În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/98 - faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL Poiana Mărului nr. 57/2011:

- destinația zonei conform PUG: terenuri arabile în extravilan fără reglementări urbanistice;
- folosința actuală a terenurilor:
- terenul în suprafață totală de 7546 mp identificat cu nr. cad. 103880 beneficiază de 4891 mp cu categoria de folosință fâneață și 2655 mp cu categoria de folosință neproductiv conform CF nr. 103880 Poiana Mărului;
- terenul în suprafață totală de 1071 mp identificat cu nr. cad. 103881 beneficiază de 563 mp cu categorie de folosință drum și 508 mp cu categoria de folosință fâneață conform CF nr. 103881 Poiana Mărului;
- terenul în suprafață totală de 1706 mp identificat cu nr. cad. 103882 are categorie de folosință fâneață 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 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 .
Accesul către terenurile studiate se realizează din drumul de acces aflat în partea de sud, drum comunal cu numărul cadastral 102753.
SITUAȚIA PROPUSĂ:
Se propune organizarea arhitectural urbanistică a suprafeței de 10.323 mp pentru stabilirea reglementărilor urbanistice în vederea amplasării de locuințe și servicii turism.
Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
Suprafețele minime ale parcelei trebuie să fie 1000 mp.
Lățimea parcelei este distanța masurată în lungul acestuia la stradă între limitele laterale ale parcelei; Ea este min. 12 m pentru clădirile izolate și cuplate.
Amplasarea în interiorul parcelei
Clădirile se dispun în regim izolat.
a) Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa în limitele minime impuse prin PUZ: min. 3 m față de limitele laterale și min. 5 m față de limitele posterioare ale terenului ; se vor respecta și normelor de protecție contra incendiilor.
b) Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

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

- 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 cornișă, 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.

Spatii 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 inundatiilor: 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
In zona studiată nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.
Se propune ca până 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. 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

Ministerul Sănătății
Direcția de Sănătate Publică
a Județului BRAȘOV
500085, Brașov, str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 28
Tel: 0268-547072, 0268-401010, Fax 0268-547095
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 racordata 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

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

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 in 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

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 adânci, 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

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. Teremul 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.

BRASOV

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 PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE
BRAŞOV

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 și cuarțite, fâneață.*

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

Județul: Brașov teritoriul cadastral: Poiana Mărului;

Răspândirea (unitatea fizico-geografică): Munții Perșani (subunitatea Munții Poiana Mărului)

Aspectul suprafeței terenului: normal

Condiții naturale în care apare:

- relief, pantă: munte, versant neuniform lung puternic înclinat (panta 25-35 %); expoziție 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 și brun (10YR 5/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară foarte mică, bine dezvoltată, reavăn; slab compact; fără efervescență; trecere clară, dreaptă;

Ao_2, 10- 20 cm, lut nisipos mijlociu; brun (10YR 5/3) în stare umedă și brun pal (10YR 6/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară foarte mică, bine dezvoltată; reavăn; slab compact; fără efervescență; trecere clară, dreaptă;

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

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

Bv_2, 50-75 cm, nisip lutos mijlociu cu 3% schelet; brun gălbui (10YR 5/6) în stare umedă și galben brunin (10YR 6/6) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară medie, moderat dezvoltată, reavăn; moderat compact; fără efervescență; trecere treptată, neregulată.

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

Rp, > 100 cm, grohotiș din paragnaise și cuarțite (peste 91% schelet).

Fizice și chimice:

	Număr și 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	Carbonați ($CaCO_3$) total, 0-50cm	0,0	%	nu este cazul	00
63	Reacția solului (pH în H_2O), 0-20cm	4,7	-	puternic acidă	4,7
69	Gradul de saturație în baze, 0-20cm	39,2	%	oligomezobazic	43
70	Conținut de humus, 0-20cm	8,60	%	foarte mare	06
71	Conținut de azot total, 0-20cm	0,392	%	mare	0,435
72	Conținut de fosfor mobil, 0-20cm	9,0	ppm	mic	0,13
73	Conținut 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 ... OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE BRAȘOV 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
COEFICIENŢI ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																						
1.3	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).

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE BRASOV

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

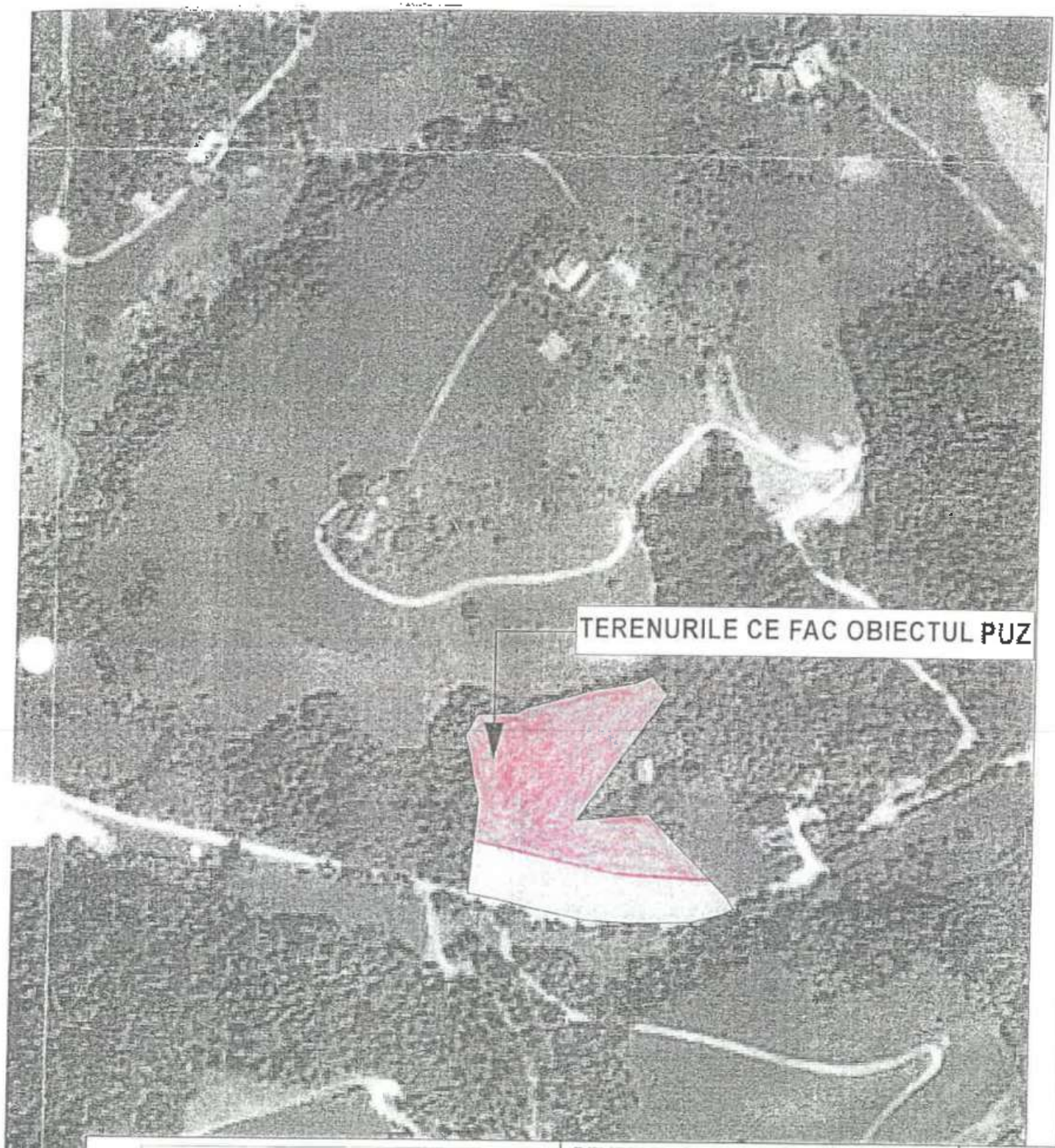
Terenul agricol (fâneață), studiat, cu suprafața de 7105 mp, din extravilan, afectat de „ELABOARARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM" înscris în CF nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad. 103880, CF nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad. 103881, CF nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882, teritoriul 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.

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

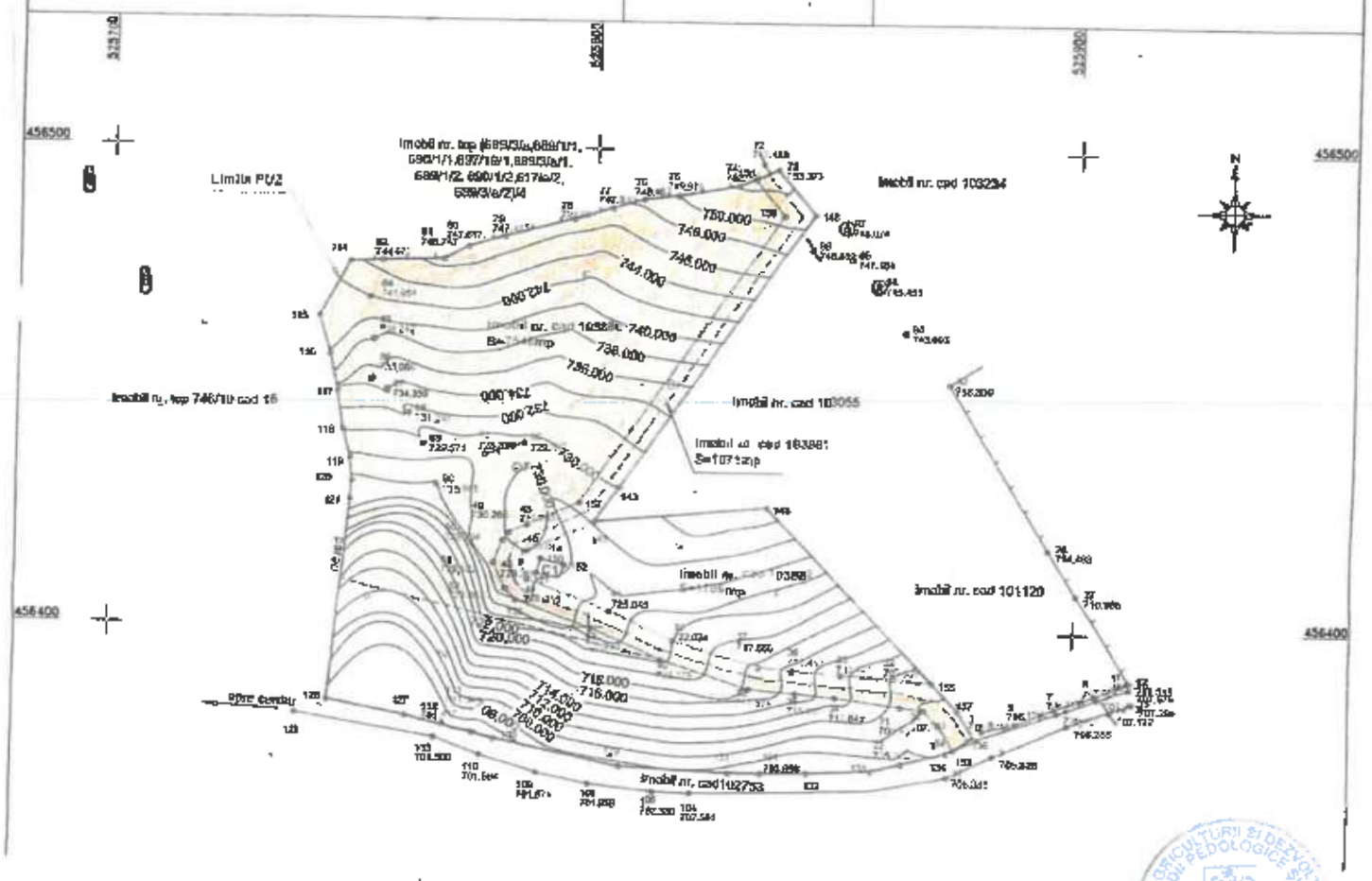
scara: 1: 1400

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: 40196 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 AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE

DIRECŢIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEŢEANĂ BRAŞOV
Nr. intrare 3552 / 30.05.2025
Nr. ieşire..... / .....
Operator de date cu caracter personal nr. 1340

AVIZ
Nr. 285 din 26.05.2025

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

având în vedere solicitarea Direcţiei pentru Agricultură Judeţeană Braşov cu nr. 1517 din 14.03.2025 înregistrată la Direcţia de Îmbunătăţiri Funciare şi Fond Funciar din cadrul Ministerului Agriculturii şi Dezvoltării Rurale cu nr. 244917 din 19.03.2025

În baza următoarelor documente:

1.Cererea beneficiarilor **ORZAN IOAN şi ORZAN MONICA,** având domiciliul în Sat Moieciu de Sus, Comuna Moieciu, nr. 48, Judeţul Braşov; înregistrată la Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Braşov 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 suprafaţa totală de 7.105,00 mp;
2.Certificatul de Urbanism nr. 58 din 16.11.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, Judeţul Braşov;
3.Studiul urbanistic P.U.Z. şi Regulamentul local urbanistic aferent P.U.Z.;
4.Studiul pedologic şi agrochimic nr. 651 din 05.11.2024, întocmit de Oficiul de Studii Pedologice şi Agrochimice al Judeţului Braşov;
5.Avizul tehnic nr. 543 din 10.10.2024, pentru amplasarea construcţiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătăţiri funciare, eliberat de Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, Filiala Teritorială de Îmbunătăţiri Funciare Braşov;
6.Nota de calcul nr. 1510 din 14.03.2025 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmit de Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Braşov;
7.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 8166 din 13.03.2025, întocmit de către reprezentanţii Direcţiei pentru Agricultură Judeţene Braşov.

În scopul introducerii în intravilan a terenului agricol în baza studiului urbanistic P.U.Z., în vederea realizării obiectivului de investiţii: *„Construire locuinţe şi servicii turism"*, de către beneficiarii **ORZAN IOAN şi ORZAN MONICA,** pe terenul situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, Judeţul Braşov, în suprafaţă de **7.105,00 mp,** categoria de folosinţă pajişti 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 şi Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenului agricol, în baza studiului urbanistic P.U.Z., cu suprafaţa de **7.105,00 mp,** categoria de folosinţă pajişti 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, Judeţul Braşov, în vederea realizării obiectivului de investiţii: *„Construire locuinţe şi servicii turism"*.

La elaborarea documentaţiei tehnico - economice pentru realizarea investiţiei, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
-art. 100 din Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi 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

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

Sistemul de Gospodărire a Apelor 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	59.82
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 scoduri, 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 Crăița nr. 32, c.p. 500084 Brașov, jud. Brașov
Tel. +40 268 412 277 Fax +40 268 412 277
E-mail: dispecerat.bvedao.rowater.ro

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

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 **Polana 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, Polana 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:RO8606890
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

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

PREELUG

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

Distribuţie Energie Electrică Romania – Sucursala Brasov
Str. Victor Lucilian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +4026[illegible]
Fax: +4026[illegible]
office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. [illegible] Cod IBAN RO [illegible]
R.C. [illegible] / Cap. [illegible]
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 următoarele 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. **50 / 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** instalaţii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuţie) este necesar să vă adresaţi deţinătorilor acestor instalaţii (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 instalaţiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţie muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare

asu de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii educe utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:
Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectându-se condițiile de coexistența fața de LEA mt, impuse de :

- **Ord ANRE nr.239 /2019 Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice:**

Zonă de protecție aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.
Zonă de siguranță aferentă capacității energetice - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție
Pentru LEA 20 kV zona de protecție este identică cu zona de siguranță.

Dimensiunea zonei de siguranță Zsig pentru LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV este simetrică față de axul liniei și se calculează cu relația:
Zsig = LLEA + 2 . (liz + fc.max) . sin α + 2 . ds , în care:

- **Zsig – dimensiunea zonei de siguranță;**
- **LLEA - lățimea maximă a stâlpilor (distanța cea mai mare pe orizontală, transversal pe linie), (m);**
- **liz - lungimea maximă a unui lanț de susținere utilizat pe linie [m];**
- **fc.max - săgeata maximă a conductorului, calculată în condițiile de apariție a vântului maxim, în cea mai mare deschidere existentă pe LEA [m];**
- **α - unghiul maxim de înclinare a planului conductorului activ extrem sub acțiunea presiunii vântului maxim [o];**
- **ds - distanța minimă de siguranță considerată pe orizontală, față de conductorul activ extrem la deviația sa maximă [m].**

Culoar de trecere (de funcționare) a liniei electrice aeriene - suprafață terestră situată de-a lungul LEA și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistenței liniei cu elementele naturale, obiecte, construcții, instalații; culoarul de trecere include zona de protecție și zona de siguranță a liniei.
Lățimea normală a culoarului de trecere pentru LEA 20 kV este 24 m, simetrice de o parte și de alta fața de axa liniei.

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor , bunurilor și mediului din vecinătate .

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

Părțile metalice ale gardului amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție vor fi legate la pământ (Art. 1.1.(7) din Anexa Nr. 6 la norma, Măsuri de siguranță și de protecție.

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

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

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:
a) se efectuare construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție ;
b) se efectuare săpături de orice fel sau se înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

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

Tel: [illegible]
Fax: +40[illegible]
office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/E U.L. Sub. RO [illegible]
R.C. DEER/Bun. [illegible]
www.distributie-energie.ro

c) sa depozitezze materiale pe culoarele de trecere ai in zonele de protectie ai 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 deteriorezze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare ai de avertizare aferente instalatiilor de distributie;

3.10.2024 [illegible]
Semnat de: Octavian Vasile

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

- Documentatia „Echipare edilitara – faza PUZ"

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planza nr.E 2317-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR nr 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 inchiaia 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 resnalizarea 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, suprafata ocupata, inaltime 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 titularul cu cel putin 15 zile calendaristice inainte expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza cartii a fost ama si nu s-au modificat conditiile fata de cele edatate la momentul emiterii avizului.

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

Cristina-Mariana Bronescu
Semnat digital de Cristina-Mariana Bronescu
Data: 2024.10.04 13:30:24 +03'00'

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

Numele și prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cafean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov
Județul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Poiana Mărului
Cod SIRSUP: 40196
Adresa imobilului: loc.Poiana Mărului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului: 103880, 103881, 103882

MOBILARE ORIENTATIVA
Scara 1:1000

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

MOBILARE ORIENTATIVA
scara 1:1000

Numele si prenumele proprietarior:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moieciu de Sus, nr.48, jud.Brasov
Judetul: BRASOV
Teritoriu administrativ: Polana Marului
Cod SIRSUP: 40166
Adresa imobilului: loc.Polana Marului, Jud. Brasov
Nr. cad. al imobilului:103880, 103881,103882

Nr. crt.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
121	456371,200	529980,832	5,023
122	456373,000	529975,255	4,243
123	456380,217	529973,138	4,198
80	456383,303	529973,132	4,007
81	456385,915	529968,261	13,818
84	456394,501	529961,472	8,268
85	456396,575	529953,380	6,779
86	456392,408	529948,638	18,265
40	456395,278	529931,087	12,028
42	456386,796	529923,521	18,857
158	456375,696	529934,708	9,346
52	456368,614	529939,407	8,007
51	456361,428	529940,084	8,079
50	456361,199	529931,015	2,136
49	456361,570	529928,189	13,669
157	456369,524	529917,434	20,020
156	456369,317	529898,005	9,401
155	456361,925	529893,281	5,343
75	456356,583	529889,407	12,371
148	456348,946	529884,249	10,311
146	456343,336	529880,734	15,613
45	456340,630	529870,299	9,402
46	456338,557	529866,488	3,901
48	456340,011	529857,005	10,171
49	456343,206	529854,068	14,880
50	456337,355	529837,025	19,734
51	456335,507	529838,241	1,790
54	456341,457	529842,321	10,257
55	456350,870	529845,870	10,208
57	456356,223	529846,079	5,000
153	456360,554	529871,888	8,011
152	456363,372	529877,143	7,000

Suprafata 7171,31 mp Perimetru 336,6m

Nr. crt.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
114	456476,733	529749,266	6,384
115	456479,033	529755,888	12,878
116	456478,484	529768,794	8,531
60	456476,125	529773,020	7,515
70	456481,341	529780,000	14,805
78	456486,113	529795,349	4,346
77	456480,431	529800,320	8,557
76	456484,511	529808,000	7,348
75	456484,223	529815,888	18,978
74	456481,480	529834,180	8,408
159	456480,903	529842,371	8,001
160	456480,337	529850,038	23,003
161	456478,324	529867,434	10,484
162	456476,878	529877,130	2,728
163	456476,168	529879,895	3,578
83	456475,420	529882,853	3,80
82	456475,014	529886,423	6,848
164	456476,870	529893,708	10,657
42	456480,708	529904,365	10,032
43	456478,679	529914,097	10,069
44	456477,402	529923,939	8,770
165	456476,875	529932,080	8,508
34	456480,864	529943,672	13,518
31	456483,615	529946,261	4,937
30	456480,379	529952,629	6,979
154	456479,217	529958,728	6,010
153	456476,080	529968,985	1,010
154	456474,388	529969,819	0,836
22	456472,553	529970,624	0,842
153	456470,411	529972,216	42,000
152	456466,863	529988,988	20,970
151	456466,941	529979,625	10,313
150	456470,160	529958,888	20,941
149	456466,863	529938,969	10,210
147	456466,549	529928,323	10,924
146	456464,099	529919,867	42,578
145	456458,471	529877,613	8,308
120	456453,237	529873,185	4,864
119	456454,671	529871,833	8,248
118	456451,020	529863,185	7,894
117	456448,820	529857,000	7,000
116	456445,224	529852,549	8,272
115	456444,476	529843,575	12,047

Suprafata 7171,31 mp Perimetru 336,6m

Nr. crt.	Coordonate pct. de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
195	456472,335	529896,284	33,638
196	456501,761	529898,898	60,819
198	456499,004	529917,842	8,050
197	456500,000	529923,670	13,884
20	456500,015	529936,880	19,547
36	456501,497	529942,321	6,257
37	456502,967	529953,595	14,295
38	456507,293	529967,553	14,903
61	456503,888	529984,646	16,193
64	456496,651	529997,008	3,648
65	456491,837	529998,483	9,484
98	456481,838	529998,306	20,010

Suprafata 706,30 mp Perimetru 180m

Primăria Orașului Predeal
Biroul Urbanism
24 SEP 2024
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
APROBAT PREȘEDINTE COMISIE

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 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

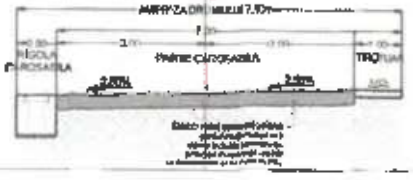
In zona studiata exista retele RED aflate in gestiunea si exploatarea DEER SA- Sucursala Brasov. Nu sunt necesare lucrari de reglementare ale capacitatilor energetice.

Echiparea edilitara corespunde tehnic.

PROFIL TRANSVERSAL TIP 3
APLICABIL PE DRUMUL COMUNAL

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2
APLICABIL INTRAVILAN
km 0+160,39-km 0+322,99

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1
APLICABIL IN INCINTA
km 0+386,00 - km 0+997,39



BILANȚUL JURIDIC AL INTRAVILANULUI ȘI INTRE E PROPUSE
SUPRAFEȚE DE TEREN OCUPATE DEFINITIV

	DOCUMENTAȚIA / DENUMIREA	SUPRAFAȚA OCUPATĂ (mp)	CANTITATE (buc)	SUPRAFAȚA OCUPATĂ (mp)
PT 01	PT pe stâlp 100 kVA	5,00 x 4,00	1	Suprafata ocupata - 20,00 mp
CD 01	CD tip CD-4b-400	0,80 x 0,50	1	Suprafata ocupata - 0,40 mp
	CD tip CD-4a-400	0,80 x 0,50	1	Suprafata ocupata - 0,40 mp
				TOTAL: 20,80 mp

LEGENDA :

- LEA 20kV existenta - proprietate DEER Brasov
- Stâlp de beton cu consolă - proprietate DEER Brasov
- LEA 0,4kV existenta - proprietate DEER Brasov
- LEA 20kV proiectata - proprietate DEER Brasov
- Tronson proiectat LEA 20kV proiectat - proprietate DEER Brasov
- LEO 0,4 kV proiectata - proprietate DEER Brasov
- Tronson proiectat LEA 0,4 kV proiectat - proprietate DEER Brasov
- PT 20/0,4kV proiectat, în anvelopă betonului - proprietate DEER Brasov
- Cutie de distribuție 0,4 kV proiectată - proprietate DEER Brasov
- Drum public existent / proiectat - domeniu public
- Limita de proprietate
- Zona de protecție și siguranță LEA 20 kV respectată

Str. Cibin, Nr. 38, Corp. 1
Cod: 500462, Brasov
Tel: 0268/418.111
Fax: 0268/418.112
www.geomecanica.ro

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

PROIECTAT:	ing. Vatasescu Sebastian	PLAN NR.:	SCARA:	DATA:	FAZA:
DESENAT:	ing. Vatasescu Sebastian	B 2317 - 02		23.09.2024	PUZ
VERIFICAT:	ing. Balint Alexandru	sep. 1/1			
APROBAT:	ing. Balint Alexandru				

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

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

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
judeţul Braşov

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

Nr. 8664 din 09.12.2024

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

AVIZ FAVORABIL

Privind obiectivul **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINŢE ŞI 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 ţineţi cont şi de următoarele condiţii:

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

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

- Parcajele, circulaţiile auto şi circulaţiile pietonale aferente investiţiei 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 înştiinţată de data începerii lucrărilor, la fel şi furnizorii de utilităţi, iar executantul îşi va asuma răspunderea pentru lucrările efectuate, iar strada Principală (DN 73A) nu va fi afectată de aceste lucrări;

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

administratorului drumului.

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

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

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

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

Primar,
Alexandru-Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pîşeu

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI BRAȘOV
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 deşeurile rezultate din construcţii se va încheia un contract cu o firmă specializată în preluarea, gestionarea şi evacuarea acestora.

S-a eliberat prezentul AVIZ spre a servi numitului **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

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

Direcția Arhitect Șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului

Semnat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/15453 din 04.07.2025 / Nr. act (R1)17187 din 16.09.2025
Data: 16.09.2025 15:15:47 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Orzan Ioan,** cu domiciliul în județul **Brașov,** com. **Moieciu**, satul **Moieciu de Sus**, cod poștal -, str. -, nr. **48**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **15453/04.07.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 56 din 19.08.2025

pentru Planul urbanistic zonal: "CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII DE TURISM", com. Poiana Mărului, jud. Brașov,
generat de imobilele:
- extras CF nr. 103880 - nr. cad. 103880, suprafața de 7546 mp din care 4891 mp cu categoria de folosință faneață și 2655 mp cu categoria de folosință neproductiv,;
- extras CF nr. 103881 - nr. cad. 103881, suprafața de 1071 mp din care 563 mp cu categoria de folosință drum și 508 mp cu categoria de folosință faneață, proprietari – Orzan Ioan, Orzan Monica, Sava Dan Cătălin, Sava Anca Mădălina;
- extras CF nr. 103882 - nr. cad. 103882, cu suprafața de 1706 mp cu categoria de folosință faneață, proprietari – Orzan Ioan, Orzan Monica.

Inițiator: **Orzan Ioan**
Proiectant: **S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură: **arh. Mirela Elena Crăciun**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Zona reglementată cuprinde terenurile identificate prin extrasele CF menționate mai sus situate în extravilanul com. Poiana Mărului, fiind delimitată după cum urmează:**

- **la est – proprietăți private în extravilan, imobil cu nr. cad. 101120 si imobil cu nr. cad. 103055;**
- **la nord – proprietati private în extravilan, 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, extravilan;**
- **la vest – proprietăți private în extravilan, nr. Top 746/10 cad 16.**

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: **terenuri în extravilan, fără reglementări urbanistice.**

Prevederi PUZ-RLU propuse:
- UTR: **LT - Zonă locuințe și servicii de turism – suprafața 7843,00 mp;**
- regim de construire: **discontinuu;**
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale, construcții pentru turism, agroturism și servicii turistice;**
- regim de înălțime: **max. S/D+P+E/M, H maxim cornișă 7,00 m față de cota ± 0,00 (cota de călcare la parter), H maxim coamă 10,00 m față de cota ± 0,00 (cota de călcare la parter);**

- procent de ocupare a terenului: **POT max = 10%;**
- coeficient de utilizare a terenului: **CUT max = 0,3;**
- regimul minim de aliniere:
- **amplasarea clădirilor față de aliniamentul propus conform profil 3-3 va fi la 3,00 m;**
- **amplasarea clădirilor față de axa drumului privat conform profil 1-1 se va face cu o retragere de min 6,80 m pe partea cu rigola și la min. 7,00 m pe partea cu trotuarul;**
- **amplasarea clădirilor față de axa drumului privat conform profil 2-2 se va face cu o retragere de min. 6,80 m pe partea cu rigola si la min. 7,0 m pe partea cu trotuarul.**
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:
- **clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri;**
- **retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.**
- Circulații și accesuri: **CCr - Zona destinată căilor de comunicație – suprafață 2480,00 mp**
- **Accesul la parcelele studiate se realizează din drumul comunal existent cu nr.cad. 102753, care se va moderniza cu profil transversal de 8,80 m: parte carosabilă 2x3,5 m, trotuar de 1,00 m și rigolă carosabilă de 0,8 m;**
- **Se propune realizarea unui drum interior cu profilurile tip 1 și tip 2: 6,0 m platformă drum, 1 x 0,80 m rigolă, 1 x 1,00 m trotuar;**
- **Lungimea totala a drumului nou propus este de 222,20 m;**
- Echipare tehnico-edilitară:

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apă, existentă în zonă, printr-o rețea nouă de conducte în lungime de cca 300 m;

Evacuarea apelor uzate:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o rețea de canalizare în lungime de cca 300 m cu descărcare în rețeaua de canalizare care este în curs de execuție în comună.

Alimentare 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.

Conform certificatului de urbanism nr. 58/16.11.2022 autorizațiile de construire pentru lucrările de bază se vor emite numai după asigurarea accesului și utilităților corespunzătoare prevăzute în PUZ sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.08.2025** se **avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.**
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

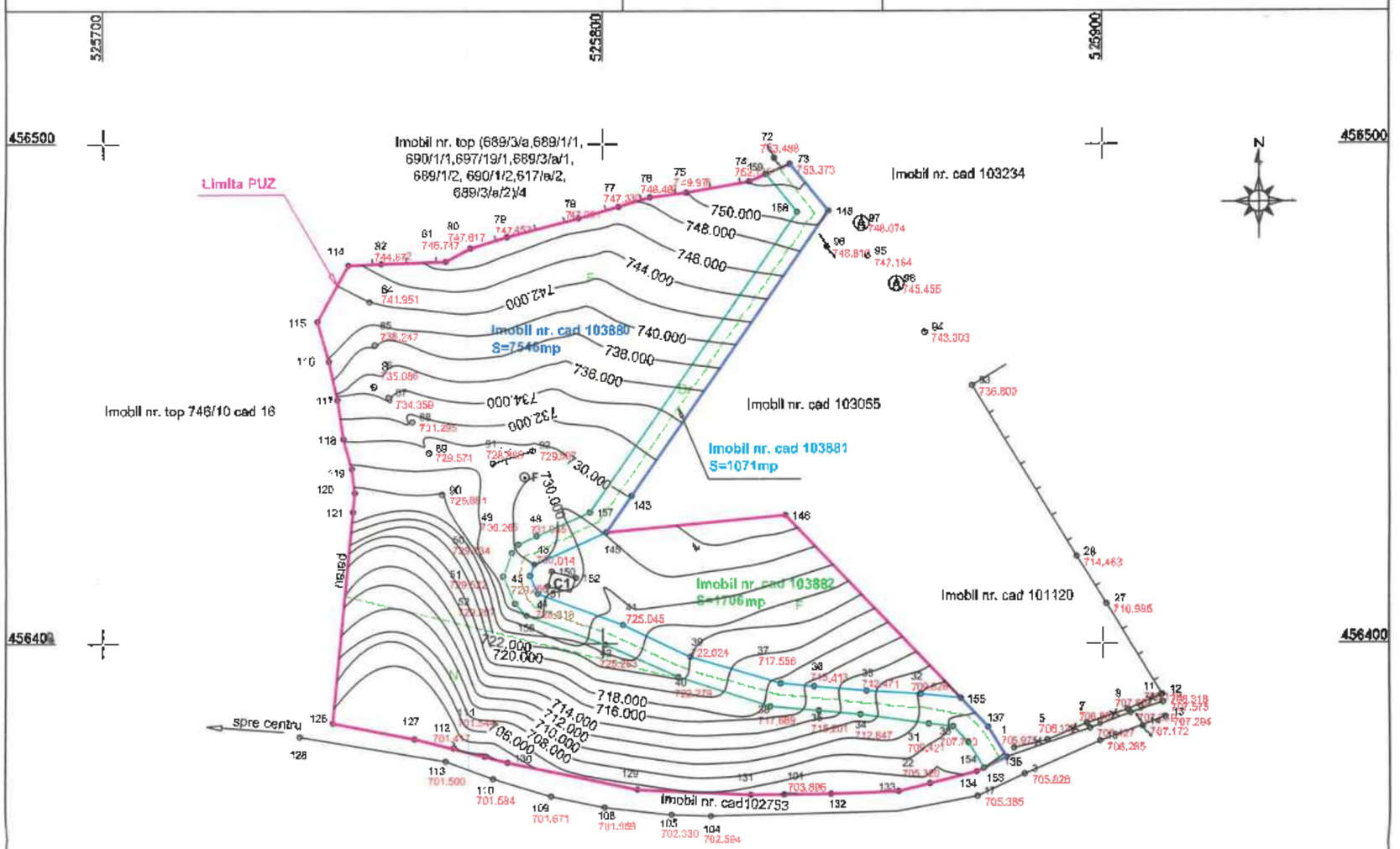
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **58/16.11.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.**

Arhitect-șef	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
Semnat digital de: ALEXANDRA SAUSTEAN Avizare 16.09.2025 15:14:38 (GMT+03:00)	Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 16.09.2025 15:11:45 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	
Semnat digital de: ELENA-CLAUDIA URDEA Inlocuit 16.09.2025 15:01:19 (GMT+03:00)	

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	525749.268	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	6.348
77	456487.428	525803.320	6.657
76	456489.314	525809.600	7.049
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	525833.530	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	525874.818	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	525808.936	26.541
130	456376.253	525780.949	19.210
127	456380.954	525762.323	16.624
126	456384.088	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	456448.603	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	525833.530	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	50.619
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

Semnat digital de Monica-Anca Jigara
Data: 2024.09.18 16:23:07 +03'00'

MINDREANU CARMEN-ELENA

Intocmit:
Ing. MINDREANU 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:

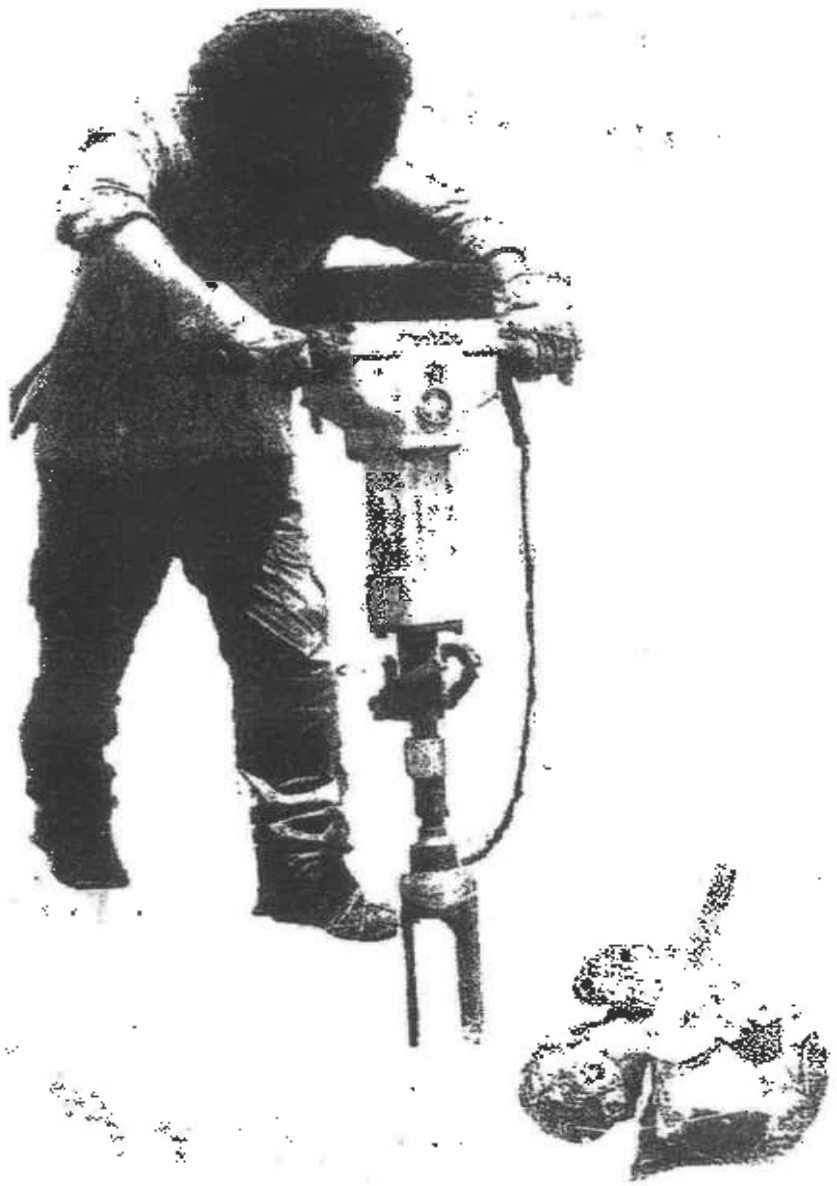
În urma verificării se considera proiectul corespunzător din punct de vedere al cerinţei Af :semnându-se şi ştampilându-se conform îndrumătorului.

ANGHEL I. STELIAN
ROMANIA
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, Râşnov, Braşov
Telefon: 0268-230.871
Mobil: 0728-223.288
Email: studiigeotehnice@yahoo.com
Web: www.studiigeotehnice-brasov.ro
ORC: F08/721/21.06.2004
CUI: 19599203



DECEMBRIE
-2024-

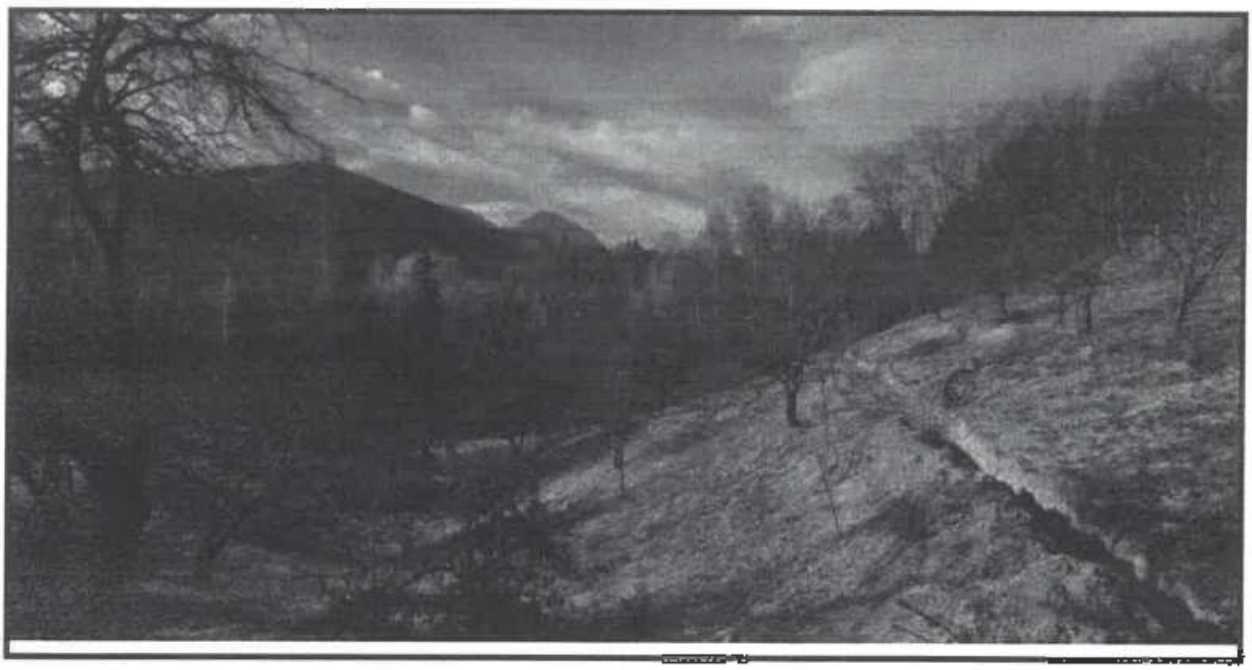
PROIECT: **ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM**

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 suprafață totala de S=10323,00mp.

Comuna Poiana Mărului este așezată în partea centrală a țării, în sud-estul Podișului Transilvaniei și în nordul zonei de contact al Carpaților Orientali și Carpaților Meridionali. În sud-vestul județului Brașov, ocupând bazinul izvoarelor pârâului Șinca la granița cu bazinul superior al Țării Bârsei.

Se dorește realizarea unui P.U.Z în vederea contruirii unor locuințe si servicii turism.

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

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

I.2 SCOPUL CERCETĂRILOR EFECTUATE:

Prezentul studiu are ca scop determinarea condițiilor geotehnice, geologice, geomorfologice din perimetrul de teren în Loc. Poiana Mărului, jud. Brașov, în scopul furnizării datelor necesare peniru proiectarea în vederea "ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM", în condiții de maximă siguranță în exploatare.

Datele elaborate se referă în principal la urmatoarele aspecte:

- stabilirea conditiilor generale de morfologie si geologie ale amplasamentelor ;
- depistarea eventualelor discontinuități 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 infiltrații 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 proprietăților privind coezivitatea si modul de comportare la săpat.

II CADRUL NATURAL:

II.1 Date geografice şi morfologice:

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

Amplasamentul în studiu se situeaza la poalele Muntilor Perşani, în una din zonele interfluviale (unde se remarcă suprafaţa de eroziune-Poiana Mărului), zona reprezentată de păşuni şi fâneţe. Partea centrală a acestor munţi, este alcatuita din roci cristalino-mezozoice. Şisturile 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 unităţile înalte montane si cele joase colinare si de luncă. Se formeaza astfel un etaj fluvio-torential împădurit cu pante accentuate. Abundenţa precipitaţiilor determină pe aceste pante procese de eroziune si transport si ravenarea pe versanţii mai putin protejaţi 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

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

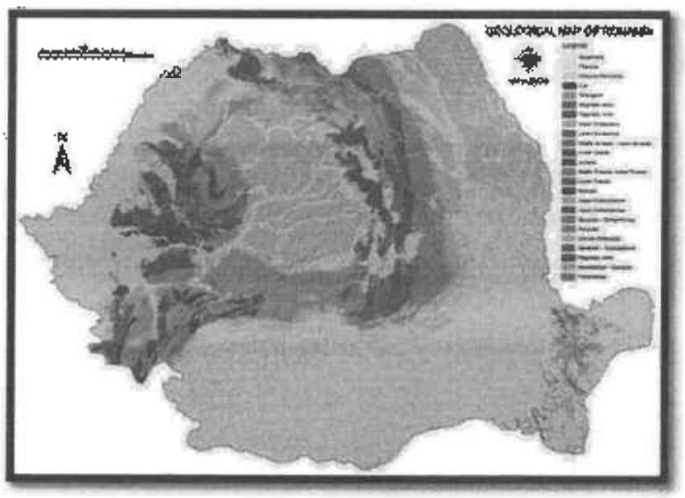
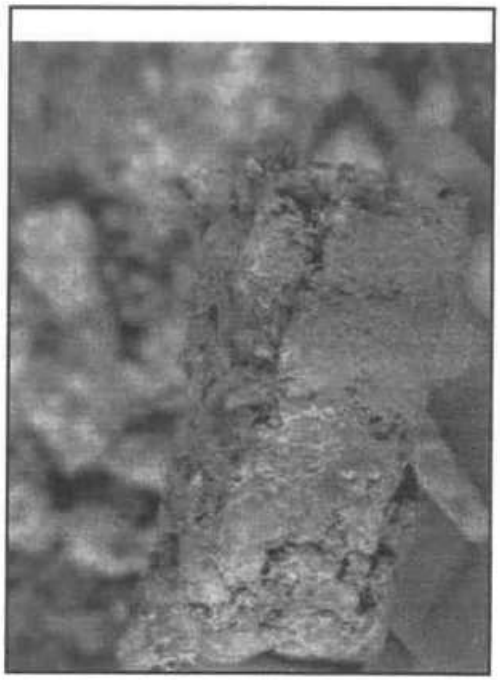


Fig.1-Harta Geologică a României

Succesiunea litologica pusă în evidenţă de foraj este urmatoarea:



F1:

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

RAPORT DE ÎNCERCARE NR. 16801 / 25.11.2024

Determinarea parametrilor fizici

Nr. crt.	Caracteristica determinată	Valoarea obținută	U.M.	Documentele de referință după care se măsoară încercarea	Codul intern procedură de lucru
1.	Umiditate naturală W	19.48	%	SR EN ISO 17892-1:2015	PSL-01 - ed. II
2.	Granulometrie:				
2.1	• argilă (d<0.002 mm)	14.84	%	SR EN ISO 17892-4:2017	PSL-03 - ed. II
2.2	• praf (0.002<d<0.063 mm)	19.14	%		
2.3	• nisip (0.063<d<2 mm)	35.53	%		
2.4	• pietriș (2<d<63 mm)	10.48	%		
3.	Limitele de plasticitate				
3.1	• limita inferioară W_p	14.38	%	SR EN ISO 17892-12:2018	PSL-04 - ed. II
3.2	• limita superioară W_l	33.46	%		
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	0.28			
3.6	• indice de activitate I_a	1.22			
4.	Densitățe:			SR EN ISO 17892-2:2015	PSL-05 - ed. II
4.1	• aparentă ρ	2.01	Mg/m³		
4.2	• reală ρ_s	1.68	Mg/m³		
	Parametri adiționali:				
4.3	Indicele porilor $e = (\rho_s - \rho)/\rho$	0.98			
4.4	Porozitate $n = 100 * e/(e+1)$	56.54	%		
4.5	Grad de umiditate $Sr = (W*\rho_s)/(100*e*\rho_w)$	0.55			
4.6	Greutate specifică aparentă γ_s (pentru nisipuri)	20.06	kN/m³		
5.	Umflare liberă U_L	70	%	STAS 1913/32-88	PSL-06 - ed. I
6.	Materie organică - conținut de humus		%	STAS 7107/1-76	PSL-07 - ed. I

Tip de pământ (SR EN 14688-1:2018 / NP 074 - 2022): Nisip argilos cu ex pietris, consistent (clSa)

Elaborat: Inginer, DUMITRASCO CĂTĂLIN

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

II.2 Date hidrogeologice generale:

Rețeaua 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.

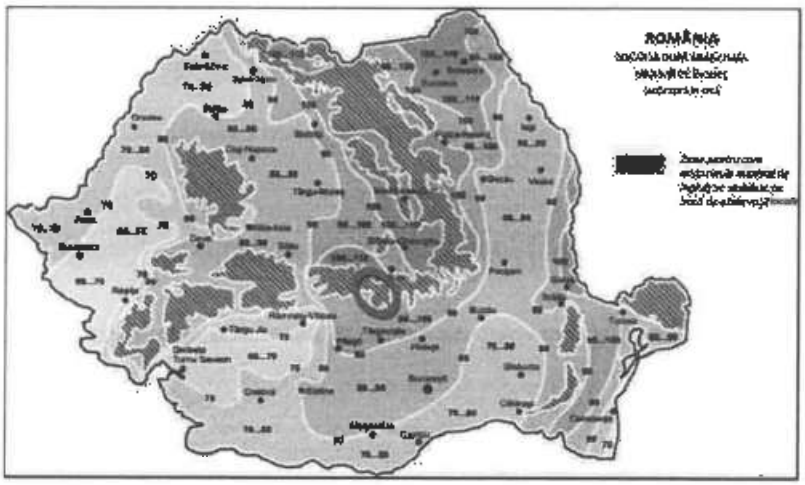
Amplasamentul în studiu este situat pe teren cvaziorizontal şi nu este afectat de artere hidrografice sau torenţi. Reţeaua hidrografică a zonei este reprezentată de pâraie atât de suprafaţă cât si de adâncime, ce au fost captate în mare parte în zonă, însă au fost semnalate infiltraţii începand cu adâncimea 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.

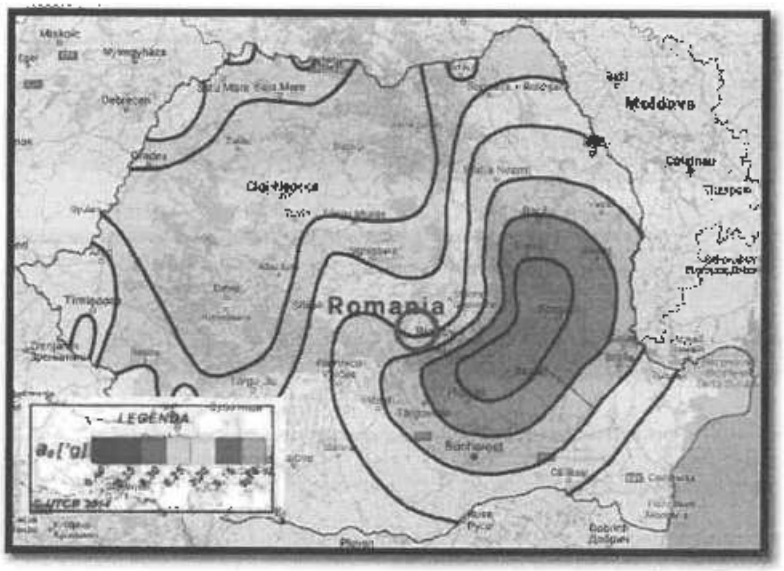
II.3 Adâncimea de îngheţ:

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 accelerației 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 documentaţii (faza P.U.Z) nu sunt cunoscute informaţiile tehnice cu privire la construcţiile care vor fi amplasate pe raza terenului cercetat. Astfel ulterior aprobării fazei curente, în ceea ce priveşte faza de întocmire a documentaţiei tehnice în vederea obţinerii autotizaţiei de construcţie (D.T.A.C), se vor executa studii geotehnice individuale în care se vor prezenta condiţiile si recomandările de fundare specifice fiecărui imobil prevăzut.

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

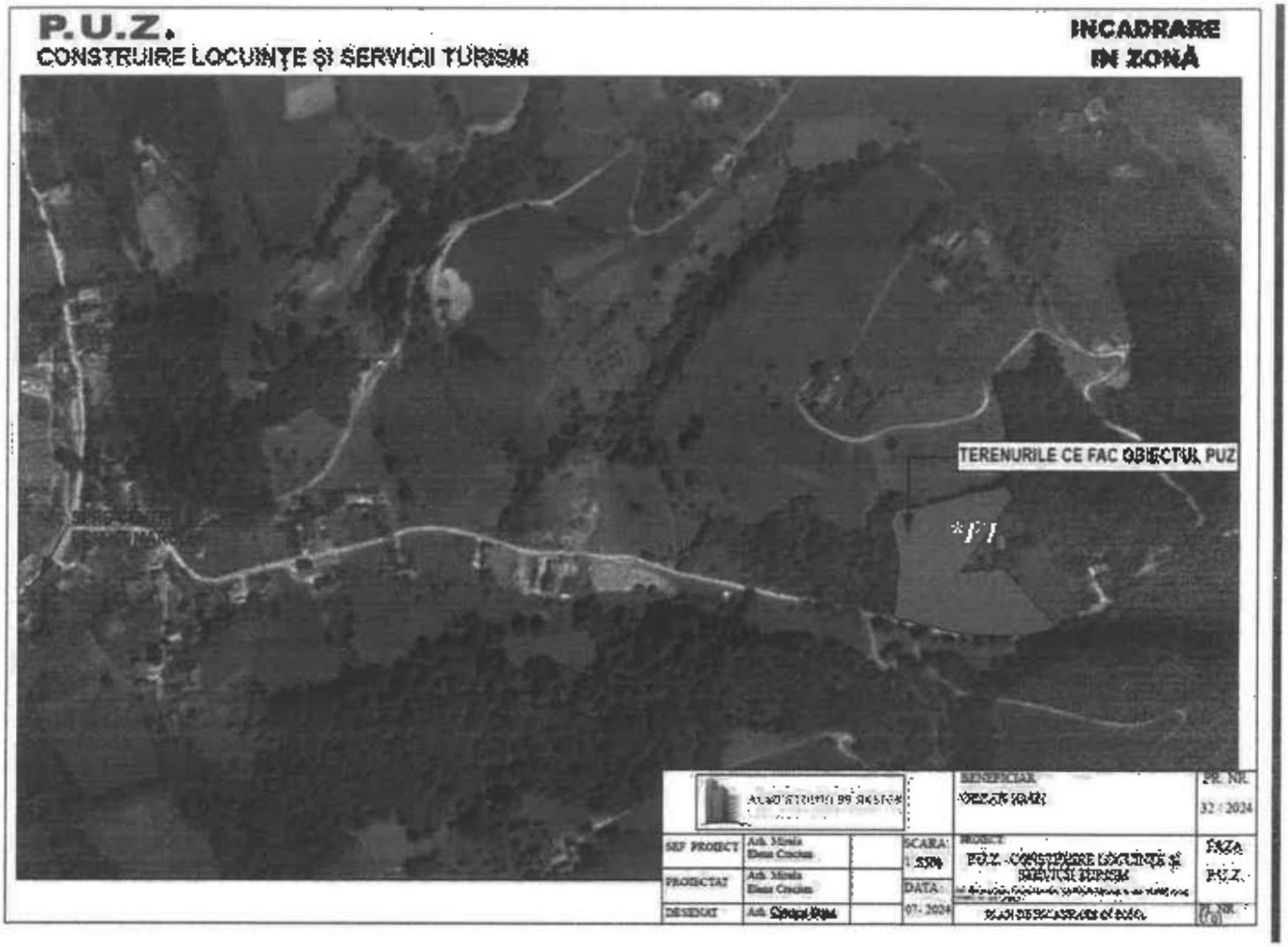
Se va asigura captarea şi eliminarea apelor provenite din precipitaţii cat si a eventualelor izvoare emergente (de suprafata) din zona construcţiei, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, etc).

Întocmit

Ing.Geolog *MUNTEAN GEORGETA*

DECEMBRIE -2024-

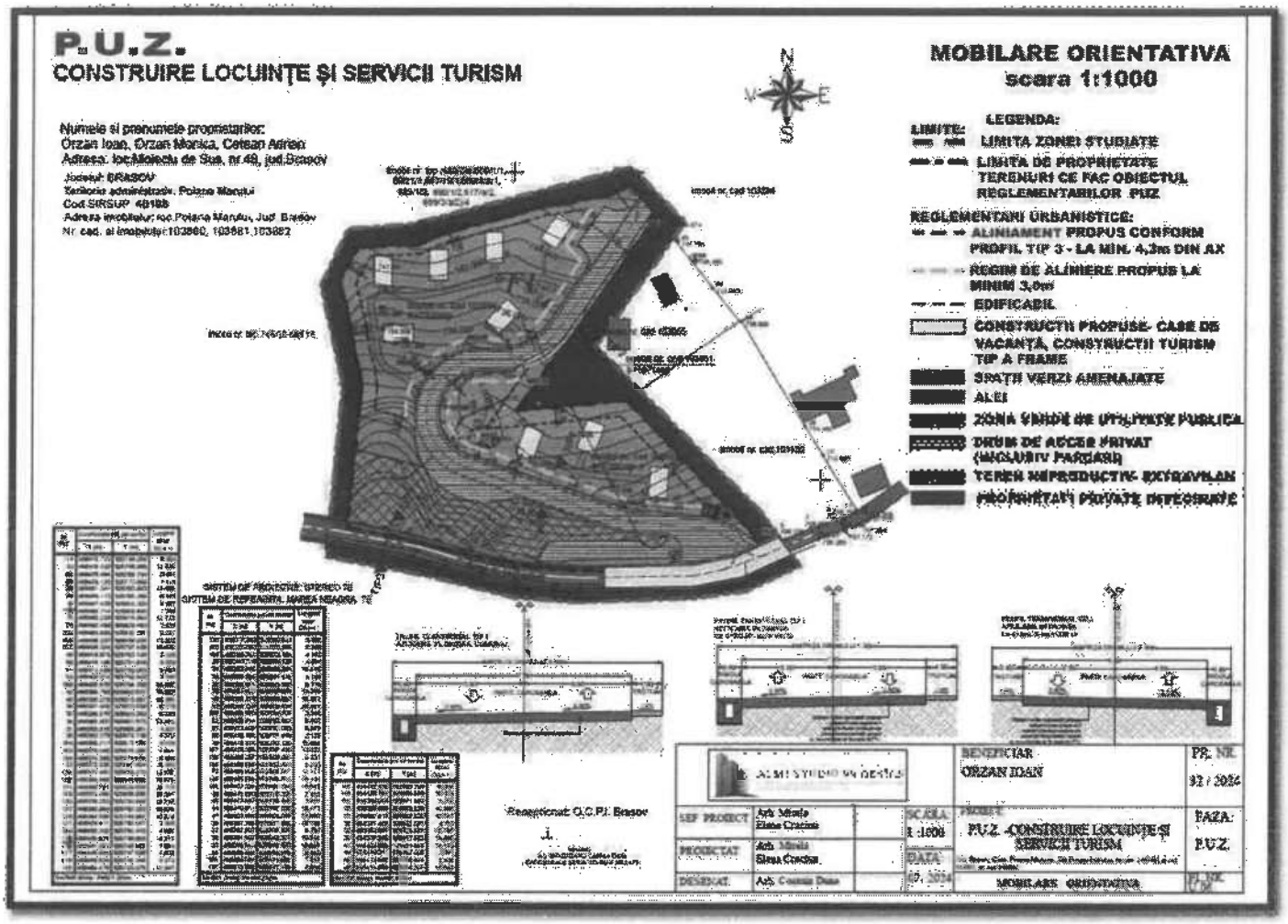
Plan de încadrare în zonă



Legendă: *F1 - foraj

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA LI 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 Mărului FN CF 103880, 103881, 103882, Nr. CAD. 103880, 103881, 103882
Proiectat	Munteanu Scara	Titlul planșei:
Desenat	Munteanu 1:2500	Plan de încadrare în zonă

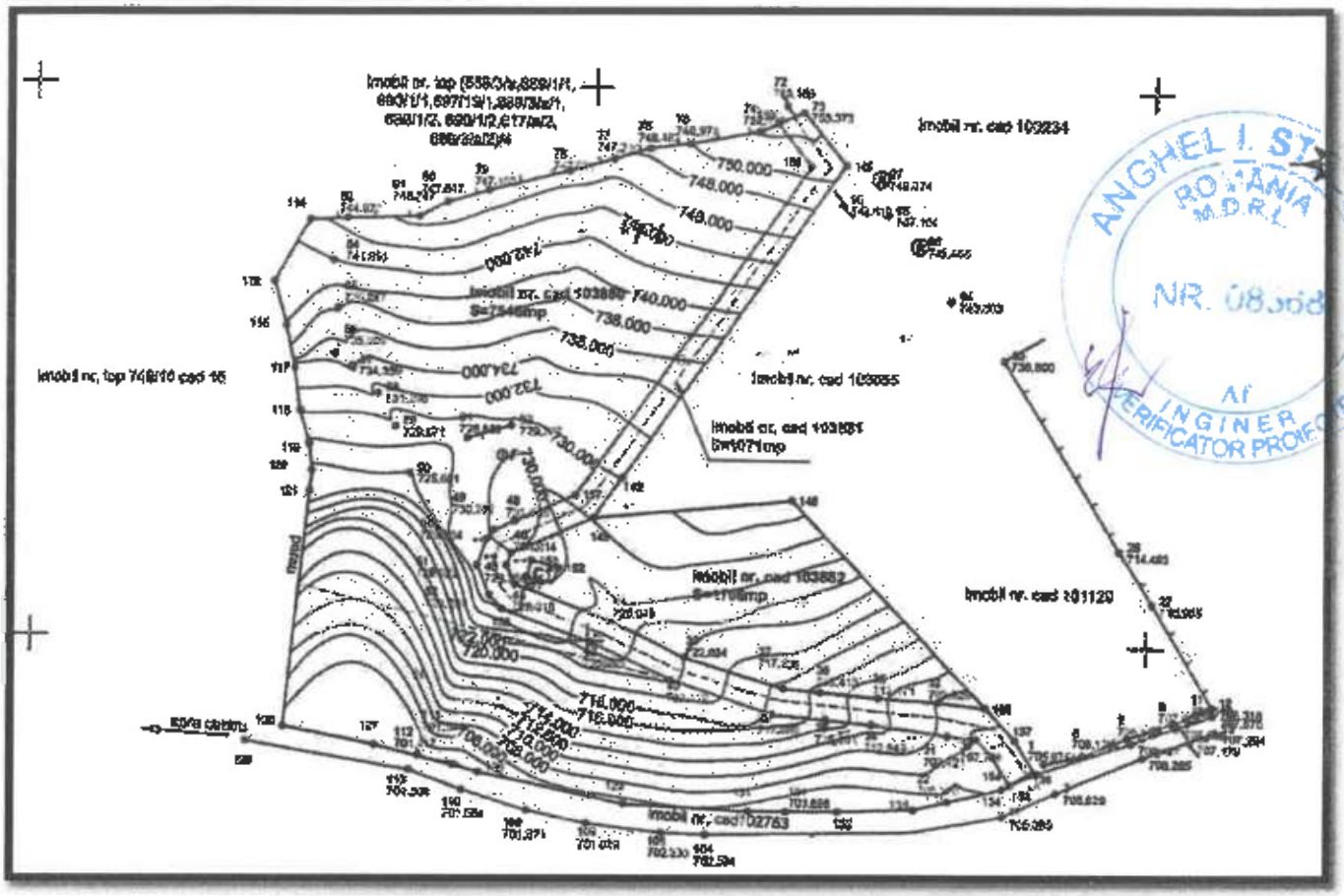
MOBILARE ORIENTATIVĂ



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 planșei:** **MOBILARE ORIENTATIVĂ**
Desenat	**Muntean R.**	

Plan topografic
Sc. 1:1000



ANGHEL I. STEFAN
ROMANIA
M.D.R.L.
NR. 08.368
AF
INGINER
VERIFICATOR PROIECTE

Legendă:*F1- foraj

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

INTREPRINDERE INDIVIDUALA
Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA
BRASOV

Denumirea lucrarii :	ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM
Data executarii:	Decembrie 2024
Intocmit : Inginer Geolog Muntean Georgeta	

FISA SONDAJULUI F1

Scara : 1 / 50

Nr. strat	Denumirea rocii	Semn conv.	Adâncime m	Cota abs m	Grosime m	NH m	Categoriep dmani
	Nivel talpă		0.00		0.00		
1	Sol vegetal		0.10		0.10		Mediu
2	Nisip argilos cu rar pietriș		1.50		1.40		Mediu
3	Argilă nisipoasă plastic consistenta spre moale (roca de bază alterată de apă)		2.80		1.30		Mediu
4	Nisip mediu-grosier cu alternanțe de nisip prăfos slab argilos, cafeniu-		3.50		0.70		Tare
5	Fragmente alterate din roca de bază (Conglomerate cu intercalatii de șisturi argiloase și șisturi sericito cloritoase)		6.00		2.50		Tare

Ing. Geolog MUNTEAN GEORGETA J.I. Râșnov – Str. Romulus Cristoloveanu Nr. 6 Aut. Nr. 79/2004	BENEFICIAR:	Beneficiar: ORZAN IOAN ORZAN MONICA CETEAN ADRIAN
	ADRESA:	Jud.Brasov-Com.Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului nr. FNCF 103880, 103881, 103882, Nr.top. 103880, 103881, 103882
Proiectat MUNTEAN G	Titlul planșei : Fișa forajului	
Desenat MUNTEAN R		

INTREPRINDERE INDIVIDUALA Ing. GEOLOG MUNTEAN GEORGETA RÂȘNOV - BRASOV

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

ALMI STUDIO 99 DESIGN
E-MAIL: RIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: [illegible]

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"

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
Nr. 56 / 18 AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

AMPLASAMENT : Jud. Brașov, com. POIANA MARULUI, T.R, 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 locuinte 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56, 19 AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

- Studiu de oportunitate

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

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. – EVOLUTIA ZONEI si DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

Terenul reglementat in suprafata de 10 323,0mp 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 in 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 şi 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 .

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19 AUG. 2025
ARHITECT ŞEF

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 comunal variază intre 2,8m si 4.9m. **Drumul comunal va fi amenajat si modernizat conform proiect "Creare infrastructura de transport verde in 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 2.80m si 4.90m.

Din drumul comunal se formeaza un drum de acces cu cu lăţimea variabilă, intre 2.20m si 2.80m

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 reglementa 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN [illegible]
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 86 / 19 AUG. 2025
ARHITECT ŞEF

2.7. PROBLEME DE MEDIU

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.

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

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecţia mediului cu condiţia 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 a fost informat şi consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z..

Nu au existat obiecții sau sesizări in toate etapele de consultare cu privire la investiția Elaborarii documentatie urbanism PUZ – Construire locuințe și servicii turism

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 10 323,0mp, introducerea ei in intravilan 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 = -**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19 AUG. 2023

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NECUNOAȘTERE
Nr. 56 15 AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrele naturale şi 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 CIRCULAŢIEI

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- judeţul Braşov" şi va avea în profil transversal de 8,80 m parte carosabilă 2x 3,5m, trotuar de 1,00m şi 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 şi 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 şi detaliata în fazele următoare de proiectare (D.T.A.C.) **astfel incat aleile carosabile din incinta sa suporte incarcari de circulaţie asociate traficului greu** -clasa trafic T2 în conformitate cu prevederile NP 116 2005 (cu actualizările şi completările viitoare) - NORMATIV PRIVIND ALCĂTUIREA STRUCTURILOR RUTIERE RIGIDE SI SUPLE PENTRU STRAZI, urmând ca documentaţia sa fie vizata MLPTL

CONSILIUL JUDEȚEAN GORJ
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19. AUG. 2025
ARHITECT ŞEF

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 FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

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

Se vor prevedea spații verzi și dotări peisagistice de minim 35% din suprafața fiecărei parcele.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **LT** – zona mixtă de locuințe și servicii turistice

3.5.2. Bilanț 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	**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**	**7843.00**	**75.98**
Ccr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERE	**0.00**	**0.00**	**2480.00**	**24.02**
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 3-3.

Aliniamentul va fi la 4,3m din axul drumului comunal (profil TIP 3-3).

REGIMUL de ALINIERE al constructiilor 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**
- **min. 3 m de la aliniament pentru profilul de drum tip 3-3.**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19. AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

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%.

<u>ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR</u> 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).

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
Nr. 56 / 15 AUG 2025
ARHITECT ŞEF

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 realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apă, existentă în zonă, printr-o rețea nouă de conducte, PEHD Dn 90 mm în lungime de cca 300 m.

Evacuarea apelor uzate:

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 in comună .

Alimentare cu energie electrica:

In zonă există rețea de distribuție de Mediu tensiune LEA 20 Kv, care are o zonă de protecție și siguranță de 12,0 m, din axul liniei.

Culoarul de trecere (de funcționare) a liniei electrice aeriene de 24 m, suprafața terestră situată de-a lungul LEA și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistentei liniei, cu elementele naturale, obiecte, construcții, instalații, culoarul de trecere include zona de protecție și zona de siguranță a liniei.

Alimentarea cu energie electrica se va face de la rețeaua existentă in 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 până 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 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.

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 acoperişurile construcţiilor, 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 şi descărcate la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulaţii şi parcare vor fi colectate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de nisip şi hidrocarburi petroliere şi descărcate într-un bazin de retenşie. Apa din acest bazin va fi folosită pentru udarea spaţiilor verzi.

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

Nr. 256 / 19 AUG 2019

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, 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 311,0mp.

3.9. PLAN DE ACTIUNE- CONSECINTE ECONOMICE

Planul de actiuni

Obiective operationale:

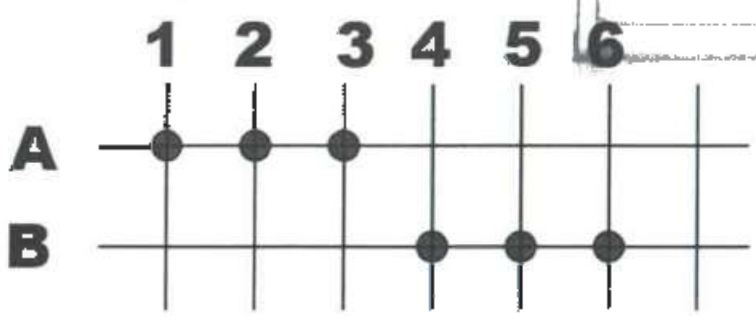
A. Acces facil la unităţi de cazare turistice.

1. **Comasare terenuri**
2. **Avizare si amenajare drum de incintă**
3. **Avizarea si proiectarea locuinţelor şi a construcţiilor pentru turism**

B. Dezvoltarea economică a localităţii.

4. **Extindere retele utilităţi**
5. **Largire drum comunal**
6. **Atragerea turiştilor**

Corespondenta intre obiectivele 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 parcărilor, a drumului privat, 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

ALMI STUDIO 99 DESIGN
E MAIL: RIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741231238

• Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Întocmit,
Arh. MIRELA ELENA CRĂCIUN

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unic
Nr. 56 / 19 AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

ALMI STUDIO 99 DESIGN
E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0731221239

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 .....
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 .....

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19. AUG. 2025
ARHITECT ŞEF

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 noiembrie 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
56, 19. AUG. 2025

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

Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren: locuinte individuale și 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 condiția asigurării compatibilității pentru destinatia constructiei si funcțiunea dominantă a zonei.

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigențelor 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 destinație funcțională zona locuințe individuale și servicii de turism, zonă spații verzi publice, zonă căi de comunicație rutiere, zonă teren neproductiv.

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face pe baza analizei raportului intre construcțiile propuse si structura funcțională 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 LOCUINȚE ȘI 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 înălțime maxim S/D+P+E/M , H max coama =10.00m.

Se propune un numar de maxim 9 locuinte, in vederea inchirierii acestora in scopuri turistice.

Zona SV – ZONA SPAȚII VERZI PUBLICE

POT – nu e cazul; CUT – nu e cazul;

Zona Ccr – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

POT – nu e cazul; CUT – nu e cazul;

LT – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII DE TURISM

Articolul 1. Utilizari admise

- Locuințe individuale cu regim mic de inaltime;
- anexe gospodărești;
- construcții pentru turism, agroturism și servicii turistice;
- campinguri, parcuri de rulote, construcții tip glamping ;
- spatii verzi amenajate pentru joacă si agrement;
- retele tehnico-edilitare și 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 căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
– lucrări de terasament, ziduri de sprijin;

Articolul 2. 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 terenuri vizibil din circulatiile publice;
– statii de betoane;
– autobaze;
– service auto;
– spalatorii chimice;
– spalatorii auto;
– orice construcții în zona de protecție și de siguranță a LEA 20 Kv;
– 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN ... ARHITECT ŞEF
Nr. 56 / 18 AUG. 2025

Articolul 4. Interdictii temporare

– Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera autorizarea constructiilor este condiționată de obtinerea avizului favorabil al administratorului căii de comunicație;
– Pentru terenurile aflate in zona de protecție față de culoarele tehnice autorizarea construcțiilor este condiționată 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;

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19 AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

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 umbrii 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 insorite	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 însoleiere

(D). 1.1. durata de însorire 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19 AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

(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 proiectate, respectiv:
- Alinlamentul propus fata de ax drum comunal se afla la o distanta de min. 4.3m (profil 3-3).

Articolul 3. Amplasarea fata de alinlament

Se vor respecta prospectele si alinierea propusa prin profilele de drum proiectate, respectiv:

- amplasarea cladirilor fata de alinlament propus - conform profil 3-3, se va face cu o retragere de 3.00m.
- amplasarea cladirilor fata de axul drumului privat - conform profil 1-1 se va face cu o retragere de min 6.80m pe partea cu rigola si la min. 7.0m pe partea cu trotuarul.
- amplasarea cladirilor fata de axul drumului privat - conform profil 2-2 se va face cu o retragere de min 6.80m pe partea cu rigola si la min. 7.0m pe partea cu trotuarul.
- 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 încărcări 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
56 18 AUG. 2025

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 reţeaua din zonă;

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56
19 AUG. 2025

- Alimentarea cu apa – Alimentarea cu apa se face prin branșare la rețeaua 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 alinlamentului 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.

- Parcelele care au generat elaborarea P.U.Z.-ului, cu nr. cad. 103880, 103881 și 103882, se propun pentru comasare in vederea dezvoltării ansamblului de locuințe și servicii de turism;
- Din parcela rezultată se va dezmembra terenul necesar pentru modernizarea drumului comunal, conform planului "Regimul Juridic " - U.05
- Conform raportului informării și consultării publicului nr. 512/22.01.2025, se instituie interdicția de lotizare ulterioară aprobării P.U.Z.-ului a lotului rezultat după comasare și dezmembrarea terenului necesar modernizării drumului comunal

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, căramida falsă, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic, etc), în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19 AUG. 2025
ARHITECT ŞEF

folosirea de materiale plastice și 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:

- fațadele se vor finisa cu materiale durabile și 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;
- fațadele pot avea prispe și foișoare 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 și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală;
- se va urmari ca arhitectura acoperisului sa se integreze în specificul local;
- se vor evita înaltimile abuzive; nu sunt admise soluții 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 condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă 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 fațadelor aceleiași clădiri;
- cofretele pentru telefonie si electricitate vor fi încastrate cât mai discret si mai putin vizibil în peretele constructiei sau a împrejmuirii;
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, învelitoarea va fi tip șarpantă
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- se recomanda ca tâmplăria exterioară a ferestrelor se fie finisata în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;
- 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 construcțiilor propuse prin montarea/ dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeți, 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 sau in parcările amenajate;
- 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
14 AUG 2025
56
AVIZAT SPRE

– pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va începe 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 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 strazilor principale; portile vor fi simple si în armonie cu restul împrejmuirii.

CCr - ZONA DESTINATĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ – Suprafață = 2480mp

SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

- reteaua de strazi din intravilan, drumuri private, intersectii la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, retele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, parcaje publice și private;
- semnalizări prin panouri de circulatie sau luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- refugii si treceri de pietoni, zone pietonale, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- piste de biciclete prevazute cu rampe de acces pentru zonele de urcare/coborare;
- se admit căi de comunicație destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicație ale comunei;
- parcaje la suprafață;
- stații de incărcare mașini electrice.

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

Lucrările, construcțiile, amenajările/modernizarile executate în zonele de protecție ale drumurilor publice, se vor realiza doar cu respectarea legislatiei in vigoare si trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluență, siguranță);
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al Poliției rutiere;

VIZATA PE NESCHIMBAT
Nr. 56 / 19. AUG. 2025

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;

– orice construcţii, parcări, instalaţii in zona de protecţie şi de siguranţă a LEA 20 Kv;

– 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.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPre NESCHIMBARE
Nr. 56, 18 AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

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 planseI 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 în spatiile publice sau private 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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19. AUG. 2025
ARHITECT ŞEF

P.U.Z.

CONSTRUIRE LOCUINTE SI SERVICII TURISM

INCADRARE IN P.U.G.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 14 AP. 2024
ARHITECT ȘEF

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 FIECAREI CONDUCTE
- 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 LOCUINTE ȘI SERVICII TURISM	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun	DATA: 01- 2025	Jud. Brașov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Mărului, nr.cad. 103880, nr.cad 103881, nr. cad 103882	
DESENAT	Arh. Cosmin Duna		PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	PL.NR.

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

ALMI STUDIO 99 DESIGN				BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Cracium		SCARA:	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Cracium		DATA: 01- 2025	Jud. Brasov, Com. Poiana Marului, Sat Poiana Marului, nr cad 103880, nr cad 103881, nr. cad. 103882	
DESENAT	Arh. Cosmin Duna			PLAN DE INCADRARE IN ZONA	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 1:500

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
Nr. 56 19. AUG. 2025

Nr. PCT	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungime laturi [Dim]
140	499402.339	525800.754	20.998
146	499425.761	525808.388	30.819
139	499399.024	525811.882	9.000
32	499390.889	525813.679	10.868
33	499380.213	525812.830	10.047
36	499381.407	525802.321	8.797
37	499382.287	525803.391	18.797
38	499387.208	525817.385	14.882
41	499403.666	525804.248	16.115
44	499410.207	525797.038	3.967
45	499412.987	525795.448	2.402
46	499416.890	525796.438	15.843

Sr=706.58mp, P=167.102m

Nr. PCT	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungime laturi [Dim]
108	499377.380	525800.823	0.028
109	499378.386	525878.268	8.219
154	499380.277	525873.158	4.372
22	499383.373	525873.138	4.807
21	499383.813	525883.281	10.818
51	499384.626	525883.372	9.226
52	499386.373	525892.286	9.778
38	499387.403	525893.159	10.388
40	499390.278	525903.547	15.600
42	499395.798	525902.551	18.887
108	499416.575	525784.738	0.348
52	499416.214	525782.422	5.847
51	499413.428	525780.383	3.279
50	499411.198	525781.918	2.128
49	499410.878	525783.121	71.998
157	499408.324	525787.455	73.023
127	499400.207	525793.158	9.911
156	499403.829	525802.191	9.203
157	499406.382	525807.361	12.171
148	499406.398	525811.361	79.181
146	499402.339	525800.754	15.843
45	499412.987	525795.448	2.402
44	499410.207	525797.038	19.173
41	499403.666	525804.248	14.882
39	499397.208	525817.385	14.797
38	499392.287	525803.391	8.797
37	499391.407	525802.321	21.047
33	499380.213	525812.830	27.994
32	499389.889	525813.679	9.000
155	499404.829	525811.882	7.911
137	499402.280	525877.145	7.198

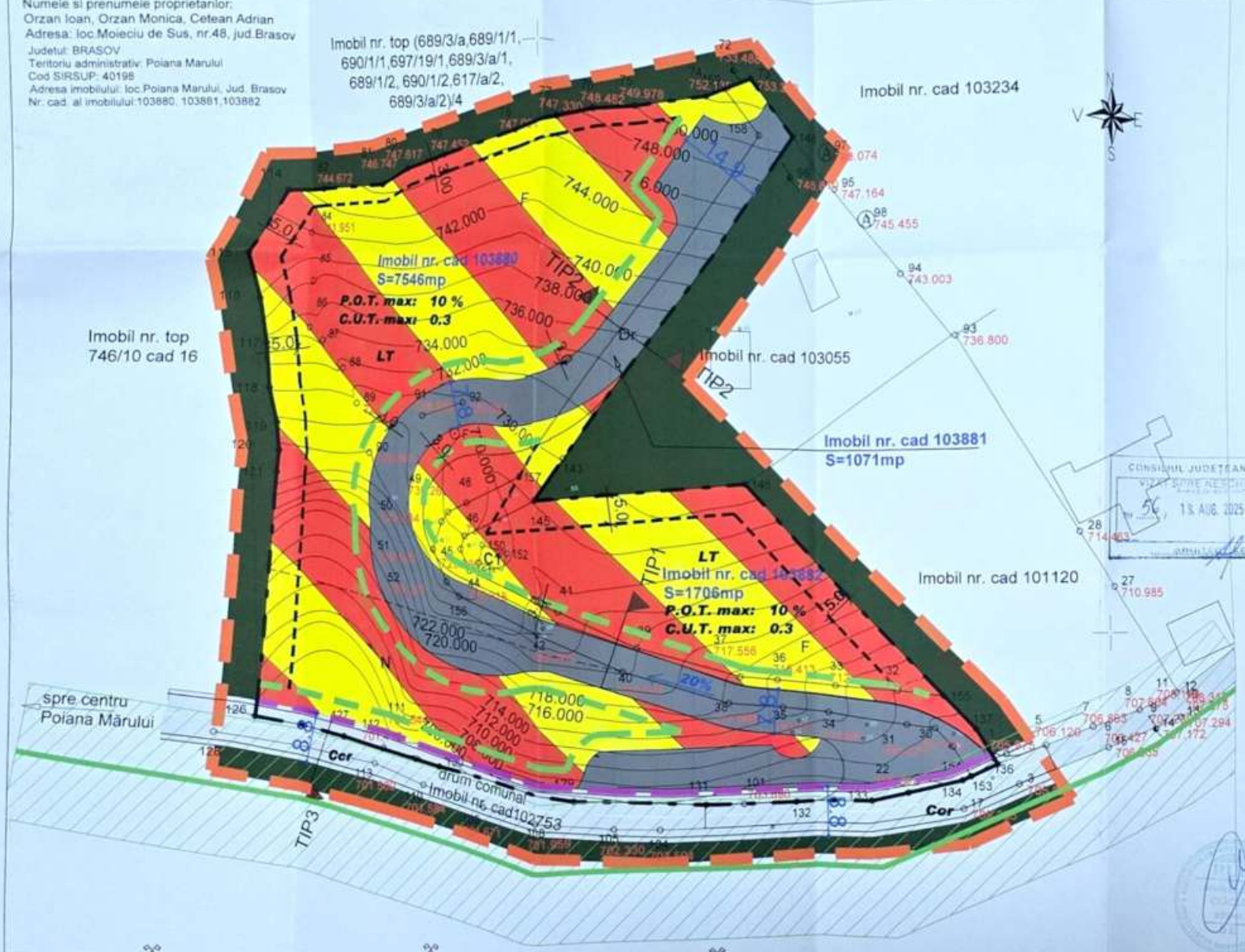
Sr=1071.31mp, P=440.220m

ALMI STUDIO 99 DESIGN			BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA: 1:500	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun	DATA: 01- 2025		
DESENAT	Arh. Cosmin Duna		SITUATIE EXISTENTA	PL. NR. U 02

Scanat cu CamScanner

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



REGLEMENTĂRI URBANISTICE
scara 1:500

LEGENDA:

LIMITE:

- LIMITA ZONEI STUDIATE S = 14564.08mp
- LIMITA DE PROPRIETATE TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ PROPUSE PENTRU COMASARE 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 %
  - C.U.T. max: 0.3
  - S/D+P+E/M
- Ccr -CAI DE COMUNICATIE (drum public)
- Ccr -CAI DE COMUNICATIE RUTIERE (drum privat)
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA LEA 20kV CU ZONA DE PROTECTIE 24m

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA RECONSTRUIT- FANEATA	7105.00	68.83	0.00	0.00
ZONA CONSTRUCTIV- EXTRAVILAN	2655.00	25.72	0.00	0.00
ZONA EXTRAVILAN DRUM	563.00	5.45	0.00	0.00
LT - ZONA MIXTA LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE	0.00	0.00	7843.00	75.98
Ccr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERE	0.00	0.00	2480.00	24.02
TOTAL	10323.00	100.00	10323.00	100.00

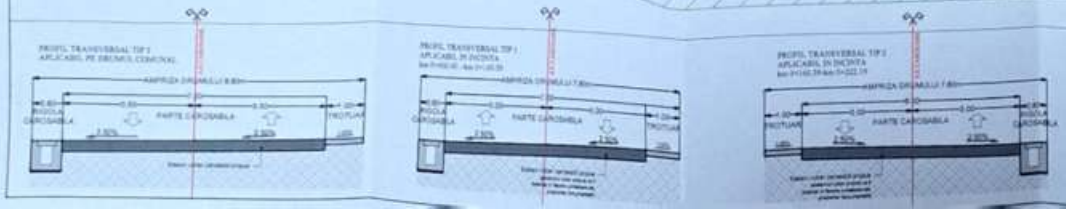
CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZA SPRE NESCHIMBARE
56
13 AUG. 2025

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi [m]
140	498422.335	525802.794	10.969
146	498425.761	525808.599	10.918
155	498380.024	525871.882	8.052
33	498395.866	525863.679	13.869
33	498390.313	525852.930	15.947
38	498391.427	525840.321	8.757
37	498392.727	525831.577	18.784
39	498387.289	525817.360	14.880
40	498403.668	525804.348	15.173
44	498410.211	525787.208	3.601
43	498413.587	525789.448	3.402
42	498416.500	525790.308	15.843

Sp=1706.38mp P=167.103m

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi [m]
136	498377.280	525840.925	5.025
153	498375.280	525876.295	6.314
154	498380.277	525873.158	4.372
34	498383.578	525873.158	4.807
31	498383.613	525869.281	13.818
34	498385.801	525861.573	8.328
35	498386.575	525853.280	6.776
36	498387.402	525853.308	18.965
35	498390.774	525835.339	15.857
42	498395.798	525836.033	6.776
108	498406.575	525784.798	3.348
32	498408.214	525782.422	5.607
31	498413.428	525780.383	6.176
134	498418.198	525781.815	2.128
49	498419.878	525783.121	15.898
137	498426.324	525787.408	73.023
134	498495.268	525806.128	4.851
158	498493.858	525812.761	5.273
73	498490.983	525817.361	12.171
148	498488.268	525829.301	76.191
145	498422.335	525803.794	13.943
46	498419.835	525788.308	2.452
45	498419.387	525785.448	3.601
44	498413.211	525787.208	15.173
41	498420.668	525804.348	14.880
39	498387.289	525817.360	18.785
37	498392.727	525831.577	8.757
38	498391.427	525840.321	63.047
33	498390.313	525852.930	27.966
32	498395.866	525880.679	8.000
118	498389.394	525871.882	7.971
137	498385.282	525877.146	7.008

Sp=1071.51mp P=142.252m

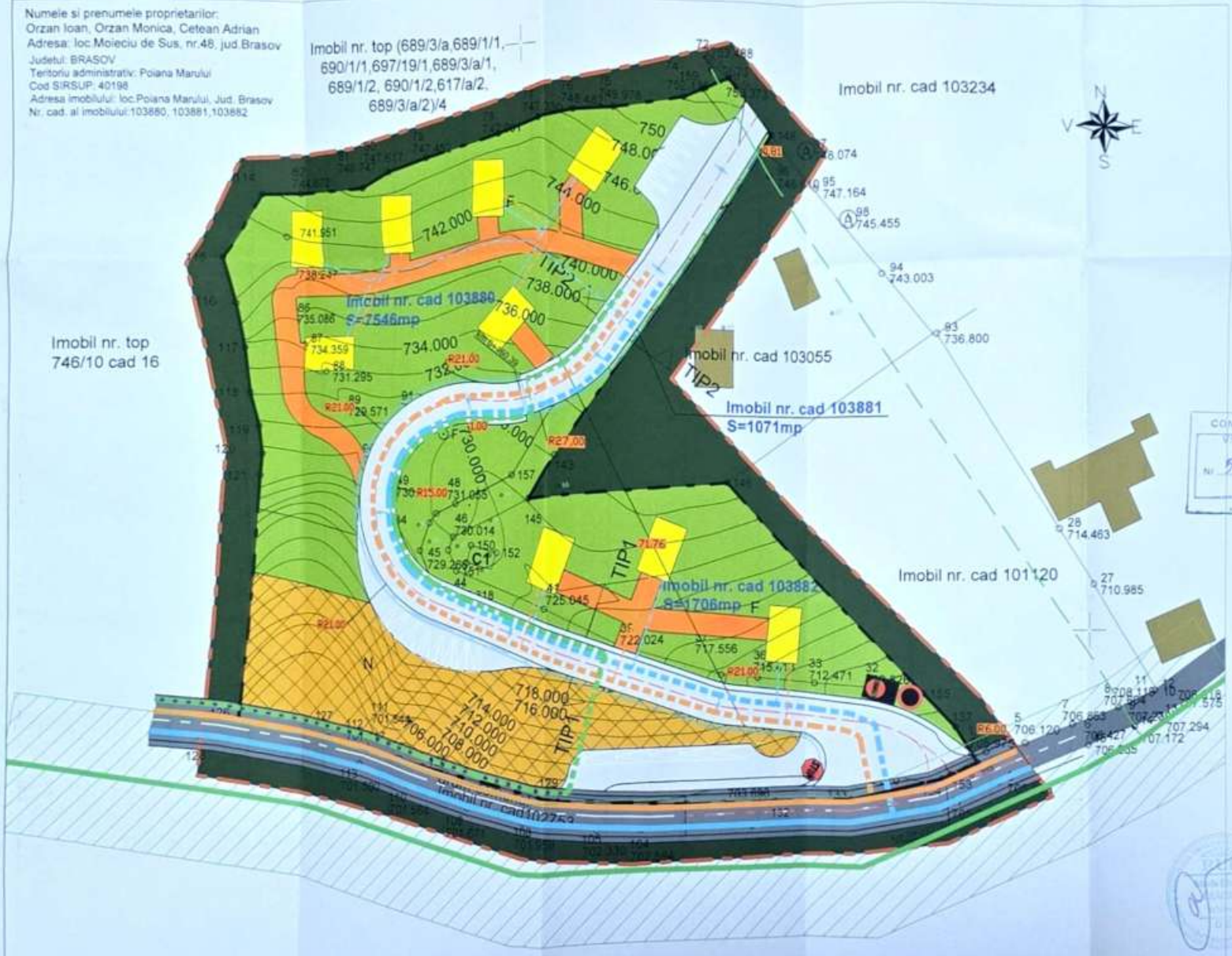


ALMI STUDIO 99 DESIGN	BENEFICIAR: ORZAN IOAN		PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT: Arh. Mirela Elena Craciun	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM	SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT: Arh. Mirela Elena Craciun		DATA: 01-2025	
DESENAT: Arh. Cosmin Dana	REGLEMENTARI URBANISTICE		PL. NR. U.03

Scanat cu CamScanner

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



REGLEMENTĂRI EDILITARE
scara 1:500

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 LEA 20kV zona de protectie 24m
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- BRANSAMENT CANALIZARE PROPUS
- BRANSAMENT APA PROPUS
- BRANSAMENT ENERGIE ELECTRICA PROPUS

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NECESITATE
Nr. 56, 13 AUG. 2025

ALMI STUDIO 99 DESIGN		BENEFICIAR: ORZAN IOAN		PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA: 1 :500	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun	DATA: 01- 2025		
DESENAT	Arh. Cosmin Duta		REGLEMENTĂRI EDILITARE	PL. NR. 04

Scanat cu CamScanner

Scanat cu CamScanner

P.U.Z.
CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

Numele si prenumele proprietarilor:
Orzan Ioan, Orzan Monica, Cetean Adrian
Adresa: loc.Moleciu 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

REGIMUL JURIDIC
scara 1:500

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

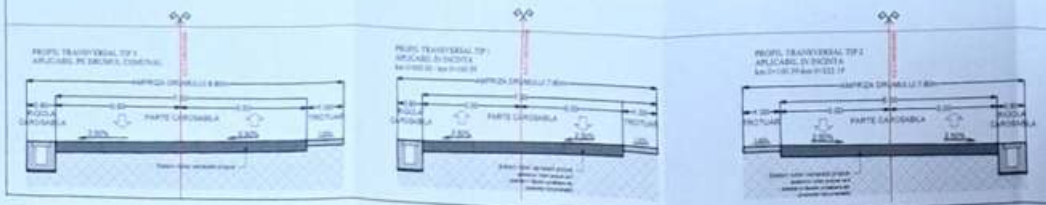
TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

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=311,00 MP PENTRU LARGIREA DRUMULUI COMUNAL

CIRCULATIA TERENURILOR:
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA CARE SE VOR COMASA

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 19 AUG. 2025
ARHITECT ŞEF



ALMI STUDIO 99 DESIGN		BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA: 1:500	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun	DATA: 01- 2025	FAZA: P.U.Z.
DESENAT	Arh. Cosmin Dana		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

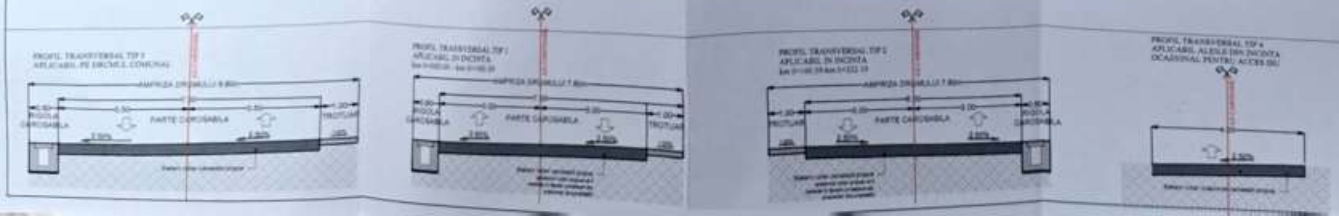
MOBILARE ORIENTATIVA
scara 1:500

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
- DRUM DE ACCES PRIVAT (INCLUSIV PARCARI) -LUNGIME = 222,20ML -PANTA 20% - AMPRIZA DRUM -7,8m
- TEREN NEPRODUCTIV
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- Ccr -CAI DE COMUNICATIE (drum public)
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA LEA 20kV zona de protectie 24m

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 56 / 18 AUG. 2025
ARHITECT ȘEF



ALMI STUDIO 99 DESIGN		BENEFICIAR: ORZAN IOAN	PR. NR. 32 / 2024
SEF PROIECT	Arh. Mirela Elena Craciun	SCARA: 1:500	PROIECT: P.U.Z. -CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM	FAZA: P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Mirela Elena Craciun	DATA: 01-2025		
DESENAT	Arh. Cosmin Duna		MOBILARE ORIENTATIVA	PL. NR. 1.06

Scanat cu CamScanner