ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

Nr. 6997 din 06.10.2025

ANUNȚ

Informarea și Consultarea publică în etapa propunerilor finale care se supune supune procedurii de transparență 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 CASE DE VACANȚĂ„

în Comuna Poiana Mărului județul Brașov

Primăria Comunei Poiana Mărului aduce la cunoștința cetățenilor și a celor interesați faptul că în perioada: 13.10.2025 – 24.11.2025 are loc *Informarea și Consultarea publică în etapa propunerilor finale care se supune procedurii de transparență 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 CASE DE VACANȚĂ în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov având ca:

BENEFICIAR:
GRAPĂ OCTAVIAN
INITIATOR:
GRAPĂ OCTAVIAN
PROIECTANT:
SC URBAN WISE SRL

Pentru observații și informații:

- **Biroul de Urbanism al Primăriei Comunei Poiana Mărului**, str. Principală, nr. 189, comuna Poiana Mărului, județul Brașov, cod poștal 507160

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

DUPLICAT

PROCURĂ SPECIALĂ

==========

Subsemnatul **GRAPĂ OCTAVIAN,** CNP. 1350429085026, domiciliat în Com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 119, jud. Braşov, identificat cu CI seria BV nr. 750263/ 29.04.2011 eliberată de SPCJEP Braşov, ***împuternicesc*** prin prezenta pe **MĂRCUŞ ANDREI,** CNP 1950702430011, domiciliat în Mun. Bucureşti, str. Dorin Pavel, nr. 7, sector 2, identificat cu C.I. seria RK nr. 898735/ 17.03.2022 eliberată de SPCLEP S.P.C.E.P. Sector 2, ca în numele meu şi pentru mine să mă reprezinte la toate organele competente (Notar Public competent, Primărie, Prefectură, Oficiu de Cadastru, Birou de Carte Funciară, Judecătorie, etc.) în vederea întocmirii formalităţilor necesare ***obţinerii unui PUZ, pentru suprafaţa de 7483 mp,*** privind **imobilul** situat în Com. Poiana Mărului, jud. Braşov, înscris în **CF. nr. 103936 POIANA MĂRULUI**, identificat cu **nr. cad. 103936,** la **A1** constituit din ***teren arabil*** în suprafaţă de **7.483 mp,** dobândit prin ieşire din indiviziune cu act de dezmembrare şi partaj voluntar nr. 1472/ 27.10.2022 emis de NP Bălău Ioan Marian, încheierea de rectificare nr. 56/16.11.2022 emisă de NP Bălău Ioan Marian, act de dezmembrare nr. 73/ 25.01.2023 emis de NP Bălău Ioan Marian, încheierea nr. 2157/ 25.01.2023 cf, conform celor de sub **B 2.1;** ----------

Pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat, mandatarul meu va întocmi formalităţile necesare, va face cererile şi declaraţiile ce se impun, va solicita, va depune şi va ridica acte, va putea angaja expert topograf, avocat, după caz, va actualiza datele tehnice de carte funciară, va obţine PUZ-ul, în vederea întăbulării pe numele meu, semnând în numele meu şi pentru mine, oriunde va fi necesar, semnătura sa fiindu-mi opozabilă. ----------

Mandatarul meu este împuternicit să întocmească formalităţile necesare şi orice alte operaţiuni ce ar fi necesare pentru aducerea la îndeplinire integrală a mandatului. ----------

În vederea executării prezentului mandat, mandatarul meu va face orice fel de cereri şi declaraţii necesare, mă va reprezenta cu depline puteri în faţa oricăror persoane fizice sau instituţii implicate în realizarea prezentului mandat (Primăria competentă, direcţia de impozite si taxe locale, ANCPI-OCPI competent, Biroul notarial, etc.), va solicita şi va ridica orice document necesar, va depune toate documentele solicitate, va achita taxele şi impozitele aferente, semnând în numele meu şi pentru mine oriunde trebuinţa o va cere, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă. ----------

Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil si valabil până la data de **31.07.2026.** --

Actul s-a redactat, tehnoredactat la **Biroul Individual Notarial BĂLĂU IOAN MARIAN** cu sediul în Orş. Zărneşti, str. Postăvarului, bl. 9, sc. B, ap. 1, jud. Brasov, într-un exemplar original care ramane în arhiva biroului notarial şi 4 (patru) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, iar trei exemplare au fost eliberate părţii. ----------

autentificarea în continuare

MANDANT

S.S. GRAPĂ OCTAVIAN

Uniunea Naţională a Notarilor Publici din România
BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL
BĂLĂU IOAN MARIAN
Licenţa de funcţionare nr. 186/3850/11.08.2020
Sediul : Or.Zărneşti, str.Postăvarului, bl. 9, sc. B,
Ap. 1, jud.Braşov.
Tel: 0368 801059; Fax: 0368 801059
Email: bnpbalauioan@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1420
Anul **2023** luna **DECEMBRIE** ziua **27**

În faţa mea **BĂLĂU IOAN MARIAN**, Notar Public la sediul biroului s-a prezentat: ---
1. GRAPĂ OCTAVIAN, CNP. 1350429085026, domiciliat în Com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 119, jud. Braşov, identificat cu CI seria BV nr. 750263/ 29.04.2011 eliberată de SPCJEP Braşov, în calitate de **mandant,** care după ce a citit actul, a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris semnând unicul exemplar.----------

În temeiul art. 12 lit.b din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS
S-a perceput onorariul de **42 RON + 7,98 RON – TVA** cu BF nr._06/2023. ----------

NOTAR PUBLIC
S.S. **BĂLĂU IOAN MARIAN**

Red.A.L.I.

Prezentul **duplicat** s-a întocmit în PATRU exemplare de **BĂLĂU IOAN MARIAN**, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.----------

Notar Public
BĂLĂU IOAN MARIAN

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 1338 din 19.02.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 14 Din 19.02.2024

în scopul

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ

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

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

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

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

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

2. REGIMUL ECONOMIC

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

3 . REGIMUL TEHNIC

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

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

i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

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

Funcţiuni admise cu condiţionări şi funcţiuni interzise:

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

- Retelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere 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 viţ şi livezi (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

Proprietatea terenurilor :

La această dată (2024) terenul este :

- proprietatea persoanelor fizice

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

Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

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

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

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

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

Prezentul Certificat de Urbanism **poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~** în scopul declarat **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANŢĂ**
pentru/întrucât*: cererea /solicitarea se încadrează în documentaţia de urbanism PUG aprobată.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţie.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/ de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţilor competentepentru protecţia mediului.

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11 /CE şi prin Directiva Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi 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 şi sa decidă, după caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În 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.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protecţia mediului Stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării obiectivelor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

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

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

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

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

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

a) Certificatul de urbanism;

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

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

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

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

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructură

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

Alte avize/acorduri

☒ **Acord admin. drum branşamente utilităţi - Primăria Poiana Mărului**

Altele (avize amplasament)

☒ **Aviz Drumuri Comunale - Primăria Poiana Mărului**

d2) Avize şi acorduri privind

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

d3) Avizele/acordurile specifice administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ **Dovada titlului asupra imobilului;**
☒ **Gospodărirea Apelor – SGA Braşov**
☒ **A.N.I.F;**
☒ **M.A.D.R. – Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Braşov**
☒ **Ministerul Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului Naţional – Direcţia de cultură Braşov**
☒ **Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.**
☒ **Hotararea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.**
☒ **Aviz Consiliul Judeţean Braşov**

d4) Studii de specialitate

☒ **P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal elaborat, avizat şi aprobat conform legislaţiei în vigoare; conţinutul şi modul de elaborare şi prezentare vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/N/2000;**
☒ **Studiu topografic vizat O.C.P.I.;**
☒ **Studiu geotehnic – verificat la cerinţa A1;**

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

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

Primar,
Alexandru Cătălin Perșoiu

Secretar general,
Daniel Popa

L.S. .. ..

Arhitect,
Nicoleta-Ioana Iubu

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

Primar, Secretar,

....

Întocmit

L.Ș..... .....

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

HOTĂRÂREA

nr.46 din 25.09.2024

privind aprobarea emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE pentru întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificat prin extras de Carte Funciară: CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cadastral 103936

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. 48/06.09.2024 al Primarului Comunei Poiana Mărului, în calitatea sa de inițiator, însoțit de referatul de aprobare nr. 6315/04.09.2024;

b) raportul nr. 6312/04.09.2024 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. 6710/25.09.2024 și cu nr. 6711/25.09.2024;

Luând act de:

a) Certificatul de urbanism nr. 14/19.02.2024 emis de Comuna Poiana Mărului;

b) Extras de carte funciară C.F. nr. 103936 Poiana Mărului aferent terenului pe care se dorește implementarea investiției studiate prin documentația PUZ

c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE pentru obiectivul: „ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ", *la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificat prin extras de Carte Funciară: CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cadastral 103936* întocmită de SC SPECIFIC URBAN S.R.L., pentru beneficiarul GRAPĂ OCTAVIAN;

d) Solicitarea beneficiarului pentru eliberarea Avizului de Oportunitate înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 1822 din 06.03.2024 și sub nr. 5149 din 17.07.2024;

e) Anunț nr. 1822/06.03.2024 și anunț nr. 5149 din 17.07.2024 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică;

f) Anunț privind dezbaterea publică în urma informării și consultării publice cu nr. 1822/15.04.2024;

g) Raport al informării și consultării publicului în etapa Anunț de Intenție și Studiu de Oportunitate cu nr. 5756 din 09.08.2024.

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 CASE DE VACANȚĂ"**, *la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificat prin extras de Carte Funciară: CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cadastral 103936*, întocmită de SC SPECIFIC URBAN S.R.L. pentru beneficiarul GRAPĂ OCTAVIAN, pentru terenul identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103936 în suprafață de 7483 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov.

Art. 2. Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 5756 din 09.08.2024 – în perioadele: 06.03.2024 – 30.03.2024 și 17.07.2024 – 08.08.2024 s-a făcut informarea și consultarea publicului cu dezbatere publică în etapa de informare în data de 29.04.2024. Nu s-au înregistrat obiecții cu privire la investiția pentru care s-a solicitat Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 14/19.02.2024 în scopul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ".

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 GRAPĂ OCTAVIAN, Instituției Prefectului-Județului Brasov, biroului Urbanism, Primarului Comunei Poiana Mărului și se aduce la cunoștință publică prin postarea pe site-ul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe ENESCU

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

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 46 / 25.09.2024			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
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		9
4	Numărul voturilor **„PENTRU"**		9
5	Numărul voturilor **„ÎMPOTRIVĂ"**	Voturile „ABȚINERE" se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ".	0
6	Numărul voturilor **„ABȚINERE"**		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		4
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. 46 / 25.09.2024			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	25.09.2024	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	08.10.2024	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Aducerea la cunoștință publică		
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. 46/25.09.2024

- Ca urmare a cererii depuse de domnul GRAPĂ OCTAVIAN, în calitate de proprietar – identificat în C.F. 103936, înregistrată la Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 1822 din 06.03.2024 și sub nr. 5149 din 17.07.2024, prin care se solicită emiterea avizului de oportunitate pentru **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ"** ***la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103936 Poiana Mărului nr. cad. 103936,*** întocmită de SC SPECIFIC URBAN SRL pentru beneficiarul GRAPĂ OCTAVIAN, pentru terenul identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103936 în suprafață de 7483 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov.
- Având în vedere Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 14/19.02.2024, piesele scrise și desenate anexate cererii în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, se emite/nu se emite următorul:

APROBAT
PRIMAR ALEXANDRU CĂTĂLIN PERȘOIU

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" ***la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103936 Poiana Mrului nr. cad. 103936*** generat de imobilul - teren în suprafață totală din acte de 7483 mp, conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

Avizul de Oprtunitate Favorabil se emite cu respectarea următoarelor condiții:

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

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ este situat în Comuna Poiana Mărului astfel: teren cu nr. cadastral 103936 din C.F. 103936 Poiana Mărului este teren extravilan conform PUG Comuna Poiana Mărului și conform Extras de Carte Funciară.

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

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

2.1 Categoria funcțională existentă:

Conform PUG Poiana Mărului aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 si HCL Poiana Mărului nr 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023, terenul se află în Comuna Poiana Mărului astfel:

- Imobilul teren în suprafață de 7483 mp cu categorie de folosință *arabil*, identificat cu nr. cadastral 103936 din C.F. 103936 Poiana Mărului se află în extravilanul comunei Poiana Mărului. Conform PUG și RLU aprobat: **teren extravilan – fără reglementări de urbanism.**

2.2 Categoria funcțională propusă:

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

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

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

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

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

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

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

Terenul studiat este situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului respectiv teren cu nr. cadastral 103936, conform documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL Poiana Mărului nr 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023, **terenuri în extravilan sunt terenuri fără reglementări de urbanism.**

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

Folosința actuală a terenurilor studiate: **teren cu nr. cad 103936 în suprafață de 7483 mp are categorie de folosință *arabil*.**

SITUAȚIE PROPUSĂ:

Pentru TERENUL STUDIAT în suprafață totală de 7483 mp:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLEMENTĂRI OBLIGATORII:

- dispunerea construcțiilor pe terenuri va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Mărului. Poiana Mărului prezintă atât structură de sat de tip răsfirat cât și structură de sat de tip risipit, ambele fiind specifice zonelor de munte și de dealuri. Terenurile studiate sunt situate într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Mărului în proximitatea zonei de tip răsfirat și într-o zonă în care locuințele de tip risipit au regim de înălțime maxim P+E/M (parter, etaj sau mansardă).

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

- aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică;
- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;
- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negative asupra mediului înconjurător.
- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă
- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Conform RLU modului în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul

zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

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

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

- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății.

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

- se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde - spațiu construit în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei, respectând cerințele Avizului de Protecția Mediului.

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

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

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

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

- **Accese și circulații:**
  - Prin P.U.Z. se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii. Drumul de acces către terenul identificat cu nr. cad 103936, este drum comunal identificat în C.F. nr. 102726 Poiana Mărului cu nr. cadastral 102726.
  - Se vor ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor în funcție de normele și normativele în vigoare și de avizele specifice.
  - Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului. Parcările în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare;
  - Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri conform normativelor în vigoare;
- **Spații verzi**:
  - Acestea se vor realiza conform normelor și normativelor în vigoare și conform Avizului de la Agenția de Protecția Mediului.

5. Capacitățile de transport admise

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

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr. 14/19.02.2024:

Avize necesare pentru PUZ:

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

de vedere al autorității competente pentru Protecția mediului; **alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.**
Studiul topografic va fi vizat O.C.P.I.
Studiul geotehnic va fi vizat la cerința Af.

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe ENESCU

ROMÂNIA JUDEȚUL BRAȘOV COM. POIANA MĂRULUI CONSILIUL LOCAL

Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Daniel Leonte POPA

DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE ŞI PARTAJ VOLUNTAR

Subsemnaţii: **GRAPĂ OCTAVIAN**, CNP. 1350429085026, domiciliat în Com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 119, jud. Braşov, identificat cu CI seria BV nr. 750263/ 29.04.2011 eliberată de SPCJEP Braşov şi **POMANĂ-BLIDARU MONICA**, CNP. 2641216085029, domiciliată în Orş. Zărneşti, str. Zorilor, bl. 8, sc. D, ap. 1, jud. Braşov, identificată cu CI seria BV nr. 865071/ 22.01.2013 eliberată de SPCLEP Zărneşti, în calitate de **coproprietari**, privind imobilul situat în Com. Poiana Mărului, jud. Braşov, (partial intravilan), înscris în **C.F. nr. 103838 POIANA MĂRULUI**, cu **nr. cad. 103838**, identificat la **A1**, constituit din **teren curţi construcţii şi arabil** în suprafaţă totală de **20.939 mp.** (din care teren curţi construcţii intravilan de 317 mp, teren arabil intravilan de 683 mp şi teren arabil extravilan de 19.939 mp) şi **nr. cad. 103838-C1**, identificat la **A1.1**, constituit din **casă de lemn în regim de înălţime P** S. construită la sol: 68 mp, S. construită desfăşurată: 68 mp, şi ***construcţii anexe neînscrise în CF***, dobândit prin moştenire, cu certificat de moştenitor nr. 2229/ 1994, act cf. 14 din 26.01.1995, şi prin atribuire în urma partajului provenit din cumpărare, cu sentinţa civilă nr. 571/ 2008 emisă de Judecătoria Zărneşti, încheierea cf. nr. 2898/ 17.02.2009, închierea nr. 26467/ 17.08.2022 cf, conform celor de sub **B 2.1, 3.1**, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare eliberat de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zărneşti, jud. Braşov, la cererea înregistrată sub nr. 34986/ 27.10.2022, de Notarul Public Bălău Ioan Marian, din cadrul B.I.N. Bălău Ioan Marian, cu sediul în Orş. Zărneşti, str. Postăvarului, bl. 9, sc. B, ap. 1, jud. Braşov, declarăm că am hotărât să **dezmembrăm şi să partajăm** acest imobil după cum urmează: ----------

- **Lotul nr. 1** cu **nr. cad. nou 103858**, constituit din **teren curţi construcţii şi arabil** în suprafaţă de **16.834 mp.** (din care curţi construcţii intravilan de 317 mp, arabil intravilan de 683 mp şi arabil extravilan de 15834 mp), cu **C1 – casă de lemn în regim de înălţime P** S. construită la sol: 68 mp, S. construită desfăşurată: 68 mp, şi ***construcţii anexe neînscrise în CF***, se atribuie în deplină şi exclusivă proprietate copartajantului **GRAPĂ OCTAVIAN, ca *bun propriu***. ----------

- **Lotul nr. 2** cu **nr. cad. nou 103859**, constituit din **teren arabil extravilan** în suprafaţă de **4105 mp.** se atribuie în deplină şi exclusivă proprietate copartajantei **POMANĂ-BLIDARU MONICA, ca bun propriu**. ----------

Dezmembrarea şi partajul se realizează conform documentaţiei cadastrale nr. 29649/ 13.09.2022 întocmita de Ing. Băia Nicolae, care reflectă în mod fidel amplasarea în spaţiu, limitele sale de hotar şi componenţa acestuia, ceea ce recunoaştem prin semnarea sa spre conformitate cu realitatea şi care face parte integrantă din act şi în conformitate cu care se vor efectua toate înscrierile în C.F. ----------

Totodată, subsemnaţii copartajanţi, în calitate de **coproprietari**, am hotărât sistarea stării de indiviziune dintre noi, prin **partajarea** următoarelor **imobile:**----------

- **imobilul** situat în Com. Poiana Mărului, jud. Braşov, înscris în **C.F. nr. 103806 POIANA MĂRULUI**, cu **nr. cad. 103806**, identificat la **A1**, constituit din **teren fâneaţă** de **3690 mp**, dobândit prin moştenire, cu certificat de moştenitor nr. 2229/ 1994, act cf. 14 din 26.01.1995, şi prin atribuire în urma partajului provenit din cumpărare, cu sentinţa civilă nr. 571/ 2008 emisă de Judecătoria Zărneşti, încheierea cf. nr. 2898/ 17.02.2009, închierea nr. 21018/ 01.07.2022 cf, conform celor de sub **B 2.1, 3.1**, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare eliberat de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zărneşti, jud. Braşov, la cererea înregistrată sub nr. 34985/ 27.10.2022, de Notarul Public Bălău Ioan Marian, din cadrul B.I.N. Bălău Ioan Marian, cu sediul în Orş. Zărneşti, str. Postăvarului, bl. 9, sc. B, ap. 1, jud. Braşov; ----------

- **imobilul** situat în Com. Poiana Mărului, jud. Braşov, înscris în **C.F. nr. 103807 POIANA MĂRULUI**, cu **nr. cad. 103807**, identificat la **A1**, constituit din **teren fâneaţă** de **1386 mp**, dobândit prin moştenire, cu certificat de moştenitor nr. 2229/ 1994, act cf. 14 din 26.01.1995, şi prin atribuire în urma partajului provenit din cumpărare, cu sentinţa civilă nr. 571/ 2008 emisă de Judecătoria Zărneşti, încheierea cf. nr. 2898/ 17.02.2009, închierea nr. 21018/ 01.07.2022 cf, conform celor de sub **B 2.1, 3.1**, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare eliberat de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zărneşti, jud. Braşov, la cererea înregistrată sub nr. 34990/ 27.10.2022, de Notarul Public Bălău Ioan Marian, din cadrul B.I.N. Bălău Ioan Marian, cu sediul în Orş. Zărneşti, str. Postăvarului, bl. 9, sc. B, ap. 1, jud. Braşov; ----------

- **imobilul** situat în Com. Poiana Mărului, jud. Braşov, înscris în **C.F. nr. 103839 POIANA MĂRULUI**, cu **nr. cad. 103839**, identificat la **A1**, constituit din **teren fâneaţă şi arabil** în suprafaţă totală de **4635 mp**, din care teren fâneaţă de 2743 mp şi teren arabil de 1892 mp, dobândit prin moştenire, cu certificat de moştenitor nr. 2229/ 1994, act cf. 14 din 26.01.1995, şi prin atribuire în urma partajului provenit din cumpărare, cu sentinţa civilă nr. 571/ 2008 emisă de Judecătoria Zărneşti, încheierea cf. nr. 2898/ 17.02.2009, închierea nr. 26467/ 17.08.2022 cf, conform celor de sub **B 2.1, 3.1**, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare eliberat de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zărneşti, jud. Braşov, la cererea înregistrată sub nr. 34992/ 27.10.2022, de Notarul Public Bălău Ioan Marian, din cadrul B.I.N. Bălău Ioan Marian, cu sediul în Orş. Zărneşti, str. Postăvarului, bl. 9, sc. B, ap. 1, jud. Braşov; ----------

- **imobilul** situat în Com. Poiana Mărului, jud. Braşov, înscris în **C.F. nr. 100217 POIANA MĂRULUI**, cu **nr. top. 2181**, identificat la **A1**, constituit din **teren arabil** în suprafaţă totală de **13.324 mp**, suprafaţa din CF de hârtie este de 13.324,40 mp, dobândit prin moştenire, cu certificat de moştenitor nr. 2229/ 1994, încheierea nr. 14/ 26.01.1995 cf, conform celor de sub **B 1.1**, şi prin atribuire în urma partajului provenit din cumpărare, cu sentinţa civilă nr. 571/ 2008 emisă de Judecătoria Zărneşti, încheierea nr. 2898/ 17.02.2009 cf, conform celor de sub **B 2.1**, conform extrasului de carte funciară pentru autentificare eliberat de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zărneşti, jud. Braşov, la cererea înregistrată sub

nr. 34993/ 27.10.2022, de Notarul Public Bălău Ioan Marian, din cadrul B.I.N. Bălău Ioan Marian, cu sediul în Orș. Zărnești, str. Postăvarului, bl. 9, sc. B, ap. 1, jud. Brașov, **astfel:** -----

1) Imobilul situat în Com. Poiana Mărului, jud. Brașov, înscris în **C.F. nr. 103806 POIANA MĂRULUI**, cu **nr. cad. 103806,** identificat la **A1,** constituit din **teren fâneață** de **3690 mp,** se atribuie în deplină și exclusivă proprietate copartajantului **GRAPĂ OCTAVIAN** ca ***bun propriu,*** astfel că subsemnata **POMANĂ-BLIDARU MONICA,** copartajantă, cedez copartajantului *GRAPĂ OCTAVIAN*, întreaga mea cotă parte ce mi se cuvine, privind imobilul mai sus descris. ----------

2) Imobilul situat în Com. Poiana Mărului, jud. Brașov, înscris în **C.F. nr. 103807 POIANA MĂRULUI**, cu **nr. cad. 103807,** identificat la **A1,** constituit din **teren fâneață** de **1386 mp,** se atribuie în deplină și exclusivă proprietate copartajantei **POMANĂ-BLIDARU MONICA**, ca ***bun propriu,*** astfel că subsemnatul **GRAPĂ OCTAVIAN,** copartajant, cedez copartajantei *POMANĂ-BLIDARU MONICA*, întreaga mea cotă parte ce mi se cuvine, privind imobilul mai sus descris. ----------

3) Imobilul situat în Com. Poiana Mărului, jud. Brașov, înscris în **C.F. nr. 103839 POIANA MĂRULUI**, cu **nr. cad. 103839,** identificat la **A1,** constituit din **teren fâneață și arabil** în suprafață totală de **4635 mp,** din care teren fâneață de 2743 mp și teren arabil de 1892 mp, se atribuie în deplină și exclusivă proprietate copartajantei **POMANĂ-BLIDARU MONICA**, ca ***bun propriu,*** astfel că subsemnatul **GRAPĂ OCTAVIAN,** copartajant, cedez copartajantei *POMANĂ-BLIDARU MONICA*, întreaga mea cotă parte ce mi se cuvine, privind imobilul mai sus descris. ----------

4) Imobilul situat în Com. Poiana Mărului, jud. Brașov, înscris în **C.F. nr. 100217 POIANA MĂRULUI**, cu **nr. top. 2181,** identificat la **A1,** constituit din **teren arabil** în suprafață totală de **13.324 mp,** suprafața din CF de hârtie este de 13.324,40 mp, se atribuie în deplină și exclusivă proprietate copartajantei **POMANĂ-BLIDARU MONICA,** ca ***bun propriu,*** astfel că subsemnatul **GRAPĂ OCTAVIAN,** copartajant, cedez copartajantei *POMANĂ-BLIDARU MONICA*, întreaga mea cotă parte ce mi se cuvine, privind imobilul mai sus descris. ----------

Subsemnații copartajanți, declarăm că partajul mai sus descris reflecta voința noastră și nu mai avem nicio altă pretenție bănească sau de altă natură cu privire la întocmirea prezentului act, suntem de acord cu înscrierea acestui act în cartea funciară și ne asumăm ***obligația de a declara imobilele la organele financiare în termen de 30 de zile, fiecare pentru ce a primit.*** ----------

Declarăm că imobilele nu au fost scoase din circuitul civil ca trecute în proprietate publică, în caz contrar prezentul act se consideră reziliat de plin drept. Declarăm că imobilele nu au fost vândute altor persoane și nu au fost ipotecate. Impozitul a fost achitat conform certificatelor fiscale nr. 7470, 7471/ 27.10.202, emise de Primăria Com. Poiana Mărului, jud. Brașov. ----------

Declarăm că partajul în forma mai sus descrisă se efectuează prin buna învoială, ***fără sultă*** ceea ce recunoaştem prin însăşi semnarea prezentului înscris şi ne garantăm de evicţiune şi ne autorizăm reciproc la înscrierea în evidenţele de publicitate imobiliară potrivit acestui act.

Declarăm că pe viitor nu mai există între noi nici o altă pretenţie băneasca sau de altă natură privind operaţiunea mai sus descrisă. ----------

Actul s-a tehnoredactat, la **Biroul Individual Notarial BĂLĂU IOAN MARIAN,** cu sediul în Orş. Zărneşti, str. Postăvarului, bl. 9, sc. B, ap. 1, jud. Braşov, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi 6(şase) duplicate din care unul va rămâne la arhiva Notarului Public, 1 exemplar se comunică la C.F. pentru întăbulare, iar patru exemplare se eliberează părţilor. ----------

autentificarea în continuare

COPARTAJANŢI,

S.S. **GRAPĂ OCTAVIAN,**

S.S. POMANĂ-BLIDARU MONICA,

Uniunea Naţională a Notarilor Publici din România
BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL
BĂLĂU IOAN MARIAN
Licenţa de funcţionare nr. 186/3850/11.08.2020
Sediul : Or.Zărneşti, str.Postăvarului, bl. 9, sc. B,
Ap. 1, jud.Braşov.
Tel: 0368 801059; Fax: 0368 801059
Email: bnpbalauioan@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1472

Anul **2022** luna **OCTOMBRIE** ziua **27**

În faţa mea **BĂLĂU IOAN MARIAN,** Notar Public la sediul biroului s-au prezentat:-- -------

1. GRAPĂ OCTAVIAN, CNP. 1350429085026, domiciliat în Com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 119, jud. Braşov, identificat cu CI seria BV nr. 750263/ 29.04.2011 eliberată de SPCJEP Braşov şi ----------

2. POMANĂ-BLIDARU MONICA, CNP. 2641216085029, domiciliată în Orş. Zărneşti, str. Zorilor, bl. 8, sc. D, ap. 1, jud. Braşov, identificată cu CI seria BV nr. 865071/ 22.01.2013 eliberată de SPCLEP Zărneşti, în calitate de **Copartajanţi,** care după citirea actului, au declarat că i-au înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea prezentului înscris şi la înscrierea sa în CF, au semnat unicul exemplar, precum şi cele 0 (zero) anexe ale sale. ----------

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

S-a stabilit onorariul de **900 RON + 171 RON** cu BF nr. 08 /27.10.2022. ----------

S-a perceput tarif ANCPI de **120 + 120 + 240 = 480 RON**, chit.nr. internă /2022. ----

NOTAR PUBLIC
S.S. BĂLĂU IOAN MARIAN

Red.A.L.I.

Prezentul **duplicat** s-a întocmit în PATRU exemplare de **BĂLĂU IOAN MARIAN**, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul şi constituie titlu executoriu în condiţiile legii. ----------

Notar Public
BĂLĂU IOAN MARIAN

F A C T U R A

Seria RUR Nr. 1040920

Furnizor : REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
Nr. Reg. Com.: J
C.I.F.: 17244352
Sediul : BUCURESTI
Judetul : SECTOR1
Contul : RO36TREZ70020F335000XXXX
Banca : TREZORERIE MUN.BUCURESTI

Cumparator : **MARCUS ANDREI**

Nr. Reg. Com.:
C.I.F.: 2025430011
Sediul : STR.DORIN PAVEL NR.7
SECTOR2
Judetul : BUCURESTI
Contul :
Banca :

Capital social:5.568.830 lei

Nr. facturii : 1040920
Data(ziua,luna ,anul): 04.09.2025
Nr. aviz insotire a marfii:

Nr. crt.	Denumirea produselor sau a serviciilor	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.) - lei -	Valoare - lei -	% TVA	Valoare T.V.A. - lei -
0	1	2	3	4	5	6	7
1	TARIF EXERCITARE PT.PUZ	LEI	1,00	1213,6700	1213,67		
	URB.SIMION DAN CRISTIAN/BENEF.GRAPA OCTAVIAN/AMPL.SAT/COM.POIANA MARULUI/BV/CF.103936/S=0,74 HA/PUZ 239 EUR						
	MOD DE PLATA Ord.Plt: 1213,67 Document: 1040920/04.09.2025						
	FACTURA RUR REPREZINTA DOVADA PLATII LA RUR.						
	U00255 URB.SIMION C.DAN CRISTIAN						
	Intocmit de: CUCIUREANU SORINA						

Factura circula fara semnatura si stampila conform legii 227/2015 art.219 alin.29	Date privind expeditia Numele delegatului C.N.P. Buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat Mijlocul de transport Expedierea s-a efectuat in prezenta noastra la data de 04.09.2025 ora 15:33:33 Semnaturile	Total din care : accize	**1.213,67**	**0,00**
		Semnatura de primire	Total de plata: (col.5+col.6)	**1.213,67**

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

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

Nr. cerere	**35277**
Ziua	**09**
Luna	**09**
Anul	**2025**

Cod verificare
100194501319

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103936 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	103936	7.483	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2157 / 25/01/2023		
Act Notarial nr. 1472, din 27/10/2022 emis de NP Balau Ioan Marian - act de dezmembrare și partaj voluntar; Act Notarial nr. 56, din 16/11/2022 emis de NP Balau Ioan Marian - incheiere de rectificare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- ca bun propriu, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1	A1
	1) **GRAPĂ OCTAVIAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103858/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 38797 din 25/11/2022; vezi B3	
20414 / 13/06/2024		
Act Notarial nr. 734, din 12/07/2023 emis de NP Bălău Ioan Marian - antecontract de vânzare cumpărare; Act Notarial nr. 1421, din 27/12/2023 emis de NP Bălău Ioan Marian - act adițional;		
B3	se notează antecontractul de vânzare-cumpărare încheiat între Grapă Octavian în calitate de promitent vânzător și Mărcuș Andrei și soția Mărcuș Ana-Maria fostă Pătrașcu în calitate de promitenți cumparatori, cu mențiunea că până la data de 30.07.2027 urmează a se încheia contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

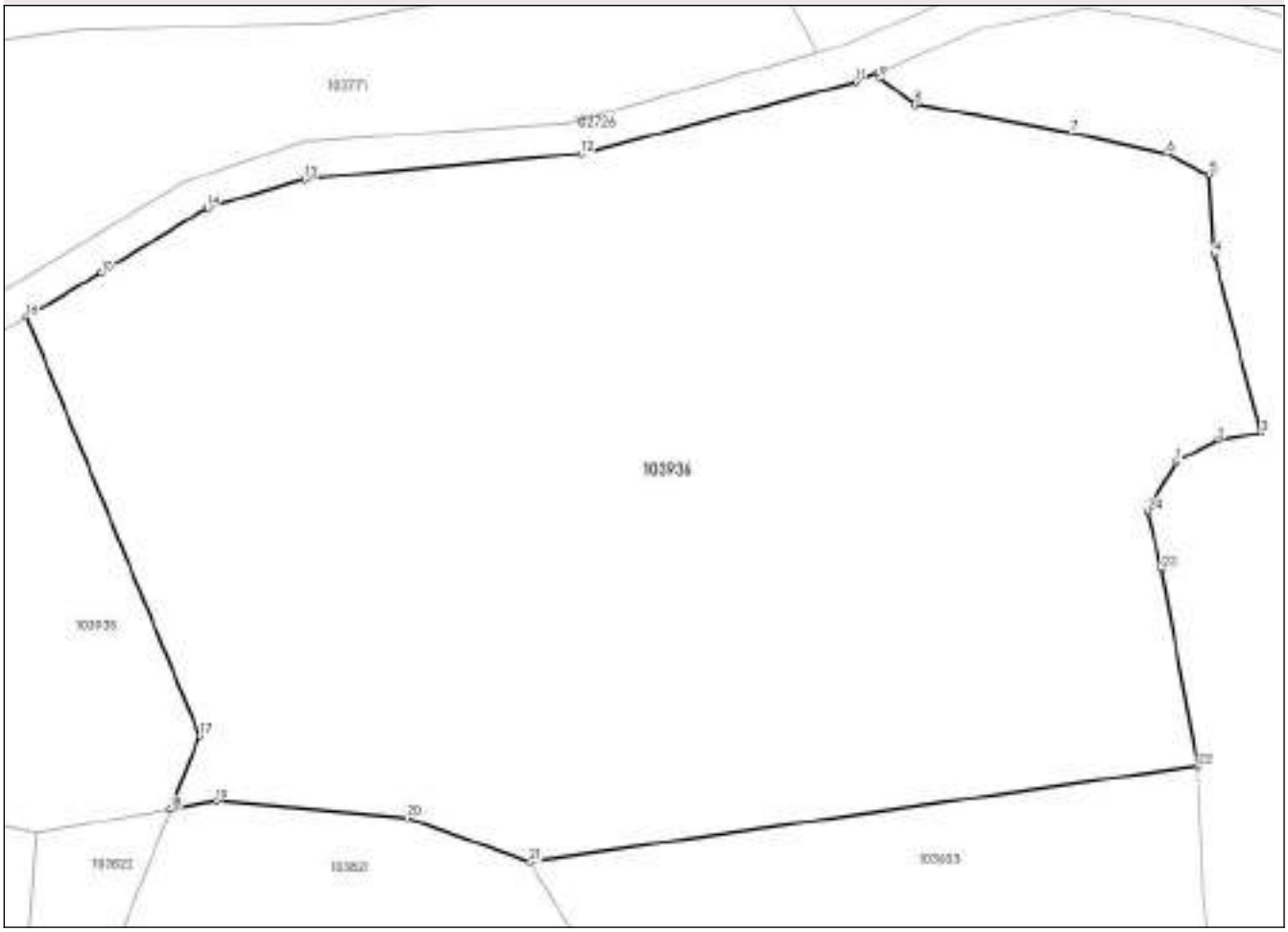
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
103936	7.483	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	7.483	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.709
3	4	18.89
5	6	4.886
7	8	16.307
9	10	0.666
11	12	28.937

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	4.421
4	5	8.014
6	7	9.848
8	9	4.402
10	11	2.419
12	13	28.3

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	10.461
15	16	8.889
17	18	8.095
19	20	19.542
21	22	68.91
23	24	6.03

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	12.576
16	17	46.19
18	19	4.724
20	21	13.269
22	23	20.476
24	1	5.932

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

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

Data și ora generării,
09/09/2025, 10:44

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

Cod verificare
100194501453

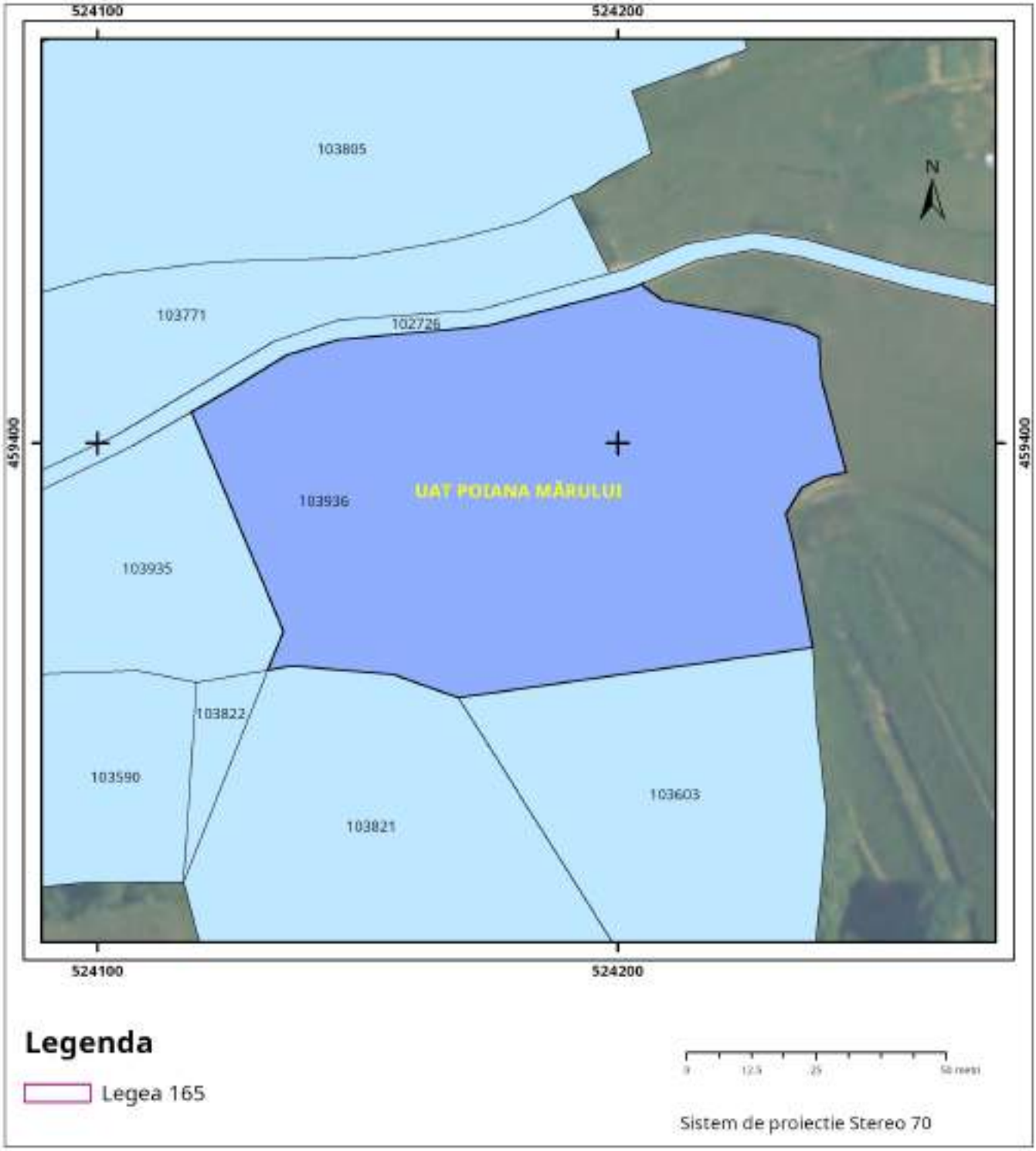
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103936**, UAT Poiana Mărului / BRASOV, -

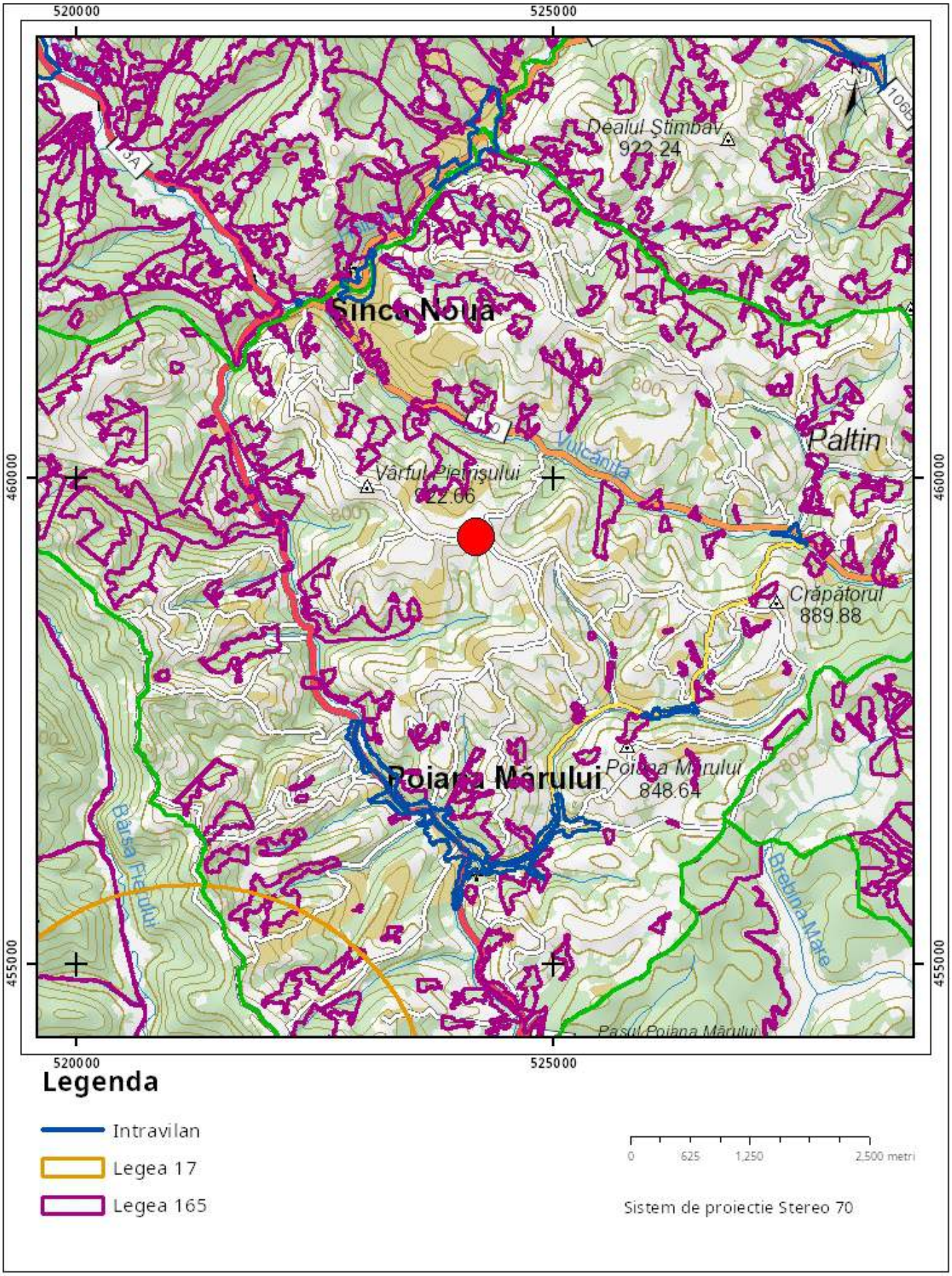
Nr.cerere	35279
Ziua	09
Luna	09
Anul	2025

Teren: 7.483 mp
Teren: Extravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 7483mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-12-2022
Data și ora generării: 09-09-2025 10:46

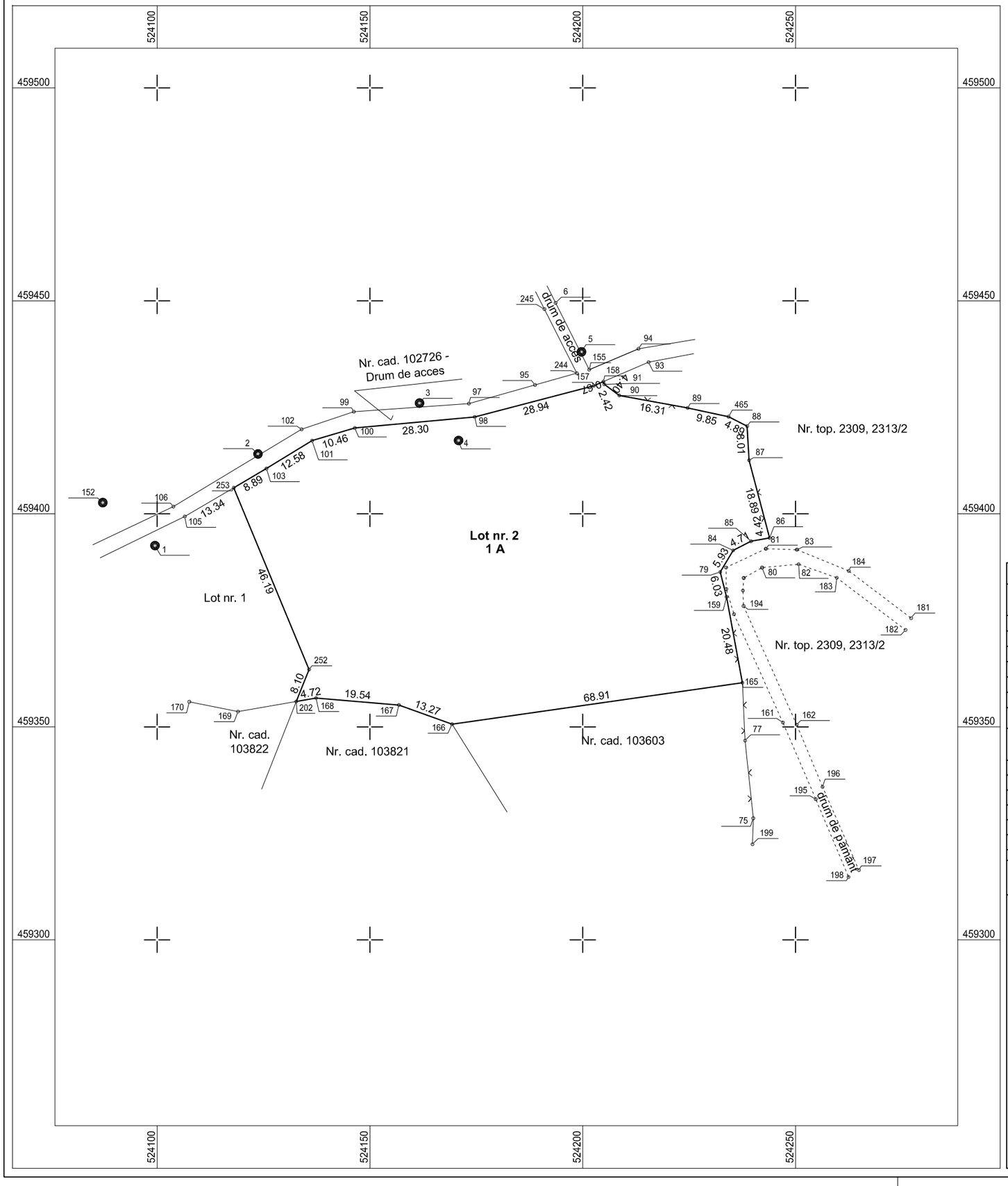
ANEXA NR.1.35

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:1000

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

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



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

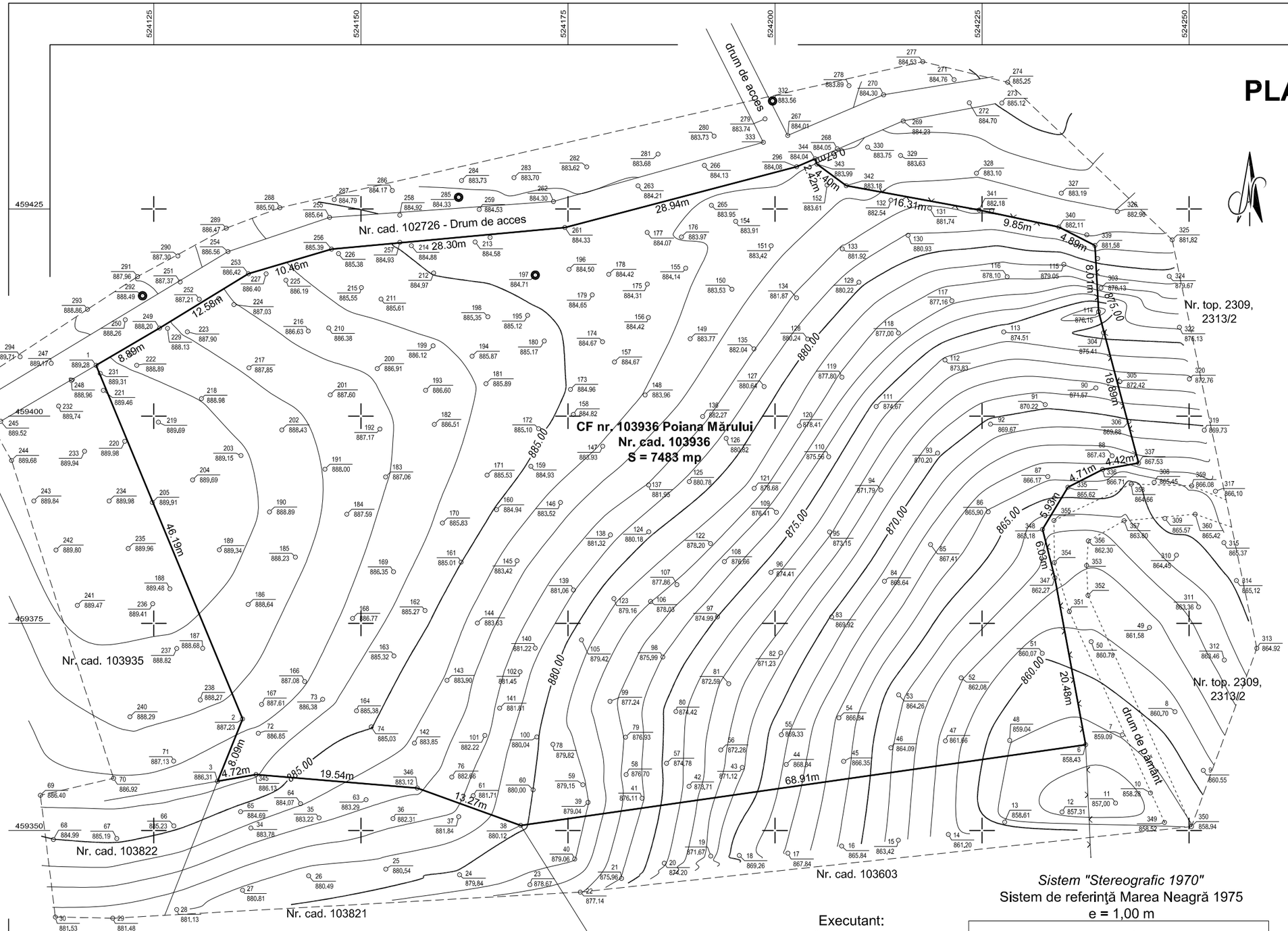
B. Date referitoare la construcţii			
Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
-	-	-	-
Total		-	

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

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

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500



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

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

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

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

Suprafaţa din CF 7483 mp
Suprafaţa din măsurători 7483 mp

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

Legendă

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

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

Semnătura şi ştampila
Data: 02.10.2024

Recepţionat,
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAŞOV
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție
Nr. 4153 / 2024

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 4153 / 2024

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

1. Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN
2. Executant: Baia Nicolae
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Ridicare topografica
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
6578	06.03.2023	act administrativ	BCPI Zarnesti
Documentatie	02.10.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Baia Nicolae
Plan	02.10.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Baia Nicolae
14	19.02.2024	act administrativ	Primaria Comunei Poiana
Inventar de	02.10.2024	inscris sub semnatura privata	PFA Baia Nicolae

Așa cum sunt atașate la cerere.

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

* Ridicare topografică în scopul:
  „ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" – Imobilul nr. cadastral 103936 Poiana Mărului conform Certificatului de urbanism nr. 14 din 19.02.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului Planul topografic întocmit la scara 1:500 conține reprezentarea reliefului prin puncte cotate și curbe de nivel și detaliile topografice existente în teren reprezentate prin semne convenționale.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
103936	Avertizare	Receptia 6043199: Imobilul TR-3692-1 se suprapune cu terenul 103936 din stratul permanent!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Rodica Bodriug

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ BĂIA NICOLAE

Sediu profesional: Oraş Rupea, strada 1 Decembrie 1918 nr. 4, judeţul Brasov
CUI: 33029151; *ORC*: F8/469/07.04.2014
E-mail: nicolaebaia@yahoo.com
Persoană contact: Ing. Băia Nicolae Tel 0741 306 157

DOCUMENTAŢIE TEHNICĂ

RIDICARE TOPOGRAFICĂ

pentru imobilul identificat prin **nr. cad. 103936**

Localitatea: **Poiana Mărului**

Beneficiar: **GRAPĂ OCTAVIAN** domiciliat în Sat Poiana Mărului, Comuna Poiana Mărului, nr. 119, judeţul Braşov.

– SEPTEMBRIE 2023 –

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

Nr. cerere	**6578**
Ziua	**06**
Luna	**03**
Anul	**2023**

Cod verificare
100128849600

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103936 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	103936	7.483	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2157 / 25/01/2023		
Act Notarial nr. 1472, din 27/10/2022 emis de NP Balau Ioan Marian - act de dezmembrare și partaj voluntar; Act Notarial nr. 56, din 16/11/2022 emis de NP Balau Ioan Marian - incheiere de rectificare;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- ca bun propriu, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1	A1
	1) **GRAPĂ OCTAVIAN**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103858/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 38797 din 25/11/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

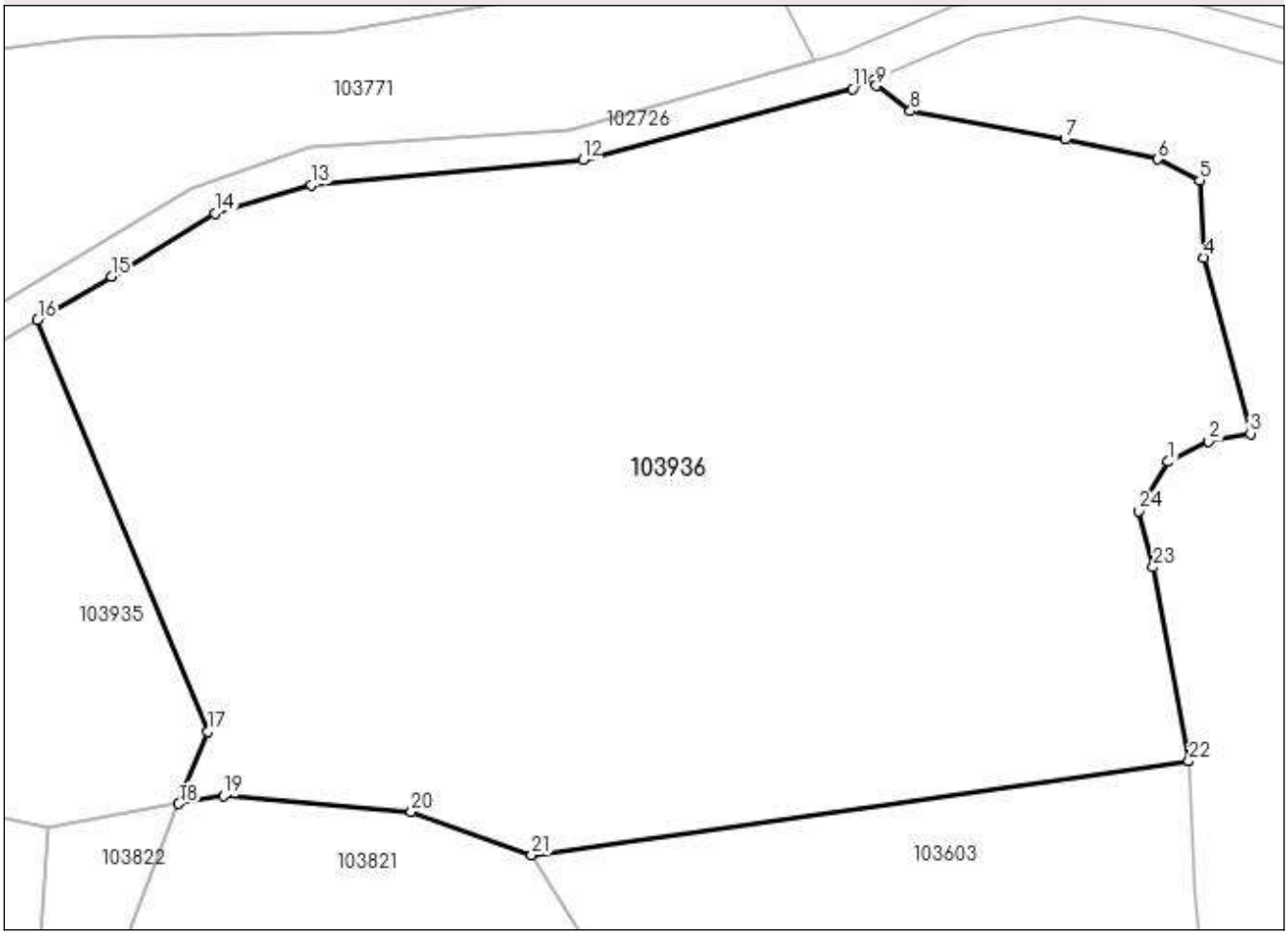
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
103936	7.483	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	7.483	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	4.709	2	3	4.421
3	4	18.89	4	5	8.014
5	6	4.886	6	7	9.848
7	8	16.307	8	9	4.402
9	10	0.666	10	11	2.419
11	12	28.937	12	13	28.3

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	10.461	14	15	12.576
15	16	8.889	16	17	46.19
17	18	8.095	18	19	4.724
19	20	19.542	20	21	13.269
21	22	68.91	22	23	20.476
23	24	6.03	24	1	5.932

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.4374117/06-03-2023 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării, 07-03-2023	Asistent Registrator, ANA BANUCU	Referent,
Data eliberării, __/___/____	_____ *(parafa şi semnătura)*	_____ *(parafa şi semnătura)*

INVENTAR DE COORDONATE

Judeţul Braşov
Denumirea U.A.T. Poiana Mărului
Cod S.I.R.U.T.A. 41621

Coordonate puncte radiate

Nr. Pct.	*X [m]*	*Y [m]*	*Z [m]*
1	459406.129	524118.021	889.28
2	459363.462	524135.714	887.23
3	459355.955	524132.686	886.31
6	459360.360	524237.516	858.43
7	459361.548	524241.945	859.09
8	459364.337	524248.297	860.70
9	459357.261	524251.719	860.55
10	459354.530	524245.346	858.28
11	459353.313	524241.122	857.00
12	459352.239	524234.662	857.31
13	459351.017	524227.729	858.61
14	459349.533	524220.931	861.20
15	459348.839	524214.895	863.42
16	459348.142	524208.049	865.84
17	459347.272	524201.559	867.84
18	459346.999	524195.692	869.26
19	459346.920	524192.248	871.67
20	459346.063	524186.630	874.20
21	459344.222	524181.471	875.96
22	459342.575	524176.495	877.14
23	459343.468	524170.405	878.67
24	459344.667	524161.913	879.84
25	459345.349	524153.004	880.54
26	459344.535	524143.694	880.49
27	459342.808	524135.713	880.81
28	459340.469	524127.762	881.13
29	459339.426	524120.036	881.48
30	459339.568	524113.106	881.53
34	459350.307	524136.718	883.78
35	459351.523	524144.950	883.22
36	459351.445	524153.875	882.31
37	459351.671	524161.810	881.84
38	459350.624	524169.297	880.12
39	459353.402	524177.429	879.04
40	459346.559	524175.808	879.06
41	459353.898	524183.951	876.11
42	459355.332	524189.628	873.71
43	459357.611	524196.051	871.12
44	459357.972	524201.362	868.84
45	459358.348	524208.288	866.35
46	459359.985	524213.990	864.09
47	459360.816	524220.577	861.66
48	459360.874	524228.336	859.04
49	459374.501	524245.223	861.58
50	459372.789	524238.180	860.78
51	459371.378	524232.272	860.07
52	459368.427	524222.479	862.08
53	459366.375	524214.937	864.26

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]
54	459363.598	524207.719	866.84
55	459361.552	524200.763	869.33
56	459359.726	524193.456	872.28
57	459358.114	524186.908	874.78
58	459356.752	524182.025	876.70
59	459355.531	524176.796	879.15
60	459354.917	524170.793	880.00
61	459354.200	524163.552	881.71
63	459353.721	524150.627	883.29
64	459353.234	524142.718	884.07
65	459352.276	524135.472	884.69
66	459350.562	524127.417	885.23
67	459349.033	524120.525	885.19
68	459348.915	524112.872	884.99
69	459354.252	524111.303	886.40
70	459356.306	524120.137	886.92
71	459358.380	524127.395	887.13
72	459361.734	524137.608	886.85
73	459365.835	524145.381	886.38
74	459362.513	524151.251	885.03
76	459356.453	524160.981	882.66
78	459360.403	524173.183	879.82
79	459361.260	524181.946	876.93
80	459364.364	524188.037	874.42
81	459367.715	524194.415	872.59
82	459371.451	524200.696	871.23
83	459375.770	524206.844	869.92
84	459380.084	524213.218	868.64
85	459384.512	524218.782	867.41
86	459388.454	524225.750	865.90
87	459392.707	524232.940	866.17
88	459395.202	524240.709	867.43
90	459403.404	524238.748	871.57
91	459401.389	524232.631	870.22
92	459399.031	524226.022	869.67
93	459395.541	524219.642	870.20
94	459391.086	524212.785	871.79
95	459386.025	524206.595	873.15
96	459381.146	524199.507	874.41
97	459375.777	524193.054	874.99
98	459370.937	524186.461	875.99
99	459365.592	524180.081	877.24
100	459361.292	524171.246	880.04
101	459361.485	524164.966	882.22
102	459369.169	524169.221	881.45
105	459373.008	524176.635	879.42
106	459377.638	524184.975	878.03
107	459379.664	524188.161	877.86
108	459382.444	524193.889	876.66
109	459388.393	524200.172	876.41
110	459395.100	524206.481	875.56
111	459401.159	524212.218	874.67
112	459406.775	524220.526	873.83
113	459410.163	524227.618	874.51
114	459412.598	524239.073	876.15
115	459418.312	524234.881	879.05
116	459416.815	524228.043	878.10
117	459413.917	524221.357	877.16

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]
118	459410.024	524214.907	877.00
119	459404.694	524208.085	877.80
120	459398.832	524202.940	878.41
121	459391.288	524197.486	878.68
122	459384.632	524192.217	878.20
123	459377.983	524180.558	879.16
124	459386.053	524184.768	880.18
125	459392.105	524189.662	880.78
126	459397.322	524194.115	880.82
127	459403.565	524198.699	880.64
128	459409.297	524203.954	880.24
129	459416.157	524210.136	880.22
130	459421.815	524216.070	880.93
131	459425.102	524218.687	881.74
132	459426.048	524213.996	882.54
133	459420.175	524208.126	881.92
134	459414.272	524202.609	881.87
135	459408.112	524197.469	882.04
136	459399.955	524191.266	882.27
137	459391.685	524184.753	881.95
138	459385.673	524180.128	881.32
139	459379.031	524175.669	881.06
140	459372.018	524171.045	881.22
141	459364.763	524166.752	881.81
142	459360.549	524156.469	883.85
143	459368.121	524160.391	883.90
144	459375.045	524164.069	883.63
145	459382.556	524168.856	883.42
146	459389.584	524174.096	883.52
147	459396.368	524179.198	883.93
148	459402.551	524184.320	883.96
149	459409.332	524189.763	883.77
150	459415.307	524194.798	883.53
151	459420.562	524199.534	883.42
152	459427.881	524206.282	883.61
154	459423.506	524195.256	883.91
155	459417.854	524189.225	884.14
156	459411.906	524184.716	884.42
157	459406.531	524180.621	884.67
158	459400.211	524175.653	884.82
159	459393.951	524170.516	884.93
160	459388.714	524166.379	884.94
161	459382.382	524162.101	885.01
162	459376.539	524157.749	885.27
163	459371.067	524153.988	885.32
164	459364.444	524149.474	885.38
166	459367.981	524143.207	887.08
167	459365.225	524138.014	887.61
168	459375.595	524148.990	886.77
169	459381.220	524153.941	886.35
170	459387.102	524159.846	885.83
171	459392.881	524165.235	885.53
172	459398.485	524171.459	885.10
173	459403.226	524175.300	884.96
174	459408.971	524179.183	884.67
175	459415.937	524184.582	884.31
176	459421.615	524188.707	883.97
177	459422.169	524184.566	884.07

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]
178	459417.111	524179.930	884.42
179	459414.635	524177.933	884.65
180	459409.067	524172.143	885.17
181	459403.908	524165.101	885.89
182	459398.998	524158.869	886.51
183	459392.664	524152.984	887.06
184	459388.165	524148.299	887.59
185	459382.988	524142.092	888.23
186	459377.284	524136.392	888.64
187	459371.987	524130.892	888.68
188	459379.163	524126.936	889.48
189	459383.871	524132.911	889.34
190	459388.436	524138.965	888.89
191	459393.594	524145.660	888.00
192	459398.444	524152.302	887.17
193	459403.116	524157.814	886.60
194	459407.229	524163.432	885.87
195	459412.169	524170.129	885.12
196	459417.716	524175.138	884.50
197	459417.011	524171.062	884.71
198	459411.991	524165.335	885.35
199	459408.490	524158.720	886.12
200	459405.729	524151.973	886.91
201	459402.566	524146.296	887.60
202	459398.335	524140.453	888.43
203	459395.244	524135.519	889.15
204	459392.305	524129.682	889.69
205	459389.590	524124.815	889.91
210	459410.629	524146.116	886.38
211	459414.122	524152.435	885.61
212	459417.264	524158.786	884.97
213	459421.020	524163.792	884.58
214	459420.567	524156.096	884.88
215	459415.508	524150.060	885.55
216	459410.267	524143.649	886.63
217	459405.830	524136.483	887.85
218	459402.109	524130.746	888.98
219	459399.275	524125.548	889.69
220	459396.963	524121.488	889.98
221	459403.113	524118.903	889.46
222	459406.138	524122.932	888.89
223	459410.176	524129.044	887.90
224	459413.453	524134.662	887.03
225	459416.400	524140.951	886.19
226	459419.612	524147.298	885.38
227	459417.175	524138.564	886.40
228	459414.193	524132.845	887.19
229	459410.590	524126.653	888.13
230	459407.527	524122.257	888.71
231	459405.165	524118.523	889.31
232	459401.212	524113.498	889.74
233	459395.760	524116.630	889.94
234	459389.765	524119.602	889.98
235	459384.028	524121.900	889.96
236	459377.363	524124.859	889.41
237	459371.968	524127.769	888.82
238	459365.755	524130.609	888.27
240	459363.726	524122.116	888.29

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]
241	459377.172	524115.763	889.47
242	459383.847	524113.185	889.80
243	459389.763	524110.510	889.84
244	459394.653	524107.816	889.68
245	459399.380	524106.511	889.52
246	459401.699	524103.836	889.56
247	459406.380	524112.604	889.17
248	459404.301	524115.044	888.96
249	459410.626	524125.689	888.20
250	459411.626	524121.550	888.26
251	459416.185	524128.175	887.37
252	459414.100	524130.486	887.21
253	459417.185	524136.419	886.42
254	459419.853	524133.957	886.56
255	459423.983	524146.219	885.64
256	459420.153	524146.450	885.39
257	459420.974	524154.701	884.93
258	459424.258	524154.696	884.92
259	459424.939	524164.290	884.53
260	459421.558	524165.602	884.53
261	459422.758	524174.630	884.33
262	459425.894	524173.251	884.30
263	459427.788	524183.465	884.21
265	459425.441	524192.319	883.95
266	459430.255	524191.477	884.13
267	459433.861	524201.540	884.01
268	459432.250	524207.521	884.05
269	459435.610	524215.486	884.23
270	459438.767	524213.114	884.30
271	459440.594	524221.630	884.76
272	459437.809	524223.465	884.70
273	459437.781	524227.397	885.12
274	459440.277	524228.104	885.25
277	459442.763	524217.849	884.53
278	459439.873	524208.937	883.89
279	459435.864	524198.804	883.74
280	459433.774	524192.647	883.73
281	459431.622	524185.878	883.68
282	459430.071	524177.269	883.62
283	459428.774	524168.481	883.70
284	459428.428	524162.152	883.73
285	459426.403	524161.801	884.33
286	459427.223	524153.787	884.17
287	459426.127	524146.783	884.79
288	459425.146	524140.216	885.50
289	459422.673	524133.740	886.47
290	459419.327	524127.904	887.30
291	459416.835	524123.037	887.96
292	459414.521	524123.635	888.49
293	459412.883	524116.990	888.86
294	459407.159	524108.850	889.71
295	459404.273	524103.897	889.78
296	459430.093	524202.622	884.08
299	459424.794	524226.161	882.13
301	459421.873	524237.647	882.06
302	459419.018	524238.965	880.43
303	459415.459	524239.367	878.13
304	459410.066	524239.678	875.41

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Z [m]
305	459404.163	524241.635	872.42
306	459399.359	524242.727	869.88
308	459392.009	524245.783	865.45
309	459387.661	524247.083	865.57
310	459383.227	524248.480	864.45
311	459376.974	524251.140	863.36
312	459370.571	524254.250	863.46
313	459371.987	524258.180	864.92
314	459380.159	524255.720	865.12
315	459384.736	524254.204	865.37
317	459390.942	524253.183	866.10
319	459398.309	524251.835	869.73
320	459404.478	524250.032	872.76
322	459410.726	524248.840	876.13
324	459416.862	524247.603	879.67
325	459421.269	524247.960	881.82
326	459424.684	524241.333	882.96
327	459426.897	524234.565	883.19
328	459429.318	524224.325	883.10
329	459431.445	524215.158	883.63
330	459432.456	524211.182	883.75
332	459438.027	524199.710	883.56
333	459433.032	524198.597	–
335	459391.422	524235.365	865.62
336	459393.568	524239.557	866.71
337	459394.338	524243.910	867.53
339	459420.600	524238.636	881.58
340	459422.814	524234.280	882.11
341	459424.869	524224.649	882.18
342	459427.801	524208.608	883.18
343	459430.418	524205.068	883.99
344	459431.046	524204.845	884.04
345	459356.762	524137.340	886.13
346	459355.119	524156.813	883.12
347	459380.495	524233.797	862.27
348	459386.338	524232.308	863.18
349	459350.987	524247.032	858.52
350	459350.481	524250.291	858.94
351	459376.430	524235.543	–
352	459378.368	524237.788	–
353	459381.980	524237.628	–
354	459382.341	524233.732	–
355	459387.400	524233.687	–
356	459384.950	524237.837	862.30
357	459387.377	524242.144	863.80
358	459391.806	524243.014	864.66
359	459391.585	524250.320	866.08
360	459388.163	524250.735	865.42

Persoana fizică autorizată
BĂIA Nicolae
Semnătura şi ştampila
Seria RO-BV-F nr. 0182, categoria B

CALCULUL SUPRAFEŢELOR

CF. nr. 103936 Poiana Mărului
Nr. cad. 103936
Identic cu limita PUZ – ului

Număr Punct	***X [m]***	***Y [m]***
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308
Suprafața = 7483 mp		

Suprafaţa conturului exterior al ridicării topografice

Număr Punct	***X [m]***	***Y [m]***
277	459442.763	524217.849
288	459425.146	524140.216
289	459422.673	524133.740
291	459416.835	524123.037
293	459412.883	524116.990
295	459404.273	524103.897
246	459401.699	524103.836
244	459394.653	524107.816
70	459356.306	524120.137
69	459354.252	524111.303
30	459339.568	524113.106
29	459339.426	524120.036
22	459342.575	524176.495
350	459350.481	524250.291
313	459371.987	524258.180
325	459421.269	524247.960
274	459440.277	524228.104
Suprafața = 12219 mp		

Persoana fizică autorizată
BĂIA Nicolae
Semnătura şi ştampila
Seria RO-BV-F nr. 0182, categoria B

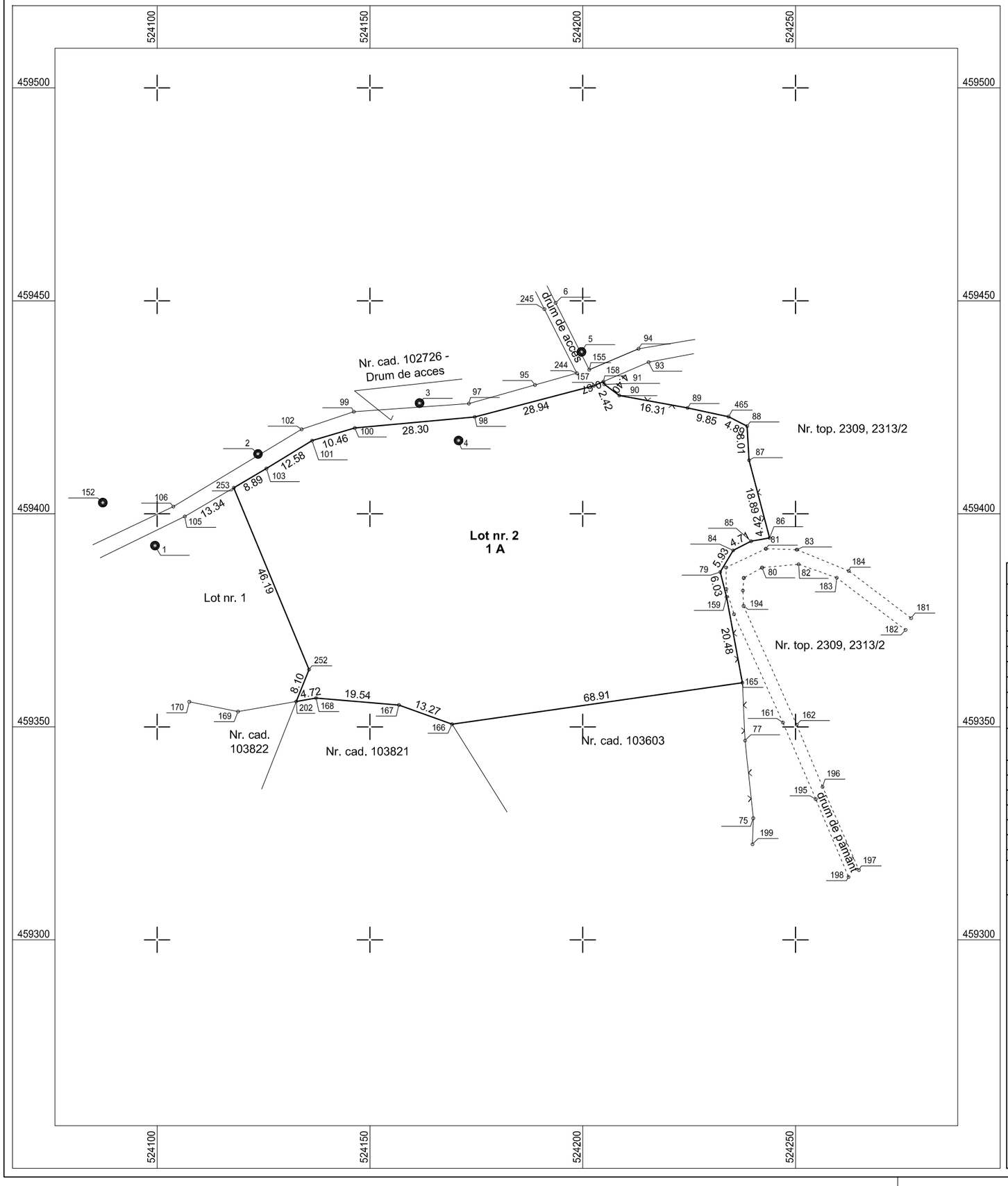
ANEXA NR.1.35

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1:1000

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

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



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

B. Date referitoare la construcţii			
Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
-	-	-	-
Total		-	

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

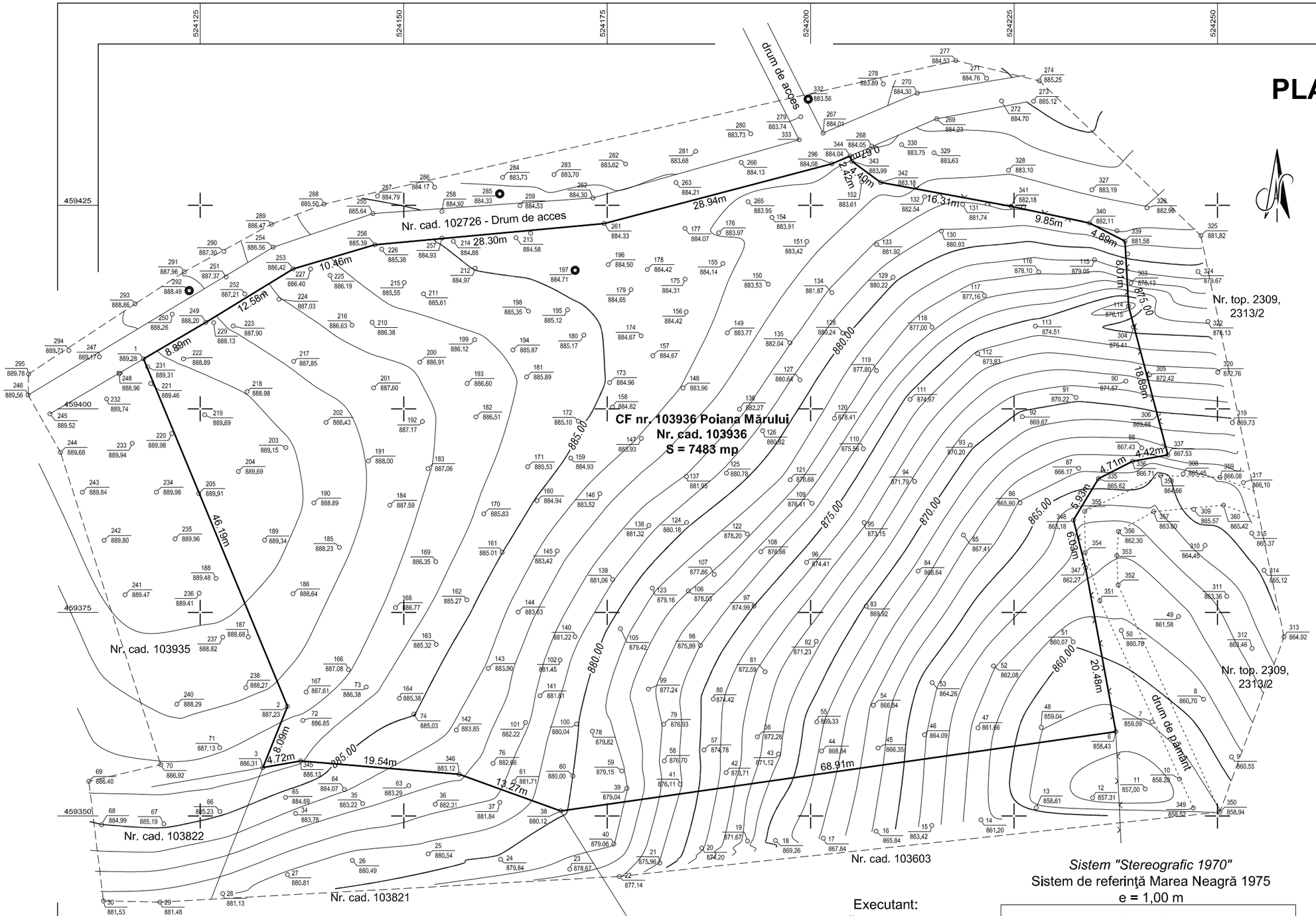
Executant	Inspector
Ing. BĂIA NICOLAE Seria RO-BV-F nr. 0182, categoria B Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren. Semnătura şi ştampila Data: 08.12.2022	Confirm introducerea imobilului în baza de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

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

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

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



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

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

Suprafaţa din CF 7483 mp
Suprafaţa din măsurători 7483 mp

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

Legendă

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

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

Semnătura şi ştampila
Data: 20.09.2023

Recepţionat,
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAŞOV

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

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

FAZA: PUZ

BENEFICIAR: GRAPA OCTAVIAN

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:

INTOCMIT: Dipl. geolog Soare Vlad Tudor

BRASOV
23.10.2024

BRAȘOV GEOSUN S.R.L. ROMÂNIA

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

FAZA: PUZ

BENEFICIAR: GRAPA OCTAVIAN

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de semnaturi
2. Studiu geotehnic

B. PIESE DESENATE

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

BRASOV
23.10.2024

INTOCMIT
Dipl. geolog Soare Vlad Tudor

GEOSUN S.R.L. BRAȘOV ROMÂNIA

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

FAZA: PUZ

BENEFICIAR: GRAPA OCTAVIAN

STUDIU GEOTEHNIC

CAP. I. Date generale

1. Tema

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

2. Amplasamentul

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

3. Date privind obiectivul proiectat

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

Cap. II. Cadru natural

1. Date geologice

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

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

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

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

2. Date geomorfologice

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

3.Date hidrologice- hidrogeologice

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

4. Conditii referitoare la vecinatatile lucrarii

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

Cap. III. Date geotehnice

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

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

2. Stratificatia terenului

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

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

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

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

2. Riscul geotehnic

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

3. Adancimea de inghet

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

4. Zonarea seismica

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

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

6. Conditii de fundare

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

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

Se recomanda :

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

Se vor respecta urmatoarele relatii :

- la incarcari centrice

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

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

- la incarcari cu excentricitate dupa o singura directie

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

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

- la incarcari dupa ambele directii

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

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

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

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

NOTA:

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

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

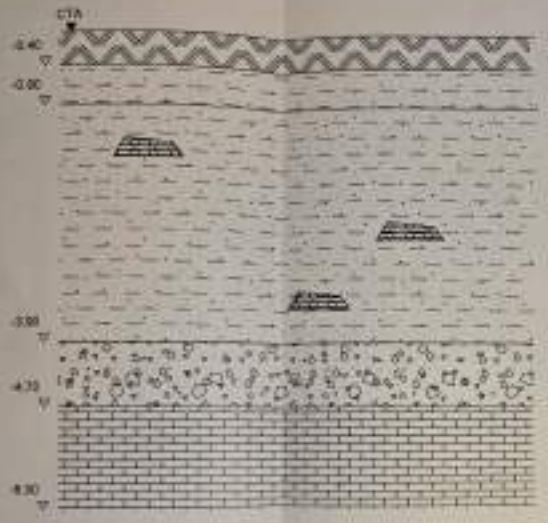
BRASOV
23.10.2024

INTOCMIT
Dipl. geol. Soare Vlad Tudor

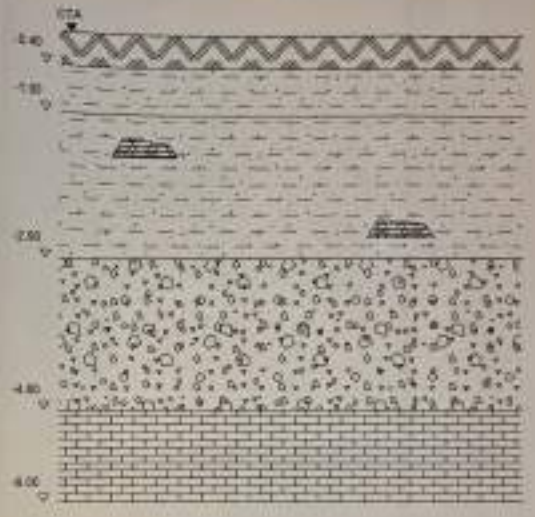
GEOSUN S.R.L. ROMÂNIA

P.U.Z.
FÂNETE CU AVARIE INTERCALAT
F1
F2
F3
F4
Nr. Cad. 103771
Nr. Cad. 103603
URBAN WISE
FUNCTIUNE
CIRCULATIE
Beneficiar: GRAPA OCTAVIAN

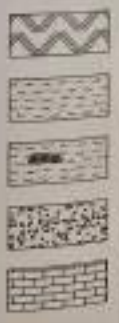
FORAJ F1



FORAJ F2



LEGENDA



sol vegetal

nisip prafos galben

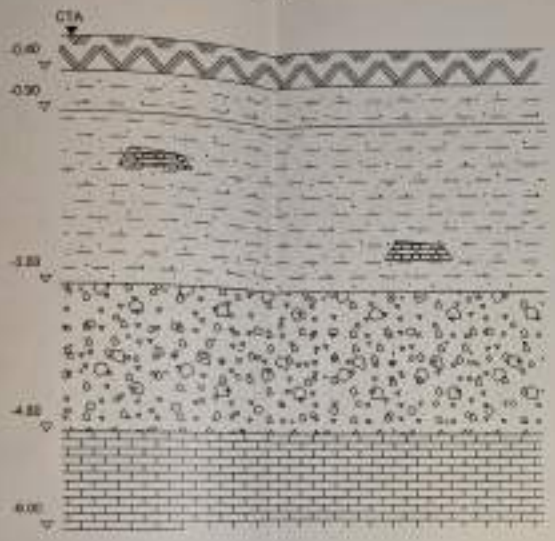
nisip prafos galben cu fragmente calcaroase

gresie cu bolovani în nisip

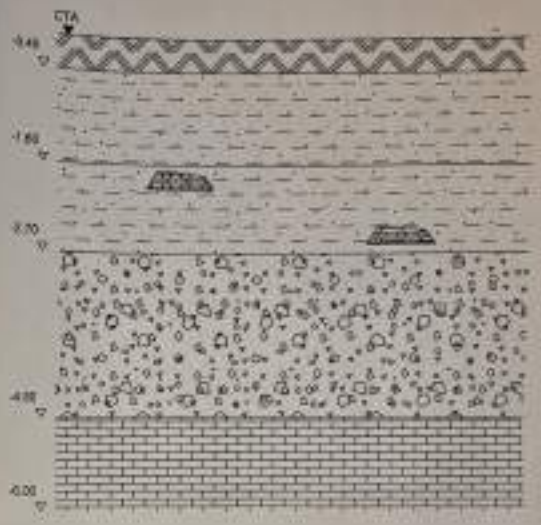
Marnă fisurată Fisia de baraj

S.C. GEOBIN S.R.L. J28/4/2003/2007 C.U.I. 15085202 Str.BOV - STR. [illegible] Cod. 80 Bl. 205, SC. A, AP.2, Intrarea 1 - [illegible]				Beneficiar: GRAPA OCTAVIAN	Proiect nr. 236/2024
SPECIFICAȚII	NUME	SEMNĂTURA	Scara 1:50	Titlu proiect: Elaborare PUZ - construire case de vacanță [illegible]	Faza PUZ
Inf proiect	ing. Suciu Vlad Tudor				
Desenat	ing. Suciu Vlad Tudor		Data: 2024	Titlu planșă: Profile geotehnice	planșa GE-02
Desenat	ing. Suciu Vlad Tudor				

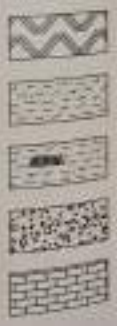
FORAJ F3



FORAJ F4



LEGENDA



sol vegetal

lăcăș prăfos galben

lăcăș prăfos galben cu fragmente calcoroase

gresie cu textura a nisip

calcare (baza de talpă)

GEOSUM S.R.L.

S.C. GEOSUM S.R.L. 28344023193007 C.I.F. 30006469 BRAILA - STR. INDUSTRIEI NR. 86 Bl. 209, Ap. A, AP.2, Scara 1				Beneficiar: GRAPA OCTAVIAN	Proiect nr. 2362024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara 1:50	Titlul proiect: Elaborare PUZ - construire case de vacanta	Faza: PUZ
Sef proiect	ing. Sorin Vlad Tabor				
Proiectat	ing. Sorin Vlad Tabor		Data 2024	Titlu planșa: Profile geotehnice	Planșa nr. 02
Desenat	ing. Sorin Vlad Tabor				

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

Denumirea lucrării:

STUDIU PEDOLOGIC ŞI AGROCHIMIC PENTRU ÎNCADRAREA TERENULUI ÎN CLASE DE CALITATE

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

Comuna: POIANA MĂRULUI
Judeţul: BRAŞOV

BENEFICIAR: GRAPĂ OCTAVIAN

Scara: 1: 1.000
Anul: 2024

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

Executant: ing. George Zăgreanu

1. Introducere

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

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

Studiu pedologic a fost întocmit în faza birou pe baza studiului pedologic existent în arhiva O.S.P.A. 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 aferent obiectivului este situat în Munții Perșani (subunitatea Munții Poiana Mărului), la altitudinea cuprinsă între 859 și 889 m.

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

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

2.3. Hidrografia și hidrogeologia. Rețeaua hidrografică în zona studiată aparține bazinului râului Olt. Principalul râu (afluent al Oltului), care străbate comuna de la SSE la NNV, 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., V-4, 1974). Scurgerea medie lichidă este de 6 – 10 l/s/km^2 (valori mijlocii). Scurgerea medie de aluviuni în

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

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

Aceste valori generale sunt modificate de condiții locale: panta și expoziția, în cazul temperaturilor, sau panta, microrelief și permeabilitatea solului, în cazul precipitațiilor. De aceea, la bonitarea terenului se fac corecții impuse de aceste modificări locale.

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

2.6. Folosința terenurilor este arabil, conform CF menționate mai sus.

3. Solurile

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

3.2. Lista unităților 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 suprafața ei incluziuni de alte soluri care nu se pot evidenția cartografic.

Tabel 1

LEGENDA UNITĂȚILOR DE SOL

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

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

Pe suprafaţa studiată au fost delimitate două unităţi de teren.

Tabel 2

LEGENDA UNITĂŢILOR DE TEREN

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

OFICIUL TERITORIAL AGRICOLTURA ... DE STUDII PEDOLOGICE ... BRASOV

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

Denumire:

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

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

Suprafaţa: 11.324 mp, 60,54%;

Judeţul: Braşov teritoriul cadastral: Poiana Mărului;

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

Aspectul suprafeţei terenului: normal

Condiţii naturale în care apare:

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

CARACTERISTICILE SOLULUI

Caracteristici morfologice:

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

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

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

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

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

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

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

Fizice şi chimice:

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

Alte caracteristici: drenaj global bun.

BRAŞOV

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	
Carbonaţi ($CaCO_3$ %)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Humus (%)	11,60	5,60	2,30	1,20			
Rezerva de humus (t/ha)	139,2	67,8	27,8	28,3			
N total (%)	0,534	0,249					
P mobil (ppm)	14,50	3,50					
K mobil (ppm)	90,0	42,0					
Suma bazelor de schimb (SB) (me/100gsol)	11,4	7,2	5,30	4,60	4,20	4,20	
Aciditate de schimb totală (SH) (me/100gsol)	17,5	11,3	9,60	10,10	7,40	9,80	
Capacitatea de schimb cationic (T) (me/100gsol)	28,9	18,5	14,9	14,7	11,6	14,0	
Grad de saturaţie în baze cu SH (V_{SH} %)	39,4	38,9	35,6	31,3	36,2	30,0	
Aluminiu schimb. (me/100g sol)	3,950	2,475	2,225	1,750	1,475	1,475	

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE BRAŞOV

4. Bonitarea terenurilor agricole

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

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

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

Tabel 3

Indicatorii şi coeficienţii folosiţi la bonitare

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

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

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

Tabel 4

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

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

5. Concluzii

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

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

BRAȘOV

Fig. 1

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

BENEFICIAR: GRAPĂ OCTAVIAN

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

LEGENDA

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

BRAȘOV

O.S.P.A. BRAŞOV

HARTA CLASELOR DE CALITATE

COMUNA: POIANA MĂRULUI

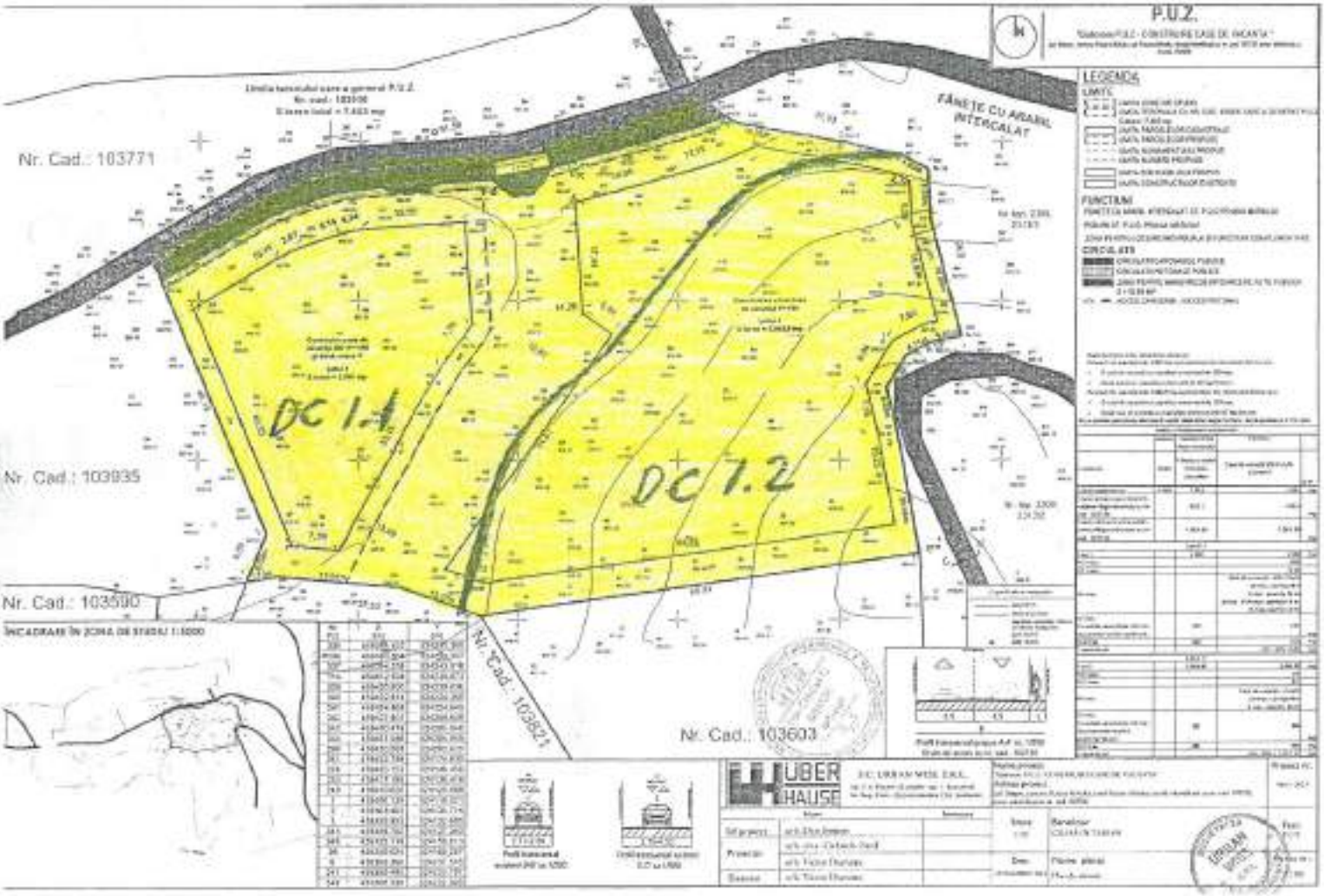
JUDEŢUL: BRAŞOV

scara: 1: 1.000

BENEFICIAR: GRAPĂ OCTAVIAN

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

Clasa a V-a de calitate pentru arabil



SEMNE CONVENŢIONALE

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

DC 1.2

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

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE BRAȘOV

MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV

Muzeul Județean de Istorie Brașov
Str. Nicolae Bălcescu nr. 67, Brașov
Telefon / Fax: 0268/472.350
Mail: office@brasovistorie.ro
www.brasovistorie.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV
INTRARE Nr. 475
29.05.2025

Către: Grapă Octavian

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

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

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

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

Cu aleasă prețuire,
Manager,
Nicolae Dorin Pepenc

ROMÂNIA MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

Arheolog,
Savu Lucica Olga

Aprobat,
Manager
Nicolae Dorin Pepene

MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE ...
INTRARE Nr. 1222
IEȘIRE
Ziua 22 Luna 05 Anul 2025

Referat de analiză a solicitării nr. 250/27.01.2025

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

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

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

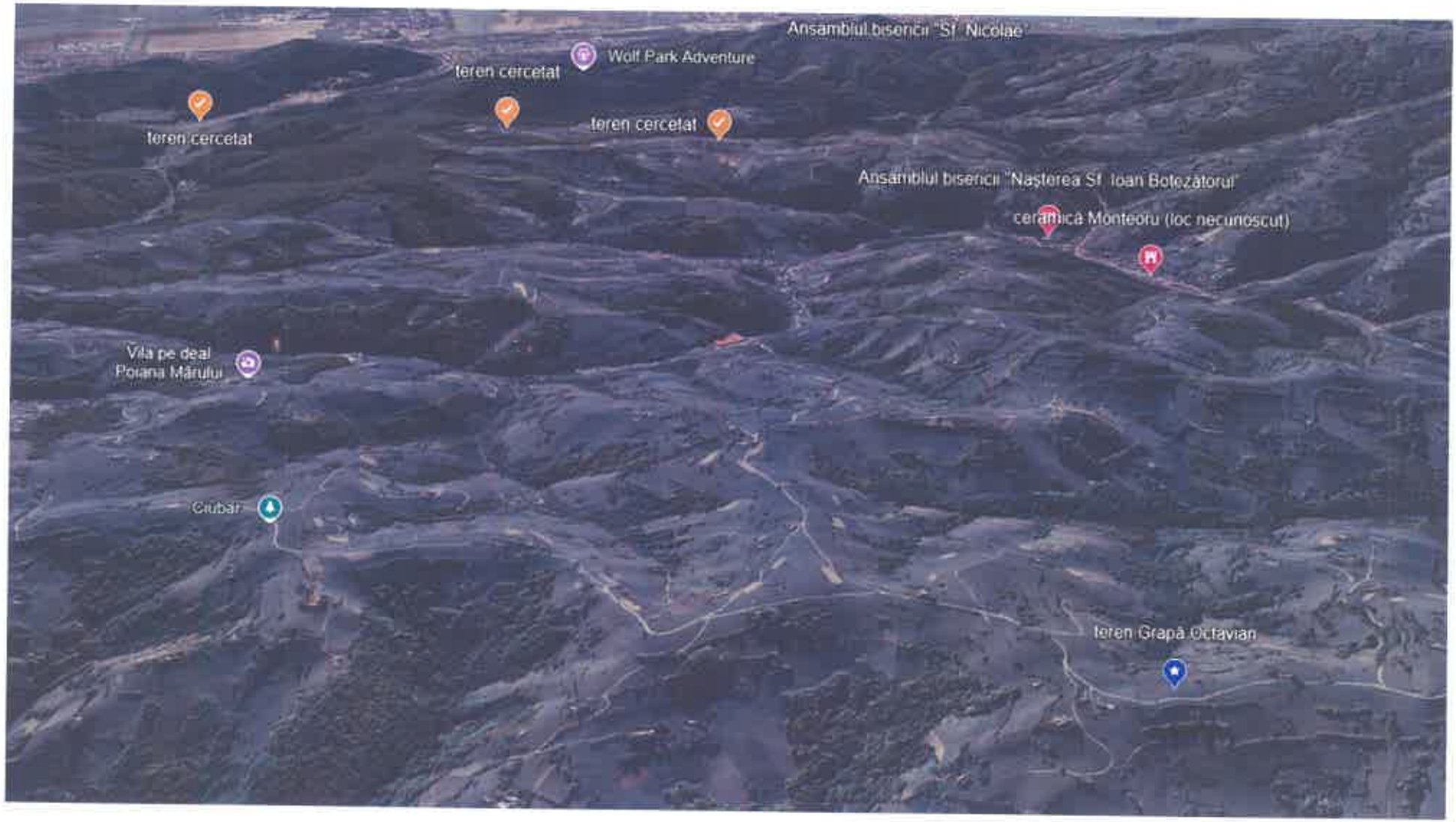
Întocmit,
Barbu Andrei Daniel
Arheolog - Cod AM-D-1207

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

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

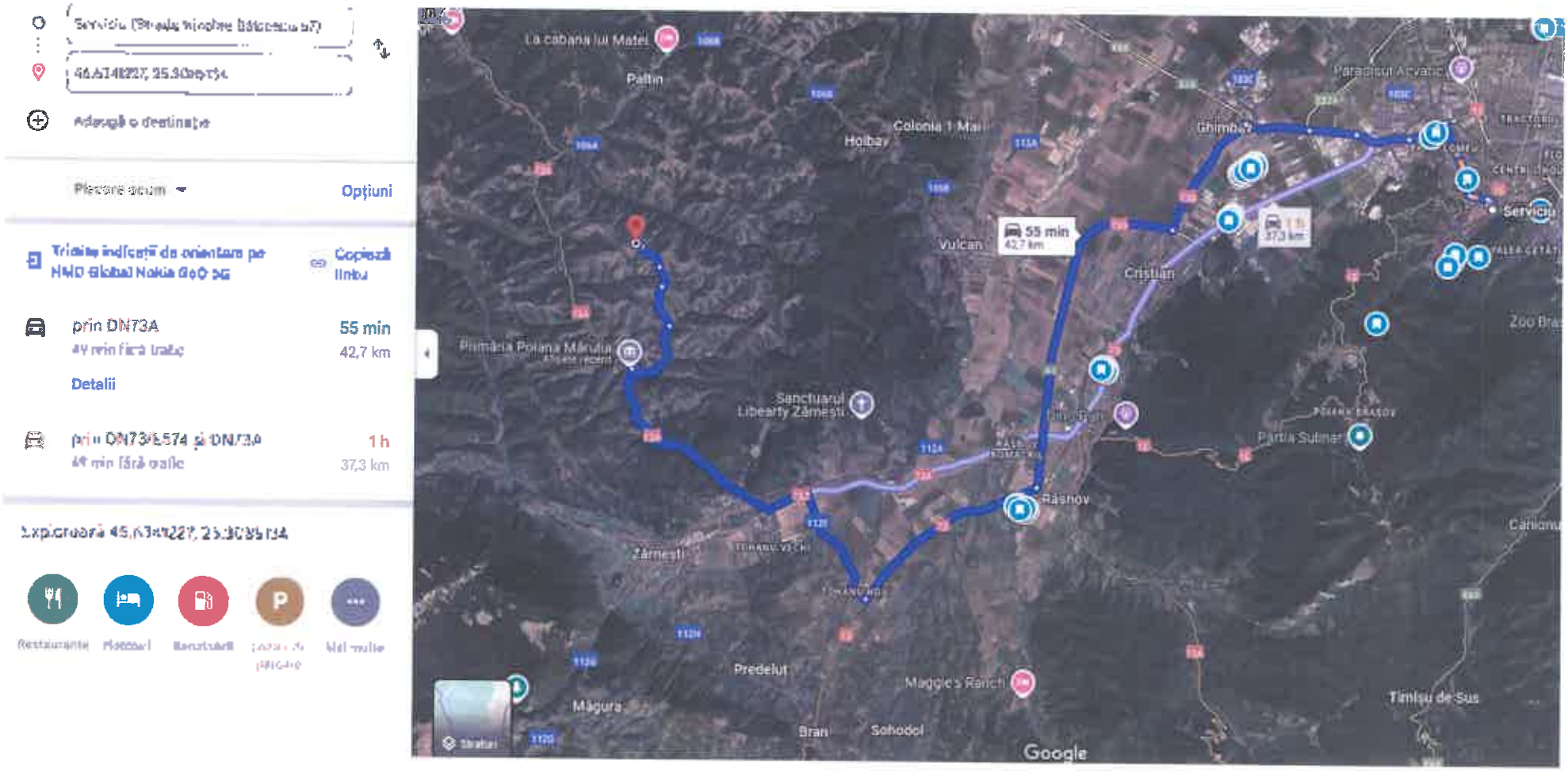
a

b


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

c

Anexa 2


Adaugă o destinație
Plecare acum
Opțiuni
Trimite indicații de orientare pe HMD Global Nokia G60 5G
Copiază linku
prin DN73A
55 min
42,7 km
Detalii
1 h
37,3 km
Restaurante
Hoteluri
Benzinării
Mai multe
La cabana lui Matei
Paltin
Holbav
Colonia 1 Mai
Ghimbav
Vulcan
Cristian
Servicii
Primăria Poiana Mărului
Sanctuarul Libertății Zărnești
Râșnov
Zărnești
Predeluț
Măgura
Bran
Sohodol
Maggie's Ranch
Timișu de Sus
Google

Anexa 3

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**

5758 /05.06.2025

Către

GRAPĂ OCTAVIAN/ S.C. URBAN WISE S.R.L
Jud. Brașov, Loc. Poiana Mărului, str. Principală nr. 119
Tel.: 0762 958 892, e-mail: bellagio@bellagio.ro

În urma solicitării înregistrate la DJC Brașov cu nr. 5758/09.12.2024, 29.05.2025, privind proiectul *Elaborare PUZ – Construire case de vacanță*, situat în jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, extravilan, F.S., F.N., CF/nr. CAD 103936,

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

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

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

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006
R.C. DEER/Suc. J2002000352121 / J08/328/2002
www.distributie-energie.ro

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

Către OCTAVIAN GRAPA,

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

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010241013792 / 19.05.2025

cu urmatoarele precizări:

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

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

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

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 19.02.2026**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **E03 VIZAT DE DEER SI COR MTJT** şi a Certificatului de urbanism nr. **14** / **19.02.2024**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **29.00** lei, fara TVA.

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

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

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

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectandu-se conditiile de coexistenta fata de LEA 20 kV si LEA jt impuse de :

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

- Zonă de protecţie aferentă capacităţii energetice - zona adiacentă capacităţii energetice, extinsă în spaţiu, în care se introduc interdicţii privind accesul persoanelor şi regimul construcţiilor.

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

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

- Culoar de trecere (de funcţionare) a liniei electrice aeriene - suprafaţă terestră situată de-a lungul LEA şi spaţiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricţii şi interdicţii din punctul de vedere al coexistenţei liniei cu elementele naturale, obiecte, construcţii, instalaţii; culoarul de trecere include zona de protecţie şi zona de siguranţă a liniei.

- Lăţimea normata a culoarului de trecere pentru LEA 20 kV este 24 m (12 m stg-12 m dr din axul LEA) , simetrica de o parte si de alta fata de axa liniei.

- Pentru linii electrice aeriene cu tensiunea mai mica sau egala cu 1kV:

Zona de protectie si zona de siguranta coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice fata de axul liniei si se delimiteaza la 1 m in exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, in plan orizontal si vertical

-Zonele de siguranta comune pentru LEA cu tensiunea nominala mai mica sau egala cu 1 kV si obiecte invecinate cu acestea sunt stabilite prin respectarea distantelor de siguranta prevazute in anexa nr.5 din Ordinul ANRE 239/2019

- In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor , bunurilor si mediului din vecinatate .

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

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

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

LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PTA 3 Bardas,în zona stâlpilor nr. 96.25.34-96.25.36– instalații în gestiunea DEER. Brașov.

Se solicită studierea soluției de reglementare a LEA 20 kV existente în zona viitoarelor amplasamente proiectate.

Reţele de distribuţie de medie tensiune:

LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PTA 3 Bardas existentă cu conductoare AL/OL 50/8 mm2, aflată în gestiunea şi exploatarea DEER Brasov – C.E. MTJT Braşov Brasov.

o Stâlp nr.96.25.34 – amplasat pe proprietate privată vecină :
- Stâlp tip SC 15014;
- Coronament orizontal, console CIT 140;
- Separator vrtical
- Tip legături: L=l2 legături duble de intindere;
- Tip izolatori: izolatori sticla ICs-24;
- Fundaţie: beton;
- Priză de pământ;
- Conductoare: AL/OL 50/8 mm2 – corespunzătoare – nu sunt înnădiri în deschidere.

o Stâlp nr.96.25.35 – amplasat pe proprietate:
- Stâlp tip SC 15006;
- Coronament orizontal, console – CSO 1100;
- Tip legături: L=S2 legături duble de susținere

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

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

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

Sinteza lucrărilor analizate și propuse:
Norme tehnice

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

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

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

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

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

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

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

• Documentatia „Echipare edilitara faza PUZ

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu plansa nr.E03 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt din Proiectul „Echipare edilitara" nr. 20 /2025 intocmit de SC BLUEL SRL.
• Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie/fisa de solutie de catre Sucursala Brasov , la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.
• Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat de DEER Sucursala Brasov.
• Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC .
• Orice modificare a datelor energetice prezentate , genereaza obtinerea unui nou aviz de amplasament si reanalizarea documentatiei PUZ.
• Eventualele lucrari de reglementare se vor realiza la faza DTAC
• Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
• Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului vizat de DEER Sucursala Brasov sau se modifica datele / elementele care au stat la baza emiterii avizului de amplasament.

Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului, in baza cererii adresate de catre titutular cu cel putin 15 zile calendaristice inaintea expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis si nu s-au modificat conditiile fata de cele existente la momentul emiterii avizului.

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

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

FÂNEȚE CU ARABI INTERCALAT

Construirea a trei case de vacanță P+1/M
Lotul 2
S teren = 5.064,9 mp

Construire casa de vacanță S/D+P+1/M și două anexe P
Lotul 1
S teren= 2.500 mp

Nr. cad. 102726 - Drum de acces

Nr. cad. 103935

Nr. top. 230 231302

Nr. top. 2: 23130

LEGENDA:

- LES 0,4 kV proiectat, instalații ce vor intra în gestiunea DEER SA - Sucursala Brașov
- LES 20 kV proiectat, instalații ce vor intra în gestiunea DEER SA - Sucursala Brașov
- CD proiectate, instalații ce vor intra în gestiunea DEER SA - Sucursala Brașov
- PT amplasată proiectat , instalații ce vor intra în gestiunea DEER SA - Sucursala Brașov

Denumire	Nr.	Tip	Suprafețe minime ocupate de construcții			Suprafețe minime ocupate de construcții												
			Suprafața parcelei			Dimensiuni parcelă				Dimensiuni parcelă				Dimensiuni parcelă				
			L [m]	l [m]	Supr. [m²]	L [m]	l [m]	Supr. [m²]		L [m]	l [m]	Supr. [m²]		L [m]	l [m]	Supr. [m²]		
Suprafețe necesare pentru instalații realizate pe bază de recomandare																		
LES 20 kV	LES	1	1M			0,00			0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		2,50	
	Total			0,00			0,00			0,00				2,50				
PT	PT	1	Beton			0,00	4,00	3,00	12,00			0,00					0,00	
	PM	1	Beton			0,00			0,00	0,00	0,00	0,00		96,00	5,40		0,00	
	Total			0,00			12,00			0,00				0,00			22,00	
LES 0,4 kV	LES	1	1M			0,00			0,00			0,00		10	0,40		4,00	
	Total			0,00			0,00			0,00				4,00				
CD	CD	1	Beton			0,00	1,10	0,10	0,10			0,00		10,00	0,40		0,00	
	PM	1	Beton			0,00			0,00			0,00					0,00	
	Total			0,00			0,10			0,00				0,00				
TOTAL SUPRAFEȚE				0,00			12,10			0,00				44,10				

Bluel

Str. Zizinului nr.108, Brașov
Tel.: 0268/327140
E-mail: office@bluel.ro
Site: www.bluel.ro

Proiectat	Ing. Radinel MICU	Semn.
Desenat	Ing. Teodora MARCU	Data: luna an. 2025
Sef Proiect	Ing. Carina MICU	

LUCRARE: Întocmire PUZ-construire case de vacanță Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, CF. 103936, jud. Brașov

Proiect nr.: 202309

BENEFICIAR: GRAPA OCTAVIAN

Faza: PUZ

DENUMIRE PLANȘA: Plan situație instalații protejate

Planșa nr.: II-03

Energia Electrică Românească
14 APR 2024
SUCURSALA BRAȘOV
NESCHIMBAT
DE CĂTRE COMISIE

P.U.Z.

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

Limita terenului care a generat P.U.Z.
Nr. cad.: 103935
S teren total = 7.483 mp

FÂNEȚE CU ARAȘUL INTERCALAT

Cad.: 103771

Cad.: 103935

Cad.: 103590

Nr. Cad.: 103821

Nr. Cad.: 103603

Nr. top. 2309, 2310/2

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENURILOR CE AR CAD. 103935 CARE A GENERAT P.U.Z. S teren total = 7.483 mp
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA PARCELEI ZONEI PROPUSE
- LIMITA MANDATULUI PROPUS
- LIMITA NUMERELOR PROPUSE
- LIMITA LOTURILOR PROPUSE
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

FUNCȚIUNI

FÂNEȚE CU ARAȘUL INTERCALAT CF. P.U.G PENTRU MĂRGELE

RÂURI CF. P.U.G. PENTRU MĂRGELE

ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULAȚIE

- CIRCULAȚII CARDABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRE DE INTERVENȚIE AUTO PUBLICĂ S = 12,00 MP
- ACCES CARDABIL / ACCES PIETONAL

Nr. crt.	X [m]	Y [m]
335	459199.422	524195.365
336	459195.584	524194.527
337	459194.336	524243.919
338	459412.598	524239.973
339	459428.800	524238.630
340	459428.614	524234.280
341	459424.869	524229.649
342	459427.864	524229.098
343	459430.418	524229.068
344	459431.048	524234.845
345	459438.392	524232.625
351	459422.756	524174.830
352	459428.153	524146.450
353	459417.185	524136.479
348	459419.629	524129.689
1	459499.139	524119.021
2	459585.462	524133.714
3	459365.958	524132.898
355	459398.792	524137.340
356	459398.919	524166.913
20	459390.924	524169.297
5	459380.380	524237.510
347	459380.488	524233.797
346	459386.238	524232.308

ADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Profil transversal propus A-A' sc. 1:200

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

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

HUBER HAUSE

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

Nume proiect: Tabarele P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚA

Adresa proiect: Loc. Brașov, comuna Șercaia, Mărgele, sud Pârâul Mărgele, intrarea din sat Mărgele, parcela cad. 103935

Proiect nr.

Scara: 1:500

Beneficiar: GRUPUL DE LA PIPO

Data: Februarie 2022

Faza: Plan de situație

Șef proiect: arh. Dan Simion

Proiectat: arh. Alina Gabriela Zaid, arh. Victor Dumitru

Desenat: arh. Victor Dumitru

Semnătura

URBAN WISE

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

Nr. 5088 din 21.07.2025

RAPORT
AL INFORMĂRII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI ÎN
Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare

Privind intenția de întocmire a documentației P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: *„CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilul teren identificat astfel: C.F. nr. 103936 nr. cad. 103936.*

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

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

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

BENEFICIARUL INVESTIȚIEI: GRAPĂ OCTAVIAN
PROIECTANT PUZ: SC URBAN WISE S.R.L.

AMPLASAMENT: Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilul teren identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad. 103936.

Documentația de Urbanism *„CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ"* a urmărit următoarele etape:

1. Etapa anunț de intenție și studiu de oportunitate:

Anunț de intenție și studiu de oportunitate înregistrat sub nr. 1822 din 06.03.2024 a fost în dezbatere publică începând cu data de 06.03.2024; Anunțul de intenție a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ și pe site-ul primăriei începând cu data de 06.03.2024.

Anunțul de intenție și cererea privind documentația PUZ – Faza Aviz de oportunitate precum și documentația înregistrata cu nr. 1822 din data de 06.03.2024 a fost publicată și disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 06.03.2024.

Beneficiarul a montat în luna martie 2023 un panou informativ cu dimensiunea 0.85 x 1.2m, cu front la drumul de acces al terenului situat la adresa din Comuna Poiana Mărului, identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad 103936 și a postat afișe la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului dar și în localitate, prin care se aduce la cunoștința celor interesați despre elaborarea documentației PUZ – Faza Anunț de intenție și studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care fac obiectul investiției, a fost montat începând cu luna martie 2024 și a fost menținut pe tot cuprinsul lunilor aprilie și mai a anului 2024;

În urma dezbaterii publice din data de 29.04.2024 s-au propus modificări conform Proces Verbal al dezbaterii în urma informării și consultării populației nr. 2 din 29.04.2024 și s-a reluat procedura de Anunț de intenție și studiu de oportunitate.

În urma reluării procedurii de Anunț de intenție și studiu de oportunitate s-a depus documentație aferentă fazei anunț de intenție și studiu de oportunitate, documentație înregistrată sub nr. 5149 din 17.07.2024. Documentația a fost în informare și consultare publică începând cu data de 17.07.2024;

Anunțul de intenție a fost postat la avizier, la terenurile care fac obiectul PUZ și pe site-ul primăriei începând cu data de 17.07.2024;

Anunțul de intenție și cererea privind documentația PUZ – Faza Aviz de oportunitate precum și documentația înregistrată cu nr. 5149 din data de 17.07.2024 a fost publicată și a fost disponibilă spre consultare la Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 17.07.2024.

În acest sens beneficiarul a reluat procedura a montat în luna iulie 2024 un panou informativ cu dimensiunea 0.85 x 1.2 m, cu front la drumul de acces al terenului situat la adresa din Comuna Poiana Mărului, identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad 103936 și a postat afișe la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului dar și în localitate, prin care se aduce la cunoștința celor interesați despre elaborarea documentației PUZ – Faza Anunț de intenție și studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenurile care fac obiectul investiției, a fost montat începând cu luna iulie și a fost menținut pe tot cuprinsul lunii august 2024;

2. Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

- **solicitare cu anunț** și documentație aferentă, înregistrată sub nr. 4142 din 12.06.2025, a fost în consultare publică începând cu data de 12.06.2025 până în 06.07.2025, a fost publicată pe site-ul primăriei, la avizierul din sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului și disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 12.06.2025.

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

- Documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului Biroul Urbanism, **„nu a fost consultată de nici o persoană"**

- Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația de urbanism pusa în consultare publică în această etapă și nici nu s-au cerut informații cu privire la documentația de urbanism pusa în consultare publică în această etapă.

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

Rezultatul proceselor de informare și consultare publică:

- În prima etapă: **anunț de intenție și studiu de oportunitate** la dezbaterea publică au participat un număr de 9 persoane interesate, conform listei anexe la procesul verbal de prezentare și dezbatere publică din data de 29.04.2024

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

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

În cadrul consultării publice asupra documentației de urbanism PUZ în vederea construirii - *„CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ„* sunt propuse următoarele:

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

conformarea construcției; materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor. Sunt interzise

realizarea pe fațadele clădirilor existente sau propuse imitații de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.
- se interzice alterarea aspectului architectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeți, etc
- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății

În urma discuțiilor și propunerilor și conform documentațiilor supuse informării și consultării publice, s-au propus de către beneficiar prin intermediul proiectantului, următoarele:

- **prin intermediul documentației de urbanism se propune introducerea în intravilan și reglementarea imobilului teren în suprafață totală de 7483 mp (teren cu nr. cad. 103936 în suprafață de 7483 mp):**
  - se propune lotizarea în două loturi a imobilului teren cu nr. cad. 103936 și suprafață totală de 7483 mp

- **Lotul 1 – în suprafață de 2000 mp**
  - **se propune o construcție locuință individuală – casă de vacanță, în regim izolat cu suprafață construită la sol maxim 120 mp și două anexe gospodărești, fiecare anexă cu suprafață construită la sol maxim 40 mp**

Construcția locuință individuală – casă de vacanță:
- **suprafață construită la sol maxim 120 mp**
- REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim: (S)D + P + E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă, H coamă maxim 10 m de la cota ±0.00 – cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter și H cornișă maxim = 8m de la cota +0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)
- POT max: 10 %,
- CUT max: 0,3;
- propuneri de dotări și amenajări aferente
- propunere acces, circulații auto și pietonale de incintă
- propunere parcaje dimensionate conform normelor și normativelor în vigoare, conform funcțiunii și destinației construcțiilor
- propunere spații verzi

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

- **Lotul 2 – în suprafață de 5064,9 mp**
  - **se propun trei construcții locuințe individuale - casă de vacanță din care: o locuință casă de vacanță cu suprafață construită la sol maxim 110 mp și două locuințe case de vacanță fiecare cu suprafață construită la sol maxim 65 mp**

Construcția locuință individuală – casă de vacanță cu suprafață construită la sol 110 mp:

- REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim: P+E/M (parter, etaj sau mansardă H coamă maxim = 9m de la cota =0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter și H cornișă maxim = 7m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)

Construcții două locuințe individuale - case de vacanță fiecare cu suprafață construită la sol maxim 65 mp:

- REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim: P+E/M (parter, etaj sau mansardă H coamă maxim = 9m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter și H cornișă maxim = 7m de la cota ±0.00; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)

- **procent maxim de ocupare teren POT max 5%**
- **coeficient de utilizare maxim CUT max 0,1**
- **suprafață construită desfășurată max 480 mp**
- propuneri de dotări și amenajări aferente
- propunere acces, circulații auto și pietonale de incintă
- propunere parcaje dimensionate conform normelor și normativelor în vigoare, conform funcțiunii și destinației construcțiilor
- propunere spații verzi

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

Analizând :

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

și

Modul în care comunitatea locală a participat la informările și consultările publice cu dezbatere publică enumerată și faptul că nu au existat obiecții cu privire la investiția *„CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" în comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificat prin extras de Carte Funciară: CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cadastral 103936*

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
Județul Brașov

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

Se înaintează acest raport al procedurii de informare și consultare publică în **Etapa de elaborare a studiilor de fundamentare și elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare** pentru obiectivul ***„CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ"*** la adresa din Comuna Poiana Mărului, **județul Brașov, pe imobilul teren identificat astfel:** C.F. nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad. 103936, tuturor instituțiilor și persoanelor interesate.

Arhitect șef,
Biroul Urbanism Primăria Comunei Poiana Mărului

arh. IUBU Nicoleta Ioana

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 7667 din 31.10.2024

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

AVIZ FAVORABIL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Primar,
Alexandru-Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pîşeu

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

Nr. 650 / 22.11.2024

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

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Călin HOGEA
Director Filiala Teritorială Braşov,

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

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

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

AVIZ

Nr. 199 din 28.03.2025.

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

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

În baza următoarelor documente:
1.Cererea nr. 182/14.01.2025 a beneficiarului Grapă Octavian cu domiciliul în Sat Poiana Mărului (Comuna Poiana Mărului), nr. 119, Județul Brașov;
2.Certificatul de urbanism nr. 14/19.02.2024 emis de către Primăria Comuna Mărului, Județul Brașov;
3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 752/18.12.2024 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Brașov;
5.Avizul tehnic nr. 650/22.11.2024 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Brașov;
6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 7899/15.01.2025 întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Brașov;
7.Nota de calcul nr. 247/16.01.2025 privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții:" Elaborare PUZ - Construire case de vacanță", de către beneficiar Grapă Octavian, în suprafață de 7.483,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. . 103936, număr cadastral 103936, clasa a V a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Brașov

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 7.483,00 mp, categoria de folosință arabil, înscris în CF nr. . 103936, număr cadastral 103936, clasa a V a de calitate, teren liber de construcții, situat în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Brașov

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

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:
-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 14/19.02.2024 emis de către Primăria Comuna Mărului, Județul Brașov, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

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

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

Prezentul aviz este valabil numai pentru acest obiectiv de investitie " Elaborare PUZ - Construire case de vacanță", dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în prezenta documentație. În situația în care se modifică destinația obiectivului de investiție ce face obiectul acestei documentații, prezentul aviz este lovit de nulitate.

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

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

Director

Elena FILIP

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

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

Aviz

To:	OCTAVIAN GRAPA	From:	Orange Romania
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0762958892	Pagini, inclusiv aceasta:	4
Date:	16-06-2025	Referinta	AFO700022/27690/25442

Referitor la cererea dvs. din data de **05-06-2025** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA** in **Poiana Marului**, jud.**Brasov**, va comunicam:

aviz pozitiv

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

ORANGE ROMANIA S.A. 162 BUCURESTI

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: **16-06-2025**
Referinta: **AFO700022/27690/**27690

Catre:

OCTAVIAN GRAPA
Conform Certificat de Urbanism nr.14 din 19.02.2024

In atentia,
OCTAVIAN GRAPA

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO700022/27690 din data 05-06-2025

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

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, Conform Certificat de Urbanism nr.14 din 19.02.2024, Brasov, Poiana Marului

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

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

Nu este afectat traseul Orange.

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

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

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

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

DIRECTOR OPERATIUNI
Ing. Patrasca Constantin

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
State Anelice-Mariana

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

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

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

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

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

COORDONATOR COMPARTIMENT
Ing. Serban Ionel

INTOCMIT
State Anelice-Mariana

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 7668 din 31.10.2024

AVIZ

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

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

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

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

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

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

Primar,
Alexandru-Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pişeu

Poiana Mărului
JUDEŢUL BRAŞOV

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

NOTIFICARE
ASISTENTA DE SPECIALITATE

Nr. 49/A/15.01.2025

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

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

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

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

Director Executiv
Ing. Ancuța - Ofelia Blănaru

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 243/17.12.2024

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

1. **Date Generale:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

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

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

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

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

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

Locurile de parcare se vor asigura în incinta fiecărei parcele.

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

Indicatori urbanistici propuși:

Lotul 1

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

Lotul 2

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

2. **Ansamblu de lucrări** pentru dotarea urbanistică a spațiului analizat, se vor încadra în clasele de importanță corespunzătoare, conform STAS 4273/83. Pentru localități STAS 4273/83 stabilește clasa a IV-a de importanță a construcțiilor hidrotehnice de alimentare cu apă și canalizare.

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

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

3.2. Evacuarea apelor uzate menajere:

- pentru lotul 1 se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil;
- pentru lotul 2 se va realiza gravitațional și prin pompare într-un bazin etanș vidanjabil prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă prevăzută cu 2 stații de pompare.

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

3.3. *Evacuarea apelor pluviale*:

- apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane se vor descărca liber la nivelul solului;
- apele pluviale de pe zona circulațiilor auto, pietonale și parcaje interioare se va realiza pe zonele verzi adiacente.

4. **Apărarea împotriva inundațiilor** : conform hărților de hazard și risc la inundații, actualizate în cel de-al doilea Ciclu de implementare a Directivei Inundații 2007/60/CE, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.

5. **Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu:** Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

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

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

1. Se vor respecta prevederile din documentația tehnică înaintată spre avizare precum și condițiile din Certificatul de Urbanism.
2. **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.**
3. Orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de gospodărire a apelor, în caz contrar avizul emis este considerat nul.
4. **Elaboratorul documentației tehnice își asumă responsabilitatea exactității datelor și informațiilor cuprinse în prezentul proiect, conform Ordinului nr. 828/2019, anexa 1, cap. II. Procedura de emitere a avizului de gospodărire a apelor - art. 9(6).**
5. **La faza următoare de proiectare (D.T.A.C.) se vor prezenta spre avizare detaliile tehnice privind alimentarea cu apă, colectarea și evacuarea apelor uzate menajere precum și a celor pluviale, printr-o documentație tehnică întocmită de o firmă atestată de M.M.A.P. care să respecte normativul de conținut, conform Ordinul M.A.P. nr. 828/2019. Documentația va**

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

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

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage răspunderea administrativă precum și răspunderea civilă sau penală după caz, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, 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,
ing. Mihai UȚĂ

Inginer Șef,
ing. Toni BUTARU

Șef Serviciu Avize și Autorizații

Întocmit,
ing. Ana-Maria ȚĂRU

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE
VIZAT
SPRE NESCHIMBARE

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 43/2808 din 03.04.2025

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

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

Agenția pentru Protecția Mediului Brasov:

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

Decide

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

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

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

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;

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

SITUATIA EXISTENTA:

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

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

Terenul este liber de constructii.

Vecinătătile amplasamentului studiat prin PUZ:

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

SITUATIA PROPUSA:

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

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Circulație

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

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

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

Parcaje:

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

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

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

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

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

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

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

Lotul 1

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

Lotul 2

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

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

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

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

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe acelasi lot

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

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

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

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

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

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

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

Spatii verzi libere si spatii plantate

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

Imprejmuiri

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

Inaltimea gardului nu va depasi 1,50 m;

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

Pentru elaborarea PUZ-ului s-au emis:

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

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

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

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

DOTĂRI HIDROEDILITARE

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

EVACUAREA APELOR UZATE MENAJERE:

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

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

EVACUAREA APELOR PLUVIALE:

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

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

ALTE CONSIDERATII DIN PUNCT DE VEDERE AL GOSPODARIRII APELOR:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIRECTOR EXECUTIV,
Ciprian Marius BANCILA

Șef Serviciu A.A.A.,
Adriana RĂILEANU

Întocmit:
Consilier Mihaela MOISESCU

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

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

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

Nr/dată: 60220/ 320306917/ 25.10.2024

GRAPĂ OCTAVIAN

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

Prin împuternicit Mărcuș Andrei

Strada Dorin Pavel, nr. 7
Sector 2
Municipiul București

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

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

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

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

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

Marian Cătălin ILIE

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

Elena Ionela Cățoi Folea

Operator Cerere-Informații

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

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

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

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

Factura fiscala nr. 1905448238/25.10.2024

Cota T.V.A.19,00%

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

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

ACHITAT

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

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

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

Limita terenului care a generat P.U.Z.
Nr. cad.: 103935
S teren total = 7.483 mp

FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT

Nr. Cad.: 103771

Nr. Cad.: 103935

Nr. Cad.: 103590

Nr. Cad.: 103821

Nr. Cad.: 103803

P.U.Z.

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

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENURILOR CE CAD. 103935 CARE A GENERAT P.U.Z. S teren= 7.483 mp
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE
- LIMITA ALIMENTAȚIEI PROPUSE
- LIMITA ALIMENTĂRI PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILULUI PROPUS
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

FUNCȚIUNI

- FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. Pct.9 POMA MĂRULUI
- PĂDURI CF. P.U.G. POMA MĂRULUI
- ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULAȚIE

- CIRCULAȚII CARROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRA DE INTORCERE AUTO PUBLICĂ Q = 15,00 MP
- ACCES CARROSABIL / ACCES PIETONAL

INCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Profil transversal propus A-A' sc. 1/200
Drum de access cu nr. cad. 102706

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

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

Inf. proiect	ș.l. Dan Ionescu	
Proiectat	arh. Ana-Gabriela Zidă	
	arh. Victor Dumitru	
Desenat	arh. Victor Dumitru	

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

Numele proiect: Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚA
Adresa proiect: [illegible]

Scara: 1:500
Beneficiar: [illegible]
Data: [illegible]
Numele planșei: Concept propus

Proiect nr.: [illegible]
Fișa: P.U.Z.
Planșa nr.: U.04.

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

11160000968929708004469810000001207556

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

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

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

NOTA DE PLATA nr. 800446981 / Data 23.10.2024

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

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

Modalitati de plata:

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

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

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

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

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

Emitent
PELTEA CLAUDIA OANA

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

C2 - INTERN

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

HOTĂRÂREA

nr.46 din 25.09.2024

privind aprobarea emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE pentru întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ" la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificat prin extras de Carte Funciară: CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cadastral 103936

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. 48/06.09.2024 al Primarului Comunei Poiana Mărului, în calitatea sa de inițiator, însoțit de referatul de aprobare nr. 6315/04.09.2024;

b) raportul nr. 6312/04.09.2024 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. 6710/25.09.2024 și cu nr. 6711/25.09.2024;

Luând act de:

a) Certificatul de urbanism nr. 14/19.02.2024 emis de Comuna Poiana Mărului;

b) Extras de carte funciară C.F. nr. 103936 Poiana Mărului aferent terenului pe care se dorește implementarea investiției studiate prin documentația PUZ

c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE pentru obiectivul: „ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ", *la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificat prin extras de Carte Funciară: CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cadastral 103936* întocmită de SC SPECIFIC URBAN S.R.L., pentru beneficiarul GRAPĂ OCTAVIAN;

d) Solicitarea beneficiarului pentru eliberarea Avizului de Oportunitate înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 1822 din 06.03.2024 și sub nr. 5149 din 17.07.2024;

e) Anunț nr. 1822/06.03.2024 și anunț nr. 5149 din 17.07.2024 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică;

f) Anunț privind dezbaterea publică în urma informării și consultării publice cu nr. 1822/15.04.2024;

g) Raport al informării și consultării publicului în etapa Anunț de Intenție și Studiu de Oportunitate cu nr. 5756 din 09.08.2024.

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 CASE DE VACANȚĂ"**, *la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificat prin extras de Carte Funciară: CF nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cadastral 103936*, întocmită de SC SPECIFIC URBAN S.R.L. pentru beneficiarul GRAPĂ OCTAVIAN, pentru terenul identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103936 în suprafață de 7483 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov.

Art. 2. Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 5756 din 09.08.2024 – în perioadele: 06.03.2024 – 30.03.2024 și 17.07.2024 – 08.08.2024 s-a făcut informarea și consultarea publicului cu dezbatere publică în etapa de informare în data de 29.04.2024. Nu s-au înregistrat obiecții cu privire la investiția pentru care s-a solicitat Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 14/19.02.2024 în scopul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ".

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 GRAPĂ OCTAVIAN, Instituției Prefectului-Județului Brasov, biroului Urbanism, Primarului Comunei Poiana Mărului și se aduce la cunoștință publică prin postarea pe site-ul instituției.

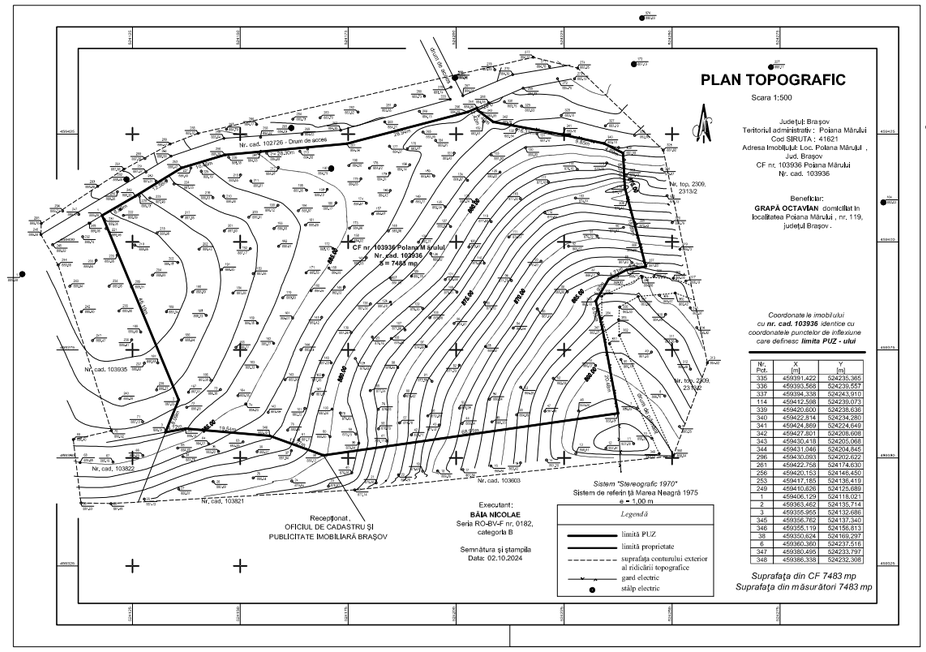
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe ENESCU

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

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 46 / 25.09.2024			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
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		9
4	Numărul voturilor **„PENTRU"**		9
5	Numărul voturilor **„ÎMPOTRIVĂ"**	Voturile „ABȚINERE" se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ".	0
6	Numărul voturilor **„ABȚINERE"**		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		4
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. 46 / 25.09.2024			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	25.09.2024	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	08.10.2024	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Aducerea la cunoștință publică		
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu		

A3 scara 1:500



PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1:500

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

Beneficiar:
GRAPĂ OCTAVIAN domiciliat în localitatea Poiana Mărului , nr. 119, județul Brașov .

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

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391,422	524233,365
336	459393,568	524235,557
337	459394,338	524243,910
114	459412,598	524239,073
339	459420,600	524238,036
340	459422,814	524234,285
341	459424,869	524224,649
342	459427,801	524208,608
343	459430,418	524205,068
344	459431,046	524204,845
296	459430,693	524202,622
261	459422,758	524174,630
256	459421,153	524148,450
253	459417,183	524136,419
249	459410,626	524125,689
1	459406,129	524118,021
2	459363,462	524135,714
3	459335,953	524132,086
345	459356,762	524137,340
346	459355,119	524156,613
38	459350,624	524169,297
6	459360,360	524237,518
347	459380,495	524233,797
348	459386,338	524232,308

Suprafața din CF 7483 mp
Suprafața din măsurători 7483 mp

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 7667 din 31.10.2024

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

AVIZ FAVORABIL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Primar,
Alexandru-Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pîşeu

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 7668 din 31.10.2024

AVIZ

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

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

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

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

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

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

Primar,
Alexandru-Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pişeu

Poiana Mărului
JUDEŢUL BRAŞOV

COMUNA POIANA MĂRULUI
INTRARE/IESIRE NR. 7489
DATA 24.10.2024

Către Primăria Poiana Mărului
Serviciul Urbanism

Subsemnatul Gleveșanu Vlorel, cu domiciliul în Brașov, str. Vidin nr 1, tel. 0762958892, prin prezenta vă înaintez documentațiile aferente avizelor apă-canal, salubritate, drumuri comunale și acord administrator drum conform CU 14/19.02.2024.
Pt. orice informații, tel. 0762958892.

Brașov
24.10.2024

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

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

Nr/dată: 60220/ 320306917/ 25.10.2024

GRAPĂ OCTAVIAN

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

Prin împuternicit Mărcuș Andrei

Strada Dorin Pavel, nr. 7
Sector 2
Municipiul București

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

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

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

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

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

Marian Cătălin ILIE

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

Elena Ionela Cățoi Folea

Operator Cerere-Informații

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

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

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

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

Factura fiscala nr. 1905448238/25.10.2024

Cota T.V.A.19,00%

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

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

ACHITAT

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

Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

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

Limita terenului care a generat P.U.Z.
Nr. cad.: 103935
S teren total = 7.483 mp

FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT

Nr. Cad.: 103771

Nr. Cad.: 103935

Nr. Cad.: 103590

Nr. Cad.: 103821

Nr. Cad.: 103803

P.U.Z.

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

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENURILOR CE CAD. 103935 CARE A GENERAT P.U.Z. S teren= 7.483 mp
- LIMITA PARCELELOR CADASTRALE
- LIMITA PARCELELOR PROPUSE
- LIMITA ALIMENTAȚIEI PROPUSE
- LIMITA ALIMENTĂRI PROPUSE
- LIMITA EDIFICABILULUI PROPUS
- LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

FUNCȚIUNI

- FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. Pct.9 POMA MĂRULUI
- PĂDURI CF. P.U.G. POMA MĂRULUI
- ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULAȚIE

- CIRCULAȚII CARROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRA DE INTORCERE AUTO PUBLICĂ Q = 15,00 MP
- ACCES CARROSABIL / ACCES PIETONAL

INCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Profil transversal propus A-A' sc. 1/200
Drum de access cu nr. cad. 102706

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

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

Inf. proiect	ș.l. Dan Ionescu	
Proiectat	arh. Ana-Gabriela Zidă	
	arh. Victor Dumitru	
Desenat	arh. Victor Dumitru	

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

Numele proiect: Elaborare P.U.Z. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚA
Adresa proiect: [illegible]

Scara: 1:500
Beneficiar: [illegible]
Data: [illegible]
Numele planșei: Concept propus

Proiect nr.: [illegible]
Fișa: P.U.Z.
Planșa nr.: U.04.

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

11160000968929708004469810000001207556

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

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

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

NOTA DE PLATA nr. 800446981 / Data 23.10.2024

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

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

Modalitati de plata:

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

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

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

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

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

Emitent
PELTEA CLAUDIA OANA

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

C2 - INTERN

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

NESECRET
Nr. **1 773 202**
Brașov, 14.08.2025
Exemplar nr. **1/2**

Către,

Domnul
GRAPĂ OCTAVIAN
Comuna/Sat Poiana Mărului, Nr. 119, Jud Brașov

Urmare a cererii dumneavoastră din data de 07.07.2025, prin care se solicită **aviz P.U.Z** pentru investiția **"ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ"** – ***faza P.U.Z.***, în *Comuna/Sat Poiana Mărului, C.F. nr. 103936 Poiana Mărului, număr cadastral 103936, Jud. Brașov*, vă comunicăm că:

- **la această fază de proiectare nu este necesar avizul de securitate la incendiu pentru 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;
- în ceea ce privește P.U.Z.-ul prezentat, suntem de acord cu piesele scrise și desenate prezentate.

De asemenea, vă informăm:

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

*Începând cu data de 01.01.2024, documentațiile de avizare/autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă se depun în format electronic. Cererile, însoțite de documentațiile tehnice, se vor transmite la adresa **avizare_autorizare@isujbv.ro**. Prin excepție, până la modificarea prevederilor Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin OMAI nr. 180/2022, rectificat, documentațiile tehnice de proiectare se pot depune și în format letric.*

Cu stimă,

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

14.08.2025

NESECRET

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

Str. Zizinului 108, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

Bluel

LUCRAREA nr. 145/2025

Studiu de coexistenta LEA 20 kV „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936

Solicitant: **Octavian Grapa**

FAZA: **Studiu de coexistenta**

Str. Zizinului 108, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

Bluel

LUCRAREA nr. 145/2025
Studiu de coexistenta LEA 20 kV „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Solicitant: Octavian Grapa
FAZA: Studiu de coexistenta

PROCES VERBAL ÎNCHEIAT CU D.E.E.R - SUCURSALA BRAȘOV

Str. Zizinului 108, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

LUCRAREA nr. 145/2025
Studiu de coexistenta LEA 20 kV „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Solicitant: **Octavian Grapa**
FAZA: Studiu de coexistenta

PROCES VERBAL ÎNCHEIAT CU D.E.E.R - SUCURSALA BRAȘOV

C.O.R. MTJt Brasov

Încheiat azi ..... între ing. Laurentiu DIMA reprezentant al D.E.E.R. Sucursala Brașov, C.O.R. MTJT Tara Barsei și ing. Sorinel MICU, reprezentant al S.C. Bluel S.R.L. Brașov în calitate de proiectant **Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936**, pentru care Grapa Octavian și intenționează să realizeze studiu de coexistenta LEA 20 kV si kV **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"**

Proiectul se va realiza cu respectarea cerințelor din Instlintarea emisa de DEER - Sucursala Brasov- Acces Retea nr. emis de către Serviciul Acces Rețea al D.E.E.R. Sucursala Brașov.

Caracteristicile amplasamentului:

Altitudine (peste nivelul mării) :		< 1000m
Zona meteorologică:		Zona A
Indice cronokeramic (conform NTE 001/03/00) :		Zona B (100 ÷ 129 ore)
Indice izokeramic (conform NTE 001/03/00) :		Zona B (40 ÷ 49 zile)
Nivel de poluare (conform NTE 001/03/00) :		Zona I (nivel de poluare slab)
Temperatura ambiantă :	☒ maximă :	+ 40 °C
	☐ medie :	+ 15 °C
	☒ minimă :	- 30 °C
Grad de seismicitate, conform P100/2006 :		Tc= 0,70 s, ag= 0,20g
Adâncime de înghet (conform STAS 6054/77) :		1,00 ÷ 1,10m

Situația energetică a zonei

Surse de energie:

- Stația 110/20/6 kV Tohan (la distanța de aproximativ 12,8 km).

Rețele de distribuție de medie tensiune:

- LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului, derivatia PTA 3 Bardas;
-

Str. Zizinului 104, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

Descrierea RED existente din zona obiectivului:

- Grapa Octavian a demarat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 emis de Primaria Comunei Poiana Marului , Judetul Brasov, care servește la reglementarea obiectului de investiție „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA", pe terenul din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului. stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936 LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PTA 3 Bardas.în zona stâlpilor nr. 96.25.34-96.25.36- instalații în gestiunea DEER, Brașov. Se solicită studierea soluției de reglementare a LEA 20 kV existente în zona viitoarelor amplasamente proiectate.

Rețele de distribuție de medie tensiune:

LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului.derivatia PTA 3 Bardas existentă cu conductoare AL/OL 50/8 mm², aflată în gestiunea și exploatarea DEER Brasov - C.E. MTJT Brașov Brasov.

- Stâlp nr.96.25.34 - amplasat pe proprietate privată vecină :
  - Stâlp tip SC 15014;
  - Coronament orizontal, console CIT 140;
  - Separator vrtical
  - Tip legături: L=12 legături duble de intindere;
  - Tip izolatori: izolatori sticla ICs-24;
  - Fundație: beton;
  - Priză de pământ;
  - Conductoare: AL/OL 50/8 mm² - corespunzătoare - nu sunt înnăduri în deschidere.
- Stâlp nr.96.25.35 - amplasat pe proprietate:
  - Stâlp tip SC 15006;
  - Coronament orizontal, console - CSO 1100;
  - Tip legături: L=52 legături duble de susținere;
  - Tip izolatori: izolatori ceramici ICs-24;
  - Fundație: burata;
  - Priză de pământ;
  - Conductoare: AL/OL 50/8 mm² corespunzătoare - nu sunt înnăduri în deschidere.
- Stâlp nr.96.25.36 - amplasat pe proprietate privată vecină :
  - Stâlp tip SC 15006;
  - Coronament triunghi, console - CSO1100;
  - Tip legături: L=52 legături duble de susținere;
  - Tip izolatori: izolatori ceramici ICs-24;
  - Fundație: burata;
  - Priză de pământ;
  - Conductoare: AL/OL 50/8 mm² - corespunzătoare - nu sunt înnăduri în deschidere.

Impactul cu mediul

Instalațiile electrice proiectate nu impun luarea de măsuri speciale pentru protecția mediului și a apei, nu sunt surse poluante pentru mediul înconjurător. Aspectele de mediu sunt tratate detaliat în Cap. 8 al documentației.

Studiul coexistenței RED 20 kV cu obiectivul studiat:

Instalații existente - prezentate la paragraful 7.3.3:

Studiul de coexistență al situației existente (conform art. 23 și Anexei 6 din Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul

ANRE nr. 239/2019 completat și modificat de Ordinul ARE nr.225/2020), va cuprinde studierea situației proiectate în ceea ce privește:

- Studierea LEA 20 kV existentă în condiții normale de funcționare și în regim de condiții meteorologice maximale raportată la obiectivele studiate.

Condițiile de dimensionare LEA 20 kV:

Caracteristicile constructive și funcționale **LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PT 3 Bardas Poiana Marului** sunt :

- Tensiunea de funcționare: 20 kV;
- Tensiunea nominal constructivă: 24 kV.

Norme tehnice

- Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 art. 23 și anexa 6 art. 2.5, lățimea zonei de protecție și siguranță (culoarul de trecere):
  - pentru LEA 20 kV este egal cu 24m;
- Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6 art. 3.9.1(5) tabelul 13 și figura 10 - distanța minimă de siguranță dintre conductoarele LEA în orice poziție și orice parte a unei clădiri este de:
  - ds – 3m pentru LEA 20 kV;
- Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 art.(7) pct.26, culoarul de trecere (de funcționare) al LEA 20 kV reprezintă suprafața terestră situată de-a lungul liniei electrice și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punct de vedere al coexistenței liniei cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații, etc..

Analiza coexistenței RED:

Analiza coexistenței LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PT 3 Bardas, stâlpii nr.96.25.34 - 96.25.36:

- **Prevederile Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6 necesar a fi respectate:**

Cerințe Ordin ANRE 239/2019 anexa 6	Măsuri studiate / realizate:
Art. 1.2. La amplasarea unor obiective noi în culoarul de funcționare al unei LEA existente se aplică măsurile de siguranță și protecție prevăzute în normă	Construcțiile proiectate sunt în culoarul de funcționare normat al LEA 20 kV (24m), este necesară respectarea măsurilor de siguranță și protecție prevăzute în normă Construcțiile proiectate nu se află în culoarul de trecere (calculat) de 10,62 al LEA 20 kV
Art. 1.3. În porțiunile speciale de traseu se aplică măsurile de protecție mărită din tabelul nr. 1 din prezenta anexă.	Sunt respectate: - nu sunt înnădiri ale conductoarelor LEA, secțiune conductor de 50/8 mm²; - legături de întindere; - deschiderile reale la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu depășesc 90% din cele de dimensionare a stâlpilor.
Art. 1.4. De la caz la caz, în afara măsurilor de protecție mărită prevăzute la pct 1.3. se iau și măsuri de siguranță suplimentară, constând fie în	Se respectă, legăturile existente de la stâlpii 96.25.34 sunt legături duble de întindere, 96.35.35, 96.25.36 sunt legături duble de

dublarea lanțului de izolatoare (respectiv a legăturilor izolatoarelor suport) fie în mărirea nivelului de izolație	susținere
Tabelul 13 - Traversări și apropieri LEA față de construcții (clădiri)	Se respectă constructiv culoarul de funcționare al LEA 20 kV - de 10,62m , nu sunt necesare măsuri suplimentare
Tabelul 7.b - Traversări și apropieri față de drumuri Stâlpii vor fi amplasați în afara zonei de siguranță a drumului Zs măsurată de o parte și de alta a drumului de la ampriza acestuia	Nu este cazul, se respectă constructiv această cerință

Tabelul 7.b Traversări și apropieri față de drumuri Unghi de traversare minim de 15° pentru drum de interes local	Se respecta
Tabelul 7.b Traversări și apropieri față de drumuri Săgeată maximă	Se respectă constructiv constructiv - conform anexa de calcul în cel mai defavorabil caz la -5°C chiciură și vânt: - 8,5 m în deschiderea stâlpilor 49-50 în dreptul drumului de acces imobil. > 7,00m
Art. 1.7. (5), Art. 3.7.3 Toți stâlpii LEA din zonele cu circulație frecventă, precum și stâlpii cu aparataj din zonele cu circulație redusă trebuie să fie prevăzuți cu prize artificiale de pământ pentru dirijarea distribuției potențialelor.	Este realizată - se va realiza priza de pământ cu 3 contururi (dirijare distribuție potențial) la stâlpul existent nr. 96.25.35 din incinta amplasamentului studiat, Rpp<4Ω.
Art. 1.7.(7) Se recomandă ca părțile metalice ale obiectivelor amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție să fie legate la pământ.	În situația în care incinta va avea garduri metalice, se impune legarea acestora la o priză de pământ de maxim 4Ω.

Tabelul 11. Trecerea LEA prin zone cu circulație frecventă	
- Deschiderile reale ale stâlpilor la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu vor depăși 90% din cele de dimensionare ale stâlpilor	- încărcare stâlp nr.96.25.36: 2505 daNm tip SC 15006 - 59% - încărcare stâlp nr.96.25.35: 2505 daNm tip SC15006 59% - încărcare stâlp nr.96.25.34: 7064.22 daNm tip SC15014 - 54%
- Protecție mărită conform tabelului 1 din prezenta anexă, excluzându-se măsura interzicerii înnădirilor.	- nu este cazul, conductoarele nu au înnădiri
- Legături de susținere cu reținerea conductorului (legătun de siguranță)	Exista.

Cerințe Ordin ANRE 239/2019 anexa 6	Măsuri studiate / realizate:

Tabelul 1. Măsuri de protecție mărită

Str. Zizinului 108, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

Bluel

- Secțiunea conductorului de minimum 35 mm² pentru funie Al-Ol	- Secțiune conductor de 50/8 mm²;
- Se interzice înnădirea conductoarelor în deschidere.	- cerință îndeplinită, conductoarele nu au înnădiri
- Legături de susținere cu reținerea conductorului (legături de siguranță)	- Exista
- Deschiderile reale la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu vor depăși 90% din cele de dimensionare a stâlpilor.	- încărcare stâlp nr.96.25.36: 2505 daNm tip SC 15006 - 59% - încărcare stâlp nr.96.25.35: 2505 daNm tip SC15006 - 59% - încărcare stâlp nr.96.25.34: 7064.22 daNm tip SC15014 - 54%

Art. 3.8. - Trecerea LEA prin zone cu culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice cu caracter permanent trebuie să respecte prevederile tabelului 12 (figura 9) din prezenta anexă. - Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a spalierului sau îngrădirii: 3,00m	➢ distanța minimă de 6.98 m > 3m admis în zona dinspre nord - în zona stâlpilor 96.25.35-96.25.36, pentru un gard proiectat de 2,50m; Cerință îndeplinită

Instalații proiectate - care se vor efectua pe tarif de reglementare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență conform prevederilor Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6:

Rețele de distribuție de medie tensiune:

- **St. Statia Tohan-Poiana Marului, derivatia PT 3 Poiana Marului :**
  - ⇒ Este realizata priza de pământ cu 3 contururi (dirijare distribuție potențial) la stâlpul existenți nr.96.25.35 din incinta amplasamentului studiat, Rpp<4Ω.
  - ⇒ **NU SUNT NECESARE LUCRARI DE REGLEMENTARE**

Lucrări constructive necesare la edificarea obiectivelor – nu fac obiectul prezentei documentații: în situația în care incintele vor avea garduri metalice, se impune legarea acestora la o priză de pământ de maxim 4Ω. **Delimitarea instalațiilor din punctul de vedere al gestiunii:**

- LEA 20 kV studiată este în gestiunea și exploatarea D.E.E.R. Sucursala Brașov.

Exploatarea instalațiilor:

Exploatarea instalațiilor studiate LEA 20 kV se va face de către D.E.E.R. Sucursala Brașov - Centrul Operațiuni Rețea MTJT Țara Bârsei (gestionarul acestor instalații) iar LEA 20 kV se va face de către D.E.E.R. Sucursala Brașov - Centrul Operațiuni Rețea MTJT Țara Bârsei (gestionarul acestor instalații).

Observații:

.....

D.E.E.R. Sucursala Brașov / C.O.R. MTJT
ing. Laurentiu DIMA

S.C. Bluel S.R.L. Brasov
ing. Sorin MICU

FISA

privind verificarea documentatiei

Verificator: ing. Kovacs Szilard Autorizatie Nr. 201920055/13.04.2019 valabila pana la data 13.04.2024

Denumirea proiectului Studiu de coexistenta LEA 20 kV si ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA

Proiectant : BLUEL SRL

Beneficiar: Grapa Octavian

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

Grapa Octavian a demarat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 emis de Primaria Comunei Poiana Marului , Judetul Brasov, care serveşte la reglementarea obiectului de investiţie „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA", pe terenul din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726. teren identificat cu nr. cad 103936.

Potrivit Actului Notarial cu nr. 735 din 12.07.2023 încheiat de notar public S.S. Bălău Ioan Marian imobilul in suprafaţă totală de 7.483 mp este proprietate privată a domnului GRAPĂ OCTAVIAN. Investiţia se propune a se realiza intr-o zona din extravilanul localitatii, care se învecineaza cu alte zone destinate locuirii, a caselor de vacanţă sau serviciilor turistice-pensiuni.

Metoda de construire şi amplasare a construcţiilor în aceasta zona de extravilan este una risipita, tipic zonei montane. Intrucat exista atat un context de locuire şi case de vacanţă în zona intervenţiei, propunerea se integrează cu usurinţă, făcând astfel parte din tendinţa de dezvoltare generală a zonei.

Funcţiunea propusă este în totală concordanţă cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat. Prin prezenta documentaţie, se contribuie în mod pozitiv la dezvoltarea economică şi socială a zonei.

Reţele de distribuţie de medie tensiune:

LEA 20 kV Şt. Tohan-Poiana Marului,derivatia PTA 3 Bardas existentă cu conductoare AL/OL 50/8 mm², aflată în gestiunea şi exploatarea DEER Braşov - C.E. MTJT Braşov Brasov.

- Stâlp nr.96.25.34 - amplasat pe proprietate privată vecină :
  - Stâlp tip SC 15014;
  - Coronament orizontal, console CIT 140;
  - Separator vrtical
  - Tip legături: L=I2 legături duble de intindere;
  - Tip izolatori: izolatori sticla ICs-24;
  - Fundaţie: beton;
  - Priză de pământ;
  - Conductoare: AL/OL 50/8 mm² - corespunzătoare - nu sunt înnădiri în deschidere.
- Stâlp nr.96.25.35 amplasat pe proprietate:
  - Stâlp tip SC 15006;
  - Coronament orizontal, console - CSO 1100;
  - Tip legături: L=S2 legături duble de susţinere;
  - Tip izolatori: izolatori ceramici ICs-24;
  - Fundaţie: burata;
  - Priză de pământ;
  - Conductoare: AL/OL 50/8 mm² - corespunzătoare - nu sunt înnădiri în deschidere.
- Stâlp nr.96.25.36 - amplasat pe proprietate privată vecină :
  - Stâlp tip SC 15006;
  - Coronament triunghi, console - CSO1100;
  - Tip legături: L=S2 legături duble de susţinere;
  - Tip izolatori: izolatori ceramici ICs-24;
  - Fundaţie: burata;
  - Priză de pământ;
  - Conductoare: AL/OL 50/8 mm² - corespunzătoare - nu sunt înnădiri în deschidere.

Norme tehnice

-Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 art. 23 și anexa 6 art. 2.5, lățimea zonei de protecție și siguranță (culoarul de trecere):

- pentru LEA 20 kV este egal cu 24m;

-Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6 art. 3.9.1(5) tabelul 13 și figura 10 - distanța minimă de siguranță dintre conductoarele LEA în orice poziție și orice parte a unei clădiri este de:

- ds = 3m pentru LEA 20 kV;

-Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 art.(7) pct.26, culoarul de trecere (de funcționare) al LEA 20 kV reprezintă suprafața terestră situată de-a lungul liniei electrice și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punct de vedere al coexistenței liniei cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații, etc..

Analiza coexistenței RED:

Analiza coexistenței LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PT 3 Bardas, stâlpii nr.96.25.34 - 96.25.36:

Prevederile Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6 necesar a fi respectate:

Cerințe Ordin ANRE 239/2019 anexa 6	Măsuri studiate / realizate:
Art. 1.2. La amplasarea unor obiective noi în culoarul de funcționare al unei LEA existente se aplică măsurile de siguranță și protecție prevăzute în normă	Construcțiile proiectate sunt în culoarul de funcționare normat al LEA 20 kV (24m), este necesară respectarea măsurilor de siguranță și protecție prevăzute în normă Construcțiile proiectate nu se află în culoarul de trecere (calculat) de 10,62 al LEA 20 kV
Art. 1.3. În porțiunile speciale de traseu se aplică măsurile de protecție mărită din tabelul nr. 1 din prezenta anexă.	Sunt respectate: - nu sunt înnădiri ale conductoarelor LEA, secțiune conductor de 50/8 mm²; - legături de întindere; - deschiderile reale la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu depășesc 90% din cele de dimensionare a stâlpilor.
Art. 1.4. De la caz la caz, în afara măsurilor de protecție mărită prevăzute la pct 1.3. se iau și măsuri de siguranță suplimentară, constând fie în dublarea lanțului de izolatoare (respectiv a legăturilor izolatoarelor suport) fie în mărirea nivelului de izolație	Se respectă, legăturile existente de la stâlpii 96.25.34 sunt legături duble de intindere, 96.35.35, 96.25.36 sunt legături duble de sustinere
Tabelul 13 - Traversări și apropieri LEA față de construcții (clădiri)	Se respectă constructiv culoarul de funcționare al LEA 20 kV - de 10.62m , nu sunt necesare măsuri suplimentare
Tabelul 7.b - Traversări și apropieri față de drumuri Stâlpii vor fi amplasați în afara zonei de siguranță a drumului Zs măsurată de o parte și de alta a drumului de la ampriza acestuia	Nu este cazul, se respectă constructiv această cerință

Tabelul 7.b - Traversări și apropieri față de drumuri Unghi de traversare minim de 15° pentru drum de interes local	Se respecta
Tabelul 7.b - Traversări și apropieri față de drumuri Săgeată maximă	Se respectă constructiv constructiv - conform anexa de calcul - în cel mai defavorabil caz la -5°C chiciură și vânt:

	- 9,8 m în deschiderea stâlpilor 49-50 în dreptul drumului de acces imobil. > 7,00m
Art. 1.7. (5), Art. 3.7.3 Toţi stâlpii LEA din zonele cu circulaţie frecventă, precum şi stâlpii cu aparataj din zonele cu circulaţie redusă trebuie să fie prevăzuţi cu prize artificiale de pământ pentru dirijarea distribuţiei potenţialelor.	Este realizată - se vor realiza prize de pământ cu 3 contururi (dirijare distribuţie potenţial) la stâlpul existent nr. 50 din incinta amplasamentului studiat, Rpp<4Ω
Art. 1.7.(7) Se recomandă ca părţile metalice ale obiectivelor amplasate în interiorul zonei de siguranţă şi protecţie să fie legate la pământ.	În situaţia în care incinta va avea garduri metalice, se impune legarea acestora la o priză de pământ de maxim 4Ω.

Tabelul 11. Trecerea LEA prin zone cu circulaţie frecventă	
· Deschiderile reale ale stâlpilor la încărcări din vânt şi la încărcări verticale nu vor depăşi 90% din cele de dimensionare ale stâlpilor	- încărcare stâlp nr.96.25.36: 2505 daNm tip SC 15006 - 59% - încărcare stâlp nr.96.25.35: 2505 daNm tip SC15006 - 59% · încărcare stâlp nr.96.25.34: 7064.22 daNm tip SC15014 - 54%
· Protecţie mântă conform tabelului 1 din prezenta anexă, excluzându-se măsura interzicerii înnădirilor.	- nu este cazul, conductoarele nu au înnădiri
· Legături de susţinere cu reţinerea conductorului (legături de siguranţă)	Exista.

Tabelul 1. Măsuri de protecţie mărită	
- Secţiunea conductorului de minimum 35 mm² pentru funie Al-Ol	· Secţiune conductor de 50/8 mm²;
- Se interzice înnădirea conductoarelor în deschidere.	· cerinţă îndeplinită, conductoarele nu au înnădiri
- Legături de susţinere cu reţinerea conductorului (legături de siguranţă)	- Exista
- Deschiderile reale la încărcări din vânt şi la încărcări verticale nu vor depăşi 90% din cele de dimensionare a stâlpilor.	· încărcare stâlp nr.96.25.36: 2505 daNm tip SC 15006 - 59% · încărcare stâlp nr.96.25.35: 2505 daNm tip SC15006 - 59% - încărcare stâlp nr.96.25.34: 7064.22 daNm tip SC15014 - 54%

Art. 3.8. - Trecerea LEA prin zone cu culturi pe spaliere metalice şi peste îngrădiri metalice cu caracter permanent trebuie să respecte prevederile tabelului 12 (figura 9) din prezenta anexă. - Distanţa minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă şi partea superioară a spalierului sau îngrădirii: 3,00m	➢ distanţa minimă de 4,4 m > 3m admis în zona dinspre nord - în zona stâlpilor 49-50, pentru un gard protectat de 2,50m; Cerinţă îndeplinită

Reţele de distribuţie de medie tensiune:

- **St. Statia Tohan-Poiana Marului, derivatia PT 3 Poiana Marului :**
  - Este realizata priza de pământ cu 3 contururi (dirijare distribuţie potenţial) la stâlpul existent nr.96.25.35 din incinta amplasamentului studiat, Rpp<4Ω.

NU SUNT NECESARE LUCRARI DE REGLEMENTARE

Delimitarea instalațiilor din punctul de vedere al gestiunii:

LEA 20 kV studiată este în gestiunea și exploatarea D.E.E.R. Sucursala Brașov.

Legea 202/2018 pentru modificarea si completarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr 123/2012

Norme de protectia muncii si PSI : sunt cuprinse in Legea 319/2006. Legea 307/2006 si HG 300/2006.

Legea nr. 265/2006 privind protectia mediului

Ordinului ANRE 239/2019 „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice"

ing. Kovacs Szilard

201920055/13.04.2019

Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei

Kovacs Szilard

CNP [illegible]

Verificator de conformitate

Autorizația nr. [illegible] / 13.04.2019

Valabilă până la data de [illegible]

LUCRAREA nr. 145/2025
Studiu de coexistenta LEA 20 kV „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Solicitant: **Octavian Grapa**
FAZA: Studiu de coexistenta

MEMORIU TEHNIC

7.1. DATE GENERALE :

7.1.1. Denumirea investiției: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

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

7.1.3. Beneficiar: **GRAPA Octavian**

7.1.3. Ordonator principal de credite: **D.E.E.R. Sucursala Brașov**
str. Pictor Luchian, nr. FN

7.1.4. Proiectant: S.C. BLUEL S.R.L. Brașov
str. Zizinului 108
Telefon: 0368/422111; Fax:0368/422111

7.1.5. Faza de proiectare: **Studiu coexistență**

7.1.6. Elemente care au stat la baza elaborării acestei lucrări:
- Solicitare Aviz de Amplasament nr. 7010241013792/2025 emis de către Serviciul Acces Rețea al D.E.E.R. Sucursala Brașov;
- Procesul Verbal încheiat cu D.E.E.R. Sucursala Brașov - C.O.R. MTjt Brasov;
- Certificat de Urbanism nr. 14 din 2024 emis de către Primăria Poiana Marului;
- Comanda de proiectare a solicitantului către S.C. Bluel S.R.L. Brașov;
- Date culese de proiectant pe teren.

7.2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA LUCRĂRII :

Grapa Octavian a demarat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 emis de Primaria Comunei Poiana Marului , Judetul Brasov, care servește la reglementarea obiectului de investitie „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA", pe terenul din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936.

Potrivit Actului Notarial cu nr. 735 din 12.07.2023 încheiat de notar public S.S. Bălău Ioan Marian imobilul in suprafață totală de 7.483 mp este proprietate privată a domnului GRAPĂ

OCTAVIAN. Investitia se propune a se realiza intr-o zona din extravilanul localitatii, care se invecineaza cu alte zone destinate locuirii, a caselor de vacanță sau serviciilor turistice-pensiuni.

Metoda de construire și amplasare a construcțiilor în aceasta zona de extravilan este una risipita, tipic zonei montane. Intrucat exista atat un context de locuire și case de vacanță in zona interventiei, propunerea se integrează cu ușurință, făcând astfel parte din tendinta de dezvoltare generală a zonei.

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

7.3. CARACTERISTICILE INSTALAȚIILOR PROIECTATE

7.3.1. Caracteristicile amplasamentului:

Altitudine (peste nivelul mării) :		< 1000m
Zona meteorologică :		Zona A
Indice cronokeramic :		Zona B (100 ÷ 129 ore)
Indice izokeramic :		Zona B (40 ÷ 49 zile)
Nivel de poluare :		Zona I (nivel de poluare slab)
Temperatura ambiantă :	▫ maximă :	+ 40 °C
	▫ medie :	+ 15 °C
	▫ minimă :	- 30 °C
Grad de seismicitate :		Tc= 0,70 s, ag= 0,20g
Adâncime de înghet :		1,00 ÷ 1,10m

7.3.2. Situația energetică a zonei

7.3.2.a. Surse de energie:

- Stația 110/20/6 kV Tohan (la distanța de aproximativ 12,8 km).

7.3.2.c. Rețele de distribuție de medie tensiune:

- LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PTA 3 Bardas;

7.3.3. Descrierea RED existente din zona obiectivului:

- Grapa Octavian a demarat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 emis de Primaria Comunei Poiana Marului , Judetul Brasov, care servește la reglementarea obiectului de investiție „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA", pe terenul din Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936 LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PTA 3 Bardas,in zona stâlpilor nr. 96.25.34-96.25.36 instalații în gestiunea DEER. Brașov. Se solicită studierea soluției de reglementare a LEA 20 kV existente în zona viitoarelor amplasamente proiectate.

Rețele de distribuție de medie tensiune:

LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PTA 3 Bardas existentă cu conductoare AL/OL 50/8 mm², aflată în gestiunea și exploatarea DEER Brasov - C.E. MTJT Brașov Brasov.

- Stâlp nr.96.25.34 amplasat pe proprietate privată vecină :

- Stâlp tip SC 15014;
- Coronament orizontal, console CIT 140;
- Separator vrtical
- Tip legături: L=12 legături duble de intindere;
- Tip izolatori: izolatori sticla ICs-24;
- Fundație: beton;
- Priză de pământ;
- Conductoare: AL/OL 50/8 mm² corespunzătoare - nu sunt înnădiri în deschidere.

o Stâlp nr.96.25.35 amplasat pe proprietate:
- Stâlp tip SC 15006;
- Coronament orizontal, console - CSO 1100;
- Tip legături: L=S2 legături duble de susținere;
- Tip izolatori: izolatori ceramici ICs-24;
- Fundație: burata;
- Priză de pământ;
- Conductoare: AL/OL 50/8 mm² - corespunzătoare - nu sunt înnădiri în deschidere.

o Stâlp nr.96.25.36 - amplasat pe proprietate privată vecină :
- Stâlp tip SC 15006;
- Coronament triunghi, console - CSO1100;
- Tip legături: L=S2 legături duble de susținere;
- Tip izolatori: izolatori ceramici ICs-24;
- Fundație: burata;
- Priză de pământ;
- Conductoare: AL/OL 50/8 mm² - corespunzătoare - nu sunt înnădiri în deschidere.

7.3.4. Impactul cu mediul

Instalațiile electrice proiectate nu impun luarea de măsuri speciale pentru protecția mediului și a apei, nu sunt surse poluante pentru mediul înconjurător. Aspectele de mediu sunt tratate detaliat în Cap. 8 al documentației.

7.3.5. <u>Studiul coexistenței RED 20 kV cu obiectivul studiat:</u>

7.3.5.a <u>Instalații existente</u> - prezentate la paragraful 7.3.3:

Studiul de coexistență al situației existente (conform art. 23 și Anexei 6 din Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 239/2019 completat și modificat de Ordinul ARE nr.225/2020), va cuprinde studierea situației proiectate în ceea ce privește:

- Studierea LEA 20 kV existentă în condiții normale de funcționare și în regim de condiții meteorologice maximale raportată la obiectivele studiate.

7.3.5.b <u>Condițiile de dimensionare LEA 20 kV:</u>

Caracteristicile constructive și funcționale **LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PT 3 Bardas Poiana Marului** sunt :

- Tensiunea de funcționare: 20 kV;
- Tensiunea nominal constructivă: 24 kV.

7.3.5.c. **Norme tehnice**

- Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 art. 23 și anexa 6 art. 2.5, lățimea zonei de protecție și siguranță (culoarul de trecere):
  - pentru LEA 20 kV este egal cu 24m;
- Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6 art. 3.9.1(5) tabelul 13 și figura 10 - distanța minimă de siguranță dintre conductoarele LEA în orice poziție și orice parte a unei clădiri este de:
  - ds = 3m pentru LEA 20 kV;
- Conform Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 art.(7) pct.26, culoarul de trecere (de funcționare) al LEA 20 kV reprezintă suprafața terestră situată de-a lungul liniei electrice și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punct de vedere al coexistenței liniei cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații, etc..

7.3.5.d. **Analiza coexistenței RED:**

Analiza coexistenței LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Marului,derivatia PT 3 Bardas, stâlpii nr.96.25.34 - 96.25.36:

- **Prevederile Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6 necesar a fi respectate:**

Cerințe Ordin ANRE 239/2019 anexa 6	Măsuri studiate / realizate:
Art. 1.2. La amplasarea unor obiective noi în culoarul de funcționare al unei LEA existente se aplică măsurile de siguranță și protecție prevăzute în normă	Construcțiile proiectate sunt în culoarul de funcționare normat al LEA 20 kV (24m), este necesară respectarea măsurilor de siguranță și protecție prevăzute în normă Construcțiile proiectate nu se află în culoarul de trecere (calculat) de 10,62 al LEA 20 kV
Art. 1.3. În porțiunile speciale de traseu se aplică măsurile de protecție mărită din tabelul nr. 1 din prezenta anexă.	Sunt respectate: - nu sunt înnădiri ale conductoarelor LEA, secțiune conductor de 50/8 mm²; - legături de întindere; - deschiderile reale la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu depășesc 90% din cele de dimensionare a stâlpilor.
Art. 1.4. De la caz la caz, în afara măsurilor de protecție mărită prevăzute la pct 1.3. se iau și măsuri de siguranță suplimentară, constând fie în dublarea lanțului de izolatoare (respectiv a legăturilor izolatoarelor suport) fie în mărirea nivelului de izolație	Se respectă, legăturile existente de la stâlpii 96.25.34 sunt legături duble de întindere, 96.35.35, 96.25.36 sunt legături duble de susținere
Tabelul 13 - Traversări și apropieri LEA față de construcții (clădiri)	Se respectă constructiv culoarul de funcționare al LEA 20 kV - de 10.62m , nu sunt necesare măsuri suplimentare
Tabelul 7.b - Traversări și apropieri față de drumuri Stâlpii vor fi amplasați în afara zonei de siguranță a drumului Zs măsurată de o parte și de alta a drumului de la ampriza acestuia	Nu este cazul, se respectă constructiv această cerință

Tabelul 7.b - Traversări și apropieri față de drumuri Unghi de traversare minim de 15° pentru drum de interes local	Se respecta
Tabelul 7.b Traversări și apropieri față de drumuri Săgeată maximă	Se respectă constructiv constructiv - conform anexa de calcul în cel mai defavorabil caz la -5°C chiciură și vânt: - 8,5 m în deschiderea stâlpilor 49-50 în dreptul drumului de acces imobil. > 7,00m
Art. 1.7. (5), Art. 3.7.3 Toți stâlpii LEA din zonele cu circulație frecventă, precum și stâlpii cu aparataj din zonele cu circulație redusă trebuie să fie prevăzuți cu prize artificiale de pământ pentru dirijarea distribuției potențialelor.	Este realizată la stâlpul existent nr. 96.25.35 din incinta amplasamentului studiat, Rpp<4Ω.
Art. 1.7.(7) Se recomandă ca părțile metalice ale obiectivelor amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție să fie legate la pământ.	În situația în care incinta va avea garduri metalice, se impune legarea acestora la o priză de pământ de maxim 4Ω.

Tabelul 11. Trecerea LEA prin zone cu circulație frecventă	
- Deschiderile reale ale stâlpilor la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu vor depăși 90% din cele de dimensionare ale stâlpilor	- încărcare stâlp nr.96.25.36: 2505 daNm tip SC 15006 - 59% - încărcare stâlp nr.96.25.35: 2505 daNm tip SC15006 - 59% - încărcare stâlp nr.96.25.34: 7064.22 daNm tip SC15014 - 54%
- Protecție mărită conform tabelului 1 din prezenta anexă, excluzându-se măsura interzicerii înnădirilor.	- nu este cazul, conductoarele nu au înnădiri
- Legături de susținere cu reținerea conductorului (legături de siguranță)	Exista.

Cerințe Ordin ANRE 239/2019 anexa 6	Măsuri studiate / realizate:

Tabelul 1. Măsuri de protecție mărită	
- Secțiunea conductorului de minimum 35 mm² pentru funie Al-Ol	- Secțiune conductor de 50/8 mm²;
- Se interzice înnădirea conductoarelor în deschidere.	- cerință îndeplinită, conductoarele nu au înnădiri
- Legături de susținere cu reținerea conductorului (legături de siguranță)	- Exista

- Deschiderile reale la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu vor depăși 90% din cele de dimensionare a stâlpilor.	· încărcare stâlp nr.96.25.36: 2505 daNm tip SC 15006 - 59% · încărcare stâlp nr.96.25.35: 2505 daNm tip SC15006 - 59% - încărcare stâlp nr.96.25.34: 7064.22 daNm tip SC15D14 - 54%

Art. 3.8. - Trecerea LEA prin zone cu culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice cu caracter permanent trebuie să respecte prevederile tabelului 12 (figura 9) din prezenta anexă. - Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și partea superioară a spalierului sau îngrădirii: 3,00m	➢ distanța minimă de 6,98 m > 3m admis în zona dinspre nord - în zona stâlpilor 96.25.35-96.25.36, pentru un gard proiectat de 2,50m; Cerință îndeplinită

7.3.5.e <u>Instalații proiectate – care se vor efectua pe tarif de reglementare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență conform prevederilor Ordinului ANRE 239/2019 modificat și completat de Ordinul nr.225/2020 anexa 6:</u>

Rețele de distribuție de medie tensiune:

- St. Statia Tohan-Poiana Marului,derivatia PT 3 Poiana Marului :
- **NU SUNT NECESARE LUCRARI DE REGLEMENTARE- exista priza de pamant la stalp existent nr. 96.25.35**

Lucrări constructive necesare la edificarea obiectivelor - nu fac obiectul prezentei documentații;

⇒ în situația în care incintele vor avea garduri metalice, se impune legarea acestora la o priză de pământ de maxim 4Ω.

7.3.7. Delimitarea instalațiilor din punctul de vedere al gestiunii:

- LEA 20 kV studiată este în gestiunea și exploatarea D.E.E.R. Sucursala Brașov.

7.3.8. Exploatarea instalațiilor:

Exploatarea instalațiilor studiate LEA 20 kV se va face de către D.E.E.R. Sucursala Brașov - Centrul Operațiuni Rețea MTJT Țara Bârsei (gestionarul acestor instalații) iar LEA 20 kV se va face de către D.E.E.R. Sucursala Brașov - Centrul Operațiuni Rețea MTJT Țara Bârsei (gestionarul acestor instalații).

7.4. <u>REGIMUL TEHNIC</u>

Studiul de coexistență este realizat în conformitate cu următoarele normative și fișe tehnologice:

- NTE 001/03/00 - Normativ privind alegerea izolației, coordonarea izolației și protecția instalațiilor electroenergetice împotriva supratensiunilor;
- NTE 001/02/00 - Normativ de încercări și măsurători ale echipamentelor și instalațiilor;
- NTE 401/03/00 - Metodologie privind determinarea secțiunii economice a conductoarelor în instalații electrice de distribuție de 1-110 kV;
- Codul tehnic al rețelelor electrice de distribuție - Cod ANRE 101.1.113.0.01.06/06/00;
- NTE 007/08/00 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- IP-SSM-01 /2020 - Instrucțiune proprie de securitate și sănătate în muncă pentru instalații electrice în exploatare gestionate de D.E.E.R. ca operator de distribuție din cadrul Grupului Electrica;
- Ordin ANRE 239/2019 completat și modificat cu Ord.225/2020 - Norme tehnice privind delimitarea

zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice;
- PE 132/2003 - Normativ pentru proiectarea reţelelor electrice de distribuţie publică;
- I RE - Ip 45/90 - Îndreptar de proiectare a protecţiilor prin relee şi siguranţe fuzibile în posturi de transformare şi în reţeaua de joasă tensiune.

7.4.a. Definirea zonei de siguranţă şi protecţie:

Conform Ordinului ANRE 239/2019 completat şi modificat cu Ord. 225/2020 „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice", se definesc următoarele zone de protecţie şi de siguranţă:

- Pentru LEA 20 kV existentă - zona de protecţie coincide cu zona de siguranţă şi este de 24m pe toată lungimea traseului.

7.5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Instalaţiile existente sunt amplasate pe domeniul public şi proprietăţi private.

7.6. REGIMUL ECONOMIC

Lucrări care se vor efectua pe tarif de reglementare:

Reţele de distribuţie de medie tensiune:

- **St. Statia Sacele -IF Cernatu între SST 113 SE - PT 5 :**
  - → se vor realiza prize de pământ cu 3 conturun (dirijare distribuţie potenţial) la stâlpul existent nr. 50 din incinta amplasamentului studiat, Rpp<4Ω.

7.7. REZULTATELE CALCULELOR DE DIMENSIONARE

De asemenea s-au respectat în dimensionarea instalaţiilor prevederile NTE 401/03/00 privind determinarea secţiunii economice a conductoarelor cu verificarea acestora la stabilitate termică şi curenţi de scurtcircuit, conform STAS 9307-2000.

7.8. CATEGORIA DE IMPORTANŢĂ A CONSTRUCŢIEI

- Categoria de importanţă, conform HGR 766/1977 : C (normală);
- Categoria de importanţă, conform P 100/2006 : III (normală);

7.9. MĂSURI DE SECURITATEA MUNCII

La elaborarea documentaţiei s-au avut în vedere:

- IP-SSM-01 /2020 - Instrucţiune proprie de securitate şi sănătate în muncă pentru instalaţii electrice în exploatare gestionate de D.E.E.R. ca operator de distribuţie din cadrul Grupului Electrica;
- Legea securităţii şi sănătăţii în muncă 319/2006;
- HG nr. 520/2016 privind cerinţele minime de securitate şi sănătate referitoare la expunerea lucrătorilor la riscuri generate de câmpuri electromagnetice;
- HG nr. 971/2006 privind cerinţele minime pentru semnalizarea de securitate şi/sau sănătate la locul de muncă;
- HG 300/2006 cu privire la cerinţele minime de securitate şi sănătate pentru şantierele temporare sau mobile ;
- Ordin ANRE 239/2019 completat şi modificat cu Ord. 225/2020 - Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, modificată prin Legea nr. 123/2007.
- Legea nr. 53/2003 cu privire la codul muncii.

7.10. MĂSURI DE PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

Documentația respectă prevederile P.S.I. conform:

- Legea 307/2006 - Legea privind apărarea împotriva incendiilor;
- Ordin nr. 210/2007 pentru aprobarea metodologiei privind identificarea, evaluarea și controlul riscurilor de incendiu publicat în MO nr. 594 din 18.09.2001;
- HG nr. 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;

7.11. MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI

- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006 (abrogă Legea nr. 137/1995);
- OUG nr. 196/2005 privind fondul de mediu, actualizată la data de 22.10.2010. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123/2012 - Legea energiei electrice ;
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, modificată și completată prin Legea nr. 112/2006;
- HG nr. 878/2005 privind accesul liber la informația privind mediul;

7.12.a. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

7.12.a.1. Protecția apelor

Instalațiile proiectate nu produc agenți poluanți pentru apele subterane și de suprafață în timpul

execuției lucrărilor și nici după darea în folosință a obiectivului.

Nu există curs de apă în apropierea obiectivului.Nu se impun măsuri de protecție a apei pe parcursul execuției lucrării și nici după darea în folosință a obiectivului.

7.12.a.2. Protecția aerului

Instalațiile proiectate nu produc agenți poluanți pentru aer, în timpul exploatării nu există pericolul nici unei forme de emisii. Exploatarea instalațiilor proiectate nu prezintă riscuri de poluare pentru mediul înconjurător și nu necesită măsuri speciale de protecție, iar în ceea ce privește efectuarea lucrărilor de construcții-montaj, poluarea zonei datorate acestor lucrări, va consta doar în emisii de gaze de eșapament la transportul echipamentelor.

Nu se impun măsuri de protecție a aerului pe parcursul execuției lucrării și nici după darea în folosință a obiectivului.

7.12.a.3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Echipamentele prevăzute în documentație pentru execuția lucrărilor și nici după darea în folosință a obiectivului nu sunt emițătoare de zgomot, nu există restricții orare referitoare la zgomot impuse de autoritățile locale.

7.12.a.4. Protecția împotriva radiațiilor

Instalațiile proiectate nu produc radiații poluante pentru mediul înconjurător, oameni sau animale. Radiațiile electromagnetice produse de instalațiile electrice nu au un nivel semnificativ de impact asupra mediului.

7.12.a.5. Protecția solului și a subsolului

Lucrările de săpătură afectează parțial solul și subsolul. La finalizarea lucrărilor se va face nivelarea și tasarea solului. Accesul utilajelor se va face pe drumurile de acces existente. Materialele necesare

lucrării se vor depozita în locuri marcate, iar după terminarea lucrării se vor elibera suprafeţele de teren ocupate.

Surplusul de pământ rezultat din săpături este nesemnificativ, acesta urmând a fi tasat în şanţurile de provenienţă.

Executantul are obligaţia efectuării lucrărilor fără a produce fenomene de poluare sau de insalubrizare în zonă. La montarea prizelor de pământ este necesar să se ia măsuri pentru protecţia calităţii apelor de suprafaţă şi subterane împotriva impurificării în urma săpăturii, cât şi în caz de incident sau accident.

7.12.a.6. Protecţia ecosistemelor terestre şi acvatice

Instalaţiile proiectate nu produc agenţi poluanţi pentru ecosistemele terestre şi acvatice. Se vor respecta distanţele normate între instalaţiile electrice şi clădirile civile conform normelor în vigoare. Aşezările umane aflate în apropierea obiectivului nu vor fi afectate de execuţia lucrărilor pe amplasament. Pentru efectuarea lucrărilor sau din lucrări nu rezultă substanţe periculoase.

Nu se impun măsuri de protecţie a sistemelor terestre şi acvatice pe parcursul execuţiei lucrării şi nici după darea în folosinţă a obiectivului.

7.12.b. Lucrări de reconstrucţie ecologică

Zonele afectate de lucrări se vor elibera de toate resturile rezultate la construcţie şi se va reface stratul vegetal în zonele unde acesta a fost afectat. Suprafeţele afectate de săpături se vor reface astfel încât să se încadreze în relieful înconjurător, să nu prezinte obstacole la scurgerea apelor şi să nu constituie locuri propice stagnării acestora.

7.12.c. Gestionarea deşeurilor

Prin executarea lucrărilor proiectate nu se produc deşeuri periculoase. Gestionarea (colectarea, transportul şi eliminarea) deşeurilor şi ambalajelor rezultate se va face prin grija constructorului, conform legislaţiei în vigoare. Gestionarea deşeurilor are în vedere utilizarea proceselor şi a metodelor care nu pun în pericol sănătatea populaţiei şi a mediului înconjurător.

Producătorii de deşeuri au următoarele obligaţii:

- să adopte soluţiile şi tehnologiile de eliminare sau de diminuare la minimum posibil a producerii deşeurilor;
- să nu pună în circulaţie produse, dacă nu există posibilitatea eliminării acestora ca deşeuri;
- să ia măsurile necesare de reducere la minim a cantităţilor de deşeuri rezultate din activităţile existente.

Deşeuri rezultate la efectuarea lucrărilor:

Nr. crt.	Tip deşeu	Cod după HG 856/2002	Cantitate rezultată	Mod de eliminare/ valorificare	Cine execută operaţia de eliminare/valorificare
0	1	2	3	4	5
1	Pământ rezultat din din lucrările de săpătură	170504	1,2m^3	Se va transporta în locuri special amenajate, conform aprobărilor Primăriei Bod	Constructor (executant lucrare)

Proiectat,
ing. Sorinel MICU

Str. Zizinului 108, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

Bluel

LUCRAREA nr. 145/2025
Studiu de coexistenta LEA 20 kV „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Solicitant: Octavian Grapa
FAZA: Studiu coexistență

A.8. CALCUL MECANIC LEA 20 kV

Caracteristicile constructive și funcționale ale conductoarelor AL/OL 50/8 mm²:

Nr. crt.	Caracteristică	UM	Valori
1	Secțiunea conductoarelor	mm²	50/8
2	Secțiune reală a conductoarelor	mm²	56,30
3	Diametrul conductorului	mm	9,60
4	Masa conductorului negresat	kg/m	0,195
5	Modul de elasticitate	daN/mm²	7646,00
6	Coeficient de dilatare termică	1/°C	0,000018577
7	Forța de rupere conductor	daN	1710,00

Nr. crt.	Specificație	Simbol	UM	Valoare
1	Tipul de amplasament al liniilor electrice	-	-	A (fost II)
2	Altitudine	-	m	< 800
3	Indice cronokeraunic	-	ore	111
4	Indice isokeraunic	-	zile	44
5	Presiunea dinamică de bază dată de vânt maxim fără chiciură	Pvmax	daN/mp	30
6	Presiunea dinamică de bază dată de vânt simultan cu chiciură	Pvch	daN/mp	12
7	Grosimea stratului de chiciură	b	mm	16
8	Greutatea volumică a chiciurei	γch	daN/dmc	0,75
9	Coeficientul de corecție a vitezei vântului la rafală	βv	-	1,00
10	Coeficientul de corecție a grosimii stratului de chiciură	βch	-	0,60
11	Temperatura aerului : - maximă - minimă - medie - de formare a chiciurei	 tmax tmin tmed tch	 °C °C °C °C	 40 -30 15 -5

Str. Zizinului 108, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

Calculul mecanic al LEA 20 kV existentă:

Încărcări unitare normate și încărcări unitare de calcul conductoare AL/OL 50/8 mm²:

DATE DE PROIECTARE :			
1	Masa conductorului negresat (kg/m)	gc =	0,195
2	Sectiunea conductorului (mmp)	Sr =	56,30
3	Diametrul conductorului (mm)	dc =	9,60
4	Coeficientul de neuniformitate a vitezei vantului in deschidere	α =	0,75
5	Coeficientul aerodinamic (1,10 pentru dc ≥ 20mm ; 1,20 pentru dc < 20mm)	Ctc =	1,20
6	Presiunea dinamica de baza data de vant maxim fara chiciura (daN/mp)	Pvmax =	30
7	Presiunea dinamica de baza data de vant simultan cu chiciura (daN/mp)	Pvch =	12
8	Grosimea stratului de chiciura (mm)	b =	16
9	Greutatea volumica a chiciurei (daN/dmc)	γch =	0,75
10	Coeficientul de corectie a vitezei vantului la rafala	βv =	1,00
11	Coeficientul de corectie a grosimii stratului de chiciura	βch =	0,60
12	Coeficientul partial de siguranta	γn =	1,10

Nr. crt.	Specificație	Sarcini unitare normate AL/OL 50/8mmp		Sarcini unitare de calcul AL/OL 50/8mmp	
		Simbol / Formula	Valoare (daN/m)	Simbol / Formula	Valoare (daN/m)
0	1	2	3	4	5
1	Greutatea unitara a fasciculului (conductorului)	g1n = gc	0,195	g1c = 1,1 • g1n	0,215
2	Greutatea unitara a chiciurei	g2n = 3,14 • b • (dc + b) • γch • 10^{-3}	0,965	g2c = 1,8 • g2n	1,737
3	Greutatea unitara a fasciculului (conductorului) acoperit cu chiciura	g3n = g1n + g2n	1,160	g3c = g1c + g2c	1,952
4	Incarcarea la vant maxim pe fascicul (conductor) neacoperit cu chiciura	g4n = Ctc • βv • Pvmax • dc • 10^{-3}	0,535	g4c = γn • g4n	0,696
5	Incarcarea la vant pe fascicul (conductor) acoperit cu chiciura	g5n = Ctc • βv • Pvch • (dc + 2 • b) • 10^{-3}	0,928	g5c = γn • g5n	0,207
6	Incarcarea totala pe fascicul (conductor) la vant maxim	g6n = $\sqrt{g1n^2 + g4n^2}$	0,570	g6c = $\sqrt{g1c^2 + g4c^2}$	0,729
7	Incarcarea totala pe fascicul (conductor) la vant simultan cu chiciura	g7n = $\sqrt{g3n^2 + g5n^2}$	1,486	g7c = $\sqrt{g3c^2 + g5c^2}$	2,295

Studierea deschiderii între stâlpii nr.96.25.34 - nr.96.25.35			
1.	Deschiderea medie pentru LEA 20 kV existentă (m)	a =	74
2.	Distanța punct calcul în deschidere (dist)	dist =	37
3.	Tracțiunea specifică orizontală pe conductoare (daN/mmp)	Tsp =	12.18

Se calculează săgeata maximă în condiții climato-meteorologice (pe grupe de încărcări) - cu calculul devlației maxime a conductoarelor și se vor compara cu tabele de săgeți conform NTE, în calculul culoarului de trecere utilizându-se valoarea cea mai defavorabilă.

4.	Săgețile de montaj rezultă din tracțiunile de montaj după următoarea formulă:	fmax = a² • g7c / 8 • Tsp = Sr	1.16
5.	Coeficient amplasare punct de calcul în deschidere:	coef.desc = 2*(dist / a)	1,00
6.	Săgeata de montaj în zona punctului de calcul:	fpunct = fmax • coef.desc	1.16

7.	Stâlpi studiați :	Tipul stâlpului	Mcap (daNm)	H montaj LEA 20kV proiectata (m)	Nr. stâlp
		SC 15014 - Stâlp de întindere existent	13077	10,3	34
		SC 15006 - Stâlp de susținere existent	4232	10.44	35
8.	Momente de exploatare pentru stâlpii existenti(daNm) :	SC 15014 - Stâlp de întindere existent	H1	Mcalc1 = Tsp •Sr • H2	7064(54%)
		SC 15006 - Stâlp de susținere existent	H1	Mcalc1 = ke*dc*H	2505(59%)

S-a dimensionat starea -5grade si chiciura. S-a verificat ipoteza vânt maxim - temperatura medie și vânt + chiciură.

S-au verificat momentele capabile (Mcalc < Mcap) pentru stâlpii proiectati.	TLEA = Tsp • Sr (daN)	868.5
S-a verificat gabaritul minim la sol (Hmin < Hadm) pentru LEA 20kV proiectată - fazele R, T.	Hmin = (H1+H2)/2 - fmax (m)	9.32

9.	Distanța minimă de siguranță a LEA	ds	3,00
10.	Lățimea LEA	LLEA	2,80
11.	Culoarul de trecere al LEA - deschidere studiată	cT = LLEA+2x+2ds	10.52
12.	Culoarul de trecere al LEA - incintă imobil în zona cea mai apropiată de clădire	cTc = LLEA+2xc+2ds	10.52
13.	Deviația maximă a conductorului extrem al LEA 20 kV în zona de săgeată maximă	x = √[fmax²-(2/3fmax)²]	0,863
14.	Deviația maximă a conductorului extrem al LEA 20 kV în zona clădirii	xc = x • coef.desc	0,863
15.	Calculul distanței minime de protecție între conductorul extrem al LEA 20 kV și clădire	Dmin = Dma +x	3.863

Studierea deschiderii între stâlpii nr. 96.25.35 - nr.96.25.36			
1.	Deschiderea medie pentru LEA 20 kV existentă (m)	a =	75.6
2.	Distanța punct calcul în deschidere (dist)	dist =	37.8
3.	Tracțiunea specifică orizontală pe conductoare (daN/mmp)	Tsp =	12.18

Se calculează săgeata maximă în condiții climato-meteorologice (pe grupe de încărcări) - cu calculul devanației maxime a conductoarelor și se vor compara cu tabele de săgeți conform NTE, în calculul culoarului de trecere utilizându-se valoarea cea mai defavorabilă.

4.	Săgețile de montaj rezultă din tracțiunile de montaj după următoarea formulă:	fmax = a² * g7c / 8 * Tsp * Sr	1.21
5.	Coeficient amplasare punct de calcul în deschidere:	coef.desc = 2*(dist / a)	1,00
6.	Săgeata de montaj în zona punctului de calcul:	fpunct = fmax * coef.desc	1.21

7.	Stâlpi studiați :	Tipul stâlpului	Mcap (daNm)	H montaj LEA 20kV proiectata (m)	Nr. stâlp
		SC15006 - Stâlp de susținere existent	4232	10.44	35
		SC15006 - Stâlp de susținere existent	4232	10,30	36
8.	Momente de exploatare pentru stâlpii existenti(daNm) :	SC15006 - Stâlp de susținere existent	H1	Mcalc1 = ke*dc*H1	2505(59%)
		SC15006 - Stâlp de susținere existent	H1	Mcalc1 = ke*dc*H1	2505(59%)

S-a dimensionat starea -5 grade + chiciura. S-a verificat ipoteza vânt maxim - temperatura medie și vânt + chiciură.

S-au verificat momentele capabile (Mcalc < Mcap) pentru stâlpii proiectati.	TLEA = Tsp * Sr (daN)	868.5
S-a verificat gabaritul minim la sol (Hmin < Hadm) pentru LEA 20kV proiectată - fazele R, T.	Hmin = (H1+H2)/2 - fmax (m)	9.48

9.	Distanța minimă de siguranță a LEA	ds	3,00
10.	Lățimea LEA	LLEA	2.8
11.	Culoarul de trecere al LEA - deschidere studiată	cT = LLEA+2x-2ds	10.62
12.	Culoarul de trecere al LEA - incintă imobil în zona cea mai apropiată de clădire	cTc = LLEA+2xc+2ds	10.62
13.	Deviația maximă a conductorului extrem al LEA 20 kV în zona de săgeată maximă	x = √[fmax²-(2/3fmax)²]	0,9
14.	Deviația maximă a conductorului extrem al LEA 20 kV în zona clădirii	xc = x * coef.desc	0,9
15.	Calculul distanței minime de protecție între conductorul extrem al LEA 20 kV și clădire	Dmin = Dma +x	3.9

Studierea deschiderii între stâlpii nr. 96.25.34 - nr.96.25.35 - reper ingradirea - cazul cel mai defavorabil:

Deviația conductorului extrem al LEA în punctul de săgeată maximă considerând conductoarele cu punctele de

suspensie la înălțimile de 10,44 (stâlpul nr. 36) și 10,44 (stâlpul nr. 35) este de 0.9 m;

- Culoarul de trecere al LEA $C_T = L_{LEA} + 2xc + 2d_s = 10,62 < 24m$ (normat)
- Lățimea LEA:
  - ⇒ 2.8 m în zona stâlpilor nr. 96.25.34 și 96.25.35 (orizontal);
- Calculul distanței minime de protecție între conductorul extrem al LEA 20 kV și clădire:
  Dmin = Dma + x = 3,00 + 0.9 = 3.9 m < D=5.6m (realizată constructiv) ;
  - ⇒ Dma = ds = 3,00m este distanța maximă admisă ;
- $x = \sqrt{[f_{max}^2-(2/3f_{max})^2]}$ = 2 m,deviatia maxima la sageata maxima.La traversarea drumurilor de acces în imobil avem 9.8 m> 7m normat iar în punctul din deschidere din dreptul ingradirii înălțimea minimă a conductoarelor în situația existentă este de 9.48m (la săgeata în dreptul ingradirii este 6.98 m > 3m admis pentru un gard de 2.5 m).

Concluzii:

Se pot stabili următoarele:

- Se poate acorda aviz de amplasament favorabil, distanțele minime de apropiere ale conductorului extrem al LEA 20 kV de clădire la deviație maxima este :4.7 m - măsurată față de marginea jgheabului pluvial < 7m realizat constructiv;
- Având în vedere că culoarul calculat al LEA 20 kV se află pe terenul solicitantului, acesta va trebui să acorde drept de servitute pentru DEER Sucursala Brașov.

Condiții tehnice impuse și măsuri necesare:

- din punctul de vedere al elementelor constructive ale LEA 20 kV existente, nu se impun măsuri suplimentare privind nivelul de izolație, ruperea izolatoarelor într-o deschidere, adiacentă;
- în situația în care incinta va avea garduri metalice, se impune legarea acestora la o priză de pământ de maxim 4Ω, cu realizarea continuității tuturor elementelor metalice;
- din punctul de vedere al pericolului de incendiu, explozie, al gradului de rezistență la foc, obiectivul este compatibil să coexiste în culoarul LEA 20 kV;

Completat :
Proiectant, ing. Sorinel MICU

Str. Zizinului 108, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

Bluel

LUCRAREA nr. 145/2025
Studiu de coexistenta LEA 20 kV „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Solicitant: Octavian Grapa
FAZA: Studiu coexistență

A.9. CHESTIONAR ASPECTE DE MEDIU

CARACTERISTICILE PROIECTELOR		
Întrebări	Da/Nu ?/NC	Este posibil ca efectul să fie semnificativ ? De ce ?
0	1	2
Întrebare : - Proiectul va implica una din următoarele acțiuni, care vor creea schimbări în zonă ca rezultat al naturii, mărimii, formei sau scopului noii investiții ?		
Schimbare permanentă sau temporară a folosinței terenului, modului de acoperire sau topografiei, inclusiv creșterea gradului de folosire al terenului ?	DA	Lucrări pe LEA
Eliberarea terenului existent de vegetație și clădiri ?	DA	Lucrări pe LEA
Noi folosințe ale terenului ?	DA	Lucrări pe LEA
Investigații preliminare fazei de construcție (ex. teste de sol, foraje) ?	NU	
Lucrări de construcții ?	DA	Lucrări pe LEA
Lucrări de demolare ?	NU	
Amplasamente temporare folosite pentru lucrările de construcții sau locuințe pentru constructori ?	NU	
Construcții pentru depozitarea mărfurilor și materialelor ?	NU	
Linii de transport electric sau conducte, noi sau modificate ?	DA	Lucrări pe LEA
Traversări de râuri ?	NU	
Transport de persoane sau materiale necesare în timpul fazelor de construcție, funcționare sau dezafectare ?	DA	temporar - 2 zile
Activități care continuă pe parcursul scoaterii din funcțiune și care pot avea un impact asupra mediului ?	NU	
Întrebare : - Proiectul va folosi una din următoarele resurse naturale sau orice alte resurse care sunt neregenerabile sau există în cantitate mică ?		
Terenuri, în special terenuri aflate în stare naturală (virgine) sau terenuri agricole?	NU	
Energie, inclusiv electricitate și combustibili ?	NU	
Întrebare : - Proiectul presupune folosirea, depozitarea, transportul, manevrarea sau producerea de substanțe sau materiale care pot fi dăunătoare sănătății populației sau mediului sau care pot spori temerile că proiectul ar avea un risc pentru sănătatea populației ?		
Proiectul implică folosirea de substanțe sau materiale care sunt riscante sau toxice pentru sănătatea populației sau pentru mediu (flora, fauna, alimentări cu apă) ?	NU	
Proiectul va afecta bunăstarea populației (ex. prin schimbarea condițiilor de viață) ?	DA	Lucrări pe LEA

Str. Zizinului 109, Braşov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

Bluel

Continuare la Chestionar aspecte de mediu		
0	1	2
Întrebare : - Proiectul va produce deşeuri solide în timpul construirii, funcţionării sau încetării activităţii ?		
Deşeuri periculoase sau toxice (inclusiv deşeuri radioactive) ?	NU	
Alte deşeuri din procese industriale ?	DA	resturi beton
Maşini sau echipamente care nu mai sunt utilizate ?	NU	
Întrebare : - Proiectul va avea ca efect emiterea în aer de poluanţi sau orice alte substanţe periculoase, toxice sau nocive ?		
Emisii din procesele de producţie ?	NU	
Emisii de la manevrarea materialelor, inclusiv depozitarea sau transportul acestora ?	NU	
Emisii din orice alte surse ?	NU	
Întrebare : - Proiectul va cauza zgomote, vibraţii sau va avea ca efect radiaţie luminoasă, termică sau alte forme de radiaţii electromagnetice?		
Din exploatarea echipamentelor ca de ex. motoare, instalaţii tehnice de ventilare, concasoare ?	NU	
Din construcţii sau demolări ?	NU	
Din explozii sau folosirea acumulatorilor electrici ?	NU	
Din graficul generat de lucrările de construcţie ?	NU	
Din sistemele de iluminat sau răcire ?	NU	
Din surse de radiaţii electromagnetice (considerând efectele asupra populaţiei sau asupra eventualelor echipamente sensibile aflate în apropiere) ?	NU	
Din orice alte surse ?	NU	
Întrebare : - Proiectul va conduce la riscul de contaminare al solului sau apei prin emisiile de poluanţi pe terenuri sau în ape de suprafaţă, ape subterane, ape de coastă sau ape marine ?		
Din manevrarea, depozitarea sau deversarea de materiale periculoase sau toxice ?	NU	
Întrebare : - Există riscul ca, în timpul construirii sau funcţionării proiectului, să se producă accidente care pot afecta sănătatea populaţiei sau mediului?		
Din explozii, deversări, incendii, etc, depozitarea, manipularea, folosirea sau producerea de substanţe periculoase sau toxice ?	NU	
Din evenimente care se situează în afara condiţiilor normale ale protecţiei mediului (ex. avarierea sistemelor pentru controlul poluării) ?	NU	
Proiectul poate fi afectat de dezastre naturale care conduc la pagube pentru mediu (ex. inundaţii, cutremure, alunecări de teren, etc.) ?	NU	
Întrebare : - Există alţi factori care pot fi luaţi în considerare ?		
Ca urmare a proiectului vor fi imperios necesare dezvoltări ulterioare care ar putea avea un impact semnificativ asupra mediului, ca de ex. mai multe locuinţe, drumuri noi, unităţi industriale suport sau utilităţi, etc.) ?	NU	
Proiectul va conduce la dezvoltarea unităţilor suport, dezvoltarea industriilor auxiliare sau alte dezvoltări care ar putea avea un impact asupra mediului, ex. : - Infrastructura suport (drumuri, alimentare cu energie, cratarea deşeurilor sau apei uzate, etc.) ? - Dezvoltarea locuinţelor ? - Industria extractivă ? - Industria pentru furnizarea materiilor prime ? - Altele ?	DA	
Proiectul ar putea limita modul de folosire ulterioară a amplasamentului astfel încât să existe un impact semnificativ asupra mediului ?	NU	
Proiectul va constitui un precedent pentru o dezvoltare viitoare ?	DA	

Completat,
Proiectant, ing. Sorinel MICU

Str. Zizinului 108, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

Bluel

LUCRAREA nr. 145/2025
Studiu de coexistenta LEA 20 kV „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Solicitant: Octavian Grapa

FAZA: Studiu coexistență

A.10. CERINȚE ȘI CRITERII DE PERFORMANȚĂ PENTRU INSTALAȚIILE ELECTRICE

Potrivit Legii nr. 10/1995 referitoare la calitatea în construcții, pe toată durata de existență a instalațiilor sunt obligatorii șase cerințe de calitate.

La aceste cerințe obligatorii, proiectantul poate adăuga, după caz, și alte cerințe.

În funcție de specificul instalațiilor electrice, evaluarea performanțelor este prezentată sintetic în tabelul următor:

Nr. crt.	Cerința	Nivel de performanță	Măsuri și valori prescrise	Referințe
1. REZISTENȚĂ ȘI STABILITATE				
1.1	Rezistența mecanică a elementelor instalațiilor electrice la eforturile exercitate în cursul exploatării	Efortul maxim admis fără deteriorări, aplicat pe elementele instalațiilor electrice	Derularea cablurilor în șanțuri de pe tamburi, cu role de ghidare și de alunecare; Fixarea echipamentelor pe poziții cu îmbinări prin șuruburi strânse la un cuplu între 20 ... 60 N;	PE 107/95, ref. la pozare cabl. electrice STAS 6990-90. tuburi PVC pt. instal. electr. C56 pentru verificarea calității lucrărilor în construcții și în instalații
2. SIGURANȚA LA FOC				
2.1	Riscurile de izbucnire a unui incendiu datorită instalației electrice	Adaptarea instalației electrice la gradul de rezistență la foc al construcțiilor	- cablori izolate și având armătură de protecție legată la pământ - canale și tuburi de protecție cablori - priza de pământ de protecție, de max. 4Ω	PE 107/97, ref. la pozare cabl. electr; PE128, ref. la exploatarea liniilor el. în cablu; P118, ref. la protecția contra incendiilor
2.2	Nivelul de reacție la foc al materialelor constituente ale instalației electrice	Nivelul combustibilității materialelor constituente la un incendiu exterior	- cablori cu încărcare mărită la propagarea flăcării și cu autostingere - echipamente montate în cutie din material rezistent la foc - măsuri de protecție la suprasarcină și scurtcircuit prin declanșatoare automate electronice	381/1219 MC Norme generale PSI STAS 5647 - 88 - cablori de cupru cu izolație

3. SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE				
3.1	Securitatea electrică a utilizatorului; protecția acestuia la șocuri electrice prin contact direct sau indirect	protecția utilizatorului impotriva socurilor el. prin atingere directă - protecția utilizatorului impotriva șocurilor el. prin atingere indirectă	- prevederea gradelor de protecție adecvate - asigurarea rezistenței de izolație - legare la pământ a carcaselor metalice	STAS 5325-79(F40) grade prot. Carcase STAS 12604/4-89/5-90 (R13) protecția impotriva electrocutărilor STAS 9638-74(F01) Aparate electrice, clase de protecție impotriva electrocutării
3.2	Securitatea electrică a instalațiilor electrice; protecția acestela la funcționarea în regim normal	- protecția la suprasarcină și scurtcircuit ainstalației electrice prin declanșator automat	- protecția la suprasarcină și scurtcircuit prin declanșatoare automate	STAS 8138-83 (O) Echipamente electrice SR EN 60947-2: 1993 (F45) Întrerupătoare automate de jt. STAS 8666-78 rev. 2-83 (F45) Într. Automat, mici

4. CONFORT VIZUAL

4.1	Asigurarea vizibilității semnalizărilor de pe panoul respectiv	- asigurare vizibilitate	- lămpi speciale; mentinerea intensității luminoase, indiferent de treapta regulatorului, se face automat cu un dispozitiv electronic pe panou	Anexa 14 ICAO STAS 297/2-88 (O) (R01) Culori și indicatoare de securitate

5. ADAPTARE LA UTILIZARE

5.1	Gradul de siguranță in alimentarea cu energie electrică a instalației	- asigurare alimentare de rezervă toti fideni de balizaj fiind asistati de grupul electrogen		PE 932 - Regulament de furnizare a energiei electrice PE 124 - referitor la alimentarea cu en. electrică a consumatorilor industriali
5.2	Nivelul de accesibilitate la elementele instalației electrice	- acces permis numai personalului de specialitate		- Prospect producător

6. DURABILITATEA

6.1	Durata de viață a instalației la parametrii proiectați	- clasa de durată de serviciu a instalației electrice și a diferitelor elemente componente	- circa 15 ... 20 ani	STAS 6174/1,2,3-77 (U33) fiabilitate, mentenabilitate și disponibilitate STAS 10307-75 (U33) Indicatori de fiabilitate
6.2	Anduranța aparatelor electrice, rezistența aparatelor electrice la un număr de cicluri de funcționare	- număr de cicluri de funcționare în condiții normale suportate de aparat	- lămpi și transformatoare de separare	Anexa 14 ICAO
6.3	Rezistența la agenții de mediu	- rezistența la umiditate, temperatură, agenți biologici	- gradul de protecție climatică al echipamentelor electrice de joasă tensiune	Stas 8393/1-30 (U08) Protecție climatică, Încercări climatice, mecanice, termice

Proiectat,
ing. Sorinel MICU

Str. Zizinului 108, Brașov
Tel: 0268 422 147
Email: info@bluel.ro
Web: bluel.ro

LUCRAREA nr. 145/2025
Studiu de coexistenta LEA 20 kV „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Solicitant: Octavian Grapa

FAZA: **Studiu coexistență**

A.11. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 50 / 22.02.2022
AVIZE, DOCUMENTAȚII

LUCRAREA nr. 145/2025
Studiu de coexistenta LEA 20 kV „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Solicitant: Octavian Grapa
Faza: Studiu coexistentă

Bluel		Denumire proiect: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, strada Mărului, cuer cad 102716, teren identificat cu nr. cad 102716		Proiect nr.: 145/2025
		Solicitant: Octavian Grapa		Faza: Studiu fezabilitate
Proiectat:	ing. Sorinel MICU	Scara: 1:50000	Denumire plan: Plan de amplasare în zonă	Planșa: P-01
Desenat:	ing. Teodora MARCU			
Șef proiect:	ing. Corina MICU	Data: Aprilie 2025		

A3 scara 1:500

Bluel				Proiect nr. 145/2025
			Faza Studiu: DOCUMENTARE	
Proiectat:	ing. Sorinel MICU		Scara 1:500	Planșa: P-02
Desenat:	ing. Teodora MARCU		Denumire plan: Plan de reglementări urbanistice	
Șef proiect:	ing. Corina MICU		Data: Aprilie 2025	

Deviația conductorului extrem al LEA în punctul de săgeată maximă corespunzând conductoarelor cu punctele de suspensie la înălțimea de 10,44 (stâlpul nr. 35) și 10,44 (stâlpul nr. 36) este de 0,9 m.

- Coridorul de protecție al LEA $C_{LEA} = L_{max} + 2xc + 2d_s = 10,62 + 24m$ (normat);
- Lățimea LEA:

⇒ 2,8m în zona stâlpilor nr. 96.25.34 și 96.25.53 (orizontal);

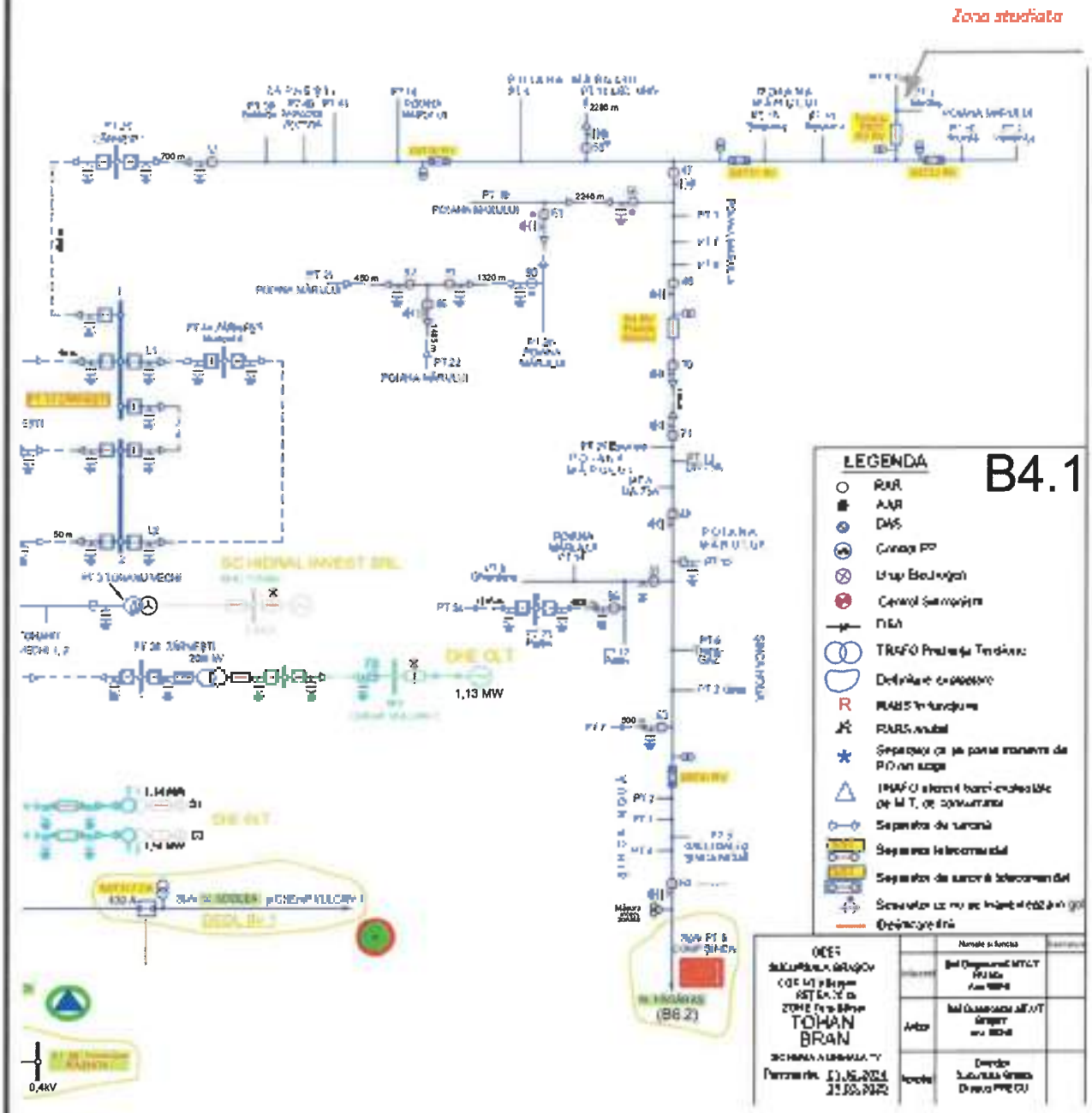
- Calculul distanței minime de protecție între conductorul extrem al LEA 20 kV și clădire:

$D_{min} = D_{ms} - x = 1,00 + 0,9 - 3,9$ m > D=5,6m (realizată constructiv);

⇒ $D_{min} = d_s = 3,00$m este distanța neatinsă admisă;

- $x = \sqrt{[r_{max}^2 - (2/3 f_{max})^2]} = 2$ m deviația maximă la săgeata maximă. La branșamente (lățimile de acces în imobil, avem 9,8 m > 3m normat) iar în punctul din deschidere din dreptul ingradirii (lățimea maximă a conductoarelor în situația existentă este de 9,48m (la săgeata în dreptul ingradirii este 6,98 m > 3m admis pentru un gard de 2,5 m).

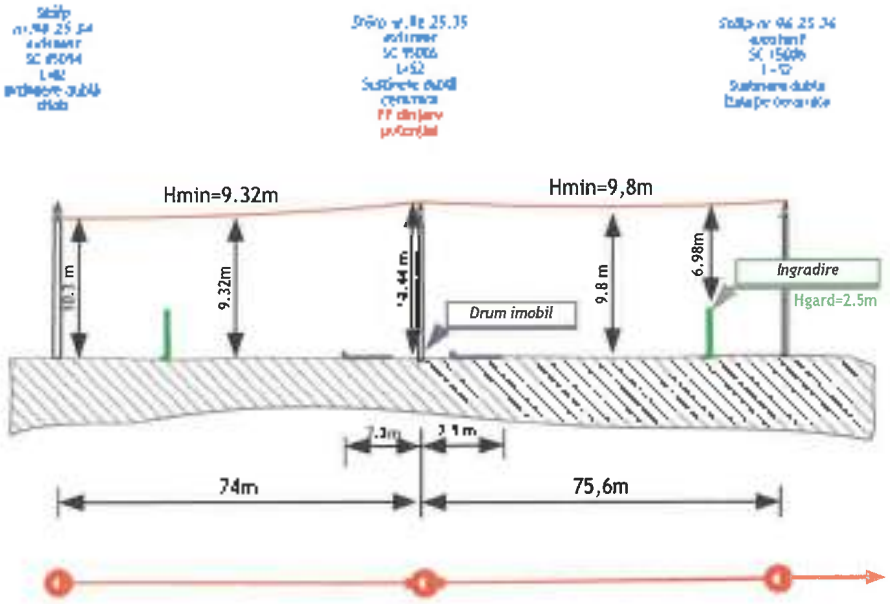
Bluel	Denumire proiect: [illegible]		Proiect nr. 45/2025
	Solicitant: Ocolului Grupa		Faza: Studiu de fezabilitate
Proiectat:	ing. Sorinel MICU	Scara: 1:500	Planșa: P-01
Desenat:	ing. Teodora MURLU		
Sef proiect	ing. Corina MICU	Iași, Aprilie 2025	



Bluet	Denumire proiect: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, Comuna Poiana Marului, str Poiana Marului, drap identificat cu nr cad 103724, teren identificat cu nr cad 103724		Proiect nr.: 145/2025
	Solicitant: Octavian Grapo		Faza: Studiu fezabilitate
Proiectat:	ing. Sorinel MICU	Scara: ---	Denumire plan: Schema monofilară de incadrare in sistem 20 kV
Desenat:	ing. Teodora MARCU		Planșa: P-04
Șef proiect:	ing. Corina MICU	Data: Aprilie 2025	

LEA 20 kV St. Tohan-Poiana Mărului,derivație-PT 3 Poiana Mărului

Conductoare neizolate
AL/OL 50/8 mm²



Distanța între stâlpi		74m		75.6m	
Lungime racord (acumulat)	0	74m		145.6m	
Cota de montaj LEA 20 kV faza T	10,3m		10,44m		10,44m
Săgeata maximă (-5°C + chiciură + vânt)		1.16m		1.21 m	

Deviația conductorului extrem al LEA în punctul de săgeată maximă considerând conductoarele cu punctele de suspensie la înălțimile de 10,44 (stâlpul nr. 35) și 10,44 (stâlpul nr. 36) este de 0.9 m;

- Culoarul de trecere al LEA $C_T = L_{LEA} + 2xc + 2d_s = 10,62 < 24m$ (normat)
- Lățimea LEA:

⇒ 2.8 m în zona stâlpilor nr. 96.25.34 și 96.25.53 (orizontal);

- Calculul distanței minime de protecție între conductorul extrem al LEA 20 kV și clădire:

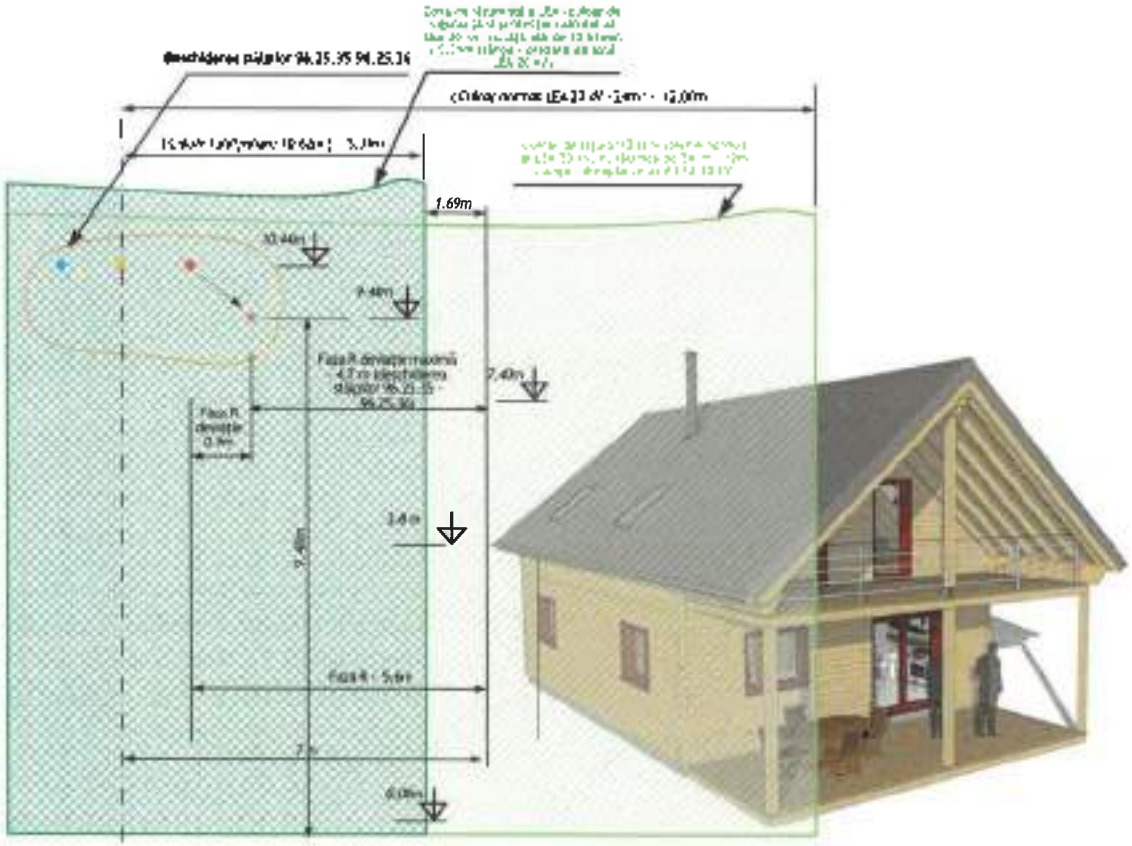
Dmin = Dma + x = 3,00 + 0.9 = 3.9 m < D=5.6m (realizată constructiv) ;

⇒ Dma = ds = 3,00m este distanța maximă admisă ;

- $x = \sqrt{[f_{max}^2-(2/3f_{max})^2]} = 2$ m,deviatia maxima la săgeata maxima.La traversarea drumurilor de acces în imobil avem 9.8 m> 7m normat iar în punctul din deschidere din dreptul ingradirii înălțimea minimă a conductoarelor în situația existentă este de 9.48m (la săgeata in dreptul ingradirii este 6.98 m > 3m admis pentru un gard de 2.5 m).

Bluel		Denumire proiect: ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, intravilan, parcelă identificată cu nr. cad 102734, parcelă identificată cu nr. cad 101934			Proiect nr : 145/2025
		Solicitant: Octavian Grapa			Faza: Studiu oportunitate
Proiectat :	ing. Sorinel MICU		Scara: 1:20	Denumire plan: Profil longitudinal LEA 20 kV	Planșa: P-05
Desenat :	ing. Teodora MARCU				
Șef proiect:	ing. Corina MICU		Data: Aprilie 2025		

În drumul de mai jos se precizează deviația maximă a conductoarelor doar pentru figa 9 (cazul cel mai defavorabil pentru determinarea distanței minime față de construcții)



Deviația conductorului extrem al LEA în punctul de săgeată maximă considerând conductoarele cu punctele de suspensie la înălțimile de 10.44 (stâlpul nr. 35) și 10.43 (stâlpul nr. 36) este de 0.9 m

= Culoarul de trecere al LEA [= L_{LEA} + 2x; = 2d; = 10.62 + 2 m (normat)

+ Lățimea LEA;

> 2.8 m în zona stâlpilor nr. 96.25.34 și 96.25.35 (orizontal);

= Calculul distanței minime de protecție între conductorul extrem al LEA 20 kV și clădire:

$D_{min} = D_{MO} + s = 3.00 + 0.9 = 3.9$ m > D_{MS}=6m (prevăzută constructiv) ;

⇒ $D_{ma} = d_s = 3.00$m este distanța maximă admisă ;

= $s = \sqrt{[(d_{ma}^2 - (d_s)^2)]} = 3$ m, deviația maximă la săgeată maximă. La traversarea drumurilor de acces la imobil, axul 9.8 m> 7m normat, iar în punctul cu deschidere din dreptul îngradirii înălțimea minimă a conductoarelor în situația existentă este de 9.48m (la săgeată în dreptul îngradirii este 6.95 m > 3m admis pentru un gard de 2.5 m)

Bluel			Proiectant: [illegible] Model de [illegible]		Proiect nr.: 145-2025
			Beneficiar: Dezvoltator Grupa		Fișa 9(x9) conștientă
Proiectat:	Ing. Sorinel NICU		Scara: 1:500	Denumire plan: Profil Transversal	Planșa: P-09
Desenat:	Ing. Teodora MARCU				
Sef proiect:	Ing. Corina NICU		Data: Aprilie 2025		

TIPUL STÂLPULUI / ELEMENTE CARACTERISTICE			UNIRI PRECOMPRIMAT									CENTRIFUGAT						
			SUSPENDARE			SPECIALE						SUSPENDARE			SPECIALE			
			SE 10 F	SE 12 F	SE 14 F	SE 16 F	SE 17 F	SE 18 F	SE 19 F	SE 20 F	SE 21 F	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
LUNGIMEA STÂLPULUI		m	10,10	10,60	11,20	12,00	14,00	15,00	16,00	18,00	20,00	9,50	12,00	14,00	9,00	12,00	13,50	14,00
DIMENSIUNI	LATURA	cm	16/15	17,5/15	19/15	22/15	25/15	28/15	31/15	34/15	37/15	16,5/15	20/15	18/15,5	22/15	22/15	24,5/15	27/15
	ÎNĂLȚIMEA	cm	30/24	34/24	37,5/24	42/24	47/24	52/24	57/24	62/24	67/24	34/24,5	34,5/24,5	38/24,5	42/24	47/24	47/24,5	52/24,5
	GROSIME	cm	20/18	21,5/18	23,5/18	26/18	31/18	36/18	41/18	46/18	51/18	21/18	23/18	22/18,5	26/18	29/18	30/18	33/18
GROSIMEA DE MASTIC DE ÎNCHIDERE A FORANTEI		m	1,70	1,50	1,60	1,30	2,00	1,80	2,00	1,50	1,60	1,40	1,70	2,00	2,40	1,70	1,70	1,80
ADÂNCIMEA DE ÎNGROPARE		m	1,25 / 1,80	1,25 / 1,90	1,35 / 1,70	1,35 / 1,50	1,50 / 1,70	1,60 / 1,80	1,60 / 1,90	1,70 / 1,80	1,80 / 1,90	1,25 / 1,65	1,50 / 1,65	1,50 / 1,80	1,50 / 1,80	1,50 / 1,65	1,50 / 1,70	1,50 / 1,80
VOLUMUL BETONULUI		m^3	0,400	0,500	0,620	0,900	1,100	1,200	1,500	0,928	1,030	0,534	0,690	0,950	1,042	0,850	0,900	1,131
GREUTATEA STÂLPULUI		kg	1000	765	1282	2510	2820	3000	4300	3040	3650	1530	1240	1220	1830	2140	1930	2650
CONSUMUL DE OȚEL		kg	39,50	57,4	66,8	97,6	150	133,9	175,3	187	84,4	42,7	52,05	13,3	36,6	103,8	212	100,3
MOMENTE DE DIMENSIONARE NORMATE	DIRECȚIA PRINCIPALĂ	daNm	2495	3040	5989	10523	11770	13100	21526	6300	13630	3405	4033	4389	15836	13077	13077	18408
	DIRECȚIA SECUNDARĂ	daNm	1175	940	1365	3472	3805	5466	7165	2790	5547	3405	4033	4389	15836	13077	13077	18408
	TORSIONAL	daNm	390	200	430	1068	1060	1285	1265	945	1953	405	405	366	2243	2867	2867	–

NOTĂ. Stâlpul SE 42 se utilizează numai la joasă tensiune.

Proiectant: ELUMEL PRO-CONSTRUCT CASE DE VACANȚA, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, str. [illegible], nr. [illegible], jud. Brașov, cod 507015, [illegible] nr. [illegible]

Beneficiar: Octavian Grapă

Proiect nr. 145/2025

Faza: Studiu

Denumire plan: Caracteristici constructive stâlpi LEA 20 kV

Planșa: P-07

Scara: ---

Data: Aprie 2025

Proiectat: ing. Sorinel MICU

Desenat: ing. Teodora MARCU

Șef proiect: ing. Corina MICU

Elmel

TABEL DE SAGETI SI TRACTIUNI SPECIFICE CONDUCTOR OL-Al 50/8 mmp

TABEL DE SAGETI (m) CONDUCTOR OL-Al 50/8mmp – ZONA METEOROLOGICA II

Deschidere-rea (m)	Temperatura (grade Celsius)	-30	-20	-10	-5	0	5	10	15	20	25	30	35	40	-5+ch.
10		0,01	0.01	0.01	0,01	0.01	0.01	0.01	0,01	0,01	0.01	0.01	0,01	0,01	0,02
20		0.02	0.02	0.02	0,02	0,03	0.03	0,03	0,03	0,04	0.04	0.05	0,05	0,06	0,09
30		0.04	0.04	0.05	0,05	0,06	0.06	0,07	0,08	0,09	0.10	0.11	0,12	0,13	0,20
40		0.06	0,07	0.09	0,09	0,10	0,11	0,12	0,14	0,15	0,17	0.19	0.21	0,23	0,35
50		0.10	0.11	0,13	0,15	0,16	0.17	0,19	0,21	0,24	0,27	0.30	0.33	0,36	0,55
60		0,14	0,17	0.19	0,21	0,23	0,25	0.28	0,31	0,34	0,38	0.43	0.47	0.53	0,79
70		0,20	0,23	0.26	0,26	0,31	0,34	0,38	0,42	0,47	0,52	0.58	0.65	0.71	1,07
80		0,26	0,29	0.34	0,37	0,41	0,45	0.49	0,55	0,61	0,68	0,76	0,84	0.93	1,40
90		0,33	0,37	0.43	0,47	0,51	0,56	0.62	0.69	0,77	0,85	0,96	1,07	1.18	1,77
100		0,40	0,46	0.53	0,58	0,63	0,70	0.77	0.85	0,95	1,05	1,19	1,32	1,46	2,18

TABEL DE TRACTIUNI SPECIFICE (daN/mmp) CONDUCTOR OL-Al 50/8mmp

Zona meteorologica	Starea de dimensionare	Deschiderea medie (m)	TEMPERATURA (grade Celsius)														-5+ch. + vant
			-30	-20	-10	-5	0	5	10	15	20	25	30	35	40	-5+ch.	
I	[3]	70	2.962	2.476	2,132	1,998	1,883	1.784	1,697	1,620	1,552	1,492	1,437	1.388	1,343	10,947	12,929
	[3]	100	1,262	1,227	1,195	1,180	1,165	1,151	1,138	1,125	1,112	1,100	1,088	1.076	1,065	9,672	11,868
II	[2]	70	10.760	9.420	8.104	7,461	6,830	6,218	5.628	5.069	4,549	4,073	3,551	3.283	2,969	11,801	12,445
	[3]	100	8,426	7,227	6.122	5,616	5,148	4,721	4 338	3.997	3,699	3,437	3.209	3.011	2,838	12,681	13.651

Proiectat : ing. Sorinel MICU
Desenat : ing. Teodora MARCU
Şef proiect: ing. Corina MICU

Blue1

Denumire proiect: [illegible]
Beneficiar: [illegible]
Faza: [illegible]
Solicitant: Delavision Grupa

Scara: ---
Data: Aprilie 2025

Denumire plan: Tabel săgeți și tracțiuni specifice conductor AL/OL

Proiect nr.: 145/2025
Faza: Studiu de fezabilitate

Planșa: P-08

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

Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/16661 din 17.07.2025 / Nr. act (R1)16279 din 04.09.2025
Data: 04.09.2025 15:13:45 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Grapă Octavian,** cu domiciliul în județul **Brașov, com. Poiana Mărului**, cod poștal -, str. -, nr. **119**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0749750000**, e-mail **urb.zarif@gmail.com**, înregistrată la nr. **16661/17.07.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 60 din 28.08.2025

pentru Planul urbanistic zonal: **Construire case de vacanta, com. Poiana Mărului, jud. Brașov,**
generat de imobilul: **teren arabil în extravilan, identificat prin extrasul CF nr. 103936 - nr. cad. 103936, proprietar Grapă Octavian.**

Inițiator: **Grapă Octavian**
Proiectant: **S.C. Urban Wise S.R.L.**
Specialist cu drept de semnătură: **urb. Dan Simion**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Zona reglementată cuprinde terenul identificat cu extrasul CF nr. 103936, cu categoria de folosință arabil în suprafață de 7.483,00 mp. situat în extravilanul com. Poiana Mărului, fiind delimitată după cum urmează:**
- **la N – drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime de 91,59 m;**
- **la N-E - proprietate privată neidentiticată cu nr. cad. pe o lungime de 37,87 m;**
- **la E - proprietate privată cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime de 26,9 m;**
- **la S-E - drum de pământ neidentificat cu nr.cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;**
- **la S - proprietate privată identificată cu nr. cad. 103603 pe o lungime de 68,91 m;**
- **la S-V- proprietate privată cu nr. cad. 103821 pe o lungime de 37,53 m;**
- **la V- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime de 54,28 m;**

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

Prevederi PUZ-RLU propuse:
- **UTR: Zonă rezidențială - case de vacanță;**
- regim de construire: **discontinuu;**
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale, case de vacanță;**
- regim de înălțime:
  - **Pentru lotul 1 înălțimea casei de vacanță va fi de maxim S/D+P+1E/M niveluri, H max cornișă 8 m, H max coamă 10 m față de cota ± 0,00 (cota de călcare la parter); înălțimea anexelor va fi de maxim P, H max cornișă 3 m, H max coamă 5 m;**
  - **Pentru lotul 2 înălțimea caselor de vacanță va fi de maxim P+1E/M niveluri, H max cornișă 7 m, H max coamă 9 m față de cota ± 0,00 (cota de călcare la parter).**
- procent de ocupare a terenului:

- **lotul 1 în suprafață de 2.000 mp - POT max. 10%;**
- **lotul 2 în suprafață de 5.064,9 - POT max. 5%;**

- coeficient de utilizare a terenului:
  - **Pentru lotul 1 în suprafață de 2.000 mp - C.U.T. max. = 0,16;**
  - **Pentru lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp - C.U.T. max. = 0,1.**
- regimul minim de aliniere:
  - **Retragerea minimă față de aliniament este generată de linia de protectie a LEA 20 KV care prin studiul de coexistenta s-a redus la 7 m stanga-dreapta din axul acesteia și variază între 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 și între 5,28 m în partea nord-estică si 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.**
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:
  - **Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi la o distanță cel putin egala cu H/2 la cornișă, dar nu mai putin de 3 m;**
  - **Retragerea clădirilor față de limita posterioară a loturilor va fi la o distanță cel putin egala cu H/2 la cornișă, dar nu mai putin de 5 m;**
- Circulații și accesuri:
  - **Accesurile auto și pietonal se vor realiza din drumul comunal înscris în CF nr. 102726 - nr. cad. 102726 cu profilul existent cuprins între 3,43 m și 3,88 m, care se reglementează la un profil de 8 m; Suprafața de teren propusă spre cedare în vederea lărgirii drumului identificat cu nr. cad. 102726 este de 418,1 mp.**
- Echipare tehnico-edilitară:

- **Conform avizului S.G.A. Brașov nr. 243/17.12.2024 pentru alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor care vor fi edificate pe cele două loturi se propune realizarea unui foraj; Având în vedere amplasarea construcțiilor și condițiile topografice ale terenului studiat, forajul va fi amplasat în colțul de nord-vest al incintei, astfel încât consumatorii să poată fi alimentați gravitațional.**
- **Conform avizului SGA Brașov nr. 243/17.12.2024, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza astfel:**
  - **Pentru lotul 1 se va realiza gravitational într-un bazin etanș vidanjabil;**
  - **Pentru lotul 2 se va realiza gravitational și prin pompare într-un bazin etanș vidanjabil;**
- **Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013792 din 19.05.2025 în zona din care face parte terenul care a generat P.U.Z. există rețea electrică de distribuție a energiei electrice de medie tensiune|joasă tensiune; Utilizarea amplasamentului propus se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA 20 kV.**

Conform certificatului de urbanism nr. 14/19.02.2024 autorizațiile de construire pentru lucrările de bază se vor emite concomitent sau după asigurarea accesului și utilităților corespunzătoare prevăzute în PUZ.

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.

<u>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.</u>

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

Arhitect-șef Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 04.09.2025 15:13:22 (GMT+03:00)	p.șef Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului Semnat digital de: LIGIA-VOICHETA SERBAN Avizare 28.08.2025 15:32:39 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului Semnat digital de: ELENA-CLAUDIA URDEA Întocmit 28.08.2025 15:28:28 (GMT+03:00)	CONFORM CU DOCUMENTUL ORIGINAL ELECTRONIC

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

1.1 Memoriu General	– 20 pag.
1.2 Regulament Local de Urbanism	– 12 pag.
1.3 Plan de actiune	– 5 pag.

B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Poiana Mărului	– U01
2.2 Incadrare in zona	– U02
2.3 Situatie existenta	– U03
2.4 Reglementari urbanistice	– U04
2.5 Regim juridic	– U05
2.6 Ilustrare urbanistica	– U06
2.7 Reglementari retele edilitare	– U07

COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect: urb. Dan Simion

Proiectat: urb. Ana- Gabriela Zarif

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"

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

Memoriu General

JUDEȚEAN BRAȘOV
Anexa la avizul
GC, 28. AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Amplasament:	Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Suprafata teren:	7.483 mp
Beneficiar:	GRAPĂ OCTAVIAN
Proiectant:	S.C. URBAN WISE S.R.L.
Proiect Nr. :	909/2024
Data:	iunie 2025

Nr. 69 28 AUG. 2025

1.2 Baza legală

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

1.3 Obiectul lucrării

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

Modul de integrare a investitiei/operatiunii propuse în zonă

Investitia se propune a se realiza intr-o zona din extravilanul localitatii, care se invecineaza cu alte zone destinate locuirii, a caselor de vacanță sau serviciilor turistice-pensiuni.
Metoda de construire și amplasare a construcțiilor in aceasta zona de extravilan este una risipita, tipic zonei montane. Intrucat exista atat un context de locuire și case de vacanță in zona interventiei, propunerea se integrează cu usurință, făcând astfel parte din tendința de dezvoltare generală a zonei.
Conform Ministerului Culturii, respectiv adresei 5758/ 05.06.2025 obținută pentru prezentul proiect, investiția propusă 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 a zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice. Având în vedere cele menționate investiția propusă ține cont de contextul zonei cu mențiunea că aceasta nu este inclusă în zone protejate a monumentelor sau a unor zone construite.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

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

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

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

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

1.4 Surse documentare

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

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZA SPRE NEFOLOSIRE
Nr. 60 28. AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

2 Situația existentă

2.1 Încadrare în teritoriu și localitate

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

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

Terenul are următoarele vecinătăți:

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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 60 / 18 AUG 2025

2.2 Elemente ale cadrului natural

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

Casele de vacanţă vor pastra caracteristicile specificului local atat prin amprenta la sol şi suprafata construita desfăşurată a cladirilor, cat si prin volumetrie. Dispunerea constructiilor pe terenuri va tine cont de specificul si caracterul zonei Poiana Marului.

Poiana Marului prezinta atat structura de sat de tip rasfirat cat si structura de sat de tip risipit, ambele fiind specifice zonelor de munte si de dealuri. Terenurile studiate sunt situate intr-o zona de tip risipit a Comunei Poiana Marului in proximitatea zonei de tip rasfirat si intr-o zona in care locuintele de tip risipit au regim de inaltime maxim P+E/M (parter, etaj sau mansarda).

Satele cu structura de tip risipit sunt asezari specifice zonelor cu dealuri si munti si sunt formate din gospodarii izolate (locuinte si anexe), fiecare avand in jur propriul teren de folosinta. In structura de tip risipit, gospodariile izolate se afla de obicei la distanta unele de altele. In structura de tip rasfirat, gospodariile se afla amplasate in front compact.

Condiţii climatice

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

Precipitaţii

Regimul precipitaţiilor este unul deficitar pe timpul iernii în cazul în care masele de aer umede sosesc dinspre sud şi Munţii Bucegi şi Munţii Bârsei blochează o mare parte din precipitaţii.

2.3 Circulaţia

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

2.4 Zone expuse la riscuri naturale

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

Riscul geotehnic

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
Nr. 60, 28. AUG. 2025

Adâncimea de îngheț

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

Zonarea seismică

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

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

Conditii de fundare

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

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

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

Se vor respecta următoarele relații:

- la incarcari centrice
  - Pef ≤ Pconv
  - P'ef max ≤ 1,2 Pconv
- la incarcari cu excentricitate dupa o singura directie
  - Pef ≤ 1,2 Pconv in gruparea fundamentala;
  - P'ef max ≤ 1,4 Pconv in gruparea speciala;
- la incarcari dupa ambele directii
  - Pef ≤ 1,4 Pconv in gruparea fundamentala;
  - P'ef max ≤ 1,6 Pconv in gruparea speciala;

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

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
Nr. 60 / 28 AUG. 2025
PREȘEDINTE

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

2.5 Echipare edilitara

Alimentarea cu apă potabilă

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

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

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

Forajul va fi echipat cu o pompă submersibilă ale cărei caracteristici se vor stabili în funcție de adâncimea acviferului și de debitul necesar satisfacerii tuturor consumatorilor de pe amplasamentul care a generat P.U.Z.

Din cabina subterană a forajului, o aducțiune principală realizată din conducte din PEID De 90 mm cu lungimea de circa 45 m pozată în zona verde, va alimenta atât casa de vacanță C1 din cadrul lotului 1 cât și rețeaua de distribuție secundară către lotul 2 (eventual și anexele).

Rețeaua secundară va fi realizată din conducte din PEID De 50 mm cu lungimea de circa 21,23 m și va fi pozată pe drumul de incintă al lotului 2.

Din rețelele menționate, prin intermediul unor conducte de branșament din PEID De 32 mm cu lungimea totală de circa 45,19 m, vor fi alimentate toate cele patru case de vacanță prevăzute prin P.U.Z.

Lungimea totală a rețelei de alimentare cu apă potabilă aferentă amplasamentului studiat va fi de 121,35 m.

Cheltuielile aferente studiului hidrogeologic, proiectului de execuție a forajului, construcției acestuia precum și a rețelei de distribuție vor cadea în sarcina exclusivă a investitorilor.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului cu nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare.

Având în vedere propunerea prezentului P.U.Z. de împărțire a terenului în două loturi și configurația topografică a amplasamentului se propun două sisteme de colectare a apelor uzate menajere.

Lotul 1 – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil. Mai precis, evacuarea apelor uzate provenite de la casa de vacanță C1 și eventual de la anexe se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de aproximativ 18 m care se va descărca în bazinul de stocare BV1.

Nr. 60 28. AUG. 2025

Bazinul va fi realizat din beton, etanș, vidanjabil, acoperit de un strat de pământ vegetal însămânțat cu gazon și se va amplasa în zona verde din vestul accesului pe lotul 1.

Lotul 2 – Evacuarea apelor uzate provenite de la cele trei case de vacanta se va realiza gravitational si prin pompare intr-un bazin etans vidanjabil prin intermediul unei retele de canalizare de incinta prevazuta cu doua statii de pompare.

Evacuarea apelor uzate se va face in interiorul acestora cu conducte avand diametre cuprinse intre 40 si 100 mm pana in reteaua exterioara de incinta, alcatuita din conducte din PVC-KG Dn 110 mm.

Tinand cont de declivitatea importanta a terenului apartinand lotului 2, se propune adoptarea unei retele de canalizare ape uzate menajere de incinta in doua trepte, prin intercalarea a doua statii de pompare astfel :

- De la constructia C3 amplasata la cota 880,00 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 3,7 m, in statia de pompare SP1 cu un volum util de 2,4 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 1,5 l/s la o inaltime de pompare de 6 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 3,03 m pana in caminul menajer CM.
- De la constructia C2 amplasata la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 24,72 m, in caminul menajer CM mentionat mai sus.

Din acesta, prin intermediul unui colector de canalizare din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 27,59 m, apele uzate sunt descarcate gravitational in statia de pompare

SP2 cu un volum util de 4,8 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 3,0 l/s la o inaltime de pompare de 8 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 11,42 m pana in bazinul de stocare BV2. Bazinul va fi realizat din beton, etans, vidanjabil, amplasat in zona verde din zona coltului de nord al lotului 2.

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

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

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

De la constructia C4 amplasata la cota 881 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 14 m, in bazinul vidanjabil BV2 mentionat mai sus.

VIZA ... BRAŞOV
Nr. 60, 28 AB. 2025

Evacuarea apelor pluviale

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

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

Apărarea împotriva inundaţiilor

Conform hărţilor de hazard şi risc la inundaţii, actualizate în cel de-al doilea Ciclu de implemnetare a Directivei Inudaţii 2007/60/CE, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depăşire de 1%.

Alte lucrari 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.

Alte consideratii din punct de vedere al gospodaririi apelor

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

Alimentare cu energie electrică

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

Utilizarea amplasamentului propus se va face respectându-se condiţiile de coexistenţă faţă de LEA 20 kV.

Reţeaua Electrică – LEA 20 kV.

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

Prin studiul de coexistenta nr. 145/2025 intocmit de SC BLUEL SRL s-a redus culoarul de protecţie şi de siguranţă de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax) pana la 14 m (7 m stanga-dreapta din ax).

Astfel, zona edificabila a terenului rezultata la sud de zona de protecţie şi de siguranţă LEA 20 kV se afla la o distanta variabila fata de aliniamentul nou propus în urma reglementării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726, mai exact intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

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

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 60 28 AUG 2025

Telefonizare

Conform avizului pozitiv Orange cu referinta nr. AFO700022/27690/25442 și conform Condițiilor tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A. cu același număr de referință atașate avizului Orange, investiția propusă nu afectează traseul Orange.

În Condițiile Tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A. unde se menționează că realizarea investiției se efectuează fără a afecta rețeaua existentă Orange se menționează următoarele aspecte:

- În cazul avarierii instalațiilor de comunicații beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilirea funcționării lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.
- Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Alimentarea cu gaze naturale

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

Conform avizului de mediu agentul termic este propus in regim individual pe gaz natan sau electric.

În ceea ce privește normele de sănătate, conform **Notificării de Asistență de Specialitate** emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov cu nr.49/A/ 15.01.2025 se vor respecta normele igienico-sanitare cu privire la separarea funcțiunilor, dotărilor tehnico-edilitate (soluțiile avizate), zonelor de protecție sanitară cu regim sever ale conductelor rețelei de aducțiune/ distribuție a apei potabile și raporturile pe verticală și orizontală față de conductele de canalizare conform HG 930/2005, respectând normele de protecție sanitară pentru zonele protejate/ locuințe cu poziționarea obiectivelor generatoare de nocivități la minin 15 m față de ferestrele locuințelor, asigurarea distanței de minim 5 m între ferestrele camerelor de locuit și locurile de parcare, amenajarea unor platforme destinate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și respectarea suprafețelor cu privire la proiectarea și execuția locuințelor în așa fel încât să se respecte suprafețele minime precum și însorirea necesară atât a locuințelor proiectate cât și a celor învecinate existente.

Având în vedere categoria de folosință arabil a terenului studiat și poziționarea acestuia în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Brașov s-au obținut următoarele avize: Aviz ANIF și AVIZ MADR.

Conform Avizului ANIF pentru elaborare P.U.Z. **Conform avizul ANIF cu nr. 650/ 22.11.2024** terenul studiat cu nr. cad. 103936 nu face parte din amenajările și îmbunătățirile funciare, aflate în administrarea ANIF – Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.

Conform Avizului MADR cu nr. 199/ 28.03.2025 terenul studiat are clasa de calitate a – V-a, este liber de construcții și se situează în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Brașov, motiv pentru care prin avizul obținut se menționează anumite obligații care trebuie respectate.

Nr. 60 28 AUG. 2025

Titlularul investiţiei este obligat să ia măsuri prealabile construirii de decopertare a stratului de sol fertil pe care să îl depoziteze şi niveleze pe terenurile neproductive sau slab productive, indicate de Direcţia pentru Agricultură a Judeţului Braşov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
Totodată beneficiarul investiţiei va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa sau degrada terenurile şi nici culturile din zona limitrofă.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 s-a solicitat obţinerea unei Adrese emisă de către Ministerului Culturii şi Cultelor de Patrimoniu Naţional – Direcţia de cultură Braşov, motiv pentru care s-a solicitat un Punct de Vedere din partea Muzeului Judeţean de Istorie Braşov care a fost obţinut şi emis cu nr. 475/ 29.05.2025.
Prin Punctul de Vedere emis de Muzeul Judeţean de Istorie Braşov cu nr. 475/ 29.05.2025 se menţionează faptul că nu se deţin informaţii despre realizarea de cercetări arheologice în terenul studiat, iar acesta nu se află în perimetrul sau aria de protecţie legală a vreunui sit arheologic.
Conform Anexei ataşate punctului de vedere, respectiv conform Referatului de Analiză a solicitării cu nr. 250/27.01.2025 înregistrat la muzeu cu numărul 1222/22.05.2025 şi întocmit de debutant Barbu Andrei Daniel şi verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu, se menţionează că în acest areal au fost realizate de-a lungul timpului un număr redus de evaluări arheologice, însă în nici unul dintre cazuri nu a fost evitiată prezenţa vestigiilor cu caracter arheologic.
Prin Adresa emisă de Ministerul Culturii – Direcţia Judeţeană pentru Cultură Braşov, se menţionează faptul că imobilul nu face obiectul documentaţiei şi nu se află în zonă de protecţie (monument/ ansamblu/ sit) sau în zonă construită protejată şi nici nu face obiectului unui studiu de fundamentare istorico – ştiinţific pentru delimitarea zonelor de protecţie a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secţiunilor de specialitate din planurile urbanistice. Conform Punctului de vedere emis de Muzeul de Istorie Braşov cu nr. 475/ 29.05.2025, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunţate autorităţile locale iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informaţiilor şi recuperarea materialului arheologic de către specialiştii în domeniu.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea si îmbunătăţirea calităţii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanţi in cadrul oraşului, ţinându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.
În scopul îmbunătăţirii calităţii mediului se vor respecta prevederile incluse în **Decizia Etapei de Încadrare nr. 43/2808 din 03.04.2025 emisă de Agenţia pentru Protecţia Mediului Braşov**, respectiv: spaţiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafaţa fiecărui lot (prin prezenta investiţie se propun 40% spaţii verzi), spaţiile libere vizibile din circulaţiile publice vor fi tratate ca grădini, iar spaţiile neconstruite şi neocupate de accese vor fi înierbate şi plantate.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZA PENTRU NESCHIMBARE
Nr. 60 / 13 AUG. 2025

2.7 Optiuni ale populatiei

Pentru imobilul care a generat Planul Urbanistic Zonal s-a efectuat informarea și consultarea publicului, pentru care s-a obtinut Raportul Informarii si Consultarii Publicului in etapa de documentare si elaborare a studiilor de fundamentare cu Nr. 5088 din 21.07.2025.

Documentatia de Urbanism „CONSTRUIRE CASE DE VACANTA" a urmarit urmatoarele etape:

1. Etapa anunt de intentie si studiu de oportunitate:

Anunt de intentie si studiu de oportunitate inregistrat sub nr. 1822 din 06.03.2024 a fost in dezbatere publica incepand cu data de 06.03.2024; Anuntul de intentie a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ si pe site-ul primariei incepand cu data de 06.03.2024.

Anuntul de intentie si cererea privind documentatia PUZ-Faza Aviz de oportunitate precum si documentatia inregistrata cu nr. 1822 din data de 06.03.2024 a fost publicata si disponibila spre consultare la sediul Primariei Comunei Poiana Marului incepand cu data de 06.03.2024.

Beneficiarul a montat in luna martie 2024 un panou informativ cu dimensiunea 0.85 x 1.2m, cu front la drumul de acces al terenului situat la adresa din Comuna Poiana Marului, identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Marului, nr. cad 103936 si a postat afise la avizierul Primariei Comunei Poiana Marului dar si in localitate, prin care se aduce la cunostinta celor interesati despre elaborarea documentatiei PUZ - Faza Anunt de intentie si studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care face obiectul investitiei, a fost montat incepand cu luna martie 2024 si a fost mentinut pe tot cuprinsul lunilor aprilie si mai a anului 2024;

In urma dezbaterii publice din data de 29.04.2024 s-au propus modificari conform Proces Verbal al dezbaterii in urma informarii si consultarii populatiei nr. 2 din 29.04.2024 si s-a reluat procedura de Anunt de intentie si studiu de oportunitate.

In urma reluarii procedurii de Anunt de intentie si studiu de oportunitate s-a depus documentatia aferenta fazei anunt de intentie si studiu de oportunitate, documentatie inregistrata sub nr. 5149 din 17.07.2024. Documentatia a fost in informare si consultare publica incepand cu data de 17.07.2024;

Anuntul de intentie a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ si pe site-ul primariei incepand cu data de 17.07.2024;

Anuntul de intentie si cererea privind documentatia PUZ- Faza Aviz de oportunitate precum si documentatia inregistrata cu nr. 5149 din data de 17.07.2024 a fost publicata si a fost disponibila spre consultare la Primariei Comunei Poiana Marului incepand cu data de 17.07.2024.

In acest sens beneficiarul a reluat procedura a montat in luna iulie 2024 un panou informativ cu dimensiunea 0.85 x 1.2 m, cu front la drumul de acces al terenului situat la adresa din Comuna Poiana Marului, identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Marului, nr. cad 103936 si a postat afise la avizierul Primariei Comunei Poiana Marului dar si in localitate, prin care se aduce la cunostinta celor interesati despre elaborarea documentatiei PUZ - Faza Anunt de intentie si studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care face obiectul investitiei, a fost montat incepand cu luna iulie si a fost mentinut pe tot cuprinsul lunii august 2024;

VIZAT SPRE NECESITATE
Nr. 60 28 AUG 2025

2. Etapa de documentare si elaborare a studiilor de fundamentare:

- **solicitare cu anunt** si documentatie aferenta, inregistrata sub nr. 4142 din 12.06.2025, a fost in consultare publica incepand cu data de 12.06.2025 pana in 06.07.2025, a fost publicata pe site-ul primariei, la avizierul din sediul Primariei Comunei Poiana Marului si disponibila spre consultare la sediul Primariei Comunei Poiana Marului incepand cu data de 12.06.2025.

Informarea si consultarea publica a fost anuntata prin afisare la sediul primariei, prin afisare la terenul care face obiectul PUZ-ului si pe site-ul oficial al Primariei Comunei Poiana Marului.

Documentatia disponibila la sediul Primariei Comunei Poiana Marului Biroul Urbanism, „nu a fost consultatii de nici o persoana"

Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentatia de urbanism pusa in consultare publica in aceasta etapa si nici nu s-au cerut informatii cu privire la documentatia de urbanism pusa in consultare publica in aceasta etapa.

Rezultatul proceselor de informare si consultare publica:

In prima etapa: anunt de intentie si studiu de oportunitate. La dezbaterea publica au participat un numar de 9 persoane interesate, conform listei anexe la procesul verbal de prezentare si dezbatere publica din data de 29.04.2024

-Documentatia disponibila la sediul Primariei Comunei Poiana Marului, Compartimentul Urbanism „nu a fost consultata de nici o persoana"

-Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentatia urbanistica pusa in dezbatere.

In a doua etapa: de elaborare a studiilor de fundamentare si elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare, documentatia a fost disponibila la sediul Primariei Comunei Poiana Marului,Compartimentul Urbanism si „nu a fost consultata de nici o persoana" si nu au fost primite de la persoane: fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentatia urbanistica pusa in dezbatere.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Muzeul Județean de Istorie Brașov

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

Nr. 60 28. AUG. 2025

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

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

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

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

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

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism in vigoare

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

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

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

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

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

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

VIZAT SPRE NECESITATE
Nr. 60, 28 AUG. 2025

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

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

Se instituie interdicția de lotizare/ parcelare ulterioară aprobării P.U.Z. a loturilor propuse din documentația de urbanism – PUZ.

Reglementarea celor două loturi propuse:

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

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

Alinierea propusă a construcțiilor față de noul aliniament rezultat în urma modernizării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 variază între 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si între 5,28 m în partea nord-estică si 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2, respectând zona de protecție și siguranță aferentă rețelei electrice LEA 20 kV.

Circulații si accese:

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

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

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

VIZAT NESCHIMBAT la viz din 28 AUG. 2025

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

- În cadrul lotului 1, accesul carosabil și cel pietonal se reglementează conform: H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **„Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu"** „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m.

  Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 22,18 m și de o declivitate de 5,24% (3°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească casa de vacanță propusa și cele două anexe, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura vestică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 94,32 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

- În cadrul lotului 2, se propune un drum cu o lungime totală de 45,62 m care se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **„Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu"** „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere".

  Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 45,62 m și o declivitate de 3,16% (1,81°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

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

Staționarea autovehiculelor

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

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

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
Nr. 6.0 28 AP 2025

Amplasarea cladirii fata de aliniament

Retragerea minimă față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) este generata de linia de protectie a retelei electrice existente pe teren LEA 20 KV si astfel, aceasta variaza intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2..

Conformarea spațial volumetrică

Dispunerea construcțiilor 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. Investiția este situată într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Mărului în proximitatea zonei de tip răsfirat și într-o zonă în care locuințele de tip risipit au un regim de înălțime de P+E/M (parter, etaj sau mansardă).

Satele cu structură de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munți și sunt formate din gospodării izolate (locuințe și anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosință. În structura de tip risipit, gospodăriile izolate se află de obicei la distanță unele față 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 în folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.

Se va acorda o atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă.

Conformarea construcției, materialelor de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea și amplasarea golurilor vor fi în concordanță cu specificul zonei și a vecinătăților limitei P.U.Z.

Se interzice alterarea aspectului arhitectural 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.

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și se vor conforma la împrejmuirile din vecinătate atât din punct de vedere al materialelor din care sunt executate cât și ca înălțime.

Nr 60 . 28. AUG. 2025

Sunt interzise împrejmuirile opace, care nu permit vizibilitatea. Se vor folosi tipuri de împrejmuiri transparente și semi-transparente. Înălțimea împrejmuirilor se va stabili în funcție de înălțimea împrejmuirilor din zonă și nu vor vor depăși 1 m.

Se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde – spațiu construit în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei, respectând cerințele Avizului de Protecția Mediului.

Pentru a ține cont de conformarea zonei sub forma unui sat de tip răfirat și de tip risipit cele trei construcții sunt amplasate cu o distanță variabilă între ele, cea mai mica fiind de 8 m, de-a lungul a două drumuri de incintă cu formă sinuoasă care urmează curbele de nivel, în concordanță cu modul organic de dezvoltare al satelor răsfirate și risipite caracteristice zonelor montane.

Pentru a respecta faptul că spațiile verzi ample sau spațiile verzi de tip livezi reprezintă un element caracteristic al zonei și al satelor răsfirate și risipite în general, se optează pentru spații verzi ample, respectiv pentru un procent minim de 40 % spații verzi în cadrul fiecărui lot propus (lot 1 și lot 2).

Clădirile propuse au acoperiș în șarpantă, fațade din lemn, cu culori neutre, complet integrate în contextul arhitectural local.

Pentru circulațiile pietonale, se propun poteci cu elemente din piatră pentru a se integra în imaginea locală.

Investiția propusă prin conformarea volumetrică respectă caracterul general al zonei din care face parte și consolidează identitatea rurală, integrându-se în peisajul natural al zonei.

Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru lotul 1:

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

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

Pentru lotul 2:

- Distanța minimă dintre două case de vacanță amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai puțin de 8 m.

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NECESITATE
Nr. 60, 28 AP. 2025

Indici si indicatori urbanistici propuși:

S teren reglementat = 7.483 mp

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

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

Pentru lotul 1:

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

RH max. casă de vacanță= S/D+P+1/M niveluri (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansarda)

(H coamă maxim = 10 m de la cota ± 0.00, H max cornișă maxim = 8 m de la cota ± 0.00; cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)

RH max. anexe= P (parter) (H coamă maxim= 5 m de la cota ± 0.00, H cornișă maxim = 3 m de la cota ± 0.00, cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)

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

SCD max. = 320 mp

S verde la sol – min. 40% = 800 mp

Pentru lotul 2:

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

RH max. case de vacanță= P+1/M (parter , etaj sau mansarda) (H coamă maxim= 9 m de la cota ± 0.00,

H cornișă maxim= 7 m de la cota ± 0.00, cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)

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

SCD max. = 480 mp

S verde la sol – min. 40% = 2.025,96 mp

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

Nr. 60 28. AUG. 2025

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG Poiana Marului	PROPUS	
Functiune	Arabil	Fânețe cu arabil intercalat Extravilan	Case de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726			418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726			7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. coamă= 10 m H max. cornișă= 8 m) Anexe - P (H max. coamă = 5 m H max. cornișă = 3 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare;			200	mp
SCD max.			320	mp
S verde la sol			min. 40% = 800	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanță - P+1/M (H max. coamă= 9 m H max. cornișă= 7 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare;			240	mp
SCD max.			480	mp
S verde la sol			min. 40% = 2.025,96	mp

Data, iunie 2025

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

Sef de proiect
urb. Dan Simion

Intocmit
urb. Ana-Gabriela Zarif

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL „PROMOVARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Amplasament:	Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936
Suprafata teren reglementat:	7.483 mp
Beneficiar:	GRAPĂ OCTAVIAN
Proiectant:	S.C. URBAN WISE S.R.L.
Proiect Nr. :	909/2024
Data:	Iunie 2025

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
Nr. 60 / 2 AUG. 2025
ARHITECT ŞEF

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

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea propusă: Zona L- Locuințe individuale și funcțiuni complementare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
Nr. 60 28 AUG 2025

- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere si spalatorie auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- oonstrucții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la Utilizări permise/ Utilizări permise cu condiționări;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

- Retragerea minimă față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) este generata de linia de protectie a retelei electrice existente pe teren LEA 20 KV care prin studiul de coexistenta s-a redus la 7 m stanga-dreapta din axul acesteia si variaza intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi la o distanță cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornișă (masurata de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai putin de 3 m;

Nr. 662 28. AUG. 2025

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

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

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

Reglementarea celor două loturi propuse din cadrul terenului identificat cu nr. cad.103936:

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

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

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

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

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

Pentru lotul 1:

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

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

Pentru lotul 2:

- Distanța minimă dintre două case de vacanță amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai inalt punct), dar nu mai puțin de 8 m. Poziționarea celor trei case de vacanță pe lotul 2 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil si pietonal către cele două loturi propuse se realizeaza din partea nordică, prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.
- Drumul de acces identificat cu nr. cad. 102726 dispune în prezent un profil transversal variabil cuprins între 3,43 m și 3,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 8 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu o

Nr. 60, 24 APR. 2025

bandă pe sensul de mers de 3,5 m fiecare și un trotuar de 1 m lățime situat pe latura sudică a părții carosabile, spre terenul care a generat P.U.Z.

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

  Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 45,62 m și o declivitate de 3,16% (1,81°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

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

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea si parcarea autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, conform. H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 5,pct. 5.11;
- Pentru **lotul 1** se vor asigura 2 locuri de parcare casei de vacanță propuse;

- Pentru **lotul 2** se vor asigura 2 locuri de parcare/ casă de vacanță propusă și un loc de parcare destinat vizitatorilor rezultând un număr total de 7 locuri de parcare;
- Se va asigurara o distanță de minim 5 m între ferestrele camerelor de locuit și locurile de parcare propuse;

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 60 / 20. AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru lotul 1:

- Înălțimea casei de vacanță va fi de maxim S/D+P+E/M niveluri (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansarda)(H coamă maxim = 10 m de la cota ± 0.00, H max cornișă maxim = 8 m de la cota ± 0.00;
cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)
- Înălțimea anexelor va fi de maxim P(parter) (H coamă maxim= 5 m de la cota ± 0.00, H cornișă maxim = 3 m de la cota ± 0.00, cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)
- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

Pentru lotul 2:

- Înălțimea caselor de vacanță va fi de maxim P+1/M (parter , etaj sau mansarda) (H coamă maxim= 9 m de la cota ± 0.00, H cornișă maxim= 7 m de la cota ± 0.00, cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)
- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria parterului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul constructiilor propuse va tine cont de specificul zonei si de arhitectura specifica cladirilor 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 o atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă.
- Se interzic acoperisurile tip terasa circulabila/ necirculabilă
- Acoperișul va fi de tip șarpantă în concordanță cu specificul zonei;
- Se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeți, etc.

Materiale permise:

- Se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în concordanță cu specificul zonei
- Volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere conformarea construcției prin materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
Nr. 60

- Se vor folosi materiale traditionale precum tigla. Se interzice orice fel de invelitoare care nu se incadreaza in specificul tesutului traditional al comunei Poiana Marului precum tabla. Placarea fatadelor se va realiza folosind materiale naturale si durabile cu conditia armonizarii si inscrierii in peisaj.

Materiale interzise:

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

Culori permise:

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

Culori interzise:

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

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă potabilă

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

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

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

Forajul va fi echipat cu o pompă submersibilă ale cărei caracteristici se vor stabili în funcție de adâncimea acviferului și de debitul necesar satisfacerii tuturor consumatorilor de pe amplasamentul care a generat P.U.Z.

Din cabina subterană a forajului, o aducțiune principală realizată din conducte din PEID De 90 mm cu lungimea de circa 45 m pozată în zona verde, va alimenta atât casa de vacanță C1 din cadrul lotului 1 cât și rețeaua de distribuție secundară către lotul 2 (eventual și anexele).

Rețeaua secundară va fi realizată din conducte din PEID De 50 mm cu lungimea de circa 21,23 m și va fi pozată pe drumul de incintă al lotului 2.

Din rețelele menționate, prin intermediul unor conducte de branșament din PEID De 32 mm cu lungimea totală de circa 45,19 m, vor fi alimentate toate cele patru case de vacanță prevăzute prin P.U.Z.

Lungimea totală a rețelei de alimentare cu apă potabilă aferentă amplasamentului studiat va fi de 121,35 m.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZA TOPRE NE SCHIMBARE
Nr. 60 / 28 AUG. 2025

Cheltuielile aferente studiului hidrogeologic, proiectului de execuție a forajului, construcției acestuia precum și a rețelei de distribuție vor cadea în sarcina exclusivă a investitorilor.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului cu nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare.

Având în vedere propunerea prezentului P.U.Z. de împărțire a terenului în două loturi și configurația topografică a amplasamentului se propun două sisteme de colectare a apelor uzate menajere.

Lotul 1 – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil. Mai precis, evacuarea apelor uzate provenite de la casa de vacanță C1 și eventual de la anexe se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de aproximativ 18 m care se va descărca în bazinul de stocare BV1. Bazinul va fi realizat din beton, etanș, vidanjabil, acoperit de un strat de pământ vegetal însămânțat cu gazon și se va amplasa în zona verde din vestul accesului pe lotul 1.

Lotul 2 – Evacuarea apelor uzate provenite de la cele trei case de vacanta se va realiza gravitational si prin pompare intr-un bazin etans vidanjabil prin intermediul unei retele de canalizare de incinta prevazuta cu doua statii de pompare.

Evacuarea apelor uzate se va face in interiorul acestora cu conducte avand diametre cuprinse intre 40 si 100 mm pana in reteaua exterioara de incinta, alcatuita din conducte din PVC-KG Dn 110 mm.

Tinand cont de declivitatea importanta a terenului apartinand lotului 2, se propune adoptarea unei retele de canalizare ape uzate menajere de incinta in doua trepte, prin intercalarea a doua statii de pompare astfel :

- De la constructia C3 amplasata la cota 880,00 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 3,7 m, in statia de pompare SP1 cu un volum util de 2,4 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 1,5 l/s la o inaltime de pompare de 6 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 3,03 m pana in caminul menajer CM.
- De la constructia C2 amplasata la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 24,72 m, in caminul menajer CM mentionat mai sus.

Din acesta, prin intermediul unui colector de canalizare din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 27,59 m, apele uzate sunt descarcate gravitational in statia de pompare

SP2 cu un volum util de 4,8 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 3,0 l/s la o inaltime de pompare de 8 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 11,42 m pana in bazinul de stocare BV2. Bazinul va fi realizat din beton, etans, vidanjabil, amplasat in zona verde din zona coltului de nord al lotului 2.

Va fi o constructie ingropata avand dimensiunile interioare de 3,50 x 2,60 x 1,50 m cu un volum util de 12 mc care va fi executata cu peretii, pardoseala si planseul din beton armat cu grosimea de 20 cm. Suprafetele interioare ale pardoselii,

Nr. 60 7.8.AUG.2025

peretilor si tavanului vor fi izolate cu tencuiala hidrofuga iar suprafetele exterioare cu o membrana bituminoasa bistrat. Bazinul va fi acoperit cu un strat de pamant vegetal insamantat cu gazon.

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

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

De la constructia C4 amplasata la cota 881 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 14 m, in bazinul vidanjabil BV2 mentionat mai sus.

Evacuarea apelor pluviale

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

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

Apărarea împotriva inundațiilor

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

Alte lucrari impuse pentru protecția factorilor de mediu

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

Alte consideratii din punct de vedere al gospodaririi apelor

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

Alimentare cu energie electrică

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

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

Rețeaua Electrică – LEA 20 kV.

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

Prin studiul de coexistenta nr. 145/2025 intocmit de SC BLUEL SRL s-a redus culoarul de protecție și de siguranță de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax) pana la 14 m (7 m stanga-dreapta din ax).

Astfel, zona edificabila a terenului rezultata la sud de zona de protecție și de siguranță LEA 20 kV se afla la o distanta variabila fata de aliniamentul nou propus în urma reglementării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726, mai exact intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

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

Telefonizare

Conform avizului pozitiv Orange cu referința nr. AFO700022/27690/25442 și conform Condițiilor tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A. cu același număr de referință atașate avizului Orange, investiția propusă nu afectează traseul Orange.

În Condițiile Tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A. unde se menționează că realizarea investiției se efectuează fără a afecta rețeaua existentă Orange se menționează următoarele aspecte:

- În cazul avarierii instalațiilor de comunicații beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilirea funcționării lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.
- Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 60 22 AUG 2025
ARHITECT ȘEF

Alimentarea cu gaze naturale

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

Conform avizului de mediu agentul termic este propus in regim individual pe gaz netan sau electric.

În ceea ce privește normele de sănătate, conform **Notificării de Asistență de Specialitate** emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov cu nr.49/A/ 15.01.2025 se vor respecta normele igienico-sanitare cu privire la separarea funcțiunilor, dotărilor tehnico-edilitate (soluțiile avizate), zonelor de protecție sanitară cu regim sever ale conductelor rețelei de aducțiune/ distribuție a apei potabile și raporturile pe verticală și orizontală față de conductele de canalizare conform HG 930/2005, respectând normele de protecție sanitară pentru zonele protejate/ locuințe cu poziționarea obiectivelor generatoare de nocivități la minin 15 m față de ferestrele locuințelor, asigurarea distanței de minim 5 m între ferestrele camerelor de locuit și locurile de parcare, amenajarea unor platforme destinate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și respectarea suprafețelor cu privire la proiectarea și execuția locuințelor în așa fel încât să se respecte suprafețele minime precum și însorirea necesară atât a locuințelor proiectate cât și a celor învecinate existente.

Având în vedere categoria de folosință arabil a terenului studiat și poziționarea acestuia în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Brașov s-au obținut următoarele avize: Aviz ANIF și AVIZ MADR.

Conform Avizului ANIF pentru elaborare P.U.Z. **Conform avizul ANIF cu nr. 650/ 22.11.2024** terenul studiat cu nr. cad. 103936 nu face parte din amenajările și îmbunătățirile funciare, aflate în administrarea ANIF – Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.

Conform Avizului MADR cu nr. 199/ 28.03.2025 terenul studiat are clasa de calitate a – V-a, este liber de construcții și se situează în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Brașov, motiv pentru care prin avizul obținut se menționează anumite obligații care trebuie respectate.

Titularul investiției este obligat să ia măsuri prealabile construirii de decopertare a stratului de sol fertil pe care să îl depoziteze și niveleze pe terenurile neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Nr. 60 28.AUG.2025

Totodată beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa sau degrada terenurile și nici culturile din zona limitrofă.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 s-a solicitat obținerea unei Adrese emisă de către Ministerului Culturii și Cultelor de Patrimoniu Național – Direcția de cultură Brașov, motiv pentru care s-a solicitat un Punct de Vedere din partea Muzeului Județean de Istorie Brașov care a fost obținut și emis cu nr. 475/ 29.05.2025.

Prin Punctul de Vedere emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov cu nr. 475/ 29.05.2025 se menționează faptul că nu se dețin informații despre realizarea de cercetări arheologice în terenul studiat, iar acesta nu se află în perimetrul sau aria de protecție legală a vreunui sit arheologic.

Conform Anexei atașate punctului de vedere, respectiv conform Referatului de Analiză a solicitării cu nr. 250/27.01.2025 înregistrat la muzeu cu numărul 1222/22.05.2025 și întocmit de debutant Barbu Andrei Daniel și verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu, se menționează că în acest areal au fost realizate de-a lungul timpului un număr redus de evaluări arheologice, însă în nici unul dintre cazuri nu a fost evițiată prezența vestigiilor cu caracter arheologic.

Prin Adresa emisă de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, se menționează faptul că imobilul nu face obiectul documentației și nu se află în zonă de protecție (monument/ ansamblu/ sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectului 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 vedere emis de Muzeul de Istorie Brașov cu nr. 475/ 29.05.2025, 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.

ARTICOLUL 13– SPAȚII VERZI LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața fiecărui lot.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate.

– Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.

– Se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde – spațiu construit în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei, respectând minimul de 40 % spații verzi.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
28. AUG. 2025
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

– Împrejmuirile vor fi cât mai apropiate de cele tradiționale și se vor ține cont de faptul că împrejmuirile specifice zonei sunt fie transparente, fie semitransparente și sunt executate de cele mai multe ori din lemn, pe alocuri parțial din piatră, sau din plasă dublate de garduri vii. De obicei împrejmuirile au înălțimi reduse și dublarea acestora cu garduri vii (din vegetație) se face înspre interiorul proprietății.

– Împrejmuirile se vor corela cu cele existente în vecinătățile terenului în ceea ce privește aspectul și proporțiile, iar înălțimea acestora nu vor depăși înălțimea de 1 m.

– Se interzic împrejmuirile din elemente din beton, prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

Data, iunie 2025
Proiectant de specialitate
S.C. URBAN WISE S.R.L.
Șef de proiect
urb. Dan Simion
Proiectat
urb. Ana-Gabriela Zarif

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZA PENTRU NECESITATE
Nr. 60, 22 AUG 2025

PLAN DE ACȚIUNE

Planul de acțiune al investiției PUZ propune următoarele categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

1. În prima etapă se va dezmembra imobilul cu nr. cad. 103936 în scopul lotizării a două loturi pentru realizarea investiției și în scopul realizării tramei stradale conform planșelor U04 Reglementări urbanistice și U05 Regim Juridic.

   Pentru realizarea modernizării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 se va ceda cu titlu gratuit către domeniul public o suprafață de 418,1 mp din suprafața totală de 7.483 mp a imobilului studiat identificat cu nr. cad. 103936.

   În urma cedării cu titlu gratuit a suprafeței destinate modernizării tramei stradale suprafața destinată investiției va fi de 7.064,90 mp.

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

   Se va lotiza terenul rămas în urma operațiunilor cadastrale aferente tramei stradale în 2 loturi cu următoarele suprafețe:

   - Lotul 1 = 2.000 mp
   - Lotul 2 = 5.064,9 mp

   Accesele carosabile și cele pietonale pe loturile propuse se realizează din latura nordică a terenului prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.

- În cadrul lotului 1, accesul carosabil și cel pietonal se reglementează conform: H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **„Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu"** „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
23. AUG. 2025
60

Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 22,18 m și de o declivitate de 5,24% (3°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească casa de vacanță propusa și cele două anexe, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura vestică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 94,32 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

- În cadrul lotului 2, se propune un drum cu o lungime totală de 45,62 m care se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **„Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu"** „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere".

  Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 45,62 m și o declivitate de 3,16% (1,81°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

2. A doua etapă presupune obținerea Certificatelor de Urbanism pentru obținerea Autorizațiilor de Construire aferente celor două loturi.
3. A III-a etapă presupune obținerea avizelor necesare fazei DTAC pentru fiecare lot în parte.
4. A IV-a etapă necesară investiției presupune realizarea sistemului edilitar (foraj, bazin vidanjabil, stații de pompare, conducte de apă și de canalizare menajeră, cutie de distribuție, linii electrice, Post de Transformare, cămin menajer).

Alimentarea cu apă potabilă

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

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

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

Forajul va fi echipat cu o pompă submersibilă ale cărei caracteristici se vor stabili în funcție de adâncimea acviferului și de debitul necesar satisfacerii tuturor consumatorilor de pe amplasamentul care a generat P.U.Z.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NECESITATE
Nr. 60 28 AUG 2025

Din cabina subterană a forajului, o aducțiune principală realizată din conducte din PEID De 90 mm cu lungimea de circa 45 m pozată în zona verde, va alimenta atât casa de vacanță C1 din cadrul lotului 1 cât și rețeaua de distribuție secundară către lotul 2 (eventual și anexele).

Rețeaua secundară va fi realizată din conducte din PEID De 50 mm cu lungimea de circa 21,23 m și va fi pozată pe drumul de incintă al lotului 2.

Din rețelele menționate, prin intermediul unor conducte de branșament din PEID De 32 mm cu lungimea totală de circa 45,19 m, vor fi alimentate toate cele patru case de vacanță prevăzute prin P.U.Z.

Lungimea totală a rețelei de alimentare cu apă potabilă aferentă amplasamentului studiat va fi de 121,35 m.

Cheltuielile aferente studiului hidrogeologic, proiectului de execuție a forajului, construcției acestuia precum și a rețelei de distribuție vor cadea în sarcina exclusivă a investitorilor.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului cu nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare.

Având în vedere propunerea prezentului P.U.Z. de împărțire a terenului în două loturi și configurația topografică a amplasamentului se propun două sisteme de colectare a apelor uzate menajere.

Lotul 1 – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil. Mai precis, evacuarea apelor uzate provenite de la casa de vacanță C1 și eventual de la anexe se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de aproximativ 18 m care se va descărca în bazinul de stocare BV1. Bazinul va fi realizat din beton, etanș, vidanjabil, acoperit de un strat de pământ vegetal însămânțat cu gazon și se va amplasa în zona verde din vestul accesului pe lotul 1.

Lotul 2 – Evacuarea apelor uzate provenite de la cele trei case de vacanta se va face in interiorul acestora cu conducte avand diametre cuprinse intre 40 si 100 mm pana in reteaua exterioara de incinta, alcatuita din conducte din PVC-KG Dn 110 mm.

Tinand cont de declivitatea importanta a terenului apartinand lotului 2, se propune adoptarea unei retele de canalizare ape uzate menajere de incinta in doua trepte, prin intercalarea a doua statii de pompare astfel :

- De la constructia C3 amplasata la cota 880,00 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 3,7 m, in statia de pompare SP1 cu un volum util de 2,4 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 1,5 l/s la o inaltime de pompare de 6 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 3,03 m pana in caminul menajer CM.
- De la constructia C2 amplasata la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 24,72 m, in caminul menajer CM mentionat mai sus.

Din acesta, prin intermediul unui colector de canalizare din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 27,59 m, apele uzate sunt descarcate gravitational in statia de pompare

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
28 AUG. 2025

SP2 cu un volum util de 4,8 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocator, fiind capabila sa evacueze un debit Q = 3,0 l/s la o inaltime de pompare de 8 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 11,42 m pana in bazinul de stocare BV2. Bazinul va fi realizat din beton, etans, vidanjabil, amplasat in zona verde din zona coltului de nord al lotului 2.

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

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

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

De la constructia C4 amplasata la cota 881 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 14 m, in bazinul vidanjabil BV2 mentionat mai sus.

Evacuarea apelor pluviale

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

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

Apărarea împotriva inundațiilor

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

Alte lucrari impuse pentru protecția factorilor de mediu

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

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

Alimentare cu energie electrică

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

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

Rețeaua Electrică – LEA 20 kV.

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

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

Prin studiul de coexistenta nr. 145/2025 intocmit de SC BLUEL SRL s-a redus culoarul de protecție și de siguranță de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax) pana la 14 m (7 m stanga-dreapta din ax).

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

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

Alimentarea cu gaze naturale

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

5. Etapa a V-a presupune realizarea celor patru case de vacanță și celor două anexe, o casă de vacanță și cele două anexe pe lotul 1 și trei case de vacanță pe lotul 2, începând cu săpăturile pentru fundații, realizarea suprastructurilor, închiderilor perimetrale și partițiilor interioare, toate tipurile de instalații și finisajele interioare.
6. Etapa a VI-a propune sistematizarea terenurilor în scopul amenajării zonelor carosabile, respectiv amenajarea celor două drumuri de incintă, amenajarea zonelor pietonale și celor peisagistice din incinta imobilelor.

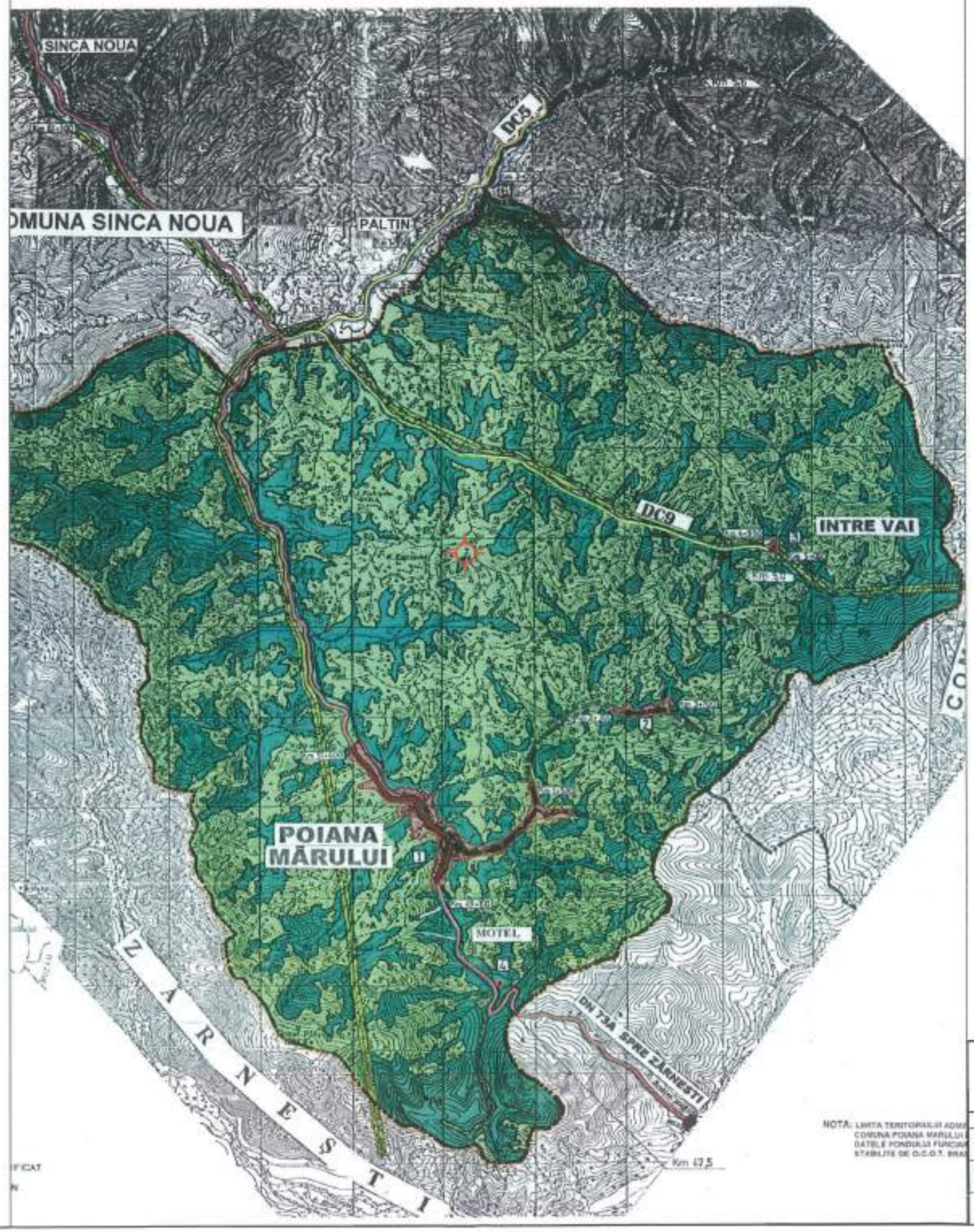
Toate costurile aferente lucrărilor menționate cad în exclusivitate în sarcina beneficiarului.

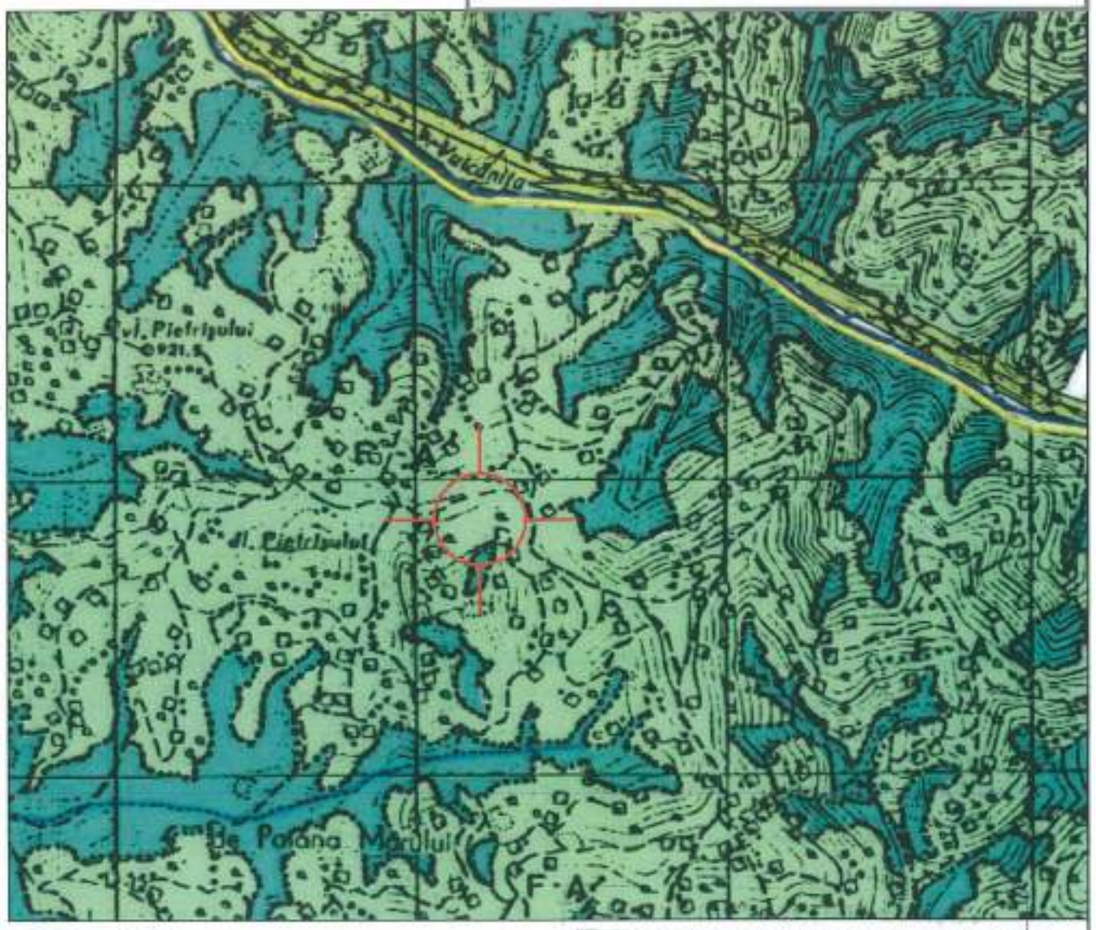
Data: iunie 2025
Proiectant General
S.C. URBAN WISE S.R.L.
Șef de proiect
urb. Dan Simion
Proiectant, Întocmit
urb. Ana-Gabriela Zarif

P.U.Z.

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

jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, suprafață identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103036





LEGENDA

LIMITE

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

VIZAT SPRE NECESITATE
Nr. 60, 18.03.2025

NOTA: LIMITA TERITORIULUI ADMI... COMUNA POIANA MARULUI ... DATELE FONDULUI FUNCIAR ... STABILITE DE O.C.O.T. BRAS...

S.C.URBAN WISE S.R.L. Str. Dr. Jean Cantacuzino nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti Nr. Reg. Com.J2024018084004, CUI: RO50489968 Tel.: 0766.653.693			Nume proiect: "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA" Adresa proiect: jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, suprafață identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103036	Proiect nr.: 995 / 2024
	Nume	Semnatura	Scara: -	Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	urb. Dan Simion		Data: IUNIE 2025	Nume plansa: Incadrare in PUG Poiana Mărului	Plansa nr.: U 01
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif				
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif				

SOCIETATEA URBAN WISE S.R.L. C.U.I. RO50489968 BUCUREȘTI

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Dan Cristian C. SIMION urbanist DUE

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul unic
Nr 60.1 28. AUG. 2025

P.U.Z.

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

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

Captura Google Maps
Incadrare in zona 1:2000

Captura Google Maps
Incadrare in zona 1:1000

LEGENDA

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.

S.C.URBAN WISE S.R.L. Str. Dr. Jean Cantacuzino nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucureşti Nr. Reg. Com.:J40/21804/2004, CUI: RO16480663 Tel.: 0765.033.033			Nume proiect: "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA" Adresa proiect: jud. Brasov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, strada identificat cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936		Proiect nr.: 909 / 2024
	Nume	Semnatura	Scara: 1:1000 1:2000	Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN	Faza: P.U.Z.
Sef proiect	urb. Dan Simion				
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif		Data: IUNIE 2025	Nume plansa: Incadrare in zona	Plansa nr.: U 02
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif				

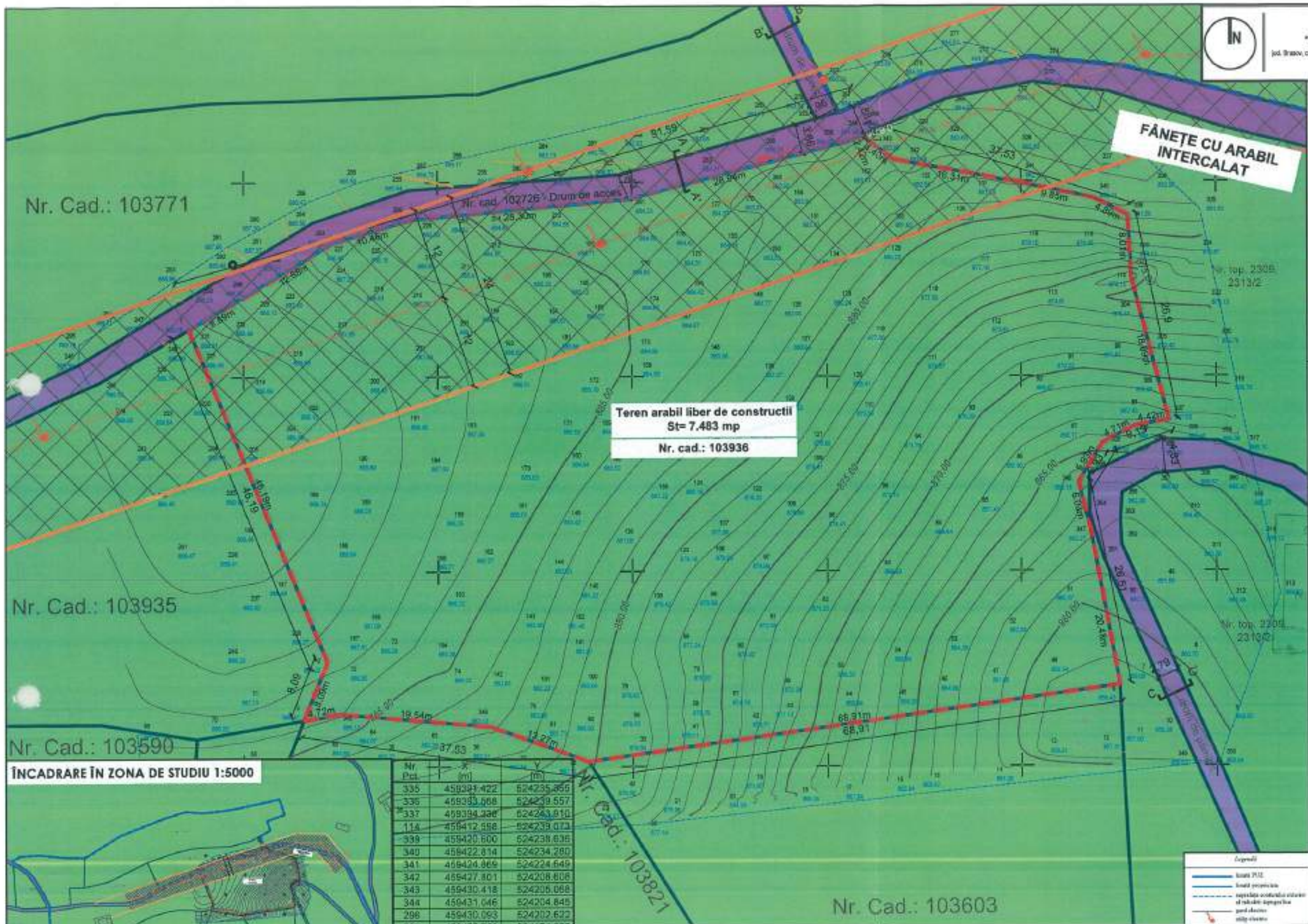
URBAN WISE S.R.L. BUCUREŞTI ROMÂNIA

RUR Dan Cristian C. SIMION urbanist DZE

P.U.Z.

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

jud. Brasov, comuna Poiana Marului, sat Poiana Marului, strada identificata cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.:103936



LEGENDA

LIMITE

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

FUNCTIUNI

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

CIRCULATII

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

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NEMODIFICARE
60, 28 AUG 2025

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Nr Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.355
336	459393.068	524239.557
337	459394.336	524243.910
114	459412.558	524239.073
339	459420.600	524238.635
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
298	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524148.460
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.958	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459360.498	524233.797
348	459366.338	524232.308

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

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

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

Str. Dr. Jean Cănel nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.: J2024010084004, CUI: RO50488068
Tel.: 0765.013.033

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

Nume proiect: "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA" Adresa proiect: jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, strada identificata cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936		Proiect nr.: 900 / 2024
Scara: 1:500	Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN	Faza: P.U.Z.
Data: IUNIE 2025	Nume plansa: Situatia Existenta	Plansa nr.: U 03

SOCIETATEA URBAN WISE S.R.L. BUCUREȘTI-ROMÂNIA

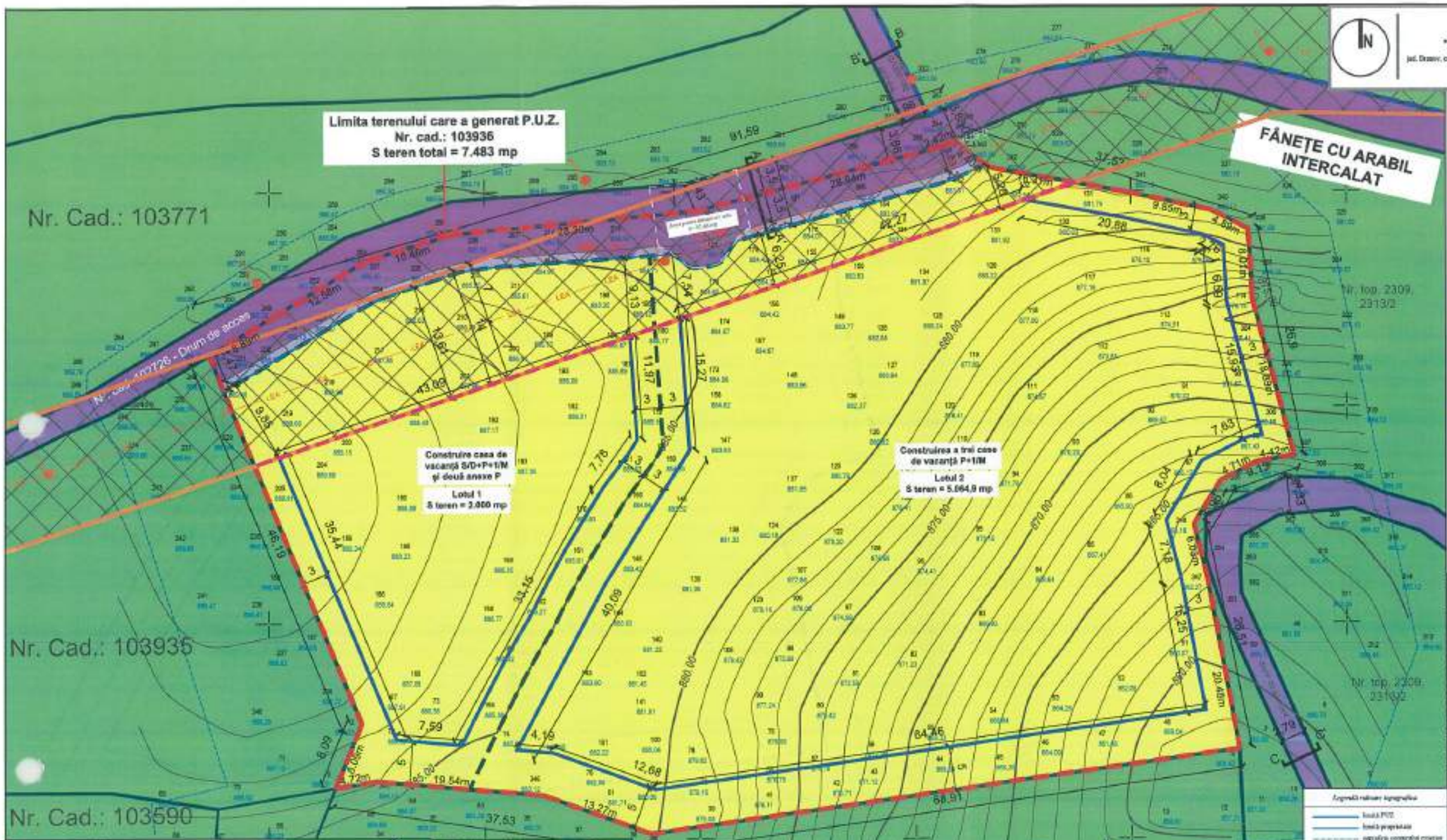
RUR Dan Cristian C. SIMION urbanist

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZARE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 60 din 9 AUG. 2023

P.U.Z.

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

jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, strada identificată prin nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad.: 103936



LEGENDA

LIMITE

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

FUNCTIUNI

- FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
- PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
- ZONA L- LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULATII

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

Reglementarea celor două loturi propuse:

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

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

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

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

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

Indici si indicatori urbanistici

Functiune	Existent Arabil	Existent Conform P.U.G Poiana Marului Tăiate cu arabil intercalat Extravilan	PROPUS Case de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726			418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726			7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. coamă= 10 m H max. streașină= 8 m) Anexe - P (H max. coamă = 5 m H max. streașină = 3 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare			200	mp
SCD max.			320	mp
S verde la sol			min. 40% = 800	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanță - P+1/M (H max. coamă= 9 m H max. streașină= 7 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare			240	mp
SCD max.			480	mp
S verde la sol			min. 42% = 2.025,96	mp

Zonificări valori topografice

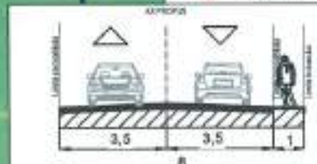
- limită PUZ
- limită proprietate
- suprafețe cuprinse între al doilea suprafețe
- pod stradal
- stâlp electric

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391,422	524235,368
a336	459393,568	524239,667
337	459394,338	524243,910
114	459412,598	524239,073
339	459420,600	524238,636
340	459422,814	524234,280
341	459424,869	524224,649
342	459427,801	524208,608
343	459430,418	524205,068
344	459431,046	524204,845
296	459430,093	524202,622
261	459422,758	524174,630
256	459420,153	524146,450
253	459417,185	524136,419
249	459410,628	524125,689
1	459406,129	524118,021
2	459363,462	524135,714
3	459355,955	524132,686
345	459356,762	524137,340
346	459365,119	524156,813
38	459360,624	524169,297
6	459360,360	524237,616
347	459380,495	524233,797
348	459386,338	524232,308

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

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



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

S.C.URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Cantacuzino nr. 17, parter, ap.2, sector 5, București
Nr. Reg. Com.: J40/21939/2004, CUI: RO16446640
Tel.: 0785 033 833

Nume		Semnătura
Șef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif	

Scara: 1:500
Data: 23 IUNIE 2023

Nume proiect: "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Adresa proiect: jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, strada identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936
Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN
Nume plansa: Reglementari urbanistice

Proiect nr.: 909 / 2024
Faza: P.U.Z.
Plansa nr.: U 04

P.U.Z.

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

jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, str. identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr.cad.103936

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

U.T.R. - FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT

Nr. Cad.: 103771

Nr. Cad.: 103935

Nr. Cad.: 103590

Nr. Cad.: 103821

Nr. Cad.: 103603

Nr. top. 2309, 2313/2

Drum de acces

Construire casa de vacanță S/D+P+1/M și două anexe P
Lotul 1
S teren = 2.000 mp

Construirea a trei case de vacanță P+1M
Lotul 2
S teren = 5.064,9 mp

LEGENDA

LIMITE

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

FUNCTIUNI

FÂNEȚE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
ZONA L- LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

PROPIETATEA TERENURILOR

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

CIRCULAȚII

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

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

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

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

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

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

Indici si indicatori urbanistici

	Existent	Conform PUG Poiana Mărului	PROPUS	
Functiune	Arabil	Fânețe cu arabil intercalat teraselat	Case de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726			418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726			7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Case de vacanță - S/D+P+1/M (H max. coamă= 10 m; H max. streașină 8 m); Anexe - P (H max. coamă = 5 m; H max. streașină = 3 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare;			200	mp
SCD max.			920	mp
S verde la sol			min. 40% = 800	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanță - P+1/M (H max. coamă= 9 m; H max. streașină 7 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare;			240	mp
SCD max.			480	mp
S verde la sol			min. 40% = 2.025,96	mp

ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524235.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.336	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.514	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459360.624	524169.297
6	459360.360	524237.616
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308

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

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

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

S.C.URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Cantacuzino nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.: J2024018084004, CUI: RO50488569
Tel.: 0765 033.033

	Nume	Semnătura
Șef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif	

Nume proiect: "Elaborare P.U.Z.- CONSTRUIRE CASE DE VACANTA"
Adresa proiect: jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, str. identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu nr. cad. 103936

Proiect nr.: 909 / 2024

Scara: 1:500

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Faza: P.U.Z.

Data: IUNIE 2025

Nume plansa: Regim juridic

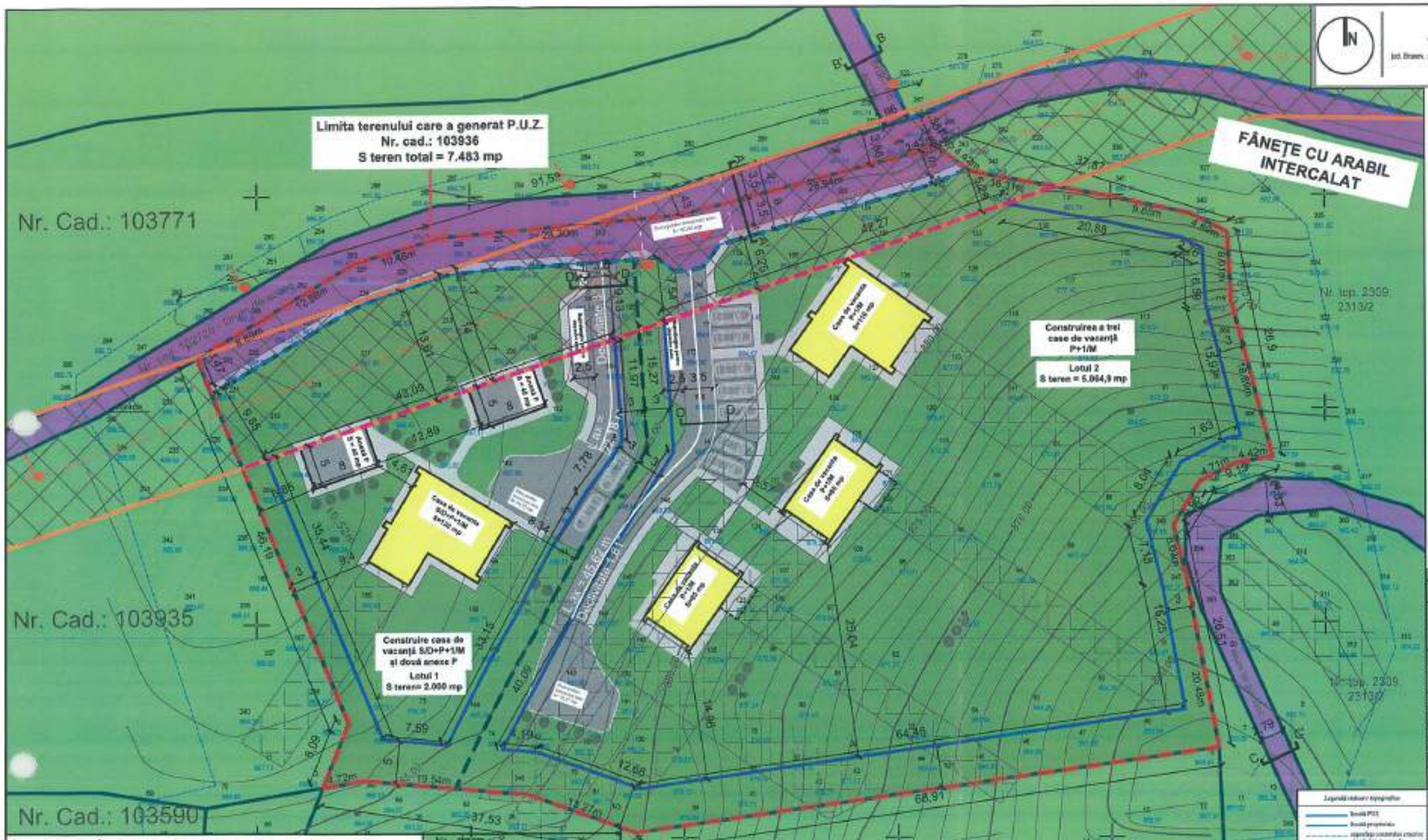
Plansa nr.: U 05

VIZAT SPRE NEDEFINITIVARE
Nr. 62 AUG. 2025
ARHITECT

P.U.Z.

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

jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, zona identificată cu nr. cad. 103936, care identificat cu nr.cad.:102726



LEGENDA

LIMITE

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

FUNCTIUNI

- FÂNEŢE CU ARABIL INTERCALAT CF. P.U.G POIANA MĂRULUI
- PĂDURI CF. P.U.G. POIANA MĂRULUI
- ZONA L- LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE ŞI PIETONALE PUBLICE
- ZONA PENTRU MANEVRE DE INTOARCERE AUTO PUBLICA S = 52,66 MP
- CIRCULATII PIETONALE ŞI CAROSABILE ÎN INCINTA LOTURILOR
- ZONE PENTRU INTOARCERE AUTO PRIVATA
- SPAŢII VERZI ÎN INCINTA LOTURILOR
- ACCES CAROSABIL ŞI ACCES PIETONAL

Reglementarea celor două loturi propuse:

Pe lotul 1 în suprafaţă de 2.000 mp sunt permise trei construcţii dintre care:

- O casă de vacanţă cu suprafaţa construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafaţa construită de 40 mp fiecare;

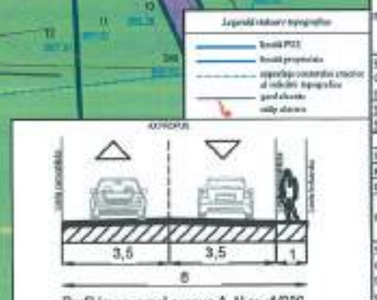
Pe lotul 2 în suprafaţă de 5.064,9 mp sunt permise trei construcţii dintre care:

- O casă de vacanţă cu suprafaţa construită de 110 mp;
- Două case de vacanţă cu suprafaţa construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea viitoarelor loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Indici si indicatori urbanistici

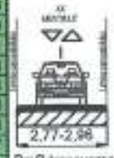
Functiune	Existent Arabil	Conform PUG Poiana Marului Ramas cu arabil intercalat Extravilan	PROPUS Case de vacanţă S/D+P+1/M şi anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726			418,2	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726			7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanţă - S/D+P+1/M (H max. coamă= 10 m; H max. cornişă= 8 m) Anexe - P (H max. coamă = 5 m; H max. cornişă = 3 m)	
SC max. O casă de vacanţă de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare			200	mp
SCD max.			320	mp
S verde locuit			min. 40% = 800	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Case de vacanţă - P+1/M (H max. coamă= 9 m; H max. cornişă= 7 m)	
SC max. O casă de vacanţă de 110 mp; Două case de vacanţă de 65 mp fiecare			340	mp
SCD max.			480	mp
S verde locuit			min. 40% = 2.025,96	mp



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

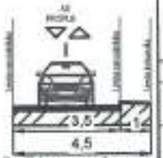
ÎNCADRARE ÎN ZONA DE STUDIU 1:5000

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
336	459391.422	524239.365
336	459388.668	524239.557
337	459394.338	524243.840
338	459412.998	524239.678
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.569	524224.649
342	459427.501	524208.606
343	459430.416	524205.068
344	459431.046	524204.845
296	459430.093	524202.622
261	459422.758	524174.630
256	459420.153	524146.450
253	459417.188	524136.419
249	459410.628	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.662	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308



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

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



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

S.C.URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Olănescu nr. 17, parter, ap.2, sector 5, Bucureşti
Nr. Reg. Com.: J32/491/2004, CUI: RO16486669
Tel.: 0785.093.833

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

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

Adresa proiect: jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, zona identificată cu nr. cad. 102726, care identificat cu nr. cad. 103936

Proiect nr.: 309 / 2024

Scara: 1:500

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Faza: P.U.Z.

Data: IUNIE 2025

Nume plansa: Reglementare urbanistică

Plansa nr.: U 06

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
30 AUG 2025

P.U.Z.

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

jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, extrădă identificată cu nr. cad. 103726, teren identificat cu nr.cad.103936

ARHITECT ȘEF

LEGENDA

LIMITE

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

CIRCULATII

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

REȚELE EDILITARE

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

Reglementarea celor două loturi propuse:

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

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

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

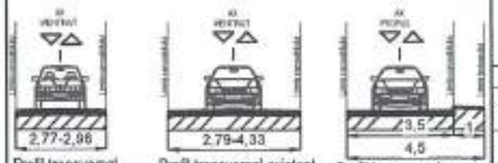
- O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

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

Indici si indicatori urbanistici

	Existent	Conform PUG Poiana Mărului	PROPUS	
Funcțiune	Arabil	Rețea cu arabil intercalat (arabilan)	Case de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	UM
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 103726			418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgire drumului cu nr. cad.: 103726			7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max			10%	
CUT max			0,16	
Rh max			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. coamă= 10 m H max. cornișă= 8 m) Anexe - P (H max. coamă = 5 m H max. cornișă = 3 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare			200	mp
SCD max			320	mp
S verde locuit			min. 40% = 800	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max			5%	
CUT max			0,1	
Rh max			Case de vacanță - P+1/M (H max. coamă= 9 m H max. cornișă= 7 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare			240	mp
SCD max			480	mp
S verde locuit			min. 40% = 2.025,96	mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
335	459391.422	524238.365
336	459393.568	524239.557
337	459394.338	524243.910
114	459412.598	524239.073
339	459420.600	524238.636
340	459422.814	524234.280
341	459424.869	524224.649
342	459427.801	524208.608
343	459430.418	524205.068
344	459431.046	524204.845
295	459430.093	524202.622
261	459422.768	524174.630
255	459420.153	524146.450
253	459417.185	524136.419
249	459410.626	524125.689
1	459406.129	524118.021
2	459363.462	524135.714
3	459355.955	524132.686
345	459356.762	524137.340
346	459355.119	524156.813
38	459350.624	524169.297
6	459360.360	524237.516
347	459380.495	524233.797
348	459386.338	524232.308



Profil transversal existent B-B' sc:1/200 | Profil transversal existent C-C' sc:1/200 | Profil transversal propus D-D' sc:1/200

S.C.URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Cantacuzino nr. 17, parter, ap.2, sector 5, București
Nr. Reg. Com.: J08241994994, CUI: RO50486669
Tel: 0765.033.030

	Nume	Semnătura
Șef proiect	urb. Dan Simion	
Proiectat	urb. Ana- Gabriela Zarif	
Desenat	urb. Ana- Gabriela Zarif	

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

Adresa proiect: jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, extrădă identificată cu nr. cad. 103726, teren identificat cu nr. cad. 103936

Proiect nr.: 909 / 2024

Scara: 1:500

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Data: IUNIE 2025

Nume plansa: Reglementari retele edilitare

Faza: PUZ

Planșa nr.: U 07

Dan Cristian C. SIMION urbanist