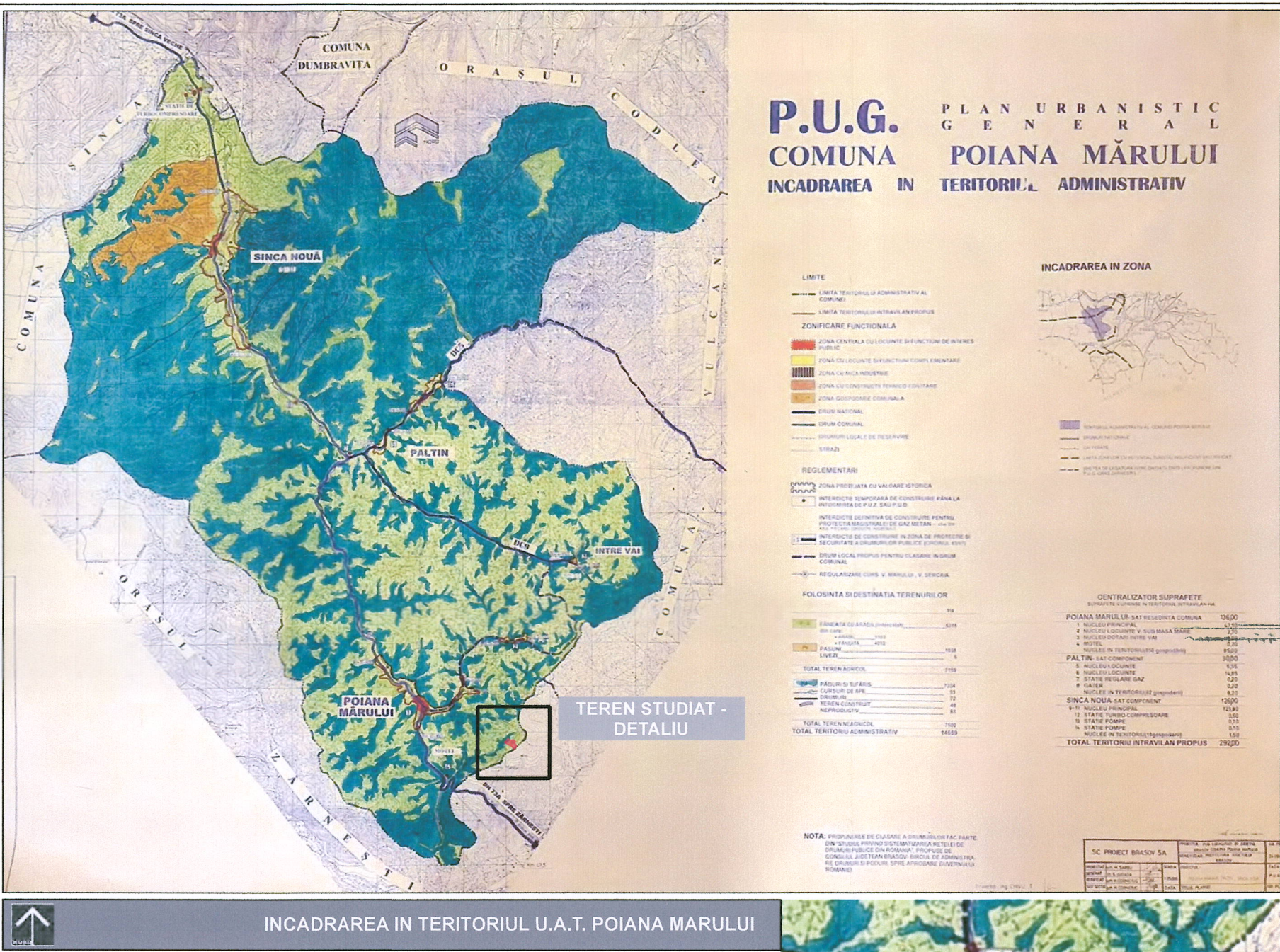
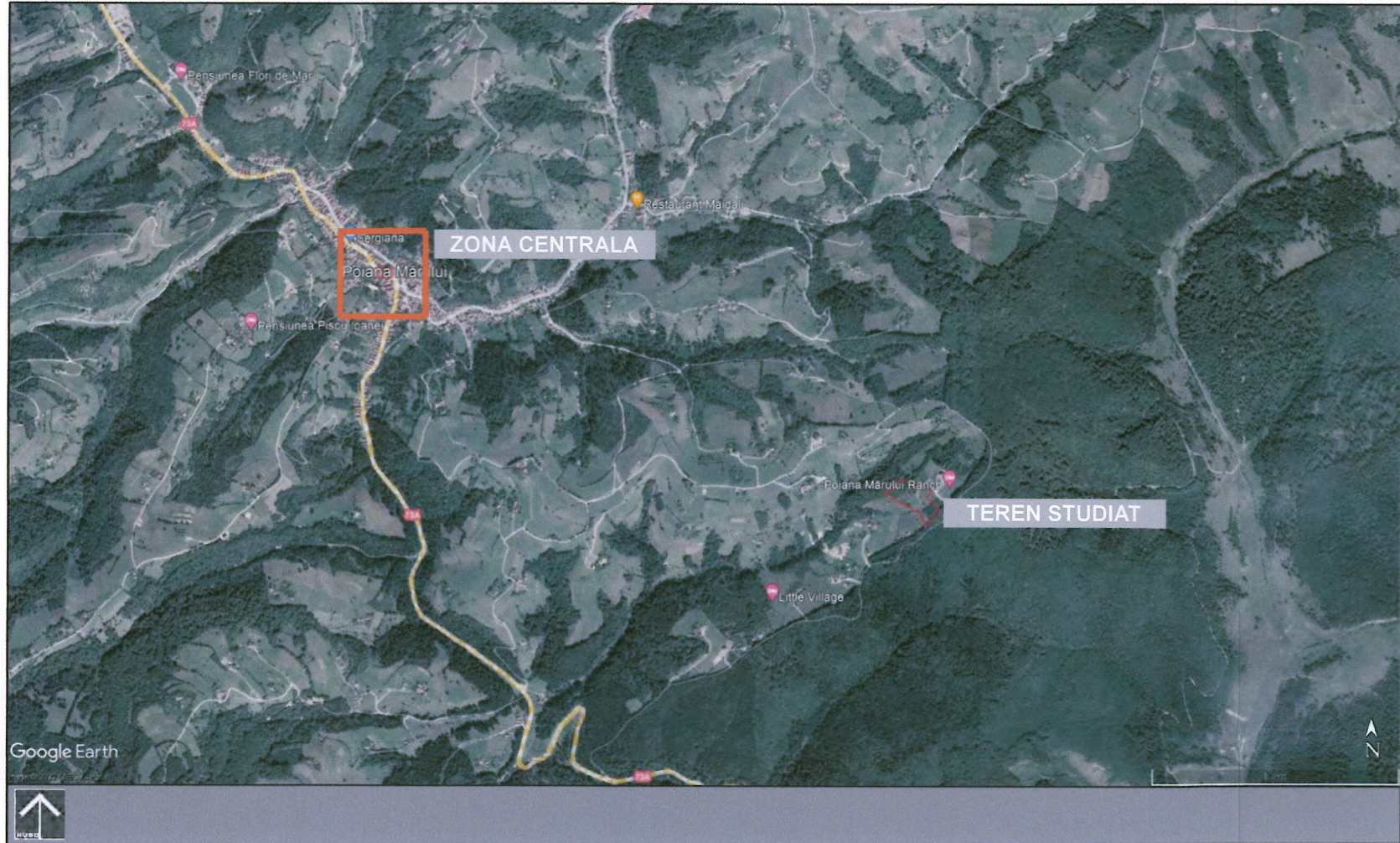




Terenul studiat (format din trei loturi), în suprafață totală de **17.356 mp** din acte și măsurători este amplasat în sud-estul teritoriului administrativ al U.A.T. Poiana Mărului, județul Brașov, la limita cu U.A.T. Zărnești.

Terenul studiat se află încadrat parțial în extravilanul localității – 94,27%, precum și parțial în intravilanul localității – 5,73%, în zona de locuire, ca trup izolat.

Terenul are următoarele vecinătăți:

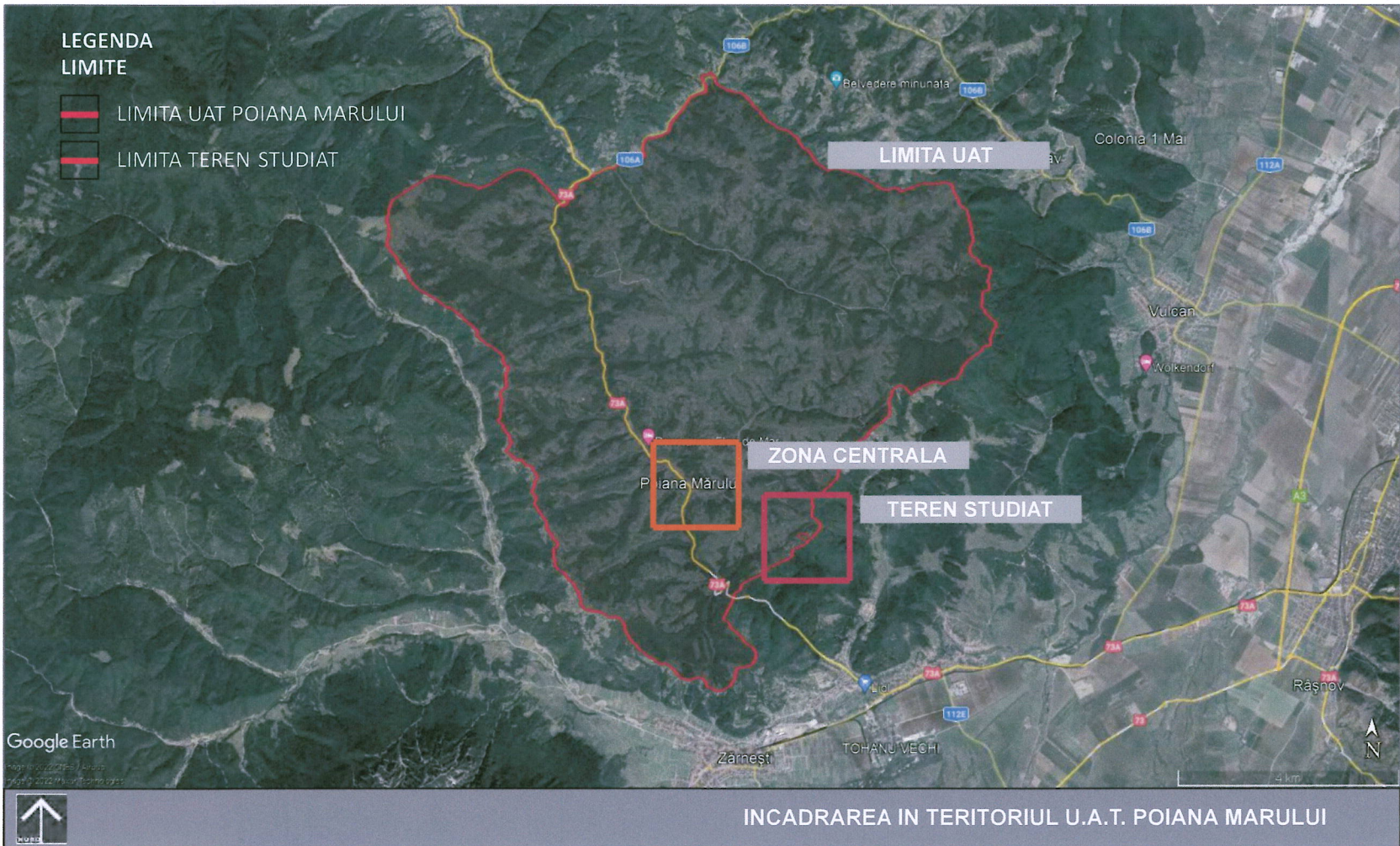
LA NORD
Domeniu privat – teren liber de construcții – nr. top. 854/3/1/1/b – Adamov Grigore, Pirvu George, Măsim Luminița Iustina, Cuzuc Dan Constantin

LA NORD-EST
Domeniu privat – teren liber de construcții – nr. top. 854/2/1 – Aussermeier Josef Karl,
Domeniu privat – pensiune turistică P+E+M – nr. cad. 100946 – S.C. POIANA MĂRULUI RANCH S.R.L.

LA NORD-VEST
Domeniu public – fond forestier U.A.T. Poiana Mărului

LA SUD-EST
Domeniu public/privat – teren necadastrat U.A.T. Zărnești

LA SUD-VEST
Domeniu privat – teren liber de construcții – nr. cad. 207 – Balog Elena Violeta, Balog Alexandru,
Domeniu privat – teren liber de construcții – nr. cad. 317 – Amzoi Ștefan Radu, Amzoi Carmen
Domeniu privat – teren liber de construcții, necadastrat – Păseu Gheorghe



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ
Comuna Poiana Mărului, JUDEȚ BRAȘOV

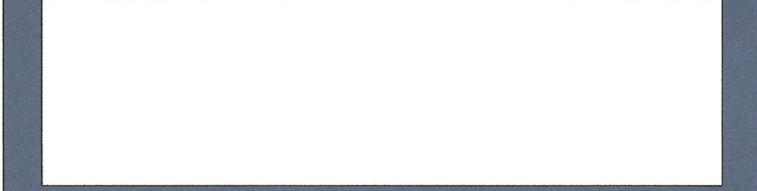
INCADRAREA IN TERITORIUL / INCADRAREA IN P.U.G.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform Certificatului de Urbanism nr. 61 din data 23.11.2022, eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului, terenul studiat se află încadrat preponderent în extravilanul localității (94,27%), precum și parțial în intravilanul localității (5,73%), în zona de locuire, ca trup izolat.

Prin Planului Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului aprobat cu H.C.L. nr. nr. 110/23.12.99, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. Poiana Mărului nr. 57/2011, la nivelul zonei studiate, nu sunt prevăzute propuneri privind căile de comunicații, relații speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecția mediului.

CONSILIUL JUDEȚEA
VIZAT SPRE NEȘCHIBARE
Nr. 13 / 11.02.2024
ARHITECT



Proiectant de urbanism

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap.35, înmatriculată la ORC sub nr. J40/361/2012, CUI 29546516

Ze en
DesignStudio

Sef de proiect	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Proiectat	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Desenat	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan

Beneficiar
HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., jud. Brașov, mun. Brașov, str. Toamnei nr. 22, C.U.I. 13862547, J8/508/03.05.2001

Adresa
Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, nr. topo. nr. cad. 101751, 101045, 103437

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ

Cod proiect	PUZLVPMBV/2022	Faza P.U.Z.
Titlu plansa		PROPRIU-ZIS

INCADRAREA IN TERITORIUL/ INCADRAREA IN P.U.G.

Plansa numărul	0	Versiune v2
		Revizia r2
		Data 04.2024

Scara -

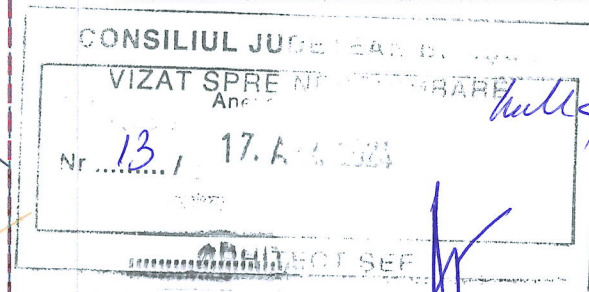
Este interzisă copierea, multiplicarea și împrumutarea documentației fără aprobarea scrisă a S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI
DE CAZARE,

Comuna Poiana Mărului, JUDEȚ BRAȘOV

PLAN TOPOGRAFIC / CADASTRAL



Proiectant de urbanism

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, bl.1-3,
sc.1, et.7, ap.35, înmatriculată la ORC sub nr.
J40/361/2012, CUI 29546516



Sef de proiect	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Proiectat	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Desenat	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan

Beneficiar
HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., jud. Brașov, mun. Brașov, str.
Toamnei nr. 22, C.U.I. 13862547, J8/508/03.05.2001

Adresa
Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, nr. cad. 101751,
101045, 103437

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE
DE VACANȚĂ ȘI STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU
FUNCȚIUNI DE CAZARE", conform C.U. nr. 30 din data
27.06.2022

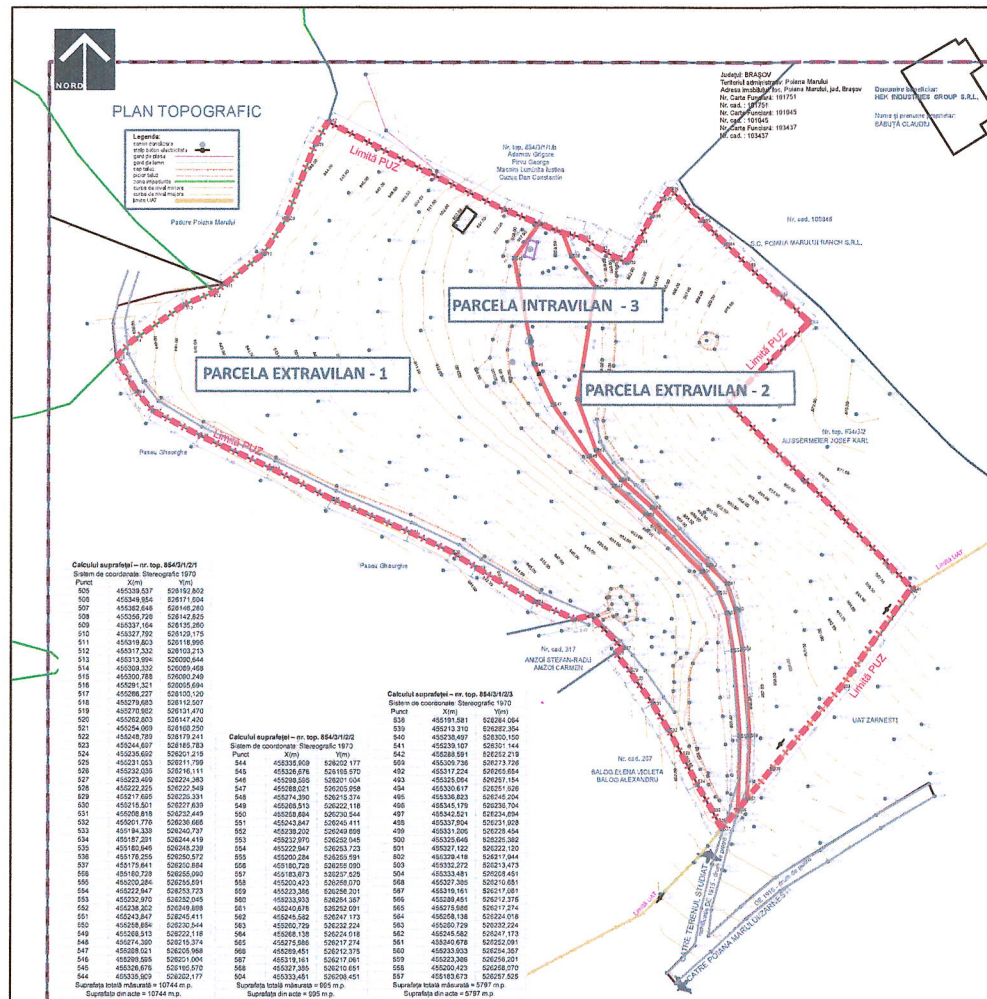
Cod proiect PUZLVPMBV/2022 Faza **P.U.Z.**
PROPRIU-ZIS

Titlu planșa
PLAN TOPOGRAFIC / CADASTRAL - OPERATIUNI
CADASTRALE

Planșa numărul
0.1
Versiune v4
Revizia r0
Data 04.2024

Scara 1/2.000

Este interzisă copierea, multiplicarea și împrumutarea documentației fără aprobarea scrisă
a S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.



SITUATIA EXISTENTA - TEREN STUDIAT

LEGENDA LIMITE - ZONA STUDIATA / TEREN STUDIAT

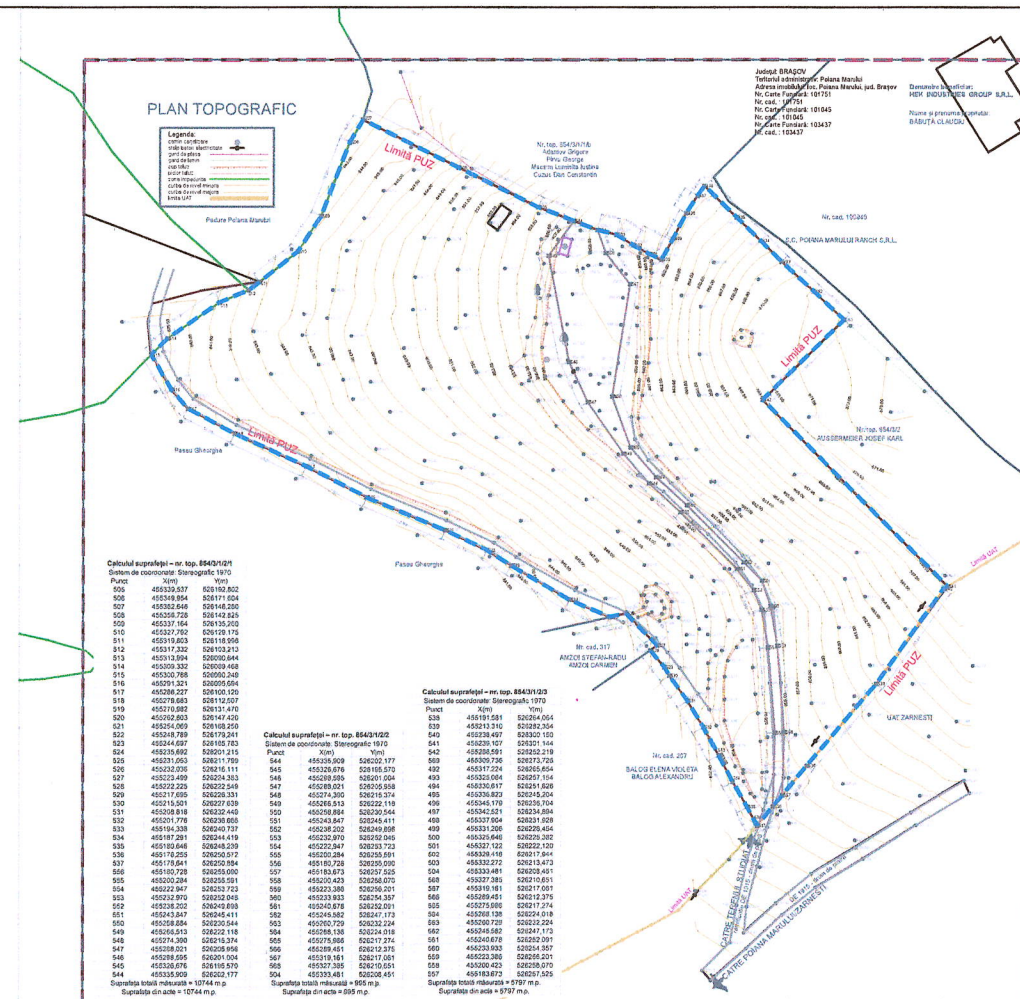
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE - PARCELE EXTRAVILAN 1 SI 2
- LIMITA TRUP DE INTRAVILAN APROBAT - PARCELA INTRAVILAN 3
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV UAT COMUNA
POIANA MARULUI/ORAS ZARNESTI CF. OCPI

PROPOUNERE COMASARE - PARCELELE EXTRAVILAN 1 SI 2, PARCELA INTRAVILAN 3

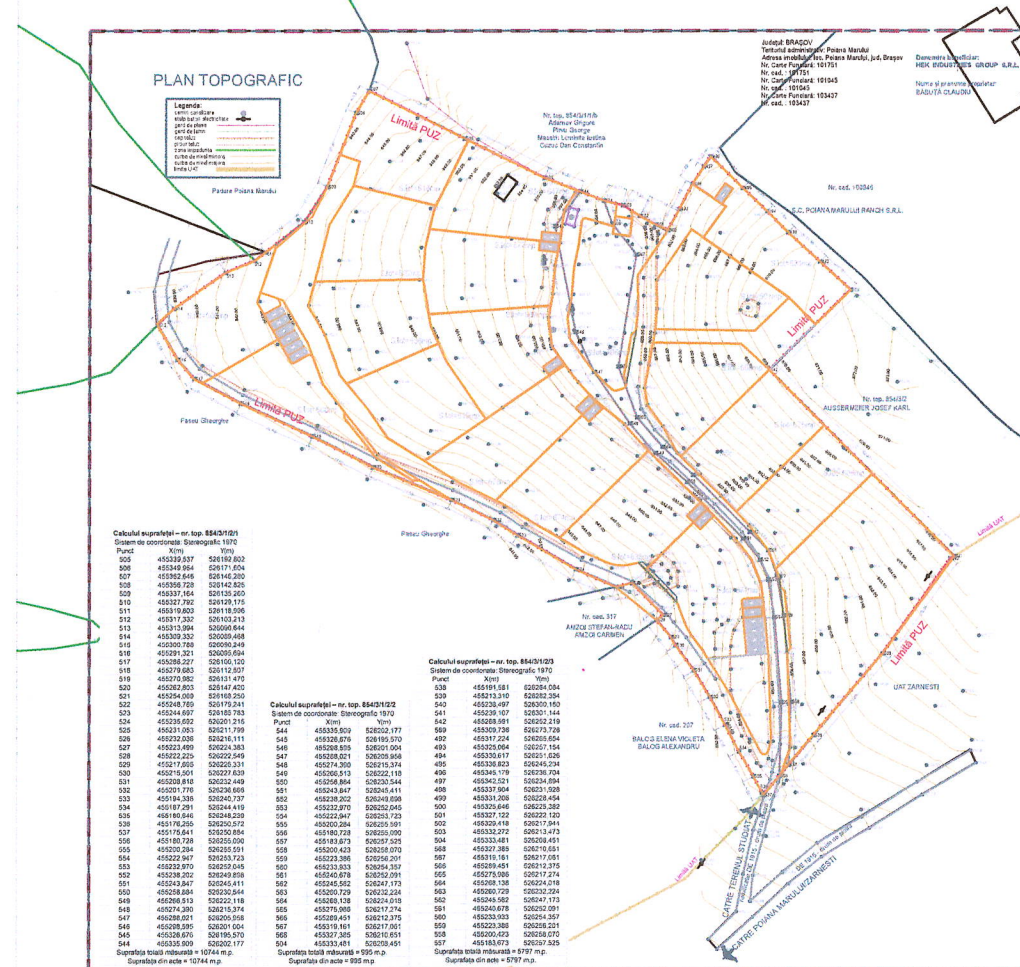
- LIMITA CADASTRALA - PARCELE COMASATE

PROPOUNERE PARCELARE

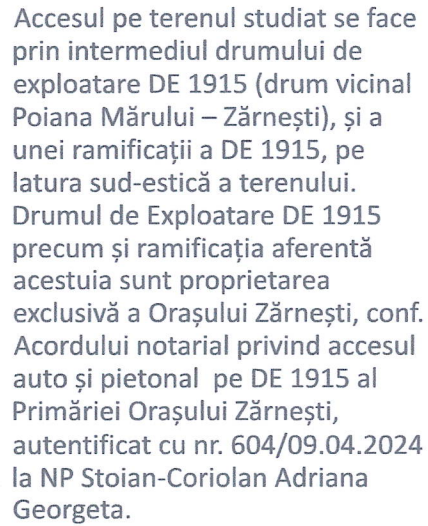
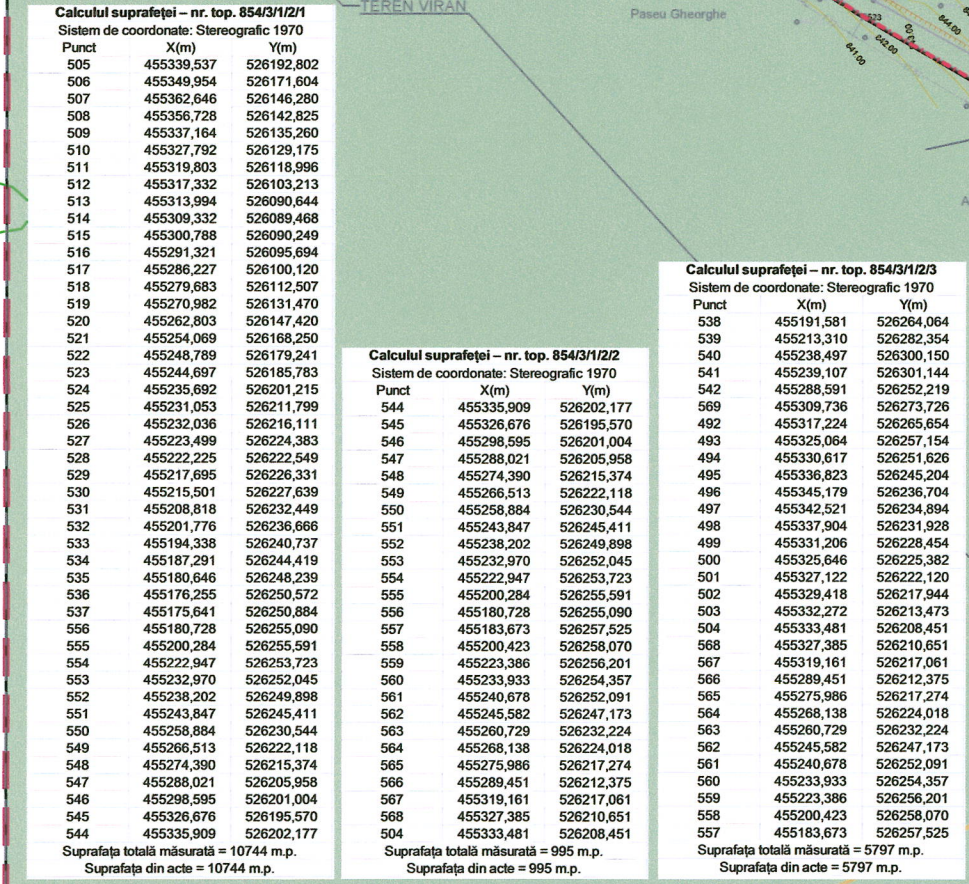
- LIMITE CADASTRALE - PARCELE PROPUSE



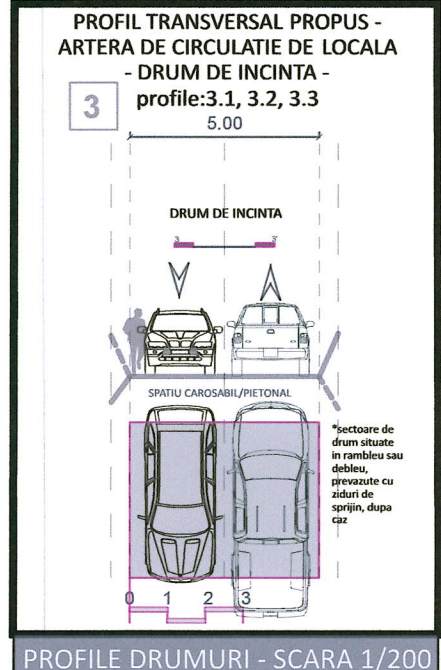
SITUATIA PROPUSA - TEREN STUDIAT - PROPOUNERE COMASARE



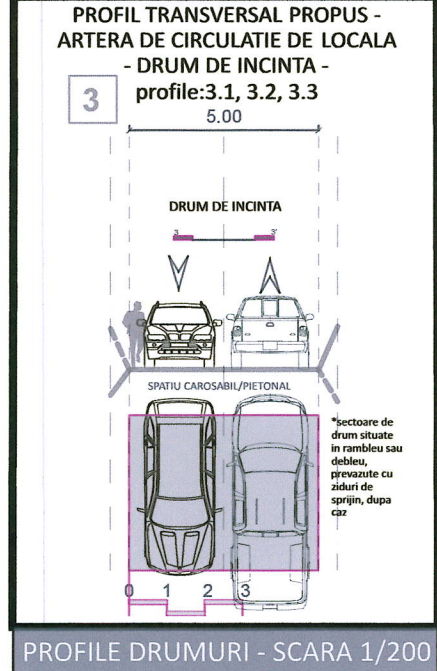
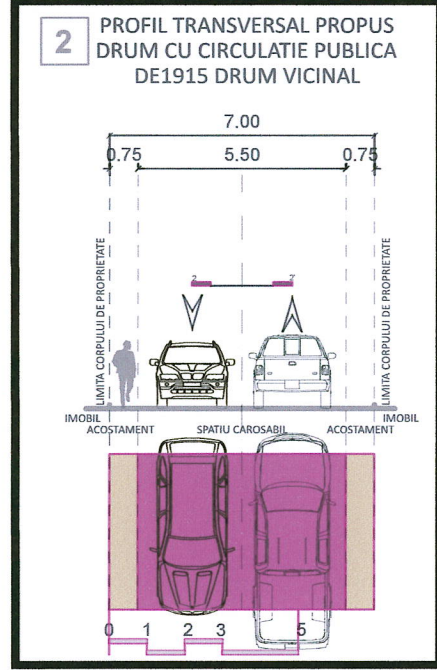
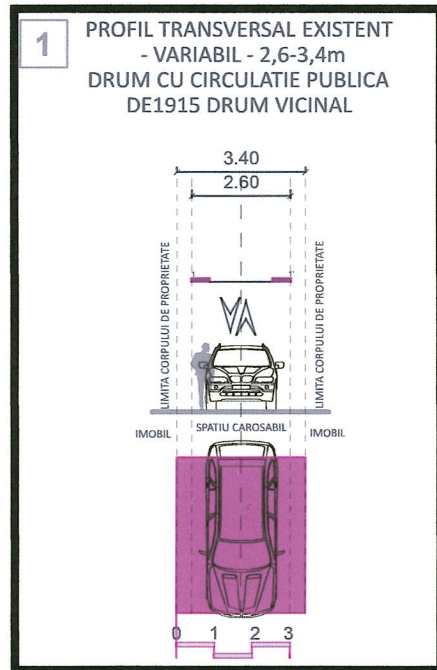
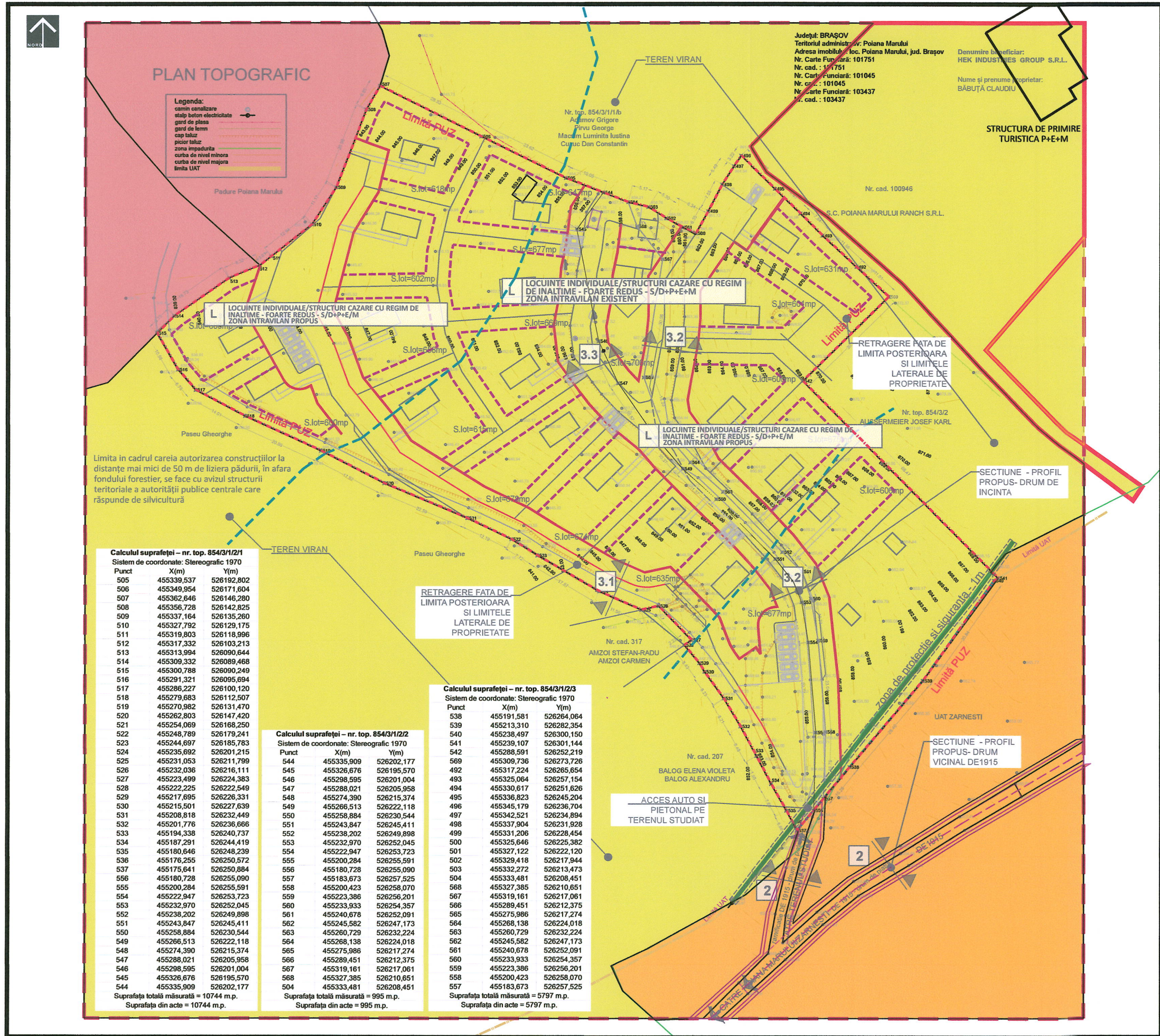
SITUATIA PROPUSA - TEREN STUDIAT - PROPOUNERE DE PARCELARE



BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ		
ARIE TEREN	00,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	00,00 mp	
ARIE DESFĂȘURATĂ	00,00 mp	
P.O.T.	0,00 %	
C.U.T.	0,00 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PLATFORME	00,00 %	00,00 %
CIRCULAȚII PIETONALE	0,00 %	0,00 %
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	0,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	- metri	



PROFILE DRUMURI - SCARA 1/200



LEGENDA - SITUATIA PROPUSA

LIMITE - ZONA STUDIATA / TEREN STUDIAT

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE - PARCELE PROPUSE
- LIMITA TRUP DE INTRAVILAN APROBAT
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV UAT COMUNA
POIANA MARULUI/ORAS
ZARNESTI CF. OCPI

LEGENDA

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR
FIZICE SAU JURIDICE

TERENURI IN LITIGIU

NU ESTE CAZUL

CIRCULATIA TERENURILOR

NU ESTE CAZUL

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Prin prezenta documentație P.U.Z., se propune modernizare profilului stradal al ramificației drumului de exploatare DE1915 – 7 metri (carosabil de 5,50 metri și acostamente de câte 0,75 metri, conform planșei de reglementări. Caracteristicile drumul public – DE 1915 vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Modernizare profilului stradal al ramificației DE 1915 se va realiza pe cheltuiala exclusivă a inițiatorului prezentului P.U.Z., conf. H.C.L. 123/28.03.2024 privind accesul auto și pietonal pe DE 1915 și Acordului notarial privind accesul auto și pietonal pe DE 1915 dintre Primăria Orașului Zărnești, în calitate de proprietar exclusiv al DE 1915 și HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., în calitate de investitor, autentificat cu nr. 604/09.04.2024 la NP Stoian-Coriolan Adriana Georgeta.

CAI DE COMUNICATIE

DRUMURI IN EXTRAVILAN

- DRUM VICINAL - DE1915

AFACTARI ALE SOLULUI

- CONSTRUCTII EXISTENTE - PE TERENURI INVECITATE
STAREA CLADIRILOR - STARE MEDIE
STRUCTURA CLADIRILOR - CLADIRI DURABILE CU
STRUCTURA IN CADRE DIN BETONARMAT/ METAL/
ZIDARIE

ZONE DE PROTECTIE / ZONE PROTEJATE/INTERDICTIE

- ZONA IN CARE AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR
AFLETE LA DISTANTA MAI MICI DE 50metri DE LIZIERA
PADURII, IN AFARA FONDULUI FORESTIER, SE FACE
CU AVIZUL STRUCTURII TERITORIALE A AUTORITATII
PUBLICE LOCALE CARE RASPUNDE DE SILVICULTURA
- ZONA PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 0,4kV - 2 metri (câte
1,00 metru din fiecare parte a axului)

CATEGORII DE INTERVENTII

- ZONA REZERVATA PENTRU EXTINDERE PROFIL
STRADAL

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ
Comuna Poiana Mărului, JUDEȚ BRAȘOV

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la aviz unic

Nr. 13 / 17. APR. 2024

ARHITECT SEE

Proiectant de urbanism

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, bl.1-3,
sc.1, et.7, ap.35, înmatriculată la ORC sub nr.
J40/361/2012, CUI 29546516

Ze
en
DesignStudio

Sef de proiect drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan

Proiectat drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan

Desenat drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan



Beneficiar
HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., jud. Brașov, mun. Brașov, str.
Toamnei nr. 22, C.U.I. 13862547, J40/508/03.05.2001

Adresa
Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, nr. topo. nr. cad.
101751, 101045, 103437

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU
LOCUINȚE DE VACANȚĂ

Cod proiect PUZLVPMBV/2022 Faza P.U.Z.
PROPRIU-ZIS

Titlu planșa

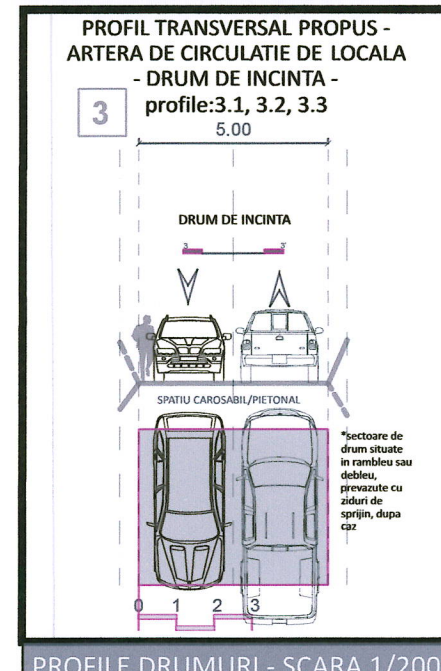
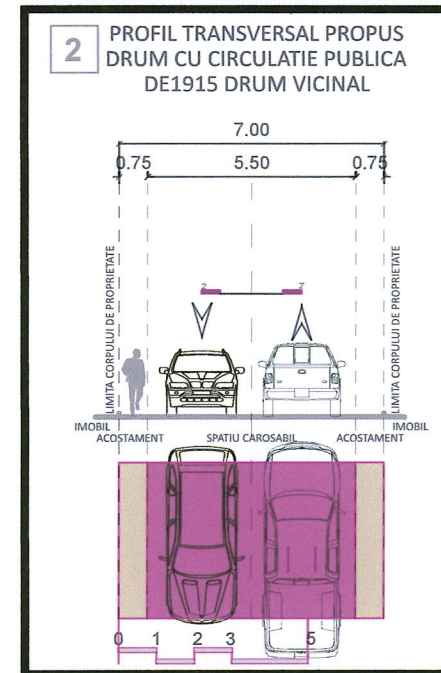
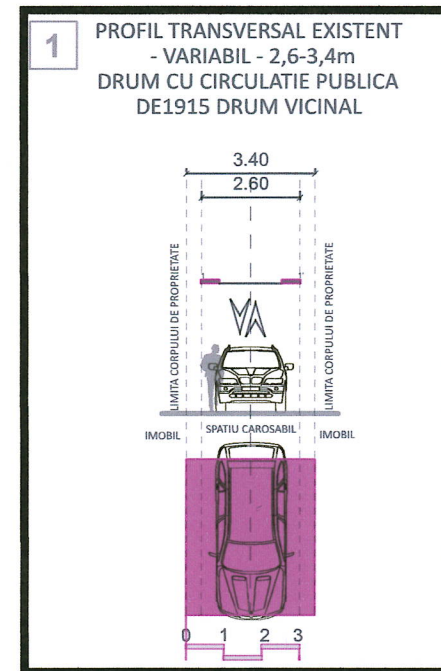
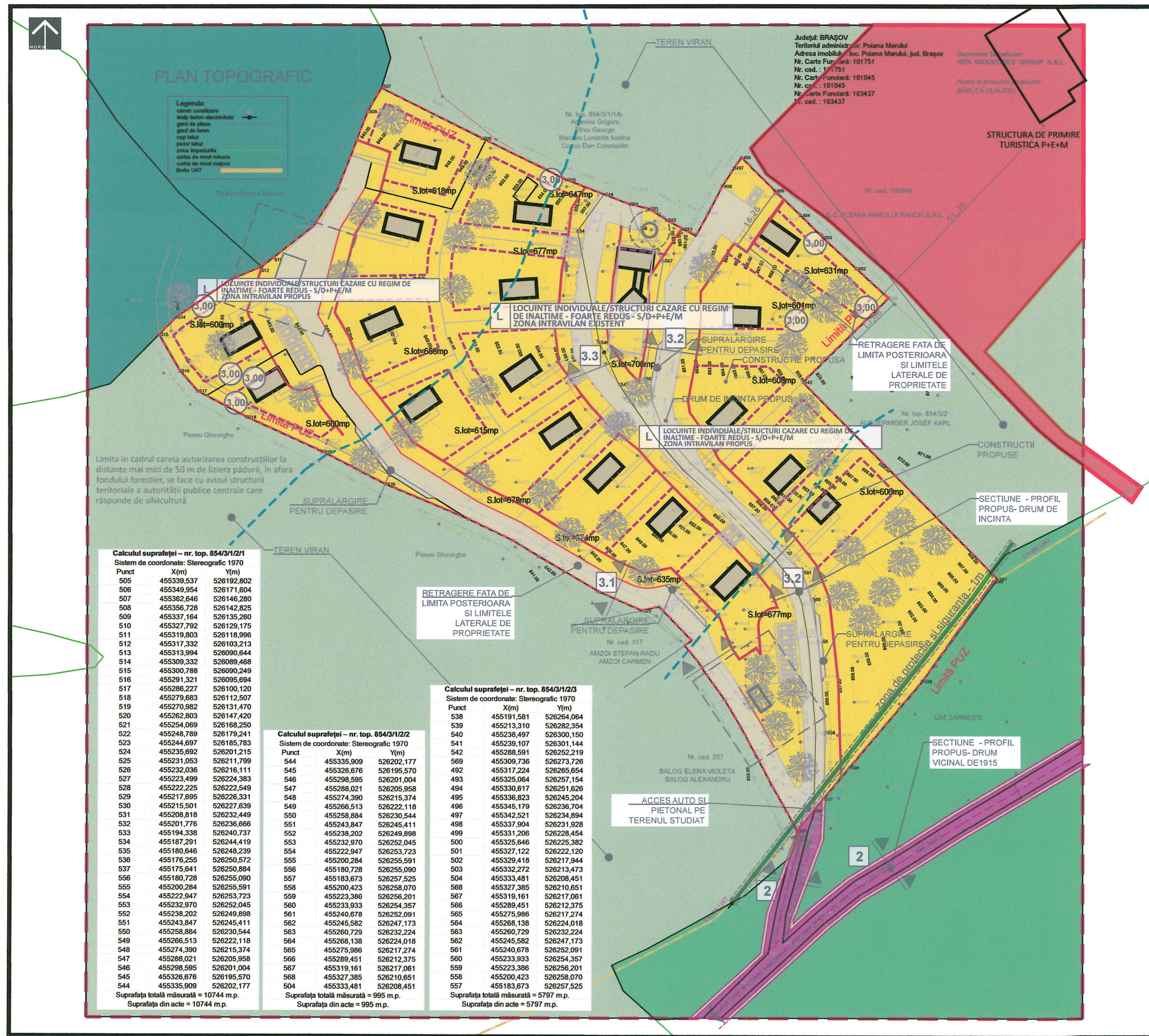
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Planșa numărul
4

Scara 1/1.000

Versiune v4
Revizia r0
Data 04.2024

Este interzisă copierea, multiplicarea și împrumutarea documentației fără aprobarea scrisă a S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.



PROFILE DRUMURI - SCARA 1/200

LEGENDA - SITUATIA PROPUSA

LIMITE - ZONA STUDIATA / TEREN STUDIAT

- | | |
|---|--|
|  | LIMITA ZONA STUDIATA |
|  | LIMITA TEREN STUDIAT |
|  | LIMITE CADASTRALE - PARCELE PROPUSE |
|  | LIMITA TRUP DE INTRAVILAN APROBAT |
|  | LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV UAT COMUNA
POIANA MARULUI/ORAS
ZARNESTI CF. OCPI |

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA - TEREN STUDIAT

-  LOCUINTE INDIVIDUALE, REGIM DE INALTIME - FOARTE REDUS - P+M
 CONSTRUCTII CU REGIM DE INALTIME FOARTE REDUS MAXIM S/D+P+E/M
 CIRCULATII DE INCINTA

**ZONIFICARE FUNCTIONALA - FUNCTIUNI EXISTENTE/
CATEGORII DE FOLOSINTA - ZONA STUDIATA - UAT POIANA
MARULUI**

- STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE
CAZARE ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ - INTRAVILAN
- FANEATA - EXTRAVILAN
- TERENURI FORESTIERE - EXTRAVILAN

**ZONIFICARE FUNCTIONALA - FUNCTIUNI EXISTENTE -
ZONA STUDIATA - UAT ZARNESTI**

- | | |
|---|--|
|  | FANEATA - EXTRAVILAN
(categorie de folosinta conf.CF - altele) |
|  | CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE - EXTRAVILAN |
|  | TERENURI FORESTIERE - EXTRAVILAN |

CAI DE COMUNICATIE

DRUMURI IN EXTRAVILAN

- DRUM VICINAL - DE1915

AFFECTARI ALE SOLULUI

- ☐ CONSTRUCTII EXISTENTE - PE TERENURI INVECITATE
STAREA/CLADIRILOR - STARE MEDIE
STRUCTURA CLADIRILOR - CLADIRI DURABILE CU
STRUCTURA IN CADRE DIN BETONARMAT/ METAL/
ZIDARIE

ZONE DE PROTECTIE / ZONE PROTEJATE/INTERDICTIE

- | | |
|---|---|
|  | ZONA IN CARE AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR AFLETE LA DISTANTE MAI MICI DE 50metri de LIZIERA PADURII, IN AFARA FONDULUI FORESTIER, SE FACE CU AVIZUL STRUCTURII TERITORIALE A AUTORITATII PUBLICE LOCALE CARE RASPUNDE DE SILVICULTURA |
|  | ZONA PROTECTIE SI SIGURANTA LEA 0,4kV - 2 metri (câte 1,00 metru din fiecare parte a axului) |
|  | ZONA PROTECTIE BAZIN DE COLECTARE VIDANJABIL - 10m |
|  | ZONA PROTECTIE PUT FORAT - 5m |

CATEGORII DE INTERVENTII

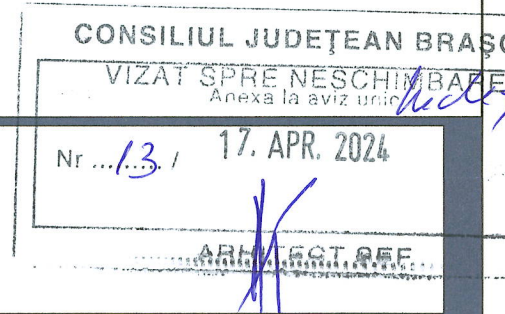
-  ZONA REZERVATA PENTRU EXTINDERE PROFIL STRADAL

LUNGIMEA CAILOR DE ACCES (CIRCULAȚIILE DE INCINTĂ PROPUSE), LA DRUMUL PUBLIC (DE1915) SUNT:
PROFIL 3.1 – 228METRI,
PROFIL 3.2 – 162METRI,
PROFIL 3.3 – 60METRI;
PROFIELE VOR AVEA DECLIVITATE REDUSĂ.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ
Comuna Poiana Mărului, JUDEȚ BRASOV

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA



Proiectant de urbanism

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Bucuresti, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, bl.1-3,
sc.1, et.7, ap.35, inmatriculata la ORC sub nr.
J40/361/2012, CUI 29546516



Sef de proiect	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Proiectat	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Desenat	drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan



Beneficiar
HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., jud. Braşov, mun. Braşov, str.
Toamnei nr. 22, C.U.I. 13862547, J8/508/03.05.2001

Adresa
Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, nr. topo. nr. cad.
101751, 101045, 103437

Titlu proiect
**PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE ANSAMBLU
LOCUINTE DE VACANȚĂ**

Cod proiect PUZLVPMBV/2022 Faza P.U.Z.
Titlu planșă PROPRIU-ZIS

Titlu planşa

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA

Plansa numarul	Versiune	v4
5	Revizia	r0
	Data	04.2024

Scara 1/1.000



ILUSTRARE DE TEMA - CASA MODEL 1



ILUSTRARE DE TEMA - CASA MODEL 2

ILUSTRARE DE TEMA - CASA MODEL 1



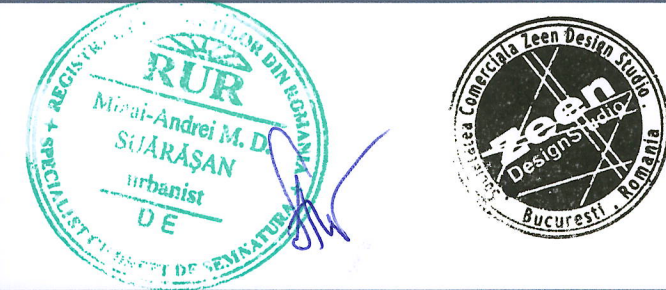
PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI
STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI
DE CAZARE,
Comuna Poiana Mărului, JUDET BRASOV
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA
ILUSTRARE DE TEMA

Proiectant de urbanism
ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Bucuresti, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, bl.1-3,
sc.1, et.7, ap.35, înmatriculata la ORC sub nr.
J40/361/2012, CUI 29546516



Sef de proiect drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Proiectat drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan
Desenat drd.arh.dipl. urb.dipl. Mihai Suarasan



Beneficiar
HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., jud. Braşov, mun. Braşov, str.
Toamnei nr. 22, C.U.I. 13862547, J8/508/03.05.2001

Adresa
Judeţul Braşov, Comuna Poiana Mărului, nr. topo. nr. cad.
101751, 101045, 103437

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE
DE VACANȚĂ ȘI STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU
FUNCȚIUNI DE CAZARE", conform C.U. nr. 30 din data
27.06.2022

Cod proiect PUZLVPMBV/2022 Faza P.U.Z.
PROPRIU-ZIS

Titlu planşa
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA -
ILUSTRARE DE TEMA

Planşa numărul 6 Versiune v4
Revizia r0
Data 04.2024

Scara 1/1.000
Este interzisă copierea, multiplicarea și împrumutarea documentației fără aprobarea scrisă
a S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.