PLAN URBANISTIC ZONAL

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

JUDEȚUL BRAȘOV, COMUNA POIANA MĂRULUI, NR. CAD. 101045, 103437, 101751

DATA ELABORĂRII: IANUARIE 2023

DATA REVIZUIRII: APRILIE 2024

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

BORDEROU - PLAN URBANISTIC ZONAL

A. ÎNSCRISURI, STUDII

NR. CRT.	DENUMIRE	NR. EXEMPLARE
1	Cerere	1
2	Foaie de capăt	1
3	Opis	1
4	Copie a extraselor de carte funciară	1
5	Copie a actelor de proprietate	1
6	Copie a CUI, CI beneficiari	1
7	Copie a certificatului de urbanism nr. 61 din data 23.11.2022	1
8	Copie a avizului de oportunitate nr. 106 din data 28.12.2022	1
9	Copie a avizului de alimentare cu apă și canalizare – Primăria Poiana Mărului nr. 03/15.02.2023	1
10	Copie a avizului de alimentare cu gaze naturale – DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 25044/318487176/13.02.2023	1
12	Copie a avizului de telecomunicații – ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100BV/ 16.02.2023	1
13	Copie a avizului de alimentare cu energie electrică – SDEE TRANSILVANIA SUD nr. 7010230230205/15.02.2023	1
14	Copie a avizului favorabil pentru soluția de evacuare a apelor uzate – Primăria Poiana Mărului nr. 2468/07.04.2023	1
15	Copie a contractului prestări servicii de vidanjare apă uzată menajeră – PFA SOLOMON IOAN OVIDIU nr. 21/11.03.2023	1
16	Copie a contractului prestări servicii de preluare, colectare și transport deșeuri rezultate din lucrări de construcții și demolări – RIAN CONSULT S.R.L. nr. 479/12.06.2023	1
17	Copie a avizului Direcției Județeane de Cultură Brașov nr. 338/U/10.11.2023	1
18	Copie a actului administrativ al Direcției de Sănătate Publică Brașov nr. 1348/A/05.07.2023	1
19	Copie a avizului de Gospodărire a Apelor "Apele Române" – Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov nr. 94/13.06.2023	1
20	Copie a avizului Ministerului Antreprenoriatului și Turismului nr. 40/28.02.2023	1
21	Copie a avizului de amplasare pe parcelă al Inspectoratului pentru Situații de Urgență "ȚARA BÂRSEI" Brașov nr. 99/23/SU/BV/PSI/18.07.2023	1
22	Copie a avizului tehnic al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare nr. 78/22.02.2023	1
23	Copie a avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 4466/11.07.2023	1
24	Copie a avizului Regiei Naționale a Pădurilor – Romsilva, Ocolul Silvic Brașov nr. 953/B.A./16.03.2023	1
25	Copie a avizului Regiei Publică Locală a Pădurilor Piatra Craiului R.A. nr. 3566/ 18.07.2023	1

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: Bucureşti, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

27	Copie a avizului favorabil Gărzii Forestiere Braşov nr. 8170/5/29.09.2023	1
28	Copie a punctului de vedere favorabil al Primăriei Zărneşti nr. 2522/09.02.2023	1
29	Copie a actului administrativ al Agenţiei de Protecţie a Mediului Braşov nr. /	1
30	Copie a Procesului Verbal de informare şi consultării publicului 8912/16.12.2022	1
31	Copie a Procesului Verbal de informare şi consultării publicului fn/18.12.2023	1
32	Copie a avizului de începere a lucrării OCPI nr. nr. 76/16.06.2022	1
33	Copie a Procesului Verbal de Recepţie OCPI nr. 4247/2022	1
34	Copie a documentaţiei topografice avizată OCPI 2182/2021	1
35	Studiu privind condiţiile geotehnice	1
36	Studiu privind echiparea edilitară AEE	1
37	Studiu hidrologic preliminar privind alimentarea cu apă din sursă subterană	1
38	Copie a dovezii achitării tarifului RUR	1

B. PLAN URBANISTIC ZONAL – PIESE SCRISE

NR. CRT.	DENUMIRE	NR. EXEMPLARE
1	Volumul I – Memoriu de prezentare	1
2	Volumul II – Regulament Local de Urbanism	1
	Volumul III – Plan de Acţiune	1

C. PLAN URBANISTIC ZONAL – PIESE DESENATE

NR. CRT.	NR. PLANŞĂ	DENUMIRE PLANŞĂ	SCARA	NR. EXEMPLARE
1	0	ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	-	1
2	1	SITUAŢIA EXISTENTĂ	1/1000	1
3	2	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE	1/1000	1
4	3	REGLEMENTĂRI – ECHIPARE EDILITARĂ	1/1000	1
5	4	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1/1000	1
6	5	POSIBILITĂŢI DE MOBILARE URBANISTICĂ	1/1000	1
7	6	POSIBILITĂŢI DE MOBILARE URBANISTICĂ – ILUSTRARE DE TEMĂ	-	1

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ

JUDEȚUL BRAȘOV, COMUNA POIANA MĂRULUI, NR. CAD. 101045, 103437, 101751

DATA ELABORĂRII: IANUARIE 2023

DATA REVIZUIRII: APRILIE 2024

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: Bucureşti, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

CUPRINS

1. INTRODUCERE 2
1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI 2
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII 2
1.3. SURSE DOCUMENTARE 3

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 5
2.1. EVOLUŢIA ZONEI 5
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE 5
2.3. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ 6
2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL 6
2.5. CIRCULAŢIA 9
2.7. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ 11
2.8. PROBLEME DE MEDIU 11
2.9. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI 12
2.10. REGIMUL JURIDIC 14
2.11. RIDICARE TOPOGRAFICĂ 14
2.12. DISFUNCŢIONALITĂŢI ŞI PRIORITĂŢI 14

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 16
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE 17
3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM APROBATE 19
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL 19
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAŢIEI 20
3.5. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI 20
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE 21
3.7. PROTECŢIA MEDIULUI 23
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ 24
3.9. MĂSURI PENTRU PREVENIREA ŞI STINGEREA INCENDIILOR 24
3.10. AVIZE ŞI ACORDURI OBŢINUTE 25

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE 27

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: Bucureşti, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL *"ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE DE VACANŢĂ ŞI STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCŢIUNI DE CAZARE"*, conform C.U. nr. 61 din data 23.11.2022
ADRESA:	Judeţul Braşov, Comuna Poiana Mărului, nr. cad. 101045, 103437, 101751
BENEFICIARI:	HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., jud. Braşov, mun. Braşov, str. Toamnei nr. 22, C.U.I. 13862547, J8/508/03.05.2001
SPECIALITATEA:	Urbanism
FAZA:	P.U.Z. propriu-zis
COD PROIECT :	PUZLVPMBV/2022
PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:	ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L., mun. Bucureşti, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, C.U.I. 29546516, J40/361/2012 Proiectat: drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărăşan
DATA ELABORĂRII :	Ianuarie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentaţie propune soluţii şi reglementări în scopul realizării obiectivului: "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE DE VACANŢĂ", pe terenurile identificate cadastral cu numărul **103437** (5797 mp), **101045** (995 mp) **şi 101751** (10564 mp), situate în satul Poiana Mărului, comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov, conforme cu Avizul de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022.

Obiectul proiectului îl constituie reglementarea urbanistică a terenului studiat. Beneficiariul doreşte să construiască un ansamblu de clădiri format din mai multe locuinţe individuale, cu regim de înălţime maxim S/D+P+E/M şi cu o înălţime maximă de 7 metri la coamă, care este conformă cu funcţiunea existentă în zonă. Unităţile locative, vor fi amplasate dispersat pe teren, în sistem individual.

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea proiectului P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE DE VACANŢĂ" a fost determinată de necesitatea definirii unui mod coerent de organizare urbanistică a amplasamentului şi a zonei aferente, adecvată funcţiunii propuse cu protejarea vecinătăţilor.

Se solicită tratarea următoarele categorii generale de probleme :

- zonificarea funcţională;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălţime, P.O.T., C.U.T.) ;
- organizarea acceselor pe parcelă;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- modernizarea circulaţiei existente şi posibilităţi de extindere a reţelei stradale;

- statutul juridic şi circulaţia terenurilor;
- măsuri de protecţie a mediului;
- asigurarea parcării şi garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate – permisiuni şi restricţii – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Scopul studiului este stabilirea acţiunilor, a priorităţilor şi a reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi în conformarea construcţiilor din zona delimitată în corelare cu Reglementările Planului Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului, aprobat.

Proiectul răspunde temei formulate de beneficiar şi se elaborează în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului aprobat, prevederile cuprinse în **Certificatul de Urbanism nr. 61 din data 23.11.2022** eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului şi **Avizul de Oportunitate** nr. aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului **nr. 106 din data 28.12.2022**.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂŢII, 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 localităţii (94,27%), precum şi parţial în intravilanul localităţii (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 comunicaţii, relaţii speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecţia mediului.

OBIECTIVELE P.U.Z.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Regulamentului Local de Urbanism pentru terenul studiat şi coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei studiate în localitate.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcţiuni, circulaţii, accesuri, regim de aliniere, regim de înălţime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.)
- configurarea unui cadru spaţial-volumetric, ambiental şi de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătăţile.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Documentaţia care a stat la baza elaborării documentaţiei Plan Urbanistic Zonal:

- Planul Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului şi R.L.U. aferent, aprobat;
- Ridicarea topografică a amplasamentului, elaborată de ing. Micu George, recepţionată OCPI BV cu Proces Verbal de Recepţie nr. 486/2023 şi 1134/2024;
- Studiu geotehnic al terenului, elaborat de GEOTEHNIC PROIECT AS S.R.L. – ing. Aşuencei Vlad, verificat AF;
- Studiu hidrogeologic preliminar privind alimentarea cu apă din sursă subterană, elaborat de APATUŞ S.R.L. – geolog Marian Ivan;

- Referat de expertiză hidrogeologică pentru Studiu hidrogeologic preliminar, elaborat de INHGA – ing. Cristiana Paraschiv;
- Studiu Pedologic și Agrochimic pentru încadrarea în clase de calitat, elaborat de OSPA Brașov;
- Studiu Echipare edilitară cu energie electrică, elaborat de ELECTROENERGETIC DESIGN S.R.L. – ing. Marius Sin;
- Raport de Diagnostic Arheologic, elaborat de Muzeul Județean de Istorie Brașov – arhg. Lucica Olga Savu;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat (alcătuit din trei loturi, propuse spre alipire) precum şi pe cele învecinate, au fost utilizate până de curând ca terenuri pentru activităţi agricole şi gospodăreşti. Începând cu anii 2000, unul dintre loturile studiate, şi-a schimbat zonificarea funcţională, pe acesta fiind construită o locuinţă cu regim de înălţime D+P+E. Pe unul dintre terenurile învecinate pe latura nord-estică, începând cu anul 2009, a fost contruită o pensiune turistică care funcţionează şi în prezent.

Terenul este neconstruit, acesta având destinaţia de *fâneaţă* şi *arabil*, extravilan. Funcţiunea lotului intravilan (parte a terenului studiat) este de *locuire*.

Terenul studiat nu prezintă caracteristici semnificative, care să fie relaţionate cu evoluţia localităţii.

POTENȚIALUL DE DEZVOLTARE

Potenţialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- poziţia favorabilă în cadrul natural – în proximitatea munţilor Perşani şi masivului Piatra Craiului.
- prezenţa unor căi importante de circulaţie – DN73A;
- legătura facilă cu centrul localităţilor Poiana Mărului şi Zărneşti, cu zonele de servicii şi echipamente publice;
- structurarea recentă a ariei ca zonă de locuire şi turism, cu potenţial de dezvoltare, de o mare atractivitate investiţională la nivel imobiliar.

Ţinând cont de acest potenţial conferit de poziţia în cadrul natural, proximitatea zonelor naturale, rezultă în mod evident subutilizarea terenului studiat.

Astfel – dezvoltarea fondului construit cu clădiri noi, performante din punct de vedere structural şi arhitectural dar şi creşterea calităţii imaginii arhitecturale, se constituie ca principal obiectiv al proiectului.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat (format din trei loturi), în suprafaţă totală de **17.356 mp** din acte şi măsurători este amplasat în sud-estul teritoriului administrativ al U.A.T. Poiana Mărului, judeţul Braşov, la limita cu U.A.T. Zărneşti.

Terenul studiat se află încadrat parţial în extravilanul localităţii – 94,27%, precum şi parţial în intravilanul localităţii – 5,73%, în zona de locuire, ca trup izolat.

Terenul are următoarele vecinătăţi:

LA NORD	Domeniu privat – teren liber de construcţii – nr. top. 854/3/1/1/b – Adamov Grigore, Pîrvu George, Macsim Luminița Iustina, Cuzuc Dan Constantin
LA NORD-EST	Domeniu privat – teren liber de construcţii – 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 – Paseu Gheorghe

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul drumului de exploatare DE 1915 (drum vicinal Poiana Mărului – Zărnești), și a unei ramificații a DE 1915 pe latura sud-estică a terenului. Drumul de Exploatare DE 1915 precum și ramificația aferentă acestuia sunt proprietarea exclusivă a Orașului Zărnești, conf. Acordului notarial privind accesul auto și pietonal pe DE 1915 al Primăriei Orașului Zărnești, autentificat cu nr. 604/09.04.2024 la NP Stoian-Coriolan Adriana Georgeta. Prin intermediul drumului de exploatare DE1915 se asigură legătura dintre teren și circulația principală din zonă – DN 73A.

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea rețelel de alimentare cu energie electrică aflată în proximitatea terenului studiat. Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă.

2.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul are destinația de *fâneață și arabil*, extravilan. Funcțiunea lotului intravilan (parte a terenului studiat) este de *locuire*.

În proximitatea zonei studiate terenurile sunt preponderent libere de construcții. Pe unul dintre terenurile învecinate pe latura nord-estică, se află o structură de primire turistică cu funcțiune de cazare și alimentație publică.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Zona studiată beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona teritoriului studiat **nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil** în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, **în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate arii protejate** din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

În prezent, pe teritoriul studiat **nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică.**

Pe teritoriul studiat **nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.**

Terenul (format trei loturi) în suprafaţă totală de 17.356 mp din acte şi măsurători este în prezent ocupat de un corp de clădire aflat în stare de degradare pe care beneficiarul intenţionează să-l dezafecteze (acesta va face obiectul unei documentaţii distincte).

DATE GEOLOGICE GENERALE

Zona amplasamentului face parte din extremitatea sud-vestică a depresiunii Braşovului, ce reprezintă o vastă arie de coborâre axială formată la sfârşitul Neogenului (în timpul Pliocenului superior) prin scufundarea treptată, de-a lungul unor fracturi importante ale fundamentului, îngropate actual sub depozite pliocene şi cuaternare, la contactul cu Munţii Perşani. Terenul studiat se află la poalele masivului Piatra Craiului, masiv calcaros care aparţine lanţului Carpaţilor Meridionali, găsindu-se în nord-estul acestora. Masivul este alcătuit din roci sedimentare, în special roci calcaroase de vârstă jurasică.

DATE GEOMORFOLOGICE ŞI HIDROLOGICE

Zona cercetată este situată în partea sud-estică a comunei Poiana Mărului, în zona înaltă a comunei. În perimetrul studiat terenul prezintă înclinare considerabilă de la nord-est la sud-vest, cu toate acestea amplasamentul cercetat nu este în prezent afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea şi exploatarea în condiţii de siguranţă.

Amplasamentul studiat nu este supus fenomenelor de eroziune sau alunecărilor de teren.

Pe terenul cercetat nivelul apei subterane nu a fost interceptat în sondaje, acesta fiind cantonat la adâncimi mai mari de 5.00 m faţă de C.T.N, cu posibilitate de ridicare în perioadele cu precipitaţii abundente sau la topirea zăpezilor.

DATE HIDROGRAFICE

Din punct de vedere hidrografic, comuna Poiana Mărului se încadrează în bazinul hidrografic de ordin superior al pârâului Şercaia (Şinca) care străbate comuna pe o distanţă de aprox. 10 km de la izvoare până la marginea comunei Şinca Nouă, pe direcţie sud sud est-nord nord vest. Teritoriul comunei dispune de o bogată reţea hidrografică de suprafaţă, pâraiele care izvorăsc de pe culmile munţilor sunt colectate de pârâul Şercaia, care reprezintă principalul colector din zonă. Pârâul Şercaia (Şinca) este un afluent al râului Olt şi izvorăşte de la 820 m, din culmea Dosul Pleşiţei, prezintă o vale îngustă cu versanţi abrupţi până în apropiere de localitatea Poiana Mărului, după care valea se lărgeşte şi apare o albie majoră cu aspect de luncă, ceva mai dezvoltată pe stânga văii. Bazinul hidrografic al acestui pârâu este situat pe cursul mijlociu al râului Olt, are o suprafaţă de 350 km2, cu o lungime a cursului de apă principal de 46 km.

Bazinul hidrografic al pârâului Şercaia străbate mai multe tipuri de relief repartizate astfel:

- sectorul înalt ca altitudine se găseşte în bazinul superior al pârâului;
- zona piemontană este străbătută de partea mijlocie a bazinului, între localităţile Şinca Veche şi până în apropiere de Şercaia;
- zona joasă - între Şercaia şi confluenţa cu râul Olt - este străbătută de bazinul inferior al pârâului Şinca.

Terenul pe care urmează a fi săpat forajul de alimentare cu apă, cu caracter de explorare este situat în bazinul superior al pârâului Valea Sub Masa Mică, pe malul stâng al pârului lui Barbu.

DATE CLIMATICE

Amplasamentul studiat este situat în zona de trecere de la clima bazinului Transilvaniei la cea a versanţilor nord vestici ai Carpaţilor de Curbură, având un climat temperat continental moderat, cu precipitaţii medii. Valorile principalelor elemente climatice din zona studiată sunt:

- temperatura medie anuală 4 - 6°C;
- precipitaţii medii anuale 600 - 800 mm.

Precipitaţiile anuale sunt sub 650 mm. Aici pot fi întâlnite elemente de vegetaţie silvostepică. Cea mai mare cantitate de precipitaţii se înregistrează de la sfârşitul lunii mai până la jumatatea lunii iulie. Numărul mediu anual de zile senine este de 80 - 100. Solul este acoperit de zăpadă peste 70 zile, riscul înzăpezirii este redus, ceea ce permite circulaţia prin pasuri tot anul.

Zona este expusă direct maselor de aer oceanic ce se deplasează peste ţara noastră dinspre vest şi nord-vest. Vânturile dominante aparţin sectorului vestic, nord-vestic şi sud-vestic, care condiţioneaza şi climatul depresiunilor orientate pe aceste direcţii.

CONDIŢII GEOTEHNICE

Din studiul geotehnic întocmit de GEOTEHNIC PROIECT AS S.R.L., pentru terenul studiat, reies următoarele concluzii şi recomandări:

- Conform Normativului *P100-1/2013*, comuna Poiana Mărului prezintă următoarele caracteristici seismice: acceleraţia terenului pentru proiectare: ***ag = 0.20g,*** perioada de control (colţ): ***TC = 0.7s***.
- În perimetrul studiat terenul prezintă înclinare considerabilă de la nordest la sud-vest, cu toate acestea amplasamentul cercetat nu este în prezent afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea şi exploatarea în condiţii de siguranţă. Amplasamentul studiat nu este supus fenomenelor de eroziune sau alunecărilor de teren.
- Pe terenul cercetat nivelul apei subterane nu a fost interceptat în sondaje, acesta fiind cantonat la adâncimi mai mari de ***5.00 m*** faţă de C.T.N, cu posibilitate de ridicare în perioadele cu precipitaţii abundente sau la topirea zăpezilor.
- Având în vedere caracteristicile construcţiei şi ale terenului de fundare se estimează că ansamblu construcţie-teren se încadrează în categoria geotehnică 2: **risc geotehnic moderat**.
- Terenul de fundare nu conţine accidente subterane de tipul beciurilor sau reţele edilitare dezafectate ce au deservit construcţiile din zona învecinată. Terenul prezintă înclinare de la nord-est la sud-vest.
- Terenul de fundare al viitoarelor construcţii este reprezentat de stratul de *nisip argilos cu pietriş, cu plasticitate redusă, tare, umedă.*
- Adâncimea de îngheţ, conform STAS 6054-77, este de **1.00 m÷1.10m**
- Încărcarea din zăpadă conform Indicativ CR 1-1-3-2012 – încărcarea caracteristică de zăpadă la sol este $s0,k = 2\ kN/m^2$.
- Încărcarea dată de vânt, conform CR 1-1-4-2012: valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului, având 50 de ani intervalul mediu de recurenţă este de $q_b = 0.4\ kPa$.
- Conform punctajului obţinut, **11 puncte**, sistemul construcţie-teren se înscrie în **categoria geotehnică 2** - Risc geotehnic moderat.
- Amplasamentul studiat are stabilitatea locală şi generală asigurată în condiţiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundaţiilor sau viiturilor de apă.

- Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane, nefiind astfel necesare lucrări de epuismente. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi mai mari de 5.00m față de C.T.N., fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.
- Capacitatea portantă conform *STAS 3300/2-85*, punctul *3 – Calculul terenului de fundare la starea limită de deformații*, similar cu anexa *H – Calculul la starea limită de serviciu (exploatare)*, din *NP112-2014* a terenului de fundare, pentru stratul de *nisip argilos cu pietriș, cu plasticitate redusă, tare, umed*, pentru o fundație cu lățimea tălpii de *0.40m* și adâncimea de fundare de *1.30m* este p_{pl} *= 250 kPa*. Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren.
- Fundarea viitoarei construcții se va face în stratul de *nisip argilos cu pietriș, cu plasticitate redusă, tare, umed.* Adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:
  - respectarea adâncimii de îngheț – h_i =1.10m, conform STAS 6054-77;
  - respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112-2014, hî+(10÷20)cm;
  - în situația construcțiilor prevăzute cu subsol / demisol se va respecta oadâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului / demisolului.
- Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform Ts/1981 după cum urmează:
  - *sol vegetal: manual ușor – mecanic categoria I,*
  - *nisip argilos cu pietriș : manual tare – mecanic categoria II.*
- În jurul construcțiilor se vor executa trotuare etanșe dispuse pe un strat de pământ stabilizat, compactat; acestea vor avea lățimea de (0.80÷1.00)m și o pantă de 3% spre exterior.
- Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.

2.5. CIRCULAȚIA

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul drumului de exploatare DE 1915 (drum vicinal Poiana Mărului – Zărnești), și a unei ramificații a DE 1915 pe latura sud-estică a terenului. Drumul de Exploatare DE 1915 precum și ramificația aferentă acestuia sunt proprietarea exclusivă a Orașului Zărnești, conf. Acordului notarial privind accesul auto și pietonal pe DE 1915 al Primăriei Orașului Zărnești, autentificat cu nr. 604/09.04.2024 la NP Stoian-Coriolan Adriana Georgeta.

Prin intermediul drumului de exploatare DE1915 se asigură legătura dintre teren și circulația principală din zonă – DN 73A. Drumul de Exploatare DE 1915 este o arteră de circulație cu profil necorespunzător, de cca 2,60 metri – 3,40 metri în zona amplasamentului studiat.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluența circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare. Traficul auto în zona studiată este redus datorită numărului mic de construcții existente.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, ASPECTE FORMAL-VOLUMETRICE

Conform Extraselor de Carte Funciară eliberate de BCPI Zărnești, cele **trei loturi** care fac obiectul prezentei documentații are următoarele datele de identificare:

LOT 1 – NR. C.F. 103437:

- ☑ nr. cad/nr. topografic 103437 – teren în suprafață de 5.797 mp din acte și măsurători;
- ☑ teren liber de construcții;

- ☑ categoria de folosință: arabil;
- ☑ extravilan;
- ☑ proprietater: BĂBUȚA CLAUDIU, în curs de tranzacționare către HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., conf. Promisiunii de Vânzare-Cumpărare autentificată cu nr. 1781/27.05.2022 de NP Burlan Radu Claudiu.

LOT 2 – NR. C.F. 101045:

- ☑ nr. cad/nr. topografic 101045 – teren în suprafață de 995 mp din acte și măsurători;
- ☑ teren liber de construcții;
- ☑ categoria de folosință: curți-construcții;
- ☑ intravilan;
- ☑ proprietater: BĂBUȚA CLAUDIU, în curs de tranzacționare către HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., conf. Promisiunii de Vânzare-Cumpărare autentificată cu nr. 1781/27.05.2022 de NP Burlan Radu Claudiu. Drept de superficie pe durata existenței construcției – HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., conf. Contractului de Vânzare-Cumpărare autentificat cu nr. 632/03.03.2023 de NP Burlan Ioana-Suzana.

LOT 1 – NR. C.F. 101751:

- ☑ nr. cad/nr. topografic 101751 – teren în suprafață de 10.564 mp din acte și măsurători;
- ☑ teren liber de construcții;
- ☑ categoria de folosință: fâneață;
- ☑ extravilan;
- ☑ proprietater: BĂBUȚA CLAUDIU, în curs de tranzacționare către HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., conf. Promisiunii de Vânzare-Cumpărare autentificată cu nr. 1781/27.05.2022 de NP Burlan Radu Claudiu.

Terenul (format trei loturi) în suprafață totală de 17.356 mp din acte și măsurători este în prezent liber de construcții.

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	

Terenul care face obiectul prezentului studiu **nu este cuprins în Lista Monumentelor Istorice** actualizată în 2015.

Pe teritoriul studiat **nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.**

Pe trenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot impiedica desfășurarea investiției propuse prin tema de proiectare.

Parcela nu este supusă vreunei restricţii de construire ca urmare a unor documentaţii de urbanism aprobate in baza Legii 50/1991, cu modificările şi completările ulterioare, sau a Legii 350/2001, cu modificările şi completările ulterioare.

Astfel – crearea unui fond construit cu clădiri noi, performante din punct de vedere structural şi arhitectural dar şi creşterea calităţii imaginii arhitecturale, se constituie ca principal obiectiv al proiectului.

2.7. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

În proximitatea zonei studiate sunt prezente reţele edilitare de alimentare cu energie electrică.

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea reţelei de alimentare cu energie electrică, aflată în proximitatea zonei. Propunerile vor respecta condiţionările impuse de avizele emise de către deţinătorii de utilităţi din zonă.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

RELAŢIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Investiţia propusă nu va genera emisii de poluanţi în pânza freatică sau în aer. Proiectarea imobilului va ţine cont de eliminarea vulnerabilităţii construcţiilor şi a amenajărilor aferente faţă de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se vor ţine cont de condiţiile impuse de studiul geotehnic.

Distanţele dintre construcţiile învecinate fiind generoase, permit realizarea investiţiei propuse fără să afecteze calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spaţii verzi).

Prin proiectul de organizare de şantier se vor evidenţia platformele destinate depozitării materialelor şi utilajelor în timpul construcţiei .

RISCURI NATURALE ŞI ANTROPICE

În urma analizei situaţiei existente, pe teritoriul studiat, nu s-au identificat riscuri naturale şi antropice şi/sau surse de poluare.

VALORI DE PATRIMONIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie.

POTENŢIAL BALNEAR ŞI TURISTIC

În urma analizei situaţiei existente, pe teritoriul studiat, nu au fost identificate resurse balneare şi/sau turistice.

GESTIONAREA DEŞEURILOR

Pe teren nu se află depozitate deşeuri de nici un fel. În prezent în perimetrul studiat nu există surse de poluanţi.

2.9. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Opţiunile generale ale populaţiei sunt cele care susţin dezvoltarea localităţii, creşterea veniturilor populaţiei, reducerea şomajului, creşterea veniturilor administraţiei publice locale, creşterea nivelului de trai şi fixarea forţei de muncă locale.

Având în vedere potenţialul conferit de poziţia în cadrul natural, teritoriul studiat a devenit tot mai atractiv pentru populaţie ca zonă de locuinţe dar şi ca zonă de agrement.

Participarea publicului la activităţile de amenajare a teritoriului şi urbanism s-a făcut, potrivit legii, conform Metodologiei de informare şi consultare aprobată prin ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 cu modificările şi completăarile ulterioare, privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului.

Consultarea publicului s-a realizat la Primăria Poiana Mărului, în două etape: Etapa a I-a – de iniţiere şi Etapa a II-a – elaborarea propunerilor. La ambele etape de informare şi consultare publică, documentaţia P.U.Z. a fost anunţată prin afişare la sediul primăriei, prin afişare la terenul studiat şi prin afişare pe site-ul oficial al Primăriei Poiana Mărului. La fiecare etapă de informare şi consultare publică a avut loc câte o întâlnire la sediul Primăriei Poiana Mărului, în vederea informării şi dezbaterii publice a P.U.Z.: Etapa a I-a – 16.02.2022 şi Etapa a II-a –18.12.2023

La şedinţa de informare şi consultare publică, din data 16.12.2022, ora 11:00, aferentă Etapei a I-a, s-au propus următoarele:

- 20 de locuinţe individuale
- regim de înălţime maxim S/D+ P+E+M
- procent maxim de ocupare teren 15%
- coeficient de utilizare maxim 0,6
- respectarea legislaţiei în vigoare aplicabilă construcţiilor.

Nu au existat obiecţii cu privire la investiţia propusă, conform P.V. de Informare şi Consultare Publică nr. 8912/16.12.2022.

La şedinţa de informare şi consultare publică, din data 18.12.2023, ora 15:00, aferentă Etapei a II-a, s-au propus următoarele:

- un număr maxim de 20 de locuinţe individuale amplasate izolat pe parcele
- regim de înălţime maxim S/D+ P+E/M(subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă, H coamă maxim 7m de la cota ±0.00 - cota± 0.00 fiind cota de calcare la parter)
- procent maxim de ocupare teren 10%
- coeficient de utilizare maxim 0,3
- în ceea ce priveşte propunerea de lotizare, suprafaţa minimă a fiecărui lot rezultat va fi de cel puţin 600 mp şi se institui_e interdicţia de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentaţia de urbanism -PUZ (loturi de minim 600 mp).

În urma discuţiilor şi în baza analizării documentaţiei prezentate în etapa de elaborare a propunerilor, în vederea unei dezvoltări armonioase a fondului construit în zona propusă pentru reglementare (zonă care se află în proximitatea unor locuinţe de tip risipit a Comunei Poiana Mărului) şi având în vedere tipologia de locuire cu locuinţe individuale de tip răsfirat şi risipit specifică zonelor de deal a Comunei Poiana Mărului, se fac următoarele precizări suplimentare:

- în vederea încadrării.în specificul local şi în tipologia de locuire de tip răsfirat şi risipit specifică zonelor de deal din Comuna Poiana Mărului, se instituie interdicţia de parcelare ulterioară aprobării PUZ -ului a loturilor rezultate
- aspectul construcţiilor propuse va ţine cont de specificul zonei şi de arhitectura specifică construcţiilor din zonele de munte, prin proporţii adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea cromatică;
- regimul de înălţime propus nu va depăşi regimul maxim de înalţime propus, respectiv: S/D+ P+E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă)
- se va acorda o atenţie sporită tratării corecte şi coerente a faţadelor;
- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice şi de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător;
- se va acorda atenţie sporită tratării acoperişului în concordanţă cu specificul zonei
- volumetria şi aspectul general al construcţiilor propuse să nu intre în contradicţie cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul în care construcţiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum şi a tradiţiilor locale, va avea în vedere conformarea construcţiei prin materialele de construcţie utilizate pentru învelitori şi finisaje exterioare, culorile ansamblului şi ale detaliilor, conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor.
- este interzisă realizarea pe faţadele clădirilor propuse imitaţii de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.
- se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcţiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe faţade, balcoane, parapeţi, etc
- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanţă cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile şi aspectul împrejmuirilor să fie cât mai apropiate de cele tradiţionale şi se va ţine cont de faptul că împrejmuirile specifice zonei sunt fie transparente, fie permit vizibilitate ridicată şi sunt executate de cele mai multe ori din lemn, pe alocuri parţial din piatră, sau din plasă dublate de garduri vii. De obicei împrejmuirile au înălţimi reduse şi dublarea acestora cu garduri vii (din vegetaţie) se face înspre interiorul proprietăţii. Tipul de împrejmuire ales se va corela cu tipurile de împrejmuiri existente în vecinătăţi ca şi aspect dar şi ca proporţii (înălţime, gabarit, etc).

În data de 06. 12. 2023 a fost înaintată adresa cu număr de înregistrare 9454 din 06.12.2023 de la Primăria Poiana Mărului către Primăria Oraşului Zărneşti, înregistrată sub numărul 30953 din 06.12.2023 în baza Capitolului I, aPt. 2 din Ordinul 233/2016 - Norme de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism. Nu au existat şi nu s-au înregistrat obiecţii/propuneri transmise de către UAT Zărneşti.

Nu au existat alte obiecţii cu privire la investiţia propusă, conform P.V. de Informare și Consultare Publică din 18.12.2023.

La elaborarea propunerilor aferente Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ" s-a ținut cont de condiționările exprimate în cadrul procesului de informare şi consultare publică.

PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE

Opțiunea populației de dezvoltare a teritoriului studiat ca zonă de locuire, este susținută și de administrația publică locală care a eliberat Avizul de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022, pentru investiția propusă.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Ținând cont de solicitările temei-program, prezentul Plan Urbanistic Zonal va reglementa, pe terenul studiat: zonificarea funcțională, indicii și indicatorii urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.), organizarea acceselor pe parcelă, posibilități de dezvoltare a infrastructurii edilitare; modernizarea circulației, statutul juridic și circulația terenurilor etc. din zona studiată. Prin acestea, P.U.Z.-ul va crea cadrul legal de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

Noile reglementări urbanistice vor conduce la reabilitarea imaginii urbane a zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban construit.

Proiectul răspunde cerințelor temei de proiectare a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

2.10. REGIMUL JURIDIC

Imobilul, compus din teren (trei loturi) în suprafață totală de 17.356 mp din acte și măsurători este proprietatea domnului Băbuța Claudiu și se află în curs de tranzacționare către HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., conf. Promisiunii de Vânzare-Cumpărare autentificată cu nr. 1781/27.05.2022 de NP Burlan Radu Claudiu.

2.11. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, elaborat de Ing. George Micu, autorizat ANCPI seria RO-BV-F, nr. 0210, având aviz de începere a lucrărilor nr. 164/13.12.2022 și Proces Verbal de Recepție nr. 486/2023 și 1134/2024 emise de OCPI Brașov.

2.12. DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI

În zona studiată au fost studiate următoarele categorii de probleme:

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	▪ Teren nereglementat urbanistic. ▪ Teren intravilan nevalorificat.	▪ Întocmirea de planuri urbanistice pentru stabilirea parametrilor urbanistici care să permită utilizarea coerentă a terenurilor din zona studiată; ▪ Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de locuințe și structuri de primire turistică; ▪ Valorificarea terenurilor virane.

DOMENII	DISFUNCTIONALITĂŢI	PRIORITĂŢI
SPAŢII PLANTATE, AGREMENT ŞI SPORT	▪ Nu au fost identificate disfuncţionalităţi.	-
CĂI DE COMUNICAŢIE ŞI TRANSPORT	▪ Stradă cu profil necorespunzător: DE1915 ;	▪ Modernizarea profilului stradal al DE 1915 ;
ECHIPARE EDILITARĂ	▪ Lipsă infrastructură edilitară centralizată (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale).	-
PROBLEME DE MEDIU	▪ Nu au fost identificate disfuncţionalităţi.	-
DEZVOLTARE ECONOMICĂ	▪ Nevalorificarea potenţialului economic al terenurilor din zona studiată.	▪ Încurajarea dezvoltării zonei studiate ca zonă de locuinţe, şi structuri de primire turistică şi servicii.

Pe terenul studiat nu au fost identificate disfuncţionalităţi evidente care să împiedice realizarea investiţiei propuse.

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziţia în localitate şi prin valenţele sale spaţial – compoziţionale şi funcţionale în relaţie cu vecinătăţile imediate şi cu caracterul zonei, se profilează ca având vocaţie pentru funcţiune de locuire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acţiunile, priorităţile, reglementările de urbanism – permisiuni şi restricţii – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor şi conformarea construcţiilor.

Elaborarea documentaţiei pentru P.U.Z. este obligatorie pentru schimbarea zonificării funcţionale, modificările aduse regimului de construire, funcţiunile zonei, înălţimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului C.U.T. şi retragerii clădirilor faţă de aliniament. Tot aici se evidenţiază şi procentul de ocupare al terenului P.O.T. şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei.

În baza concluziilor şi recomandărilor reieşite din analiza situaţiei existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că zona studiată, care constituie obiectul prezentei documentaţii este construibilă cu condiţia respectării Regulamentului Local de Urbanism – Volumul II.

Beneficiarul (HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L.) solicită aprobarea prezentei documentaţii de urbanism pentru construirea unui ansamblu de clădiri, cu regim maxim de înălţime de S/D+P+E/M, cu funcţiune locuinţe individuale, pe parcelele identificate cadastral cu numerele topo. 103437, 101045 şi 101751.

În vederea realizării investiţiei **beneficiarul** (HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L.) **propune să finanţeze elaborarea unei documentaţii intitulată P.U.Z.** "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE DE VACANŢĂ", pe terenurile identificate cadastral cu numerele topo. 103437, 101045 şi 101751 din localitatea Poiana Mărului, jud. Braşov.

Finanţarea investiţiei "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINŢE DE VACANŢĂ", pe terenurile identificate cadastral cu numerele 103437, 101045 şi 101751 din localitatea Poiana Mărului, jud. Braşov, **cade în sarcina beneficiarului – HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L..**

CATEGORIE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITAŢII PUBLICE LOCALE

Prin prezentul proiect nu sunt propuse investiţii care să cadă în sarcina autorităţilor publice locale.

CATEGORIE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAŢI

De către iniţiatorul prezentului P.U.Z. vor fi suportate următoarele categorii de costuri:

- Realizarea investiţiei propuse prin prezentul proiect.
- Realizare şi extindere reţele edilitare pe terenul studiat.
- Racordarea şi branşare la reţelele edilitare – energie electrică.
- Modernizare profil stradal al ramificaţiei DE 1915 (conf. H.C.L. 123/28.03.2024 privind accesul auto şi pietonal pe DE 1915 şi Acordului notarial privind accesul auto şi pietonal pe DE 1915 dintre Primăria Oraşului Zărneşti, în calitate de proprietar exclusiv al DE 1915 (inclusiv ramificaţie) şi HEK INDUSTRIES GROUP S.R.L., în calitate de investitor, autentificat cu nr. 604/09.04.2024 la NP Stoian-Coriolan Adriana Georgeta).
- Realizare accese auto şi pietonale pe terenul studiat din drumul public – DE 1915.

PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENȚIE CARE SUSȚIN MATERIALIZAREA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.

- Zonificare funcțională.
- Stabilirea coeficienților urbanistici.
- Interdicții temporare și definitive de construire.

Beneficiariul dorește să construiască un ansamblu de clădiri format din mai multe locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim S/D+P+E/M și cu o înălțime maximă de 7 metri la coamă, care este conformă cu funcțiunea existentă în zonă. Unitățile locative, vor fi amplasate dispersat pe teren, în sistem individual.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal nu s-au elaborat studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu P.U.Z., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, elaborat de Ing. George Micu, autorizat ANCPI seria RO-BV-F, nr. 0210, având aviz de începere a lucrărilor nr. 164/13.12.2022 și Proces Verbal de Recepție nr. 486/2023 și 1134/2024 emise de OCPI Brașov.

În cadrul procesului de avizare, s-a constatat suprapunerea terenului studiat (lotul cu nr. cad. 101751) cu limitele fondului forestier național. Prin urmare, suprafața lotului cu nr. cadastral 101751 s-a redus cu 381 mp, de la 10.945 mp la 10.564 mp.

Pentru terenul studiat, GEOTEHNIC PROIECT AS S.R.L. a realizat studiul privind condițiile geotehnice, care permit realizarea investiției propuse. Din acesta reies următoarele concluzii și recomandări:

- Conform Normativului *P100-1/2013*, comuna Poiana Mărului prezintă următoarele caracteristici seismice: accelerația terenului pentru proiectare: ***ag = 0.20g,*** perioada de control (colț): ***TC = 0.7s***.
- În perimetrul studiat terenul prezintă înclinare considerabilă de la nordest la sud-vest, cu toate acestea amplasamentul cercetat nu este în prezent afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea și exploatarea în condiții de siguranță. Amplasamentul studiat nu este supus fenomenelor de eroziune sau alunecărilor de teren.
- Pe terenul cercetat nivelul apei subterane nu a fost interceptat în sondaje, acesta fiind cantonat la adâncimi mai mari de ***5.00 m*** față de C.T.N, cu posibilitate de ridicare în perioadele cu precipitații abundente sau la topirea zăpezilor.
- Având în vedere caracteristicile construcției și ale terenului de fundare se estimează că ansamblu construcție-teren se încadrează în categoria geotehnică 2: **risc geotehnic moderat**.
- Terenul de fundare nu conține accidente subterane de tipul beciurilor sau rețele edilitare dezafectate ce au deservit construcțiile din zona învecinată. Terenul prezintă înclinare de la nord-est la sud-vest.
- Terenul de fundare al viitoarelor construcții este reprezentat de stratul de *nisip argilos cu pietriș, cu plasticitate redusă, tare, umedă.*
- Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77, este de **1.00 m÷1.10m**

- Încărcarea din zăpadă conform Indicativ CR 1-1-3-2012 – încărcarea caracteristică de zăpadă la sol este $s0,k = 2\ kN/m^2$.
- Încărcarea dată de vânt, conform CR 1-1-4-2012: valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului, având 50 de ani intervalul mediu de recurenţă este de $q_b = 0.4\ kPa$.
- Conform punctajului obţinut, **11 puncte**, sistemul construcţie-teren se înscrie în **categoria geotehnică 2** - Risc geotehnic moderat.
- Amplasamentul studiat are stabilitatea locală şi generală asigurată în condiţiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundaţiilor sau viiturilor de apă.
- Excavaţiile nu coboară sub nivelul apei subterane, nefiind astfel necesare lucrări de epuismente. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi mai mari de 5.00m faţă de C.T.N., fiind uşor influenţat de cantitatea de precipitaţii şi de microrelief.
- Capacitatea portantă conform *STAS 3300/2-85*, punctul *3 – Calculul terenului de fundare la starea limită de deformaţii*, similar cu anexa *H – Calculul la starea limită de serviciu (exploatare)*, din *NP112-2014* a terenului de fundare, pentru stratul de *nisip argilos cu pietriş, cu plasticitate redusă, tare, umed*, pentru o fundaţie cu lăţimea tălpii de *0.40m* şi adâncimea de fundare de *1.30m* este $p_{pl} = 250\ kPa$. Rezultatele obţinute din calcul au fost corelate cu rezultatele obţinute în urma execuţiei penetrării dinamice, astfel obţinându-se valori cât mai apropiate de situaţia din teren.
- Fundarea viitoarei construcţii se va face în stratul de *nisip argilos cu pietriş, cu plasticitate redusă, tare, umed.* Adâncimea de fundare se va stabili ţinând cont de următoarele:
  - respectarea adâncimii de îngheţ – $h_î$ =1.10m, conform STAS 6054-77;
  - respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112-2014, hî+(10÷20)cm;
  - în situaţia construcţiilor prevăzute cu subsol / demisol se va respecta oadâncime minimă de fundare de 0.50m faţă de cota pardoselii subsolului / demisolului.
- Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform Ts/1981 după cum urmează:
  - *sol vegetal: manual uşor – mecanic categoria I,*
  - *nisip argilos cu pietriş : manual tare – mecanic categoria II.*
- În jurul construcţiilor se vor executa trotuare etanşe dispuse pe un strat de pământ stabilizat, compactat; acestea vor avea lăţimea de (0.80÷1.00)m şi o pantă de 3% spre exterior.
- Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitaţii pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundaţii.

Pentru realizarea puţului forat în vederea asigurării necesarului de apă potabilă menajeră, APATUŞ S.R.L. a realizat studiul hidrogeologic preliminar privind alimentarea cu apă din sursă subterană, care permit realizarea investiţiei propuse. Puţul va fi forat la circa 95 metri adâncime, în partea nordică a terenulului studiat, respectând recomandările avizului de mediu şi al Apelor Române. Acest studiu a fost expertizat de Institutul Naţional de Hidrologie şi Gospodărire a Apelor.

Pentru terenul studiat, Muzeul Judeţean de Istorie Braşov a elaborat Raportul de Diagnostic Arheologic. Din acesta reies următoarele concluzii şi recomandări:

- Analiza bibliografiei de specialitate, a hărţilor istorice şi a *Listei Monumentelor Istorice* indică amplasarea terenului în afara oricărei arii de protecţie a vreunui sit arheologic. Având în vedere că în acel areal nu au fost efectuate cercetări arheologice anterior am considerat necesară obţinerea unor clarificări de în acest sens.

- Prin cele 15 sondaje nu au fost identificate vestigii cu specific arheologic nici la suprafaţa solului nici în cadrul sondajelor efectuate.
- Aşa cum este prevăzut în OG 43/2000, cap.II, art. 4 (4), în cazul în care, cu prilejul lucrărilor de construire a ansamblului imobiliar, se vor identifica orice fel de vestigii arheologice, trebuie anunţat, în termen de cel mul 72 de ore, primarul unităţii administrativ-teritoriale de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză în vederea demarării imediate a procedurilor legale care au ca scop protejarea patrimoniului evidenţiat întâmplător.
- Rezultatele cercetării în bibliografia de specialitate, coroborate cu cercetarea hărţilor topografice şi a celor istorice confirmă prezenţa siturilor arheologice şi a monumentelor istorice în teritoriul administrativ al UAT Poiana Mărului, majoritatea fiind la distanţă apreciabilă de terenul care face obiectul P.U.Z..
- Dacă cu prilejul săpării fundaţiilor vor fi descoperite vestigii arheologice, se vor anunţa autorităţile locale iar autorizaţia de construire va fi suspendată de către primarul comunei până la finalizarea cercetării arheologice preventive de către arheologi înscrişi în Registrul Arheologilor.

Pentru terenul studiat, Oficiul de Studii Pedologice şi Agrochimice Braşov, a elaborat Studiu Pedologic şi Agrochimic pentru Încadrarea Terenului în Clase de Calitate. Din acesta reies următoarele concluzii şi recomandări:

- Terenul se încadrează în **clasa a IV-a de calitate** pentru fâneaţă (29 puncte).
- Din punct de vedere agrochimic (valori la suprafaţa solului), solul este cu reacţie puternic acidă, cu asigurare în humus mare, cu asigurare în azot mijlocie, cu asigurare în fosfor mobil mică şi asigurare în potasiu mobil extrem de mică.

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziţia în localitate şi prin valenţele sale spaţial – compoziţionale şi funcţionale în relaţie cu vecinătăţile imediate şi cu caracterul zonei, se profilează ca având vocaţie pentru locuire.

3.2. PREVEDERI ALE DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM APROBATE

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 localităţii (94,27%), precum şi parţial în intravilanul localităţii (5,73%), în zona de locuire, ca trup izolat.

Prin Planului Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului aprobat cu H.C.J. Braşov 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 comunicaţii, relaţii speciale cu zonele învecinate, dezvoltarea echipării edilitare sau măsuri specifice pentru protecţia mediului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei studiate nu există forme de relief sau oglinzi de apă care să fie valorificate în raport cu funcţiunea propusă.

În vederea valorificării potenţialului oferit de amplasarea în cadrul natural, prin proiect se propun construcţii cu înălţime redusă, amplasate pe curbele de nivel, orientate către perspectiva oferită de peisaj.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul drumului de exploatare DE 1915 (drum vicinal Poiana Mărului – Zărnești), și a unei ramificații a DE 1915, pe latura sud-estică a terenului. Drumul de Exploatare DE 1915 precum și ramificația aferentă acestuia sunt proprietarea exclusivă a Orașului Zărnești, conf. Acordului notarial privind accesul auto și pietonal pe DE 1915 al Primăriei Orașului Zărnești, autentificat cu nr. 604/09.04.2024 la NP Stoian-Coriolan Adriana Georgeta.

Prin intermediul drumului de exploatare DE 1915 se asigură legătura dintre teren și circulația principală din zonă – DN 73A. Drumul de Exploatare DE 1915 este o arteră de circulație cu profil necorespunzător, de cca 2,60 metri – 3,40 metri în zona amplasamentului studiat.

Accesul carosabil și pietonal se vor realiza din ramificația DE 1915, pe latura sud-estică a terenului. Prin prezenta documentație P.U.Z., se propune modernizare profilului stradal al ramificației 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.

Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 5,00 metri, prevăzute cu spații pentru manevre de întoarcere la capăt.

Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor ameneaja în incinta terenului studiat, la nivelul solului. Se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru vizitatori, este recomandată suplimentarea cu 10% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de un loc de parcare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării încadrarii sale funcționale;
- se propun indici urbanistici P.O.T . și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului;
- se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor invecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un

contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deşeurilor menajere rezultate după darea în folosinţă a spaţiului comercial.

Sistemul constructiv şi materialele de finisaj – se vor studia la faza P.A.C şi P.Th. a proiectului.

BILANŢUL SUPRAFEŢELOR CONSTRUITE PROPUSE:

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. şi C.U.T. adecvaţi ocupării judicioase a terenului, precum şi dotările aferente funcţiunii de locuire (parcaje, spaţii verzi).

BILANŢ COMPARATIV – INDICI ŞI INDICATORI URBANISTICI				
	EXISTENT		PROPUS	
ARIE TEREN	17.356,00 mp		17.356,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ / P.O.T.	00,00 mp	0,00 %	1735,60 mp	**10,00 %**
ARIE CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ / C.U.T.	00,00 mp	0,00 ADC/mp teren	5.206,80 mp	**0,30** ADC/mp teren
CIRCULAŢII AUTO ŞI PIETONALE, PLATFORME ŞI PARCAJE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFO, PLATFORMĂ GUNOI, LOC DE JOACĂ)	0,00%	00,00 mp	8.678,00 mp	50,00 %
SPAŢII VERZI PE SOL	0,00 %	00,00 mp	6.942,40 mp	40,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLŢIME	–		S/D+P+E/M	
ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ	– metri		7 metri la coamă/ 6,00 metri la cornişă	

Elementele de Regulament de construire şi amenajări sunt cuprinse în Planşa nr. 2 – Reglementări Urbanistice.

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului aprobat, prevederile cuprinse **Certificatul de Urbanism nr. 61** din data 23.11.2022 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului şi **Avizul de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022**.

DISTANŢE FAŢĂ DE CONSTRUCŢIILE ÎNVECINATE:

Distanţele propuse faţă de construcţiile învecinate respectă Ordinul ministrului sănătăţii nr. 119/2014 şi sunt:

LA NORD	Nu este cazul – terenuri libere de construcţii	- ml
LA NORD-EST	CONSTRUCŢIE – pensiune turistică P+E+M	61,36 ml
LA NORD-VEST	Nu este cazul – terenuri libere de construcţii	- ml
LA SUD-EST	Nu este cazul – terenuri libere de construcţii	- ml
LA SUD-VEST	Nu este cazul – terenuri libere de construcţii	- ml

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Terenul studiat nu este echipat edilitar. Asigurarea echipării edilitare se va face prin extinderea reţelei de alimentare cu energie electrică, aflată în proximitatea zonei. Propunerile vor respecta condiţionările impuse de avizele emise de către deţinătorii de utilităţi din zonă.

Sunt încurajate soluţiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat şi dispozitivele supraterane pentru diversele reţele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma şi integrarea în peisaj.

ALIMENTARE CU APĂ ŞI CANALIZARE

Asigurarea necesarului de apă potabilă menajeră se va face din sursă proprie – foraj hidrogeologic, la circa 95 metri adâncime, cu Q_{MAX} = 0,12l/sec, în partea nordică a terenulului studiat, respectând recomandările avizului de mediu şi al Apelor Române. Forajul hidrogeologic va fi tubat cu coloană PVC, cu diametrul de 90 mm şi va fi echipat cu pompă submersibilă. Forajul va avea următoarele coordonate STEREO 1970:

Nr. punct	X	Y
F1	455322,776	526207,159

Forajul va avea o rază de 5 metri măsurată din mijlocul forajului, cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 1278 din 20 aprilie 2011, pentru aprobarea Instrucţiunilor privind delimitarea zonelor de protecţie sanitară şi a perimetrului de protecţie hidrogeologică.

Apele uzate menajere colectate prin reţele interne de canalizare vor fi conduse în canalizarea exterioară care va deservi toate construcţiile din zona studiată şi colectate în trei bazine etanşe vidanjabile cu capacitatea V = 50 mc / fiecare, ce se vor amplasa în parţile de sud (bazinul nr. 1) şi de vest (bazinele nr. 2 şi 3) ale amplasamentului.

Bazinele vidanjabile se vor amplasa la minim 10 metri faţă de cea mai apropiată locuinţă şi sursă de apă, conf. Art. 34 din O119/2014.

Apele pluviale convenţional curate provenite de pe acoperişurile construcţiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane şi conducte şi se vor descărca liber la nivelul solului.

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

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Corpurile de clădire propuse vor fi racordate la reţeaua existentă de distribuţie a energiei electrice (RED), conform planşei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară. Pentru viitoarea alimentare cu energie electrica s-a prevazut realizare PT 20/0,4 kV – 250kVA în anvelopa de beton boxa trafo şi compartiment tablouri MT +jt, Rp < 4 Ω.

Racordare PTz prin 2 x LES 20 kV de tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25 Al/ Cu în RED existentă.

Din PTz proiectat se vor racorda 10 cutii de distribuţie (CD) tip E2-4A+4M in LES jt.

Cutiile de distribuţie (CD) vor fi din poliester armat cu fibră de sticlă şi vor fi legate fiecare la câte o priză de pământ cu Rp<4Ω, realizată cu prize vertical formată din 8 ţăruşi Ol-Zn de 1.5 m şi priză

orizontală realizată cu platbandă Ol-Zn 40x4 de cca 40m.

Rețeaua de joasă tensiune care va alimenta CD se va realiza cu cablu AC2XabY 3x150+70mmp.

TELECOMUNICAȚII

Prin prezentul proiect, în zona studiată nu sunt propuse spre extindere sau înființare noi rețele de telecomunicații. De asemenea, prin proiect, nu se propun oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi radio și TV.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În proximitatea zonei studiate nu există rețea de distribuție a gazelor naturale. Prin prezentul proiect, nu sunt propuse extinderi ale rețelei de distribuție a gazelor naturale.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Asigurarea încălzirii și prepararării apei calde menajere se va face în sistem individual, cu centrale termice alimentate cu lemne/centralelor electrice/panourilor solare/pompelor de căldură (apă-apă, sol-apă, aer-apă), conform planșei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii de deșeuri, în europubele ce vor fi amplasate într-un spațiu delimitat în cadrul incintei, pe platforme betonate, de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar, și transportate la rampa de deșeuri a localității, conform contractelor de salubritate încheiate cu operatorul local de gestiune a deșeurilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale;
- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă şi dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile şi pietonale, accese către reţeaua de canalizare pluvială propusă;
- măsuri de etanşeizare a instalaţiilor, branşamentelor şi a reţelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă şi ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă;
- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării de combustibili solizi pentru prepararea apei calde menajere şi încălzirea spaţiilor interioare;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea şi transportul gunoaielor menajere;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisagistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

Noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol în proporție de **40%** din suprafața terenului ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

3.9. MĂSURI PENTRU PREVENIREA ŞI STINGEREA INCENDIILOR

Beneficiariul doreşte să construiască un ansamblu de clădiri format din mai multe locuinţe individuale (Categoria de importanţă D - Clădiri de importanţă redusă), cu regim de înălţime maxim S/D+P+E/M şi cu o înălţime maximă de 7 metri la coamă, care este conformă cu funcţiunea existentă în zonă. Unităţile locative, vor fi amplasate dispersat pe teren, în sistem individual, cu o **parcelare pe un singur rand, fiecare cu acces propriu din drumurile de incinta propuse**.

Astfel se respecta art. 4.11.1 din anexa 4 din HG525/1996, asigurandu-se pentru locuinţe unifamiliale cu acces şi lot propriu: accese carosabile pentru locatari si acces carosabil pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Aleile carosabile propuse, având lungimi mai mari de 25m, vor fi cu prevăzute **supralărgiri de depăşire** şi cu **suprafeţe pentru manevre de întoarcere la capăt**.

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcţii se va realiza, conform art. 6.1 alin.3 din P118/2–2013 din rezervă proprie – puţ forat la 95 m, cu debit de 0,55 l/s, conform planşei nr. 3 – Reglementări – echipare edilitară.

Intervenţia autospecialelor pe terenul studiat se va desfăşura după cum urmează:

- Accesul pe terenul studiat, carosabil şi pietonal, se vor realiza prin intermediul drumului de exploatare DE 1915 (drum vicinal Poiana Mărului – Zărneşti), şi a unei ramificaţii a DE 1915, pe latura sud-estică a terenului.
- Prin prezenta documentaţie P.U.Z., se propune modernizare profilului stradal al ramificaţiei drumului de exploatare DE 1915 – 7 metri (carosabil de 5,50 metri şi acostamente de câte 0,75 metri, conform planşei de reglementări.
- Caracteristicile drumul public – str. DE1915 vor permite intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Circulaţia rutieră de incintă va fi alcătuită din drumuri cu profil minim de 5,00 metri, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Lungimea căilor de acces (circulaţiile de incintă propuse), la drumul public (DE1915) sunt: profil 3.1 – 228metri, profil 3.2 – 162metri, profil 3.3 – 60metri.

Conform prevederilor Normativului P118-99 art.3.9.1. Construcţiile civile (publice) vor avea asigurate căi de acces, intervenţie şi salvare, corespunzător alcătuite dimensionate şi marcate, astfel încât să poată fi utilizate de personalul care intervine încazde incendiu.

Conform prevederilor Normativului P118-99 art.3.9.2. Căile de intervenţie exterioare vor permite accesul uşor al autospecialelor de intervenţie ale pompierilor, fiind marcate şi menţinute permanent libere. De regulă, vor **asigura intervenţia cel puţin la o faţadă a clădirii**, cu excepţia situaţiilor precizate în normativ.

Conform prevederilor Normativului P118-99, art. 2.9.1, nu este obligatorie asigurarea unor circulatii carosabile (drumuri) ... la constructii incadrate la categoria de importanta D, redusa (nota: conf. HG 261/1994 Categoria de importanţă D - Clădiri de importanţă redusă: clădiri de locuinţe parter şi un etaj; dependinţe gospodăreşti).

3.10. AVIZE ŞI ACORDURI OBŢINUTE

Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ" a obținut următoarele avize/acorduri:

CERTIFICATUL DE URBANISM

- Certificat de Urbanism nr. 61 din data 23.11.2022 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului.

AVIZUL BENEFICIARULUI PRIVIND NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

- Hotărâre Consiliului Local Poiana Mărului privind aprobarea emiterii Avizului de Oportunitate nr. 106 din data 28.12.2022.

AVIZE PRIVIND ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

- Aviz alimentare cu apă și canalizare – Primăria Poiana Mărului nr. 03/15.02.2023;
- Aviz favorabil alimentare cu gaze naturale – DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 25044/318487176/13.02.2023;
- Aviz condiționat telecomunicații – ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 100BV/ 16.02.2023
- Aviz favorabil alimentare cu energie electrică – SDEE TRANSILVANIA SUD nr. 7010230230205/15.02.2023;
- Acord favorabil pentru soluția de evacuare a apelor uzate – Primăria Poiana Mărului nr. 2468/07.04.2023.
- Contract prestări servicii de vidanjare apă uzată menajeră – PFA SOLOMON IOAN OVIDIU nr. 21/11.03.2023.
- Contract prestări servicii de preluare, colectare și transport deșeuri rezultate din lucrări de construcții și demolări – RIAN CONSULT S.R.L. nr. 479/12.06.2023.

AVIZE ŞI ACORDURI SPECIFICE

- Aviz favorabil Direcția Județeana de Cultură Brașov nr. 338/U/10.11.2023;
- Act administrativ Direcția de Sănătate Publică Brașov nr. 1348/A/05.07.2023;
- Aviz favorabil de Gospodărire a Apelor "Apele Române" – Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov nr. 94/13.06.2023;
- Aviz favorabil Ministerul Antreprenoriatului și Turismului nr. 40/28.02.2023;
- Aviz de amplasare pe parcelă Inspectoratul pentru Situații de Urgență "ȚARA BÂRSEI" Brașov nr. 99/23/SU/BV/PSI/18.07.2023;
- Aviz tehnic Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare nr. 78/22.02.2023;

- Aviz Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale nr. 4466/11.07.2023;
- Aviz Regia Naţională a Pădurilor – Romsilva, Ocolul Silvic Braşov nr. 953/B.A./16.03.2023;
- Aviz favorabil Regia Publică Locală a Pădurilor Piatra Craiului R.A. nr. 3566/ 18.07.2023;
- Aviz favorabil Garda Forestieră Braşov nr. 8170/5/29.09.2023;
- Aviz începere lucrări OCPI nr. 164/13.12.2022;
- Proces Verbal de recepţie lucrări OCPI nr. 486/2022;
- Proces Verbal de recepţie lucrări OCPI nr. 1134/2024;
- Punct de vedere favorabil Primăria Zărneşti nr. 2522/09.02.2023;
- Hotărâre Consiliului Local Oraşul Zărneşti 123/28.03.2024 privind accesul auto şi pietonal pe DE 1915;
- Acord Primăria Zărneşti privind accesul auto şi pietonal din DE 1915 (inclusiv ramificaţie), autentificat cu nr. 604/09.04.2024 la NP Stoian-Coriolan Adriana Georgeta;
- Punct de vedere Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov nr. 4032/EPA/12.04.2024.

AVIZ/ACORD DE MEDIU

- Act administrativ Agenţia de Protecţia a Mediului Braşov – Decizia etapei de încadrare nr. 10744/15.01.2024.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. Comuna Poiana Mărului, conlucrând cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. şi va contribui la dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei.

PRINCIPALELE CATEGORII DE INTERVENŢIE CARE SUSŢIN MATERIALIZAREA PROPUNERILOR PREZENTULUI P.U.Z.

- Zonificare funcţională.
- Stabilirea coeficienţilor urbanistici.
- Interdicţii temporare şi definitive de construire.

PRIORITĂŢI DE INTERVENŢIE:

- Implementarea investiţiei propuse pe parcela studiată,
- Realizarea şi extinderea reţelelor edilitare pe parcela studiată,
- Modernizarea reţelei stradale.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent P.U.Z. care cuprinde prescripţii şi reglementări la nivelul parcelei studiate.

LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE:

Pentru realizarea obiectivului propus, după aprobarea prezentului P.U.Z., sunt necesare următoarele etape de proiectare:

- realizarea Proiectului Tehnic şi întocmirea D.T.A.C. în vederea obţinerii autorizaţiei de construcţie pentru implementarea investiţiei.

La proiectarea, autorizarea şi executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul şi retragerile laterale şi posterioare, regimul de înălţime şi funcţiunile permise precum şi normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcţiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, Legea 137/95 privind protecţia mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, Legea Locuinţei nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea accesului pe parcelă;
- integrarea fondului nou construit în cel vechi;
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălţime, P.O.T., C.U.T.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic al terenurilor;
- măsuri de protecţie a mediului ;
- asigurarea parcării şi garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate - permisiuni şi restricţii – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

CONSECINŢE ECONOMICE ŞI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.-ULUI

În urma analizei situaţiei existente şi a propunerilor de amenajare şi dotare a terenului, se poate afirma că funcţiunea propusă se va integra în mediul natural datorită amplasării discrete pe teren.

Investiţia va genera noi locuri de muncă, creşterea veniturilor populaţiei, reducerea şomajului, creşterea veniturilor administraţiei publice locale, creşterea nivelului de trai şi fixarea forţei de muncă locale.

Prin arhitectura şi prin calitatea materialelor de finisaj, precum şi amenajările exterioare, investiţia, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban şi construit.

Actualmente, fondul construit din zona studiată este în continuă transformare, el fiind înlocuit cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere structural si arhitectural. Investiţia propusă, cu funcţiune de ansamblu turistic, va respecta caracterul zonei.

Respectarea reglementărilor urbanistice cuprinse în prezenta documentaţie permit realizarea unor construcţii definitive în condiţii optime. Ţinând cont de funcţiunile terenurilor învecinate, apreciem că investiţia nu va genera discomfort pentru utilizatorii parcelelor învecinate. Noile construcţii vor contribui la ameliorarea imaginii urbane a zonei studiate.

Având în vedere situaţia expusă mai sus, considerăm că ansamblul, cu funcţiunea de locuire individuale, cu regim permanent sau sezonier, propus se integrează în zona studiată iar investiţia este oportună dezvoltării şi creşterii atractivităţii zonei.

Întocmit,
drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărăşan

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Reprezentant legal
Suărăşan Mihai Andrei

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ

JUDEȚUL BRAȘOV, COMUNA POIANA MĂRULUI, NR. CAD. 101045, 103437, 101751

DATA ELABORĂRII: IANUARIE 2023

DATA REVIZUIRII: APRILIE 2024

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

Zeen DesignStudio

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE 2
1.1. ROLUL R.L.U. 2
1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII 2
1.3. DOMENIUL DE APLICARE 3

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR 4
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT 4
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC ... 4
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 4
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 4
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ 5
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII 5
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI 5

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ 6
3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ 6

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE 7
4.1. PREVEDERI LA NIVELUL SUBZONEI FUNCȚIONALE 7
4.1.1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 7
4.1.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRII 7
4.1.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI 11

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 15 / 17. APR. 2024

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic Zonal **(P.U.Z.)** este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajarilor pe o suprafață bine delimitată, în acord cu prevederile legale din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aplică regulile și principiile generale de urbanism pe o suprafață de teren bine determinată, asigurând concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apararea interesului public.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z., constituie act de autoritate al administrației publice locale, instituit ca urmare a avizării conform legii de către organismele teritoriale interesate și a aprobării sale prin Hotarâre a Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) pentru părți componente ale zonei studiate se schimbă concepția care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și implicit a R.L.U. aferent, este necesară actualizarea P.U.Z..

Aprobarea unor modificări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat se poate face cu respectarea filierei de avizare-aprobare inițială. Hotarârea Consiliului Local privind aprobarea P.U.Z. sau P.U.D. va conține descrierea explicită a modificărilor aduse documentației de urbanism aprobate inițial și intercondiționările generate de aceasta.

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. s-a bazat pe legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor, norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și a siguranței în exploatare ale acestora, reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietătilor, amplasarea și conformarea construcțiilor, din care cele mai importante sunt :

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicitătii imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la
Nr. 13 / 17. APR. 2024

- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privin elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Codul civil.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Teritoriul asupra căruia se aplică Regulamentul Local de Urbanism și P.U.Z. aferent, pentru: "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ", este terenul în suprafață totală de 17.356 mp, amplasat în satul Poiana Mărului, comuna Poiana Mărului, județul Brașov, identificat cadastral cu numerele **103437** (5797 mp), **101045** (995 mp) **și 101751** (10564 mp), delimitat după cum urmează:

LA NORD	Domeniu privat – teren liber de construcții – nr. top. 854/3/1/1/b – Adamov Grigore, Pîrvu George, Macsim 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 – Paseu Gheorghe

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă operațională a P.U.Z. -ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului și reglementarile de dezvoltare urbană.

Odată aprobat, împreună cu **P.U.Z.** "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ", **R.L.U.** aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia. Regulamentul Local de Urbanism este corelat cu prevederile Planului Urbanistic General (P.U.G.) al Comunei Poiana Mărului aprobat cu H.C.J. Brașov nr. 110/23.12.99, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. Poiana Mărului nr. 57/2011.

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: Bucureşti, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

Anexa
Nr. 13 / 17. APR. 2024

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prevederile Planului Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ", întocmit pentru terenul studiat, în suprafaţă totală de **17.356 mp** reglementează următoarele obiective:

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

- Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenul studiat în cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisă pentru funcţiunile şi cu condiţia respectării prezentului Regulament Local de Urbanism, respectând integritatea mediului şi a patrimoniului natural şi construit.
- Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural - conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- Toate spaţiile de parcare la sol vor fi dotate cu separatoare de hidrocarburi, pentru prevenirea infiltraţiilor în sol.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ŞI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) şi coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) să nu depăşească limita superioară stabilită prin prezenta documentaţie P.U.Z..
- Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentaţie P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- Autorizarea este condiţionată pentru tipurile de construcţii propuse în P.U.Z. cu respectarea exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistenţa, stabilitatea, siguranţa în exploatare, rezistenţa la foc, protecţia împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor şi protecţia mediului.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcţiilor în zona drumurilor publice este permisă numai dacă se respectă retragerile faţă de aliniament stabilite prin prezenta documentaţie P.U.Z..
- Distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare vor fi conform Planşei de Reglementări şi tabelului nr. 1.
- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime obligatorii faţă de limitele anterioare, laterale şi posterioare ale parcelei stabilite prin prezentul regulament.
- Autorizarea construcţiilor la distanţe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentaţii depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă pe parcelă există posibilitatea de acces carosabil la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa I
Nr 13 / 17. APR. 2024

- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor propuse prin P.U.Z. este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
- ⇨ Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu dizabilităţi locomotorii şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor care prin destinaţie necesită parcaje se emite numai dacă există posibilitatea executării acestora în afara domeniului public.
- ⇨ Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei.
- ⇨ Toate parcajele aferente oricaror funcţiuni se vor asigura în afara spaţiului aferent domeniului public în conformitate cu normele pentru echiparea cu locuri de parcare valabile în momentul cererii autorizaţiei de construire.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de alimentare cu apă, canalizare şi energie electrică.
- ⇨ Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorii interesaţi sau beneficiar.
- ⇨ Se recomandă ca racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.
- ⇨ Toate noile branşamente pentru electricitate şi telefonie vor fi realizate îngropat.
- ⇨ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇨ Se vor asigura spaţii de depozitare a deşeurilor menajere.
- ⇨ Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor, care prin conformare, volumetrie şi aspect intra în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile acceptate ale urbanismului şi arhitecturii este interzisă.

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

- ⇨ Pentru construcţiile propuse se vor prevedea spaţii verzi pe sol, conform Planşei de Reglementări.
- ⇨ Se recomandă ca în spaţiile neocupate cu clădiri, circulaţie, platforme pentru diverse funcţiuni, să se asigure plantarea unui arbore la fiecare 100 mp.
- ⇨ Se va solicita în mod obligatoriu indicarea în planul care însoţeşte cererea de autorizaţie de construire, modul de tratare al spaţiilor rămase libere, în special a celor vizibile de pe căile de circulaţie publice.
- ⇨ Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, transparente, semitransparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

VIZAT SPRE NEMODIFICARE
Anexa I
Nr. 13 / 17. APR. 2024

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Reglementarile urbanistice pentru această zonă sunt concepute în spiritul cerințelor actuale de dotare pentru spațiile de locuire și cazare. Terenul reglementat are o suprafață 17.356 mp și se pretează amplasării construcțiilor aferente funcțiunii propuse.

3.1. UNITATE FUNCȚIONALĂ

ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente unei zone de locuire și turism (parcaje, spații verzi, ș.a.):

BILANȚ COMPARATIV – INDICI ȘI INDICATORI URBANISTICI				
	EXISTENT		PROPUS	
ARIE TEREN	17.356,00 mp		17.356,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ / P.O.T.	00,00 mp	0,00 %	1735,60 mp	**10,00 %**
ARIE CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ / C.U.T.	00,00 mp	0,00 ADC/mp teren	5.206,80 mp	**0,30** ADC/mp teren
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PLATFORME ȘI PARCAJE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE (POST TRAFO, PLATFORMĂ GUNOI, LOC DE JOACĂ)	0,00%	00,00 mp	8.678,00 mp	50,00 %
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	00,00 mp	6.942,40 mp	40,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	–		S/D+P+E/M	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	– metri		7 metri la coamă/ 6,00 metri la cornișă	

Elementele de Regulament de construire și amenajări sunt cuprinse în Planșa nr. 2 – Reglementări Urbanistice.

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului aprobat, prevederile cuprinse **Certificatul de Urbanism nr. 61** din data 23.11.2022 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului și **Avizul de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022**.

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE:

- Zonă de protecție pe baza normelor **sanitare** – bazine vidanjabile – **10 metri** față de cea mai apropiată locuință (conf. Art. 34 din O119/2014).
- Zonă de protecție pe baza normelor **sanitare** – foraj hidrogeologic – rază **5 metri** din mijlocul forajului, cu respectarea Ordinului 1278/2011.
- Zone de protecție a **infrastructurii edilitare** – LEA de joasă tensiune 0,4 Kv – zonă de protecție și siguranță **2 metri** (câte 1,00 metru din fiecare parte a axului).
- Zonă de protecție a infrastructurii rutiere – nu este cazul.
- Zonă de protecție a monumentelor istorice/zone protejate – nu este cazul;

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: Bucureşti, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

VIZAT SPRE N
Anexa la
Nr. 13 / 17. APR.
ARHITECT ŞEF

4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

4.1. PREVEDERI LA NIVELUL U.T.R.

ZONĂ LOCUINŢE INDIVIDUALE

4.1.1. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

GENERALITĂŢI: Zona va cuprinde locuinţe individuale cu regim permanent sau sezonier, structuri de primire turistică cu funcţiuni de cazare.

UTILIZĂRI PERMISE:

Se admite amplasarea următoarelor:

- Locuinţe individuale cu regim permanent sau sezonier.
- Structuri de primire turistică cu funcţiuni de cazare, cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorităţii Naţionale pentru Turism şi conform O119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei.
- Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile şi pietonale, parcaje/garaje subterane şi supraterane, spaţii plantate, terase acoperite/descoperite, locuri de joacă pentru copii, spaţii pentru sport şi recreere (eventual piscină descoperită), construcţii pentru echiparea tehnică, împrejmuiri.

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.
- Se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc tehnologic;
- Se interzice localizarea activităţilor poluante şi care prezintă risc de poluare pentru apă, sol, aer;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- În vederea evitării incompatibilităţilor urbanistice, se interzic funcţiunile industriale, fermele zootehnice şi a altor funcţiuni care nu prezintă condiţii optime de igienă şi confort.

4.1.2. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Construcţiile vor fi dispuse izolat pe parcele, conform edificabilul din planul de Reglementări urbanistice – în funcţie de soluţia arhitecturala aleasă la faza P.A.C. şi P.Th..
- Construcţiile vor fi aşezate raţional pe teren ţinând cont de: pantele reliefului, torenţi, vizibilitatea elementelor de peisaj, orientarea faţă de punctele cardinale şi faţă de elementele de peisaj.
- Amplasarea clădirilor nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase sau de peisaj.
- Locuinţele (20 unităţi locative) vor avea suprafaţa construită cuprinsă între 40-90 mp.
- Dispunerea construcţiilor pe terenuri va ţine cont de specificul şi caracterul zonei Poiana Mărului. Poiana Mărului prezintă atât structură de sat de tip răsfirat cât şi structură de sat de tip risipit, ambele fiind specifice zonelor de munte şi de dealuri. Terenurile studiate sunt situate într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Mărului. Satele cu structură de tip risipit

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: Bucureşti, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr 13 / 17.[illegible].2024

sunt aşezări specifice zonelor cu dealuri şi munţi şi sunt formate din gospodării izolate (locuinţe şi anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosinţă. În structura de tip risipit, gospodăriile izolate se află de obicei la distanţă unele de altele, conf. Avizului de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022.

- ⇨ Autorizarea construcţiilor la distanţe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorităţii publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentaţii depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- ⇨ Suprafaţa minimă a parcelei se impune a fi de min. 600 mp, conf. Avizului de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022. Se instituie interdicţie de lotizare/parcelare ulterioară aprobării P.U.Z. a loturilor propuse prin documentaţia de urbanism.
- ⇨ Terenul va fi parcelat în 19 loturi cu suprafaţa cuprinsă între 600-900 mp.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE CĂILE DE CIRCULAŢIE DE INCINTĂ

- ⇨ Clădirile propuse vor respecta edificabilul din planul de reglementări urbanistice – în funcţie de soluţia arhitecturala aleasă la faza P.A.C. şi P.Th.;
- ⇨ Amplasarea faţă de căile de circulaţie de incintă – **4,00** metri retragere minimă;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- ⇨ Clădirile propuse vor respecta edificabilul din planşa de Reglementări urbanistice.
- ⇨ Construcţiile propuse se vor înscrie într-un edificabil maxim determinat de următoarele retrageri, conf. Planşei de Reglementări Urbanistice astfel:

Tabel nr. 1

Faţă de limitele laterale	½ din H*, dar nu mai puţin de 3,00 metri
Faţă de limitele posterioare	½ din H*, dar nu mai puţin de 3,00 metri
* la cornişă	

AMPLASAREA CLĂDIRII FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- ⇨ Construcţiile pot fi amplasate pe aceeaşi parcelă în regim izolat.
- ⇨ Distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranţă la Foc al construcţiilor P118/99, actualizat, şi avizul de specialitate (după caz).

DISTANŢE DE SIGURANŢĂ ÎNTRE CLĂDIRI

- ⇨ Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime de siguranţă la foc şi se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistenţă la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistenţă la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranţă la Foc al construcţiilor P118/99, actualizat şi avizul de specialitate (după caz).

CIRCULAŢII ŞI ACCESURI

- ⇨ Accesul carosabil şi pietonal se vor realiza din ramificaţia DE 1915, pe latura sud-estică a terenului.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa I
Nr. 13 / 17. APR. 2024

- Circulaţia rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 5,00 metri, prevăzute cu spaţii pentru manevre de întoarcere la capăt.

STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor ameneaja în incinta terenului studiat, la nivelul solului.
- Se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.
- Pentru vizitatori, este recomandată suplimentarea cu 10% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puţin de un loc de parcare.

ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălţime admis: S/D+P+E/M.
- Înălţime maximă admisibilă pentru S/D+P+E/M – 7,00 metri la coamă/6,00 metri la cornişă, de la cota ±0,00 (cota ±0,00 este cota de călcare la parterul construcţiei).
- La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda poate contribui până la 100% din suprafaţa desfăşurată a ultimului nivel plin.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ţine seama de particularităţile sitului, de caracterul general al zonei şi de particularitatea funcţiunii propuse (caracterul programului de arhitectură de locuire).
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale.
- Toate faţadele clădirii vor fi tratate cu maximă atenţie şi cu materiale de finisaj de bună calitate, conform legislaţiei în vigoare.
- Aspectul construcţiilor propuse va ţine cont de specificul zonei şi de arhitectura specifică construcţiilor din zonele de munte, prin proporţii adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea cromatică, conf. Avizului de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022.

FAŢADE

- Se va acorda o atenţie sporită tratării corecte şi coerente a faţadelor.
- Construcţiile se vor finisa la exterior cu lemn/tablă fălţuită/tencuieli.
- Finisajele vor avea nuanţe cât mai apropiate de culorile pigmenţilor naturali (din pământ sau oxizi minerali). Nu este recomandată folosirea a mai mult de trei tonuri de culoare pentru întreg ansamblul clădirii.
- Tâmplăriile vor fi din aluminiu sau lemn masiv sau stratificat.
- Sunt interzise finisaje din materiale nespecifice zonei – gresie, faianţă, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, oglinzi, lacuri lucioase.
- Se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, placaje cu materiale nenaturale, în special folosirea de materiale plastice şi de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.
- Se interzice folosirea culorilor stridente, vii, chimice.
- Se admit goluri de fereastră cu forme şi proporţii specifice zonei – dreptunghiulare sau pătrate.
- Sunt interzise ferestrele cu forme triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale, ş.a..
- Nu se admit ferestrele din cărămidă de sticlă.

VIZAT SPRE NESCH
Anexa la aviz u
Nr 13 / 17. APR. 2024
ARHITECT ŞEF

- ⇨ Se interzice alterarea aspectului architectural al construcţiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe faţade, balcoane, parapeţi, etc, conf. Avizului de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022.

ACOPERIŞURI

- ⇨ Se va acorda atenţie sporită tratării acoperişului în şarpantă în concordanţă cu specificul zonei, conf. Avizului de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022.
- ⇨ Sunt admise acoperișuri de tip terasă și acoperișuri cu pantă cuprinsă între $15^0 – 30^0$, în două ape.
- ⇨ Nu se admit jocurile de acoperiş cu mai multe ape, cu diferenţe de nivel la coamă, cu pante frânte.
- ⇨ Nu sunt admise ferestrele tip lucarnă.
- ⇨ Se admite utilizarea ferestrelor de mansardă tip Velux, cu ramă de lemn, pe o suprafaţă de maxim 30% din suprafaţa învelitorii.
- ⇨ Sunt admise învelitori din tablă fălțuită, lemn tip scândură, șiță, șindrilă de culoare maro, gri, negru.
- ⇨ Sunt intrezise învelitori din azbest, plăci din fibre organice și bitum.
- ⇨ Sunt interzise ornamentele ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ⇨ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- ⇨ Toate corpurile de clădire vor fi echipate edilitar. Propunerile vor respecta condiţionările impuse de avizele emise de către deţinătorii de utilităţi din zonă.
- ⇨ Asigurarea necesarului de apă potabilă menajeră se va face din sursă proprie – foraj hidrogeologic, la circa 95 metri adâncime, cu QMAX = 0,12l/sec, în partea nordică a terenulului studiat, respectând recomandările avizului de mediu şi al Apelor Române. Forajul hidrogeologic va fi tubat cu coloană PVC, cu diametrul de 90 mm și va fi echipat cu pompă submersibilă.
- ⇨ Apele uzate menajere colectate prin reţele interne de canalizare vor fi conduse în canalizarea exterioară care va deservi toate construcţiile din zona studiată şi colectate în trei bazine etanşe vidanjabile cu capacitatea V = 50 mc / fiecare, ce se vor amplasa în parţile de sud (bazinul nr. 1) şi de vest (bazinele nr. 2 şi 3) ale amplasamentului.
- ⇨ Apele pluviale convenţional curate provenite de pe acoperişurile construcţiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane şi conducte şi se vor descărca liber la nivelul solului.
- ⇨ Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulaţii şi parcare vor fi colectate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de nisip şi hidrocarburi petroliere şi descărcate într-un bazin de retenţie.
- ⇨ Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii.
- ⇨ Toate branşamentele vor fi realizate îngropat.
- ⇨ Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice şi se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- ⇨ Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere.
- ⇨ Sunt încurajate soluţiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat şi dispozitivele supraterane pentru

VIZAT SPRE NESCI
Anexa la aviz ur
Nr. 13 / 17. APR. 2024
ARHITECT ŞEF

diversele reţele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma şi integrarea în peisaj.

SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Se va asigura un procent de minim **40%** spaţiu verde plantat la sol din suprafaţa totală a parcelei, care va fi amenajat şi întreţinut.
- Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase.
- Spaţiile verzi vor fi plantate cu specii de plante autohtone: fag, frasin, tei, carpen, mesteacăn, salcie, prun, brad, molid, larice, duglas, pin, corn, soc, lemn câinesc, sorb de munte, alun, măceş. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..
- Suprafeţele înierbate vor fi plantate cu specii locale, existente pe pajiştile locale pentru a păstra şi favoriza biodiversitatea.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor avea înălţimea de maxim 2,00 metri, fără soclu.
- Gardul va avea partea superioară transparentă sau semi-stransparentă din lemn sau metal vopsit.
- Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălţimi de maxim 2,00 metri.
- Gardurile pot fi dublate cu gard viu, din specii de plante autohtone. Se interzice utilizarea speciilor străine zonei: tuia, chiparos, palmier, etc..
- În cazul parcelelor situate în imediata vecinătate a pădurilor, se admit împrejmuiri ale laturilor dinspre pădure dublate de plasă de sârmă electrificate pentru protejarea proprietăţii.
- Se interzic împrejmuirile masive din beton armat.
- Împrejmuirea se va realiza în concordanţă cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile şi aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiţionale iar în situaţia unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetaţie) amplasate înspre interiorul proprietăţii, conf. Avizului de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022.

4.1.3. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Edificabilul zonei – conform planşei de reglementări;
- Procentul de ocupare a terenului **(P.O.T.) = maximum 10%.**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Coeficientul de utilizare al terenului este **C.U.T. maxim = 0,30 ADC/mp teren.**

Întocmit,
drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărăşan

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Reprezentant legal
Suărăşan Mihai Andrei

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Mihai-Andrei M. D.
SUĂRĂŞAN
urbanist
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Societatea Comercială Zeen Design Studio
Zeen DesignStudio
Bucureşti - Romania

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon
nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
Telefon: 0724012970, e-mail: office@zeendesign.ro
CUI RO29546516, J40 /361/2012

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz
Nr. 13 / 17. APR. 2024
ARHITECT ȘEF

Implementarea investițiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ", elaborat în baza Avizul de Oportunitate nr. 106 din data 28.12.2022, pentru terenul studiat în suprafață de 17.356,00 mp, se vor realiza conform detalierilor de mai jos. Acestea sunt concepute în conformitate cu cerințele de temă a investitorului privat precum și viziunea de dezvoltare urbanistică a administrației publice locale.

CATEGORII DE COSTURI	ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR			RESPONSABILUL FINANȚĂRII
	TERMEN SCURT	TERMEN MEDIU	TERMEN LUNG	
CĂI DE COMUNICAȚIE				
Modernizare profil stradal ramificație DE 1915 (7 metri)	✓	–	–	Inițiatorul prezentului P.U.Z.
Realizare accese auto și pietonale pe teren din drumul public - ramificație DE 1915	✓	–	–	
Realizare alei de circulație rutieră în incinta terenului care a generat P.U.Z.	✓	–	–	
GOSPODĂRIE COMUNALĂ				
Branșare și racordare la rețele edilitare publice – alimentare cu energie electrică	✓	–	–	Inițiatorul prezentului P.U.Z.
Realizare rețea alimentare cu apă pe terenul care a generat P.U.Z.	✓	–	–	
Realizare rețea canalizare pe terenul care a generat P.U.Z.	✓	–	–	
PROIECTARE ȘI EXECUȚIE				
Realizarea Proiectului Tehnic și întocmirea D.T.A.C. în vederea obținerii autorizației de construcție pentru implementarea investiției pe terenul care a generat P.U.Z.	✓	–	–	Inițiatorul prezentului P.U.Z.
Implementarea investiției pe terenul care a generat P.U.Z.	✓	–	–	
OPERAȚIUNI CADASTRALE ȘI NOTARIALE				
Operațiuni de comasare a loturilor identificate cadastral cu nr. cad. 101045, 103437, 101751	✓	–	–	Inițiatorul prezentului P.U.Z.
Operațiuni de parcelare a loturilor, conf. Plan Parcelare – planșa 0.1	✓	–	–	
TERMEN SCURT – 1-3 ani; TERMEN MEDIU – 3-6 ani; TERMEN LUNG – 6-10 ani				

Întocmit,
drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Reprezentant legal
Suărășan Mihai Andrei