

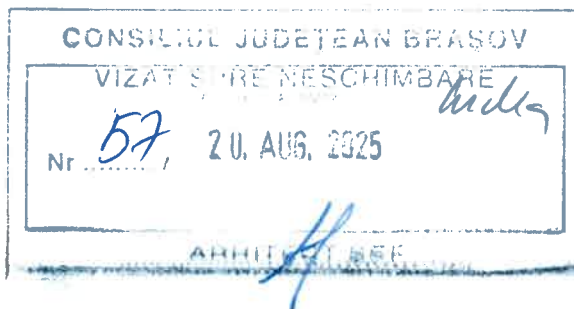


PROIECT NR.: 237/2024
BENEFICIAR: CUCU CARMEN-FELICIA
AMPLASAMENT: POIANA MĂRULUI
FAZA: **P.U.Z.**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei



- **Denumirea lucrării** - **Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI,**
CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brasov
- **Beneficiar** - **CUCU CARMEN-FELICIA**
CUCU VELUȚU-PAUL
MĂNECUȚĂ NECULAE
- **Proiectant general** - **MAXIMILIAN ASTALUȘ**
Birou Individual de Arhitectură
- **Data elaborării** - **mai 2024**

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Planului Urbanistic Zonal** pentru **Construire locuințe individuale și anexe gospodărești**, CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brasov ,pe un teren in suprafata totala de 2047mp.
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**
- conform PUG comuna Poiana Mărului 34090/98 aprobat cu HCL nr. 95/29.11.2023 terenul are destinatie de situată in extravilanul localității;

Nr. 57 20. AUG. 2025

ARHIVĂ

1.3. Surse documentare

◦ Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- **Plan Urbanistic General** Poiana Mărului 34090/98 aprobat cu HCL nr. 95/29.11.2023, jud. Brasov;
- Ridicare Topografica elaborat ing. Mândreanu Carmen-Elena mai 2024, Proces Verbal de receptie 11875/14.05.2024;
- Certificatul de Urbanism nr.29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Aviz de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024;
- Actele de proprietate intabulate;
- Legislatia si normele in vigoare in domeniul constructiilor si urbanismului.

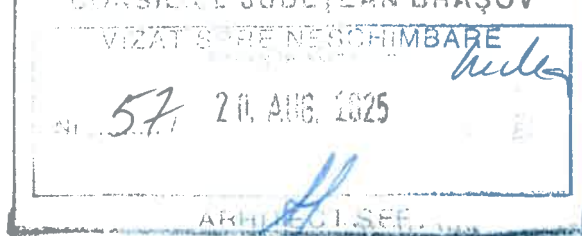
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- dupa anul 2000 se observa o accelerare a dezvoltarii zonei datorita cererii crescande de spatii pentru locuit si turism;
- dintre caracteristicile semnificative ale zonei putem remarca ca terenul studiat are ca limita sud-vestică drumul privat având nr. Cad. 104277, drum care se continua spre sud cca.320m pana la intersectia cu drumul comunal (str. Marului) ce face legatura intre centrul comunei si Dealul Vulcanului;
- potentialul de dezvoltare al zonei este foarte mare in special datorita apropierii de Municipiul Brasov (cca. 35 km.), al apropierii de viitoarea autostrada Brasov-Bors, a drumului national ce leaga centrul tarii cu partea de nord si nord-vest a acesteia.

2.2. Incadrare in localitate

- zona studiata se afla in extravilanul (conform PUG Poiana Mărului) localitatii Poiana Mărului, zona Dealul Mărului(est) – in sud-vestul județului Brasov;
- teritoriul care urmează sa fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:
 - la nord – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275;
 - la vest – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104277;
 - la sud – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104277 și imobil cu nr. cad 103567;
 - la est – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275 și imobil cu nr. cad 103567;
- relationarea zonei cu localitatea sub aspectul accesibilitatii se face greoi datorita existentei unui drum de macadam/pamant de cca. 320m având latimea de 3.50m ce face legatura intre terenul studiat si drumul comunal (str. Mărului), drum care leagă centrul comunei si Dealul Vulcanului.



2.3. Elemente ale cadrului natural

- relieful zonei - amplasamentul este situat pe treapta medie a depresiunii tectonice intramontane a Brasovului, la altitudini cuprinse intre 700 si 800m, formele de relief sunt reprezentate in aceasta zona, de sesuri aluviale, de acumulare fluvio – lacustra,
– terenul studiat prezinta o panta spre limita estica, cu diferente de nivel de peste 10 m si un unghi de cca. 25 °;
- Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice pârâul Poienii fiind in aceea zona indiguit, apele pluviale nu baltesc iar panza de apa freatica se intalneste sub cota de -3,50m.;
- clima este temperat continentală dar asezarea in depresiunea Tarii Barsei face ca iarna temperaturile sa scada foarte mult in anumite perioade;
- terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la constructia cladirilor relativ joase de locuintelor unifamiliale– a se vedea studiul geotehnic;
- in succesiunea formatiunilor cuaternare ce alcatuiesc umplutura sedimentara a Depresiunii Brasovului, spre suprafata terenului se afla un orizont petrografic, dezvoltat predominant in facies – dietritic (pietris si nisip) a carui grosime depaseste 60m.
In masa depozitelor grosiere se gasesc intercalate, la diferite nivele si lentile subtiri de pamanturi coezive. In masa lor, pe treapta joasa a depresiunii, sunt semnalate, mai ales spre suprafata terenului si pamanturi cu compresibilitate ridicata.

◦ Concluziile Studiului Geotehnic

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul in cauza nu prezinta riscuri de alunecari de teren sau inundatii, iar in vecinatate nu exista obiective sau unitati industriale care ar putea genera riscuri in situatii normale sau accidentale.

La faza DTAC,PT se vor avea in vedere un minim de masuri constructive, care sa permita preluarea impingerilor sau deplasarilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (avand in vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) si anume :

-conductele purtatoare de apa vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid in caz de avarii si vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau a fundatiilor ;

-realizarea de trotuare perimetrare etanse in jurul constructiilor, cu latimea de min. 1,00 m, asezate pe un strat de pamant local, cu grosime de min. 0,20 m si panta spre exterior ;

-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei ;

-apele de pe acoperis vor fi colectate de jgheaburi si burlane si dirijate prin rigole impermeabile catre un colector (sistem de canalizare, fosa septica etc.) ;

-umpluturile in jurul fundatiilor se vor executa imediat dupa ce constructia a depasit nivelul terenului natural .

Sapaturile pentru fundatii se vor executa in ritm alert, cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitatii si nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prabusiri ale peretilor sapaturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscarea sau de inghet-dezghet.

In zonele cu panta si la constructiile cu demisol/subsol, datorita apelor de infiltratie se recomanda realizare de drenaje in jurul constructiilor pe latura din amonte si pe flancuri. Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care sa le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de inclinare fata de orizontala sa nu depaseasca valoarea de 1/1,25 in cazul nisipurilor prafoase sau argiloase si 2/1.....4/1 in cazul rocilor stancoase. In situatia ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

- riscurile de catastrofe naturale nu sunt;
- **intensitatea seismică** - conform normativului P 100 -1/2006 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, perimetrul cercetat se incadreaza in zona seismică de calcul "D" caracterizata prin coeficientul $K_s = 0,16$. din punct de vedere al perioadelor de colt $T_c = 0,7s$;

2.4. Circulatia

- circulatia se face cu dificultate până la teren datorita existentei unui drum de servitute macadam/pamant de cca. 320m având latimea de 3.50m ce face legatura intre terenul studiat si drumul comunal (str. Mărului), drum care leagă centrul comunei si Dealul Vulcanului.

- SERVITUTE – de trecere cu piciorul si mijloace de transport auto, pe o latime de 3.50m si o lungime de 319.36m, in favoarea fondului dominant cu nr. Cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. Cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;

- SERVITUTE – de trecere cu piciorul si mijloace de transport auto, pe o latime de 3.50m si o lungime de 319.36m, in favoarea fondului dominant cu nr. Cad. 104276 din CF 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. Cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;

2.5. Ocuparea terenurilor

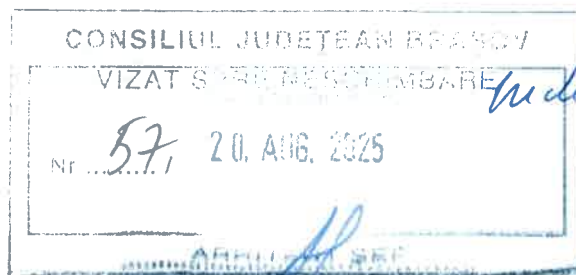
- gradul de ocupare a zonei cu fond construit 0%;
- asigurarea cu servicii a zonei nu este inca realizata la standarde urbane;
- principala disfunctionalitate este data de latimea mica si lipsa imbracamintii asfaltice pe drumul de acces.

2.6. Echipare edilitara

- nu exista echipare edilitara;

2.7. Probleme de mediu

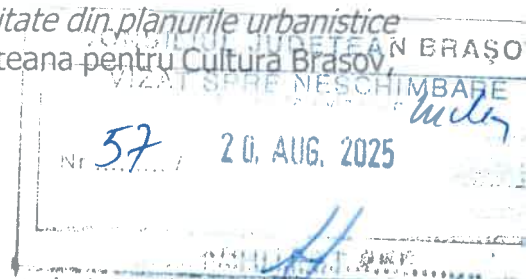
- lipsa spatiilor industriale si de productie (cu exceptia unui abator de animale aflat la cca.1100m nord-vest), face sa nu existe probleme de mediu;
- traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona;



◦ nu exista valori de patrimoniu in imediata apropiere a zonei studiate care sa necesite protectie;

◦ *imobilul ce face obiectul prezentei documentații nu se afla in zona de protectie (monument/ansamblu/sit) sau in zona construita protejata si nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-stiintifica pentru delimitarea zonelor de protectie a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale sectiunilor de specialitate din planurile urbanistice* – conform adresa 5793 din 13.01.2025 eliberata de Directia Judeteana pentru Cultura Brasov,

◦ nu exista potential turistic in zona.



2.8. Optiuni ale populatiei

1. Etapa anunț de intenție și studiu de oportunitate; Anunț de intenție înregistrat sub nr. 4172 din 05.06.2024 a fost in dezbatere publică începând cu data de 01.07.2024; Anunțul de intenție a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ și pe site-ul primăriei începând cu data de 01.07.2024. Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 4173 din 05.06.2024 a fost postat pe site-ul primăriei începând cu data de 01.07.2024.

Anunțul de intenție cu nr. 4172 din 05.06.2024 și cererea privind documentația PUZ – Faza Aviz de oportunitate precum și documentația aferenta înregistrată sub nr. 4173 din data de 05.06.2024 a fost publicată și disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 01.07.2024.

Beneficiarul a montat in luna iunie 2024 un panou informativ cu dimensiunea 0,85x1.2m, cu front la drumul de acces al terenurilor situate la adresa din Comuna Poiana Mărului, identificate astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068 și a postat afișe la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului dar și in localitate, prin care se aduce la cunoștința celor interesați despre elaborarea documentației PUZ – Faza Anunț de intenție și studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care face obiectul investiției, a fost montat începând cu luna iunie 2024 și a fost menținut pe tot cuprinsul lunilor iulie și august a anului 2024;

În urma dezbaterii publice din data de 07.08.2024 s-au propus modificări conform Proces verbal al dezbaterii în urma informării și consultării populației nr. 3 din 07.08.2024 care s-au notat în procesul verbal și la care nu au existat obiectii;

2. Etapa studiilor de fundamentare și a elaborării propunerilor preliminare:

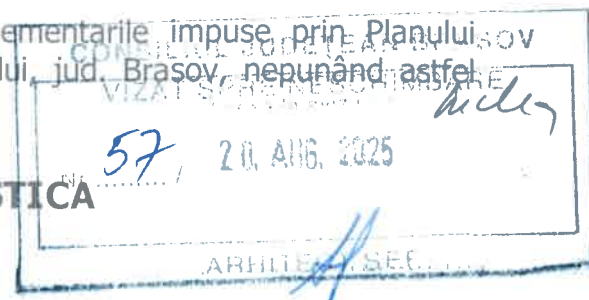
- **solicitare cu anunț** și documentație aferentă, înregistrată sub nr. 4824 din 08.07.2025, a fost în consultare publică începând cu data de 08.07.2025 până în 01.08.2025 și a fost publicată pe site-ul primăriei, la avizierul din sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului și disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 08.07.2025.

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

- Documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului Biroul Urbanism, „**nu a fost consultată de nici o persoană**”
- Nu au fost primite de la persoane fizice juridice puncte de vedere cu privire la **documentația de urbanism** pusa în consultare publică în această etapă și nici nu s-au cerut informații cu privire la documentația de urbanism pusa în consultare publică în această etapă.

Rezultatul proceselor de informare și consultare publică:

- În prima etapă: **anunț de intenție și studiu de oportunitate** la dezbaterea publică au participat un număr de 3 persoane interesate, conform listei anexe la procesul verbal de prezentare și dezbateri publică din data de 07.08.2024
 - Documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, Compartimentul Urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană”
 - Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusă în dezbateri.
 - În a doua și a treia etapă: **studiilor de fundamentare și a elaborării propunerilor preliminare**
 - Documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, Compartimentul Urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană”
 - Nu au fost permise de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusă în dezbateri.
- populația locală privește cu interes proiectele de dezvoltare urbană (într-o zonă în care marea majoritate a locuitorilor fac naveta în Mun. Brașov iar restul se ocupă cu agricultura și creșterea animalelor) acestea ducând la crearea de noi locuri de muncă pe plan local, în special în construcții dar și în servicii, mică industrie și alimentație publică;
- solicitările beneficiarului proiectului se înscriu în reglementările impuse prin Planul Urbanistic General elaborat pentru comuna Poiana Mărului, jud. Brașov, nepunând astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- **Plan Urbanistic General** Poiana Mărului 34090/98 aprobat cu HCL nr. 95/29.11.2023, jud. Brașov;
 - Ridicare Topografică elaborat ing. Mândreanu Carmen-Elena mai 2024, Proces Verbal de recepție 11875/14.05.2024;
 - Certificatul de Urbanism nr.29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
 - Studiu Geotehnic elaborat la data de 27.05.2024 de SC Proiect Geo-Hidro Margarit SRL, ing. geolog Craciun Ioan Petru;
 - Verificare de calitate la cerința Af, referat nr.2887/27.05.2024, verificator de proiecte ing. Anghel I. Stelian;
 - Avizul de Oportunitate aprobat cu HCL nr. 47/25.09.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
 - Studiu Pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate nr.622 din 18.10.2024 întocmit de ing. Vocu Dobrescu – OSPA Brașov;
 - Adresa nr. 1423 din 16.12.2024, elaborat arheolog Lucica Olga Savu, Muzeul Județean de Istorie Brașov;
- studiile de fundamentare relevă faptul că solicitările temei program nu afectează prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Poiana Mărului, jud. Brașov, și completează cu reglementări urbanistice fluente terenul în studiu (aflat în zonă cu terenuri

reglementate prin PUZ-uri aprobate, avand aceeasi functiune principala – aceea de locuinte individuale cu $H_{max} = P+1E/M$ si anexe gospodărești cu $H_{max} = \text{Parter}$;

3.2. Prevederi ale PUG pentru zona studiata – comuna Poiana Mărului,

- **parcelarea**

- teren extravilan – nu exista reglementari

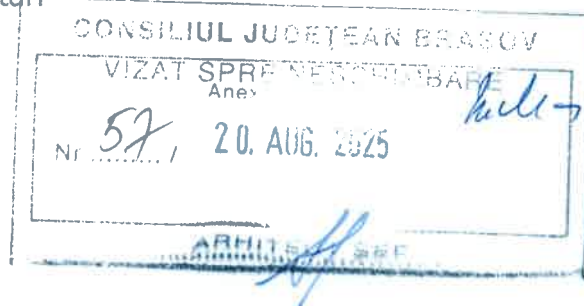
- **functiuni prevazute**

- zona nestudiata in PUG

- **principali indici urbanistici**

- $POT_{max} - \%$

- $CUT_{max} -$



- **cai de comunicatie**

- profilurile pentru drumurile vor avea latimea partii carosabile de 3.50m;

- **deservirea cu retele de utilitati**

- la data elaborarii documentatiei terenul studiat nu este racordat la retele edilitare;
- toate constructiile si instalatiile noi vor fi racordate la retelele publice de apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, existente sau aflate in constructie in zona.

- **protectia mediului**

- functiunea propusa fiind de locuinte individuale si anexe gospodărești, nu sunt probleme legate de protectia mediului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

- **prezenta spatiilor plantate**

- se vor realiza in interiorul proprietatilor spatii plantate cu gazon, arbori si arbusti decorativi in vederea obtinerii unui cadru agreabil (minim 40% dar nu mai putin de 20mp/pers.);

- **construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului**

- conform studiului geotehnic anexat la proiectarea fundatiilor imobilelor se va tine cont de urmatoarele:

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea conventionala fiind de $P_{conv} = 160 - 300 \text{ kPa}$.

Pentru dimensionarea fundatiilor se vor respecta urmatoarele relatii :

-la încărcări centrice

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

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

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

-la încărcări după ambele direcții

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/85 presiunea conventionala corespunde fundatiilor avand adancimea $D_f=2,00m$ raportata de la cota terenului amenajat si latimea $B=1,00m$.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/2/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

Incadrarea terenului conform TS 988

Incepand de la suprafata, terenul care urmeaza a fi excavat se incadreaza in categoria « teren mediu » in cazul sapaturilor manuale si in categoria a II-a in cazul executarii acestora mecanizat. Stratul de pietris cu nisip si bolovanis incadrându-se in categoria « teren tare » in cazul sapaturilor manuale si in categoria a IV-a in cazul executarii acestora mecanizat.

- terenul se incadreaza conform Normativului P 100 -1/2006 in zona seismica de calcul "D".

◦ adaptarea la conditiile de clima

- constructiile vor fi prevazute cu pereti exteriori izolati conform normelor in vigoare, pentru a micsora pierderile de energie termica.

3.4. Modernizarea circulatiei- se va face pe baza unui proiect de drumuri realizat unitar pentru întreaga comuna de catre o firma specializata in domeniu, si avizat de catre institutiile in drept; propunerea facuta in documentatia de față (latimi, pozitionare, racordari intersectii etc.) avand rol informativ/consultativ - se va respecta **Aviz ISU Brasov – Prevenirea si stingerea incendiilor nr.15/25/SU/BV/PSI din 22.01.25 cu planșa anexă.**

◦ organizarea circulatiei auto

- accesul pe teren se va pastra:

- un drum (latime totala 3.50m, profil A-A – lungime cca.320m) cu acces din drumul comunal (str. Mărului) astfel:

- carosabil 3.50m;
latime de lucru parapet 0.25m(pe partea stanga in sensul de urcare);
- pe fiecare parcela va fi prevazut acces auto si spatiu de parcare pentru autoturismele proprii si ale vizitatorilor;
- accesul la parcela sudica se asigura printr-o zona de alveola a carosabilului care permite in acelasi timp si spatiu de asteptare;

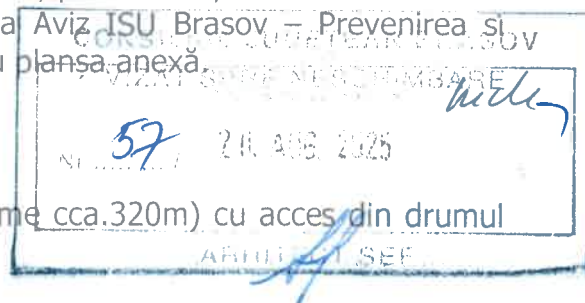
format din:

- drum de servitute existent nr. Cad. 104277 - se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;
- drum de servitute existent ce se va dezmembra din nr. Cad.103567 si se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;

◦ organizarea circulatiei pentru trafic greu – acces ISU

- drumul public existent – strada Mărului – este propus a fi amenajat pentru trafic greu (respectiv carosabil 7.00m, si trotuare simetrice 1.50m pe ambele parti ale carosabilului) responsabilitatea întreținerii si dezvoltării acestuia revenind, potrivit legii, autorității publice locale;

- având in vedere ca distanța de la drumul public existent - strada Mărului- la terenul studiat prin PUZ (care prevede o singura locuință si maxim doua anexe) este de cca.320m (respectiv 210m in linie dreapta) si ca panta terenului este de cca.25%, autospecialele de intervenție pot stationa pe strada Mărului la intrarea in drumul de acces pe teren iar dispozitivele de intervenție se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la acestea (*conform dispozițiilor*



art.25 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare: (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumuri publice , direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin.(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri).

- precizare - în zonă exista rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

◦ **organizarea circulației pietonale**

- circulația pietonală se va realiza pe carosabil datorita faptului ca drumul va fi folosit ocazional si deserveste un numar redus de locuințe;

◦ **parcaje**

- locuinte - parcajele pentru proprietari, angajati si vizitatori se vor asigura in incinta (minim 1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mica de 100mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mare de 100mp + minim 1 loc de parcare vizitatori);

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

◦ **parcelare**

- se pastreaza cu mentiunea ca o suprafata de 25.00mp **va fi cedată domeniului public** pentru realizarea unei alveole necesare drumului;

◦ **aliniamet**

- se considera aliniamentul strazii linia de demarcatie intre drum si parcele;

◦ **aliniere**

- se va păstra caracterul zonei cu locuinte împrăștiate fără condiții de aliniere;

◦ **functiuni**

- zona de locuinte individuale izolate si anexe gopodărești conform Certificatului de Urbanism nr.29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;

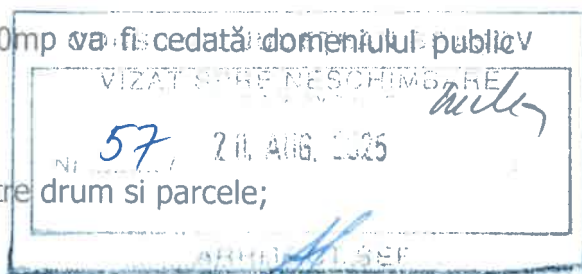
◦ **sistematizarea pe verticala**

- terenul este în pantă fiind necesare proiecte de sistematizare pe verticala;

- se vor asigura pantele necesare de scurgere a apelor pluviale pentru a evita stagnarea lor in incinta.

◦ **bilantul teritorial – teren care a generat PUZ**

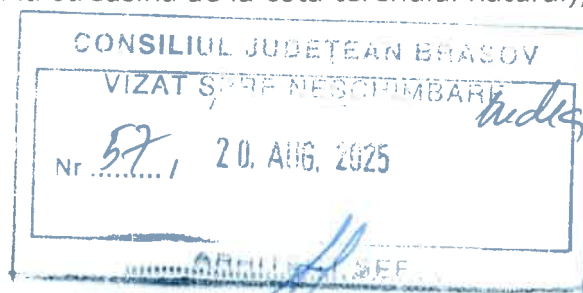
Teren extravilan (studiat)	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1. fâneță in extravilan	0.2047	100	0.00	0.00
2. perimetru construibil	0.00	0.00	0.0200	9.77
3. zone verzi in int. parcelelor	0.00	0.00	0.1422	69.49
4. amenajari in int. parcelelor	0.00	0.00	0.0400	19.54
5. circulații	0.00	0.00	0.0025	1.20
			0.2047	100



- **regimul de inaltime**
- **P+1E/M (maxim 10.00m**, 8.00m la streasina de la cota terenului natural);
- **Parter (maxim 7.00m**, respectiv 4.00m la streasina de la cota terenului natural);

- **principali indici urbanistici**

- **POT_{max}-12%**
- **CUT_{max}-0.20**



3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- **alimentarea cu apa**

- în zonă exista rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului*;
- se vor prevedea si hidranti pentru stingerea incendiilor;

- **alimentarea cu energie electrica**

- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de D.E.E.R sucursala Brasov*, alimentarea cu energie electrica se va face prin LES 0.4 kV din RED mt existent, in conformitate cu planul nr.2 intocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr.5/2025 – Plan retele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brasov in data de 05.02.2025.

- **alimentarea cu gaze naturale**

- racordarea la rețeaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, la data elaborarii documentatiei DGSR nu detine rețea de distributie conform cu *Aviz favorabil PUZ nr. 59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele*;

- **telecomunicatii**

- se va face prin extinderea rețelei existente;

- **canalizare**

- în Comuna Poiana Marului există lucrări in curs de inființare rețea publică de canalizare conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului*;

- **alimentarea cu energie termica**

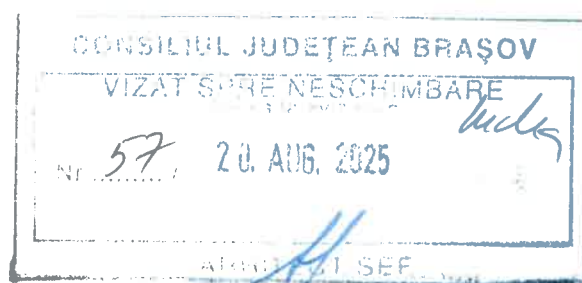
- se va realiza cu sistem de incalzire centrala, cu functionare pe baza de combustibil solid;

- **gospodarie comunala**

- se vor realiza amenajari pentru sortarea si evacuarea deseurilor si se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate;

- **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperisul constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber la nivelul solului pe spatiul verde conform *Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025*;
- este interzisa deversarea apelor pluviale in rețeaua de canalizare existenta in zona conform *Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025*;



3.7. Protecția mediului

◦ **diminuarea surselor de poluare**

- poluarea aerului – va fi redusă prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90%;
- poluarea pânzei freatice – va fi eliminată prin realizarea etanșă a sistemului de canalizare din țevi de PP cu garnituri de cauciuc și camine de vizitare etanșe având interiorul și partea inferioară din beton sclivisit.

◦ **depozitarea controlată a deșeurilor**

- deșeurile solide vor fi depozitate în europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate în interiorul incintei, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, și vor fi periodic golite de societățile de salubritate acreditate;
- pentru zonele și spațiile de colectare și depozitare, atât exterioare cât și interioare, se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igienă, estetică și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separate pe categorii pentru deșuri menajere; carton/ hârtie, sticlă, plastic, metal. Deșeurile provenite din materiale de construcții vor fi predate unor operatori specializați.

◦ **organizarea spațiilor verzi**

- în cadrul parcelei, terenul rămas neconstruit se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori și arbuști;
- sunt prevăzute zone verzi publice ce vor fi amenajate și îngrijite de firme agreate de Primăria Poiana Mărului.

3.8. Consecințe socio-economice

- **extinderea intravilanului comunei Poiana Mărului** cu spații de locuit determină:
- creșterea bazei de impozitare în beneficiul Primăriei Poiana Mărului;

3.9. Categoriile de costuri

◦ **costuri suportate de investitori privați**

- documentațiile tehnice și avizele necesare aprobării PUZ, alipiri, dezmembrări, documentații cadastrale, notariale;
- documentațiile tehnice, proiecte, avize și altele, necesare extinderii rețelelor edilitare, precum și construirea acestora;
- documentațiile tehnice, proiecte și avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere și de comunicație aferente terenului studiat și cedarea terenului necesar către domeniul public;
- cedarea terenurilor prevăzute în documentații pentru realizarea circulațiilor;

◦ **costuri suportate de autoritatea publică locală**

- documentațiile tehnice, proiecte și avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere și de comunicație pentru drumurile publice;
- construirea și întreținerea arterelor și cailor de comunicație prevăzute în documentațiile menționate mai sus;

57

20. AUG. 2025

miles

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei respective:

- se asigura circulatiile pe teren si accesul la acesta;
- se stabilesc functiunile in zona;
- se stabileste regimul de inaltime si indicatorii urbanistici;
- se indica masurile de protectie a mediului, de paza contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuiesc respectate in fazele urmatoare ale proiectarii si executiei investitiilor din zona.

Urmare a celor de mai sus consideram ca:

- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile si pe baza unui proiect care sa asigure un aspect unitar si decent al zonei;
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente;
- amplasamentul este potrivit functiunii propuse si este usor accesibil;
- se realizeaza revitalizarea zonei.

Intocmit,

Arh. Maximilian **Astalus**

