

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului,
stradă identificată cu nr. cad. 102726, teren identificat cu
nr.cad. 103936.

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| 1.1 Memoriu General | – 20 pag. |
| 1.2 Regulament Local de Urbanism | – 12 pag. |
| 1.3 Plan de actiune | – 5 pag. |

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------|
| 2.1 Incadrare in P.U.G. Poiana Mărului | – U01 |
| 2.2 Incadrare in zona | – U02 |
| 2.3 Situatie existenta | – U03 |
| 2.4 Reglementari urbanistice | – U04 |
| 2.5 Regim juridic | – U05 |
| 2.6 Ilustrare urbanistica | – U06 |
| 2.7 Reglementari retele edilitare | – U07 |

COLECTIV PROIECTARE

Şef proiect:

Proiectat:



urb. Dan Simion

urb. Ana- Gabriela Zarif





S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

PLAN URBANISTIC ZONAL

„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului,
stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr.
cad 103936

60, 28. AUG. 2025

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL
„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

Amplasament: Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată
cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936

Suprafata teren: 7.483 mp

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Proiectant: S.C. URBAN WISE S.R.L.

Proiect Nr. : 909/2024

Data: iunie 2025



1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 emis de Primaria Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov, care servește la reglementarea obiectului de investiție „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ”, pe terenul din Jud. Brașov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936. Potrivit Actului Notarial cu nr. 735 din 12.07.2023 încheiat de notar public S.S. Bălău Ioan Marian imobilul în suprafață totală de 7.483 mp este proprietate privată a domnului GRAPĂ OCTAVIAN.

Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția se propune a se realiza într-o zonă din extravilanul localității, care se învecinează cu alte zone destinate locuirii, a caselor de vacanță sau serviciilor turistice-pensiuni.

Metoda de construire și amplasare a construcțiilor în această zonă de extravilan este una risipită, tipică zonei montane. Întrucât există atât un context de locuire și case de vacanță în zona intervenției, propunerea se integrează cu ușurință, făcând astfel parte din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Conform Ministerului Culturii, respectiv adresei 5758/ 05.06.2025 obținută pentru prezentul proiect, investiția propusă nu se află în zonă de protecție (monument/ ansamblu/ sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico – științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau a zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice. Având în vedere cele menționate investiția propusă ține cont de contextul zonei cu mențiunea că aceasta nu este inclusă în zone protejate a monumentelor sau a unor zone construite.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat. Prin prezenta documentație, se contribuie în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.



Categoriile de Costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii

Costurile pentru investitia propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat în ceea ce privește zona destinată locuirii și funcțiunilor complementare- servicii de turism. In ceea ce priveste costurile destinate realizarii rețelilor edilitare, investitia o sa fie tot in proportie de 100 % din fondurile investitorului.

Prin sistematizarea drumului de acces cu nr. cad. 102726, se prevede cedarea a 418,1 mp privati domeniului public. Largirea drumului de acces cu nr. cad. 102726 este prevazuta pentru momentul in care vor exista fonduri din banii primariei pentru modernizarea drumului de acces.

1.4 Surse documentare

Studii si proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.Z.:

- P.U.G. Poiana Marului;
- Studiu topografic executat de Băia Nicolae vizat OCPI;
- Studiul geotehnic întocmit de dipl. Geolog Soare Vlad Tudor;
- Referat de analiză nr. 250/ 27.01.2025 întocmit de arheologul debutant Barbu Andrei Daniel și verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu înregistrat la muzeu cu nr. 1222/22.05.2025;
- Studiu pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate întocmit de inginer George Zăgreanu.

2 Situația existentă

2.1 Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat in Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936. **Conform PUG Poiana Mărului, imobilul teren este situat in extravilan si conform Extrasului de carte funciara terenul intra in categoria teren arabil.**

Terenul care a generat documentația de urbanism P.U.Z. are o suprafață totală de 7.483 mp conform masuratorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, GRAPĂ OCTAVIAN este proprietarul terenului situat la adresa Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la N- drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 91,59 m;
- la N-E- proprietate privată neidentificată cu nr. cad. pe o lungime însumată de 37,87 m;
- la E- proprietate privată neidentificată cu nr. cad., cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime de 26,9 m;
- la S-E- drum de pământ neidentificat cu nr.cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103603 pe o lungime de 68,91 m;
- la S-V- proprietate privată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 37,53 m;
- la V- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime însumată de 54,28 m;



2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.Z.

Casele de vacanță vor păstra caracteristicile specificului local atât prin amprenta la sol și suprafața construită desfășurată a clădirilor, cât și prin volumetrie. Dispunerea construcțiilor pe terenuri va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Marului.

Poiana Marului prezintă atât structura de sat de tip răsfrat cât și structura de sat de tip risipit, ambele fiind specifice zonelor de munte și de dealuri. Terenurile studiate sunt situate într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Marului în proximitatea zonei de tip răsfrat și într-o zonă în care locuințele de tip risipit au regim de înălțime maxim P+E/M (parter, etaj sau mansardă).

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

Condiții climatice

Clima este temperat-continentală, cu influențe excesive uneori pe perioadă anotimpului rece și cu precădere în luna ianuarie. Media multianuală a precipitațiilor se situează în jurul valorii de 600 de mm, iar temperatura medie multianuală este de aproximativ 8 grade Celsius.

Precipitații

Regimul precipitațiilor este unul deficitar pe timpul iernii în cazul în care masele de aer umede sosesc dinspre sud și Munții Bucegi și Munții Bârsei blochează o mare parte din precipitații.

2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din partea de nord a terenului prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 care dispune de un profil transversal variabil cu gabaritul cuprins între 3,43 m și 3,88 m.

2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiilor de specialitate, au rezultat următoarele:

Riscul geotehnic



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

Adâncimea de îngheț

Potrivit STAS 6054/77, în zona de studiu adâncimea de îngheț măsoară 1 m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismică

Conform "Cod de proiectare seismică - Partea I Prevederi pentru clădiri", indicativ P100-1/2013, se va lua în considerare :

- accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$.
- perioada de control (colt) $T_c = 0,7$ s.

Condiții de fundare

Având în vedere litologia terenului se recomandă următoarele presiuni convenționale de calcul:

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

Se recomandă fundarea directă sub adâncimea de îngheț în stratul de nisip prafos galben/ nisip prafos galben cu fragmente calcaroase.

Se vor respecta următoarele relații:

- la incarcari centrice

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

- la incarcari cu excentricitate dupa o singura directie

- $P_{ef} \leq 1,2 P_{conv}$ in gruparea fundamentala;
- $P'_{ef} \max \leq 1,4 P_{conv}$ in gruparea speciala;

- la incarcari dupa ambele directii

- $P_{ef} \leq 1,4 P_{conv}$ in gruparea fundamentala;
- $P'_{ef} \max \leq 1,6 P_{conv}$ in gruparea speciala;

Conform NP 112-14, valoarea de baza a presiunii conventionale corespunde fundatiilor avand latimea talpii $B=1,00$ m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m. Pentru alte adancimi si latimi de fundare se vor aplica corectii conform NP 112-14.

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



Amplasamentul viitorului imobil este în perfect echilibru litostatic, declanșarea fenomenelor distructive din categoria – alunecări, prăbușiri, curgeri fiind exclusă dacă se respectă condițiile de bune practici menționate.



2.5 Echipare edilitara

Alimentarea cu apă potabilă

Conform Avizului nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețele publice cu alimentare cu apă.

Conform documentației tehnice pentru obținerea avizului de gospodărire al apelor și Avizului de Gospodărire al Apelor nr. 243/17.12.2024 emis de Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Olt, pentru alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor care vor fi edificate pe cele două loturi, în urma studiului hidrologic care va fi întocmit pentru etapa următoare de proiectare, se propune realizarea unui foraj.

Având în vedere amplasarea construcțiilor și condițiile topografice ale terenului studiat, forajul va fi amplasat în colțul de nord-vest al incintei, astfel încât consumatorii să poată fi alimentați gravitațional.

Forajul va fi echipat cu o pompă submersibilă ale cărei caracteristici se vor stabili în funcție de adâncimea acviferului și de debitul necesar satisfacerii tuturor consumatorilor de pe amplasamentul care a generat P.U.Z.

Din cabina subterană a forajului, o aducțiune principală realizată din conducte din PEID De 90 mm cu lungimea de circa 45 m pozată în zona verde, va alimenta atât casa de vacanță C1 din cadrul lotului 1 cât și rețeaua de distribuție secundară către lotul 2 (eventual și anexele).

Rețeaua secundară va fi realizată din conducte din PEID De 50 mm cu lungimea de circa 21,23 m și va fi pozată pe drumul de incintă al lotului 2.

Din rețelele menționate, prin intermediul unor conducte de bransament din PEID De 32 mm cu lungimea totală de circa 45,19 m, vor fi alimentate toate cele patru case de vacanță prevăzute prin P.U.Z.

Lungimea totală a rețelei de alimentare cu apă potabilă aferentă amplasamentului studiat va fi de 121,35 m.

Cheltuielile aferente studiului hidrogeologic, proiectului de execuție a forajului, construcției acestuia precum și a rețelei de distribuție vor cadea în sarcina exclusivă a investitorilor.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului cu nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare.

Având în vedere propunerea prezentului P.U.Z. de împărțire a terenului în două loturi și configurația topografică a amplasamentului se propun două sisteme de colectare a apelor uzate menajere.

Lotul 1 – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil. Mai precis, evacuarea apelor uzate provenite de la casa de vacanță C1 și eventual de la anexa se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de aproximativ 18 m care se va descărca în bazinul de stocare BV1.



Bazinul va fi realizat din beton, etanș, vidanjabil, acoperit de un strat de pământ vegetal înșămânțat cu gazon și se va amplasa în zona verde din vestul accesului pe lotul 1.

Lotul 2 – Evacuarea apelor uzate provenite de la cele trei case de vacanta se va realiza gravitational si prin pompare intr-un bazin etans vidanjabil prin intermediul unei retele de canalizare de incinta prevazuta cu doua statii de pompare.

Evacuarea apelor uzate se va face in interiorul acestora cu conducte avand diametre cuprinse intre 40 si 100 mm pana in reseaua exterioara de incinta, alcatuita din conducte din PVC-KG Dn 110 mm.

Tinand cont de declivitatea importanta a terenului apartinand lotului 2, se propune adoptarea unei retele de canalizare ape uzate menajere de incinta in doua trepte, prin intercalarea a doua statii de pompare astfel :

- De la constructia C3 amplasata la cota 880,00 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 3,7 m, in statia de pompare SP1 cu un volum util de 2,4 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocat, fiind capabila sa evacueze un debit $Q = 1,5$ l/s la o inaltime de pompare de 6 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 3,03 m pana in caminul menajer CM.

- De la constructia C2 amplasata la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 24,72 m, in caminul menajer CM mentionat mai sus.

Din acesta, prin intermediul unui colector de canalizare din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 27,59 m, apele uzate sunt descarcate gravitational in statia de pompare

SP2 cu un volum util de 4,8 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocat, fiind capabila sa evacueze un debit $Q = 3,0$ l/s la o inaltime de pompare de 8 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 11,42 m pana in bazinul de stocare BV2. Bazinul va fi realizat din beton, etans, vidanjabil, amplasat in zona verde din zona coltului de nord al lotului 2.

Va fi o constructie ingropata avand dimensiunile interioare de 3,50 x 2,60 x 1,50 m cu un volum util de 12 mc care va fi executata cu peretii, pardoseala si planseul din beton armat cu grosimea de 20 cm. Suprafetele interioare ale pardoselii, peretilor si tavanului vor fi izolate cu tencuiala hidrofuga iar suprafetele exterioare cu o membrana bituminoasa bistrat. Bazinul va fi acoperit cu un strat de pamant vegetal insamantat cu gazon.

Accesul pentru vidanjare, inspectie si reparatii se va face printr-un gol cu dimensiunile de 80 x 80 cm practicat in planseu, care va fi prevazut cu un capac metalic.

Bazinul va trebui vidanajat aproximativ o data la doua saptamani, tinand cont de volumul mediu de ape uzate evacuate.

De la constructia C4 amplasata la cota 881 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 14 m, in bazinul vidanjabil BV2 mentionat mai sus.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile construcţiilor, colectate prin jgheaburi si burlane, vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale din zona circulaţiilor auto, pietonale şi parcaje interioare se va realiza pe zonele verzi adiacente.

Apărarea împotriva inundaţiilor

Conform hărţilor de hazard şi risc la inundaţii, actualizate în cel de-al doilea Ciclu de implemnetare a Directivei Inundaţii 2007/60/CE, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depăşire de 1%.

Alte lucrari impuse pentru protecţia factorilor de mediu

Se vor amenaja spaţii speciale pentru colectarea selectivă a deşeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

Alte consideratii din punct de vedere al gospodarii apelor

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

Alimentare cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr.7010241013792 din 19.05.2025 în zona din care face parte terenul care a generat P.U.Z. există reţea electrică de distribuţie a energiei electrice de Medie tensiune |joasă tensiune.

Utilizarea amplasamentului propus se va face respectându-se condiţiile de coexistenţă faţă de LEA 20 kV.

Reţeaua Electrică – LEA 20 kV.

Potrivit Planului Topografic recepţionat de OCPI Braşov, în partea nordică a terenului care a generat PUZ există o reţea de electricitate de tip LEA 20 kV, iar potrivit Ordinului ANRE mr. 4/2007, modificat prin Ordinul nr. 49 din 20.11.2007, Capitoul V privind delimitarea zonelor de protecţie şi de siguranţă aferente capacităţilor energetice, art. 18, pct. 2, pentru reţele LEA cu tensiuni între 1 şi 110 kV se impune o zonă de protecţie şi de siguranţă de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax).

Prin studiul de coexistenta nr. 145/2025 intocmit de SC BLUEL SRL s-a redus culoarul de protecţie şi de siguranţă de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax) pana la 14 m (7 m stanga-dreapta din ax).

Astfel, zona edificabila a terenului rezultata la sud de zona de protecţie şi de siguranţă LEA 20 kV se afla la o distanta variabila fata de aliniamentul nou propus în urma reglementării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726, mai exact intre 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central si 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si intre 5,28 m în partea nord-estică si 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

Se vor respecta distantele de vecinatate fata de liniile electrice aflate in zona conform normativelor in vigoare: Ordinul ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/02/00, NTE007/08/00, SR8591/97 si legea Energiei Electrice nr.123/2012.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



Telefonizare

Conform avizului pozitiv Orange cu referința nr. AFO700022/27690/25442 și conform Condițiilor tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A. cu același număr de referință atașate avizului Orange, investiția propusă nu afectează traseul Orange.

În Condițiile Tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A. unde se menționează că realizarea investiției se efectuează fără a afecta rețeaua existentă Orange se menționează următoarele aspecte:

- În cazul avarierii instalațiilor de comunicații beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilirea funcționării lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.
- Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului favorabil PUZ emis de Distrigaz Sud Rețele în zona din care face parte investiția propusă nu există rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), iar lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

Conform avizului de mediu agentul termic este propus în regim individual pe gaz netan sau electric.

În ceea ce privește normele de sănătate, conform **Notificării de Asistență de Specialitate** emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Braşov cu nr.49/A/ 15.01.2025 se vor respecta normele igienico-sanitare cu privire la separarea funcţiunilor, dotărilor tehnico-edilitate (soluțiile avizate), zonelor de protecție sanitară cu regim sever ale conductelor rețelei de aducțiune/ distribuție a apei potabile și raporturile pe verticală și orizontală față de conductele de canalizare conform HG 930/2005, respectând normele de protecție sanitară pentru zonele protejate/ locuințe cu poziționarea obiectivelor generatoare de nocivități la minim 15 m față de ferestrele locuințelor, asigurarea distanței de minim 5 m între ferestrele camerelor de locuit și locurile de parcare, amenajarea unor platforme destinate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și respectarea suprafețelor cu privire la proiectarea și execuția locuințelor în așa fel încât să se respecte suprafețele minime precum și însoțirea necesară atât a locuințelor proiectate cât și a celor învecinate existente.

Având în vedere categoria de folosință arabilă a terenului studiat și poziționarea acestuia în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Braşov s-au obținut următoarele avize: Aviz ANIF și AVIZ MADR.

Conform Avizului ANIF pentru elaborare P.U.Z. **Conform avizul ANIF cu nr. 650/ 22.11.2024** terenul studiat cu nr. cad. 103936 nu face parte din amenajările și îmbunătățirile funciare, aflate în administrarea ANIF – Filiala Teritorială de Î.F. Braşov.

Conform Avizului MADR cu nr. 199/ 28.03.2025 terenul studiat are clasa de calitate a – V-a, este liber de construcții și se situează în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Braşov, motiv pentru care prin avizul obținut se menționează anumite obligații care trebuie respectate.



Titularul investiției este obligat să ia măsuri prealabile construirii de decopertare a stratului de sol fertil pe care să îl depoziteze și niveleze pe terenurile neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa sau degrada terenurile și nici culturile din zona limitrofă.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 s-a solicitat obținerea unei Adrese emisă de către Ministerului Culturii și Cultelor de Patrimoniu Național – Direcția de cultură Brașov, motiv pentru care s-a solicitat un Punct de Vedere din partea Muzeului Județean de Istorie Brașov care a fost obținut și emis cu nr. 475/ 29.05.2025.

Prin Punctul de Vedere emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov cu nr. 475/ 29.05.2025 se menționează faptul că nu se dețin informații despre realizarea de cercetări arheologice în terenul studiat, iar acesta nu se află în perimetrul sau aria de protecție legală a vreunui sit arheologic.

Conform Anexei atașate punctului de vedere, respectiv conform Referatului de Analiză a solicitării cu nr. 250/27.01.2025 înregistrat la muzeu cu numărul 1222/22.05.2025 și întocmit de debutant Barbu Andrei Daniel și verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu, se menționează că în acest areal au fost realizate de-a lungul timpului un număr redus de evaluări arheologice, însă în nici unul dintre cazuri nu a fost evițată prezența vestigiilor cu caracter arheologic.

Prin Adresa emisă de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, se menționează faptul că imobilul nu face obiectul documentației și nu se află în zonă de protecție (monument/ ansamblu/ sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectului unui studiu de fundamentare istorico – științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice. Conform Punctului de vedere emis de Muzeul de Istorie Brașov cu nr. 475/ 29.05.2025, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

În scopul îmbunătățirii calității mediului se vor respecta prevederile incluse în **Decizia Etapei de Încadrare nr. 43/2808 din 03.04.2025 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Brașov**, respectiv: spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața fiecărui lot (prin prezenta investiție se propun 40% spații verzi), spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini, iar spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate.



2.7 Opțiuni ale populației

Pentru imobilul care a generat Planul Urbanistic Zonal s-a efectuat informarea și consultarea publicului, pentru care s-a obținut Raportul Informării și Consultării Publicului în etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare cu Nr. 5088 din 21.07.2025.

Documentația de Urbanism „CONSTRUIRE CASE DE VACANT.A” a urmarit urmatoarele etape:

1. Etapa anunt de intentie si studiu de oportunitate:

Anunt de intentie si studiu de oportunitate inregistrat sub nr. 1822 din 06.03.2024 a fost in dezbatere publica incepand cu data de 06.03.2024; Anuntul de intentie a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ si pe site-ul primariei incepand cu data de 06.03.2024.

Anuntul de intentie si cererea privind documentatia PUZ-Faza Aviz de oportunitate precum si documentatia inregistrata cu nr. 1822 din data de 06.03.2024 a fost publicata si disponibila spre consultare la sediul Primariei Comunei Poiana Marului incepand cu data de 06.03.2024.

Beneficiarul a montat in luna martie 2024 un panou informativ cu dimensiunea 0.85 x 1.2m, cu front la drumul de acces al terenului situat la adresa din Comuna Poiana Marului, identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Marului, nr. cad 103936 si a postat afise la avizierul Primariei Comunei Poiana Marului dar si in localitate, prin care se aduce la cunostinta celor interesati despre elaborarea documentatiei PUZ - Faza Anunt de intentie si studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care face obiectul investitiei, a fost montat incepand cu luna martie 2024 si a fost mentinut pe tot cuprinsul lunilor aprilie si mai a anului 2024;

In urma dezbaterii publice din data de 29.04.2024 s-au propus modificari conform Proces Verbal al dezbaterii in urma informarii si consultarii populatiei nr. 2 din 29.04.2024 si s-a reluat procedura de Anunt de intentie si studiu de oportunitate.

In urma reluarii procedurii de Anunt de intentie si studiu de oportunitate s-a depus documentatia aferenta fazei anunt de intentie si studiu de oportunitate, documentatie inregistrata sub nr. 5149 din 17.07.2024. Documentatia a fost in informare si consultare publica incepand cu data de 17.07.2024;

Anuntul de intentie a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ si pe site-ul primariei incepand cu data de 17.07.2024;

Anuntul de intentie si cererea privind documentatia PUZ- Faza Aviz de oportunitate precum si documentatia inregistrata cu nr. 5149 din data de 17.07.2024 a fost publicata si a fost disponibila spre consultare la Primariei Comunei Poiana Marului incepand cu data de 17.07.2024.

In acest sens beneficiarul a reluat procedura a montat in luna iulie 2024 un panou informativ cu dimensiunea 0.85 x 1.2 m, cu front la drumul de acces al terenului situat la adresa din Comuna Poiana Marului, identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Marului, nr. cad 103936 si a postat afise la avizierul Primariei Comunei Poiana Marului dar si in localitate, prin care se aduce la cunostinta celor interesati despre elaborarea documentatiei PUZ - Faza Anunt de intentie si studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care face obiectul investitiei, a fost montat incepand cu luna iulie si a fost mentinut pe tot cuprinsul lunii august 2024;



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

- **solicitare cu anunt** si documentatie aferenta, inregistrata sub nr. 4142 din 12.06.2025, a fost in consultare publica incepand cu data de 12.06.2025 pana in 06.07.2025, a fost publicata pe site-ul primariei, la avizierul din sediul Primariei Comunei Poiana Marului si disponibila spre consultare la sediul Primariei Comunei Poiana Marului incepand cu data de 12.06.2025.

Informarea si consultarea publica a fost anuntata prin afisare la sediul primariei, prin afisare la terenul care face obiectul PUZ-ului si pe site-ul oficial al Primariei Comunei Poiana Marului.

Documentatia disponibila la sediul Primariei Comunei Poiana Marului Biroul Urbanism, „nu a fost consultatii de nici o persoana”

Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentatia de urbanism pusa in consultare publica in aceasta etapa si nici nu s-au cerut informatii cu privire la documentatia de urbanism pusa in consultare publica in aceasta etapa.

Rezultatul proceselor de informare si consultare publica:

In prima etapa: anunt de intentie si studiu de oportunitate. La dezbaterea publica au participat un numar de 9 persoane interesate, conform listei anexe la procesul verbal de prezentare si dezbateri publica din data de 29.04.2024

-Documentatia disponibila la sediul Primariei Comunei Poiana Marului, Compartimentul Urbanism „nu a fost consultata de nici o persoana”

-Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentatia urbanistica pusa in dezbateri.

In a doua etapa: de elaborare a studiilor de fundamentare si elaborarii propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare, documentatia a fost disponibila la sediul Primariei Comunei Poiana Marului, Compartimentul Urbanism si „nu a fost consultata de nici o persoana” si nu au fost primite de la persoane: fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentatia urbanistica pusa in dezbateri.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Aceasta lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile si proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Tinand cond de tendinta continuă de dezvoltare a construcțiilor cu funcțiunea de locuire individuală, case de vacanță și funcțiuni complementare, realizarea investiției propuse „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA” se incadreaza in specificul zonei de studiu.

Muzeul Județean de Istorie Brașov

Conform referatului de analiză a solicitării cu nr. 250/ 27.01.2025 întocmit de arheologul debutand Barbu Andrei Daniel și verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu și înregistrat la muzeu cu numărul 1222/22.05.2025, terenul care a generat prezenta documentație nu se află în perimetrul sau în aria de protecție legală a vreunui sit arheologic.



Conform referatului și a anexei acestuia și a literaturii cu specific arheologic s-au emis următoarele concluzii:

- Terenul se află în Poiana Mărului, la nord de sat, într-o zonă înaltă, deluroasă, aflată în dezvoltare, la o distanță de aproximativ 43 km de sediu Muzeului Județean Brașov și 5 km de primăria comunei Poiana Mărului.
- În arealul din care face parte limita P.U.Z. de-a lungul timpului au fost realizate un număr redus de evaluări arheologice de teren intruzive, inclusiv în teritoriul localităților vecine, însă în nici unul dintre cazuri nu a fost evidențiată prezența vestigiilor cu caracter arheologic.
- Totodată, nici prin verificarea de suprafață a terenului nu au fost identificate materiale arheologice ori altfel de urme antropice care să necesite verificări suplimentare intruzive.

Cu toate acestea, în cazul în care, cu prilejul săpării fundațiilor vor fi descoperite vestigii arheologice va fi necesar ca autoritățile locale să fie anunțate, iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

Conform studiului pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate, terenul agricol (arabil) studiat cu nr. cad. 103936, suprafață de 7.483 mp, situat în extravilanul comunei Poiana Mărului, Județul Brașov, pe care se propune prezenta investiție de tip P.U.Z. cu privire la construire case de vacanță, se încadrează în **clasa a-V-a de calitate pentru arabil**.

Calitatea a-V-a pentru arabil – din punct de vedere agrochimic (valori la suprafața solului), solul este cu reacție puternic acidă, cu asigurare în humus foarte mare, cu asigurare în azot mare, cu asigurare în fosfor mobil mică și asigurare în potasiu mobil mică.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform PUG Poiana Marului, imobilul teren se incadreaza in extravilan, iar conform extrasului de carte funciara terenul este considerat "arabil".

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Domnul GRAPĂ OCTAVIAN solicită introducerea în intravilan și reglementarea imobilului cu suprafața totală de 7.483 mp în vederea efectuării investiției „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE CASE DE VACANTA” care sa raspunda actualelor cerinte de dezvoltare a zonei.

Imobilul identificat cu nr. cad. 103936 în suprafață totală de 7.483 mp se parcelează în două loturi după cum urmează:

Lotul 1 care dispune de o suprafață de 2.000 mp are următoarele vecinătăți:

- la N– drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 53,05 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 8,84 m;
- la V- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime însumată de 54,28 m;
- la E- lotul 2, - limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;



Lotul 2 care dispune de o suprafață de 5.064,9 mp are următoarele vecinătăți:

- la N- drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 42,2 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 28,69 m; proprietate privată identificată cu nr. cad.: 103603 pe o lungime însumată de 68,91 m;
- la V- lotul 1, – limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;
- la E- proprietate privată neidentificată cu nr. cad., cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime însumată de 64,77 m; drum de pământ neidentificat cu nr.cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;

Se instituie interdicția de lotizare/ parcelare ulterioară aprobării P.U.Z. a loturilor propuse din documentația de urbanism – PUZ.

Reglementarea celor două loturi propuse:

1. Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:
 - O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
 - Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;
2. Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:
 - O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
 - Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Alinierea propusă a construcțiilor față de noul aliniament rezultat în urma modernizării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 variază între 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central și 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 și între 5,28 m în partea nord-estică și 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2, respectând zona de protecție și siguranță aferentă rețelei electrice LEA 20 kV.

Circulații și accese:

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din partea nordică prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.

Drumul de acces identificat cu nr. cad. 102726 dispune în prezent un profil transversal variabil cuprins între 3,43 m și 3,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 8 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu o bandă pe sensul de mers de 3,5 m fiecare și un trotuar de 1 m lățime situat pe latura sudică a părții carosabile, spre terenul care a generat P.U.Z. Modernizarea drumului de acces prevede o zonă destinată manevrelor de întoarcere pentru autovehicule, mașini de trafic greu și autospeciale de urgență, cu o suprafață de 92,66 mp., conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.11.1 - „Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu”, „drumurile cu o lungime de maximum 100 m vor dispune de minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt”.

Suprafața de teren propusă spre cedare în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad: 102726 este de 418,1 mp rezultând o suprafața de teren rămasă destinată caselor de vacanță de 7.064,9 mp.



Accesul carosabil si cel pietonal pe loturile propuse se realizeaza din latura nordică prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.

- În cadrul lotului 1, accesul carosabil și cel pietonal se reglementează conform: H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **„Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu”** „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m.

Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 22,18 m și de o declivitate de 5,24% (3°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească casa de vacanță propusă și cele două anexe, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura vestică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 94,32 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

- În cadrul lotului 2, se propune un drum cu o lungime totală de 45,62 m care se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - **„Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu”** „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere”.

Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 45,62 m și o declivitate de 3,16% (1,81°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

Conform normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor din 2022 art. 2.6.1 cele două loturi reglementate prin PUZ se pot accesa și traversa cu mașini de trafic greu sau autovehicule speciale de urgență, iar potrivit H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.12 – „Toate categoriile de construcții” drumurile de acces sunt dimensionate în conformitate cu normele pentru trafic greu și permit intervenții în caz de incendiu.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea și parcare autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 5, pct. 5.11 astfel:

Pentru **lotul 1** se vor asigura 2 locuri de parcare casei de vacanță propuse.

Pentru **lotul 2** se vor asigura 2 locuri de parcare/ casă de vacanță propusă și un loc de parcare destinat vizitatorilor rezultând un număr total de 7 locuri de parcare.



Amplasarea cladirii fata de aliniament

Retragerea minimă față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) este generată de linia de protecție a rețelei electrice existente pe teren LEA 20 KV și astfel, aceasta variază între 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central și 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 și între 5,28 m în partea nord-estică și 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2..

Conformarea spațial volumetrică

Disponerea construcțiilor va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Mărului. Poiana Mărului prezintă atât structură de sat de tip răsfirat cât și structură de sat de tip risipit, ambele fiind specifice zonelor de munte și de dealuri. Investiția este situată într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Mărului în proximitatea zonei de tip răsfirat și într-o zonă în care locuințele de tip risipit au un regim de înălțime de P+E/M (parter, etaj sau mansardă).

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

Aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică.

Se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor.

Se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special în folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.

Se va acorda o atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă.

Conformarea construcției, materialelor de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea și amplasarea golurilor vor fi în concordanță cu specificul zonei și a vecinătăților limitei P.U.Z.

Se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapetei, etc.

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

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și se vor conforma la împrejmuirile din vecinătate atât din punct de vedere al materialelor din care sunt executate cât și ca înălțime.



Sunt interzise împrejuririle opace, care nu permit vizibilitatea. Se vor folosi tipuri de împrejuriri transparente și semi-transparente. Înălțimea împrejuririlor se va stabili în funcție de înălțimea împrejuririlor din zonă și nu vor depăși 1 m.

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

Pentru a ține cont de conformarea zonei sub forma unui sat de tip răfîrat și de tip risipit cele trei construcții sunt amplasate cu o distanță variabilă între ele, cea mai mică fiind de 8 m, de-a lungul a două drumuri de incintă cu formă sinuoasă care urmează curbele de nivel, în concordanță cu modul organic de dezvoltare al satelor răfîrate și risipite caracteristice zonelor montane.

Pentru a respecta faptul că spațiile verzi ample sau spațiile verzi de tip livezi reprezintă un element caracteristic al zonei și al satelor răfîrate și risipite în general, se optează pentru spații verzi ample, respectiv pentru un procent minim de 40 % spații verzi în cadrul fiecărui lot propus (lot 1 și lot 2).

Clădirile propuse au acoperiș în șarpantă, fațade din lemn, cu culori neutre, complet integrate în contextul arhitectural local.

Pentru circulațiile pietonale, se propun poteci cu elemente din piatră pentru a se integra în imaginea locală.

Investiția propusă prin conformarea volumetrică respectă caracterul general al zonei din care face parte și consolidează identitatea rurală, integrându-se în peisajul natural al zonei.

Amplasarea cladirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru lotul 1:

- Distanța minimă dintre o casă de vacanță și o anexă amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 4 m.
- Distanța minimă dintre două anexe amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 10 m.

Poziționarea casei de vacanță pe lotul 1 va ține cont de culoarul de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

Pentru lotul 2:

- Distanța minimă dintre două case de vacanță amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 8 m.

Poziționarea celor trei case de vacanță pe lotul 2 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.: J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



Indici si indicatori urbanistici propuși:

S teren reglementat = 7.483 mp

S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad. 102726 = 418,1 mp

S teren destinat locuirii în urma suprafeței cedate în vederea lărgirii drumului cu nr. cad. 102726 = 7.064,9 mp

Pentru lotul 1:

S lot 1 = 2.000 mp P.O.T. max.= 10% C.U.T. max. = 0,16

RH max. casă de vacanță= S/D+P+1/M niveluri (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansarda)

(H coamă maxim = 10 m de la cota ± 0.00, H max cornișă maxim = 8 m de la cota ± 0.00; cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)

RH max. anexe= P (parter) (H coamă maxim= 5 m de la cota ± 0.00, H cornișă maxim = 3 m de la cota ± 0.00, cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)

SC max. = 200 mp (o casă de vacanță cu suprafața de 120 mp și două anexe cu suprafața de 40 mp fiecare)

SCD max. = 320 mp

S verde la sol – min. 40% = 800 mp

Pentru lotul 2:

S lot 2 = 5.064,9 mp P.O.T. max.= 5% C.U.T. max. = 0,1

RH max. case de vacanță= P+1/M (parter , etaj sau mansarda) (H coamă maxim= 9 m de la cota ± 0.00,

H cornișă maxim= 7 m de la cota ± 0.00, cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)

SC max. = 240 mp (O casă de vacanță cu suprafața de 110 mp și două case de vacanță cu suprafața de 65 mp fiecare)

SCD max. = 480 mp

S verde la sol – min. 40% = 2.025,96 mp

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

Nr.

60, 28. AUG. 2025

Lu, 6,

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUG Poiana Marului	PROPOS	
Funcțiune	Arabil	Fânețe cu arabil intercalat Extravilan	Casa de vacanță S/D+P+1/M și anexe P	U.M.
S teren reglementat	7.483	7.483	7.483	mp
S teren propus spre cedare în vederea lărgirii drumului cu nr. cad.: 102726			418,1	mp
S teren rămas în urma cedării pentru lărgirea drumului cu nr. cad.: 102726			7.064,90	mp
Lotul 1				
S lot 1		2.000	2.000	mp
POT max.			10%	
CUT max.			0,16	
Rh max.			Casă de vacanță - S/D+P+1/M (H max. coamă= 10 m H max. cornișă= 8 m) Anexe - P (H max. coamă = 5 m H max. cornișă = 3 m)	
SC max. O casă de vacanță de 120 mp; Două anexe de 40 mp fiecare;			200	mp
SCD max.			320	mp
S verde la sol			min. 40% = 800	mp
Lotul 2				
S lot 2		5.064,90	5.064,90	mp
POT max.			5%	
CUT max.			0,1	
Rh max.			Casa de vacanță - P+1/M (H max. coamă= 9 m H max. cornișă= 7 m)	
SC max. O casă de vacanță de 110 mp; Două case de vacanță de 65 mp fiecare;			240	mp
SCD max.			480	mp
S verde la sol			min. 40% = 2.025,96	mp





S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486658
Tel.: 0765.033.033



PLAN URBANISTIC ZONAL

„PROMOVARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

jud. Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu nr. Cad.:
102726, teren identificat cu nr. Cad.: 103936

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

„PROMOVARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASE DE VACANTA”

Amplasament: Jud. Brasov, Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, stradă identificată cu
nr.cad. 102726, teren identificat cu nr. cad 103936

Suprafata teren reglementat: 7.483 mp

Beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN

Proiectant: S.C. URBAN WISE S.R.L.

Proiect Nr. : 909/2024

Data: iunie 2025

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Funcțiunea propusă: Zona L- Locuințe individuale și funcțiuni complementare

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale amplasate în regim izolat cu SC max. permis de 120 mp/ construcție;
- case de vacanță amplasate în regim izolat cu SC max. permis de 120 mp/ construcție;
- anexe (bucătării de vară, magazine, foioșoare, garaje, piscine, sere) a căror suprafață construită să nu depășească 80 mp;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, specii specifice zonei;
- spații libere pietonale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții, dotări, instalații anexe cu funcțiune industrială, agricolă sau agroindustrială, specializare și care prin suprafața, circulații, nu au elemente comune cu zona de locuit și pot contribui la afectarea mediului urban ambiant prin degajare de noxe.;
- locuințe înșiruite sau cuplate;
- piste karting, motocros, standuri de tir cu arma și în general orice activitate producătoare de zgomot.
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, etc care pot duce la degradarea solului și peisajului
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;
- depozite sau antrepozite comerciale
- realizarea unor false mansarde;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.: J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere și spalatorie auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la Utilizări permise/ Utilizări permise cu condiționări;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Imobilul identificat cu nr. cad. 103936 în suprafață totală de 7.483 mp se parcelează în două loturi după cum urmează:

Lotul 1 care dispune de o suprafață de 2.000 mp are următoarele vecinătăți:

- la N- drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 53,05 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 8,84 m;
- la V- proprietate privată cu nr. cad. 103935 pe o lungime însumată de 54,28 m;
- la E- lotul 2, - limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;

Lotul 2 care dispune de o suprafață de 5.064,9 mp are următoarele vecinătăți:

- la N- drum de acces identificat cu nr. cad. 102726 pe o lungime însumată de 42,2 m;
- la S- proprietate privată identificată cu nr. cad. 103821 pe o lungime însumată de 28,69 m; proprietate privată identificată cu nr. cad.: 103603 pe o lungime însumată de 68,91 m;
- la V- lotul 1, - limită propusă în cadrul parcelării, pe o lungime însumată de 67,86 mp;
- la E- proprietate privată neidentificată cu nr. cad., cu nr. top. 2309, 2313/2 pe o lungime însumată de 64,77 m; drum de pământ neidentificat cu nr. cad. pe o lungime însumată de 41,57 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform P.U.Z., cu următoarele recomandări privind zonele de extindere:

- Retragera minimă față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) este generată de linia de protecție a rețelei electrice existente pe teren LEA 20 KV care prin studiul de coexistență s-a redus la 7 m stanga-dreapta din axul acesteia și variază între 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central și 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 și între 5,28 m în partea nord-estică și 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

- Retragera clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;



- Retragerea clădirilor față de limita posterioară a loturilor va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m;
- Conform studiului geotehnic nu există zone cu risc de alunecări de teren și astfel nu se impun zone cu restricții de construire. Amplasamentul viitorului imobil este în perfect echilibru litostatic, declanșarea fenomenelor distructive din categoria – alunecări, prăbușiri, curgeri fiind exclusă dacă se respectă condițiile de bune practici menționate în studiul geotehnic.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT

Conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

Reglementarea celor două loturi propuse din cadrul terenului identificat cu nr. cad.103936:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp;
- Două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care:

- O casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp;
- Două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Pentru lotul 1:

- Distanța minimă dintre o casă de vacanță și o anexă amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 4 m.
- Distanța minimă dintre două anexe amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 10 m.

Poziționarea casei de vacanță pe lotul 1 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

Pentru lotul 2:

- Distanța minimă dintre două case de vacanță amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 8 m. Poziționarea celor trei case de vacanță pe lotul 2 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil și pietonal către cele două loturi propuse se realizează din partea nordică, prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.
- Drumul de acces identificat cu nr. cad. 102726 dispune în prezent un profil transversal variabil cuprins între 3,43 m și 3,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 8 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu o



bandă pe sensul de mers de 3,5 m fiecare și un trotuar de 1 m lățime situat pe latura sudică a părții carosabile, spre terenul care a generat P.U.Z.

- Modernizarea drumului de acces prevede o zonă destinată manevrelor de întoarcere pentru autovehicule, mașini de trafic greu și autospeciale de urgență, cu o suprafață de 92,66 mp, conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.11.1 - „Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu”, „drumurile cu o lungime de maximum 100 m vor dispune de minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt”.
- Suprafața de teren propusă spre cedare în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad. 102726 este de 418,1 mp rezultând o suprafața de teren rămasă destinată caselor de vacanță de 7.064,9 mp.
- În cadrul lotului 1, accesul carosabil și cel pietonal se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - „Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu” „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m. Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 22,18 m și de o declivitate de 5,24% (3°), care să permită accesul autospeciălor de urgență și care să deservească casa de vacanță propusă și cele două anexe, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura vestică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 94,32 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.
- În cadrul lotului 2, se propune un drum cu o lungime totală de 45,62 m care se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - „Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu” „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere”.

Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 45,62 m și o declivitate de 3,16% (1,81°), care să permită accesul autospeciălor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

Conform normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor din 2022 art. 2.6.1 cele două loturi reglementate prin P.U.Z se pot accesa și traversa cu mașini de trafic greu sau autovehicule speciale de urgență, iar potrivit H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.12 – „Toate categoriile de construcții” drumurile de acces sunt dimensionate în conformitate cu normele pentru trafic greu și permit intervenții în caz de incendiu.

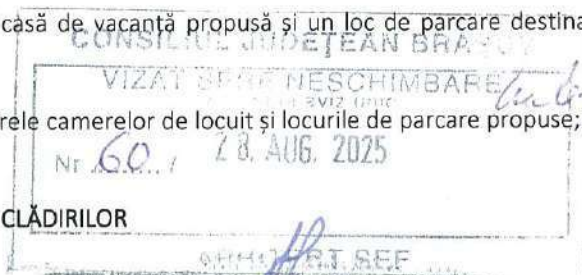
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea și parcare autovehiculelor se vor realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor publice, conform. H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 5, pct. 5.11;
- Pentru **lotul 1** se vor asigura 2 locuri de parcare casei de vacanță propuse;



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

- Pentru **lotul 2** se vor asigura 2 locuri de parcare/ casă de vacanță propusă și un loc de parcare destinat vizitatorilor rezultând un număr total de 7 locuri de parcare;
- Se va asigura o distanță de minim 5 m între ferestrele camerelor de locuit și locurile de parcare propuse;



ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru lotul 1:

- Înălțimea casei de vacanță va fi de maxim S/D+P+E/M niveluri (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansarda)(H coamă maxim = 10 m de la cota ± 0.00 , H max cornișă maxim = 8 m de la cota ± 0.00 ; cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)
- Înălțimea anexelor va fi de maxim P(parter) (H coamă maxim= 5 m de la cota ± 0.00 , H cornișă maxim = 3 m de la cota ± 0.00 , cota ± 0.00 fiind cota de călcare la parter)
- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

Pentru lotul 2:

- Înălțimea caselor de vacanță va fi de maxim P+1/M (parter , etaj sau mansarda) (H coamă maxim= 9 m de la cota ± 0.00 , H cornișă maxim= 7 m de la cota ± 0.00 , cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)
- Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria parterului;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică clădirilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică.
- Se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor.
- Se va acorda o atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă.
- Se interzic acoperisurile tip terasa circulabilă/ necirculabilă
- Acoperișul va fi de tip șarpantă în concordanță cu specificul zonei;
- Se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeti, etc.

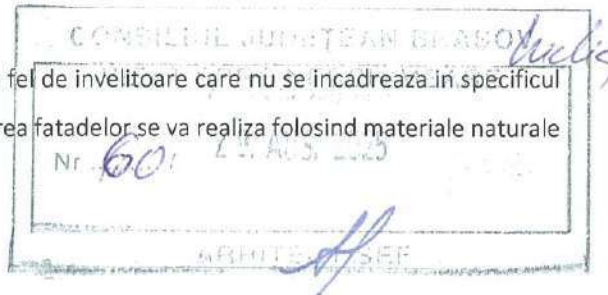
Materiale permise:

- Se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în concordanță cu specificul zonei
- Volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere conformarea construcției prin materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea gurilor.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

- Se vor folosi materiale traditionale precum tigla. Se interzice orice fel de invelitoare care nu se incadreaza in specificul tesutului traditional al comunei Poiana Marului precum tabla. Placarea fatadelor se va realiza folosind materiale naturale si durabile cu conditia armonizarii si inscrierii in peisaj.



Materiale interzise:

- Se interzice folosirea materialelor care imita materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător;
- Este interzisă realizarea imitațiilor de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale pe fațadele clădirilor.

Culori permise:

Se recomanda ca pe langa culorile naturale ale materialelor sa se foloseasca nuante neutre , de pamant sau pastelate, la finisarea fatadelor, specifice tencuielilor si zugravelilor traditionale (pigmenti minerali)

Culori interzise:

Se interzice folosirea culorilor si nuanțelor stridente, puternic contrastante atat pentru finisarea fatadelor, cat si pentru tamplariile exterioare.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă potabilă

Conform Avizului nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețele publice cu alimentare cu apă .

Conform documentației tehnice pentru obținerea avizului de gospodărire al apelor și Avizului de Gospodărire al Apelor nr. 243/17.12.2024 emis de Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Olt, pentru alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor care vor fi edificate pe cele două loturi, în urma studiului hidrologic care va fi întocmit pentru etapa următoare de proiectare, se propune realizarea unui foraj.

Având în vedere amplasarea construcțiilor și condițiile topografice ale terenului studiat, forajul va fi amplasat în colțul de nord-vest al incintei, astfel încât consumatorii să poată fi alimentați gravitațional.

Forajul va fi echipat cu o pompă submersibilă ale cărei caracteristici se vor stabili în funcție de adâncimea acviferului și de debitul necesar satisfacerii tuturor consumatorilor de pe amplasamentul care a generat P.U.Z.

Din cabina subterană a forajului, o aducțiune principală realizată din conducte din PEID De 90 mm cu lungimea de circa 45 m pozată în zona verde, va alimenta atât casa de vacanță C1 din cadrul lotului 1 cât și rețeaua de distribuție secundară către lotul 2 (eventual și anexe).

Rețeaua secundară va fi realizată din conducte din PEID De 50 mm cu lungimea de circa 21,23 m și va fi pozată pe drumul de incintă al lotului 2.

Din rețelele menționate, prin intermediul unor conducte de bransament din PEID De 32 mm cu lungimea totală de circa 45,19 m, vor fi alimentate toate cele patru case de vacanță prevăzute prin P.U.Z.

Lungimea totală a rețelei de alimentare cu apă potabilă aferentă amplasamentului studiat va fi de 121,35 m.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



Cheltuielile aferente studiului hidrogeologic, proiectului de execuție a forajului, construcției acestuia precum și a rețelei de distribuție vor cadea în sarcina exclusivă a investitorilor.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului cu nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare.

Având în vedere propunerea prezentului P.U.Z. de împărțire a terenului în două loturi și configurația topografică a amplasamentului se propun două sisteme de colectare a apelor uzate menajere.

Lotul 1 – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil. Mai precis, evacuarea apelor uzate provenite de la casa de vacanță C1 și eventual de la anexe se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de aproximativ 18 m care se va descărca în bazinul de stocare BV1. Bazinul va fi realizat din beton, etanș, vidanjabil, acoperit de un strat de pământ vegetal înșămânțat cu gazon și se va amplasa în zona verde din vestul accesului pe lotul 1.

Lotul 2 – Evacuarea apelor uzate provenite de la cele trei case de vacanță se va realiza gravitațional și prin pompare într-un bazin etanș vidanjabil prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă prevăzută cu două stații de pompare.

Evacuarea apelor uzate se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte din PVC-KG Dn 110 mm.

Ținând cont de declivitatea importantă a terenului aparținând lotului 2, se propune adoptarea unei rețele de canalizare ape uzate menajere de incintă în două trepte, prin intercalarea a două stații de pompare astfel :

- De la construcția C3 amplasată la cota 880,00 mdM, apele uzate menajere sunt descărcate gravitațional prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 3,7 m, în stația de pompare SP1 cu un volum util de 2,4 mc care va fi echipată cu o pompa submersibilă cu tocat, fiind capabilă să evacueze un debit $Q = 1,5$ l/s la o înălțime de pompare de 6 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 3,03 m până în căminul menajer CM.

- De la construcția C2 amplasată la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descărcate gravitațional prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 24,72 m, în căminul menajer CM menționat mai sus.

Din acesta, prin intermediul unui colector de canalizare din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 27,59 m, apele uzate sunt descărcate gravitațional în stația de pompare

SP2 cu un volum util de 4,8 mc care va fi echipată cu o pompa submersibilă cu tocat, fiind capabilă să evacueze un debit $Q = 3,0$ l/s la o înălțime de pompare de 8 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 11,42 m până în bazinul de stocare BV2. Bazinul va fi realizat din beton, etanș, vidanjabil, amplasat în zona verde din zona coltului de nord al lotului 2.

Va fi o construcție îngropată având dimensiunile interioare de 3,50 x 2,60 x 1,50 m cu un volum util de 12 mc care va fi executată cu pereții, pardoseala și planșeul din beton armat cu grosimea de 20 cm. Suprafețele interioare ale pardoselii,



peretilor si tavanului vor fi izolate cu tencuiala hidrofuga iar suprafetele exterioare cu o membrana bituminoasa bistrat. Bazinul va fi acoperit cu un strat de pamant vegetal insamantat cu gazon.

Accesul pentru vidanjare, inspectie si reparatii se va face printr-un gol cu dimensiunile de 80 x 80 cm practicat in planseu, care va fi prevazut cu un capac metalic.

Bazinul va trebui vidanajat aproximativ o data la doua saptamani, tinand cont de volumul mediu de ape uzate evacuate.

De la constructia C4 amplasata la cota 881 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 14 m, in bazinul vidanjabil BV2 mentionat mai sus.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor, colectate prin jgheaburi si burlane, vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale din zona circulatiilor auto, pietonale si parcaje interioare se va realiza pe zonele verzi adiacente.

Apărarea împotriva inundațiilor

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

Alte lucrari impuse pentru protecția factorilor de mediu

Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

Alte consideratii din punct de vedere al gospodarii apelor

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

Alimentare cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr.7010241013792 din 19.05.2025 în zona din care face parte terenul care a generat P.U.Z. există rețea electrică de distribuție a energiei electrice de Medie tensiune | joasă tensiune.

Utilizarea amplasamentului propus se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA 20 kV.

Rețeaua Electrică – LEA 20 kV.

Potrivit Planului Topografic recepționat de OCPI Brașov, în partea nordică a terenului care a generat PUZ există o rețea de electricitate de tip LEA 20 kV, iar potrivit Ordinului ANRE nr. 4/2007, modificat prin Ordinul nr. 49 din 20.11.2007, Capitolul V privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, art. 18, pct. 2, pentru rețele LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV se impune o zonă de protecție și de siguranță de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax).

Prin studiul de coexistență nr. 145/2025 întocmit de SC BLUEL SRL s-a redus culoarul de protecție și de siguranță de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax) pana la 14 m (7 m stanga-dreapta din ax).



Astfel, zona edificabila a terenului rezultata la sud de zona de protecție și de siguranță LEA 20 kV se afla la o distanta variabila fata de aliniamentul nou propus în urma reglementării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726, mai exact între 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central și 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 si între 5,28 m în partea nord-estică și 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

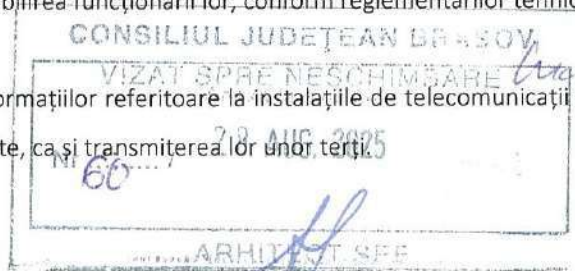
Se vor respecta distantele de vecinatate fata de liniile electrice aflate in zona conform normativelor in vigoare: Ordinul ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/02/00, NTE007/08/00, SR8591/97 si legea Energiei Electrice nr.123/2012.

Telefonizare

Conform avizului pozitiv Orange cu referința nr. AFO700022/27690/25442 și conform Condițiilor tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A. cu același număr de referință atașate avizului Orange, investiția propusă nu afectează traseul Orange.

În Condițiile Tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A. unde se menționează că realizarea investiției se efectuează fără a afecta rețeaua existentă Orange se menționează următoarele aspecte:

- În cazul avarierii instalațiilor de comunicații beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor rezultate și valoarea lucrărilor de restabilirea funcționării lor, conform reglementărilor tehnice în vigoare și legii specifice în vigoare.
- Este interzisă folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații pentru alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.



Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului favorabil PUZ emis de Distrigaz Sud Rețele în zona din care face parte investiția propusă nu există rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), iar lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

Conform avizului de mediu agentul termic este propus în regim individual pe gaz netan sau electric.

În ceea ce privește normele de sănătate, conform **Notificării de Asistență de Specialitate** emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov cu nr.49/A/ 15.01.2025 se vor respecta normele igienico-sanitare cu privire la separarea funcțiunilor, dotărilor tehnico-edilitate (soluțiile avizate), zonelor de protecție sanitară cu regim sever ale conductelor rețelei de aducțiune/ distribuție a apei potabile și raporturile pe verticală și orizontală față de conductele de canalizare conform HG 930/2005, respectând normele de protecție sanitară pentru zonele protejate/ locuințe cu poziționarea obiectivelor generatoare de nocivități la minin 15 m față de ferestrele locuințelor, asigurarea distanței de minim 5 m între ferestrele camerelor de locuit și locurile de parcare, amenajarea unor platforme destinate pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și respectarea suprafețelor cu privire la proiectarea și execuția locuințelor în așa fel încât să se respecte suprafețele minime precum și însoțirea necesară atât a locuințelor proiectate cât și a celor învecinate existente.

Având în vedere categoria de folosință arabil a terenului studiat și poziționarea acestuia în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Brașov s-au obținut următoarele avize: Aviz ANIF și AVIZ MADR.



Conform Avizului ANIF pentru elaborare P.U.Z. **Conform avizul ANIF cu nr. 650/ 22.11.2024** terenul studiat cu nr. cad. 103936 nu face parte din amenajările și îmbunătățirile funciare, aflate în administrarea ANIF – Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.

Conform Avizului MADR cu nr. 199/ 28.03.2025 terenul studiat are clasa de calitate a – V-a, este liber de construcții și se situează în extravilanul localității Poiana Mărului, Județul Brașov, motiv pentru care prin avizul obținut se menționează anumite obligații care trebuie respectate.

Titlularul investiției este obligat să ia măsuri prealabile construirii de decopertare a stratului de sol fertil pe care să îl depoziteze și niveleze pe terenurile neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa sau degrada terenurile și nici culturile din zona limitrofă.



Prin Certificatul de Urbanism nr. 14 din 19.02.2024 s-a solicitat obținerea unei Adrese emisă de către Ministerului Culturii și Cultelor de Patrimoniu Național – Direcția de cultură Brașov, motiv pentru care s-a solicitat un Punct de Vedere din partea Muzeului Județean de Istorie Brașov care a fost obținut și emis cu nr. 475/ 29.05.2025.

Prin Punctul de Vedere emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov cu nr. 475/ 29.05.2025 se menționează faptul că nu se dețin informații despre realizarea de cercetări arheologice în terenul studiat, iar acesta nu se află în perimetrul sau aria de protecție legală a vreunui sit arheologic.

Conform Anexei atașate punctului de vedere, respectiv conform Referatului de Analiză a solicitării cu nr. 250/27.01.2025 înregistrat la muzeu cu numărul 1222/22.05.2025 și întocmit de debutant Barbu Andrei Daniel și verificat de arheologul specialist Lucica Olga Savu, se menționează că în acest areal au fost realizate de-a lungul timpului un număr redus de evaluări arheologice, însă în nici unul dintre cazuri nu a fost evitată prezența vestigiilor cu caracter arheologic.

Prin Adresa emisă de Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, se menționează faptul că imobilul nu face obiectul documentației și nu se află în zonă de protecție (monument/ ansamblu/ sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectului unui studiu de fundamentare istorico – științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice. Conform Punctului de vedere emis de Muzeul de Istorie Brașov cu nr. 475/ 29.05.2025, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

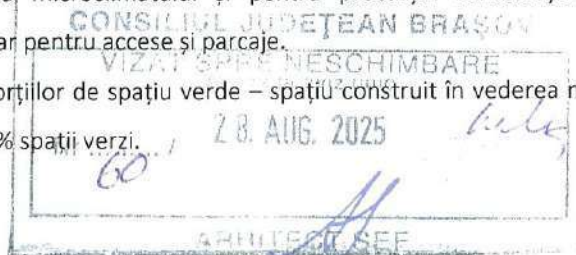
ARTICOLUL 13– SPAȚII VERZI LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața fiecărui lot.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.: J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

- Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- Se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde – spațiu construit în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei, respectând minimul de 40 % spații verzi.



ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi cât mai apropiate de cele tradiționale și se vor ține cont de faptul că împrejmuirile specifice zonei sunt fie transparente, fie semitransparente și sunt executate de cele mai multe ori din lemn, pe alocuri parțial din piatră, sau din plasă dublate de garduri vii. De obicei împrejmuirile au înălțimi reduse și dublarea acestora cu garduri vii (din vegetație) se face înspre interiorul proprietății.
- Împrejmuirile se vor corela cu cele existente în vecinătățile terenului în ceea ce privește aspectul și proporțiile, iar înălțimea acestora nu vor depăși înălțimea de 1 m.
- Se interzic împrejmuirile din elemente din beton, prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru lotul 1 în suprafață de 2.000 mp procentul maxim de ocupare a terenului este de 10%.

- SC max. = 200 mp (o casă de vacanță S/D+P+1/M cu suprafața de 120 mp și două anexe P cu suprafața de 40 mp fiecare)
- SCD max. = 320 mp

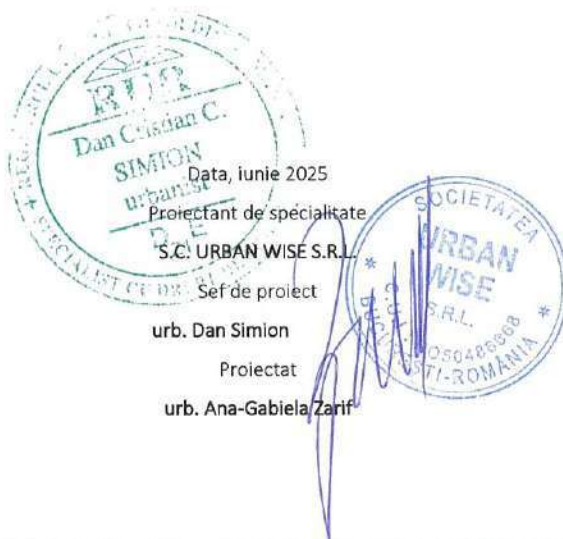
Pentru lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp procentul maxim de ocupare a terenului este de 5%.

- SC max. = 240 mp (O casă de vacanță P+1/M cu suprafața de 110 m și două case de vacanță P+1/M cu suprafața de 65 mp fiecare)
- SCD max. = 480 mp

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru lotul 1 în suprafață de 2.000 mp - C.U.T. max. = 0,16 adc/mp teren.

Pentru lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp - C.U.T. max. = 0,1 adc/mp teren.





S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



PLAN DE ACȚIUNE

Planul de acțiune al investiției PUZ propune următoarele categorii principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

1. În prima etapă se va dezmembra imobilul cu nr. cad. 103936 în scopul lotizării a două loturi pentru realizarea investiției și în scopul realizării tramei stradale conform planșelor U04 Reglementări urbanistice și U05 Regim Juridic.

Pentru realizarea modernizării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 se va ceda cu titlu gratuit către domeniul public o suprafață de 418,1 mp din suprafața totală de 7.483 mp a imobilului studiat identificat cu nr. cad. 103936.

În urma cedării cu titlu gratuit a suprafeței destinate modernizării tramei stradale suprafața destinată investiției va fi de 7.064,90 mp.

Accesul carosabil și cel pietonal al imobilului care a generat P.U.Z se realizează din partea de nord a terenului prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726 care dispune în prezent de un profil transversal variabil cu gabaritul cuprins între 3,43 m și 3,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 8 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens cu o bandă pe sensul de mers a câte 3,5 m fiecare și un trotuar de 1 m lățime situat pe latura sudică a părții carosabile, spre terenul care a generat P.U.Z. Modernizarea drumului de acces prevede o zonă destinată manevrelor de întoarcere pentru autovehicule, mașini de trafic greu și autospeciale de urgență, cu o suprafață de 92,66 mp, conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 4, articolul 4.11.1 - „Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu”, „drumurile cu o lungime de maximum 100 m vor dispune de minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt”.

Se va lotiza terenul rămas în urma operațiunilor cadastrale aferente tramei stradale în 2 loturi cu următoarele suprafețe:

- o Lotul 1 = 2.000 mp
- o Lotul 2 = 5.064,9 mp

Accesele carosabile și cele pietonale pe loturile propuse se realizează din latura nordică a terenului prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.

- În cadrul lotului 1, accesul carosabil și cel pietonal se reglementează conform: H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - „Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu” „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, București
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 22,18 m și de o declivitate de 5,24% (3°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească casa de vacanță propusă și cele două anexe, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura vestică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 94,32 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

- În cadrul lotului 2, se propune un drum cu o lungime totală de 45,62 m care se reglementează conform H.G. nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism anexa 4, articolul 4.11.1 - „Accese carosabile pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu” „pentru alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m se impune o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru drumurile cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere”.

Astfel se propune un drum care dispune de o lungime a axului central de 45,62 m și o declivitate de 3,16% (1,81°), care să permită accesul autospecialelor de urgență și care să deservească cele trei case de vacanță propuse, cu partea carosabilă de 3,5 m și cu un trotuar de 1 m pe latura estică, prevăzut cu o zonă pentru desfășurarea manevrelor de întoarcere auto în suprafață de 92,57 mp în capătul acestuia și cu o supralărgire pentru depășire auto.

2. A doua etapă presupune obținerea Certificatelor de Urbanism pentru obținerea Autorizațiilor de Construire aferente celor două loturi.
3. A III-a etapă presupune obținerea avizelor necesare fazei DTAC pentru fiecare lot în parte.
4. A IV-a etapă necesară investiției presupune realizarea sistemului edilitar (foraj, bazin vidanjabil, stații de pompare, conducte de apă și de canalizare menajeră, cutie de distribuție, linii electrice, Post de Transformare, cămin menajer).

Alimentarea cu apă potabilă

Conform Avizului nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețele publice cu alimentare cu apă.

Conform documentației tehnice pentru obținerea avizului de gospodărire al apelor și Avizului de Gospodărire al Apelor nr. 243/17.12.2024 emis de Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Olt, pentru alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor care vor fi edificate pe cele două loturi, în urma studiului hidrologic care va fi întocmit pentru etapa următoare de proiectare, se propune realizarea unui foraj.

Având în vedere amplasarea construcțiilor și condițiile topografice ale terenului studiat, forajul va fi amplasat în colțul de nord-vest al incintei, astfel încât consumatorii să poată fi alimentați gravitațional.

Forajul va fi echipat cu o pompă submersibilă ale cărei caracteristici se vor stabili în funcție de adâncimea acviferului și de debitul necesar satisfacerii tuturor consumatorilor de pe amplasamentul care a generat P.U.Z.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



Din cabina

forajului, o aducțiune principală realizată din conducte din PEID De 90 mm cu lungimea de circa 45 m pozată în zona verde, va alimenta atât casa de vacanță C1 din cadrul lotului 1 cât și rețeaua de distribuție secundară către lotul 2 (eventual și anexele).

Rețeaua secundară va fi realizată din conducte din PEID De 50 mm cu lungimea de circa 21,23 m și va fi pozată pe drumul de incintă al lotului 2.

Din rețelele menționate, prin intermediul unor conducte de bransament din PEID De 32 mm cu lungimea totală de circa 45,19 m, vor fi alimentate toate cele patru case de vacanță prevăzute prin P.U.Z.

Lungimea totală a rețelei de alimentare cu apă potabilă aferentă amplasamentului studiat va fi de 121,35 m.

Cheltuielile aferente studiului hidrogeologic, proiectului de execuție a forajului, construcției acestuia precum și a rețelei de distribuție vor cadea în sarcina exclusivă a investitorilor.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului cu nr. 7668 din 31.10.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zona amplasamentului studiat nu există rețea publică de canalizare.

Având în vedere propunerea prezentului P.U.Z. de împărțire a terenului în două loturi și configurația topografică a amplasamentului se propun două sisteme de colectare a apelor uzate menajere.

Lotul 1 – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil. Mai precis, evacuarea apelor uzate provenite de la casa de vacanță C1 și eventual de la anexe se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de aproximativ 18 m care se va descărca în bazinul de stocare BV1. Bazinul va fi realizat din beton, etanș, vidanjabil, acoperit de un strat de pământ vegetal însămânțat cu gazon și se va amplasa în zona verde din vestul accesului pe lotul 1.

Lotul 2 – Evacuarea apelor uzate provenite de la cele trei case de vacanță se va face în interiorul acestora cu conducte având diametre cuprinse între 40 și 100 mm până în rețeaua exterioară de incintă, alcătuită din conducte din PVC-KG Dn 110 mm.

Ținând cont de declivitatea importantă a terenului aparținând lotului 2, se propune adoptarea unei rețele de canalizare ape uzate menajere de incintă în două trepte, prin intercalarea a două stații de pompare astfel :

- De la construcția C3 amplasată la cota 880,00 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitațional prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 3,7 m, în stația de pompare SP1 cu un volum util de 2,4 mc care va fi echipată cu o pompa submersibilă cu tocat, fiind capabilă să evacueze un debit $Q = 1,5 \text{ l/s}$ la o înălțime de pompare de 6 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 3,03 m până în caminul menajer CM.

- De la construcția C2 amplasată la cota 880 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitațional prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 24,72 m, în caminul menajer CM menționat mai sus.

Din acesta, prin intermediul unui colector de canalizare din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 27,59 m, apele uzate sunt descarcate gravitațional în stația de pompare



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



SP2 cu un volum util de 4,8 mc care va fi echipata cu o pompa submersibila cu tocat, fiind capabila sa evacueze un debit $Q = 3,0$ l/s la o inaltime de pompare de 8 m prin intermediul unei conducte de refulare din PEID Dn 90 mm cu lungimea de cca. 11,42 m pana in bazinul de stocare BV2. Bazinul va fi realizat din beton, etans, vidanjabil, amplasat in zona verde din zona coltului de nord al lotului 2.

Va fi o constructie ingropata avand dimensiunile interioare de 3,50 x 2,60 x 1,50 m cu un volum util de 12 mc care va fi executata cu peretii, pardoseala si planseul din beton armat cu grosimea de 20 cm. Suprafetele interioare ale pardoselii, peretilor si tavanului vor fi izolate cu tencuiala hidrofuga iar suprafetele exterioare cu o membrana bituminoasa bistrat. Bazinul va fi acoperit cu un strat de pamant vegetal insamantat cu gazon.

Accesul pentru vidanjare, inspectie si reparatii se va face printr-un gol cu dimensiunile de 80 x 80 cm practicat in planseu, care va fi prevazut cu un capac metalic.

Bazinul va trebui vidanajat aproximativ o data la doua saptamani, tinand cont de volumul mediu de ape uzate evacuate.

De la constructia C4 amplasata la cota 881 mdM, apele uzate menajere sunt descarcate gravitational prin intermediul unui colector din PVC-KG Dn 110 mm cu lungimea de cca. 14 m, in bazinul vidanjabil BV2 mentionat mai sus.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale conventional curate, provenite de pe acoperisurile constructiilor, colectate prin jghiaburi si burlane, vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale din zona circulatiilor auto, pietonale si parcaje interioare se va realiza pe zonele verzi adiacente.

Apărarea împotriva inundațiilor

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

Alte lucrari impuse pentru protecția factorilor de mediu

Se vor amenaja spații speciale pentru colectare selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

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

Alimentare cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr.7010241013792 din 19.05.2025 în zona din care face parte terenul care a generat P.U.Z. există rețea electrică de distribuție a energiei electrice de Medie tensiune | joasă tensiune.

Utilizarea amplasamentului propus se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA 20 kV.

Rețeaua Electrică – LEA 20 kV.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033



Potrivit Planului Topografic recepționat de OCPI Brașov, în partea nordică a terenului care a generat PUZ există o rețea de electricitate de tip LEA 20 kV, iar potrivit Ordinului ANRE nr. 4/2007, modificat prin Ordinul nr. 49 din 20.11.2007, Capitoul V privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, art. 18, pct. 2, pentru rețele LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV se impune o zonă de protecție și de siguranță de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax).

Prin studiul de coexistența nr. 145/2025 întocmit de SC BLUEL SRL s-a redus culoarul de protecție și de siguranță de 24 m (12 m stânga – dreapta din ax) până la 14 m (7 m stânga-dreapta din ax).

Astfel, zona edificabilă a terenului rezultată la sud de zona de protecție și de siguranță LEA 20 kV se află la o distanță variabilă față de aliniamentul nou propus în urma reglementării drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726, mai exact între 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central și 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 și între 5,28 m în partea nord-estică și 6,25 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

Se vor respecta distanțele de vecinătate față de liniile electrice aflate în zona conform normativelor în vigoare: Ordinul ANRE nr. 49/2007, PE 106/2003, NTE003/02/00, NTE007/08/00, SR8591/97 și legea Energiei Electrice nr.123/2012.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului favorabil PUZ emis de Distrigaz Sud Rețele în zona din care face parte investiția propusă nu există rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), iar lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

5. Etapa a V-a presupune realizarea celor patru case de vacanță și celor două anexe, o casă de vacanță și cele două anexe pe lotul 1 și trei case de vacanță pe lotul 2, începând cu săpăturile pentru fundații, realizarea suprastructurilor, închiderilor perimetrale și partițiilor interioare, toate tipurile de instalații și finisajele interioare.
6. Etapa a VI-a propune sistematizarea terenurilor în scopul amenajării zonelor carosabile, respectiv amenajarea celor două drumuri de incintă, amenajarea zonelor pietonale și celor peisagistice din incinta imobilelor.

Toate costurile aferente lucrărilor menționate cad în exclusivitate în sarcina beneficiarului.

