



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 1743/04.03.2024

Raport de specialitate

la proiectului de HCL privind aprobarea proiectului de HCL pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SERVICII TURISM CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE”

la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. 103367 Poiana Mărului nr. cad. 103367 și C.F. nr. 103368 Poiana Mărului nr. cad 103368

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv:

- a. art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b. art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- c. art. 5, art. 15 lit. e), art. 25, art. 44, art. 45 lit. b), art. 56 alin. (1), (6) și (7) și ale Anexei nr. 1, cap. B, pct.11, coloanele 2 și 3 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- d. art. 28 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- e. art. 4, art. 6 și art. 12 din Metodologia aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- f. art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e), art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019, Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- g. art. 3 alin. (2), art. 31, art. 40-49 și art. 80-83 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- a) avizul Consiliului Județean Brașov prin Arhitectul Șef cu nr. 5 din 27.02.2024 și avizul C.T.A.T.U din data de 13.02.2024;
- b) extrase de Carte Funciară pentru imobilele terenuri identificate în C.F. 103367 Poiana Mărului cu nr. cad. 103367 și în C.F. nr. 103368 Poiana Mărului cu nr. cad 103368
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SERVICII TURISM CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. 103367 Poiana Mărului nr. cad. 103367 și C.F. nr. 103368 Poiana Mărului nr. cad 103368 întocmită de SC SPECIFIC URBAN S.R.L. pentru beneficiarul DRĂGOIU MIRCEA;

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

d) Solicitarea beneficiarului pentru aprobarea în Consiliul Local al Comunei Poiana Mărului înregistrată a documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SERVICII TURISM CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE”**, înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 1680 din 29.02.2024;

Anunț nr. 1680/29.02.2024 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică în etapa propunerilor finale care se supune supune procedurii de transparență decizională, conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public;

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit în vederea elaborării unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SERVICII TURISM CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE**” în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. 103367 Poiana Mărului nr. cad. 103367 și C.F. nr. 103368 Poiana Mărului nr. cad 103368, documentație de urbanism elaborată de SC SPECIFIC URBAN S.R.L. pentru beneficiarul DRĂGOIU MIRCEA;

În baza Avizului Consiliului Județen prin Arhitectul Șef cu nr. 5 din 27.02.2024 și avizul C.T.A.T.U din data de 13.02.2024 și a cererii înregistrate sub nr. 1680 din 29.02.2024 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SERVICII TURISM CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE**” întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 22 din 15.11.2021 și a Certificatului de urbanism nr. 73 din 23.10.2023 cu titular DRĂGOIU MIRCEA, Biroul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Poiana Mărului a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizată.

Astfel, în certificatele de urbanism menționate s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilele – terenuri: imobil teren identificat în C.F. 103367 Poiana Mărului nr. cad. 103367 în suprafață de 3901 mp cu categorie de folosință *fâneată* și imobil teren identificat în C.F. nr. 103368 Poiana Mărului nr. cad 103368 în suprafață de 2000 mp cu categorie de folosință *fâneată*.

S.C. SPECIFIC URBAN S.R.L. a elaborat documentatia de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiarul DRĂGOIU MIRCEA.

Pentru amplasamentul studiat respectiv imobilele terenuri identificate în C.F. 103367 Poiana Mărului cu nr. cad. 103367 și în C.F. nr. 103368 Poiana Mărului cu nr. cad 103368, prin certificatele de urbanism au și prin Avizul de Oportunitate fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate nr. 2973/27.07.2022 – Arhitectul Șef al Comunei Poiana Mărului;
- Aviz Primăria Poiana Mărului Apă – Canal - Salubritate nr. 16 din 26.09.2022;
- Aviz Electrica SA nr. 7010220923416/ 12.10.2022;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr.16319/217.875.282/ 15.09.2022 bG;
- Adeverință drum domeniul public nr. 7510 din 23.10.2023;
- Aviz Orange România Communications S.A. nr. 310 BV din 15.09.2022;
- Aviz securitatea la incendiu ISU Brașov nr. 470/22/SU/BV/PSI din 13.10.2022;

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
 județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

- Aviz – Negație protecția civilă ISU Brașov nr. 4 373 410 din 26.09.2022;
- Aviz Ministerul Sănătății - DSP Brașov nr. 1954/A/11-10-2022;
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 1143 din 16.08.2023;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 269/08.12.2022;
- Aviz MAPN – Statul Major al Apărării nr. DT-9563 din 26.09.2022;
- Aviz SRI – UM 0362 București nr. 210372 din 13.09.2022 și nr. 707357 din 02.11.2023;
- Aviz MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov nr. 721 din 12.12.2022;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 422 din 11.10.2022;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția pentru Cultură Brașov nr. 5/Z/17.01.2023 și Autorizație pentru diagnostic arheologic nr. 662 din 18.10.2022 cu raport de diagnostic nr. 1761 din 18.11.2022;
- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 5 din 27.02.2024;
- HCL de aprobare PUZ;
- studiu topografic vizat OCPI;
- studiu geotehnic verificat Af;
- copie contract de vânzare cu încheiere de autentificare nr. 165 din anul 2013 luna februarie ziua 7;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 4803 din 13.07.2022 - Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 1211 din 12.02.2024- Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Taxa RUR – Registrul Urbaniștilor din România.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Amplasamentul studiat alcătuit din imobilele terenuri identificate în în C.F. 103367 Poiana Mărului nr. cad. 103367 în suprafață de 3901 mp cu categorie de folosință *fâneață* și imobil teren identificat în C.F. nr. 103368 Poiana Mărului nr. cad 103368 în suprafață de 2000 mp cu categorie de folosință *fâneață*, se învecinează cu imobile terenuri și construcții aflate în Comuna Poiana Mărului, în zona de sat cu structură risipită.

Poiana Mărului, conform PUG are o zonă de sat de tip răsfirat și o zonă de sat de tip risipit. Satele cu structură de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munți și sunt formate din gospodării izolate (locuințe individuale și anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosință. În structura de tip risipit există trupuri de intravilan/nuclee de intravilan care împreună cu terenurile extravilane din jur alcătuiesc structura gospodăriilor risipite. Trupurile de intravilan/nuclee de intravilan, conform PUG, se află sub gospodăriile izolate pe dealuri. (locuințe și anexe). Aceste gospodării izolate sunt alcătuite din locuințe individuale și anexe și se află de obicei la distanță unele de altele. Astfel în zona de sat cu structură risipită, tipologia de locuire este reprezentată de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Având în vedere faptul că în sustructura risipită, predomină terenurile extravilane iar trupurile de intravilan/nucleele de intravilan sunt reduse ca suprafață, terenurile extravilane pot fi introduce în intravilan și reglementate în vederea construirii în baza unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judetul Braşov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Dezvoltarea în perspectivă a Comunei Poiana Mărului presupune și necesitatea îmbunătățirii condițiilor calității vieții prin:

- dezvoltarea unui fond construit echilibrat, în specificul locului cu respectarea prevederilor legale, a normelor și normativelor privind proiectarea și execuția lucrărilor de construcții
- asigurarea acceselor auto și pietonale aferente
- echiparea cu sisteme și dotări edilitare moderne
- integrarea obiectelor de arhitectură în context

Prin PUZ se vor stabili reglementări privind:

- condițiile de realizare a unei construcții în limita amplasamentului studiat și amenajări aferente acesteia;
- asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor; asigurarea acceselor auto și pietonale, aliniere, înălțime, volumetrie;
- asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilitară;
- utilizarea eficientă a terenului și stabilirea condițiilor de amplasare a construcției în funcție de destinația acesteia;
- stabilirea zonei/subzonei funcționale și a utilizărilor funcționale admise;
- stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici POT și CUT, precum și pentru respectarea Codului Civil privind vecinătățile și asigurarea însoririi.

Oportunitatea investiției este dată de contextul favorabil, adică existența tipologiei de locuire risipită cu locuințelor individuale și anexe.

Conform PUG Comuna Poiana Mărului nr. 34090/1998 prelungit prin HCL 259/20181999 aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Braşov nr. 110/23.12.99 și prelungit prin HCL Poiana Mărului nr 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023, **terenurile studiate prin P.U.Z.**, sunt situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului, teren extravilan – fără reglementări de urbanism.

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

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

- Retelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata a propiere a căilor de comunicare (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în condițiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:

- Nu se admit construcții pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

Conform Anexa 1, Capitolul 1, art. 3 din Regulament General de Urbanism HG 525/1996:

Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:

- „(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole."

OBIECTUL PUZ-ului – introducerea din extravilan în intravilan a terenurilor studiate și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor care au generat PUZ-ul: imobil teren identificat în C.F. 103367 Poiana Mărului nr. cad. 103367 în suprafață de 3901 mp cu categorie de folosință *fâneață* și imobil teren identificat în C.F. nr. 103368 Poiana Mărului nr. cad 103368 în suprafață de 2000 mp cu categorie de folosință *fâneață*.

Încadrarea în localitate: imobilele terenuri cu nr. cad. 103367 și nr. cad. 103368 se află situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului.

Căi de comunicație: Accesul pe amplasament se face din drumul denumit generic Dosul Cerbului/Dosul Corbului este în fapt drum public, face parte din domeniul public al Comunei Poiana Mărului, identificat conform Anexa nr. 4 la HCL nr. 27/2016 înscris în inventarul bunurilor care aparțin *Domeniului Public* al Comunei Poiana Mărului sub denumirea drum vicinal Pârâul lui Barb.

Drumul public-drum vicinal Pârâul lui Barb se regăsește în Anexa 4 la HCL nr. 27/2016 la Poziția nr. 20 cu cod de clasificare 1.3.7.2 și an de dobândire 2011.

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apa și canalizarea se vor realiza prin extinderea rețelei, **lucrări care se vor executa pe cheltuiala beneficiarului/beneficiarilor.**

Alimentare cu energie electrică, telefonizarea, se vor realiza prin racordare și bransare la rețelele existente în zonă.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- **UTR (Unitate teritorial-administrativă):**
 - zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare

- **Regim de construire:** izolat
- **Funcțiuni predominante:** locuire
- **Regim de înălțime:** Regim maxim de înălțime P+1E+M (Hmax cornișă=8m, Hmax coamă= 10m)
- **P.O.T terenuri:** 15% P.O.T. maxim
(procentul maxim de ocupare)
- **C.U.T terenuri:** 0,4% C.U.T. maxim
(coeficientul de utilizare)
- **Regimul de aliniere:** se va respecta o retragere de 5,00 m de la aliniament
- **Retrageri minime:** H/2 (jumătate din înălțime) dar nu mai puțin de 5,00m față de limitele laterale H/2 (jumătate din înălțime) dar nu mai puțin de 6,00m față de limita posterioară;

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
 județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

- Nu se admite ulterior parcelarea terenurilor;
- Circulații și accese: autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumuri publice (direct sau prin servitute) parcările se vor amenaja exclusive pe terenul beneficiarului;
- Echiparea tehnico-edilitară: alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor propuse se va realiza prin extinderea rețelei de apă pe o distanță de 1,6 km, conform Planșa Anexă la Avizul Comunei Poiana Mărului; evacuarea apelor uzate menajere de pe amplasament se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajeră pe o distanță de 1,6 km, conform Planșa Anexă la Avizul Comunei Poiana Mărului; alimentarea cu energie electrică se va face conform avizului Electrica SA;

1. Pentru imobilul teren cu nr. cadastral 103367 în suprafață de 3901 mp:

- 3 clădiri cu Suprafață construită la sol Sc max. de 195.05 fiecare, cu decroșuri ce nu vor depăși proporția de 2/4 sau 2/5 dintre care minim o clădire va avea funcțiune de locuință individuală izolată
- regim de înălțime maxim P+E+M cu Hmax la coamă = 10.00 m
- procent maxim de ocupare al terenului 15%
- suprafața construită la sol a fiecărei construcții nu va depăși suprafața 195.05 mp și se va integra, armoniza cu arhitectura locală.
- coeficient de utilizare maxim 0,4
- modernizarea circulației cu circulații carosabile și pietonale care să deservească loturile care fac obiectul PUZ
- minim 6 locuri de parcare

2. Pentru imobilul teren cu nr. cadastral 103368 în suprafață de 2000 mp:

- 2 clădiri cu Suprafață construită la sol Sc max de 150 mp fiecare din care: o locuință individuală izolată cu Suprafață construită la sol Sc max 150 mp și o construcție anexă cu Suprafață construită la sol Sc max 150 mp
- regim de înălțime maxim P+E+M cu Hmax la coamă = 10.00 m
- procent maxim de ocupare al terenului 15%
- suprafața construită la sol a fiecărei construcții nu va depăși suprafața 150 mp și se va integra, armoniza cu arhitectura locală.
- coeficient de utilizare maxim 0,4
- modernizarea circulației cu circulații carosabile și pietonale care să deservească loturile care fac obiectul PUZ
- minim 2 locuri de parcare

Autorizarea executării obiectivelor propuse în P.U.Z. se va face după sau concomitant cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități) necesare funcționării.

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarului/beneficiarilor iar în acest sens pentru obținerea autorizației de construire va prezenta o declarație în formă autentică în care își asumă cheltuielile necesare echipării tehnico-edilitare.

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al localității cât și dorinței beneficiarului.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita autorizație de construire în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație.

La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului, H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr.114/1996.

Având în vedere cele menționate mai sus, s-a întocmit prezentul raport în vederea întocmirii proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru **„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI SERVICII TURISM CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+E+M, BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI ÎMPREJMUIRE”** la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. 103367 Poiana Mărului nr. cad. 103367 și C.F. nr. 103368 Poiana Mărului nr. cad 103368, care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului.

ARHITECT ȘEF, BIROUL URBANISM
Arh. Nicoleta-Ioana IUBU

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV