



ROMÂNIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 3665/17.05.2024

**Raport de specialitate**

**la proiectului de HCL pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru obiectivul:  
„ CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI STRUCTURI DE  
PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE”**

**la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel:  
C.F. nr. 103437 Poiana Mărului, nr. cad 103437, C.F nr 101045 Poiana Mărului, nr.cad. 101045  
și C.F. nr. 101751 Poiana Mărului, nr. cad. 101751**

**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. 13 din 17.04.2024 și avizul C.T.A.T.U din data de 03.04.2024;
- b) extrase de Carte Funciară pentru imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103437 Poiana Mărului, nr. cad 103437, C.F nr 101045 Poiana Mărului, nr.cad. 101045 și C.F. nr. 101751 Poiana Mărului, nr. cad. 101751
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103437 Poiana Mărului, nr. cad 103437, C.F nr 101045 Poiana Mărului, nr.cad. 101045 și C.F. nr. 101751 Poiana Mărului, nr. cad. 101751,

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

- întocmită de SC ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L. pentru beneficiarul SC HEK INDUSTRIES GROUP SRL prin reprezentant Mureșan Alexandru;
- 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 ANSAMBLU LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE”**, înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 3616 din 15.05.2024;
- e) Anunț nr. 3591/15.05.2024 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 ANSAMBLU DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE*” în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103437 Poiana Mărului, nr. cad 103437, C.F nr 101045 Poiana Mărului, nr.cad. 101045 și C.F. nr. 101751 Poiana Mărului, nr. cad. 101751, întocmită de SC ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L. pentru beneficiarul SC HEK INDUSTRIES GROUP SRL prin reprezentant Mureșan Alexandru;

În baza Avizului Consiliului Județen prin Arhitectul Șef cu nr. 13 din 17.04.2024 și avizul C.T.A.T.U din data de 03.04.2024 și a cererii înregistrate sub nr. 3616 din 15.05.2024 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE**” întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 61 din 23.11.2022 ca urmare a cererii adresate de SC Hek Industries Group SRL prin reprezentant Mureșan Alexandru, Biroul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Poiana Mărului a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizată.

Astfel, în certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilele – terenuri: imobil teren identificat în C.F. 103437 Poiana Mărului nr. cad. 103437 în suprafață de 5797 mp cu categorie de folosință *arabil*, C.F. 101045 Poiana Mărului nr. cad. 101045 în suprafață de 995 mp cu categorie de folosință *curți construcții*, și imobil teren identificat în C.F. nr. 101751 Poiana Mărului nr. cad 101751 în suprafață de 10564 mp cu categorie de folosință *fâneată*.

**S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.** a elaborat documentatia de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiarul SC HEK INDUSTRIES GROUP SRL prin reprezentant Mureșan Alexandru.

Pentru amplasamentul studiat respectiv imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103437 Poiana Mărului, nr. cad 103437, C.F nr 101045 Poiana Mărului, nr.cad. 101045 și C.F. nr. 101751

*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

Poiana Mărului, nr. cad. 101751, prin certificatul de urbanism și prin Avizul de Oportunitate fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate aprobat prin HCL nr. 106 din 28.12.2022 – Arhitectul Șef al Comunei Poiana Mărului;
- Aviz Primăria Poiana Mărului Apă – Canal - Salubritate nr. 03 din 15.02.2023;
- Aviz UAT Zărnești – Serviciul Urbanism nr. 2522 din 09.02.2023
- Aviz Electrica SA nr. 7010230230205/ 15.02.2023;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr.25044/318487176/ 10.02.2023;
- Adeverință drum domeniul public UAT Zărnești nr. 3194 din 07.02.2024;
- Acord acces auto și pietonal pe DE 1915 UAT Zărnești cu încheiere autentificare nr. 604 din 09.04.2024
- Aviz Orange România Communications S.A. nr. 100 BV din 16.02.2023;
- Aviz Regia Națională a Pădurilor Romsilva – Direcția Silvică Brașov Ocolul Silvic Brașov cu nr. 953 din 16.03.2023;
- Aviz R.P.L.P Piatra Craiului R.A. nr. 3566 din 18.07.2023;
- Aviz Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor – Garda Forestieră Brașov nr. 8170/5 din 29.09.2023
- Aviz securitatea la incendiu ISU Brașov nr. 99/23/SU/BV/PSI din 18.07.2023;
- Aviz Ministerul Sănătății - DSP Brașov nr. 1954/A/11-10-2022;
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 10744 din 15.01.2024;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 94/13.06.2023;
- Acord Favorabil Primăria Comunei Poiana Mărului cu nr. 2468 din 07.04.2023;
- Aviz DSP a județului Brașov nr. 1348/05.07.2023;
- Aviz MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov nr.316 din 07.07.2023 și 4466 din 11.07.2023;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 78 din 22.02.2023;
- Aviz Ministerul Antreprenoriatului și Turismului nr. 40 din 28.02.2023
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția pentru Cultură Brașov nr. 338/U/10.11.2023
- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 13 din 17.04.2024;
- HCL de aprobare PUZ;
- studiu topografic vizat OCPI;
- studiu geotehnic verificat Af;
- copie contract de vânzare cu încheiere de autentificare nr. 632 din anul 03.03.2023
- Proces verbal al informării și consultării publicului din 16.12.2022 - Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Proces verbal al informării și consultării publicului din 18.12.2023 - Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Raportul informării și consultării publicului – Primăria Comunei Poiana Mărului
- Taxa RUR – Registrul Urbaniștilor din România.

*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

### NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Amplasamentul studiat alcătuit din imobilele terenuri identificate în C.F. 103437 Poiana Mărului nr. cad. 103437 în suprafață de 5797 mp cu categorie de folosință *arabil*, C.F. 101045 Poiana Mărului nr. cad. 101045 în suprafață de 995 mp cu categorie de folosință *curți construcții*, și imobil teren identificat în C.F. nr. 101751 Poiana Mărului nr. cad. 101751 în suprafață de 10564 mp cu categorie de folosință *fâneată*, 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 structura risipită, predomină terenurile extravilane iar trupurile de intravilan/nucleele de intravilan sunt reduse ca suprafață, terenurile extravilane pot fi introduse în intravilan și reglementate în vederea construirii în baza unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

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.

*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

Conform PUG Comuna Poiana Mărului nr. 34090/1998 prelungit prin HCL 259/20181999 aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov 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 Comuna Poiana Mărului astfel: imobilul teren identificat în C.F. 103437 Poiana Mărului nr. cad. 103437 în suprafață de 5797 mp cu categorie de folosință *arabil* și imobilul teren identificat în C.F. nr. 101751 Poiana Mărului nr. cad 101751 în suprafață de 10564 mp cu categorie de folosință *fâneată*, se află în extravilanul Comunei Poiana Mărului, teren extravilan – fără reglementări de urbanism și imobilul teren identificat în C.F. 101045 Poiana Mărului nr. cad. 101045 în suprafață de 995 mp cu categorie de folosință *curți construcții* se află în intravilanul comunei Poiana Mărului, teren trup intravilan/nucleu de intravilan.

**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 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.*”

**Funcțiunea de bază pentru teren trup intravilan/nucleu de intravilan:** zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare.

UTILIZĂRI ADMISE TEREN INTRAVILAN: împrejmuirea de terenuri la limita proprietăților cu garduri executate din zidărie lemn, metal sau combinații de materiale; lucrări de instalații și amenajări de teren executate în scopul ridicării valorii proprietăților; demolări și desființări de clădiri și anexe existente, în condițiile respectării Legii nr. 50/1991.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI TEREN INTRAVILAN: cu condiția prezentării de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, mai ales pentru zonele mari libere de construcții, se

*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

admite realizarea de obiective de locuințe și dotări aferente după cum urmează:

- clădiri și ansambluri de clădiri de locuit în sistem individual sau colectiv, pe loturi individuale sau colective, împreună cu anexele caracteristice (garaje, magazii, șoproane, grajduri, șuri, etc.) după caz
- construcții pentru învățământ, comerț, sănătate, cultură, servicii, etc. necesare populației zonei, precum și cele specifice pentru agrement, distracție, odihnă
- lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor publice
- construcții de vile sau case de vacanță pentru turism și odihnă, în zonele special rezervate pentru acestea.

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN INTRAVILAN: construcții, dotări, instalații anexe cu funcțiune industrială, agricolă sau agroindustrială, specializare și care prin suprafață, circulații, nu au elemente comune cu zona de locuit și pot contribui la afectarea mediului urban ambiant prin degajare de noxe; piste de karting, motocros, standuri de tir cu arma și în general orice activitate producătoare de zgomot; deschideri de cariere, gropi de împrumut, etc. care pot conduce la degradarea solului și peisajului; depozite sau antrepozite comerciale; orice construcție sau instalație care nu are legătură directă cu funcțiunea de locuit sau complementare locuințelor.

**OBIECTUL PUZ-ului – introducerea din extravilan în intravilan a imobilelor terenuri identificate în:** C.F. nr. 103437 Poiana Mărului nr. cad. 103437 în suprafață de 5797 mp cu categorie de folosință *arabil* și imobilul teren identificat în C.F. nr. 101751 Poiana Mărului nr. cad 101751 în suprafață de 10564 mp cu categorie de folosință *fâneață* și **reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor care au generat PUZ-ul**, inclusiv a imobilului teren identificat în C.F. 101045 Poiana Mărului nr. cad. 101045 în suprafață de 995 mp cu categorie de folosință *curți construcții*.

**Încadrarea în localitate:** imobilele terenuri cu nr. cad. 103437 și nr. cad. 101751 se află situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului. Imobilul teren cu nr. cad 101045 este trup de intravilan/nucleu de intravilan.

**Căi de comunicație:** Accesul pe amplasament se face din drumul denumit generic Dosul Cerbului/Dosul Corbului drum de exploatare cu nomenclatura cadastrală DE1915, drum public aflat în proprietatea UAT Zărnești conform adeverință nr. 3194 din 07.02.2024

**Echiparea edilitară**

Alimentarea cu apa potabilă se va asigura din sursă proprie, foraj hidrogeologic conform Aviz – Apele Române – SGA Brașov și evacuarea apelor uzate menajere vor fi colectate prin rețele interne de canalizare și vor fi conduse în canalizarea exterioară conform Aviz Apele Române – SGA Brașov, **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.

*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

**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 S/D+P+E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă) (Hmax cornișă=6m, Hmax coamă= 7m)
  
- **P.O.T terenuri:** 10% P.O.T. maxim  
(procentul maxim de ocupare)
- **C.U.T terenuri:** 0,3% C.U.T. maxim  
(coeficientul de utilizare)
  
- **UTILIZĂRI PERMISE:**  
Se admite amplasarea următoarelor:
  - Locuințe individuale cu regim permanent sau sezonier.
  - Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare, cu respectarea prevederilor Ordinului 65/2013 Autorității Naționale pentru Turism și conform O119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
  - Amenajări aferente utilizărilor admise: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, terase acoperite/descoperite, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi.
  
- **UTILIZĂRI INTERZISE:**
  - Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.
  - Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
  - Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc de poluare pentru apă, sol, aer;
  - Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
  - În vederea evitării incompatibilităților urbanistice, se interzic funcțiunile industriale, fermele zootehnice și a altor funcțiuni care nu prezintă condiții optime de igienă și confort.
  
- **Regimul de aliniere:** clădirile propuse vor respecta edificabilul din planul de reglementări urbanistice – în funcție de soluția arhitecturala aleasă la faza P.A.C. și P.Th.;

*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

- **Retrageri minime:** Amplasarea față de căile de circulație de incintă – **4,00 metri retragere minimă;**  
față de liniile laterale:  $\frac{1}{2}$  din H\*, dar nu mai puțin de **3,00 metri**  
față de limitele posterioare:  $\frac{1}{2}$  din H\*, dar nu mai puțin de **3,00 metri**
- **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):** suprafața minimă a parcelei se impune a fi de min. 600 mp, conf. Avizului de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022. Se instituie interdicție de lotizare/parcelare ulterioară aprobării P.U.Z. a loturilor propuse prin documentația de urbanism. Terenul va fi parcelat în 19 loturi cu suprafața cuprinsă între 600-900 mp.
- **Nu se admite ulterior parcelarea terenurilor rezultate prin PUZ – se interzice parcelarea ulterioară a celor 19 loturi rezultate;**
- **Circulații și accese:** accesul carosabil și pietonal se vor realiza din ramificația DE 1915, pe latura sud-estică a terenului. Circulația rutieră de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 5,00 metri, prevăzute cu spații pentru manevre de întoarcere la capăt.
- **Echiparea tehnico-edilitară:** toate corpurile de clădire vor fi echipate edilitar. Propunerile vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă. Asigurarea necesarului de apă potabilă menajeră se va face din sursă proprie – foraj hidrogeologic, la circa 95 metri adâncime, cu QMAX = 0,12l/sec, în partea nordică a terenului studiat, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române. Forajul hidrogeologic va fi tubat cu coloană PVC, cu diametrul de 90 mm și va fi echipat cu pompă submersibilă. Apele uzate menajere colectate prin rețele interne de canalizare vor fi conduse în canalizarea exterioară care va deservi toate construcțiile din zona studiată și colectate în trei bazine etanșe vidanjabile cu capacitatea V = 50 mc / fiecare, ce se vor amplasa în părțile de sud ( bazinul nr. 1) și de vest (bazinele nr. 2 și 3) ale amplasamentului. Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și se vor descărca liber la nivelul solului. Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulații și parcare vor fi colectate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Toate bransamentele vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV. Se vor asigura spații de depozitare a deșeurilor menajere. Sunt încurajate soluțiile care utilizează surse complementare, nepoluante de energie (solară, geotermală). Pentru corpurile de iluminat și dispozitivele supraterane pentru diversele

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

rețele (cămine de vizitare, cutii de racord, panouri etc.) se vor studia forma și integrarea în peisaj.

- **Spații verzi și spații plantate:** se va asigura un procent de minim 40% spațiu verde plantat la sol din suprafața totală a parcelei, care va fi amenajat și întreținut.
- **Aspectul exterior al clădirilor:** va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură de locuire). Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Toate fațadele clădirii vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de bună calitate, conform legislației în vigoare. 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, conf. Avizului de Oportunitate aprobat cu H.C.L. Poiana Mărului nr. 106 din data 28.12.2022.
- **Amplasarea clădirii față de altele pe aceeași parcelă:** construcțiile pot fi amplasate pe aceeași parcelă în regim izolat. Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat, și avizul de specialitate (după caz)
- **Distanțe de siguranță între clădiri:** autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime de siguranță la foc și se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor pe perioada de timp normată, conform gradului de rezistență la foc. Dintre clădirile învecinate, se va lua în calcul gradul de rezistență la foc cel mai dezavantajos, respectând prevederile Normativului de Siguranță la Foc al construcțiilor P118/99, actualizat și avizul de specialitate (după caz).
- **Staționarea autovehiculelor:** locurile de parcare ce trebuie să fie asigurate prin proiect se vor ameneaja în incinta terenului studiat, la nivelul solului. Se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru vizitatori, este recomandată suplimentarea cu 10% a totalului locurilor de parcare necesare, dar nu mai puțin de un loc de parcare.

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

**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.**

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

## 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 ANSAMBLU DE LOCUINȚE DE VACANȚĂ ȘI STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICĂ CU FUNCȚIUNI DE CAZARE**” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103437 Poiana Mărului, nr. cad 103437, C.F nr 101045 Poiana Mărului, nr.cad. 101045 și C.F. nr. 101751 Poiana Mărului, nr. cad. 101751, 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