



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 175/13.01.2025

Raport de specialitate

**la proiectul de HCL pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru obiectivul:
„LOCUINȚE INDIVIDUALE”**

**la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel:
C.F. nr. 102140 Poiana Mărului, nr. cad 102140, C.F. nr. 102141 Poiana Mărului nr. cad.
102141, C.F. nr. 102142 Poiana Mărului nr. cad 102142, C.F. nr. 102143 Poiana Mărului nr.
cad. 102143, C.F. nr. 102144 Poiana Mărului nr. cad. 102144, C.F. nr. 102145 Poiana Mărului
nr. cad. 102145 și C.F. nr. 102146 Poiana Mărului nr. cad. 102146**

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. 55 din 20.12.2024 și avizul C.T.A.T.U din data de 05.12.2024;
- b) extrase de Carte Funciară pentru imobilele terenuri identificate în: C.F. nr. 102140 Poiana Mărului, nr. cad 102140, C.F. nr. 102141 Poiana Mărului nr. cad. 102141, C.F. nr. 102142 Poiana Mărului nr. cad 102142, C.F. nr. 102143 Poiana Mărului nr. cad. 102143, C.F. nr. 102144 Poiana Mărului nr. cad. 102144, C.F. nr. 102145 Poiana Mărului nr. cad. 102145 și C.F. nr. 102146 Poiana Mărului nr. cad. 102146
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „LOCUINȚE INDIVIDUALE” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 102140 Poiana Mărului, nr. cad 102140, C.F. nr. 102141 Poiana

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

Mărului nr. cad. 102141, C.F. nr. 102142 Poiana Mărului nr. cad 102142, C.F. nr. 102143 Poiana Mărului nr. cad. 102143, C.F. nr. 102144 Poiana Mărului nr. cad. 102144, C.F. nr. 102145 Poiana Mărului nr. cad. 102145 și C.F. nr. 102146 Poiana Mărului nr. cad. 102146, întocmită de SC URBAN PLANNER HGM S.R.L. pentru beneficiarul ANTAL MOISE și alții: ANTAL MOISE și ANTAL NADIA, GROSU RAMONA-FELICIA și GROSU GABRIEL – MARIAN, GRAPĂ IOAN și GRAPĂ NICOLETA MIHAELA, GRAPĂ ZAROF și GRAPĂ MARIA VIOLETA, POPA ȘTEFAN IANCU, POPA VALENTIN PANTILIMON.

- 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: „LOCUINȚE INDIVIDUALE”**, înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 173 din 13.01.2024;
- e) Anunț nr. 174/13.01.2025 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 „**LOCUINȚE DE INDIVIDUALE**” în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 102140 Poiana Mărului, nr. cad 102140, C.F. nr. 102141 Poiana Mărului nr. cad. 102141, C.F. nr. 102142 Poiana Mărului nr. cad 102142, C.F. nr. 102143 Poiana Mărului nr. cad. 102143, C.F. nr. 102144 Poiana Mărului nr. cad. 102144, C.F. nr. 102145 Poiana Mărului nr. cad. 102145 și C.F. nr. 102146 Poiana Mărului nr. cad. 102146, întocmită de SC URBAN PLANNER HGM S.R.L. pentru beneficiarul ANTAL MOISE și alții: ANTAL MOISE și ANTAL NADIA, GROSU RAMONA-FELICIA și GROSU GABRIEL – MARIAN, GRAPĂ IOAN și GRAPĂ NICOLETA MIHAELA, GRAPĂ ZAROF și GRAPĂ MARIA VIOLETA, POPA ȘTEFAN IANCU, POPA VALENTIN PANTILIMON;

În baza Avizului Consiliului Județen prin Arhitectul Șef cu nr. 55 din 20.12.2024 și avizul C.T.A.T.U din data de 05.12.2024 și a cererii înregistrate sub nr. 173 din 13.01.2024 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**LOCUINȚE INDIVIDUALE**” întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 35 din 27.05.2024, Certificatului de urbanism nr. 25 din 30.05.2022 și a Certificatului de urbanism nr. 93 din 07.10.2020 ca urmare a cererii adresate de Antal Moise și alții, 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 imobilelor – terenuri: imobil teren identificat în C.F. 102140 Poiana Mărului nr. cad. 102140 în suprafață de 930 mp cu categorie de folosință *fânață*; imobil teren identificat în C.F. 102141 Poiana Mărului nr. cad. 102141 în suprafață de 930 mp cu categorie de folosință *fânață*; imobil teren identificat în C.F. 102142 Poiana Mărului nr. cad. 102142 în suprafață de 516 mp cu categorie de folosință *fânață*; imobil teren identificat în C.F. 102143 Poiana Mărului nr. cad. 102143 în suprafață

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

de 1753 mp cu categorie de folosință *fâneată*; imobil teren identificat în C.F. 102144 Poiana Mărului nr. cad. 102144 în suprafață de 868 mp cu categorie de folosință *fâneată*; imobil teren identificat în C.F. 102145 Poiana Mărului nr. cad. 102145 în suprafață de 868 mp cu categorie de folosință *fâneată*; imobil teren identificat în C.F. 102146 Poiana Mărului nr. cad. 102146 în suprafață de 868 mp cu categorie de folosință *fâneată*.

S.C. URBAN PLANNER HGM S.R.L. a elaborat documentatia de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiarul **ANTAL MOISE** și alții: **ANTAL MOISE** și **ANTAL NADIA**, **GROSU RAMONA-FELICIA** și **GROSU GABRIEL – MARIAN**, **GRAPĂ IOAN** și **GRAPĂ NICOLETA MIHAELA**, **GRAPĂ ZAROF** și **GRAPĂ MARIA VIOLETA**, **POPA ȘTEFAN IANCU**, **POPA VALENTIN PANTILIMON**.

Pentru amplasamentul studiat respectiv imobilele terenuri identificate în: C.F. nr. 102140 Poiana Mărului, nr. cad 102140, C.F. nr. 102141 Poiana Mărului nr. cad. 102141, C.F. nr. 102142 Poiana Mărului nr. cad 102142, C.F. nr. 102143 Poiana Mărului nr. cad. 102143, C.F. nr. 102144 Poiana Mărului nr. cad. 102144, C.F. nr. 102145 Poiana Mărului nr. cad. 102145 și C.F. nr. 102146 Poiana Mărului nr. cad. 102146, prin certificatele de urbanism și prin Avizul de Oportunitate fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate favorabil nr. 01 din 03.12.2019 – Arhitectul Șef al Comunei Poiana Mărului;
- Aviz de oportunitate favorabil nr. 952 din 31.01.2024 – Arhitectul Șef al Comunei Poiana Mărului;
- Aviz Primăria Poiana Mărului Apă – Canal - Salubritate nr. 16 din 25.09.2019;
- Aviz Primăria Poiana Mărului Apă – Canal - Salubritate nr. 1839 din 07.03.2024;
- Aviz Electrica SA nr. 7010240302761/ 13.03.2024;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr.3315/318864937/ 07.07.2023;
- Aviz Orange România Communications S.A. nr. 489 BV din 12.03.2024;
- Aviz securitatea la incendiu ISU/PSI Brașov nr. 100/23/SU/BV/PSI din 18.07.2023;
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 9792 din 09.10.2024;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 140/11.07.2024;
- Avize MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov: aviz nr.113 din 22.04.2020 și aviz nr. 7 din 09.01.2023;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 116 din 12.03.2024;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția pentru Cultură Brașov nr. 269/U/08.08.2023
- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 55 din 20.12.2024;
- HCL de aprobare PUZ;
- studiu topografic vizat OCPI;
- studiu geotehnic verificat Af;
- Proces verbal al informării și consultării publicului din 23.10.2023 - 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
judetul Braşov



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. 102140 Poiana Mărului nr. cad. 102140 în suprafață de 930 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102141 Poiana Mărului nr. cad. 102141 în suprafață de 930 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102142 Poiana Mărului nr. cad. 102142 în suprafață de 516 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102143 Poiana Mărului nr. cad. 102143 în suprafață de 1753 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102144 Poiana Mărului nr. cad. 102144 în suprafață de 868 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102145 Poiana Mărului nr. cad. 102145 în suprafață de 868 mp cu categorie de folosință *fâneată*; C.F. 102146 Poiana Mărului nr. cad. 102146 în suprafață de 868 mp cu categorie de folosință *fâneată*, se învecinează direct cu intravilanul Comunei Poiana Mărului dar și cu imobile terenuri și construcții aflate în zona de sat cu structură risipită pe dealuri a Comunei Poiana Mărului.

Poiana Mărului, conform PUG are o zonă de sat de tip răsfirat – intravilanul compact și o zonă de sat de tip risipit cu trupuri de intravilan risipite pe dealuri. 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 introduce 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;

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

- 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 de învecinarea directă cu intravilanul compact al Comunei Poiana Mărului dar și de existența tipologiei de locuire risipită cu locuințe individuale și anexe.

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 extravilanul Comunei Poiana Mărului.

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;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

- Retelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata a propiere a căilor de comunicație (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.*”

OBIECTUL PUZ-ului – introducerea din extravilan în intravilan a imobilelor terenuri identificate în: C.F. 102140 Poiana Mărului nr. cad. 102140 în suprafață de 930 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102141 Poiana Mărului nr. cad. 102141 în suprafață de 930 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102142 Poiana Mărului nr. cad. 102142 în suprafață de 516 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102143 Poiana Mărului nr. cad. 102143 în suprafață de 1753 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102144 Poiana Mărului nr. cad. 102144 în suprafață de 868 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 102145 Poiana Mărului nr. cad. 102145 în suprafață de 868 mp cu categorie de folosință *fâneată*; C.F. 102146 Poiana Mărului nr. cad. 102146 în suprafață de

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

868 mp cu categorie de folosință *fâneacă*, și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor care au generat PUZ-ul.

Încadrarea în localitate: imobilele terenuri cu nr. cad. 102140, nr. cad. 102141, nr. cad. 102142, nr. cad. 102143, nr. cad. 102144, nr. cad. 102145 și nr. cad. 102146, se află situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului.

Căi de comunicație: Accesul pe amplasamentul studiat prin PUZ se face prin servitute până la drumul public comunal identificat cu nr. cadastral 102727 din C.F. nr. 102727 Poiana Mărului.

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.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

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

- **Regim de construire:** izolat
- **Funcțiuni predominante:** locuire: locuințe cu garaje și anexe
- **Regim de înălțime:** Regim maxim de înălțime S/D+P+E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă)
(H max. cornișă = 6m de la cota ±0.00)
(H max. coamă = 9m de la cota ±0.00)

- **P.O.T terenuri:** 30% P.O.T. maxim
(procentul maxim de ocupare)

- **C.U.T terenuri:** 0,8% C.U.T. maxim
(coeficientul de utilizare)

- **FUNȚIUNI ADMISE:**
 - locuințe în regim de construire izolat, garaje și anexe

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție si subzistență.

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

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**
 - minim 3.50m fata de alea semicarosabilă
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**
 - Față de limitele laterale și posterioară clădirile se vor retrage la o distanță de minim 3.50 m.
- **Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă:**
 - Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va face cu respectarea distanței egale cu înălțimea clădirii celei mai înalte.
- **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**
- Sunt propuse a se menține cele 6 loturi pentru locuințe individuale.
Se instituie interdicție de lotizare/parcelare ulterioară aprobării P.U.Z. a loturilor propuse prin documentația de urbanism.
- **Nu se admite ulterior parcelarea terenurilor rezultate prin PUZ – se interzice parcelarea ulterioară a celor 19 loturi rezultate;**
- **Circulații și accese:** Accesul către terenurile reglementate se face din strada Zimbrului, printr-un drum de servitute ce are lățimea de 5.00m, apoi, accesul către fiecare parcela, se face prin terenul/ alea carosabila si pietonala privata (nr. cad. 102142), pe care sunt instituite servitute de trecere cu mașina si piciorul -pentru fiecare lot. Aceasta din urma are lățimea de 3.50 m.
Se vor ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor în funcție de normele si normativele in vigoare si de avizele specifice, daca este cazul.
- **Parcaje:** Parcajele se vor realiza în incinta proprietății, minim 2 locuri de parcare/ unitate locative. De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.
- **Echiparea tehnico - edilitară:**
 - Alimentarea cu apă: se va asigura din rețeaua centralizată de alimentare cu apa a Comunei Poiana Mărului, conductă HDPE De 160 mm, existentă la o distanță de aprox. 800 m față de limita proprietății studiate, prin executarea unei extinderi a acesteia pe cheltuiala beneficiarilor.
 - Evacuarea apelor uzate menajere: se va realiza în bazine etanș vidanjabile (sisteme individuale adecvate) amplasate pe fiecare proprietate, conform aviz nr. 1839/07.03.2024 emis de către Primăria Comunei Poiana Mărului.
 - Evacuarea apelor pluviale: apele pluviale convențional curate se vor descărca la nivelul solului.
 - Rețele electrice: se va face branșarea la rețeaua de alimentare cu energie electrica a comunei Poiana Mărului existenta la 90m de terenurile reglementate;

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

- pe zona reglementata se propune realizarea unui post trafo de la care va porni, către fiecare obiectiv, rețea de alimentare cu energie electrica LES 0.4kV.
- **Spații verzi și spații plantate:** Se va menține un procent de minim 30% spații verzi-pentru zona de locuințe, dispus cat mai compact în cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu 20% arbori.
 - **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 amenaja 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 apropierea **Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „LOCUINȚE INDIVIDUALE” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 102140 Poiana Mărului, nr. cad 102140, C.F. nr. 102141 Poiana Mărului nr. cad. 102141, C.F. nr. 102142 Poiana Mărului nr. cad 102142, C.F. nr. 102143 Poiana Mărului nr. cad. 102143, C.F. nr. 102144 Poiana Mărului nr. cad. 102144, C.F. nr. 102145 Poiana Mărului nr. cad. 102145 și C.F. nr. 102146 Poiana Mărului nr. cad. 102146** care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbateri și aprobare Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului.

ARHITECT ȘEF, BIROUL URBANISM
Arh. Nicoleta-Ioana IUBU

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

