



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 5340/30.07.2025

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

la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel:
C.F. nr. 103383 Poiana Mărului, nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului, nr. cad.
103385 și C.F. nr. 103384 Poiana Mărului, nr. cad. 103384

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. 48 din 14.07.2025 și avizul C.T.A.T.U din data de 04.04.2025;
- b) extrase de Carte Funciară pentru imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103383 Poiana Mărului, nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului, nr. cad. 103385 și C.F. nr. 103384 Poiana Mărului, nr. cad. 103384.
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE LOCUINȚE” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103383 Poiana Mărului, nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului, nr. cad. 103385 și C.F. nr. 103384 Poiana Mărului, nr. cad. 103384, întocmită de SC TECT PRO ARCH S.R.L. pentru beneficiarul MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN;
- 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:**

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

„CONSTRUIRE LOCUINȚE”, înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 5237 din 28.07.2025;

- e) Anunț nr. 5255/28.07.2025 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 **„CONSTRUIRE LOCUINȚE”** în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103383 Poiana Mărului, nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului, nr. cad. 103385 și C.F. nr. 103384 Poiana Mărului, nr. cad. 103384, întocmită de SC TECT PRO ARCH S.R.L. pentru beneficiarul MEDEȘAN INOCENȚIU - FELICIAN;

În baza Avizului Consiliului Județen prin Arhitectul Șef cu nr. 48 din 14.07.2025 și avizul C.T.A.T.U din data de 04.04.2025 și a cererii înregistrate sub nr. 5237 din 28.07.2025 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru **„CONSTRUIRE LOCUINȚE”** întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 24 din 30.05.2022 și a Certificatului de urbanism nr. 28 din 26.05.2025 ca urmare a cererilor adresate de MEDEȘAN INOCENȚIU - FELICIAN, 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. 103383 Poiana Mărului nr. cad. 103383 în suprafață de 655 mp cu categorie de folosință *arabil*, C.F. 103385 Poiana Mărului nr. cad. 103385 în suprafață de 500 mp cu categorie de folosință *arabil*, și imobil teren identificat în C.F. nr. 103384 Poiana Mărului nr. cad 103384 în suprafață de 500 mp cu categorie de folosință *arabil*.

S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiarul MEDEȘAN INOCENȚIU - FELICIAN.

Pentru amplasamentul studiat respectiv imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103383 Poiana Mărului, nr. cad 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului, nr. cad. 103385 și C.F. nr. 103384 Poiana Mărului, nr. cad. 103384, prin certificatele de urbanism și prin Avizul de Oportunitate fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate aprobat prin HCL nr. 118 din 27.12.2023 – Arhitectul Șef al Comunei Poiana Mărului;
- Aviz Primăria Poiana Mărului Apă – Canal - Salubritate nr. 468 din 22.01.2024;
- Aviz Electrica SA nr. 7010240201024/ 23.10.2023;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 66505/320828542/ 10.03.2025;
- Aviz Orange România Communications S.A. nr. 61 BV din 31.01.2024;
- Aviz securitatea la incendiu ISU Brașov nr. 26/25/SU/BV/PSI din 10.02.2025;
- Aviz Ministerul Sănătății - DSP Brașov nr. 1085/A/30-05-2024;
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 14389 din 26.11.2024;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 90/13.05.2024;

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

- Adeverință Primăria Comunei Poiana Mărului cu nr. 3910 din 05.07.2024;
- Aviz DSP a județului Brașov nr. 1348/05.07.2023;
- Aviz MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov nr. 425 din 31.07.2024;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 225 din 09.05.2024;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Brașov nr. 4493/29.08.2024
- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 48 din 14.07.2025;
- HCL de aprobare PUZ;
- studiu topografic vizat OCPI;
- studiu geotehnic verificat Af;
- Proces verbal al informării și consultării publicului nr. 4 din 27.11.2024 - Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 8371 din 28.11.2024 – Primăria Comunei Poiana Mărului
- Taxa RUR – Registrul Urbaniștilor din România.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Amplasamentul studiat alcătuit din imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103383 Poiana Mărului nr. cad. 103383 în suprafață de 655 mp cu categorie de folosință *arabil*, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului nr. cad. 103385 în suprafață de 500 mp cu categorie de folosință *arabil*, și imobil teren identificat în C.F. nr. 103384 Poiana Mărului nr. cad. 103384 în suprafață de 500 mp cu categorie de folosință *arabil*, 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

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

- 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 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. nr. 103383 Poiana Mărului nr. cad. 103383 în suprafață de 655 mp cu categorie de folosință *arabil*, imobilul teren identificat în C.F. nr. 103385 Poiana Mărului nr. cad. 103385 în suprafață de 500 mp cu categorie de folosință *arabil* și imobilul teren identificat în C.F. nr. 103384 Poiana Mărului nr. cad. 103384 în suprafață de 500 mp cu categorie de folosință *arabil*, se află în extravilanul Comunei Poiana Mărului, teren extravilan – fără reglementări urbanistice.

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

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

- lucrări de utilitate publică de interes national 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 comunicatie (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);

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 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. nr. 103383 Poiana Mărului nr. cad. 103383 în suprafață de 655 mp cu categorie de folosință *arabil*, imobilul teren identificat în C.F. nr. 103385 Poiana Mărului nr. cad 103385 în suprafață de 500 mp cu categorie de folosință *arabil* și imobilul teren identificat în C.F. nr. 103384 Poiana Mărului nr. cad 103384 în suprafață de 500 mp cu categorie de folosință *arabil* și **reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor care au generat PUZ-ul.**

Încadrarea în localitate: imobilele terenuri cu nr. cad. 103383, nr. cad. 103385 și nr. cad. 103384 se află situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului.

Căi de comunicație: Drumul care asigură accesul la imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103383 Poiana Mărului, C.F. nr. 103384 Poiana Mărului și C.F. nr. 103385 Poiana Mărului este drum identificat în C.F. nr. 100940 Poiana Mărului, cu caracter privat, care deșeuzează într-un drum identificat în C.F. nr. 100413 Poiana Mărului, cu caracter privat. Drumul cu caracter privat identificat în C.F. nr. 100413 Poiana Mărului deșeuzează într-un drum vicinal de interes local, conform Plan de Încadrare în Zonă anexat prezentei și care, la rândul lui, deșeuzează în drumul public comunal cunoscut sub denumirea **Drumul Vicinal Bărdaș** – drum public conform adeverință nr. 3910 din 05.07.2024

Echiparea edilitară: Alimentarea cu apa potabilă se va asigura dintr-un puț (fântână) conform Aviz – Apele Române – SGA Brașov și evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil) cu capacitatea 20mc, conform Aviz Apele Române – SGA Brașov,

Lucrări care se vor executa pe cheltuiala beneficiarului/beneficiarilor.

Lucrări pentru asigurarea alimentării cu apă, pentru evacuarea apelor uzate menajere și pentru evacuarea apelor pluviale, lucrări de extindere și bransamente la utilități: 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 izolate - ZL**
- **Regim de construire:** **izolat, discontinuu**
- **Funcțiuni predominante:** **locuințe individuale**
- **Regim de înălțime:** **Regim maxim de înălțime P+E/M (parter, etaj sau mansardă)**

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

**(Hmax cornișă = 6m față de CTA,
Hmax coamă = 10 m față de CTA)**

- **P.O.T terenuri:** **15 % P.O.T. maxim**
(procentul maxim de ocupare)
- **C.U.T terenuri:** **0,3 C.U.T. maxim**
(coeficientul de utilizare)

- **UTILIZĂRI PERMISE:**

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine, spații tehnice, etc);
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.

- **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Utilizări admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale (cu asigurarea locurilor de parcare conform H.G. nr. 525/1996).

În sensul prezentului regulament, acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă, în cazul persoanelor fizice, un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar, în cazul persoanelor juridice, acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:**

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- 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 apelor meteorice;
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- ferme zootehnice;
- locuințe colective

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

- Amplasarea față de aliniament:

Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de:

- minim 2,75m de la actuala limita de proprietate;

- Amplasarea construcției în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate;

- Retrageri minime față de limitele de proprietate:

- minim 3,00 m față de limita laterală din nord
- minim 7,00 m față de limita laterală din sud (excepție pentru parcela cu nr. cad. 103385 unde retragerea laterală la sud este de minim 7,50 m)
- minim 4,00 m față de limita posterioară (limita din vest) pentru nr. cad. 103383, minim 6,37 m pentru nr. cad. 103385 și minim 3,00 m pentru nr. cad. 103384
- minim 2,75 m față de actuala limita de proprietate dinspre drum (limita din est);

- Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

Zona reglementată cuprinde 3 terenuri (identificate prin C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384, C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383) ce formează o suprafață totală de 1655 mp.

Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea terenurilor.

Conform avizului de oportunitate, se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării P.U.Z. a loturilor propuse prin prezenta documentație de urbanism.

- Circulații și accese:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Distanța dintre amplasamentul studiat și drumul public de interes general este de 412 m. Drumul de acces va fi amenajat pentru trafic greu și va avea o lățime variabilă cuprinsă între 3,50 m și 4,50 m.

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

- **Echiparea tehnico-edilitară:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.
Autorizația de construire pentru lucrările de bază se va elibera numai după asigurarea accesului și utilităților corespunzătoare P.U.Z. aprobat, sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.
Conform avizului de oportunitate, pentru emiterea autorizației de construire, beneficiarul va prezenta o declarație în forma autentică, în care își asumă cheltuielile necesare echipării tehnico - edilitare a imobilelor care fac obiectul documentației de urbanism P.U.Z.
Echiparea tehnico-edilitară se face conform avizelor obținute.
- **Spații verzi și spații plantate:** Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.
Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă de minimum 30%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor, conform Legii nr. 24/15.01.2007 art. 10.
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
- **Aspectul exterior al clădirilor:** Dispunerea construcțiilor pe terenuri 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. Terenurile studiate sunt situate într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Mărului în proximitatea zonei de tip răsfirat. 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 de altele. În structura de tip răsfirat, gospodăriile se află amplasate în front compact.
Aspectul exterior al 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.
Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;
Se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător. Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.
Se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor. Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

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

Se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei.

Modul în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- conformarea construcției; materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea gurilor. Sunt interzise realizarea pe fațadele clădirilor existente sau propuse imitații de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.

- se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclama pe fațade, balcoane, parapetei, etc

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau RLU aferent PUZ, este interzisă.

- **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:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.
Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate la faza D.T.A.C. astfel:
 - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp
 - 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

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 **„CONSTRUIRE LOCUINȚE” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103383 Poiana Mărului, nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului, nr.cad. 103385 și C.F. nr. 103384 Poiana Mărului, nr. cad. 103384**, care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului.

ARHITECT ȘEF, BIROUL URBANISM
Arh. Nicoleta-Ioana IUBU

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV