



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 6260/05.09.2025

Raport de specialitate
la proiectul de HCL pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru obiectivul:
„CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI”
la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel:
C.F. nr. 104276 Poiana Mărului cu nr. cad. 104276 și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului cu nr. cad. 104068

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. 57 din 20.08.2025 și avizul C.T.A.T.U din data de 14.08.2025;
- b) extrase de Carte Funciară pentru imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cad. 104276 și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cad. 104068.
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cad. 104276 și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cad. 104068, întocmită de BIA Maximilian Astaluș pentru beneficiarii: MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN – FELICIA și CUCU VELUȚU - PAUL;
- 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 LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI”**, înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 6104 din 01.09.2025;

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

- e) Anunț nr. 6249/05.09.2025 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 INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**” în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cad. 104276 și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cad. 104068, întocmită de BIA MAXIMILIAN ASTALUȘ pentru beneficiarii: MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN – FELICIA și CUCU VELUȚU - PAUL;

În baza Avizului Consiliului Județean prin Arhitectul Șef cu nr. 57 din 20.08.2025 și avizul C.T.A.T.U din data de 14.08.2025 și a cererii înregistrate sub nr. 6104 din 01.09.2025 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**” întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 29 din 26.04.2024, ca urmare a cererilor adresate de CUCU CARMEN – FELICIA, 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 imobilelor – terenuri: imobil teren identificat în C.F. nr. 104276 Poiana Mărului cu nr. cad. 104276 în suprafață de 900 mp cu categorie de folosință *fâneată* și imobil teren identificat în C.F. nr. 104068 Poiana Mărului cu nr. cad. 104068 în suprafață de 1147 mp cu categorie de folosință *fâneată*.

BIA MAXMILIAN ASTALUS a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiarii MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN – FELICIA și CUCU VELUȚU – PAUL.

Pentru amplasamentul studiat respectiv imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cad 104276 și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cad. 104068, prin certificatele de urbanism și prin Avizul de Oportunitate fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate aprobat prin HCL nr. 47 din 25.09.2024 – Arhitectul Șef al Comunei Poiana Mărului;
- Aviz Primăria Poiana Mărului Apă – Canal - Salubritate nr. 7096 din 08.10.2024;
- Aviz Primăria Poiana mărului - Drumuri Comunale nr. 7097 din 07.10.2024
- Aviz Electrica SA nr. 7010241013282/ 12.02.2025;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 59058/320259071/07.10.2024;
- Aviz securitatea la incendiu ISU Brașov nr. 15/25/SU/BV/PSI din 22.01.2025;
- Aviz Ministerul Sănătății - DSP Brașov nr. 764/A/12-05-2025;
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 73/2956 din 30.06.2025;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 50/28.04.2025;
- Aviz MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov nr. 124 din 05.03.2025;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 553 din 15.10.2024;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Brașov nr. 5793/13.01.2025
- Aviz Muzeul Județean de Istorie Brașov nr. 1423/16.12.2024

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

- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 57 din 20.08.2025;
- 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. 104276 Poiana Mărului nr. cad. 104276 în suprafață de 900 mp cu categorie de folosință *fâneată* și imobil teren identificat în C.F. nr. 104068 Poiana Mărului nr. cad. 104068 în suprafață de 1147 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 sutructura 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,

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

alinieri, 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. 104276 Poiana Mărului nr. cad. 104276 în suprafață de 900 mp cu categorie de folosință *fânească* și imobilul teren identificat în C.F. nr. 104068 Poiana Mărului nr. cad. 104268 în suprafață de 1147 mp cu categorie de folosință *fânească*, 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 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.”

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

OBIECTUL PUZ-ului – **introducerea din extravilan în intravilan a imobilelor terenuri identificate în:** C.F. nr. 104276 Poiana Mărului nr. cad. 104276 în suprafață de 900 mp cu categorie de folosință *fâneată* și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului nr. cad. 104268 în suprafață de 1147 mp cu categorie de folosință *fâneată* **și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor care au generat PUZ-ul.**

Încadrarea în localitate: imobilele terenuri cu nr. cad. 104276 și nr. cad. 104068 se află situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului.

Căi de comunicație: Drumul identificat cu nr. cad. 104277 care asigură accesul la imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 104276 Poiana Mărului și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului este drum de servitute de trecere cu piciorul și mijloace auto pe o lățime de 3,50 ml și o lungime de 319,36 ml asupra fondului aservit cu nr. cad 103567. Drumul de servitute existent se va dezmembra și s va preda către Primăria Poiana Mărului pentru a deveni drum public.

Echiparea edilitară: Alimentarea cu apa potabilă se va realiza de la rețeaua de alimentare existentă în zonă, conform Aviz – Apele Române – SGA Brașov și evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare, 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 branșamente la utilități: alimentare cu energie electrică, telefonizarea, se vor realiza prin racordare și branșare la rețelele existente în zonă, alte lucrări de amenajare pentru imobilele terenuri care fac obiectul PUZ și lucrări aferente drumului de acces la imobilele terenuri care fac obiectul PUZ (asfaltare, pavaj, etc).

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- **UTR (Unitate teritorial-administrativă):**
 - **zonă de locuințe individuale izolate și anexe gospodărești – ZL1**
- **Regim de construire:** izolat, discontinuu
- **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale
- **Regim de înălțime:** Regim maxim de înălțime **locuință** P+E/M (parter, etaj sau mansardă)
(Hmax cornișă = 8m față de CTA pentru locuință,
Hmax coamă = 10 m față de CTA pentru locuință)
Regim maxim de înălțime **anexă/anexe P** (parter)
(Hmax cornișă = 7m față de CTA pentru locuință,
Hmax coamă = 4 m față de CTA pentru locuință)
- **P.O.T terenuri:** 12 % P.O.T. maxim
(procentul maxim de ocupare)
- **C.U.T terenuri:** 0,2 C.U.T. maxim
(coeficientul de utilizare)



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Conform PUG Poiana Mărului și RLU aferent:
UTILIZĂRI PERMISE 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 CONDITIONĂRI TEREN INTRAVILAN:

cu condiția prezentării de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, mai ales pentru zonele mari libere de construcții, se 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.

- Parcelare:

- se pastrează cu mențiunea ca o suprafață de 25.00mp va fi cedată domeniului public pentru realizarea unei alveole necesare drumului;

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

- Aliniament:

- se considera aliniamentul strazii linia de demarcație între drum și parcele;

- Aliniere:

- se va păstra caracterul zonei cu locuințe împrăștiate fără condiții de aliniere;

-Sistematizare pe verticală:

- terenul este în pantă fiind necesare proiecte de sistematizare pe verticală;
- se vor asigura pantele necesare de scurgere a apelor pluviale pentru a evita stagnarea lor în incintă.

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

- Organizarea circulației auto:

- accesul pe teren se va păstra;
 - un drum (lățime totală 3.50m, profil A-A – lungime cca.320m) cu acces din drumul comunal (str. Mărului) astfel:
 - carosabil 3.50m;
 - lățime de lucru parapet 0.25m (pe partea stânga în sensul de urcare);
 - pe fiecare parcela va fi prevăzut acces auto și spațiu de parcare pentru autoturismele proprii și ale vizitatorilor;
 - accesul la parcela sudică se asigură printr-o zona de alveolă a carosabilului care permite în același timp și spațiu de așteptare;
- format din:
- drum de servitute existent nr. Cad. 104277 - se va preda către Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;
 - drum de servitute existent ce se va dezmembra din nr. Cad.103567 și se va preda către Primăria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;

- Organizarea circulației pietonale:

- circulația pietonală se va realiza pe carosabil datorita faptului ca drumul va fi folosit ocazional și deservește un număr redus de locuințe

- Echiparea tehnico-edilitară:

alimentarea cu apa

- în zonă exista rețea publică de apă conform Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;
- se vor prevedea și hidranți pentru stingerea incendiilor;

alimentarea cu energie electrică

- conform Avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de D.E.E.R sucursala Brașov, alimentarea cu energie electrică se va face prin LES 0.4 kV din RED mt existent, în conformitate cu planul nr.2 întocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr.5/2025 – Plan rețele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brașov în data de 05.02.2025.

alimentarea cu gaze naturale

- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, la data elaborării documentației DGSR nu deține rețea de distribuție conform cu Aviz favorabil PUZ nr. 59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Rețele;

telecomunicații

- se va face prin extinderea rețelei existente;

canalizare

- în Comuna Poiana Mărului există lucrări în curs de înființare rețea publică de canalizare conform Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;

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

alimentarea cu energie termică

- se va realiza cu sistem de încălzire centrală, cu funcționare pe bază de combustibil solid;

gospodărie comunală

- se vor realiza amenajări pentru sortarea și evacuarea deșeurilor și se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate;

apele pluviale

- apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descărca liber la nivelul solului pe spațiul verde conform Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025;

- este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare existentă în zonă conform Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025;

- **Organizarea spațiilor verzi:** în cadrul parcelei, terenul rămas neconstruit se va amenaja cu plantații de gazon, arbori și arbuști;

- sunt prevăzute zone verzi publice ce vor fi amenajate și îngrijite de firme agreate de Primăria Poiana Mărului.

- **Aspectul exterior al clădirilor:** d

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

- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;

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

- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei

- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Conform RLU modului în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

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

conformarea construcției; materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor. 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 reclamă pe fațade, balcoane, parapetei, etc
- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejuririlor să fie cele tradiționale iar în situația unor împrejuriri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății.

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.

CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin PUZ se propune sistematizarea zonei respective:

- se asigura circulațiile pe teren și accesul la acesta;
 - se stabilesc funcțiunile în zonă;
 - se stabilește regimul de înălțime și indicatorii urbanistici;
 - se indică măsurile de protecție a mediului, de pază contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuiesc respectate în fazele următoare ale proiectării și execuției investițiilor din zonă.
- Urmare a celor de mai sus considerăm că:
- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile și pe baza unui proiect care să asigure un aspect unitar și decent al zonei;
 - funcțiunea propusă nu va afecta mediul și nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente;
 - amplasamentul este potrivit funcțiunii propuse și este ușor accesibil;
 - se realizează revitalizarea zonei..

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 LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 104276 Poiana Mărului cu nr. cad. 104276 și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului cu nr. cad. 104068, 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