



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 6739/25.09.2025

Raport de specialitate
la proiectul de HCL pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru obiectivul:
„CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM”
la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel:
C.F. nr. 103880 Poiana Mărului cu nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cad.
103881 și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului cu nr. cad. 103882

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. 56 din 19.08.2025 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. 103880 Poiana Mărului, nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad. 103881 și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882.
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103880 Poiana Mărului cu nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cad. 103881 și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului cu nr. cad. 103882, întocmită de SC ALMI STUDIO 99 DESIGN SRL pentru beneficiar: ORZAN IOAN;
- 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 ȘI SERVICII TURISM”**, înregistrată la

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

Comuna Poiana Mărului sub nr. 6686 din 24.09.2025;

- e) Anunț nr. 6704/24.09.2025 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 ȘI SERVICII TURISM**” în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103880 Poiana Mărului cu nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cad. 103881 și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului cu nr. cad. 103882, întocmită de SC ALMI STUDIO 99 DESIGN SRL pentru beneficiar: ORZAN IOAN;

În baza Avizului Consiliului Județean prin Arhitectul Șef cu nr. 56 din 19.08.2025 și avizul C.T.A.T.U din data de 14.08.2025 și a cererii înregistrate sub nr. 6686 din 24.09.2025 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM**” întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 58 din 16.11.2022, 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. 103880 Poiana Mărului cu nr. cad. 103880 în suprafață de 7546 mp din care 4891 mp cu categorie de folosință *fâneată* și 2655 mp cu categorie de folosință *neproductiv*, imobil teren identificat în C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cad. 103881 în suprafață de 1071 mp din care 563 mp cu categorie de folosință *drum* și 508 mp cu categorie de folosință *fâneată* și imobil teren identificat în C.F. nr. 103882 Poiana Mărului cu nr. cad. 103882 în suprafață de 1706 mp cu categorie de folosință *fâneată*.

SC ALMI STUDIO 99 DESIGN SRL a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiar ORZAN IOAN.

Pentru amplasamentul studiat respectiv imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103880 Poiana Mărului, nr. cad 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului, nr. cad 103881 și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului, nr. cad. 103882, prin certificatul de urbanism și prin Avizul de Oportunitate fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate aprobat prin HCL nr. 61 din 26.07.2023 – Arhitectul Șef al Comunei Poiana Mărului;
- Aviz Primăria Poiana Mărului Apă – Canal - Salubritate nr. 12 din 07.04.2023;
- Aviz Primăria Poiana mărului - Drumuri Comunale nr. 8664 din 09.12.2024
- Aviz Electrica SA nr. 7010240912245/ 02.10.2024;
- Aviz securitatea la incendiu ISU Brașov nr. 1.772.643 din 13.03.2025;
- Aviz Ministerul Sănătății - DSP Brașov nr. 2135/A/23-10-2024;
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 72/15585 din 27.06.2025;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 223/20.11.2024;
- Aviz MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov nr. 285 din 26.05.2025;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 543 din 10.10.2024;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Brașov nr. 5231/16.12.2024
- Aviz Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului nr. 295 din 03.10.2024

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 Orange România SA nr ref. AFO086429/14337/13203 din 30.09.2024
- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 56 din 19.08.2025;
- HCL de aprobare PUZ;
- studiu topografic vizat OCPI;
- studiu geotehnic verificat Af;
- Proces verbal al informării și consultării publicului nr. 07 din 28.07.2025 - Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 5339 din 30.07.2025 – Primăria Comunei Poiana Mărului
- Taxa RUR – Registrul Urbiștilor din România.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Amplasamentul studiat alcătuit din imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103880 Poiana Mărului nr. cad. 103880 în suprafață de 7546 mp din care 4891 mp cu categorie de folosință *fâneată* și 2655 mp cu categorie de folosință *neproductiv*, imobil teren identificat în C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cad. 103881 în suprafață de 1071 mp din care 563 mp cu categorie de folosință *drum* și 508 mp cu categorie de folosință *fâneată* și imobil teren identificat în C.F. nr. 103882 Poiana Mărului cu nr. cad. 103882 în suprafață de 1706 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 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

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

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: imobil teren identificat în C.F. nr. 103880 Poiana Mărului nr. cad. 103880 în suprafață de 7546 mp din care 4891 mp cu categorie de folosință *fâneată* și 2655 mp cu categorie de folosință *neproductiv*, imobil teren identificat în C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cad. 103881 în suprafață de 1071 mp din care 563 mp cu categorie de folosință *drum* și 508 mp cu categorie de folosință *fâneată* și imobil teren identificat în C.F. nr. 103882 Poiana Mărului cu nr. cad. 103882 în suprafață de 1706 mp cu categorie de folosință *fâneată*, 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);



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. 103880 Poiana Mărului cu nr. cad. 103880 în suprafață de 7546 mp din care 4891 mp cu categorie de folosință *fâneată* și 2655 mp cu categorie de folosință *neproductiv*, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cad. 103881 în suprafață de 1071 mp din care 563 mp cu categorie de folosință *drum* și 508 mp cu categorie de folosință *fâneată* și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului cu nr. cad. 103882 în suprafață de 1706 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. 103880, nr. cad. 103881 și nr. cad. 103882 se află situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului.

Căi de comunicație: Drumul identificat cu nr. cad. 102753 care asigură accesul la imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103880 Poiana Mărului, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului este drum comunal.

Echiparea edilitară: Alimentarea cu apă 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 bransamente la utilități: alimentare cu energie electrică, telefonizarea, se vor realiza prin racordare și bransare 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 și servicii turism – LT**
- **Regim de construire:** izolat, discontinuu
- **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale
- **Regim de înălțime:** Regim maxim de înălțime **locuință S/D+P+E/M**
(parter, subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă)
(Hmax cornișă = 7m față de CTA pentru locuință,
Hmax coamă = 10 m față de CTA pentru locuință)

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

- **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)

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.

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea prospectelor și alinierea propusă prin profilul de drum TIP 3-3.

Aliniamentul va fi la 4,3m din axul drumului comunal (profil TIP 3-3).

REGIMUL de ALINIERE

Se vor respecta prospectele și alinierea propusă prin profilele de drum proiectate, respectiv:

- amplasarea clădirilor fata de aliniament propus - conform profil 3-3, se va face cu o retragere de 3.00m.
- amplasarea clădirilor față de axul drumului privat - conform profil 2-2 și 1-1 se va face cu o retragere de min 6.80m.
- clădirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3 metri;

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

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Structura sistemului rutier va fi definitivată și detaliată în fazele următoare de proiectare (D.T.A.C.) astfel încât aleile carosabile din incintă să suporte încărcări de circulație asociate traficului greu.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Clădirile se dispun în regim izolat.

a). Construcțiile retrase în raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa în limitele minime impuse prin PUZ: min. 3m față de limitele laterale și min. 5 m față de limitele posterioare ale terenului; se vor respecta și normelor de protecție contra incendiilor.

b). Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei:

- între fațadele cu ferestre ale construcțiilor situate pe aceeași parcelă se recomandă o distanță minimă egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai mică de 3.00m; excepție fac construcțiile existente, cu condiția ca acestea să fie conformate normelor de protecție împotriva incendiilor;

- distanța menționată de poate reduce la $\frac{1}{2}$ dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferește care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile de va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Se definește prin expresivitate arhitecturală, echilibru compozițional, finisaje, materiale de construcție, amenajări peisagistice conexe;

Volumetria trebuie să fie echilibrată și adaptată funcțiunii propuse.

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 atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianță, oglindă) și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic, etc).

Se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei.

Alimentare cu apă:

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de alimentare cu apă, existentă în zonă, printr-o rețea nouă de conducte, PEHD Dn 90 mm în lungime de cca 300 m.

Evacuarea apelor uzate:

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o rețea de canalizare din conducte PVC în lungime de cca 300 m cu descărcare în rețeaua de canalizare care este în curs de execuție în comună.

Alimentare cu energie electrică:

În zonă există rețea de distribuție de Mediu tensiune LEA 20 Kv, care are o zonă de protecție și siguranță de 12,0 m, din axul liniei.

Culoarul de trecere (de funcționare) a liniei electrice aeriene de 24 m, suprafața terestră situată de-a lungul LEA și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistenței liniei, cu elementele naturale, obiecte, construcții, instalații, culoarul 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

trecere include zona de protecție și zona de siguranță a liniei.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în zonă în conformitate cu studiul de alimentare cu energie electrică și a avizului de amplasament favorabil.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Se propune ca până la extinderea rețelei de alimentare cu gaz, încălzirea spațiilor să se asigure în sistem propriu, prin centrale termice cu combustibil solid sau prin surse de energie alternativă.

Circulația terenurilor:

Terenurile aflate în proprietatea inițiatorilor PUZ, destinate modernizării drumului comunal, vor trece în domeniul public, prin donarea lor sau prin renunțarea dreptului la proprietate, după aprobarea prezentului P.U.Z.

Suprafața de teren care se va ceda va fi de 311,0mp.

Zonificarea funcțională:

Utilizări admise

- Locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- anexe gospodărești;
- construcții pentru turism, agroturism și servicii turistice;
- campinguri, parcuri de rulote, construcții tip glamping ;
- spații verzi amenajate pentru joacă și agrement;
- rețele tehnico-edilitare și anexe tehnice ale acestora, post trafo ;
- împrejmuiri;
- drumuri, parcaje, alei carosabile și pietonale;
- dotări complementare specifice zonei rezidențiale pentru comerț, prestări servicii, mici activități manufacturiere;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- lucrări de terasament, ziduri de sprijin;

Utilizări admise cu condiționări

- anexe pentru creșterea animalelor cu respectarea distanțelor minime față de construcțiile vecine;

Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;

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

- spălătorii chimice;
- spălătorii auto;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperișului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care afectează în mod negativ arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.

Interdicții temporare

- Pentru terenurile aflate în zona de protecție a căilor de comunicație rutieră, autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al administratorului căii de comunicație;
- Pentru terenurile aflate în zona de protecție față de culoarele tehnice autorizarea construcțiilor este condiționată de obținerea avizului favorabil al deținătorilor de rețele;
- Autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultura, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970;

Spații verzi

- Se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei.
- se va prevedea un procent minim de 35% spații verzi pe fiecare parcelă.

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.

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 ȘI SERVICII TURISM” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103880 Poiana Mărului cu nr. cad. 103880, C.F. nr. 103881 Poiana Mărului cu nr. cad. 103881 și C.F. nr. 103882 Poiana Mărului cu nr. cad. 103882, 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