



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 7145/08.10.2025

Raport de specialitate
la proiectul de HCL pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru obiectivul:
„CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ”
la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilul teren identificat astfel:
C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cad. 103936

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. 60 din 28.08.2025 și avizul C.T.A.T.U din data de 14.08.2025;
- b) extras de Carte Funciară pentru imobilul teren identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad. 103936.
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilul teren identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cad. 103936, întocmită de SC URBAN WISE SRL pentru beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN;
- 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 CASE DE VACANȚĂ”**, înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 7032 din 06.10.2025;
- e) Anunț nr. 6997/06.10.2025 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică în etapa propunerilor finale care se supune supune procedurii de transparență decizională,

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 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 CASE DE VACANȚĂ**” în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilul teren identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cad. 103936, întocmită de SC URBAN WISE SRL pentru beneficiar: GRAPĂ OCTAVIAN;

În baza Avizului Consiliului Județean prin Arhitectul Șef cu nr. 60 din 28.08.2025 și avizul C.T.A.T.U din data de 14.08.2025 și a cererii înregistrate sub nr. 7032 din 06.10.2025 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**” întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 14 din 19.02.2024, ca urmare a cererii adresate de GRAPĂ OCTAVIAN, 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 imobilului – teren identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cad. 103936 în suprafață de 7483 mp cu categorie de folosință *arabil*.

SC URBAN WISE SRL a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiar GRAPĂ OCTAVIAN.

Pentru amplasamentul studiat respectiv imobilul teren identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului, nr. cad 103936, prin certificatul de urbanism și prin Avizul de Oportunitate fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate aprobat prin HCL nr. 46 din 25.09.2024 – Arhitectul Șef al Comunei Poiana Mărului;
- Aviz Primăria Poiana Mărului Apă – Canal - Salubritate nr. 7668 din 31.10.2024;
- Aviz Primăria Poiana mărului - Drumuri Comunale nr. 7667 din 31.10.2024
- Aviz Electrica SA nr. 7010241013792/ 19.05.2025;
- Aviz securitatea la incendiu ISU Brașov nr. 1.773.202 din 14.08.2025;
- Aviz Ministerul Sănătății - DSP Brașov nr. 49/A/15.01.2025;
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 43/2808 din 03.04.2025;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 243/17.12.2024;
- Aviz MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov nr. 199 din 28.03.2025;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 650 din 22.11.2024;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Brașov nr. 5758/05.06.2025
- Aviz Orange România SA nr ref. AFO0700022/27690/25442 din 16.06.2025
- Aviz Distrigaz Sud nr. 60220/320306917/25.10.2024
- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 60 din 28.08.2025;
- HCL de aprobare PUZ;
- studiu topografic vizat OCPI;
- studiu geotehnic;
- Proces verbal al informării și consultării publicului nr. 06 din 18.07.2025 - Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 5088 din 21.07.2025 – Primăria Comunei

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Poiana Mărului
- Taxa RUR – Registrul Urbaniștilor din România.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Amplasamentul studiat alcătuit din imobil teren identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului nr. cad. 103936 în suprafață de 7483 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 răsărit 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

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

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 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023, **terenul studiat prin P.U.Z. și propus spre reglementare**, este situat în Comuna Poiana Mărului astfel: imobil teren identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului nr. cad. 103936 în suprafață de 7483 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 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 minime 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 clasă 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 imobilului teren identificat în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cad. 103936 în suprafață de 7483 mp cu categorie de folosință *arabil*, **parcelarea în două parcele de teren și reglementarea acestora din punct de vedere urbanistic prin intermediul PUZ-ului.**

Încadrarea în localitate: imobilul teren cu nr. cad. 103936 se află situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului.

Căi de comunicație: Drumul identificat cu nr. cad. 102726 care asigură accesul la imobilul teren identificate în C.F. nr. 103936 Poiana Mărului, este drum comunal.

Echiparea edilitară: Alimentarea cu apă potabilă se va realiza conform Aviz – Apele Române – SGA Brașov nr. 243/17.12.2024 prin realizarea unui foraj și evacuarea apelor uzate menajere se va realiza conform Aviz – Apele Române – SGA Brașov nr. 243/17.12.2024 pentru lotul 1 printr-un bazin etanș vidanjabil și pentru lotul 2 se va realiza gravitațional și prin pompare într-un

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

bazin etanș vidanjabil.

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 rezidențială – case de vacanță**
 - **Regim de construire:** izolat, discontinuu
 - **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale, case de vacanță
- **prin intermediul documentației de urbanism se propune introducerea în intravilan, parcelarea și reglementarea imobilului teren în suprafață totală de 7483 mp (teren cu nr. cad. 103936 în suprafață de 7483 mp cu categorie de folosință arabil):**
- se propune parcelarea în două parcele (loturi) a imobilului teren cu nr. cad. 103936 și suprafață totală de 7483 mp

Lotul 1 – în suprafață de 2000 mp

- se propune o construcție locuință individuală – casă de vacanță, în regim izolat cu suprafață construită la sol maxim 120 mp și două anexe gospodărești, fiecare anexă cu suprafață construită la sol maxim 40 mp

Construcția locuință individuală – casă de vacanță:

- suprafață construită la sol maxim 120 mp
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim:** (S)D + P + E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă)
- **H coamă maxim:** 10 m de la cota ± 0.00 – cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter
- **H cornișă maxim:** 8m de la cota ± 0.00 ; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter

Construcțiile anexe gospodărești:

- suprafață construită la sol maxim 40 mp pentru fiecare anexă
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim:** P (parter)
- **H coamă maxim:** 5m de la cota ± 0.00 ; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter
- **H cornișă maxim:** 3m de la cota ± 0.00 ; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter

- **POT max lotul 1:** 10 %;
- **CUT max lotul 1:** 0,16;
- suprafață construită desfășurată max 320 mp

Lotul 2 – în suprafață de 5064,9 mp

- se propun trei construcții locuințe individuale - case de vacanță din care: o locuință casă de vacanță cu suprafață construită la sol maxim 110 mp și două locuințe case de vacanță fiecare cu suprafață construită la sol maxim 65 mp

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

Construcția locuință individuală – casă de vacanță cu suprafață construită la sol 110 mp:

- **REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim:** P+E/M (parter, etaj sau mansardă)
- **H coamă maxim:** 9m de la cota ± 0.00 ; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter
- **H cornișă maxim:** 7m de la cota ± 0.00 ; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter

Construcții două locuințe individuale - case de vacanță fiecare cu suprafață construită la sol maxim 65 mp:

- **REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim:** P+E/M (parter, etaj sau mansardă)
- **H coamă maxim:** 9m de la cota ± 0.00 ; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter
- **H cornișă maxim:** 7m de la cota ± 0.00 ; cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter

- **POT max lotul 2:** 5%
- **CUT max lotul 2:** 0,1
- **suprafață construită desfășurată max 480 mp**

- se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism -PUZ;

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale amplasate în regim izolat cu SC max. permis de 120 mp/ construcție;
- case de vacanță amplasate în regim izolat cu SC max. permis de 120 mp/ construcție;
- anexe (bucătării de vară, magazine, foișoare, garaje, piscine, sere) a căror suprafață construită să nu depășească 80 mp;
- reparații și extinderi la locuințele existente;
- parcaje la sol;
- spații verzi amenajate; plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului, specii specifice zonei;
- spații libere pietonale;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite mansardarea caselor de vacanță cu regimul de înălțime P, cu luarea în calculul a coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria parterului;

UTILIZĂRI INTERZISE

- construcții, dotări, instalații anexe cu funcțiune industrială, agricolă sau agroindustrială, specializare și care prin suprafața, circulații, nu au elemente comune cu zona de locuit și pot contribui la afectarea mediului urban ambiant prin degajare de noxe;
- locuințe înșiruite sau cuplate;
- piste karting, motocros, standuri de tir cu arma și în general orice activitate producătoare de zgomot.
- deschideri de cariere, gropi de imprumut, etc care pot duce la degradarea solului și peisajului;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu;

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

- depozite sau antrepozite comerciale;
 - realizarea unor false mansarde;
 - construcții provizorii;
 - instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - 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 și spalatorie auto;
 - spălătorii chimice;
 - 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 rapidă a apelor meteorice;
 - construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban;
- orice alte utilizări care nu sunt incluse la Utilizări permise/ Utilizări permise cu condiționări;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Retragerea minimă față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat) este generată de linia de protecție a rețelei electrice existente pe teren LEA 20 KV care prin studiul de coexistență s-a redus la 7 m stanga-dreapta din axul acesteia și variază între 9,13 m în partea nord-estică, 13,61 central și 9,85 m în partea nord-vestică pentru lotul 1 și între 5,28 m în partea nord-estică și 7,54 m în partea nord-vestică pentru lotul 2.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE LOTURILOR

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale loturilor va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 3 m;

Retragerea clădirilor față de limita posterioară a loturilor va fi la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 5 m;

Conform studiului geotehnic nu există zone cu risc de alunecări de teren și astfel nu se impun zone cu restricții de construire. Amplasamentul viitorului imobil este în perfect echilibru litostatic, declanșarea fenomenelor distructive din categoria – alunecări, prăbușiri, curgeri fiind exclusă dacă se respectă condițiile de bune practici menționate în studiul geotehnic.



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACELAȘI LOT:

Reglementarea celor două loturi propuse din cadrul terenului identificat cu nr. cad.103936:

Pe lotul 1 în suprafață de 2.000 mp sunt permise trei construcții dintre care: o casă de vacanță cu suprafața construită de 120 mp; două anexe cu suprafața construită de 40 mp fiecare;

Pe lotul 2 în suprafață de 5.064,9 mp sunt permise trei construcții dintre care: o casă de vacanță cu suprafața construită de 110 mp; două case de vacanță cu suprafața construită de 65 mp fiecare;

Nu se admite parcelarea ulterioară a celor două loturi reglementate, după aprobarea P.U.Z.-ului.

Pentru lotul 1:

- Distanța minimă dintre o casă de vacanță și o anexă amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (masurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 4 m.

- Distanța minimă dintre două anexe amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 10 m.

Poziționarea casei de vacanță pe lotul 1 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

Pentru lotul 2:

- Distanța minimă dintre două case de vacanță amplasate pe același lot va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte (măsurată de la cota terenului amenajat la cel mai înalt punct), dar nu mai puțin de 8 m. Poziționarea celor trei case de vacanță pe lotul 2 va ține cont de culoarele de vizibilitate către valorile naturale locale ale zonei: Munții Piatra Craiului (S-V) și munții Bucegi (S-E).

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul carosabil și pietonal către cele două loturi propuse se realizează din partea nordică, prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 102726.

- Drumul de acces identificat cu nr. cad. 102726 dispune în prezent un profil transversal variabil cuprins între 3,43 m și 3,88 m și se reglementează la un profil cu un gabarit de 8 m care dispune de o parte carosabilă de 7 m cu dublu sens, cu o bandă pe sensul de mers de 3,5 m fiecare și un trotuar de 1 m lățime situat pe latura sudică a părții carosabile, spre terenul care a generat P.U.Z.

- Modernizarea drumului de acces prevede o zonă destinată manevrelor de întoarcere pentru autovehicule, mașini de trafic greu și autospeciale de urgență;

- Suprafața de teren propusă spre cedare în vederea lărgirii drumului identificat cu nr.cad. 102726 este de 418,1 mp rezultând o suprafața de teren rămasă destinată caselor de vacanță de 7.064,9 mp.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică clădirilor 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 va acorda o atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă.

Se interzic acoperișurile tip terasă circulabilă/ necirculabilă

Acoperișul va fi de tip șarpantă în concordanță cu specificul zonei;

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 interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeti, etc.

Materiale permise:

- Se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în concordanță cu specificul zonei
- Volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul 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 conformarea construcției prin materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor.
- Se vor folosi materiale tradiționale precum țigla. Se interzice orice fel de învelitoare care nu se încadrează în specificul țesutului tradițional al comunei Poiana Mărului precum tabla. Placarea fațadelor se va realiza folosind materiale naturale și durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj.

Materiale interzise:

- 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;
- Este interzisă realizarea imitațiilor de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale pe fațadele clădirilor.

Culori permise:

Se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanțe neutre, de pământ sau pastelate, la finisarea fațadelor, specifice tencuielilor și zugrăvelilor tradiționale (pigmenți minerali)

Culori interzise:

Se interzice folosirea culorilor și nuanțelor stridente, puternic contrastante atât pentru finisarea fațadelor, cât și pentru tâmplăriile exterioare.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Alimentarea cu apă potabilă

Conform documentației tehnice pentru obținerea avizului de gospodărire al apelor și Avizului de Gospodărire al Apelor nr. 243/17.12.2024, pentru alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor care vor fi edificate pe cele două loturi, în urma studiului hidrologic care va fi întocmit pentru etapa următoare de proiectare, se propune realizarea unui foraj.

Având în vedere amplasarea construcțiilor și condițiile topografice ale terenului studiat, forajul va fi amplasat în colțul de nord-vest al incintei, astfel încât consumatorii să poată fi alimentați gravitațional.

Forajul va fi echipat cu o pompă submersibilă ale cărei caracteristici se vor stabili în funcție de adâncimea acviferului și de debitul necesar satisfacerii tuturor consumatorilor de pe amplasamentul care a generat P.U.Z.

Cheltuielile aferente studiului hidrogeologic, proiectului de execuție a forajului, construcției acestuia precum și a rețelei de distribuție vor cădea în sarcina exclusivă a investitorilor.

Evacuarea apelor uzate menajere

Având în vedere propunerea prezentului P.U.Z. de împărțire a terenului în două loturi și configurația topografică a amplasamentului se propun două sisteme de colectare a apelor uzate menajere.

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

Lotul 1 – evacuarea apelor uzate menajere se va realiza gravitațional într-un bazin etanș vidanjabil.
Lotul 2 – Evacuarea apelor uzate provenite de la cele trei case de vacanță se va realiza gravitațional și prin pompare într-un bazin etanș vidanjabil prin intermediul unei rețele de canalizare de incintă prevăzută cu două stații de pompare.

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișurile construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane, vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale din zona circulațiilor auto, pietonale și parcaje interioare se va realiza pe zonele verzi adiacente.

Apărarea împotriva inundațiilor

Conform hărților de hazard și risc la inundații, actualizate în cel de-al doilea Ciclu de implementare a Directivei Inundații 2007/60/CE, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.

Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu

Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

Alte considerații din punct de vedere al gospodăririi apelor

Amplasamentul nu se afla în zonele de protecție sanitare sau a perimetrelor de protecție hidrogeologica ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Alimentare cu energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr.7010241013792 din 19.05.2025 în zona din care face parte terenul care a generat P.U.Z. există rețea electrică de distribuție a energiei electrice de Medie tensiune/joasă tensiune.

Utilizarea amplasamentului propus se va face respectându-se condițiile de coexistență față de LEA 20 kV.

Rețeaua Electrică – LEA 20 kV. Se va respecta avizul emis de Electrica SA.

Telefonizare

Conform avizului pozitiv Orange cu referința nr. AFO700022/27690/25442 și conform Condițiilor tehnice emise de S.C. PROTELCO S.A. cu același număr de referință atașate avizului Orange, investiția propusă nu afectează traseul Orange.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului favorabil PUZ emis de Distrigaz Sud Rețele în zona din care face parte investiția propusă nu există rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), iar lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

Conform avizului de mediu agentul termic este propus în regim individual pe gaz metan sau electric.

SPAȚII VERZI LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața fiecărui lot.
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate.
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje.
- Se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde – spațiu construit în vederea

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

menținerii unui caracter unitar al zonei, respectând minimul de 40 % spații verzi.

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi cât mai apropiate de cele tradiționale și se vor ține cont de faptul că împrejmuirile specifice zonei sunt fie transparente, fie semitransparente și sunt executate de cele mai multe ori din lemn, pe alocuri parțial din piatră, sau din plasă dublate de garduri vii. De obicei împrejmuirile au înălțimi reduse și dublarea acestora cu garduri vii (din vegetație) se face înspre interiorul proprietății.
- Împrejmuirile se vor corela cu cele existente în vecinătățile terenului în ceea ce privește aspectul și proporțiile, iar înălțimea acestora nu vor depăși înălțimea de 1 m.
- Se interzic împrejmuirile din elemente din beton, prefabricate, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn.

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 CASE DE VACANȚĂ**” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilul teren identificat astfel: C.F. nr. 103936 Poiana Mărului cu nr. cad. 103936, 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