



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 7812/31.10.2025

Raport de specialitate
la proiectul de HCL pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru obiectivul:
„CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ”
la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilul teren identificat astfel: C.F.
nr. 103613 Poiana Mărului cu nr. cad. 103613

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. 63 din 19.09.2025 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. 103613 Poiana Mărului, nr. cad. 103613.
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilul teren identificat astfel: C.F. nr. 103613 Poiana Mărului, nr. cad. 103613, întocmită de S.C. CUT ARHITECTURA S.R.L. pentru beneficiar: POPA NICOLAE;
- 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 CASĂ DE VACANȚĂ”**, înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 7706 din 28.10.2025;
- e) Anunț nr. 7725/30.10.2025 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică în etapa propunerilor finale care se supune supune procedurii de transparență decizională,



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 CASĂ DE VACANȚĂ**” în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov pe imobilul teren identificat astfel: C.F. nr. 103613 Poiana Mărului, nr. cad. 103613, întocmită de S.C. CUT ARHITECTURA S.R.L. pentru beneficiar: POPA NICOLAE;

În baza Avizului Consiliului Județean prin Arhitectul Șef cu nr. 63 din 19.09.2025 și avizul C.T.A.T.U din data de 14.08.2025 și a cererii înregistrate sub nr. 7706 din 28.10.2025 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**” întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 68 din 28.12.2022, ca urmare a cererii adresate de POPA NICOLAE, 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: imobil teren identificat în C.F. nr. 103613 Poiana Mărului cu nr. cad. 103613 în suprafață de 1326 mp cu categorie de folosință *fâneată*.

S.C. CUT ARHITECTURA S.R.L. a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiarul POPA NICOLAE.

Pentru amplasamentul studiat și propus spre reglementare respectiv imobilul teren identificat în C.F. nr. 103613 Poiana Mărului, nr. cad 103613, prin certificatul de urbanism și prin Avizul de Oportunitate au fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate aprobat prin HCL nr. 62 din 26.07.2023 – Arhitectul Șef al Comunei Poiana Mărului;
- Aviz Primăria Poiana Mărului Apă – Canal - Salubritate nr. 9858 din 20.12.2023;
- Aviz Consiliul Județean Brașov – Drumuri Județene
- Aviz Electrica SA nr. 7010231242913/ 18.03.2024;
- Aviz Orange nr. 881BV din 21.12.2023
- Aviz securitatea la incendiu ISU Brașov nr. 3 172 511 din 01.02.2024;
- Aviz Ministerul Sănătății - DSP Brașov nr. 1995/A/09-10-2024;
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 16/10262 din 24.02.2025;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 30/26.02.2025;
- Aviz MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov nr. 290 din 05.06.2024;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 70 din 20.02.2024;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Brașov nr. 5375 din 01.11.2024
- Aviz Garda Forestieră Brașov nr. 6855/2/28.05.2024
- Aviz Muzeul Județean de Istorie Brașov nr. 1024/26.08.2024
- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 63 din 19.09.2025;
- HCL de aprobare PUZ;
- studiu topografic vizat OCPI;
- studiu geotehnic verificat Af;
- Proces verbal al informării și consultării publicului nr. 5 din 18.07.2025 - Primăria

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

Comunei Poiana Mărului;

- Raportul informării și consultării publicului nr. 5087 din 21.07.2025 – Primăria Comunei Poiana Mărului
- Taxa RUR – Registrul Urbaniștilor din România.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Amplasamentul studiat și propus spre reglementare, respectiv imobilul teren identificat în C.F. nr. 103613 Poiana Mărului nr. cad. 103613 în suprafață de 1326 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

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.

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

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, **terenul studiat prin P.U.Z.**, este situat în Comuna Poiana Mărului astfel: imobilul teren identificat în C.F. nr. 103613 Poiana Mărului nr. cad. 103613 în suprafață de 1326 mp cu categorie de folosință *fâneată*, 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 proprietate a căilor de comunicație (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în condițiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:

- Nu se admit construcții pe terenuri agricole de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

Conform Anexa 1, Capitolul 1, art. 3 din Regulament General de Urbanism HG 525/1996:

Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:

„(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.”

OBIECTUL PUZ-ului – introducerea din extravilan în intravilan a imobilului teren identificate în: C.F. nr. 103613 Poiana Mărului nr. cad. 103613 în suprafață de 1326 mp cu categorie de folosință *fâneată* și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului care au generat PUZ-ul.

Încadrarea în localitate: imobilul teren cu nr. cad. 103613 se află situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului.

Căi de comunicație: Drumul identificat cu nr. cad. 103609 care asigură accesul la imobilul teren identificat în C.F. nr. 103613 Poiana Mărului, este drumul județean DJ 110. Accesul pe imobilul



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

teren identificat în CF nr. 103613 Poiana Mărului cu nr. cad. 103613 se face din imobilul teren identificat în CF nr. 100584 Poiana Mărului cu nr. cad. 100584, imobil teren ce are acces la DJ110 pe latura sudică.

Echiparea edilitară: Alimentarea conform Aviz – Apele Române – SGA Brașov și evacuarea apelor uzate menajere se va realiza 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 zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare – casă de vacanță – ZL**

- **Regim de construire:** izolat, discontinuu
- **Funcțiuni predominante:** locuințe individuale
- **Regim de înălțime:** Regim maxim de înălțime **locuință S/D+P+E/M** (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă) (Hmax cornișă = 8m față de cota ± 0.00 cota de călcare la parter) (Hmax coamă = 10 m față de cota ± 0.00 cota de călcare la parter)

- **P.O.T terenuri:** 20 % P.O.T. maxim (procentul maxim de ocupare)
- **C.U.T terenuri:** 0,6 C.U.T. maxim (coeficientul de utilizare)

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale cu regim de înălțime maxim D(S)+P+E(M) – Demisol sau subsol + Parter + Etaj sau mansardă, în regim de discontinuu (cuplat sau izolat)
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță.

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: mici activități manufacturiere, nepoluante, care nu necesită un volum mare de transporturi.
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazii)

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judetul Braşov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

- amenajări peisagistice, dotări tehnice, amplasare mobilier urban în scopul completării viitoarelor funcțiuni.

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

Funcțiuni interzise:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au un program prelungit după ora 20:00
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora.
- 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 sau din instituțiile 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 în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- ferme zootehnice

Parcelare:

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 1326 mp, compus dintr-o parcelă. Propunerile din documentația P.U.Z. nu prevăd operațiuni de lotizare/parcelare.

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

Aspectul exterior al construcțiilor :

Conform RLU și Avizului de Oportunitate, 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 următoarele: conformarea construcției, materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor. Sunt indicate materiale precum piatra naturală, lemn, țiglă ceramică, tencuieli în nuanțe de alb sau calde. Se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor. De asemenea, se va acorda o atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă, în concordanță cu specificul zonei.

Sunt interzise realizarea pe fațadele clădirilor existente sau propuse a imitațiilor de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale, în special materiale plastice și materiale care pot avea



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

un impact negativ asupra mediului înconjurător.

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

În caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale, iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație), amplasate înspre interiorul proprietății.

Se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde – spațiu construit, în vederea obținerii unui caracter unitar al zonei.

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Se interzice utilizarea azbocimentului, materialelor plastice, cartonului asfaltat și a tablei stralucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

- amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

- în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.1.

Amplasarea față de drumurile publice:

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Amplasarea față de aliniament:

În sensul Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Alinierile construcțiilor față de aliniament sunt minime și nu pot fi diminuate pentru nici una din construcții urmând să devină definitive dacă nu se stabilesc alte restricții și proceduri prin documentații de rang superior/legi.



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judetul Braşov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Alinierea construcțiilor este prezentată în planșa de reglementări urbanistice-zonificare – nr. U.05, după cum urmează:

- față de profil tip 1 – minim 30m față de marginea îmbrăcăminții asfaltice (marginea părții carosabile), conform avizului de specialitate.

Retragerile minime și alinierea se vor stabili/definitiva la faza D.T.A.C. . Alinierea construcțiilor propuse va ține cont de alinierea construcțiilor învecinate existente.

Amplasarea construcției în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- distanța între clădiri va fi mai mare decât înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, în caz contrar se va întocmi un studiu de însorire.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este:

- minim $H_{streașină}/2$, dar nu mai puțin de 3,00m față de limitele laterale

- minim $H_{streașină}/2$, dar nu mai puțin de 5,00m față de limita posterioară

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare, bazine vidanjabile, etc.);

b) împrejmuirile parcelei;

c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;

d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;

e) zone plantate;

Accese carosabile:

Accesul carosabil se realizează de pe parcela învecinată, CF 100584, nr. cad. 100584, prin acordul proprietarului – același beneficiar. Parcela 100584 are acces la DJ110 prin intermediul unei platforme pietruite (macadam) existente aflate în partea sudică, spre drumul județean.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judetul Braşov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

drumurile publice, direct sau prin servitute (acces carosabil minim 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 30m). În cazul în care lungimea accesului depășește 30m, acesta va avea lățimea de minim 5,50m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.

Profilele transversale posibile ale drumurilor modernizate și nou proiectate sunt prevăzute în planșa U.09.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere

Accesele pietonale:

Accesul pietonal se realizează de pe parcela învecinată, CF 100584, nr. cad. 100584, prin acordul proprietarului – același beneficiar. Parcela 100584 are acces la DJ110 prin intermediul aceleiași platforme pietruite (macadam) existente aflate în partea sudică, spre drumul județean, prin care se realizează și accesul carosabil pe parcelă.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră la toate intrările și ieșirile din clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, străzi pietruite, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Cheltuielile privind realizarea lucrărilor rutiere (pe terenurile ce vor trece în proprietatea UAT com. Poiana Mărului cu destinația de drum) vor fi suportate de către Autoritatea publică Locală.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară:

Echiparea tehnico-edilitară se va face conform avizelor specifice:

- Aviz Primăria Comunei Poiana Mărului Apă-Canalizare-Salubritate : în zonă nu există rețele.
- Aviz Sistemul de Gospodărie a Apelor: alimentare cu apă de la locuința existentă în imediata vecinătate, evacuare ape uzate în sistem individual adecvat de colectare și evacuare de tip bazin vidanjabil etanș.
- Aviz DEER Braşov: În zonă există rețea electrică de distribuție de Medie Tensiune/Joasă Tensiune. Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. 2 vizat spre neschimbare de DEER, sucursala Braşov și COR mt jt Țara Bârsei, din lucrarea nr. 35/2024 „Echipare edilitară faza PUZ”, întocmită de S.C. DUMIAN S.R.L. .
- Aviz Orange Romania Communications: În zona de interes există instalate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică ale operatorului Orange Romania Communications. Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul se vor executa numai sub asistență tehnică Orange, cu notificare prealabilă în termen de 48 de ore.

Echiparea tehnico-edilitară cade în exclusivitate în sarcina beneficiarului. În acest sens, pentru emiterea autorizației de construire, beneficiarul va prezenta o declarație în formă autentică, în care își asumă cheltuielile necesare echipării tehnico-edilitare a imobilelor care fac obiectul



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

documentației de urbanism PUZ.

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.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului dacă legea nu dispune altfel.

Zone verzi private:

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având și rol decorativ și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înnierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă:

- minim 40% pentru locuințe, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor

Conform Codului Civil, art. 613, în lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

Împrejmuiri:

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorși exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă, plasă de sârmă etc.

Modul de realizare al împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil și:

a) Gardul/împrejmuirea spre domeniul public (de fațadă) se va trata unitar astfel:

- înălțimea nu va depăși înălțimea împrejmuirilor din zonă.

b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate se vor conforma înălțimii împrejmuirilor din zonă.

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

Investiția propusă se va realiza într-o zonă din extravilanul localității, care se învecinează cu alte parcele similare situate în intravilan sau ce prezintă nuclee de intravilan, respectiv categorie de folosință curți/construcții. În continuarea Drumului Județean 110 prin intermediul căruia se face accesul la terenul în cauză și aproape de acesta se află un nucleu construit ce cuprinde o biserică ortodoxă și o școală generală, împreună cu mai multe locuințe unifamiliale – Între Văi de Poiana Mărului.

Întrucât funcțiunea de locuire este prezentă în zonă, chiar dacă într-o dispunere risipită specifică zonelor de munte, investiția propusă se va integra cu ușurință în context, atât ca volumetrie și funcțiune, cât și ca plastică arhitecturală (texturi, culori), încadrându-se în tendința generală de dezvoltare a comunei.

Funcțiunea propusă se încadrează în direcția de dezvoltare a zonei, cererea pentru construirea noi locuințe - în special locuințe de vacanță - fiind la un nivel ridicat. Impactul economic și social este pozitiv, crescând numărul de locuințe și fondul construit al comunei după finalizarea execuției și generând oportunități financiare pentru actorii economici din zonă în timpul execuției.

Categoriile de costuri suportate de investitorii privați și categoriile de costuri în sarcina autorităților locale

Costurile generate de investiția propusă, în ceea ce privește zona destinată locuirii, vor fi suportate în proporție de 100% din fondurile proprii ale beneficiarului. Costurile destinate realizării rețelelor edilitare în interiorul parcelei ce face obiectul acestei documentații vor fi de asemenea suportate în proporție de 100% din fondurile proprii ale beneficiarului.

Obiectivul propus nu contravine prevederilor P.U.G.-ului aprobat și în vigoare al comunei Poiana Mărului, zona studiată nefiind în prezent reglementată, iar pe moment investiția se realizează în proporție de 100% din fondurile private ale beneficiarului și va contribui la creșterea numărului de locuințe și prin urmare a fondului construit al Comunei Poiana Mărului.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea ulterioară.

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

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 CASĂ DE VACANȚĂ” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilul teren identificat astfel: C.F. nr. 103613 Poiana Mărului cu nr. cad. 103613**, care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului.

ARHITECT ȘEF, BIROUL URBANISM
Arh. Nicoleta-Ioana IUBU

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV