

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ

POIANA MĂRULUI, BRAȘOV

Beneficiar POPA NICOLAE și POPA VASILICA
Proiectant S.C. CUT Arhitectura S.R.L.
Proiect nr. P-08/2023
Faza proiect P.U.Z. - avize

PROIECTANTI:

Şef proiect:

arh. Mihai – Şerban Mara

Proiectant urbanism:

arh. Mihai – Şerban Mara

Coordonare urbanism:

urb. Mihai Mardale



BORDEROU DOCUMENTAȚIE P.U.Z. :

A. PIESE SCRISE

Nr crt	Descriere	Numarul	Format	Nr. pagini
1.	Foaie de capăt		A4	1
2.	Lista de semnături		A4	1
3.	Borderou			
4.	Memoriu tehnic explicativ		A4	8
5.	Regulament P.U.Z.		A4	9

B. PIESE DESENATE

Nr crt	Descriere	Numarul	Format	Nr. pagini
1.	Încadrare în teritoriu și localitate	U.01	A3	1
2.	Încadrare în P.U.G.	U.02	A3	1
3.	Încadrare în zonă	U.03	A4	1
4.	Situație Existentă	U.04	A3	1
5.	Reglementări Urbanistice- Zonificare	U.05	A3	1
6.	Mobilare Exemplificativă	U.06	A3	1
7.	Reglementări rețele edilitare	U.07	A3	1
8.	Regimul Juridic	U.08	A3	1
9.	Profil Transversal	U.09	A3	1

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ**POIANA MĂRULUI, BRAȘOV****-MEMORIU GENERAL P.U.Z.-****-Faza avize-**

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Apexa la aviz unic

Nr. 63 / 19. SEP. 2025

ARHITECTURA

1. - INTRODUCERE**1.1 – Date de recunoaștere a documentației**

- denumirea lucrării:

Elaborare P.U.Z. – Construire Casă de Vacanță,
conform C.U. nr. 68 / 28.12.2022

- amplasament: str. FS, nr FN, sat Poiana Mărului, com. Poiana Mărului, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 103613, plan de încadrare și plan topografic.
- suprafață teren: 1326 mp
- beneficiari: Popa Nicolae și Popa Vasilica
- proiectant: SC CUT ARHITECTURA SRL
- numar proiect: P 08 / 2023
- data: Septembrie 2023

1.2. – Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect aprobarea P.U.Z. solicitat prin **Certificatul de urbanism** nr. 68 din 28.12.2022, emis de către Primăria Comunei Poiana Mărului, județul Brașov, ce servește la **reglementarea** obiectului de investiție „Elaborare P.U.Z. – Construire Casă de Vacanță”, pe terenul identificat cu extras C.F. nr. 103613, nr. Cad 103613, comuna Poiana Mărului, județul Brașov. Terenul are o suprafață totală de 1326 mp, este intabulat și aparține proprietarilor Popa Nicolae și Popa Vasilica, cu titlu de drept uzucapiune, dobândit prin Hotărâre Judecătorească. Terenul este lipsit de sarcini și nu prezintă restricții, respectiv regim special instituit.

Terenul este situat în extravilanul comunei și nu prezintă reglementări urbanistice. Se urmărește introducerea acestuia în intravilan conform prevederii Legii 350/2001.

Solicitări ale temei program:

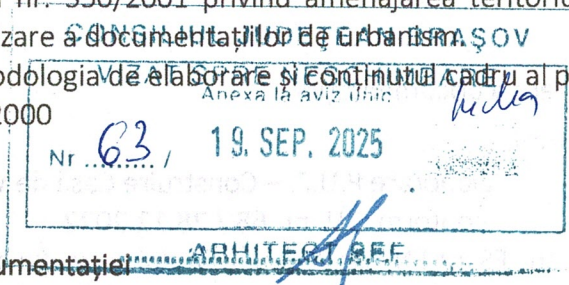
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe individuale și funcțiuni complementare
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

1.3. – Surse de documentare

Ca sursă de documentare au fost studiate următoarele documente:

- Plan Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului
- Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Poiana Mărului
- Studiul Topografic
- Studiul Geotehnic

- Legea nr. 350 din 06.07.2023 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Ordonanța nr. 233 din 26 februarie 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.
- Ghid privind metodologia de elaborare și continuarea cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000



2. – SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 – Date de recunoaștere a documentației

Terenul ce generează documentația de Plan Urbanistic Zonal este situat în jud. Brașov, Com. Poiana Mărului, DJ 110, identificat prin CF nr. 103613. Conform P.U.G. Poiana Mărului și a extrasului CF anexat prezentei documentații, parcela este situată în extravilanul comunei și intră în categoria de folosință teren arabil de tip fâneată.

Prin măsurătorile efectuate și conform extrasului CF anexat, terenul are suprafața de 1326 mp și aparține proprietarilor Popa Nicolae și Popa Vasilica, drept de proprietate cu titlu de drept uzucapiune, dobândit prin Hotărâre Judecătorească, cota actuală 1/1. Terenul este liber de sarcini și nu prezintă restricții, nici regim special instituit.

Terenurile prezintă următoarele vecinătăți:

- la N – teren proprietate privată, extravilan, pădure, nr.top. 3496,3498, CF 100619
- la E – teren proprietate privată, intravilan, curți-construcții și fâneată, nr. cad 100584
- la S – domeniu public drum județean DJ110, extravilan, drum, nr. cad 103609; peste drum se află terenuri proprietate privată în extravilan, fânețe, cu nuclee de intravilan
- la V – teren proprietate privată, extravilan, fâneată, nr. top 2977/2, CF 103208

2.2 – Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică și reglementările propuse vor ține cont de impactul elementelor de cadru natural prezente în zonă. Comuna Poiana Mărului se află într-o zonă cu specific montan, la altitudinea de aproximativ 800-900 de metri.

Condiții de climă: Comuna Poiana Mărului se încadrează în zona de climat temperat-continental moderat, cu ierni lungi și reci și veri relativ scurte și răcoroase. Temperaturile medii în luna Ianuarie sunt de aproximativ -5 grade Celsius, iar în luna Iunie de aproximativ 15 grade Celsius, cu tendințe de creștere în ultimii ani.

Precipitațiile sunt relativ abundente, prezentând medii anuale de aproximativ 800-900mm, fiind mai prezente în perioada de vară și de toamnă. Posibilitatea ca în timpul iernii să existe cantități semnificative de zăpadă este destul de ridicată.

Regimul vânturilor este influențat de condițiile climatice specifice zonei; în general, vânturile sunt destul de puternice și frecvente în această zonă, pe timp de iarnă fiind predominante cele dinspre direcția nord-vest și sud-vest, iar pe timp de vară cele din direcția sud-est.

2.3 – Circulații și Căi de Comunicații

2.3.1 – Circulații

Accesul pietonal și 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 aflate în partea sudică, spre drumul județean. Drumul se intersectează spre vest cu DJ106A, la o distanță de aproximativ 5.10 km, care la rândul său se intersectează cu DN73A, tot spre vest, în aproximativ 370 m.

Pentru accesul carosabil s-a proiectat o alee carosabilă în cadrul parcelei, cu lățimea minimă de 6.00 m, prin racordare simplă. Geometria și poziționarea concretă a circulațiilor carosabile și pietonale, precum și a zonelor pentru întoarcere autovehicule va fi stabilită la faza DTAC.

Nu se vor amplasa construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30.00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice, cf. O.G. 7/2010.

2.3.2. – Căi de Comunicații

Accesul la imobil, atât cel carosabil, cât și cel pietonal, se face din CF 100584, nr. cad. 100584, parcela ce are acces la DJ110 pe latura Sudică.

Drumul Județean DJ110 se intersectează cu DJ 106A în partea de Nord-Vest, care face legătura pe direcția Est-Nord cu satul Paltin și DJ 106B către Comuna Holbav, transport ușor și mediu. Cea mai aglomerată porțiune de drum a zonei este DN 73A care face legătura între Zărnești și Șinca Veche – drum cu trafic greu. Drumul Județean DJ 110 prezintă valori de trafic scăzute.

2.4 – Zone expuse la riscuri naturale

- Particularități geotehnice: Conform studiului geotehnic.
- Conform Normativului P100-2006 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, perimetrul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "D".

Parcela studiată nu este supusă unor riscuri naturale previzibile.

2.5 – Echiparea edilitară

În prezent, terenul nu este racordat la utilități. Construcția propusă va fi racordată la rețelele edilitare din zonă, conform contractelor cu instituțiile specializate, acolo unde acest lucru va fi posibil.

- Alimentarea cu apă : conform aviz nr 9858/20.12.2023, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zonă nu există rețea publică de alimentare cu apă. Locuința propusă se va alimenta cu apă de la locuința existentă în imediata vecinătate, care aparține aceluiași proprietar și care a fost realizată în baza autorizației nr. 10 din 13.08.2013, emisă de către Primăria Comunei Poiana Mărului, respectiv a avizului consultativ Nr.5544/C.T.

Nr. 63 / 19. SEP. 2025

103/24.07.2013, emis de către Administrația bazinală de apă Olt, SGA Brașov. Se vor respecta prevederile avizului SGA nr. 30/26.02.2024 atașat prezentei documentații.

Canalizare : conform aviz nr 9858/20.12.2023, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului, în zonă nu există rețea publică de canalizare. Până la racordarea în viitor la o rețea edilitară extinsă în zonă, se prevede un sistem individual adecvat de colectare și epurare a apelor uzate de tip bazin vidanjabil etanș, ce va fi înscris în Registrul de Evidență a Sistemelor Individuale Adecvate pentru Colectarea și Epurarea Apelor Uzate a Comunei Poiana Mărului. Se vor respecta prevederile avizului SGA nr. 30/26.02.2024 atașat prezentei documentații.

- Energie Electrică : conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010231242913/18.03.2024. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea. 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 Brașov și COR mt jt Țara Bârsei, din lucrarea nr. 35/2024 „Echipare edilitară faza PUZ”, întocmită de S.C. DUMIAN S.R.L. și atașată la aviz; atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ, cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție. Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ se vor delimita și vor trece în domeniul public, sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.
- Gaze naturale : nu se prevede bransarea la rețeaua de gaze naturale și nu a fost solicitat aviz în acest sens.
- Telefonie : conform avizului condiționat nr. 881 BV din data de 21.12.2023, 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. Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de Predare-Primire Amplasament, ce va constitui anexa unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Orange, la predarea amplasamentului. Eventualele daune generate de avarii ale instalațiilor de telecomunicații produse în timpul lucrărilor vor fi suportate de către cel ce a produs dauna.

Cablurile CATV și antenele TV-satelit nu vor fi amplasate în locuri vizibile din circulațiile publice. Întreaga procedură a echipării edilitare se va asigura de către beneficiari, prin investiție privată.

2.6 – Factori de mediu

Terenul studiat a avut până în prezent utilizare agricolă – fâneată, categorie de folosință care se va modifica prin retragerea terenului din fondul agricol și transformarea acestuia în curți – construcții. În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000 de metri nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

Calitatea aerului – nu există istoric cunoscut de poluare a aerului în zonă ; funcțiunea propusă nu va genera poluare în acest sens. Execuția lucrărilor de construire va ține cont de măsurile de protecție a aerului cuprinse în normative.

Calitatea apei – toate sursele de apă potabilă vor fi protejate conform prevederilor legale ; evacuarea apelor uzate se va face în condiții securizate prin intermediul bazinelor vidanjabile etanșe, conform normativelor în vigoare, până la extinderea rețelelor edilitare în zonă.

Calitatea solului – lucrările propuse nu sunt de natură să afecteze calitatea solului ; construcțiile propuse vor fi protejate de ziduri de sprijin, dacă va fi cazul, iar salubritatea șantierului va fi asigurată prin grija beneficiarului și conform legii.

2.7 – Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism – art.37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z., în toate etapele prevăzute de lege.

Conform Raportului Informării și consultării populației nr. 5087/21.07.2025, emis de către Primăria Comunei Poiana Mărului, rezultatul proceselor de informare și consultare publică este următorul :

- În prima etapă : **anunț de intenție și studiu de oportunitate**, înregistrat sub nr. 2916 la data de 12.04.2023, postat la avizierul primăriei, la terenul ce face obiectul PUZ și pe site-ul primăriei începând cu data de 12.04.2023, la dezbateră publică au participat un număr de 4 persoane interesate, conform listei anexe la procesul verbal de prezentare și dezbateră publică din data de 07.06.2023 ; documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, compartimentul urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană” și nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusă în dezbateră.
- În a doua etapă : **de elaborare a studiilor de fundamentare și a elaborării propunerilor ce or fi supuse procesului de avizare**, solicitare cu anunț și documentație aferentă, înregistrată sub nr. 4110 la data de 11.06.2025, postată la avizierul primăriei, la terenul ce face obiectul PUZ și pe site-ul primăriei începând cu data de 11.06.2025, la dezbateră publică din data de 18.07.2025 a participat un număr de 4 persoane interesate, conform specificațiilor din Procesul Verbal de Informare și Consultare Publică din data de 18.07.2025. Se concluzionează că documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, compartimentul urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană” și nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusă în dezbateră.

Procesul Verbal de informare și consultare publică nr. 5 din data de 18.07.2025 menționează că nu au existat și nu s-au înregistrat obiecții/propuneri transmise în perioada informării și consultării publice și până la data întocmirii acestuia, privind lucrarea „Elaborare PUZ – Construire casă de vacanță”.

Atât în Raportul informării și consultării publicului cât și în Procesul verbal de informare și consultare a publicului se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism – PUZ. Se mențin reglementările obligatorii prezentate în Avizul de Oportunitate.

3. – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 – Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația de P.U.Z. este întocmită în baza studiilor și documentațiilor prezentate la capitolul 1.3. – Surse de documentare. Având în vedere tipologia răsfirată/risipită a dispunerii gospodăriilor și a zonelor de locuit în cadrul UAT-ului, aspect vizibil atât în intravilanul cât și în extravilanul comunei, propunerea ce face obiectul prezentului studiu se încadrează în specificul zonei.

3.2 – Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform P.U.G. Poiana Mărului, terenul studiat se află în extravilanul comunei.

Pentru zonele cu structură risipită POT-ul se fixează de la caz la caz, în baza prevederilor planurilor urbanistice de zonă sau detaliu. Parcelele în suprafață de peste 1000 mp vor prezenta un pot maxim de 20%, conform R.L.U. Poiana Mărului. Pentru zonele cu structură risipită, CUT-ul se fixează de asemenea în baza planurilor urbanistice de zonă sau de detaliu.

Înălțimea construcțiilor este reglementară indirect prin respectarea valorilor de specialitate la nivel de P.U.Z. sau P.U.D. prin care se va căuta încadrarea volumetriei construcțiilor noi în peisajul caracteristic și în relație cu vecinătățile imediate, insistându-se pe grija de a nu se altera caracteristicile tradiționale și silueta fiecărei așezări.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face de regulă pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii (P.U.Z., P.U.D.). Retragera construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților). Nu se admit retrageri ale clădirilor mai mici de 6,00 m decât în cazuri excepționale (în completarea unor fronturi existente și pe artere neimportante ca circulație rutieră).

Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 3,00 m pe cel puțin una din laturi.

Pentru construirea de noi locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 20 m²/locuitor.

3.3 – Valorificarea cadrului natural

Impactul asupra cadrului natural și a mediului construit înconjurător va fi unul minor, întrucât prevederile prezentei documentații de P.U.Z. se încadrează în dispozițiile P.U.G. al Comunei Poiana Mărului.

3.3 – Descriere Soluție

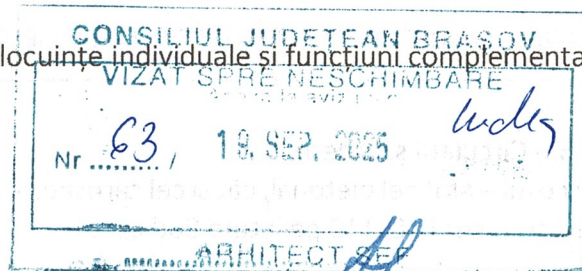
Beneficiarii solicită reglementarea imobilului – teren – în vederea efectuării lucrărilor pentru construirea unei case de vacanță, care să răspundă atât cerințelor lor, cât și indirect cerințelor de dezvoltare ale UAT-ului, din motivele precizate mai sus. Noua construcție va fi destinată locuirii ocazionale și va cuprinde patru dormitoare pentru oaspeți la mansardă, un spațiu de zi deschis comun, o bucătărie și o zonă de relaxare la parter, respectiv o cramă, o zonă de beci și spații tehnice la demisol.

NU SUNT PREVĂZUTE spații de cazare și NU SE VOR DESFĂȘURA activități comerciale în cadrul noii construcții. În urma introducerii terenului în intravilan, acesta va fi încadrat în zona funcțională L – zona pentru locuințe.

3.4. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională:

În conformitate cu cerințele ce stau la baza prezentei documentații de P.U.Z., precum și cu zonificarea funcțională propusă prin Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Poiana Mărului, parcela reglementată se va încadra în zona funcțională L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare – casă de vacanță și va avea categoria de folosință curți-construcții.

Se prevede următoarea zonă funcțională: L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare – casă de vacanță.



3.5. - Indici și indicatori urbanistici:

Teren nr.cad. 103613, Steren = 1326.43 mp, conform studiu topografic anexat.

Indicatori existenți: POTexistent = 0.00%; CUTexistent = 0.00;

Indicatori propuși: POTmax = 20%; CUTmax = 0.60; Zonă verde minim 40%.

Regim de înălțime maxim propus: S(D)+P+E(M) – Subsol sau Demisol + Parter + Etaj sau Mansardă

Hmax streășină = 8.00 m – de la cota 0.00 – cota de călcare a parterului;

Hmax coamă = 10.00 m – de la cota 0.00 – cota de călcare a parterului.

Parcări = 2/unitate locativă.

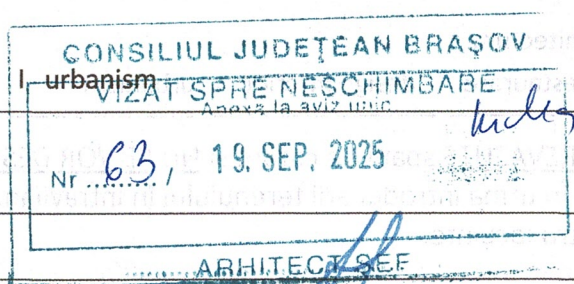
Retrageri minime față de limitele laterale ale parcelei – Hstreășină/2, dar nu mai puțin de 3.00 metri.

Retragere minima față de limita posterioară – Hstreășină/2, dar nu mai puțin de 5.00 metri.

Retragere minima a construcțiilor față de drum – 30 de metri față de îmbrăcămintea asfaltică (marginea părții carosabile).

3.6. - Bilanțuri teritoriale parcelă ce a generat PUZ:

BILANT TERITORIAL PARCELA EXISTENT		
TIPURI DE SUPRAFETE	MP	%
TOTAL CONSTRUCȚII (SUPRAFATA CONSTRUITA)	0.00 mp	0
CIRCULAȚII AUTO EXISTENTE	0.00 mp	0
FANETE	1326.43 mp	100
TOTAL SUPRAFATA PARCELA CE GENEREAZA PUZ	1326.43 mp	100



BILANT TERITORIAL PARCELA PROPOS		
TIPURI DE SUPRAFETE	MP	%
TOTAL CONSTRUCTII (SUPRAFATA CONSTRUITA MAXIMA)	265.29 mp	20
TOTAL CONSTRUCTII (SUPRAFATA DESFASURATA MAXIMA)	795.86 mp	
CIRCULATII/PLATFORME PE PARCELA (CAROSABILE + PIETONALE, SUPRAFATA MAXIMA)	530.57 mp	40
FANETE	0.00 mp	0
SPATII VERZI (SUPRAFATA MINIMA)	530.57 mp	40
TOTAL SUPRAFATA PARCELA CE GENEREAZA PUZ	1326.43 mp	100

3.6. - Circulații și accese:

Accesul – atât cel pietonal, cât și cel carosabil - la imobil se face din CF 100584, nr. cad. 100584, parcelă ce are acces la DJ110 pe latura Sudica.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate sunt prevăzute în planșa U.09;

- se propune profilul transversal tip 1 (posibilă modernizare a drumului public DJ110).
- se va rezerva o porțiune de teren pentru o eventuală modernizare a drumului, conform planșei prezentate mai sus
- se va respecta o zonă de protecție de 30.00 m de marginea îmbrăcămintei asfaltice (marginea părții carosabile), cf. O.G. 7/2010, Art. 47.

3.7. - Staționarea autovehiculelor:

Staționarea și parcare autovehiculelor se va realiza în incintele nou amenajate, în afara circulațiilor și a spațiilor publice. Locurile de parcare vor fi calculate la faza D.T.A.C. conform normativului P132-93 și H.G. nr. 525/1996, anexa 5, astfel: la o suprafață utilă mai mare de 100 mp vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare, la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

3.8. – Protecția mediului:

Nici un aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Prin grija titularului, au fost publicate anunțuri în mass-media a:

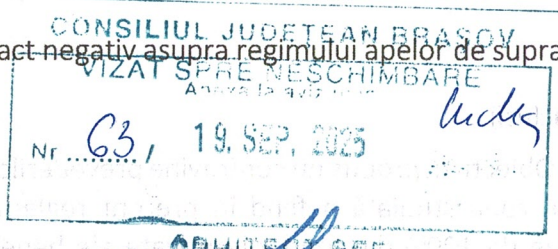
- declanșării etapei de încardare (www.bzb.ro – 18.11.2024 și 20.11.2024)
- deciziei etapei de încadrare (www.bzb.ro – 22-23.11.2024)

Conform Deciziei etapei de încadrare nr. 16/10262 din 24.02.2025 a Agenției pentru Protecția Mediului Brașov, ca urmare a consultării autorităților publice în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 04.11.2024, lucrările propuse nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu. De asemenea, lucrările au obținut avizul Gărzii Forestiere Brașov, n. 6855/2/28.05.2024. Și al Sistemului de Gospodăriei a Apelor Brașov, nr. 30/26.02.2024.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv pe categorii de deșeu în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate spre a fi transportate la rampa ecologică pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau în acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcție a acestora.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau a celor subterane.



3.9. – Obiective de utilitate publică:

Tipul de proprietate al terenurilor: Terenul studiat, în suprafață de 1326 mp, este proprietate privată conform extrasului C.F. nr. 103613, cu nr. Cad. 103613. și a Hotărârii Civile nr.1090/2021 din data de 28 mai 2021 a Judecătorei Zărnești.

4. – CONCLUZII ȘI MĂSURI. OPORTUNITATEA ȘI FINANȚAREA INVESTIȚIEI

4.1 Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

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 categorii 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.

4.2 Consecințele economice și sociale ale investiției în cadrul UAT Poiana Mărului

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.

4.3. Categorii de costuri suportate de investitorii privați și categorii 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.

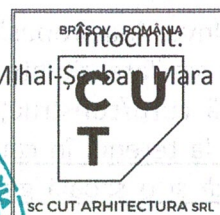
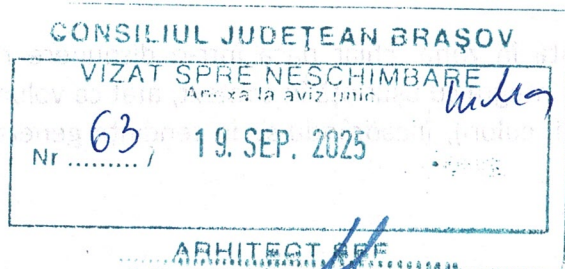
4.4 Concluzii

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.

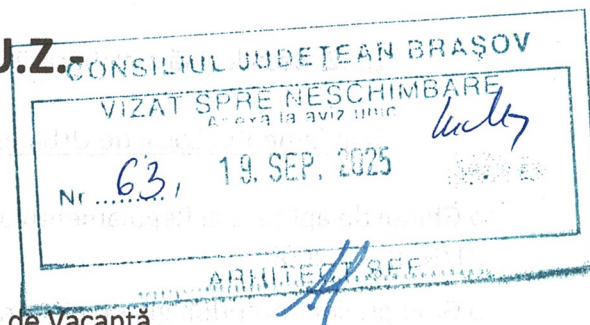
Data : Septembrie 2023



Arh. Mihai Șorban Mardale

Coordonat:

Arh. Mihai Mardale

-REGULAMENT P.U.Z.-**1. - INTRODUCERE****1.1 – Date de recunoaștere a documentației**

- denumirea lucrării: **Elaborare P.U.Z. – Construire Casă de Vacanță,**
conform C.U. nr. 68 / 28.12.2022
- amplasament: str. FS, nr FN, sat Poiana Mărului, com. Poiana Mărului, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 103613, plan de încadrare și plan topografic.
- suprafață teren: 1326 mp
- beneficiari: Popa Nicolae și Popa Vasilica
- proiectant: SC CUT ARHITECTURA SRL
Str. Independentei, 104, 500157
CIF: 45172243
Reg.com.: J08/3187/2021
- numar proiect: P 08 / 2023
- data: Septembrie 2023

1.2. Dispoziții generale**1.2.1. Rolul regulamentului general și regulamentul local de urbanism**

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga zonă studiată.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism se constituie în act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.



1.2.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism are la bază:

- o Ghidul de aplicare al Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- o Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- o H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- o Codul Civil
- o Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- o Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- o 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.
- o Ordin M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- o Plan Urbanistic General al Comunei Poiana Mărului
- o Regulamentul Local de Urbanism al Comunei Poiana Mărului

1.2.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul studiat situat în extravilanul comunei Poiana Mărului, DJ 110 f.n., identificat prin extras C.F. nr. 103613.

2. – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Terenuri agricole în extravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din extravilan nu este permisă (excepție fac amenajările și construcțiile prevăzute în Legea nr. 50/1991 art. 23, alin. 4).

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007 - Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, se definesc următoarele zone de protecție și siguranță:

- pentru LEA 20 kV : zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de 24,00 m, respectiv de 12,00 m stanga-dreapta față de axul liniei electrice, pe toată lungimea traseului;
- pentru LES 20 kV : zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de 0,80 m atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului ;
- pentru PT-uri, PA-uri, PC-uri în construcție zidită: zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este delimitată de suprafața construită extinsă cu câte 0,20 m pe fiecare latură
- pentru LES 0,40 kV : zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de 0,80 m atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului.

În zona de siguranță a instalațiilor se impun restricții de amplasare a construcțiilor, condițiile urmând a fi stabilite pe baza unui studiu de coexistență / analiză de risc, cu aprobarea operatorului de rețea.

Art. 2. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin documentația de urbanism, ca fiind L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare – casă de vacanță.

Art. 3. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) $P.O.T. = Sc/Sp * 100(\%)$

b) $C.U.T. = Sd/Sp$

în care:

P.O.T. = procentul de ocupare al terenului

C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului

Sc = suprafața construită la sol a clădirii

Sd = suprafața desfășurată a clădirii

Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

Pentru zona L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare – casă de vacanță se propune:

- $P.O.T.max. = 20\%$

- $C.U.T.max. = 0.60$

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. 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):

(1) 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;

(2) 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.

Art. 2. 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.

Art. 3. 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.

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

Art. 4. 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.

63, 19 SEP. 2025

Retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei este:

- minim $H_{streășină}/2$, dar nu mai puțin de 3,00m față de limitele laterale
- minim $H_{streășină}/2$, 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) împrejurimile parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. 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 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

Art. 2. 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. Accesul pietonal 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.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. 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 system individual adecvat de colectare și evacuare de tip bazin vidanjabil etanș.
- Aviz DEER Brașov: 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 Brașov și COR mt Jt Tara 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 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.

Art. 2. 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.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**Art. 1. Înălțimea construcțiilor**

- zona L - max. D sau S + P + E sau M, Hmax. streșină = 8,00m față de cota 0.00,
Hmax. coamă = 10,00m față de cota 0.00
Cota 0.00 = cota de calcare a parterului

Art. 2. 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 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, parapetei, etc.

În caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale, iar în situația unor împrejmuiiri 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.

Art. 3. Parcelarea

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 1326 mp, compus dintr-o parcelă. Prezenta documentație de P.U.Z. nu prevede operațiuni de lotizare/parcelare.

Se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism – PUZ.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

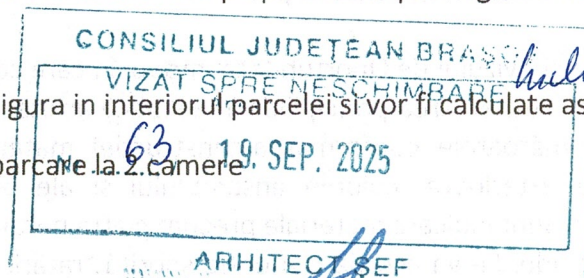
Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

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

- pentru locuințe – 1 loc de parcare la 2 camere



Art. 2. 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 înierbează 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.

Art. 3. Împrejurimi

Aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

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

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

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

- înălțimea va fi de maxim 2,00 m;

- b) Gardurile/împrejmuirile amplasate pe limitele laterale sau de spate vor fi de maxim 2,20 m înălțime.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul studiat se prevăd următoarele zone funcționale:

L – zonă de locuințe individuale și funcțiuni complementare – casă de vacanță

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)
- 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 refolosibile
- 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

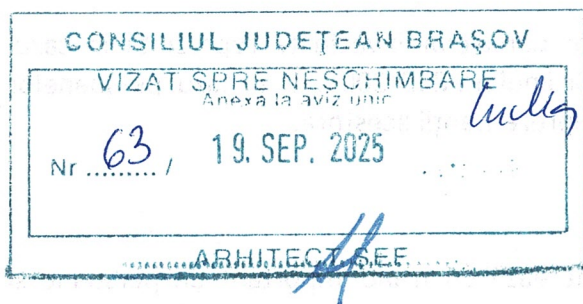
4. Dispoziții finale

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

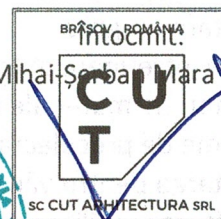
Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei Comunei Poiana Mărului, precum și de Inspekția Județeană în Construcții în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

5. Concluzii

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.



Data : Septembrie 2023



Arh. Mihai Șerban Mardale

Coordonat:

urb. Mihai Mardale

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTARE INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN PLANUL URBANISTIC ZONAL

1. – DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- 1.1. Denumire proiect: « ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ »
- 1.2. Adresa: str. FS, nr FN, sat Poiana Mărului, com. Poiana Mărului, jud. Brașov, identificat prin CF nr. 103613, plan de încadrare și plan topografic.
- 1.3. Proiectant: S.C. CUT ARHITECTURA S.R.L. - Brașov
- 1.4. Beneficiar: Popa Nicolae și Popa Vasilica
- 1.5. Data: Septembrie 2023

2. – CATEGORII DE COSTURI

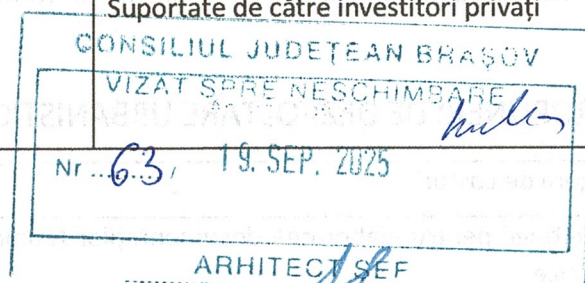
Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/ proprietar/ investitor.
Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

3. – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Categorii de costuri		
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		Responsabil
1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare -Întocmire PUZ -Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.) -Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire -Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini -Expertize, Verificări de proiect (dupa caz)	Suportate de către investitori privați
2.	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică -Cheltuieli pentru consultanță -Cheltuieli pentru asistență tehnică	Suportate de către investitori privați

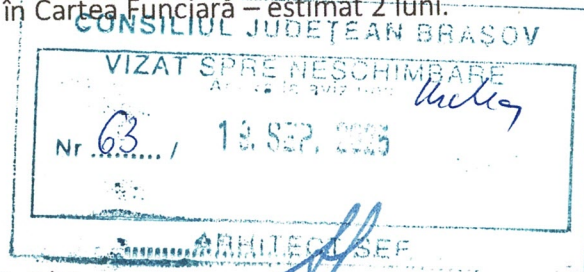
3.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Suportate de către investitori privați
4.	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare	Suportate de către investitori privați
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		Proprietar
1.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: -Amenajarea terenului; -Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; -Drenarea terenului (dacă este necesar); -Amenajări pentru protecția mediului.	Suportate de către investitori privați
2.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: -Cheltuieli pentru realizarea alimentării cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; -Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Suportate de către investitori privați
3.	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări	Suportate de către investitori privați
4.	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute	Suportate de către investitori privați



4. – Etapizarea realizării investiției

- I. După aprobarea în Consiliul Local al comunei Poiana Mărului a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției -timp estimat 1 luna.
- II. Obținere Autorizație de Construcție pentru extinderea rețelelor conform P.U.Z. – Construire casă de vacanță
- III. Obținere Autorizație de Construcție pentru casă de vacanță cu regim de înălțime S/D+P+E/M 1-3 luni.
- IV. Începere și realizare lucrări arhitectura conform Autorizație de Construcție – estimat 12 luni.
- V. Încheiere lucrări cladire conform Autorizație de Construcție

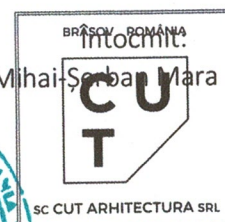
VI. Recepție lucrări necesare investiției și intabulare în Cartea Funciară – estimat 2 luni.
Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private.



Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- o Construcții noi:
 - construcție casă de vacanță, în regim de înălțime S/D+P+E/M
 - împrejmuire teren pe limitele de proprietate laterale și pe latura posterioară
 - platforme carosabile și parcaje
- o Alei pietonale și carosabile
- o Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- o Racorduri la rețele tehnico-edilitare existente

Data : Septembrie 2023



Arh. Mihai Serban Mardale

Coordonat:

Arh. Mihai Mardale