



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741321238

A. MEMORIU DE PREZENTARE

A. MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI
- 1.2. OBIECTUL P.U.Z
- 1.3. SURSE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULAȚIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
- 2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
- 3.2. PREVEDERI P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
- 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- 3.9. PLAN DE ACȚIUNE- CONSECINTE ECONOMICE

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. CONCLUZII
- 4.2. MĂSURI ÎN CONTINUARE



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

Cap. I - INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

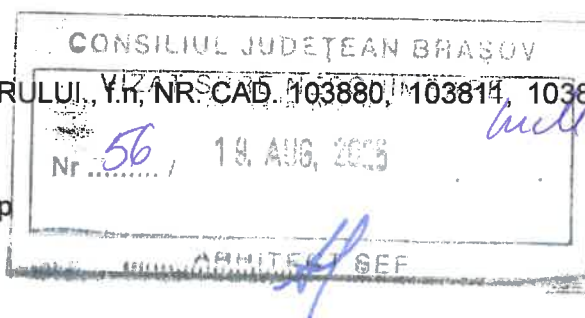
- Proiect numărul: 32 /2024
- Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM"

AMPLASAMENT : Jud. Brașov, com. POIANA MARULUI, Y.R. NR. CAD. 103880, 103811, 103882

SUPRAFATA TOTALA STUDIATA : 14 564,08 mp

SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ : 10 323,0 MP



INITIATOR/ BENEFICIAR: ORZAN IOAN

PROIECTANT GENERAL: S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.

– Sef proiect - Arh. Mirela Elena Craciun

Proiectat: Arh. Mirela Elena Crăciun

Desenat: Arh. Cosmin Duna

1.2. OBIECTUL P.U.Z

Obiectivul pentru care se întocmește prezentul Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Poiana Marului, f.n. identificate prin C.F. nr. 103880, C.F. nr. 103811, C.F. nr. 103882, în vederea realizării unor locuințe și servicii turistice.

Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47[^]1 alin. 1, cu respectarea O.U.G. nr. 34/2013 și a Legii nr. 86/2014 - stabilirea de reglementări specifice zonei de locuire și structuri turistice
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996
- stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele.

Documentația rezolvă problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

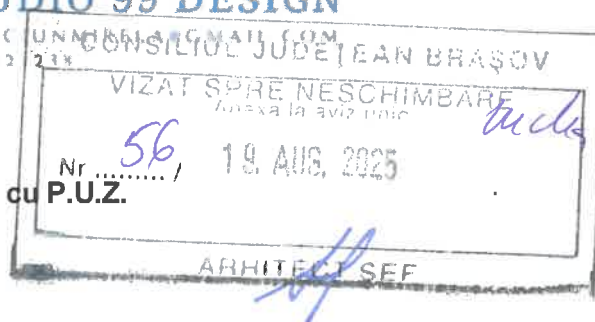
Studii și documentații aprobate anterior P.U.Z.

- documentația de urbanism faza P.U.G. Poiana Mărului aprobată cu H.C.L. nr. 57/2011.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E MAIL: BIACRACIUNABLA@GMAIL.COM
TELEFON: 074122 238



- Studiu de oportunitate

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice
- studiu pedologic

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. – EVOLUTIA ZONEI si DATE SPECIFICE AMPLASAMENTULUI

Terenul reglementat în suprafața de 10 323,0mp este situat în județul Brașov, comuna Poiana Mărului în partea de sud-est a comunei, în extravilanul localității.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Poiana Mărului, aprobat cu H.C.L. nr. 57/2011, terenurile studiate se află în extravilanul localității. Zona este în dezvoltare, pentru funcțiuni de locuire și turistice, ponderea cea mai mare ocupând-o terenul neconstruit.

În vecinătate, în partea de est, la o distanță de aproximativ 10 m de zona reglementată se regăsesc construcții turistice și de locuire.

Localitatea Poiana Marului este poziționată în imediata proximitate a zonei metropolitane Brașov, oras în centrul țării, la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere, atât orașul Brașov cât și zona metropolitană, reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cât și pentru cei din țară.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor turiști, peisajele deluroase și de munte fiind principalul punct de atracție.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că zona Brașovului și implicit comuna Poiana Marului, va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

Terenul reglementat este compus din următoarele numere cadastrale:

- NR. CAD. 103880 cu suprafața de 7546 mp din care 4891 mp cu categoria de folosință fâneață și 2655 mp cu categoria de folosință neproductiv;
- NR. CAD. 103881 cu suprafața de 1071 mp din care 563 mp cu categoria de folosință drum și 508 mp cu categoria de folosință fâneață;
- NR. CAD. 103882 cu suprafața de 1706 mp cu categoria de folosință fâneață.

Terenurile reglementate au următoarele vecinătăți:

Teren nr. Cad. 103880

- la Nord: Imobil nr. Top (689/3/a, 689/1/1, 690/1/1, 697/19/1, 698/3/a/1, 689/1/2, 690/1/2, 617/a/2, 689/3/a/2)/4;
- la Est: nr. Cad. 103881;
- la Vest: imobil nr. Top. 746/10 cad 16;
- la Sud: drum local- nr. Cad. 102753.

Teren nr. Cad. 103882

- la Nord: nr. Cad. 103881, nr. Cad. 103055;
- la Est: nr. Cad 101120;



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221215

- la Vest: nr. Cad. 103881;

- la Sud: nr. Cad. 103881 .

Teren nr. Cad. 103881

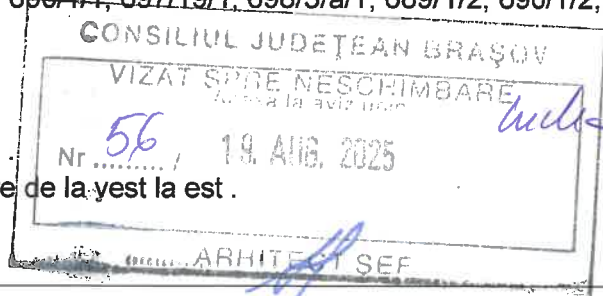
- la Nord: Imobil nr. Top (689/3/a, 689/1/1, 690/1/1, 697/19/1, 698/3/a/1, 689/1/2, 690/1/2, 617/a/2, 689/3/a/2)/4;

- la Est: nr. Cad 103882;

- la Vest: nr. Cad. 103880;

- la Sud: nr. Cad. 103880, nr. Cad 102753 .

Teritoriul studiat este stabil si prezinta o denivelare de la-vest la est .



2.2. - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

• Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile ce urmează a fi reglementate sunt situate în extravilanul comunei Poiana Mărului. Zona reglementată prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la est – proprietati private, imobil cu nr. Cad. 101120 si imobil cu nr. Cad. 103055
- la nord – proprietati private nereglementate urbanistic, teren cu nr. Top (689/3/a, 689/1/1, 690/1/1, 697/19/1, 698/3/a/1, 689/1/2, 690/1/2, 617/a/2, 689/3/a/2)/4;
- la sud – drum comunal, imobil cu nr. Cad. 102753
- la vest –proprietati private nereglementate urbanistic, nr. Top 746/10 cad 16

Terenurile studiate se află la cca 300m de intravilanul comunei Poiana Mărului.

• Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Amplasamentul studiat are posibilitate de acces din drumul comunal cu numarul cadastral 102753, drum neasfaltat ce învecinează amplasamentul la sud. In prezent, platforma drumului comunal variază între 2,8m si 4.9m. Drumul comunal va fi amenajat si modernizat conform proiect “Creare infrastructura de transport verde in comuna Poiana Mărului- județul Brașov”.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenurile studiate sunt amplasate la baza unei zone deluroase.

Terenurile ce fac obiectul prezentului studiu sunt stabile si nu sunt afectate de fenomene fizico geologice active.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent, accesul la terenurile studiate se realizează din drumul de acces aflat în partea de Sud, drum comunal cu numarul cadastral 102753, cu lățimea variabilă, între 2.80m si 4.90m.

Din drumul comunal se formeaza un drum de acces cu lățimea variabilă, între 2.20m si 2.80m

Circulația auto si pietonala in zona este deficitara, din cauza faptului ca profilul drumului nu respecta prevederile minime din normative.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0740221238

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile ce se vor reglementa prin prezentul P.U.Z., în suprafața totală de 10 323 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 103880, C.F. nr. 103811, C.F. nr. 103882).

Se vor introduce în intravilan 10 323,0 mp.

Se vor rezerva 311,00 mp din totalul de 10 323 pentru cedare în domeniu public pentru lărgirea drumului comunal.

În prezent pe terenurile reglementate nu se afla nici o construcție:

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Se va complete în urma obținerii avizelor de la furnizorii de utilități.

În urma realizării măsurătorilor topo, în zona se regăsesc rețele de electricitate, apă potabilă și canalizare menajeră.

Retelele de apă - obiectivele propuse se vor brânși la rețeaua de apă a localității.

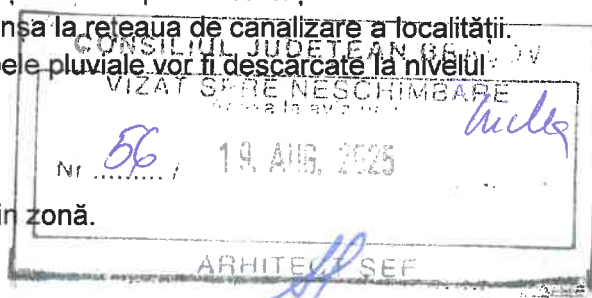
Retelele de canalizare - obiectivele propuse se vor brânși la rețeaua de canalizare a localității.

Retele de canalizare pluvială nu există în localitate. Apele pluviale vor fi descărcate la nivelul terenului.

Reteaua de gaze naturale - nu există în localitate

Reteaua de electricitate

Obiectivele propuse se vor brânși la rețeaua electrică din zonă.



2.7. PROBLEME DE MEDIU

Principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită și anume **TERENUL ESTE PERFECT STABIL ȘI LIPSIT DE RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE**;

Amplasarea viitoarelor construcții în afara zonelor de siguranță a rețelilor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

În prezent pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu sunt factori de poluare.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

2.8. 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 a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z..

Nu au existat obiecții sau sesizări în toate etapele de consultare cu privire la investiția Elaborării documentație urbanism PUZ - Construire locuințe și servicii turism

CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R. ȘI LOCALITATE

Investiția propusă va contribui la creșterea atractivității comunei Poiana Mărului pentru turiști și dezvoltarea zonei.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221318

2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul se afla în extravilanul localității - ce împiedică realizarea investiției propuse.
Lipsă rețele edilitare.

Cap. III. – DESCRIEREA SITUAȚIEI PROPUSE

Studierea întregii suprafețe de 10 323,0mp, introducerea ei în intravilan și reglementarea terenurilor ce au generat studiul prin stabilirea destinației funcționale, stabilirea indicatorilor urbanistici și a modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Investiția propusă se compune dintr-un număr maxim de 9 locuințe care vor fi închiriate în scopuri turistice.

Construcțiile propuse sunt amplasate independent, la distanțe mai mari de 12m, unele de altele, accesul forțelor de intervenție fiind posibil la toate fațadele clădirilor respective. Ținând cont de configurația terenului (având pantă mare de cca 24%) amenajarea unor drumuri carosabile de incintă nu este justificată, iar dispozitivele de intervenție se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la autospecialele amplasate pe drumul din incintă.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Ridicarea topografică recentă, avizată de O.C.P.I. a cuprins teritoriul din intravilanul Județului Brașov, com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr.cad. 103880, nr.cad. 103881, nr. cad. 103882.

Concluzii ale studiului geotehnic

Terenul în amplasamentul cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specific fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni sau prăbușiri).

În adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile care, în condiții specific (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Pământurile prezente în amplasament admit calculul definitive al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale (conform STAS 3300/2-85).

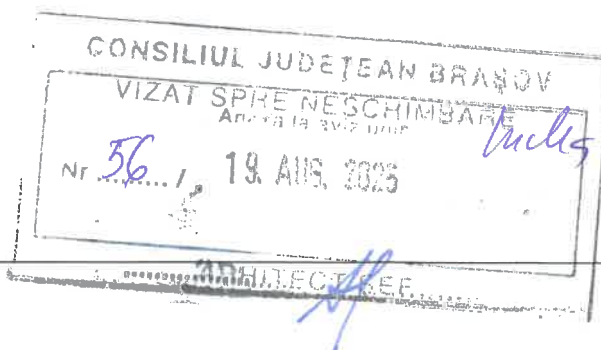
Săpăturile pentru fundații se vor executa cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat, pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau de îngheț-dezgheț.

Pentru faza D.T.A.C.+P.T. se va elabora studiu geotehnic pentru fiecare lot, neadmitându-se asimilarea din suprafețele adiacente.

3.2. PREVEDERI P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al comunei Poiana Marului aprobat cu H.C.L. nr. 57/2011, terenurile studiate sunt situate în extravilan, fără reglementări urbanistice.

- POT maxim= - %
- CUT maxim = -





ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741230156



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrele naturale și construite existente în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la parcelele studiate se realizează facil din drumul comunal existent, având nr.cad. 102753, care se va moderniza conform propunerilor prezentului PUZ și proiectului "Creare infrastructura de transport verde în comuna Poiana Mărului- județul Brașov" și va avea în profil transversal de 8,80 m parte carosabilă 2x 3,5m, trotuar de 1,00m și rigolă carosabilă de 0,8m. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. 525/1996, anexa 5 și vor fi pietruite.

Se propune reglementarea accesului carosabil la drumul comunal, prin racordarea la acesta cu raze de 6.0m pentru accesul în incintă.

Aleile carosabile și accesul vor avea infrastructura specifică de tip carosabilă, cu strat de uzură din beton asfaltic, adaptat tipului de trafic greu din incintă.

Calea de intrare/ieșire vor avea lățimea de 6.00m și vor fi racordate la Drumul comunal cu raza de 6.00m.

Se propune realizarea unui drum interior, având următorul profil:

Profilul drumului din incintă tip 1, propus prin P.U.Z., va avea următorul profil transversal :

- 6,0 m platforma drum;
- 1 x 0,80 m rigolă;
- 1 x 1,00 m trotuar.

Profilul drumului din incintă tip 2, propus prin P.U.Z., va avea următorul profil transversal :

- 6,0 m platforma drum;
- 1 x 0,80 m rigolă;
- 1 x 1,00 m trotuar.

Ampriza drumului din incintă conform profilului propus este de 7.80m.

Lungimea totală a drumului propus în incintă este de 222.20m.

Inclinația drumului din incintă va fi 20%

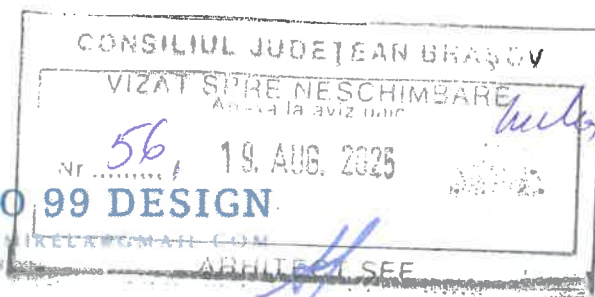
În faza de proiectare în care ne aflăm, sistemul rutier propus pentru aleile carosabile din incintă este cea specifică traficului greu și constă într-o structură compusă din:

- 4cm strat de uzură tip BA 16rul 50/70;
- 6cm strat de binder BAD 22,4 leg 50/70;
- 15cm strat piatră spartă;
- 30 cm strat de balast;
- 7cm strat drenant din nisip ;
- geotextil.

Structura sistemului rutier va fi definitivată și detaliată în fazele următoare de proiectare (D.T.A.C.) astfel încât aleile carosabile din incintă să suporte încărcări de circulație asociate traficului greu -clasa trafic T2 în conformitate cu prevederile NP 116 2005 (cu actualizările și completările viitoare) - **NORMATIV PRIVIND ALCĂTUIREA STRUCTURILOR RUTIERE RIGIDE ȘI SUPLE PENTRU STRAZI**, urmând ca documentația să fie vizată MLPTL



ALMI STUDIO 99 DESIGN
E MAIL: BIACRACIUNMIKELAR@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238



Profilul drumului comunal tip 3, propus prin P.U.Z., va avea urmatorul profil transversal :

- 7,0 m platforma drum;
- 1 x 0,80 m rigola;
- 1 x 1,00 m trotuar.

Prin prezentul proiect se propune reglementarea unui prospect pentru drumul comunal cu nr. Cadastral 102753 amenajat pentru trafic greu care sa raspunda nevoilor de circulatie existente si generate de investitia propusa in zona si se propune o circulatie in incinta care deserveste functiunile propuse pe parcela.

Traficul estimat pentru intreaga investitie ce face obiectul apreciem ca va fi unul mic ce nu va influenta major circulatia in zona - estimam maxim 9 autoturisme/zi.

Gabaritele propuse prin prezenta documentatie - faza de proiectare P.U.Z. - ce trateaza amenajarea accesului din drumul existent Drum comunal cu nr. Cadastral 102753 , fluxurile de trafic si asigurarea parcajelor in incinta studiata sunt propuse in conformitate cu legislatia in vigoare: AND600/2010 si HGR 525/1996, la proiectare s-au avut in vedere standardele specifice, si anume: STAS 10144/1...6 pentru Proiectarea strazilor, a intersectiilor, trotuare, etc. si Normativ NP24/2022 privind proiectarea si executia parcajelor de autoturisme in localitati.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În conformitate cu cerințele temei – program zona studiată va avea o funcțiune mixta, de locuire și servicii de turism – se dorește realizarea de construcții tip "A House", in vederea inchirierii acestora in scopuri turistice.

Se vor prevedea spații verzi și dotări peisagistice de minim 35% din suprafața fiecărei parcele.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- LT – zona mixtă de locuințe și servicii turistice

3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

FUNCTIUNI	BILANT TERITORIAL			
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN NECONSTRUIT- FANEATA	7105.00	68.83	0.00	0.00
TEREN NEPRODUCTIV - EXTRAVILAN	2655.00	25.72	0.00	0.00
TEREN EXTRAVILAN- DRUM	563.00	5.45	0.00	0.00
LT - ZONA MIXTA-LOCUINTE SI SERVICII TURISTICE	0.00	0.00	7843.00	75.98
Ccr - CAI DE COMUNICATIE RUTIERE	0.00	0.00	2480.00	24.02
TOTAL	10323.00	100.00	10323.00	100.00



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221219

3.5.3. Indicatori urbanistici

P.O.T. – procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**

C.U.T. – coeficientul de utilizarea a terenului se propune a fi de maximum **0,3** ;

Regim maxim de înălțime admis

- S/D+P+E/M
- H maxim cornișă 7,00m față de cota $\pm 0,00$ (cota de călcare la parter).
- H maxim coamă 10,00m față de cota $\pm 0,00$ (cota de călcare la parter).

AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea prospectelor si alinierea propusa prin profilul de drum TIP 3-3.

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

REGIMUL de ALINIERE al constructiilor aferente zonei LT, se va face conform plansa **U03 (Reglementari Urbanistice)**, dupa cum urmeaza:

- min. 3m de la aliniament pentru profilul de drum tip 1-1
- min. 3m de la aliniament pentru profilul de drum tip 2-2
- min. 3 m de la aliniament pentru profilul de drum tip 3-3.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

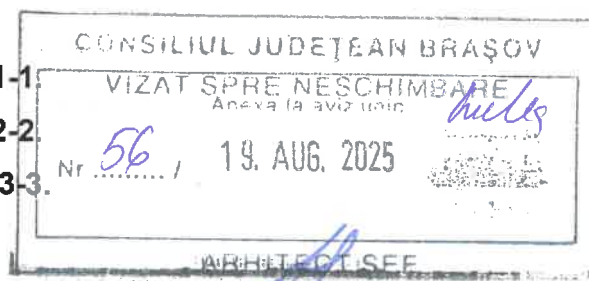
Cladirile se dispun in regim izolat.

Retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei ale constructiilor aferente zonei LT, se va face conform plansa **U03 (Reglementari Urbanistice)**, dupa cum urmeaza:

- min. 5m de la limitele de proprietate posterioare;
- min. 3m de la limitele de proprietate laterale.

In toate cazurile de va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Spatiile verzi private amenajate pe parcelă vor fi de minim 35%.



ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR se definește prin expresivitate arhitecturala, echilibru compozitional, finisaje, materiale de constructie, amenajari peisagistice conexe;

Volumetria trebuie sa fie echilibrata si adaptata functiunii propuse.

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

Se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în corcondanță cu specificul zonei.

Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de constructie precare (de tip azbociment, plastic, etc).



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM

TELEFON: 0741221214

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

Nr. 56 / 14 AUG 2025

ARHITECT ȘEF

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apă:

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

Evacuarea apelor uzate:

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

Alimentare cu energie electrică:

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

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

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

Alimentare cu gaze naturale:

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

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

Gospodărirea deșeurilor:

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.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal) care va fi accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Principala condiție de mediu este pe deplin îndeplinită și anume **TERENUL ESTE PERFECT STABIL ȘI LIPSIT DE RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE**;

Amplasarea viitoarelor construcții în afara zonelor de siguranță a rețelilor edilitare, nu va genera probleme legate de factorii de mediu.

Activitățile desfășurate în construcțiile ce vor fi propuse în fazele următoare de proiectare nu sunt în măsură să polueze mediul înconjurător.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0744221238

În zona studiată nu există apă de suprafață, iar apele freatice nu sunt afectate de activitatea propusă.

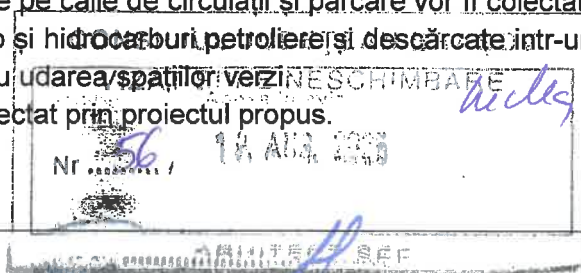
Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din avizele solicitate, referitoare la realizarea sistemului de canalizare menajeră, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

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

Apele de ploaie de pe platformele drumului din incintă vor fi preluate cu rigole și descărcate la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulație și parcare vor fi colectate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție. Apa din acest bazin va fi folosită pentru udarea spațiilor verzi.

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



3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate

În teren au fost identificate următoarele tipuri de proprietate :

Proprietate publică - domeniul public de interes local reprezentat de trama strădala.

Proprietate privată - terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Drumul propus în incintă va fi privat.

Circulația terenurilor

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

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

3.9. PLAN DE ACȚIUNE- CONSECINTE ECONOMICE

Planul de acțiuni

Obiective operationale:

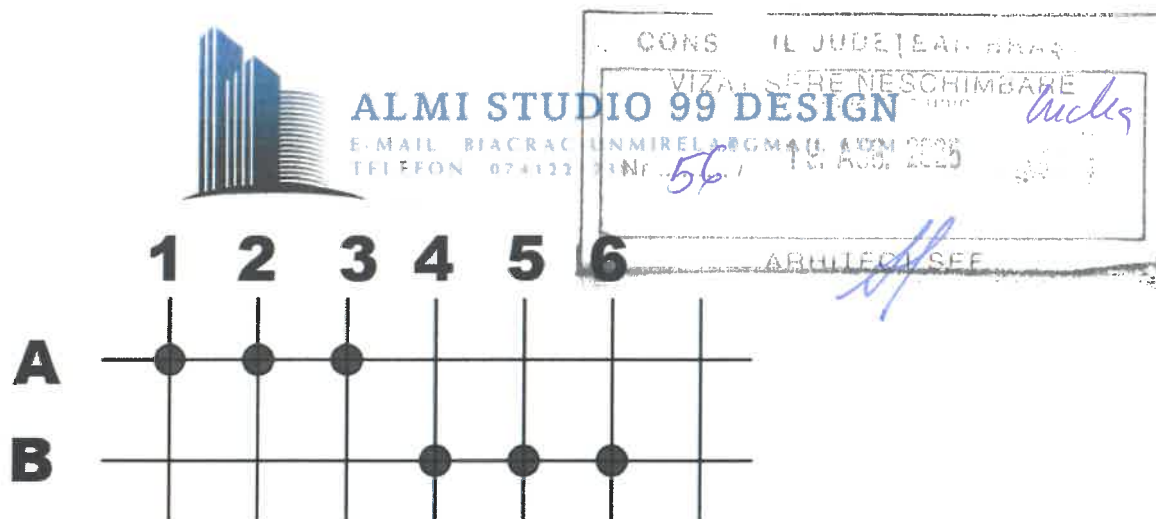
A. Acces facil la unități de cazare turistice.

1. Comasare terenuri
2. Avizare și amenajare drum de incintă
3. Avizarea și proiectarea locuințelor și a construcțiilor pentru turism

B. Dezvoltarea economică a localității.

4. Extindere rețele utilități
5. Largire drum comunal
6. Atragerea turiștilor

Correspondența între obiectivele operationale și direcțiile de acțiune se prezintă astfel:



Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea de locuințe și servicii turistice cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, în vecinătatea unor zone deja dezvoltate cu aceeași funcțiune

La nivel economic, o nouă investiție va spori atractivitatea zonei.

Din punct de vedere social, funcțiunea propusă va deservi întreaga comună.

Din punct de vedere juridic, terenul studiat este liber de orice sarcini și nu face obiectul unui litigiu.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu caracterul general al zonei. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local al comunei Poiana Mărului.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Analizând reglementările enunțate în prezentul studiu, rezultă următoarele concluzii:

- investiția propusă este benefică pentru dezvoltarea comunei;
- nu afectează caracterul general al zonei;
- concorda cu tipul celorlalte investiții din zonă.

- **CATEGORII DE COSTURI CE SE VOR SUPORTA DE INVESTITORII PRIVATI**

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către investitori privați, în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea parcurilor, a drumului privat, a zonelor pietonale și carosabile private.

- **CATEGORII DE COSTURI CE CAD ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

- costurile aferente lucrărilor de investiții pe terenurile aflate în proprietatea publică locală.

- **MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în CTATU a Consiliului Județean Brașov
- Aprobarea PUZ prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Poiana Mărului

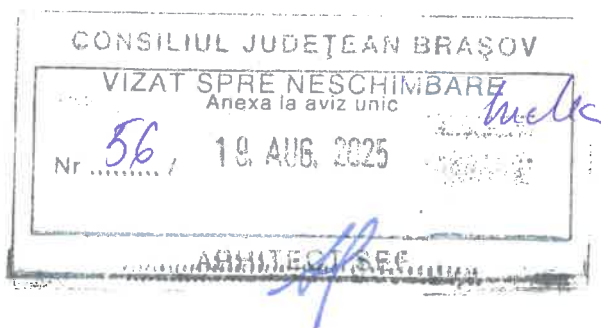


ALMI STUDIO 99 DESIGN

E MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741331218

- Întocmirea documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor propuse (clădiri, infrastructură – drum acces, rețele și utilități)

Intocmit,
Arh. **MIRELA ELENA CRĂCIUN**





ALMI STUDIO 99 DESIGN

E MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM

TELEFON: 0741221238

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM"
Amplasament: Jud. Brașov, com. POIANA MARULUI, f.n. Nr. Cad. 103880, 103881, 103882
SUPRAFATA TOTALA STUDIATA : 14 564,08 mp
SUPRAFAȚĂ REGLEMENTATĂ : 10 323,00 mp
INITIATOR/ BENEFICIAR
ORZAN IOAN
PROIECTANT GENERAL
S.C. ALMI STUDIO 99 DESIGN S.R.L.
Sef proiect: Arh. Mirela Elena Crăciun
Proiectat: Arh. Mirela Elena Crăciun
Desenat: Arh. Cosmin Duna
DATA ELABORARII
iulie 2024



CUPRINS

1. DISPOZITII GENERALE	
1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	
1.2. BAZA LEGALA	
1.3. DOMENIUL DE APLICARE	
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT	
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC 4	
3. ZONIFICARE FUNCTIONALA	
4. PRESCRIPTII PE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	
LT – ZONĂ MIXTĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII DE TURISM	
SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA	
SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	
SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE	
SECTIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR	
SECTIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI	
Ccr - ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERĂ	
SECTIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA	
SECTIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	
SECTIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII	
SECTIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, IMPREJMUIRI	



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRAH@GMAIL.COM

TELEFON: 0741221234

19. AUG. 2025

Nr. 56/



1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (RLU) al PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe terenul studiat.

Normele cuprinse in prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea constructiilor, in limitele terenului reglementat.

Modificarile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aprobat se vor face numai in conditiile in care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism (RGU) aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata si urmeaza filiera de avizare aprobata, urmata de documentatia initiala si numai in conditiile prevazute de lege referitoare la valabilitatea prevederilor PUZ.

1.2. BAZA LEGALA

La baza elaborarii REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al P.U.Z. stau in principal:

- LEGEA nr. 350/2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI
- H.G.R.nr.525/1996(cu modificarile ulterioare) pt. aprobarea Regulamentului General De Urbanism
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor locale de urbanism", (indicativ GM – 007 - 2000) aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si cadrul continut al Planului Urbanistic Zonal (indicativ G.M. – 010 – 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.

Au fost consultate :

- Planul de amenajarea teritoriului județului Brașov;
- Planul Urbanistic general al comunei POIANA MĂRULUI;
- Ridicare topografică sc. 1:500 avizata OCPI
- Studiu geotehnic;
- Documentații cadastrale elaborate in zona;
- Discutii cu autoritatile locale si proprietarii de teren din vecinatate
- Cercetarea pe teren a teritoriului studiat.

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

P.U.Z.-ul si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice teren aflat in limita terenului reglementat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit in functie de categoriile de activități ce se desfașoară pe teren și de ponderea acestora, prezentate in plansa de reglementari urbanistice.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza in cadrul fiecărei zone funcționale.

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Pentru elaborarea prezentului capitol s-au detaliat din Regulamentul General de Urbanism (aprobat cu H.G. 525/1996, republicat în noiembrie 2002), acele articole care interesează problematica teritoriului aferent P.U.Z., precizând modul de aplicare prin:

- Evidențierea utilizărilor permise, a restricțiilor și interdicțiilor;
- Enumerarea legislației actuale (în sumar), care stă la baza aplicării fiecărei categorii de reguli.

Din fiecare articol preluat din R.G.U. s-au extras numai aspectele specifice teritoriului studiat încadrat în zona funcțională.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: HIALRACIUNMIKELAF@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

19. AUG. 2025

56

19. AUG. 2025

ABH

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Obiectul activității preconizate a se desfășura pe acest teren: locuințe individuale și servicii de turism, spații verzi publice.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executiei constructiilor si amenajarilor se va face cu condiția asigurării compatibilității pentru destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Autorizarea executiei constructiilor se va face cu condiția respectării indicilor urbanistici maximi admisibili P.O.T. si C.U.T., a înalțimii maxime și a retragerilor stabilite prin P.U.Z.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai cu respectarea exigențelor Legii 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

Expunerea la riscuri naturale - Articolul 10 din R.G.U. - Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice – Articolul 11 din RGU: investiția propusă nu prezintă riscuri tehnologice.

3. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona studiată se propune a fi încadrată ca destinație funcțională zona locuințe individuale și servicii de turism, zonă spații verzi publice, zonă căi de comunicație rutiere, zonă teren neproductiv.

În vederea asigurării compatibilității funcțiunilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcțiile propuse și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zona a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014.

Zona LT - ZONĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII TURISM

P.O.T. – procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10%**;

C.U.T. – coeficientul de utilizare a terenului se propune a fi de maximum **0,3**;

Regimul de înălțime maxim S/D+P+E/M, H max coama = 10.00m.

Se propune un număr de maxim 9 locuințe, în vederea închirierii acestora în scopuri turistice.

Zona SV – ZONA SPAȚII VERZI PUBLICE

POT – nu e cazul; **CUT** – nu e cazul;

Zona Ccr – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

POT – nu e cazul; **CUT** – nu e cazul;

LT – ZONA MIXTĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SERVICII DE TURISM

Articolul 1. Utilizări admise

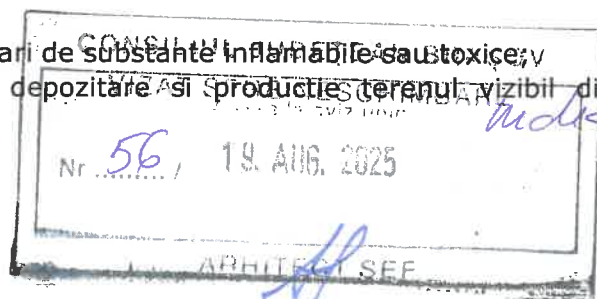
- Locuințe individuale cu regim mic de înălțime;
- anexe gospodărești;
- construcții pentru turism, agroturism și servicii turistice;
- campinguri, parcuri de rulote, construcții tip glamping ;
- spații verzi amenajate pentru joacă și agrement;
- rețele tehnico-edilitare și anexe tehnice ale acestora, post trafo ;
- împrejurimi;
- drumuri, parcaje, alei carosabile și pietonale;
- dotări complementare specifice zonei rezidențiale pentru comerț, prestări servicii, mici activități manufacturiere;



- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- lucrări de terasament, ziduri de sprijin;

Articolul 2. Utilizari interzise

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;
- autobaze;
- service auto;
- spalatorii chimice;
- spalatorii auto;
- orice construcții in zona de protecție și de siguranță a LEA 20 Kv;
- orice lucrari de extindere la cladirile de locuit, fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara încăperi sanitare în clădire;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depasesc cota acoperisului imobilului, (si dimensiunea maxima de 6mp), regulile si conditiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faşadelor, care afectaza in mod negativ arhitectura și deterioreaza finisajul acestora;
- se interzice amplasarea si utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura linistea publica.



Articolul 4. Interdictii temporare

- Pentru terenurile aflate in zona de protectie a cailor de comunicatie rutiera autorizarea constructiilor este condiționată de obtinerea avizului favorabil al administratorului căii de comunicație;
- Pentru terenurile aflate in zona de protecție față de culoarele tehnice autorizarea construcțiilor este condiționată de obtinerea avizului favorabil al detinatorilor de retele;
- Autorizarea constructiilor la distante mai mici de 50 m de liziera padurii, in afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autoritatii publice centrale care raspunde de silvicultura, in baza unei documentatii depuse cu localizarea in coordonate stereografice 1970;



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT ȘI PE NESCHIMBARE

Nr. 56 / 18 AUG. 2025

ANULAT ȘI SEE...

SECȚIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi și iluminatului ei natural. Durata minimă de însorire este de 1 1/2 ore la solstitiu de iarnă pentru încăperile de locuit conform OMS 119/2014;
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise;
- Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii;

Igiena și confortul urban se realizează prin :

- Respectarea normelor de însorire, iluminat natural, vizibilitate și ventilație;
- Amplasarea corectă a construcțiilor unele în raport cu altele pentru a nu se umbri reciproc și pentru a permite vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperii;
- Orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale.

- **Normativul cadru privind detalierea conținutului cerințelor stabilite prin Legea 10/1995 – indicativ NC 001 – 99, Tabelul 3, D.4. Însorirea.**

D.4. Însorirea	D.4.1 - Durata de însorire	Durata de însorire a unei încăperi reprezintă intervalul de timp, exprimat în ore, în care suprafețele vitrate ale pereților de fațadă ai încăperii sunt expuși la radiația solară directă sub unghiurile de incidență verticale și orizontale prescrise.
	D.4.2.- Unghiul de incidență vertical al razelor solare directe în ziua de referință (21 februarie sau 21 octombrie)	Unghiul de incidență vertical al radiației solare directe reprezintă unghiul razelor solare față de un plan orizontal care trece prin rama de la baza suprafeței vitrate a peretelui de fațadă.
	D.4.3.- Unghiul de incidență orizontal al razelor solare directe în ziua de referință (21 februarie sau 21 octombrie)	Unghiul de incidență orizontal reprezintă unghiul razelor solare față de planul în care se află suprafața vitrată a peretelui de fațadă.

- **NORMATIV PRIVIND PROTECȚIA CLĂDIRILOR DE LOCUINȚE - NP 057/2002 – anexa 3.4 (D) din Ordinul 1383 din 24.09.2002:**

3.4. (D). Însorirea

Condiția tehnică privind însorirea se referă la criteriile de pătrundere directă a razelor solare în interiorul clădirii.

O locuință trebuie astfel amplasată și orientată încât, cel puțin una din camerele de locuit (dormitor sau cameră de zi) să primească radiația solară directă, un anumit număr de ore pe zi, sub anumite unghiuri minime, pe toată perioada anului.

3.4. (D). 1. Asigurarea condițiilor de însolare

(D). 1.1. durata de însorire pentru cel puțin una din încăperile de locuit, într-o zi de referință (21 februarie, sau 21 octombrie) trebuie să fie de cel puțin 2 ore.

- **ORDIN NR. 119/2014 - PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA ȘI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIAȚĂ AL POPULAȚIEI:**

CAP. I - Norme de igiena referitoare la zonele de locuit, Art. 3.



(1) - Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) - În cazul în care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza că distanța dintre clădirile învecinate este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) - În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Articolul 2. Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prospectele si alinierea propusa prin profilele de drum proiectate, respectiv:

- Aliniamentul propus fata de ax drum comunal se afla la o distanta de min. 4.3m (profil 3-3).

Articolul 3. Amplasarea fata de aliniament

Se vor respecta prospectele si alinierea propusa prin profilele de drum proiectate, respectiv:

- amplasarea cladirilor fata de aliniament propus - conform profil 3-3, se va face cu o retragere de 3.00m.
- amplasarea cladirilor fata de axul drumului privat - conform profil 1-1 se va face cu o retragere de min 6.80m pe partea cu rigola si la min. 7.0m pe partea cu trotuarul.
- amplasarea cladirilor fata de axul drumului privat - conform profil 2-2 se va face cu o retragere de min 6.80m pe partea cu rigola si la min. 7.0m pe partea cu trotuarul.
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu jumatate din înaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de 3 metri;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 metri.

Structura sistemului rutier va fi definitivata și detaliata în fazele următoare de proiectare (D.T.A.C.) astfel incat aleile carosabile din incinta sa suporte încărcări de circulație asociate traficului greu

Articolul 4. Amplasarea in interiorul parcelei

Cladirile se dispun in regim izolat.

a). Constructiile retrase in raport cu limitele separatoare dintre parcele se vor amplasa in limitele minime impuse prin PUZ: min. 3m fata de limitele laterale si min. 5 m față de limitele posterioare ale terenului; se vor respecta si normelor de protectie contra incendiilor.

b). Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei:

- intre fatadele cu ferestre ale constructiilor situate pe aceeasi parcela se recomanda o distanta minima egala cu 1/2 din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3.00m; exceptie fac constructiile existente, cu conditia ca acestea sa fie conformate normelor de protectie impotriva incendiilor;
- distanta mentionata de poate reduce la 1/2 daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt fereste care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile de va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.



SECȚIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

Toate parcelele trebuie să aibă acces direct la un drum public existent sau propus; acesta trebuie să fie o stradă deschisă la ambele capete sau o fundatură.

- Drumul privat din incintă va avea platformă de întoarcere;
- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- numărul de accese carosabile directe dintr-un drum public va fi limitat în funcție de categoria de importanță a drumului.

Lățimea minimă a drumului privat va fi de 7,80m și va avea următorul profil transversal:

- 7,0 m platforma drum;
- 1 x 0,80 m rigolă;
- 1 x 1,00 m trotuar.

Articolul 2. Accesuri pietonale

- accesul pietonal pe parcela poate fi comun sau separat de accesul carosabil.
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- în sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pietre pietonale, 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;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;

SECȚIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ECHIPARII TEHNICO-EDILITARE

Articolul 1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie se vor realiza îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

Articolul 2. Racordarea la rețelele edilitare propuse

a) autorizarea executiei constructiilor se vor face doar in cazul existentei posibilitatilor de racordare la rețelele de apă (sau put forat), canalizare (sau bazin vidanjabil ecologic) și energie electrică.

b) Lipsa echipării edilitare în zona conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

c) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual cu respectarea normelor sanitare și de protecție a mediului se admit doar în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețelele centralizate publice atunci când acestea se vor executa.

d) se vor adopta soluții locale (bazine vidanjabile impermeabile) de racordare la canalizare, pentru maxim 12 unități locative, până la realizarea rețelei centralizate de canalizare.

Articolul 3. Realizarea de rețele edilitare

a) realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau beneficiari total sau parțial;

b) Lucrările de racordare în rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- Alimentarea cu energie electrică – bransare la rețeaua din zonă;



56

puleg

- Alimentarea cu apa – Alimentarea cu apa se face prin bransare la rețeaua existentă în zonă.
- Canalizarea - Colectarea apelor uzate- bransament la rețeaua existentă în zonă;
- Alimentarea cu gaze – nu este cazul.

Articolul 4. Proprietate publica asupra rețelilor edilitare

- a) Rețelele de alimentare cu energie electrica, gaze, telecomunicatii fac parte din sistemul national si sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- b) Rețelele de apa, canalizare, drumuri publice (strazi) – sunt proprietatea publica a localitatii.

SECȚIUNEA 5 – REGULI CU PRIVIRE LA FORMA, DIMENSIUNILE TERENULUI SI CONSTRUCTIILOR**Articolul 1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- **Forma** parcelei trebuie sa permita înscrierea clădirii minime de locuit, cu respectarea distanțelor prescrise în regulament între toate laturile clădirii si limitele parcelei;
- **Dimensiunile si suprafata parcelei** reprezinta parametrii geometrici caracteristici ai parcelei care determina construibilitatea sa. Acestea sunt:

a) lungimea aliniamentului parcelei (latimea) este distanta masurata în lungul acestuia la strada între limitele laterale ale parcelei; Ea este min. 12m pentru clădirile izolate si cuplate.

b) suprafata parcelei se masoara în proiectie ortogonală.

Suprafața minimă a parcelei trebuie să fie 1000 mp.

- Parcelele care au generat elaborarea P.U.Z.-ului, cu nr. cad. 103880, 103881 și 103882, se propun pentru comasare in vederea dezvoltării ansamblului de locuințe și servicii de turism;
- Din parcela rezultată se va dezmembra terenul necesar pentru modernizarea drumului comunal, conform planului "Regimul Juridic" - U.05
- Conform raportului informării și consultării publicului nr. 512/22.01.2025, se instituie interdicția de lotizare ulterioară aprobării P.U.Z.-ului a lotului rezultat după comasare și dezmembrarea terenului necesar modernizării drumului comunal

Articolul 2. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea la coama a clădirilor va fi de $S/D+P+E/M$;
- H maxim cornișă 7,00m față de cota $\pm 0,00$ (cota de călcare la parter).
- H maxim coamă 10,00m față de cota $\pm 0,00$ (cota de călcare la parter).

Articolul 3. Aspectul exterior al construcțiilor

Disponerea construcțiilor pe terenuri va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Mărului. Poiana Mărului prezintă atât structură de sat de tip răsfirat cât și structură de sat de tip risipit, ambele fiind specifice zonelor de munte și de dealuri. Terenurile studiate sunt situate într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Mărului în proximitatea zonei de tip răsfirat. Satele cu structură de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munți și sunt formate din gospodării izolate (locuințe și anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosință. În structura de tip risipit, gospodăriile izolate se află de obicei la distanță unele de altele. În structura de tip răsfirat, gospodăriile se află amplasate în front compact.

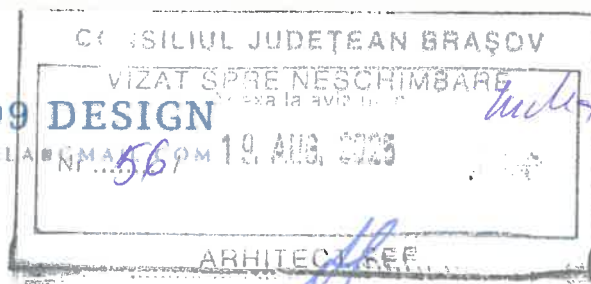
Aspectul exterior al construcțiilor va tine cont de următoarele:

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- Volumetria trebuie sa fie echilibrata si adaptata functiunii propuse;
- Aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică;
- Se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;
- Se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în corcondanță cu specificul zonei.
- Sunt interzise materialele care imită materialele naturale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta, oglinda) si materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic, etc), în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221234



folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.

Aspectul exterior trebuie să se înscrie în specificul zonei prin respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale astfel:

- fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în bună stare – ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă vor fi remediate în cel mai scurt timp. Fațadele vor fi vopsite în culori pastelate în tonuri deschise; se vor evita culorile stridente;
- fațadele pot avea prispe și foișoare cu stâlpi din lemn;
- materialele de învelitoare vor fi: tigla ceramica sau metalică, materiale compozite; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- se recomandă utilizarea materialelor specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- nu se vor utiliza panouri pentru fațade metalice sau cu sticlă, vitraje cu suprafață mare;
- nu se vor utiliza materiale de învelitoare cu culori stridente, optându-se pentru soluții cromatice, tehnici de construire și armonii, care să derive din tradiția locală;
- se va urmări ca arhitectura acoperisului să se integreze în specificul local;
- se vor evita înaltimile abuzive; nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă se vor amplasa în condițiile tehnice prevăzute de normativele în vigoare, dar astfel încât să nu fie vizibile din circulațiile publice;
- se va asigura o tratare unitară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- cofretele pentru telefonie și electricitate vor fi încastrate cât mai discret și mai puțin vizibil în perețele construcției sau a împrejurimii;
- cu excepția construcțiilor și instalațiilor necesare serviciilor publice sau de interes colectiv și a lucrărilor tehnice necesare funcționării serviciilor publice sau de interes colectiv, învelitoarea va fi tip șarpantă
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roșu, mov, portocaliu, galben citrin, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru și se interzic toate accentele);
- se recomandă ca tâmplăria exterioară a ferestrelor să fie finisată în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente (portocaliu, roz, bleu) sau stralucitoare;
- Se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapete, etc.;

Articolul 4. Procentul de ocupare (P.O.T.) și coeficientul de utilizare (C.U.T.)

P.O.T. – procentul de ocupare a terenului se propune a fi maximum **10 %**

C.U.T. – coeficientul de utilizare a terenului se propune a fi de maximum **0,3**.

SECȚIUNEA 6 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

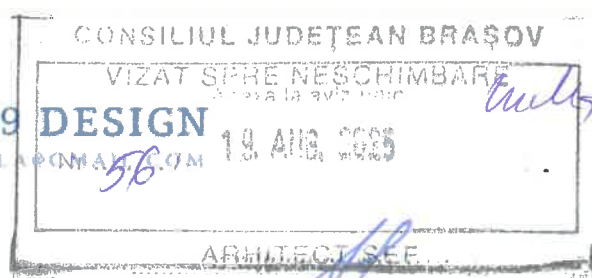
Articolul 1. Parcaje, garaje.

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei sau în parcurile amenajate;
- fiecare unitate locativă/de cazare va avea minimum un loc de parcare, cu dimensiunile de 5,00 m x 2,50 m și se vor amplasa la minim 5 m față de ferestrele încăperilor de locuit. Aceste platforme au acces direct din drumul privat propus.



ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238



- pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va începe după limita de proprietate.

Articolul 2. Spații verzi

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

- se va prevedea un procent minim de 35% spații verzi pe parcelă.

Articolul 3. Împrejmuiri

- 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 sarmă, etc) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație amplasate înspre interiorul proprietății;

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri;
- gardurile spre limitele separative (laterale sau posterioare) ale parcelelor vor fi de preferință opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri;
- împrejmuirile se vor trata unitar ca înălțime și materiale în lungul strazilor principale; portile vor fi simple și în armonie cu restul împrejmuirii.

CCr - ZONA DESTINATĂ CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ – Suprafață = 2480mp

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. Utilizări admise

- rețeaua de strazi din intravilan, drumuri private, intersecții la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, parcaje publice și private;
- semnalizări prin panouri de circulație sau luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- refugii și treceri de pietoni, zone pietonale, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- piste de biciclete prevăzute cu rampe de acces pentru zonele de urcare/coborare;
- se admit căi de comunicație destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicație ale comunei;
- parcaje la suprafață;
- stații de încărcare mașini electrice.

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări

Lucrările, construcțiile, amenajările/modernizarile executate în zonele de protecție ale drumurilor publice, se vor realiza doar cu respectarea legislației în vigoare și trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al Poliției rutiere;



Articolul 3. Utilizari interzise

- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse ;
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- orice construcții, parări, instalații în zona de protecție și de siguranță a LEA 20 Kv;
- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
 - se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare, Conform OUG 43/1997;
 - zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;
 - zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;
 - zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
 - neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
 - practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe zona carosabilă a strazilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
 - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
 - se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedica vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare.
 - realizarea elementelor de fundare/ancorare necesare asigurării stabilității panoului de reclama publicitară se execută obligatoriu îngropat, respectiv sub cota suprafeței solului/trotuarului, până la nivelul solului;



- nu este permisă amplasarea bannerelor în intersecții, în zone în care împiedică vizibilitatea rutieră sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau în locuri unde există panouri publicitare;
- este interzisă amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor în scopul exclusiv de susținere a bannerelor.

SECȚIUNEA 2 – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 1. Orientarea față de punctele cardinale

- Nu este cazul.

Articolul 2. Amplasarea față de drumurile publice

Nu este cazul.

Zona drumurilor este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum.

Articolul 3. Amplasarea față de aliniament

- amplasarea față de aliniament se realizează conform planșei de reglementări;

Articolul 4. Amplasarea în interiorul parcelei

Nu este cazul.

Zona drumurilor este cuprinsă între aliniamente pentru orice categorie de drum.

SECȚIUNEA 3 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Articolul 1. Accesuri carosabile

- sistemul de circulații rutiere va fi extins și modernizat conform Planșei de Reglementări Urbanistice;
- autorizarea accesului la drumurile publice se face conform competențelor prevăzute de Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 2. Accesuri pietonale

- sistemul de circulații pietonale va fi extins și modernizat conform Planșei de Reglementări Urbanistice;

SECȚIUNEA 4 – REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI, ÎMPREJMUIRI

Articolul 1. Parcaje, garaje

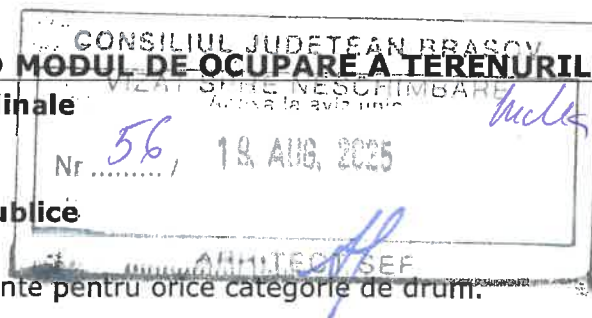
- se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public sau în spațiile publice sau private special amenajate;
- numărul și configurația parcajelor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996 și a indicelui de motorizare.

Articolul 2. Spații verzi

- sunt admise, în limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, amenajarea de spații libere și peisagere a plantațiilor.

Articolul 3. Împrejmuiri

- împrejmuirile se vor amenaja în cazurile când sunt cerute pentru delimitarea proprietăților și mai ales pentru securitatea activităților;





ALMI STUDIO 99 DESIGN

E-MAIL: BIACRACIUNMIRELA@GMAIL.COM
TELEFON: 0741221238

– împrejuririle vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare zonă funcțională.

Intocmit,

Arh. MIRELA ELENA CRĂCIUN

