

Către Primarul comunei Polana Mărului

**CERERE**  
pentru emiterea avizului de oportunitate

Subscrisa \*) S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. prin reprezentant legal Voicu Simona Cosmina, pentru **Medeșan Inocențiu Felician** CNP 1690126267393 cu domiciliul/sediul \*\*) în județul Constanța, municipiul/orașul/comuna Constanța, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod poștal \_\_\_\_\_, str. Aleea Panselei nr. 8A, bl. C1A, sc. \_\_, et. 3, ap. 15, telefon/fax 0749 855 945 e-mail contact@arhbv.ro

Notă

\*1) Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică; sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acesteia, precum și a calității solicitantului în cadrul firmei.

\*2) Adresa solicitantului:

- pentru persoană fizică se completează cu date privind domiciliul acesteia;
- pentru persoană juridică se completează cu date privind sediul social al firmei.

În calitate de împuternicit /reprezentant al Medeșan Inocențiu Felician CNP 1690126267393 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru \*\*\*)

Elaborare P.U.Z. Construire locuințe

generat de imobilul \*\*) C.F. nr. 103383, nr. cad. 103383, C.F. nr. 103384, nr. cad. 103384 și C.F. nr. 103385, nr. cad. 103385

Notă

\*3) Denumirea investiției/operațiunii propuse.

\*4) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. 24 din 30/05/2022 emis de Primăria comunei Poiana Mărului (copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- c) Studiul de oportunitate compus din:
  - c.1) piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:
    - prezentarea investiției/operațiunii propuse;
    - indicatorii propuși;
    - modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
    - prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
    - categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.
  - c.2) piese desenate:
    - încadrarea în zonă;
    - plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
    - conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.
- d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate

Semnătura \*)



18.09.2023

Notă

\*\*) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

- pentru persoană fizică: numele și prenumele acesteia;
- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu ștampila persoanei juridice.



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 2923 din 30.05.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 24 Din 30.05.2022

în scopul

ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE

Ca urmare a cererii adresate de **MEDESAN INOCENȚIU-FELICIAN** cu domiciliul în județul Constanța, orașul Constanța, str. Panselei, nr. 8, bl. C1A, sc. -, et.3, ap.15, cod poștal 900598, înregistrată la nr.2923, din 2022-04-20.

Pentru imobilele - terenuri și/sau construcții - situate în județul Brașov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. - nr.- , sau identificat prin Extrase de Carte Funciara: Carte Funciară 103383 Poiana Marului nr.cad. 103383, Carte Funciară 103385 Poiana Mărului nr. cad. 103385, Carte Funciară 103384 Poiana Mărului nr. cad. 103384;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL Poiana Marului nr 57/2011

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

1. Imobilele (terenuri) și construcții: se află în **extravilanul** comunei Poiana Mărului conform PUG Poiana Mărului și Extrase de Carte Funciară.  
Imobilul teren în suprafață de 655mp, identificat cu nr. cad 103383, C.F. 103383 se află în extravilanul comunei Poiana Mărului.  
Imobilul teren în suprafață de 500mp, identificat cu nr. cad. 103385, C.F. 103385 se află în extravilanul comunei Poiana Mărului.  
Imobilul teren în suprafață de 500mp, identificat cu nr. cad. 103384, C.F. 103384 se află în extravilanul comunei Poiana Mărului.
2. Drept de proprietate:  
Imobilul teren în suprafață de 655mp, identificat cu nr. cad 103383, C.F. 103383 aparține proprietarilor **MEDESAN INOCENȚIU FELICIAN și soția MEDESAN ANCA-LOREDANA** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1.  
Imobilul teren în suprafață de 500mp, identificat cu nr. cad 103385, C.F. 103385 aparține proprietarilor **MEDESAN INOCENȚIU FELICIAN și soția MEDESAN ANCA-LOREDANA** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1.  
Imobilul teren în suprafață de 500mp, identificat cu nr. cad 103384, C.F. 103384 aparține proprietarilor **MEDESAN INOCENȚIU FELICIAN și soția MEDESAN ANCA-LOREDANA** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1.
3. Sarcini: -
4. Restrictii/Regim special instituit:-

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Folosința actuală a terenurilor: teren în suprafață de 655mp identificat cu nr. cad 103383 are categorie de folosință arabil conform C.F. 103383, teren în suprafață de 500mp identificat cu nr. cad. 103385 are categorie de folosință arabil conform C.F. 103385 și teren în suprafață de 500mp identificat cu nr. cad. 103384 are categorie de folosință arabil conform C.F. 103384.



**ROMANIA**  
**COMUNA POIANA MĂRULUI**  
**județul Brașov**



*Poiana Mărului*  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

2. Destinația zonei - conform P.U.G.: terenuri arabile în extravilan - fără reglementari de urbanism.
3. Reglementari fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Funcțiuni permise sau interzise: pentru teren extravilan – fără reglementări de urbanism.

**UTILIZĂRI PERMISE:**

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în baza Legii nr. 18/1991, republicată, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii;
- lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

**UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:**

- Retelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);
- Construcțiile care prin natură și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în condițiile legii.

**UTILIZĂRI INTERZISE**

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

**3. REGIMUL TEHNIC**

Întrucât terenurile pentru care se solicită certificat de urbanism în scopul ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE, se află în extravilanul comunei, zonă pentru care nu există reglementări urbanistice în P.U.G. avizat și aprobat, este obligatoriu întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), în conformitate cu prevederile Legii 350/2001.

**Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente:**

În vederea respectării Ordinului 839/2009, art.35, alin. (3), lit. c), pct. 2,3,4 respectiv regimul tehnic privind obligații / constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

2. - Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
  - Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
  - Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
    - Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetriche ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);
    - Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei de parcel care face obiectul solicitării;
    - Dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
3. Echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.);
4. Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesul auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

Accesul va fi dimensionat corespunzător deservirii zonei de locuințe care se preconizează prin dezvoltarea zonală. Acest drum va face legătura la o arteră de circulație, capabilă să preia un flux corespunzător de mijloace de transport. Avizele de amplasament și acordurile proprietarilor de terenuri vor trata inclusiv accesul la investiție.

Conform art. 32, alin. (3) din Legea 350/2001 – cu actualizările și modificările ulterioare, avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;



**ROMANIA**  
**COMUNA POIANA MĂRULUI**  
**județul Brașov**



*Poiana Mărului*  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Conform art. 32, alin. (4) din Legea 350/2001 – cu actualizările și modificările ulterioare, prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

Conform art. 32, alin. (6) din Legea 350/2001 – cu actualizările și modificările ulterioare, după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Elaborarea P.U.Z. se va face prin informarea și consultarea publicului – obligatoriu- în următoarele etape:

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;
- c) etapa aprobării P.U.Z. se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public.

**Planul urbanistic zonal se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare. Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri cât și în dimensiuni reale în metri), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, soluțiile de echipare tehnico-edilitară, parcare, spații verzi și accese.**

**Prin P.U.Z. se va studia inclusiv accesul la un drum public dimensionat corespunzător funcțiunii.**

**Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obținerii acordurilor și avizelor legale prin HCL.**

În vederea aplicării art. 31<sup>1</sup>, pct. (4) din Legea 350/2001 actualizată cu modificările și completările ulterioare, în R.L.U vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Planul urbanistic zonal va putea fi supus aprobării numai după parcurgerea procedurii privind informarea și consultarea publicului, conform Ordinului nr. 2701/ 2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Datele de identificare (nume, prenume, adresă, date de contact) ale proprietarilor parcelelor alăturate, cât și din imediata vecinătate, vor fi furnizate de inițiatorul PUZ către Primăria Comunei Poiana Mărului - serviciul urbanism, în vederea consultării și informării publicului, conform Ordin 2701/2010.

**Documentația tehnică va fi depusă pe suport de hârtie (3 exemplare) și în format electronic (pdf) iar planșa de reglementări în format CAD (dwg, dxf) sau GIS, pe suport topo STEREO 70.**



ROMANIA  
COMUNA POLANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

**Autorizația de construire pentru lucrările de bază se va elibera numai după asigurarea accesului și utilităților corespunzătoare P.U.Z. aprobat, sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.**

**După aprobarea documentației de urbanism, în vederea obținerii autorizației de construire, se va solicita un nou certificat de urbanism.**

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat pentru ~~întrucât~~:

**ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE**

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire/desfiintare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcție.**

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatilor competente pentru protecția mediului:

**Agencia pentru Protecția Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr.3, Brașov**

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11 /CE și prin Directiva Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

**In aceste condiții:**

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și a stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și Extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată);

c) Documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C

D.T.A.D

D.T.O.E

PUZ

PUD

Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

Avize solicitate pentru P.U.Z.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

**d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura**

- Alimentare cu apă;
- Alimentare cu energie electrică;
- Telefonie;

- Canalizare;
- Gaze naturale;
- Salubritate;

**Altele (avize amplasament)**

- Electrica SA Brașov

- Telekom

**d2) Avize și acorduri privind**

- securitatea la incendiu
- protecția mediului

- sănătatea populației

**d3) Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:**

- Dovada titlului asupra imobilului;
- O.C.P.I. Brașov

- Gospodărirea Apelor
- A.N.I.F;

- M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov

- Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național – Direcția de cultură Brașov

- Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.

**d4) Studii de specialitate**

- P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal elaborat, avizat și aprobat conform legislației în vigoare; conținutul și modul de elaborare și prezentare vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/N/2000;

- Studiu topografic;

- Studiu geotehnic – verificat la cerința Af;

**d5) Alte avize/acorduri**

- Primăria Poiana Mărului – Rețea apă - canal;

- Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.

- Aviz Consiliul Județean Brașov

**e) actul administrativ al autorității pentru protecția mediului**

**f) dovada privind achitarea taxelor legale**

- Taxă aviz fază de oportunitate

- Taxă aviz fază P.U.Z.

- Taxa RUR

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate 24 (douăzecișipatru) luni de la data emiterii.

Primar,  
Alexandru Cătălin Perșoiu



L.S.....

Secretar,  
Daniel Popa

Arhitect,  
Nicoleta-Ioana Iubu

Taxa în valoare de 25 LEI a fost achitată conform chitanță seria BV nr. 202203372 din 20.04.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta data de .....



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Data prelungirii valabilității .....  
Achitat taxa de.....lei, conform chitanței/OP nr.....din.....  
Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de..... până la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

.....

Secretar,

.....

Întocmit

L.S.....

.....

Șef serviciu .....

Întocmit .....

Data prelungirii valabilității .....

Achitat taxa de.....lei, conform chitanței/OP nr.....din.....

Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103385 Poiana Mărului

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:3913 Poiana Marului

Nr. cadastral vechi:374

TEREN Extravilan

Adresa: Loc. Poiana Marului, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103385	500	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3276 / 25/02/2008</b>		
Act nr. 267/2008, incheierea cf nr.3276, din 25/02/2008 emis de .;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MEDESAN INOCENTIU FELICIAN, și soția 2) MEDESAN ANCA LOREDANA	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

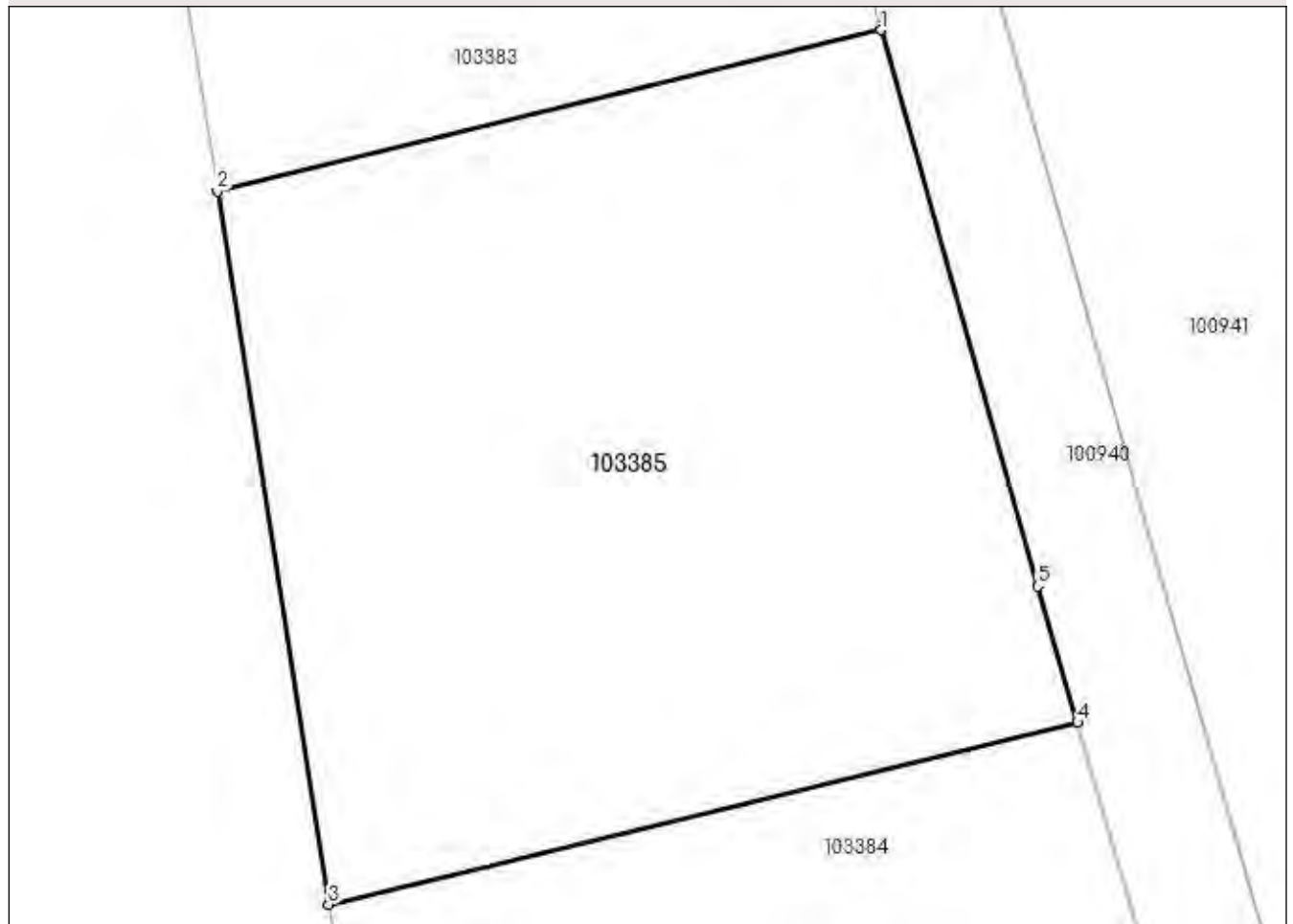
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103385	500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	500	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	21.137
2	3	22.326
3	4	23.852
4	5	4.399
5	1	17.866

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

30/08/2023, 13:34



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103384 Poiana Mărului

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3815 Poiana Marului

Nr. cadastral vechi:375

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103384	500	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3276 / 25/02/2008</b>		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 267, din 23/02/2008 emis de NP Balau Ioan;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MEDESAN INOCENTIU FELICIAN, și soția 2) MEDESAN ANCA LOREDANA	A1

### C. Partea III. SARCINI .

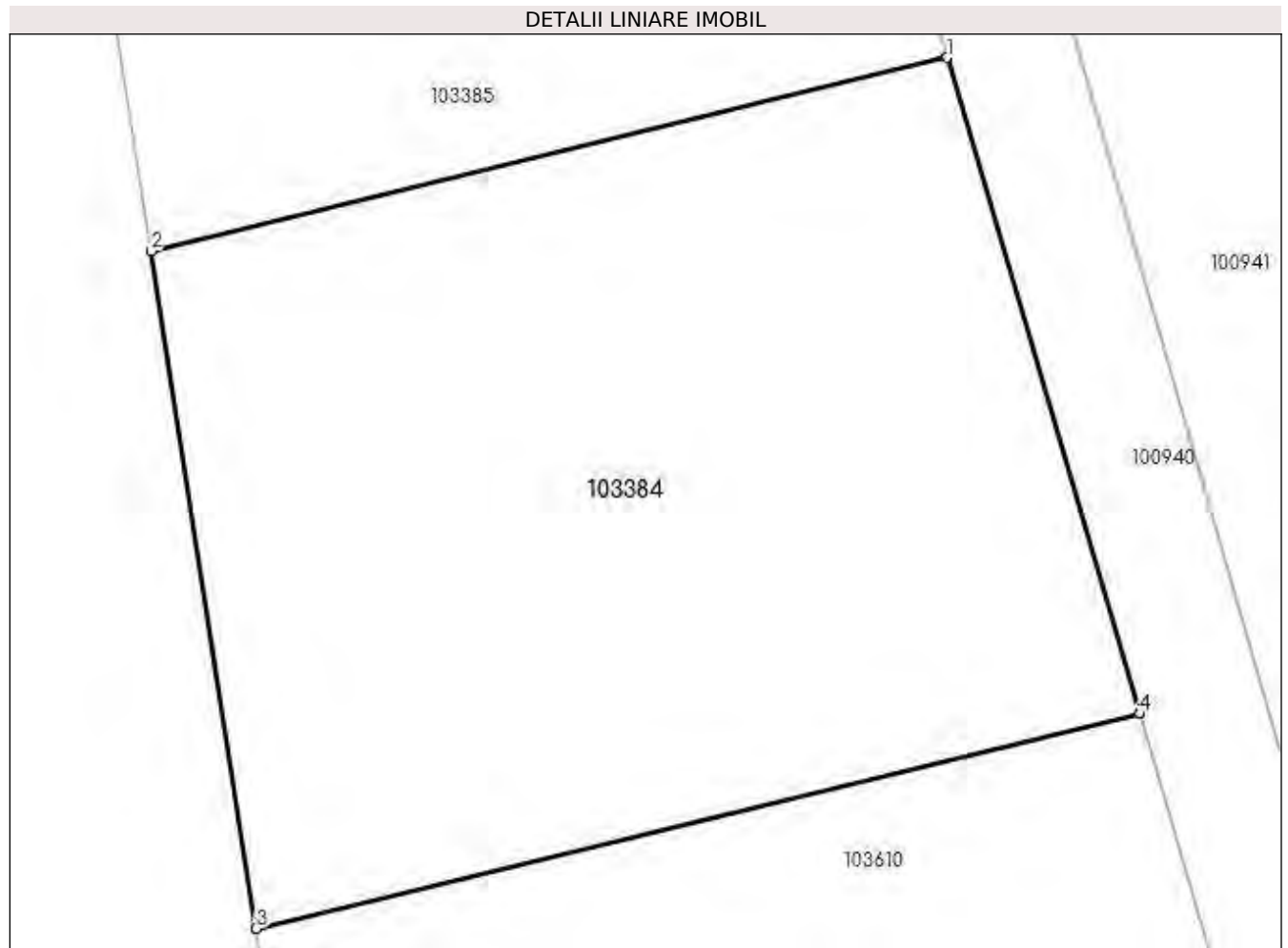
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103384	500	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	500	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.852
2	3	19.942
3	4	26.47
4	1	19.895

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

30/08/2023, 13:34



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103383 Poiana Mărului

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:3912 Poiana Marului  
Nr. cadastral vechi:373

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103383	655	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3276 / 25/02/2008</b>		
Act nr. 267/2008; încheierea cf. nr.3276, din 25/02/2008 emis de .;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MEDESAN INOCENTIU FELICIAN, și soția 2) MEDESAN ANCA-LOREDANA	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

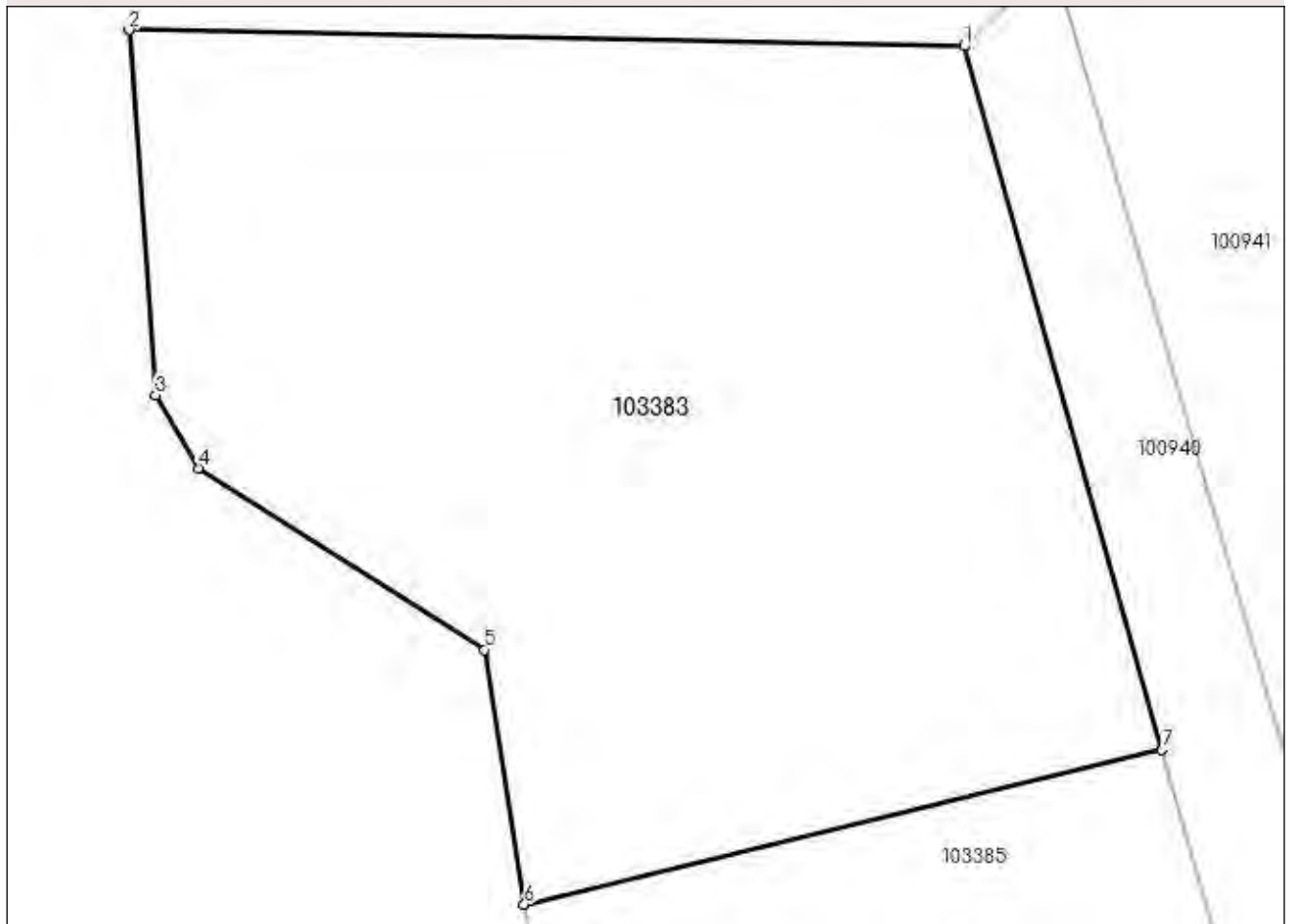
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103383	655	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	655	-	-	-	

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	26.914
2	3	11.783
3	4	2.734
4	5	10.912
5	6	8.3
6	7	21.137

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	23.54

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

30/08/2023, 13:34

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației:**

<b>Denumirea lucrării:</b>	Plan urbanistic zonal – Construire locuințe
<b>Inițiator:</b>	Medeșan Inocențiu Felician
<b>Amplasament:</b>	Jud. Braşov, com. Poiana Mărului f.n.
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Număr proiect:</b>	5-28-33
<b>Data elaborării:</b>	08.2023
<b>Elaborator:</b>	S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Str. Soimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Braşov C.U.I. 39935367, J08/2234/2018 Tel: 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 1103385 nr. cad. 1103385, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384, C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383 în vederea construirii de locuințe.

➤ **Solicitări ale temei program:**

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47<sup>1</sup> alin. 1;
- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

### **1.3. Surse documentare**

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

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

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În vecinătate s-au executat de-a lungul timpului construcții cu destinația de locuințe. În partea de nord, la o distanță de aproximativ 60m de terenurile ce fac obiectul PUZ, se află o construcție parter cu destinația de locuință, iar la o distanță de min. 100m spre nord-vest și 100m spre nord-est se află construcții cu destinația de locuințe și spații de cazare.

Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de locuințe.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

### **2.1. Evoluția zonei**

➤ **Date privind evoluția zonei**

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

Zona este într-o continuă dezvoltare, însă în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Poiana Mărului, la o distanță de aproximativ 3,4km față de centrul comunei și min. 1,5km de intravilan.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren proprietate privată nr. cad. 103593;
- la sud: teren proprietate privată nr. cad. 103610
- la est: drum privat nr. cad. 100940
- la vest: teren proprietate privată

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

Terenurile sunt situate în partea de nord-est a comunei, la o distanță de aproximativ 3,4km de centrul acesteia, aprox. 3,5km față de Primărie, Poliție, Școală, market, etc.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

➤ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

### **2.4. Circulația**

➤ **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din drumul privat nr. cad. 100940 (drum de pământ cu lățimea de 3,50m) care este racordat la drumul privat nr. cad.100413 (drum cu lățime cuprinsă între 3,50 și 4,50m). Aceste drumuri private sunt racordate la un alt drum privat (cu lățime variabilă între 3,00 și 4,50m) în lungime de aprox. 260m care face legătura cu drumul public.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

➤ **Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată**

În zonă au fost edificate construcții cu destinația de locuințe și structuri de cazare.

Terenurile reglementate, în suprafață totală de 1655 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate și sunt libere de construcții.

➤ **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zonă vor avea destinația de locuințe și sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în continuă dezvoltare.

➤ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul comunei, la minim 3,40km de amplasament.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

### ➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lățimea drumurilor de acces la zona studiată.

#### **2.6. Echipare edilitară**

În zona studiată nu se află rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, însă există rețea de alimentare cu energie electrică.

- **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelelor de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale.

#### **2.7. Probleme de mediu**

##### ➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

##### ➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

#### **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 va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

#### **3.1. Prevederi ale P.U.G.**

Conform Planului Urbanistic General al comunei Poiana Mărului aprobat cu H.C.L. nr. 57/2011, terenurile sunt situate în extravilanul localității, nereglementate din punct de vedere urbanistic.

#### **3.2. Valorificarea cadrului natural**

Cadrele naturale și construite care există 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.

#### **3.3. Modernizarea circulației**

Accesul la parcelele ce fac obiectul PUZ se va realiza din drumul privat înscris în C.F. nr. 100940 nr. cad. 100940.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

##### ➤ **profil transversal tip 1 (posibilă modernizare)**

- se aplică la drumul privat nr. cad. 100940 și parțial la nr. cad. 100413;
- se va rezerva o porțiune de teren pentru o eventuală modernizare a drumului cu un profil transversal de 9,00m din care 3,50m parte carosabilă (existentă) prevăzută cu supralărgiri de 2,75m, iar pe partea terenului studiat s-a prevăzut o zonă verde de 1,50m și acostament de 1,25m;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform normativului P132-93 și H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., astfel:

Pentru locuințe - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare pentru vizitatori.

**Notă:** Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici**

#### **3.5.1. Reglementări urbanistice**

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale izolate.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **ZL** – zona de locuințe individuale izolate.

#### **3.5.2. Indicatori urbanistici**

- **ZL** – zona de locuințe individuale izolate

##### Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 20%

##### Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,4

##### Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+M cu  $H_{max. cornișă} = 5,50$  m,  $H_{max. coamă} = 10,00$ m față de CTA

##### Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 3,00m față de limita laterală din nord

- minim 7,00m față de limita laterală din sud

##### Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 3,50 m

##### Retragerea minimă a construcțiilor față de drum:

- minim 3,50 m de la drumul propus spre modernizare pentru profil transversal tip 1;

**Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

<b>Categoriile de costuri</b>		
<b>A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice</b>		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
<b>B Cheltuieli pentru realizarea investiției</b>		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	<b>Cheltuieli pentru modernizarea strazilor (domeniu public)</b>	Autoritatea publică locală

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluția de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

**Notă:** Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

### 3.7. Protecția mediului

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

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drum. 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.

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.

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

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

Gestionarea deșeurilor se va realiza cu respectarea prevederilor OUG nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 426/2001 modificată și completată cu OUG nr. 61/2006 și aprobată prin Legea nr. 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea acestora către agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile H.G. nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeurii în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### ▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 1103385 nr. cad. 1103385 S=500mp, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384 S=500mp, C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383 S=655mp).

#### ▪ Circulația terenurilor

Nu este cazul

### **4. Concluzii, măsuri în continuare**

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

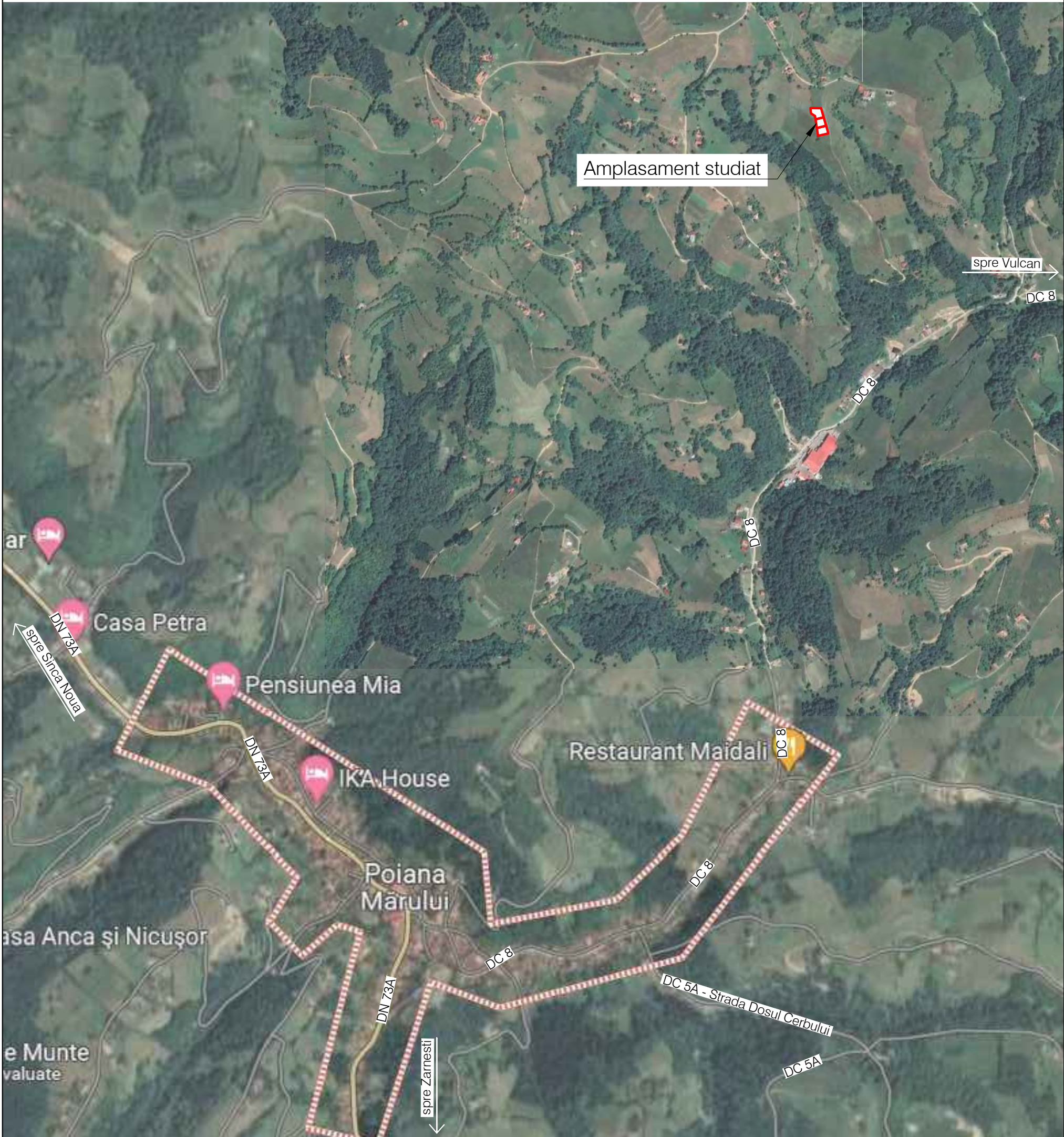
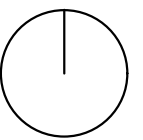
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

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



# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE  
 IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.

CUI 39935367, J08/2234/2018  
 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov  
 tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro



Initiator :				Medesan Inocentiu Felician	Proiect nr.
Amplasament:				Jud. Brasov, com. Poiana Marului f.n.	5-28-33
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:	FAZA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	<i>Slun</i>	1:10000	Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte	P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Planșa nr.
DESEANAT	Ing. Voicu Simona		08.2023		

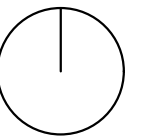
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.




# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE

IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES sc. 1:2000



-  Cale de acces publică
-  Căi de acces secundare private
-  Supralărgire cale de acces secundară privată



**S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.**  
CUI 39935367, J08/2234/2018  
Str. Scrimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov  
tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro



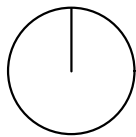
**RUR**  
Elena M. FINTINA  
arhitect  
DE

specificatie:		nume:	semnatura	SCARA 1:2000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte	Proiect nr. 5-28-33
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			DATA: 08.2023	PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES	Planşa nr. U02
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena					
DESENAT	Ing. Voicu Simona					

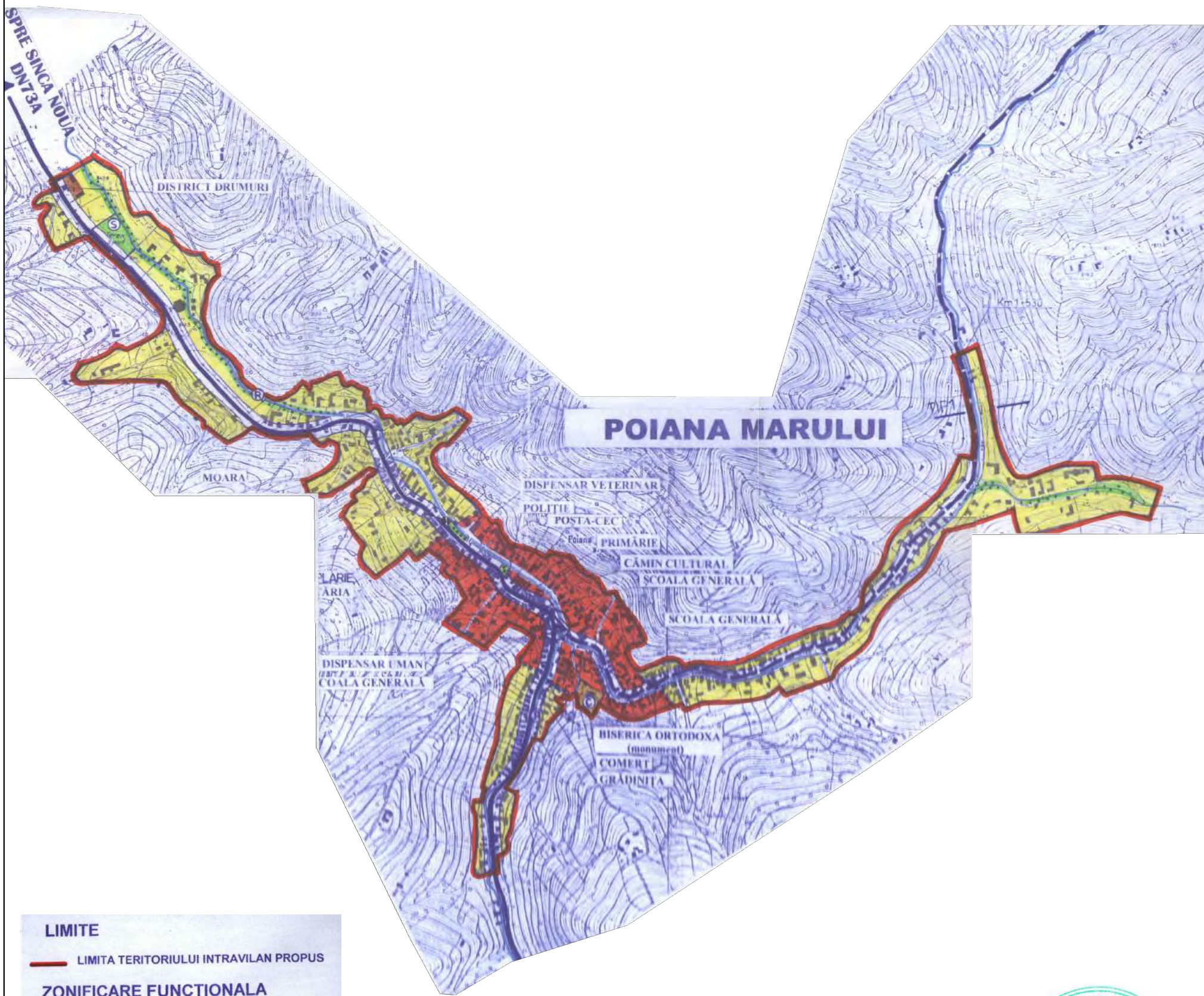
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE  
 IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
 PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:10000



Amplasament studiat



**LIMITE**

LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- ZONA CENTRALA CU LOCUINTE SI FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA MICA INDUSTRIE
- ZONE VERZI / SPORT
- ZONA GOSPODARIE COMUNALA- CIMITIRE
- ZONA CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE
- DRUM NATIONAL
- DRUM COMUNAL
- ULITE-DRUMURI DE EXPLOATARE
- CURSURI DE APA

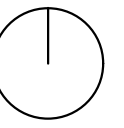
<b>S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.</b> <small>CUI 39935367, J08/2234/2018                  Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov                  tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro</small>				Initiator : Medesan Inocentiu Felician	Proiect nr. 5-28-33
Amplasament:				Jud. Brasov, com. Poiana Marului f.n.	FAZA P.U.Z.
Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte	PLAN DE INCADRARE IN PUG			DATA: 08.2023	Planșa nr. U03
specificatie: SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	nume: Arh. Fintina Elena Arh. Fintina Elena Ing. Voicu Simona	semnatura 	SCARA 1:10000		

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." TECT PRO ARCH "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



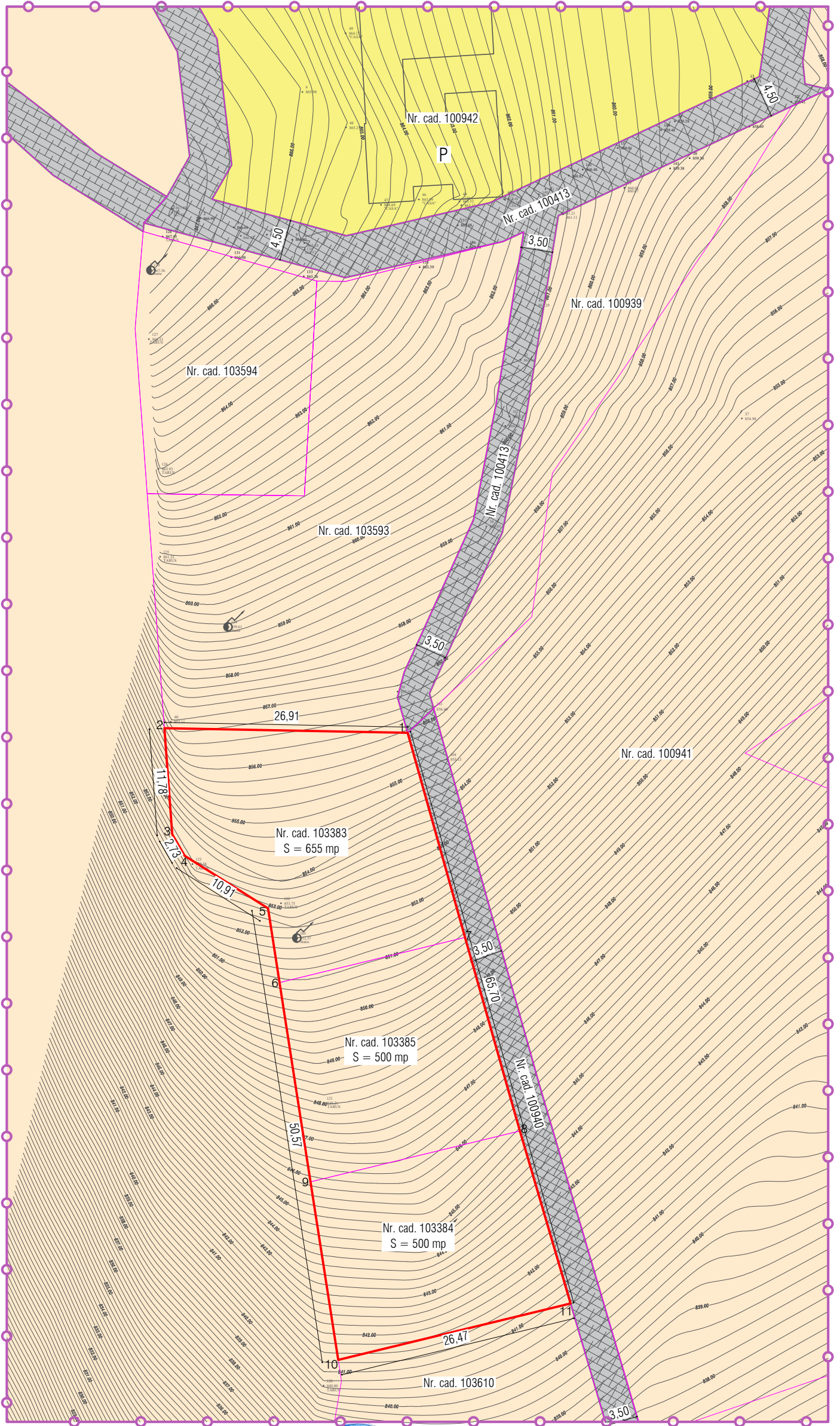
# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE  
IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



## Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Drumuri parte carosabila privata
- Teren arabil nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren partial intravilan
- Constructie existenta
- Stalp electricitate



Nr. cad. 103383  
Inventar de coordonate

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	X (m)	Y (m)
1	525131.506	458112.521
2	525104.597	458113.025
3	525105.462	458101.274
4	525106.835	458098.910
5	525116.058	458093.077
6	525117.331	458084.875
7	525137.872	458089.858

Suprafata totala masurata = 655 mp

Nr. cad. 103385  
Inventar de coordonate

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	X (m)	Y (m)
6	525117.331	458084.875
7	525137.872	458089.858
8	525143.945	458068.437
9	525120.765	458062.814

Suprafata totala masurata = 500 mp

Nr. cad. 103384  
Inventar de coordonate

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	X (m)	Y (m)
8	525143.945	458068.437
9	525120.765	458062.814
10	525123.832	458043.110
11	525149.556	458049.350

Suprafata totala masurata = 500 mp

Inventar de coordonate  
Limita zona reglementata

Sistem de proiectie: Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

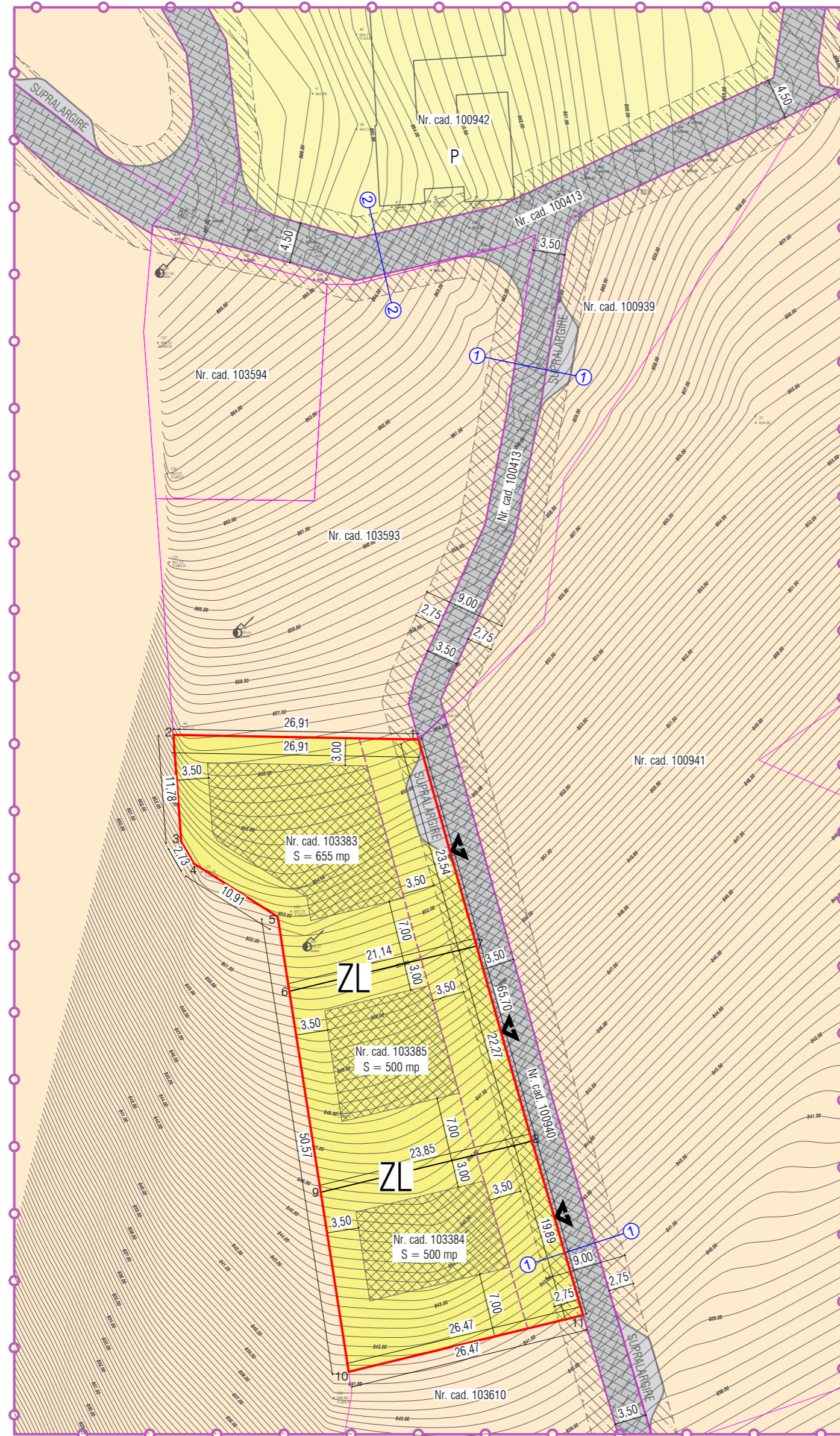
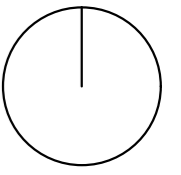
Pct.	X (m)	Y (m)
1	525131.506	458112.521
2	525104.597	458113.025
3	525105.462	458101.274
4	525106.835	458098.910
5	525116.058	458093.077
6	525117.331	458084.875
9	525120.765	458062.814
10	525123.832	458043.110
11	525149.556	458049.350
8	525143.945	458068.437
7	525137.872	458089.858

Suprafata totala masurata = 1655 mp



<b>S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.</b>				Initiator :	Medesan Inocentiu Felician	Proiect nr.	5-28-33
CUI 39935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhbv.ro				Amplasament:	Jud. Brasov, com. Poiana Marului fn		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500  DATA: 08.2023	Denumire proiect:	Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte	FAZA	P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Denumire proiect:	PLAN SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr.	U1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena						
DESENAT	Ing. Voicu Simona						

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



Nr. cad. 103383  
Inventar de coordonate

Pct.	X (m)	Y (m)
1	525131.506	458112.521
2	525104.597	458113.025
3	525105.462	458101.274
4	525106.835	458098.910
5	525116.058	458093.077
6	525117.331	458084.875
7	525137.872	458089.858

Suprafata totala masurata = 655 mp

Nr. cad. 103385  
Inventar de coordonate

Pct.	X (m)	Y (m)
6	525117.331	458084.875
7	525137.872	458089.858
8	525143.945	458068.437
9	525120.765	458062.814

Suprafata totala masurata = 500 mp

Nr. cad. 103384  
Inventar de coordonate

Pct.	X (m)	Y (m)
8	525143.945	458068.437
9	525120.765	458062.814
10	525123.832	458043.110
11	525149.556	458049.350

Suprafata totala masurata = 500 mp

Inventar de coordonate  
Limita zona reglementata

Pct.	X (m)	Y (m)
1	525131.506	458112.521
2	525104.597	458113.025
3	525105.462	458101.274
4	525106.835	458098.910
5	525116.058	458093.077
6	525117.331	458084.875
9	525120.765	458062.814
10	525123.832	458043.110
11	525149.556	458049.350
8	525143.945	458068.437
7	525137.872	458089.858

Suprafata totala masurata = 1655 mp

**Legenda**

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de zona rezervata pentru o eventuala modernizare a drumului
- Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
- Drumuri parte carosabila privata existenta
- Zona de locuinte individuale izolate (ZL)
- Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate (ZL)
- Teren proprietate privata ce nu se va imprejui, rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului, in care s-a prevazut 5% zona verde conform Legii nr. 24/2007 art. 10
- Teren arabil nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren partial intravilan
- Constructie existenta
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal (peste zona verde accesul se va amenaja cu pavele inierbate)
- Stalp electricitate

**Reglementari propuse**

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL  
 - P+M (Hcornisa maxim 5,50 m, Hcoama maxim 10,00 m fata de CTA)

- Indicatori urbanistici existenti  
 - P.O.T. = 0%  
 - C.U.T. = 0

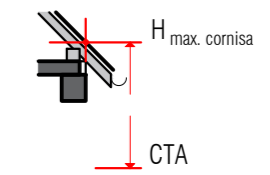
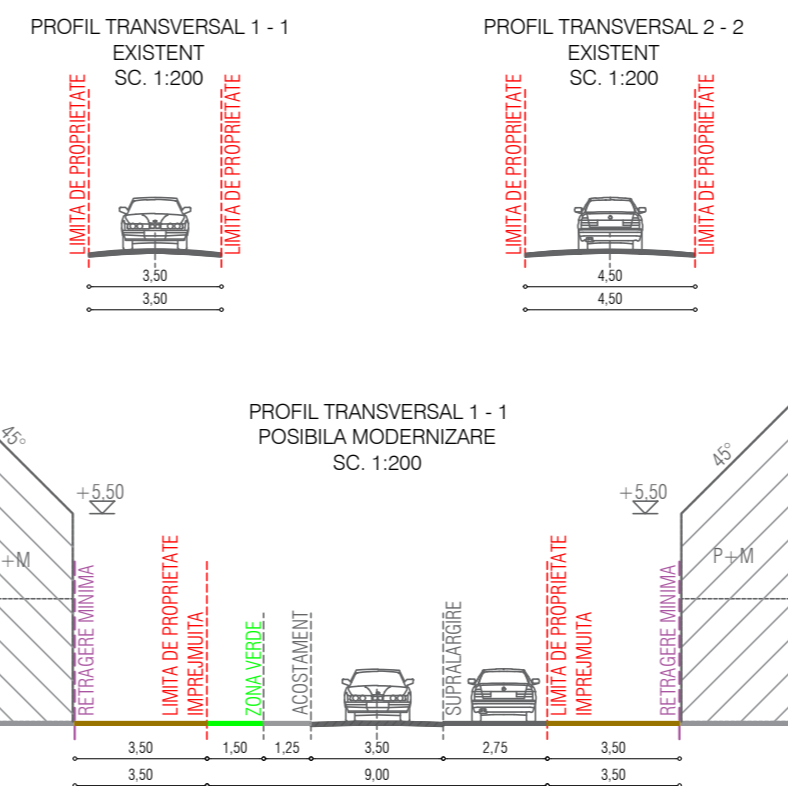


Fig. 2 - Calcul H<sub>max</sub> cornisa

- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL  
 - P.O.T. = 20%  
 - C.U.T. = 0,4

- Retragerea fata de limita laterala din nord este de minim 3,00 m, iar fata de limita laterala din sud este de minim 7,00 m
- Retragerea fata de zona rezervata pentru o eventuala modernizare a drumului si fata de limita posterioara este de minim 3,50 m.
- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela:  
 - minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor (Legea nr. 24/2007, art. 10)  
 - minim 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007, art. 10
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:  
 - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp, 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. CUI 99935367, J08/2234/2018 Str. Soimului nr. 22, com. Sanpetru, jud. Brasov tel. 0749 855 945, e-mail: contact@arhiv.ro		Initiator : Medesan Inocentiu Felician	Proiect nr. 5-28-33
Amplasament: Jud. Brasov, com. Poiana Marului fn		Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte	FAZA P.U.Z.
specificatie: SEF PROIECT	nume: Arh. Fintina Elena	semnatura:	PLANA nr. U2
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena	DATA: 08.2023	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
DESENAT	Ing. Voicu Simona		