

# PRIMARIA COMUNEI POIANA MĂRULUI; data anuntului 28.06.2024 INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI

Argumentare: Stabilire de reglementari urbanistice in vederea construirii imobilului propus.

Initiator: CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUȚU PAUL si MÂNECUȚĂ NECULAE  
loc. Galati, str. Spatarului, 23, jud. Galati

## PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

privind intentia de elaborare a  
Planului Urbanistic Zonal  
in perioada 01.07.2024-25.07.2024

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului:  
NICOLETA IOANA IUBU arhitect sef Primaria Poiana Marului

adresa: Poiana Marului, str. Principala nr. 189  
telefon: 0368008176  
email: contact@primariapoianamarului.ro

Observatiile sunt necesare in vederea:  
STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI  
APROBARE PUZ

DOCUMENTELE SUNT EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL PRIMARIEI  
Poiana Marului, BIROUL DE URBANISM IN PERIOADA:  
01.07.2024-25.07.2024

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea  
planului:

a. Etapa pregatitoare:  
Informarea cu privire la intentia de elaborare PUZ se face prin afisare pe teren si la Primaria Poiana Marului. Persoanele interesate pot transmite observatiile persoanei desemnate, la 5 zile de la data primirii ultimei observatii, persoana desemnata din primarie va notifica initiatorul PUZ-ului si solicita modificarea proiectului sau raspunsul motivat al acestuia. Raspunsul motivat al initiatorului va fi transmis in maxim 10 zile. In maxim 10 zile de la primirea raspunsului argumentat al initiatorului, persoana desemnata va transmite tuturor celor care au facut observatii, raspunsul in scris la acestea.

b. Etapa elaborarii propunerilor

c. Elaborarea propunerii finale

# PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI, SAT POIANA MĂRULUI

Judetul: BRASOV  
Teritoriul administrativ: Poiana Marului  
Cod SIRSUP: 41621  
Adresa imobilului: loc. Poiana Marului  
Nr. cad. al imobilului: 104276, 104068

Imobil nr. cad 104275

Numele si prenumele proprietarului:  
Manecuta Neculae, Cucu Carmen Felicia, Cucu Velutu Paul  
Adresa: loc. Poiana marului, nr.497, jud. Brasov

**SITUATIA PROPUASA  
REGLEMENTARI URBANISTICE**  
POT<sub>max</sub>=25%  
CUT<sub>max</sub>=0.75  
H<sub>max</sub>=P+1E(M)

456700

Imobil nr. cad 104277

Imobil nr. cad 103567

Imobil nr. top 689/3/b  
C.F.103309

Semnat digital de  
Adrian-Cosmin  
Ghimbasan  
Data: 2024.05.14  
14:43:10 +03'00'

Intocmit:  
Ing. MINDREANU Carmen Elena  
Categoria B, seria RO-BV-F nr. 0173

MINDREANU  
CARMEN-ELENA

05.04.2024

S=2046.50mp P=199.852m

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO'70  
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75

**BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ**

teren	existent	%	propus	%
1. fâneață	0.2047	100	0.0000	0.00
2. perimetru construitibil	0.00	0	0.0505	24.67
3. zone verzi in int. parcelei	0.00	0	0.1227	60.00
4. amenajari in int. parcelei	0.00	0	0.0290	14.13
5. circulatii	0.00	0	0.0025	1.20
total			0.2047	100

SECTIUNE AA - sc 1:100

**MAXIMILIAN ASTALUS**  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar:  
CUCU CARMEN-FELICIA  
CUCU VELUTU-PAUL  
MÂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr.  
237/2024

titlu proiect  
PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI  
com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, CF.104276, 104068, jud. Br.

faza  
PUZ

specificatie  
Arh. MAXIMILIAN ASTALUS

nume  
Arh. MAXIMILIAN ASTALUS

semnatura  
scara  
1/500

proiectat  
data  
mai. 2024

titlu plansa  
REGLEMENTARI URBANISTICE

**U03**



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 2741 din 26.04.2024

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 29 Din 26.04.2024

în scopul

**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**

Ca urmare a cererii adresate de **MÎNECUȚĂ NECULAE** cu domiciliul în județul Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, str. - nr. 496, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod postal 507160, tel. -, e-mail: - și **CUCU CARMEN-FELICIA** căsătorită cu **CUCU VELUȚU- PAUL** cu domiciliul în județul Galați, municipiul Galați, str. Spătarului, nr. 23, tel: -, e-mail: -, înregistrată la nr. 2741 din 2024-04-09.

Pentru imobilele - terenuri și construcții - situate în județul Brașov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. -, nr. - sau identificat prin Extras de Carte Funciară: C.F. nr.104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și C.F. nr.104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068

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 Mărului nr 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023.

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 Situaarea imobilului în intravilan sau în extravilan:  
Imobilul teren cu nr. cadastral 104276 în suprafață totală de 900 mp din acte se află extravilanul **Comunei Poiana Mărului**, conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară.  
Imobilul teren cu nr. cadastral 104068 în suprafață totală de 1147 mp din acte se află extravilanul **Comunei Poiana Mărului**, conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară.
- 2 Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extras CF:  
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104276 în suprafață totală de 900 mp din Carte Funciară 104276 Poiana Mărului, aparține proprietarului: **MÂNECUȚĂ NECULAE, junior, divorțat** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept întreținere ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104276 Poiana Mărului.  
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104068 în suprafață totală de 1147 mp din Carte Funciară 104068 Poiana Mărului, aparține proprietarilor: **CUCU CARMEN – FELICIA, căsătorită cu CUCU VELUȚU - PAUL** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104068 Poiana Mărului.
- 3 Servituțiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică:  
Conform Extras de Carte Funciară, C.F. nr. 104276 Poiana Mărului: intabulare, drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto, pe o lățime de 3,50 ml și o lungime de 319,36 ml, în favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104276 din C.F. 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului și intabulare, drept de uzufruct viager asupra cotei de 1/2.  
Conform Extras de Carte Funciară, C.F. nr. 104068 Poiana Mărului: intabulare, drept de servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto, pe o lățime de 3,50 ml și o lungime de 319,36 ml, în favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104068 din C.F. 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului.
- 4 Restrictii/Regim special instituit: nu este cazul



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

## 2. REGIMUL ECONOMIC

1. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate: imobil teren cu nr. cadastral 104276 în suprafață totală de 900 mp are destinația teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat și imobil teren cu nr. cadastral 104068 în suprafață totală de 1147 mp are destinația teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat
2. Folosința actuală: imobil teren identificat cu nr. cadastral 104276 în suprafață totală de 900 mp din acte are categorie de folosință *fâneață* și imobil teren identificat cu nr. cadastral 104608 în suprafață totală de 1147 mp din acte are categorie de folosință *fâneață*.
3. Reglementări fiscale: terenul se află în zona „B” de impozitare a Comunei Poiana Mărului.
4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local / județean cu privire la zona în care se află imobilul: nu este cazul.

## 3 . REGIMUL TEHNIC

Se solicită certificat de urbanism în **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**

1. Informații extrase din documentațiile de urbanism și regulamentele de urbanism aferente, din planul cadastral deținut de OCPI ori din planurile de amenajare a teritoriului, după caz:

i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

**Funcțiunea de bază pentru teren extravilan:** fără reglementări de urbanism.

**Funcțiuni admise cu condiționări și funcțiuni interzise:**

**UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:**

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în baza Legii nr. 18/1991, republicată, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii;

- lucrări prevăzute de Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

**UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:**

- Retelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata a propiere a căilor de comunicatie (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

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

**UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:**

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

**Proprietatea terenurilor :**

La această dată (2024) terenul este :

- proprietatea persoanelor fizice

ii) Conform Regulament General de Urbanism HG 525/1996, Anexa 1, Capitolul 1, articolul 3:

**Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:**

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

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

2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:

**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:



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



*Poiana Mărului*  
județul Brașov

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

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 parcele 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, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

**În vederea obținerii Avizului de oportunitate se vor studia: modul de asigurare al acceselor, modul de asigurare al utilităților, parcajele, circulațiile auto și pietonale până la un drum public.**

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

Conform **Ordin 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:

**articolul 4 - Informarea și consultarea publicului se fac obligatoriu în următoarele etape din cadrul procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului:**

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;
- b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;
- c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, 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 al 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):

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- 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;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- 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.

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 **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI** pentru/intrucât\*: cererea /solicitarea se încadrează în documentația de urbanism PUG aprobată.

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



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

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

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată 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 comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/privat în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În 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.

În 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.

În 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.

În 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/DESFIINȚARE 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

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură

alimentare cu apă - Primăria Poiana Mărului

canalizare - Primăria Poiana Mărului

alimentare cu energie electrică - Electrica SA

alimentare cu energie termică

gaze naturale - Distrigaz

telefonizare - Orange

salubritate - Primăria Poiana Mărului

transport urban

#### Alte avize/acorduri

Acord admin. drum branșamente utilități - Primăria Poiana Mărului



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

**Altele (avize amplasament)**

**Aviz Drumuri Comunale - Primăria Poiana Mărului**

**d2) Avize și acorduri privind**

**securitatea la incendiu – ISU Brașov**

**protecția civilă – ISU Brașov**

**sănătatea populației – Direcția de Sănătate Publică Brașov**

**protecția mediului – A.P.M. Brașov**

**Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor**

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

**Dovada titlului asupra imobilului;**

**Gospodărirea Apelor – SGA Brașov**

**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.**

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

**Aviz Consiliul Județean Brașov**

**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 vizat O.C.P.I.;**

**Studiu geotehnic – verificat la cerința Af;**

**e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

**g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)**

**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 general,**  
**Daniel Popa**

**Arhitect,**  
**Nicoleta-Ioana Iubu**

Taxa în valoare de 29 LEI a fost achitată conform chitanță/ OP seria BV nr. 202402894 din 09.04.2024.

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

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 FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104276 Poiana Mărului

Cod verificare  
100165564617



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104276		900	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>10092 / 21/03/2024</b>		
Contract De Intretinere nr. 1130, din 01/08/2007 emis de NP Stoian Adriana;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE - cu titlu de drept întreținere ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) MĂNECUTA NECULAE, junior, divorțat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 104067/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 14890 din 17/05/2023; pozitie transcrisa din CF 103568/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 27889 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 103471/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 12122 din 03/08/2007; vezi B.3, C.2</i>	A1
Act Notarial nr. 740, din 20/04/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- conventie privind constituirea unui drept de servitute de trecere; Act Administrativ nr. 14, din 11/03/2022 emis de UAT POIANA MARULUI- certificat de urbanism; Act Administrativ nr. 24982, din 04/08/2021 emis de BCPI Zarnesti- documentatie cadastrală;		
B3	Intabulare, drept de SERVITUTE - de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto, pe o lățime de 3,50 ml și o lungime de 319,36 ml , în favoarea fondului dominant cu nr. cad.104276 din CF 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 104067/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 14890 din 17/05/2023; pozitie transcrisa din CF 103568/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 13221 din 21/04/2022;</i>	A1

**C. Partea III. SARCINI**

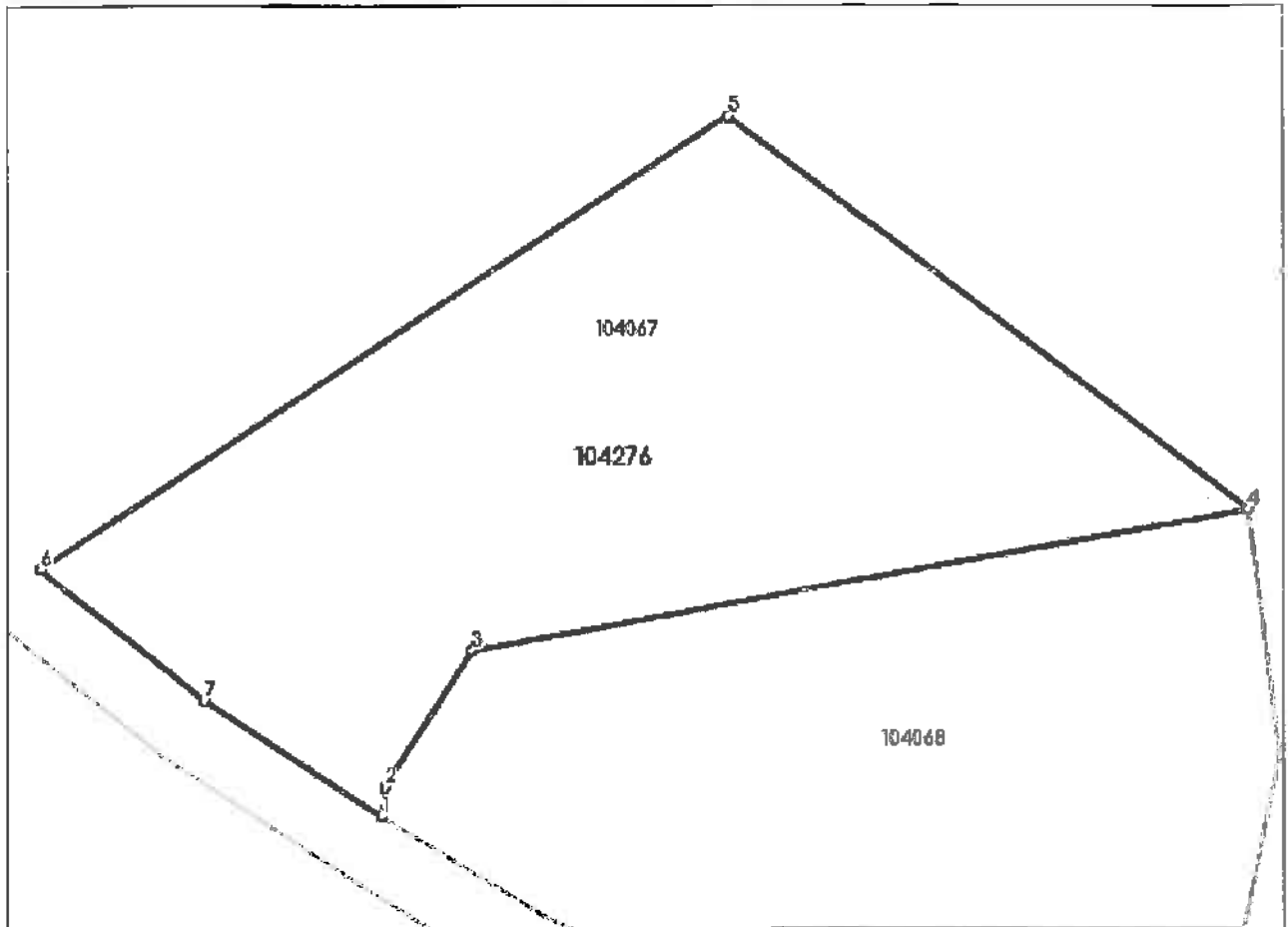
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
<b>10092 / 21/03/2024</b>		
Contract De Intretinere nr. 1130, din 01/08/2007 emis de NP Stoian Adriana;		
C2	Intabulare, drept de UZUFRACT - viager asupra cotei de 1/2 1) MINECUTA VALERIA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 104067/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 14890 din 17/05/2023; pozitie transcrisa din CF 103568/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 27889 din 31/08/2021; pozitie transcrisa din CF 103471/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 12122 din 03/08/2007;</i>	A1

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104276	900	

\* 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	faneata	NU	900	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.5
2	3	8.136
3	4	39.684
4	5	32.78
5	6	41.378
6	7	10.552

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
7	1	10.697

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 255 RON, -Chitanța internă nr.2024026013/21-03-2024 în suma de 255, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 241.

Data soluționării,  
22-03-2024

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ANA BANUCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104068 Poiana Mărului

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104068	1.147	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>14890 / 17/05/2023</b>	
Act Notarial nr. 740, din 20/04/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- conventie privind constituirea unui drept de servitute de trecere; Act Administrativ nr. 14, din 11/03/2022 emis de UAT POIANA MĂRULUI- certificat de urbanism; Act Administrativ nr. 24982, din 04/08/2021 emis de BCPI Zarnesti- documentatie cadastrală;	
B3	Intabulare, drept de SERVITUTE- de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto, pe o lățime de 3,50 ml și o lungime de 319,36 ml , în favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 103568/Poiana Mărului, inscrisa prin Incheierea nr. 13221 din 21/04/2022;</i>
<b>29592 / 22/09/2023</b>	
Act Notarial nr. 1683, din 21/09/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, contract de vânzare; Act Administrativ nr. 6859, din 18/09/2023 emis de Primăria Poiana Mărului, proces-verbal de finalizare a procedurii; Act Administrativ nr. 6860, din 18/09/2023 emis de Primăria Poiana Mărului, adresă;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CUCU CARMEN-FELICIA, căsătorită cu 2) CUCU VELUȚU-PAUL <i>OBSERVAȚII: vezi B.3</i>

**C. Partea III. SARCINI .**

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

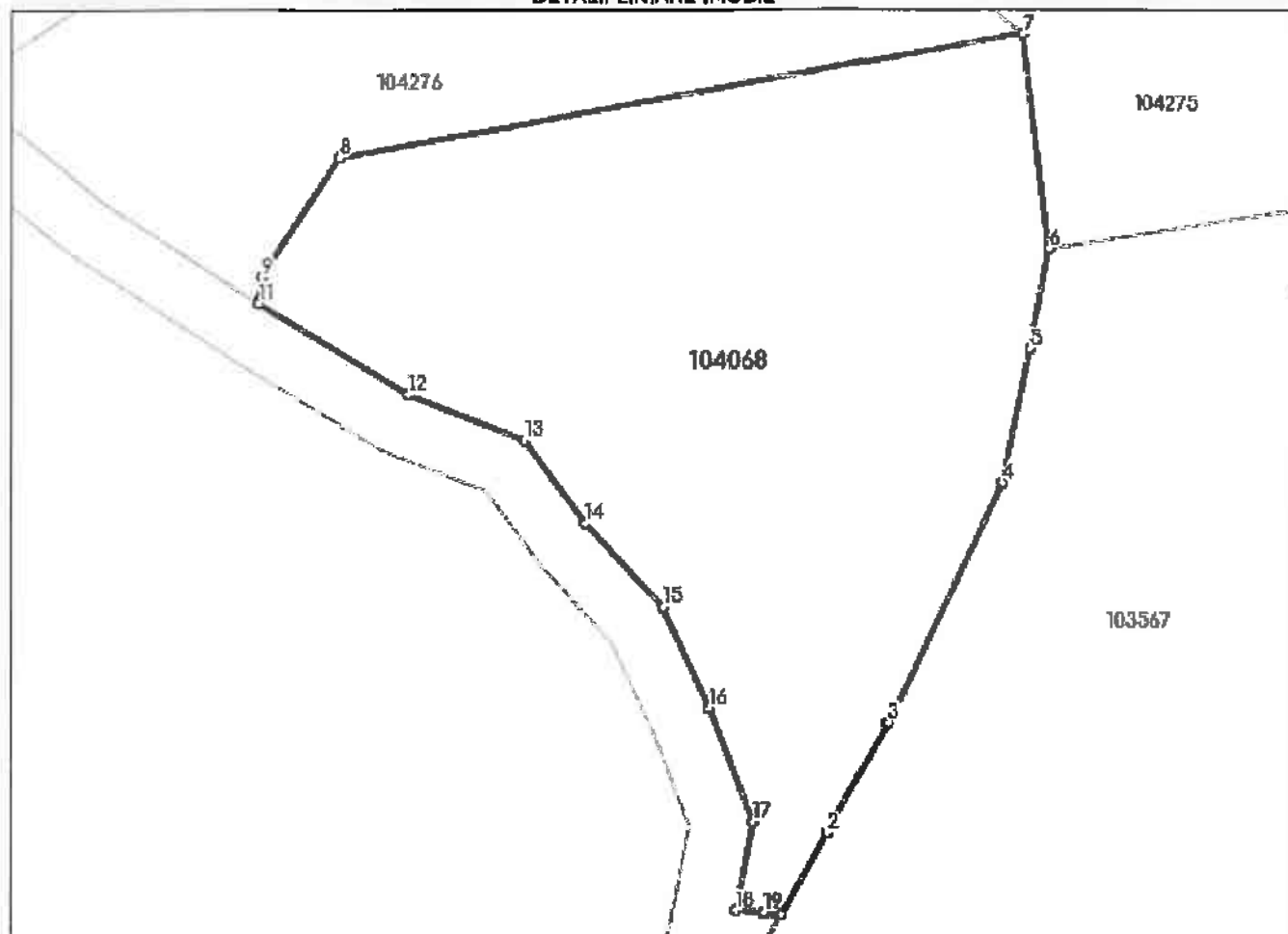
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104068	1.147	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra villan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	1.147	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5.343
2	3	7.168
3	4	15.217
4	5	7.788
5	6	5.849
6	7	12.361

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
7	8	39.683
8	9	8.135
9	10	1.227
10	11	0.274
11	12	10.028
12	13	7.133
13	14	5.914
14	15	6.584
15	16	6.352
16	17	6.937
17	18	5.173
18	19	1.591
19	1	1.022

\*\* 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 ANCPJ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

03/04/2024, 12:58



PROIECT NR.: 237/2024  
BENEFICIAR: CUCU CARMEN-FELICIA  
AMPLASAMENT: POIANA MĂRULUI  
FAZA: **P.U.Z.**

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrării** - **Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI,**  
CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brasov
- **Beneficiar** - **CUCU CARMEN-FELICIA**  
**CUCU VELUȚU-PAUL**  
**MĂNECUȚĂ NECULAE**
- **Proiectant general** - **MAXIMILIAN ASTALUȘ**  
**Birou Individual de Arhitectură**
- **Data elaborării** - **mai 2024**

#### 1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Planului Urbanistic Zonal** pentru **Construire locuințe individuale și anexe gospodărești**, CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brasov ,pe un teren in suprafata totala de 2047mp.
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata**  
- conform PUG comuna Poiana Mărului 34090/98 aprobat cu HCL nr. 95/29.11.2023 terenul are destinatie de situată in extravilanul localitații;

### **1.3. Surse documentare**

#### **◦ Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

- **Plan Urbanistic General** Poiana Mărului 34090/98 aprobat cu HCL nr. 95/29.11.2023, jud. Brasov;
- Ridicare Topografica elaborat ing. Mândreanu Carmen-Elena mai 2024, Proces Verbal de receptie 11875/14.05.2024;
- Certificatul de Urbanism nr.29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Actele de proprietate intabulate;
- Legislatia si normele in vigoare in domeniul constructiilor si urbanismului.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evolutia zonei**

- dupa anul 2000 se observa o accelerare a dezvoltarii zonei datorita cererii crescande de spatii pentru locuit si turism;
- dintre caracteristicile semnificative ale zonei putem remarca ca terenul studiat are ca limita sud-vestică drumul având nr. Cad. 104277, drum care se continua spre sud cca.320m pana la intersectia cu drumul comunal (str. Marului) ce face legatura intre centrul comunei si Dealul Vulcanului;
- potentialul de dezvoltare al zonei este foarte mare in special datorita apropierii de Municipiul Brasov (cca. 35 km.), al apropierii de viitoarea autostrada Brasov-Bors, a drumului national ce leaga centrul tarii cu partea de nord si nord-vest a acesteia.

### **2.2. Incadrare in localitate**

- zona studiata se afla in extravilanul (conform PUG Poiana Mărului) localitatii Poiana Mărului, zona Dealul Mărului(est) – in sud-vestul județului Brasov;
- relationarea zonei cu localitatea sub aspectul accesibilitatii se face greoi datorita existentei unui drum de macadam/pamant de cca. 320m având latimea de 3.50m ce face legatura intre terenul studiat si drumul comunal (str. Mărului), drum care leagă centrul comunei si Dealul Vulcanului.

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

- relieful zonei - amplasamentul este situat pe treapta medie a depresiunii tectonice intramontane a Brasovului, la altitudini cuprinse intre 700 si 800m, formele de relief sunt reprezentate in aceasta zona, de sesuri aluviale, de acumulare fluvio – lacustra, – terenul studiat prezinta o panta spre limita estica, cu diferente de nivel de peste 10 m si un unghi de cca. 25 °;
- Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice pârâul Poienii fiind in aceea zona indiguit, apele pluviale nu baltesc iar panza de apa freatica se intalneste sub cota de -3,50m.;

- clima este temperat continentală dar așezarea în depresiunea Tarii Barsei face ca iarna temperaturile să scadă foarte mult în anumite perioade;
- terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la construcția clădirilor relativ joase de locuințele unifamiliale – a se vedea studiul geotehnic;
- în succesiunea formațiunilor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Brașovului, spre suprafața terenului se află un orizont petrografic, dezvoltat predominant în fațes – dietric (pietris și nisip) a cărui grosime depășește 60m. În masa depozitelor grosiere se găsesc intercalate, la diferite nivele și lentile subțiri de pământuri coezive. În masa lor, pe treapta joasă a depresiunii, sunt semnalate, mai ales spre suprafața terenului și pământuri cu compresibilitate ridicată.

◦ Concluziile Studiului Geotehnic

*Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.*

*Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.*

*La faza DTAC, PT se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive, care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) și anume :*

*-conductele purtătoare de apă vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid în caz de avarii și vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau a fundațiilor ;*

*-realizarea de trotuare perimetrice etanșe în jurul construcțiilor, cu lățimea de min. 1,00 m, așezate pe un strat de pământ local, cu grosime de min. 0,20 m și pantă spre exterior ;*

*-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcției ;*

*-apele de pe acoperiș vor fi colectate de jgheaburi și burlane și dirijate prin rigole impermeabile către un colector (sistem de canalizare, fosa septică etc.) ;*

*-umpluturile în jurul fundațiilor se vor executa imediat după ce construcția a depășit nivelul terenului natural .*

*Săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbușiri ale peretilor săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscăre sau de îngheț-dezghet.*

*În zonele cu pantă și la construcțiile cu demisol/subsol, datorită apelor de infiltrație se recomandă realizarea de drenaje în jurul construcțiilor pe latura din amonte și pe flancuri.*

*Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care să le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de înclinare față de orizontală să nu depășească valoarea de 1/1,25 în cazul nisipurilor prafoase sau argiloase și 2/1.....4/1 în cazul rocilor stancoase. În situația ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.*

- riscurile de catastrofe naturale nu sunt;

- **intensitatea seismică** - conform normativului P 100 -1/2006 privind proiectarea antisismică a construcțiilor, perimetrul cercetat se încadrează în zona seismică de calcul "D" caracterizată prin coeficientul  $K_s = 0,16$ . din punct de vedere al perioadelor de colt  $T_c = 0,7s$ ;

## 2.4. Circulația

- circulația se face cu dificultate până la teren datorită existenței unui drum de macadam/pământ de cca. 320m având lățimea de 3.50m ce face legătura între terenul studiat și drumul comunal (str. Mărului), drum care leagă centrul comunei și Dealul Vulcanului..

## 2.5. Ocuparea terenurilor

- gradul de ocupare a zonei cu fond construit 0%;
- asigurarea cu servicii a zonei nu este încă realizată la standarde urbane;
- principală disfuncționalitate este dată de lățimea mică și lipsa îmbracamintii asfaltice pe drumul de acces.

## 2.6. Echipare edilitară

- nu există echipare edilitară;

## 2.7. Probleme de mediu

- lipsa spațiilor industriale și de producție (cu excepția unui abator de animale aflat la cca.1100m nord-vest), face să nu existe probleme de mediu;
- traseele din sistemul căilor de comunicație și din categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă;
- nu există valori de patrimoniu în imediată apropiere a zonei studiate care să necesite protecție;
- *imobilul ce face obiectul prezentei documentații nu se află în zona de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zona construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-stiințifică pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice – conform adresa ..... din ..... eliberată de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov;*
- nu există potențial turistic în zonă.

## 2.8. Opțiuni ale populației

- *a fost elaborat documentul de planificare a procesului de informare și consultare a publicului nr. .... ad din ..... privind inițierea, elaborarea, aprobarea și monitorizarea implementării **Elaborare documentație PUZ pentru Construire locuințe individuale și anexe gospodărești** amplasată în extravilanul comunei Poiana Mărului, jud. Brașov, iar în cuprinsul acestuia a fost prevăzută parcurgerea etapelor reglementate prin Ordinul*

*Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010; publicul a fost invitat să transmită observații și propuneri privind intenția de elaborare a PUZ, nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la etapa propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare a documentației PUZ propusă. La finalizarea etapei I, ....., s-a întocmit rezultatul informării și consultării publicului – etapa I, privind intenția de elaborare PUZ și pus la dispoziția publicului începând cu data de ..... prin: - afișare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului; Nu au fost înregistrate observații, propuneri cu privire la intenția de elaborare a documentației PUZ propusă;*

- populația locală privește cu interes proiectele de dezvoltare urbană (într-o zonă în care marea majoritate a locuitorilor fac naveta în Mun. Brașov iar restul se ocupă cu agricultura) acestea ducând la crearea de noi locuri de muncă pe plan local, în special în construcții dar și în servicii, mică industrie și alimentație publică;
- solicitările beneficiarului proiectului se înscriu în reglementările impuse prin Planul Urbanistic General elaborat pentru comuna Poiana Mărului, jud. Brașov, nepunând astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

- **Plan Urbanistic General** Poiana Mărului 34090/98 aprobat cu HCL nr. 95/29.11.2023, jud. Brașov;
- Ridicare Topografică elaborat ing. Mândreanu Carmen-Elena mai 2024, Proces Verbal de recepție 11875/14.05.2024;
- Certificatul de Urbanism nr.29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Studiu Geotehnic elaborat la data de 27.05.2024 de SC Proiect Geo-Hidro Margarit SRL, ing. geolog Craciun Ioan Petru;
- Verificare de calitate la cerința Af, referat nr.2887/27.05.2024, verificator de proiecte ing. Anghel I. Stelian;
- Avizul de Oportunitate nr..... eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Studiu Pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate nr..... întocmit de ing. .... – OSPA Brașov;
- Revenire Raport de diagnostic arheologic intruziv nr. .... elaborat arheolog ....., Muzeul Județean de Istorie Brașov;

◦ studiile de fundamentare relevă faptul că solicitările temei program nu afectează prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Poiana Mărului, jud. Brașov, și completează cu reglementări urbanistice fluente terenul în studiu (aflat în zonă cu terenuri reglementate prin PUZ-uri aprobate, având aceeași funcțiune principală – aceea de locuințe individuale cu  $H_{max} P+1E(M)$ );

#### **3.2. Prevederi ale PUG pentru zona studiată – comuna Poiana Mărului,**

- **parcelarea**
- teren extravilan – nu există reglementare

- **functiuni prevazute**

- zona nestudiata in PUG

- **principali indici urbanistici**

- **POT<sub>max</sub>-%**

- **CUT<sub>max</sub>-**

- **cai de comunicatie**

- profilurile pentru drumurile vicinale vor avea latimea partiei carosabile de 2.75m si lătimea totala de 3.50m;

- **deservirea cu retele de utilitati**

- la data elaborarii documentatiei terenul studiat nu este racordat la retele edilitare;
- toate constructiile si instalatiile noi vor fi racordate la retelele publice de apa, energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii, existente sau aflate in constructie in zona.

- **protectia mediului**

- functiunea propusa fiind de locuinte individuale si anexe gospodărești, nu sunt probleme legate de protectia mediului.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

- **prezenta spatiilor plantate**

- se vor realiza in interiorul proprietatilor spatii plantate cu gazon, arbori si arbusti decorativi in vederea obtinerii unui cadru agreabil (minim 40% dar nu mai putin de 20mp/pers.);

- **construibilitatea si conditiile de fundare ale terenului**

- conform studiului geotehnic anexat la proiectarea fundatiilor imobilelor se va tine cont de urmatoarele:

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea conventionala fiind de  $P_{conv} = 160 - 300 \text{ kPa}$ .

Pentru dimensionarea fundatiilor se vor respecta urmatoarele relatii :

-la încărcări centrice

$$P_{ef} \leq P_{conv}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,2 P_{conv}$$

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

-la încărcări după ambele direcții

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală;}$$

$$P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială;}$$

Conform STAS 3300/85 presiunea conventionala corespunde fundatiilor avand adancimea  $D_f = 2,00 \text{ m}$  raportata de la cota terenului amenajat si latimea  $B = 1,00 \text{ m}$ .

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/2/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

### **Incadrarea terenului conform TS 988**

Incepand de la suprafata, terenul care urmeaza a fi excavat se incadreaza in categoria « teren mediu » in cazul sapaturilor manuale si in categoria a II-a in cazul executarii acestora mecanizat. Stratul de pietris cu nisip si bolovanis incadrandu-se in categoria « teren tare » in cazul sapaturilor manuale si in categoria a IV-a in cazul executarii acestora mecanizat.

- terenul se incadreaza conform Normativului P 100 -1/2006 in zona seismica de calcul "D".

#### ◦ **adaptarea la conditiile de clima**

- constructiile vor fi prevazute cu pereti exteriori izolati conform normelor in vigoare, pentru a micsora pierderile de energie termica.

**3.4. Modernizarea circulatiei-** se va face pe baza unui proiect de drumuri realizat unitar pentru întreaga comuna de catre o firma specializata in domeniu, si avizat de catre institutiile in drept; propunerea facuta in documentatia de față (latimi, pozitionare, racordari intersectii etc.) avand rol informativ/consultativ.

#### ◦ **organizarea circulatiei auto**

- accesul pe teren se va pastra:

- un drum (latime totala 3.50m, profil A-A) cu acces din drumul comunal (str. Mărului) astfel:

- carosabil 2.75m;
- acostament 0.50m(simetric pe ambele parti ale carosabilului);
- latime de lucru parapet 0.25m(pe partea stanga in sensul de urcare);
- pe fiecare parcela va fi prevazut acces auto si spatiu de parcare pentru autoturismele proprii si ale vizitatorilor;
- accesul la parcela sudica se asigura printr-o zona de alveola a carosabilului care permite in acelasi timp si spatiu de asteptare;

#### ◦ **organizarea circulatiei pietonale**

- circulatia pietonala se va realiza pe carosabil datorita faptului ca drumul va fi folosit ocazional si deserveste un numar redus de locuințe;

#### ◦ **parcaje**

- locuinte - parcajele pentru proprietari, angajati si vizitatori se vor asigura in incinta (minim 1 loc de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mica de 100mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mare de 100mp + minim 1 loc de parcare vizitatori);

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

#### ◦ **parcelare**

- se pastreaza cu mentiunea ca o suprafată de 25.00mp va fi cedată domeniului public pentru realizarea unei alveole necesare drumului;

#### ◦ **aliniament**

- se considera aliniamentul strazii linia de demarcatie intre drum si parcele;

#### ◦ **alinieri**

- se va păstra caracterul zonei cu locuinte împrăștiate fără condiții de aliniere;

◦ **functiuni**

- zona de locuinte individuale izolate si anexe gospodărești conform Certificatului de Urbanism nr.29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;

◦ **sistematizarea pe verticala**

- terenul este în pantă fiind necesare proiecte de sistematizare pe verticala;  
- se vor asigura pantele necesare de scurgere a apelor pluviale pentru a evita stagnarea lor in incinta.

◦ **bilantul teritorial – teren care a generat PUZ**

Teren extravilan ( studiat)	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1. fâneță in extravilan	0.2047	100	0.00	0.00
2. perimetru constructibil	0.00	0.00	0.0505	24.67
3. zone verzi in int. parcelelor	0.00	0.00	0.1227	60.00
4. amenajari in int. parcelelor	0.00	0.00	0.0290	14.13
5. circulații	0.00	0.00	0.0025	1.20
			<u>0.2047</u>	<u>100</u>

◦ **regimul de inaltime**

- **P+1E(M) (maxim 10.00m, 8.00m la streasina);**  
- **Parter (maxim 7.00m, respectiv 4.00m la streasina);**

◦ **principali indici urbanistici**

- **POT<sub>max</sub>-25%**  
- **CUT<sub>max</sub>-0.75**

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

◦ **alimentarea cu apa**

- conform Aviz nr.....;  
- se vor prevedea si hidranti pentru stingerea incendiilor;

◦ **alimentarea cu energie electrica**

- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. .... din ..... eliberat de D.E.E.R sucursala Brasov*, alimentarea cu energie electrica se va face prin 2xLES 0,4kV din PTA 13 existent, in conformitate cu planul nr.2 intocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr..... – Plan retele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brasov in data de .....

◦ **alimentarea cu gaze naturale**

- racordarea la reseaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, la data elaborarii documentatiei DGSR nu detine retea de distributie conform cu *Aviz favorabil PUZ nr. ....eliberat de Distrigaz Sud Retele;*

- **telecomunicatii**

- se va face prin extinderea retelei existente;

- **canalizare**

- conform Aviz nr.....;

- **alimentarea cu energie termica**

- se va realiza cu sistem de incalzire centrala, cu functionare pe baza de combustibil solid;

- **gospodarie comunală**

- se vor realiza amenajari pentru sortarea si evacuarea deseurilor si se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate;

- **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperisul constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber la nivelul solului pe spatiul verde conform *Aviz SEGA nr. ....*;

- este interzisa deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare existenta in zona *conform*

- apele pluviale de pe caile de comunicatii vor fi preluate de rigole pluviale.

### **3.7. Protectia mediului**

- **diminuarea surselor de poluare**

- poluarea aerului – va fi reduca prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90%;

- poluarea panzei freatică – va fi eliminata prin realizarea etansa a sistemului de canalizare din tevi de PP cu garnituri de cauciuc si camine de vizitare etanse avand interiorul si partea inferioara din beton sclivisit.

- **depozitarea controlata a deseurilor**

- deseurile solide vor fi depozitate in europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate in interiorul incintei, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deseurilor, si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;

- pentru zonele si spatiile de colectare si depozitare, atat exterioare cat si interioare, se va avea in vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igiena, estetica si accesibilitate. Se impune rezolvarea lor in asa fel incat sa impiedice: poluarea olfactiva, poluarea solului si a apelor, crearea unor focare de infectie. Se va avea in vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate si asigurarea colectarii selective separate pe categorii pentru deseuri menajere; carton/ hartie, sticla, plastic, metal. Deseurile provenite din materiale de constructii vor fi predate unor operatori specializati.

- **organizarea spatiilor verzi**

- in cadrul parcelei, terenul ramas neconstruit se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori si arbusti;

- sunt prevazute zone verzi publice ce vor fi amenajate si ingrijite de firme agreate de Primaria Poiana Mărului.

### 3.8. Consecinte socio-economice

- **extinderea intravilanului comunei Poiana Mărului** cu spatii de locuit determina:
  - cresterea bazei de impozitare in beneficiul Primariei Poiana Mărului;

### 3.9. Categoriile de costuri

- **costuri suportate de investitori privati**
  - documentatiile tehnice si avizele necesare aprobarii PUZ, alipiri, dezmembrari, documentatii cadastrale, notariale;
  - documentatiile tehnice, proiecte, avize si altele, necesare extinderii retelelor edilitare, precum si construirea acestora;
  - documentatiile tehnice, proiecte si avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere si de comunicatie aferente terenului studiat si cedarea terenului necesar catre domeniul public;
  - cedarea terenurilor prevazute in documentatii pentru realizarea circulatiilor;
- **costuri suportate de autoritatea publica locala**
  - documentatiile tehnice, proiecte si avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere si de comunicatie pentru drumurile publice;
  - construirea si intretinerea arterelor si cailor de comunicatie prevazute in documentatiile mentionate mai sus;

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei respective:

- se asigura circulatiile pe teren si accesul la acesta;
- se stabilesc functiunile in zona;
- se stabileste regimul de inaltime si indicatorii urbanistici;
- se indica masurile de protectie a mediului, de paza contra incendiilor, sanitare etc. ce trebuiesc respectate in fazele urmatoare ale proiectarii si executiei investitiilor din zona.

Urmare a celor de mai sus consideram ca:

- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile si pe baza unui proiect care sa asigure un aspect unitar si decent al zonei;
- functiunea propusa nu va afecta mediul si nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente;
- amplasamentul este potrivit functiunii propuse si este usor accesibil;
- se realizeaza revitalizarea zonei.

*Intocmit,*  
Arh. Maximilian **Astalus**



PROIECT NR.: 237/2024  
BENEFICIAR: CUCU CARMEN-FELICIA  
AMPLASAMENT: POIANA MĂRULUI  
FAZA: **P.U.Z.**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT**

**Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINȚE  
INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI,**  
CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana  
Mărului, jud. Brasov

### **I. DISPOZITII GENERALE**

- **Reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.**
- **Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata studiata.**

#### **1.Baza legala a elaborarii**

- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 si ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinal MLPAT nr.21/N/10.04.2000;**
- **Reglementarile cuprinse in PUG Poiana Mărului si in prescriptiile regulamentului local de urbanism aferente.**
- Legea privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (nr. 50/1991) republicata si actualizata;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicata;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995);
- Legea locuintei (nr. 114/1996);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul (nr. 350/2001) republicata, actualizata;
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- Ordinul pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (nr. 119/2014);
- Noul Cod Civil;
- Avizele si studiile (parte integranta din documentatia PUZ) obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr. 29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Ridicare Topografica elaborat ing. Mândreanu Carmen-Elena mai 2024, Proces Verbal de receptie 11875/14.05.2024;
- Studiu Geotehnic elaborat la data de 27.05.2024 de SC Proiect Geo-Hidro Margarit SRL, ing. geolog Craciun Ioan Petru;
- Verificare de calitate la cerința Af, referat nr.2887/27.05.2024, verificator de proiecte ing. Anghel I. Stelian;
- Avizul de Oportunitate nr..... eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
- Anunt intentie de elaborare PUZ;
- Raport consultare public ..... eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
- Aviz alimentare energie electrica – Aviz de Amplasament favorabil nr. .... eliberat de DEER Brașov;
- Aviz gaze naturale – Aviz Favorabil PUZ nr..... eliberat de Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz apa/canal – ..... Primaria Poiana Mărului;
- Acord admin. Drum bransamente utilitati .....Primaria Poiana Mărului;
- Aviz drumuri comunale .....Primaria Poiana Mărului;
- Aviz salubritate .....Primaria Poiana Mărului;
- Aviz ISU Brasov – Prevenirea si stingerea incendiilor nr. ....;
- Aviz DSPJ Brasov nr. ....;
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului – Decizia Etapei de Încadrare nr. .... din .....
- Aviz Gospodărirea Apelor SGA Brasov nr. ....;
- Aviz ANIF nr. ....;
- Aviz MADR nr. ....;
- Aviz Ministerul Culturii nr. ....;
- Raport de diagnostic arheologic intruziv nr. .... elaborat de Muzeul Judetean de Istorie Brasov;
- Studiu Pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate nr..... intocmit de ing. .... – OSPA Brasov;
- Aviz CJ Brasov;

## 2. Domeniul de aplicare

- **Odata aprobat, impreuna cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale;**
- **Prezentul Regulament are un caracter de reglementare;**
- **Beneficiarul documentației P.U.Z. este potrivit legii unitatea administrativ-teritorială, respectiv U.A.T. Comuna Poiana Mărului;**
- **Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local, chiar dacă a fost finanțată din surse private, nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentației sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia;**
- **Activitatea de construire in zona studiată urmează să se înscrie în următoarele principale categorii:**
  - Construirea pe teren liber;

- Realizarea constructiilor si amenajarilor propuse in documentatie;
  - Amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;
  - Echiparea tehnico-edilitara;
  - Realizarea zonelor verzi.
- **Avizarea acestor categorii de lucrari se va supune procedurilor PUZ si a RLU aferent PUZ, in conformitate cu prevederile HG 525/1996 – “ Hotarare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism” , ghidul PUG – O.176/N/2000, O. 233/2016 – NM de aplicare a Lg. 350;**
  - **In situatia respectarii prevederilor PUZ-ului si Regulamentului aprobat, realizarea constructiilor si amenajarilor se va face prin autorizare directa, nefiind necesara intocmirea de PUD-uri;**
  - **Executia cailor de comunicatie si sistematizarea verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.**

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **3.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

- **terenuri agricole din intravilan si extravilan:**
  - autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan si extravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari care respecta prevederile legislatiei in vigoare si ale prezentului regulament;
  - terenul va fi introdus in intravilan dupa aprobarea PUZ;
- **constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice:**
  - in documentatie nu sunt prevazute si nici nu se vor autoriza constructii sau amenajari care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice;
- **asigurarea compatibilitatii functiunilor:**
  - autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei, stabilita in documentatie;
- **utilizarea de materiale de constructie reciclabile;**
- **utilizarea de materiale de constructie produse cu tehnologii care au impact poluant minim asupra mediului;**
- **minimizarea efectelor asupra solului pe durata constructiei:**
  - deseurile solide vor fi depozitate in containere cu capac si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;
- **diminuarea surselor de poluare:**
  - poluarea aerului – va fi redusa prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90% si a echipamentelor de incalzire care folosesc energia solara;
  - poluarea panzei freatice – va fi eliminata prin realizarea etansa a sistemului de canalizare din tevi de PP cu garnituri de cauciuc si camine de vizitare etanse avand interiorul si partea inferioara din beton sclivisit.

◦ **depozitarea controlata a deseurilor:**

- deseurile solide vor fi depozitate in europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate in interiorul incintelor si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;

- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;

- pentru zonele si spatiile de colectare si depozitare, atat exterioare cat si interioare, se va avea in vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igiena, estetica si accesibilitate. Se impune rezolvarea lor in asa fel incat sa impiedice: poluare olfactiva, poluarea solului si a apelor, crearea unor focare de infectie. Se va avea in vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate si asigurarea colectarii selective separate pe categorii pentru deseuri menajere; carton/hartie; sticla; plastic; metal. Deseurile provenite din materiale de constructii, substante poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic si aparatura electrocasnica vor fi predate unor operatori specializati.

#### **4. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

◦ **se vor respecta prevederile Noului Cod Civil privind vecinatatile;**

◦ **se vor amplasa constructii individuale, iar distanta minima obligatorie fata de una din limitele laterale ale parcelei va fi de min.3.50m (conf. normelor PSI);**

◦ **aplicarea normelor de protectie a muncii pe timpul realizarii constructiilor;**

◦ **aplicarea normelor de proiectare privind circulatiile orizontale, verticale a parapetilor etc.**

#### **5.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

◦ **orientarea cladirilor fata de punctele cardinale:**

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale(art.3 alin1 si 2 din Ordinul 119/2014):

(1) amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

(2) in cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la alin. 1.

◦ **amplasarea fata de drumurile publice:**

- in zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;

- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructură ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

◦ **amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

- se propune alinierea cladirilor la distanta de:

- min. **5.00m** fata de aliniamentul drumului - profil A-A;

◦ **amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - retrageri minime**

- fata de una din limitele laterale ale parcelei cel putin jumătate din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de **5.00m** si cel puțin **2.00m** fata de limita laterala spre ce de a doua parcela studiată (cu respectarea prevederilor din Noul Cod Civil);

- fata de limitele parcelei spre spate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornisa – dar nu mai puțin de **5.00m** (vezi plansa U03- Reglementari Urbanistice);

- distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite de normativele in vigoare privind Securitatea la Incendiu;

- amplasarea cladirilor cu destinatie de locuit trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate (conform Ordin nr.119/2014);

◦ **amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,00m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate (pe aliniament numai cu acordul emitentului A.C.) cu conditia sa nu depaseasca înălțimea gardului catre parcelele invecinate (2,00 m.);

## **6.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

◦ **accese carosabile:**

- autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin drum de servitute.

- caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea fiind dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru constructiile de locuit se vor asigura:

- accese pentru locatari si pentru stingerea incendiilor respectiv colectarea deseurilor;

- aleile carosabile din interiorul parcelelor vor avea o latime minima de 3.0m si o lungime maxima de 25,0m.

- parcare autovehiculelor riveranilor cat si a vizitatorilor se va face in incinta parcelelor, in garaje sau pe platforme special amenajate(1 loc de parcare pentru locuintele cu o suprafata utila mai mica sau egala cu 100m<sup>2</sup> si 2 locuri de parcare pentru locuintele care depasesc suprafata utila de 100 m<sup>2</sup>+ minim 1 loc de parcare vizitatori); distanta dintre parcare si ferestrele camerelor de locuit situate la parter trebuie sa fie de minim 5.00m conform Art.4, lit.c din Normele de igiena

si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobat cu Ordinul ministerului Sanatatii nr. 119/2014.

◦ **organizarea circulatiei auto**

- accesul pe teren se va pastra:

- un drum (latime totala 3.50m, profil A-A) cu acces din drumul comunal (str. Mărului) astfel:

▪ carosabil 2.75m;

▪ acostament 0.50m(simetric pe ambele parti ale carosabilului);

▪ latime de lucru parapet 0.25m(pe partea stanga in sensul de urcare);

- pe fiecare parcela va fi prevazut acces auto si spatiu de parcare pentru autoturismele proprii si ale vizitatorilor;

- accesul la parcela sudica se asigura printr-o zona de alveola a carosabilului care permite in acelasi timp si spatiu de asteptare;

◦ **organizarea circulatiei pietonale**

- circulatia pietonala se va realiza pe carosabil datorita faptului ca drumul va fi folosit ocazional si deserveste un numar redus de locuinte;

**7. Reguli cu privire la echiparea edilitara** (a se vedea Avizele detinatorilor de utilitati)

- se vor realiza proiecte de specialitate pentru retele (apa, canal, electric) conform solutiilor impuse de avizatori si a studiilor de fundamentare;

- extinderile de retele edilitare vor fi executate si suportate de catre beneficiarul prezentului PUZ împreună cu potențialii cumpărători;

- este de preferat ca toate cablurile, conductele si alte elemente componente ale retelelor edilitare sa fie realizate ingropat.

◦ **alimentarea cu apa**

- conform Aviz nr.....;

- se vor prevedea si hidranti pentru stingerea incendiilor;

◦ **alimentarea cu energie electrica**

- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. .... din ..... eliberat de D.E.E.R sucursala Brasov*, alimentarea cu energie electrica se va face prin 2xLES 0,4kV din PTA 13 existent, in conformitate cu planul nr.2 intocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr..... – Plan retele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brasov in data de .....

◦ **alimentarea cu gaze naturale**

- racordarea la reseaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, la data elaborarii documentatiei DGSR nu detine retea de distributie conform cu *Aviz favorabil PUZ nr. ....eliberat de Distrigaz Sud Retele*;

◦ **telecomunicatii**

- se va face prin extinderea retelei existente;

◦ **canalizare**

- conform Aviz nr.....;

- **alimentarea cu energie termica**
- se va realiza cu sistem de incalzire centrala, cu functionare pe baza de combustibil solid;
- **gospodarie comunală**
- se vor realiza amenajari pentru sortarea si evacuarea deseurilor si se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate;
- **apele pluviale**
- apele pluviale de pe acoperisul constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber la nivelul solului pe spatiul verde conform *Aviz SGA .....*;
- apele pluviale de pe caile de comunicatii vor fi preluate de rigole pluvial.
- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

## **8. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

- **parcelare**
- Se pastrează parcelarea existenta cu exceptia unei suprafete care va fi cedata domeniului public pentru crearea unei alveole;
- **forma parcelelor neregulată;**
- **subparcelarea ulterioara nu este posibila;**
- **comasarea ulterioara este posibila cu respectarea normelor prevazute in Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea alinierilor si indicatorilor din prezentul RLU;**
- **suprafata minima a parcelei construibile 800mp;**

## **9. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui**

- **in cadrul fiecarei parcele terenul ramas neconstruit se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori si arbusti (cel putin un arbore la fiecare 100mp);**
- **spatiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafata fiecarei parcele;**
- **sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort locuirii, cum ar fi speciile de plopi; se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei;**
- **imprejmuirile se vor realiza din materiale durabile , vor avea inaltimea maxima de 2.00m.**

## **10. Conditii pentru eliberarea autorizatiei de construire pentru locuinte**

- **obtinerea in prealabil a autorizatiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilitatilor la terenul pentru care s-a aprobat introducerea in intravilan ;**

- obținerea în prealabil a autorizațiilor de construire pentru modernizarea drumurilor ce deservește terenul respectiv; drumuri care vor fi dimensionate corespunzător deservirii atât a zonelor de locuințe existente cât și a celor care se preconizează prin dezvoltare zonala, inclusiv transport în comun;
- respectarea suprafețelor minime pentru locuințe conform Legii nr.114/1996 anexa nr. 1;
- autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă;
- ansamblul de locuințe va fi dat în folosință numai după racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare; se acceptă temporar soluții individuale de alimentare cu apă și/sau stocare ape uzate menajere.

## **11. Reguli privind estetica construcțiilor**

- se vor utiliza materialele durabile, naturale (lemn, piatră, cărămidă, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidărie, etc);
- se interzice utilizarea materialelor care imită materialele naturale (ex. gresie care imită lemnul sau cărămidă; polistiren care imită piatră, cărămidă, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imită orice tip de material, etc.), sau sarma ghimpată la împrejmuire;
- se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textură, etc.). se va interzice vopsirea unui perete plan în degrade, sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite; se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente, etc. ;
- se vor prevedea pentru balcoane și terase balustradele din lemn, sticlă, fier forjat, zidărie plină și se interzice utilizarea materialelor ca pvc sau panourile din pvc, inox, combinații de materiale cum ar fi lemn, zidărie și sticlă, etc.
- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare.

## **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

### **12. Unități și subunități funcționale**

- funcțiuni prevăzute
- locuințe individuale și anexe gospodărești

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

- principali indici urbanistici
- locuințe individuale/funcțiuni complementare
- $POT_{max}$ -25%
- $CUT_{max}$ -0.75

- **regimul de inaltime**
  - **P+1E(M) (maxim 10.00m, respectiv 8.00m la streasina);**
  - **Parter (maxim 7.00m, respectiv 4.00m la streasina)**
  
- **adaptarea la conditiile de clima**
  - constructiile vor fi prevazute cu pereti exteriori avand termoizolatie exterioara conform normelor in vigoare, pentru a micsora pierderile de energie termica.

*Intocmit,*

Arh. Maximilian Astalus



PROIECT NR.: 237/2024  
BENEFICIAR: CUCU CARMEN-FELICIA  
AMPLASAMENT: POIANA MĂRULUI  
FAZA: **P.U.Z.**

## PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse  
**LOCUIŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI,**  
CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana  
Mărului, jud. Brasov

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- **Denumirea lucrării** - **Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUIŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI, CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brasov**
- **Beneficiar** - **CUCU CARMEN-FELICIA  
CUCU VELUȚU-PAUL  
MĂNECUȚĂ NECULAE**
- **Proiectant general** - **MAXIMILIAN ASTALUȘ  
Birou Individual de Arhitectura**
- **Data elaborării** - **mai 2024**

#### 1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitari ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Planului Urbanistic Zonal** pentru **Construire locuințe individuale și anexe gospodărești**, CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brasov, pe un teren în suprafața totală de 2047mp.

Ulterior aprobării în Consiliul Local al Comunei Poiana Mărului a documentației ce alcatuiește PUZ-ul mai sus menționat se va elibera la cererea beneficiarului/beneficiarilor Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimate cu începere în semestrul 1 al anului 2025. Pentru realizarea obiectivelor din prezentul PUZ se propune o esalonare în timp a diverselor lucrări necesare, astfel încât desfășurarea acestora să aibă continuitate, să aibă o cât mai mică întindere în timp și să nu afecteze comunitățile învecinate.

## **2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ**

**2.1.** Documentatiile tehnice, proiecte, avize si Autorizatie de Construire privind dezvoltarea infrastructurii rutiere si de comunicatie aferente terenului studiat.

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2024.

**2.2.** Documentatii topografice si cadastrale necesar, si cedarea terenului necesar catre domeniul public.

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2024.

**2.3.** Documentatiile tehnice, proiecte, avize si Autorizatie de Construire privind dezvoltarea infrastructurii edilitare aferente terenului studiat .

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2024.

**2.4.** Materializarea-trasarea parcelelor, cailor de acces, drumurilor si traseelor retelelor edilitare.

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2024.

**2.5.** Se vor realiza retelele edilitare de energie electrica.

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2025.

**2.6.** Se vor realiza retelele edilitare de apa si canal, precum si racordul acestora la retelele existente in zona.

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2025.

**2.7.** Se vor realiza retelele de telecomunicatii (fibra optica), precum si racordul acestora la retelele existente in zona.

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2025.

**2.8.** Se vor executa alveola drumului.

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2025.

**2.9.** Construirea si finalizarea locuintelor si racordarea acestora la utilitati functionale in incinta.

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2026.

**2.10.** Receptia lucrarilor de construire si intabularea acestora in Cartea Funciara.

Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.

Estimat finalizare 2026.

Lucrarile se vor executa numai pe baza proiectelor autorizate, comandate de catre beneficiar/beneficiari pe cheltuiala acestora.

Toate lucrarile intra in sarcina beneficiarului in baza prezentei documentatii.

**Lucrarile de construire locuinte, retele edilitare, de comunicatii si drumuri precum si extinderea acestora conform avizelor detinatorilor/administratorilor/propietarilor se vor face pe cheltuiala beneficiarului/beneficiarilor PUZ-ului din fonduri private.**

*Intocmit,*  
Arh. Maximilian **Astalus**

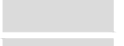
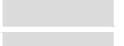




 **MAXIMILIAN ASTALUS**  
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar  
CUCU CARMEN-FELICIA  
CUCU VELUȚU-PAUL  
MÂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr.  
237/2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara	titlu proiect	faza
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		1/5000	PUZ CONSTRUIRE LOCUNȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, CF.104276, 104068, jud. Bv	PUZ
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data mai. 2024	titlu planșa PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	<b>U01</b>



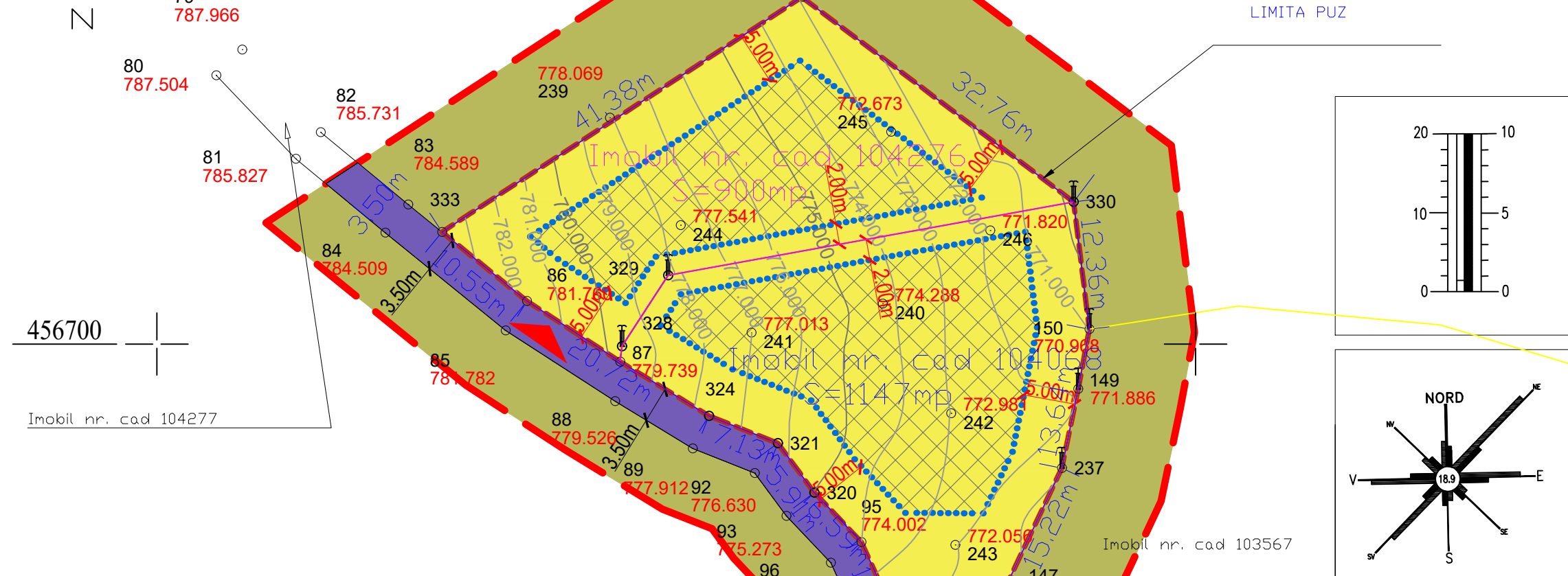
# PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, SAT POIANA MĂRULUI

Judetul: BRASOV  
 Teritoriu administrativ: Poiana Marului  
 Cod SIRSUP: 41621  
 Adresa imobilului: loc.Poiana Marului  
 Nr. cad. al imobilului: 104276, 104068

Imobil nr. cad 104275

Numele si prenumele proprietarului:  
 Manecuta Neculae, Cucu Carmen Felicia, Cucu Velutu Paul  
 Adresa: loc.Poiana marului, nr.497, jud.Brasov

**SITUATIA PROPUSA**  
**REGLEMENTARI URBANISTICE**  
 POT<sub>max</sub>=25%  
 CUT<sub>max</sub>=0.75  
 H<sub>max</sub> =P+1E(M)



Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
333	456710.799	526027.444	41.378
332	456733.415	526062.095	32.760
330	456713.698	526088.257	12.360
150	456701.431	526089.771	5.850
149	456695.681	526088.695	7.788
237	456688.053	526087.122	15.217
147	456674.291	526080.628	7.169
146	456667.974	526077.239	5.343
236	456663.358	526074.548	1.023
310	456663.430	526073.528	1.591
311	456663.585	526071.945	5.175
314	456668.661	526072.951	6.937
315	456675.135	526070.459	6.353
95	456680.918	526067.830	6.585
320	456685.692	526063.294	5.913
321	456690.450	526059.784	7.134
324	456693.075	526053.151	10.027
87	456698.301	526044.594	10.698
86	456704.139	526035.629	10.552

Imobil nr. top 689/3/b  
 C.F.103309

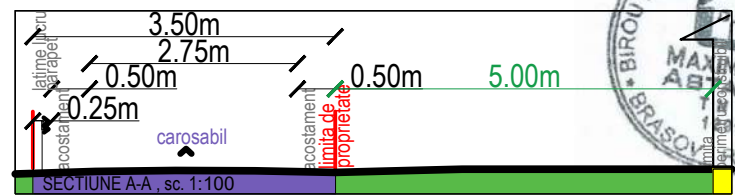
Semnat digital de  
 Adrian-Cosmin  
 Ghimbasan  
 Data: 2024.05.14  
 14:43:10 +03'00'

Intocmit:  
 Ing. MINDREANU Carmen Elena  
 Categoria B, seria RO-BV-F nr. 0173

MINDREANU  
 CARMEN-ELENA

**BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ**

teren	existent	%	propus	%
1. fâneață	0.2047	100	0.0000	0.00
2. perimetru construibil	0,00	0	0.0505	24.67
3. zone verzi in int. parcelei	0,00	0	0.1227	60.00
4. amenajari in int. parcelei	0,00	0	0.0290	14.13
5. circulații	0,00	0	0.0025	1.20
total			0.2047	100



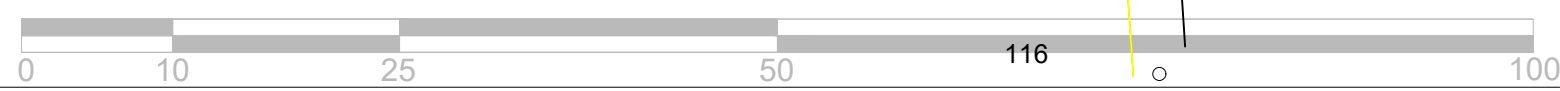
**LEGENDA**

- limita zona studiata
- - - limita teren reglementat prin PUZ propus a fi introdus in intravilan
- limita de proprietate existenta
- - - limita de proprietate propusa
- [Cross-hatched] edificabil maxim admis
- [Yellow] zona locuințe
- [Purple] zona carosabil
- [Green] fâneață - teren situat in extravilan
- [Red triangle] acces auto/pietonal
- [Red arrow] retrageri minime obligatorii

**SEALURI**

MAXIMILIAN ASTALUS  
 arhitect

S=2046.50mp P=199.852m  
 SISTEM DE PROIECTIE: STEREO70  
 SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75



**MAXIMILIAN ASTALUS**  
 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		1/500
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data mai. 2024

beneficiar  
 CUCU CARMEN-FELICIA  
 CUCU VELUTU-PAUL  
 MĂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr.  
 237/2024

faza  
 PUZ

titlu proiect  
 PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI  
 com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, CF.104276, 104068, jud. Bv

titlu planșa  
 REGLEMENTARI URBANISTICE

**U03**

# PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, SAT POIANA MĂRULUI

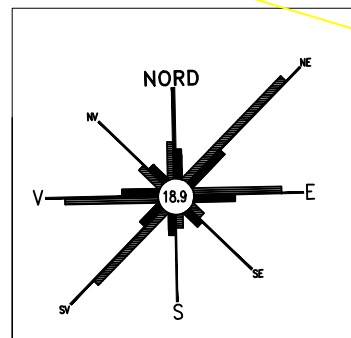
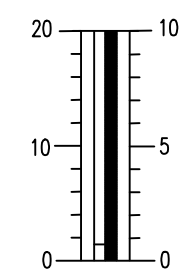
Judetul: BRASOV  
 Teritoriu administrativ: Poiana Marului  
 Cod SIRSUP: 41621  
 Adresa imobilului: loc.Poiana Marului  
 Nr. cad. al imobilului: 104276, 104068

Imobil nr. cad 104275

Numele si prenumele proprietarului:  
 Manecuta Neculae, Cucu Carmen Felicia, Cucu Velutu Paul  
 Adresa: loc.Poiana marului, nr.497, jud.Brasov

## SITUATIA PROPUȘA ILUSTRARE URBANISTICĂ

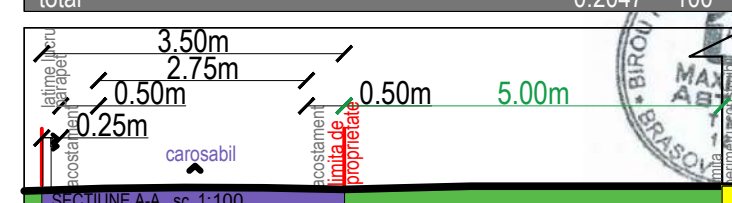
POT<sub>max</sub>=25%  
 CUT<sub>max</sub>=0.75  
 H<sub>max</sub> =P+1E(M)



- limita zona studiata
- limita teren reglementat prin PUZ propus a fi introdus in intravilan
- limita de proprietate existenta
- limita de proprietate propusa
- edificabil maxim admis
- locuință
- zona verde in interiorul parcelei
- parcele/alei in interiorul parcelei
- amenajari exterioare in interiorul parcelei
- zona carosabil
- fâneață - teren situat in extravilan
- acces auto/pietonal
- retrageri minime obligatorii

### BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ

teren	existent	%	propus	%
1. fâneață	0.2047	100	0.0000	0.00
2. perimetru constructibil	0,00	0	0.0505	24.67
3. zone verzi in int. parcelei	0,00	0	0.1227	60.00
4. amenajari in int. parcelei	0,00	0	0.0290	14.13
5. circulații	0,00	0	0.0025	1.20
total			0.2047	100



Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
333	456710.799	526027.444	41.378
332	456733.415	526062.095	32.760
330	456713.698	526088.257	12.360
150	456701.431	526089.771	5.850
149	456695.681	526088.695	7.788
237	456688.053	526087.122	15.217
147	456674.291	526080.628	7.169
146	456667.974	526077.239	5.343
236	456663.358	526074.548	1.023
310	456663.430	526073.528	1.591
311	456663.585	526071.945	5.175
314	456668.661	526072.951	6.937
315	456675.135	526070.459	6.353
95	456680.918	526067.830	6.585
320	456685.692	526063.294	5.913
321	456690.450	526059.784	7.134
324	456693.075	526053.151	10.027
87	456698.301	526044.594	10.698
86	456704.139	526035.629	10.552

Imobil nr. top 689/3/b  
 C.F.103309

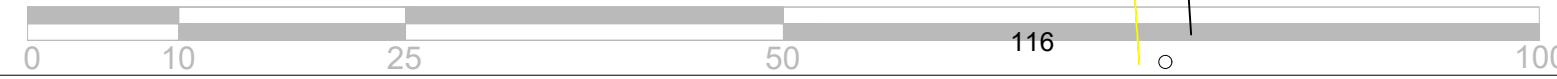
Semnat digital de  
 Adrian-Cosmin  
 Ghimbasan  
 Data: 2024.05.14  
 14:43:10 +03'00'

Intocmit:  
 Ing. MINDREANU Carmen Elena  
 Categoria B, seria RO-BV-F nr. 0173

MINDREANU  
 CARMEN-ELENA

S=2046.50mp P=199.852m

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO70  
 SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA '75



**MAXIMILIAN ASTALUS**  
 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	scara
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		1/500
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data mai. 2024

beneficiar  
 CUCU CARMEN-FELICIA  
 CUCU VELUTU-PAUL  
 MĂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr. 237/2024  
 faza PUZ  
 titlu proiect  
 PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI  
 com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, CF.104276, 104068, jud. Bv  
 titlu planșa  
 ILUSTRARE URBANISTICĂ

**U04**

