PRIMARIA COMUNEI POIANA MĂRULUI; data anuntului 07.07.2025
STUDII DE FUNDAMENTARE SI PROPUNERI PRELIMINARE 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

COMUNA POIANA MĂRULUI
INTRARE/IESIRE NR. 4824
DATA 08.07.2025

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI

privind etapa studii de fundamentare si propuneri preliminare Planului Urbanistic Zonal in perioada 07.07.2025-01.08.2025

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:
STUDIILOR DE FUNDAMENTARE SI PROPUNERI PRELIMINARE IN VEDEREA APROBARII PUZ

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

07.07.2025-01.08.2025

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.

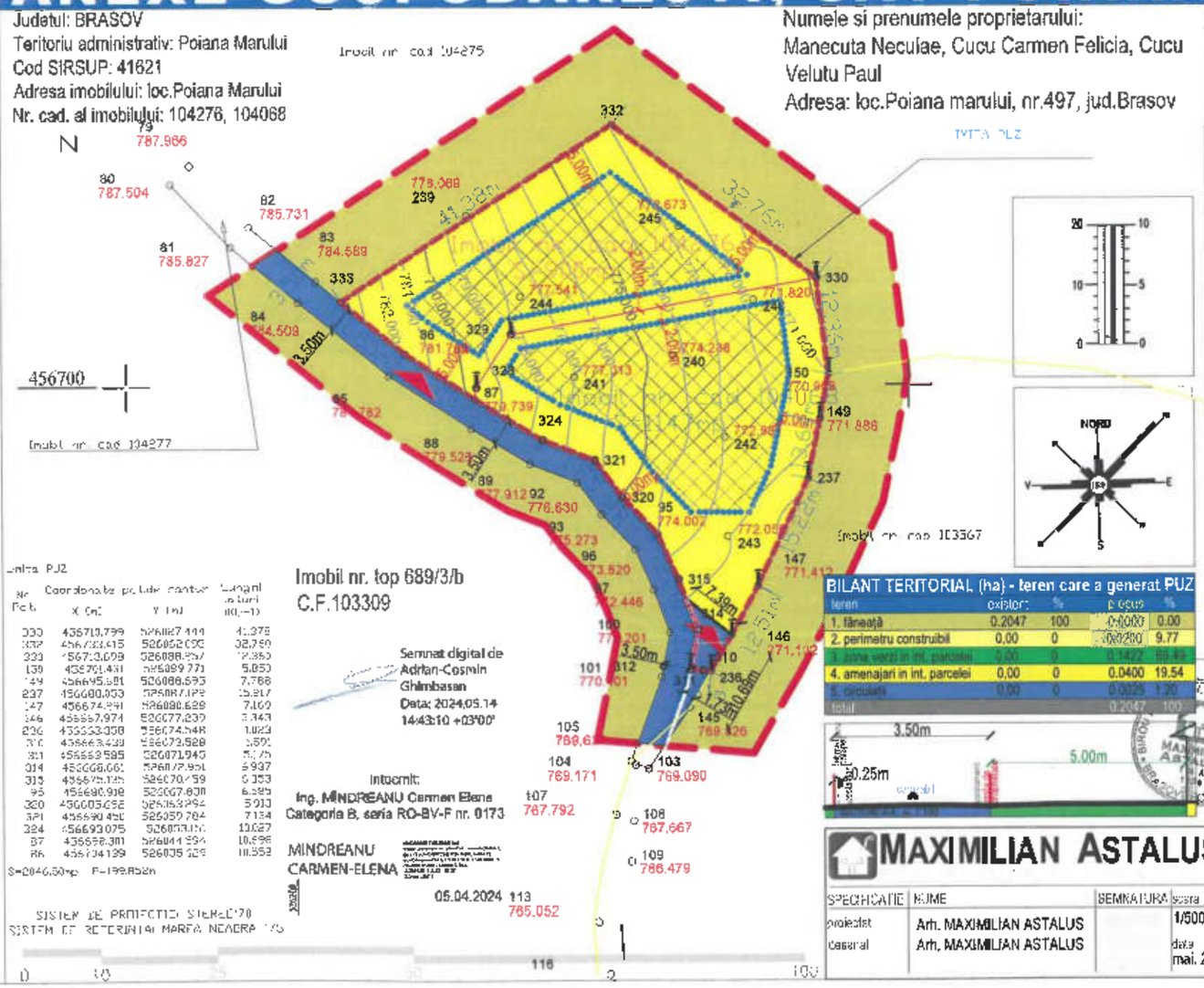
b. Etapa elaborarii propunerilor

c. Elaborarea propunerii finale

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂRESTI, SAT POIANA MĂRULUI

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

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 max =12%
CUT max =0.20
H max =P+1E/M

- limite zona studiata
- limita teren reglementat prin PUZ propus a fi introdus in intravilan
- limita de proprietate existenta
- limita de proprietate propusa
- edificabil maxim admis
- zona locuinte
- zona carosabil
- tăneață - teren situat in extravilan
- acces autovehicule
- 8.39m retragere minima obligatorie

BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ

teren	existent	%	propus	%
1. tăneață	0.2047	100	0.0000	0.00
2. perimetru construibil	0.00	0	0.0280	9.77
3. zona verde in int. parcelei	0.00	0	0.1422	49.49
4. amenajari in int. parcelei	0.00	0	0.0400	19.54
5. circulatii	0.00	0	0.0035	1.20
total	0.2047	100		

MAXIMILIAN ASTALUS

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara	obiectiv	faza
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		1/500	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI, sat Poiana Marului, com. Poiana Marului, jud. Brasov, CF 103367, 104068, jud. Brasov	PUZ
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data mai. 2024	Sfe planse REGLEMENTARI URBANISTICE	U03

beneficiar: CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL, MÂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr.: 237/2024

Către

Primaria Poiana Mărului

Serviciul Urbanism

Subsemnata Cucu Carmen-Felicia, domiciliata în Galati, str. Spatarului, nr. 23, jud. Galati, tel. 0723.44.84.34, prin prezenta vă solicit publicarea ***Anuntului de informare a publicului etapa Studii de fundamentare si propuneri preliminare*** pentru lucrarea **PUZ Construire locuinte individuale si anexe gospodaresti,** documentatie realizata pentru terenul cu suprafaţa de 2047mp, având categoria de folosinţă fâneaţă, înscris în CF 104276, 104068, nr cad 104276, 104068, localitatea Poiana Marului, conform Certificatului de Urbanism nr. 29 din 26.04.2024, eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului.

Data,

07.07.2025

Semnătura,

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

Strada Principală, nr. 189, cod poştal: 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 LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI

Ca urmare a cererii adresate de **MÎNECUŢĂ NECULAE** cu domiciliul în judeţul Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, str. - nr. 496, bl. -, sc. -, et.-, ap.-, cod postal 507160, tel.-, e-mail: - şi **CUCU CARMEN-FELICIA căsătorită cu CUCU VELUŢU- PAUL** cu domiciliul în judeţul Galaţi, municipiul Galaţi, str. Spătarului, nr. 23, tel: -, e-mail: -, înregistrată la nr. 2741 din 2024-04-09.

Pentru imobilele - terenuri ~~şi construcţii~~ - situate în judeţul Brasov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. –, nr. - sau identificat prin Extras de Carte Funciară: C.F. nr.104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 şi C.F. nr.104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Judeţean Braşov nr. 110/23.12.99 si HCL Poiana Mărului nr 56/2019 şi HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023.

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

1 Situarea imobilului în intravilan sau în extravilan:
Imobilul teren cu nr. cadastral 104276 în suprafaţă totală de 900 mp din acte **se află extravilanul Comunei Poiana Mărului**, conform PUG aprobat şi Extras de Carte Funciară.
Imobilul teren cu nr. cadastral 104068 în suprafaţă totală de 1147 mp din acte **se află extravilanul Comunei Poiana Mărului**, conform PUG aprobat şi Extras de Carte Funciară.

2 Natura proprietăţii sau titlul asupra imobilului, conform extras CF:
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104276 în suprafaţă totală de 900 mp din Carte Funciară 104276 Poiana Mărului, aparţine proprietarului: **MÂNECUŢA NECULAE, junior, divorţat** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept întreţinere ca bun propriu, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104276 Poiana Mărului.
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104068 în suprafaţă totală de 1147 mp din Carte Funciară 104068 Poiana Mărului, aparţine proprietarilor: **CUCU CARMEN – FELICIA, căsătorită cu CUCU VELUŢU - PAUL** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104068 Poiana Mărului.

3 Servituţile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemţiune, zona de utilitate publică:
Conform Extras de Carte Funciară, C.F. nr. 104276 Poiana Mărului: intabulare, drept de servitute de trecere cu piciorul şi mijloace de transport auto, pe o lăţime de 3,50 ml şi 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 şi 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 şi mijloace de transport auto, pe o lăţime de 3,50 ml şi 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

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Destinaţia stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate: imobil teren cu nr. cadastral 104276 în suprafaţă totală de 900 mp are destinaţia teren extravilan fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat şi imobil teren cu nr. cadastral 104068 în suprafaţă totală de 1147 mp are destinaţia teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat
2. Folosinţa actuală: imobil teren identificat cu nr. cadastral 104276 în suprafaţă totală de 900 mp din acte are categorie de folosinţă *fâneaţă* şi imobil teren identificat cu nr. cadastral 104608 în suprafaţă totală de 1147 mp din acte are categorie de folosinţă *fâneaţă*.
3. Reglementari fiscale: terenul se află în zona „B" de impozitare a Comunei Poiana Mărului.
4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local / judetean cu privire la zona în care se află imobilul: nu este cazul.

3 . REGIMUL TEHNIC

Se solicită certificat de urbanism în **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**

1. Informaţii extrase din documentaţiile de urbanism şi regulamentele de urbanism aferente, din planul cadastral deţinut de OCPI ori din planurile de amenajare a teritoriului, după caz:

i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

Funcţiunea de bază pentru teren extravilan: fără reglementări de urbanism.

Funcţiuni admise cu condiţionări şi funcţiuni interzise:

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

- lucrări de utilitate publică de interes national 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 şi 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 şi destinatie nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii nr. 18/1991, republicată, vor avea procente minimale de ocupare a terenului şi se vor autoriza în urma obtinerii acordului de mediu emis de autoritatea competentă, în conditiile legii.

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:

- Nu se admit constructii pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătătiri funciare precum şi plantate cu vii şi 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 construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole."

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

Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente:

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

2. - Regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente;

- Retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine;
- Elemente privind volumetria şi/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum şi alte prevederi extrase din documentaţii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- Înălţimea maximă admisă pentru construcţiile noi (totală, la cornişă, la coamă, după caz) şi caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât şi în dimensiuni reale (metri);
- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) şi coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT), raportate la suprafaţa de teren corespunzătoare zonei de parcele care face obiectul solicitării;
- Dimensiunile şi suprafeţele minime şi/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);

3. Echiparea cu utilităţi existente şi referinţe cu privire la noi capacităţi prevăzute prin studiile şi documentaţiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicaţii, transport urban etc.);

4. Circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor şi proiectelor anterior aprobate.

<u>În vederea obţinerii Avizului de oportunitate se vor studia: modul de asigurare al acceselor, modul de asigurare al utilităţilor, parcajele, circulaţiile auto şi pietonale până la un drum public.</u>

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

Conform **art. 32, alin. (3)** din **Legea 350/2001** – cu actualizările şi 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 investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;
b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare al acceselor şi al utilităţilor.

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

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
b) categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi;
c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime;
d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor;
e) capacităţile de transport admise.

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

Conform Ordin 2701/2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism:

articolul 4 - Informarea şi 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 – anunţarea intenţiei de elaborare;
b) etapa de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare;
c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;

d) elaborarea propunerii finale, care include toate observaţiile avizatorilor şi care se supune procedurii de transparenţă decizională, se face conform Legii 52/2003 – privind transparenţa decizională şi Legii 544/2001 – privind liberul acces la informaţiile de interes public.

Planul urbanistic zonal se va elabora în conformitate cu legislaţia în vigoare. Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic şi arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcţiunea zonei, înălţimea maximă admisă (exprimată atât în nr. de niveluri cât şi în dimensiuni reale în metri), coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare al terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament şi distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, soluţiile de echipare tehnico-edilitară, parcare, spaţii verzi şi accese.

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

Aprobarea P.U.Z. se va face ulterior obţinerii acordurilor si avizelor legale, prin HCL.

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

a) existenţa unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condiţiilor de salubritate minimă;

b) prezenţa unor vestigii arheologice. Autorităţile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricţii prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanţator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;

c) existenţa riscului de încălcare a normelor de protecţie a mediului;

d) existenţa riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute şi protejate potrivit legii;

e) existenţa riscurilor naturale de inundaţii sau alunecări de teren;

f) evidenţierea unor riscuri naturale şi/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentaţiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

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

Autorizaţia de construire pentru lucrările de bază se va elibera numai după asigurarea accesului şi utilităţilor corespunzătoare P.U.Z. aprobat, sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiţia de bază.

După aprobarea documentaţiei de urbanism, în vederea obţinerii autorizaţiei 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 LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**
pentru/întrucât*: cererea /solicitarea se încadrează în documentaţia de urbanism PUG aprobată.

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţie.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/ de desfiinţare - solicitantul se va adresa autoritatilor competentepentru protecţia mediului:

Agenţia pentru Protecţia Mediului Braşov, str. Politehnicii, nr.3, Braşov

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva E1A) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11 /CE si prin Directiva Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legătură cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decidă, după caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investiţiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

In vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procerdura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protecţia mediului Stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării obtiunilor publicului si al formulări unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei in acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protecţia mediului in vederea evaluării iniţiale a investiţiei si a stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protecţia mediului.

In situaţia in care autoritatea competenta pentru protecţia mediului Stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autoritatii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

In situaţia in care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţa la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autoritatii administraţiei publice competente

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism;

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

c) Documentaţia 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 şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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 branşamente utilităţi - Primăria Poiana Mărului**

ROMANIA
COMUNA 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**
☒ **sănătatea populației – Direcția de Sănătate Publică Brașov**
☐ Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor
☐ protecția civilă - ISU Brașov
☒ **protecția mediului – A.P.M. Brașov**

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.**
☒ **Hotararea 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 cerinta 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

Secretar general,
Daniel Popa

L.S.....

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

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 PRELUNGEȘTE 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 .....

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zarnesti

Nr. cerere	**24642**
Ziua	**01**
Luna	**07**
Anul	**2025**

Cod verificare
100190967032

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104068 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104068	1.147	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14890 / 17/05/2023		
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 si o lungime de 319,36 ml , in favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103568/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 13221 din 21/04/2022;	
29592 / 22/09/2023		
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	A1
	1) **CUCU CARMEN-FELICIA**, căsătorită cu 2) **CUCU VELUŢU-PAUL**	
	OBSERVATII: vezi B.3	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

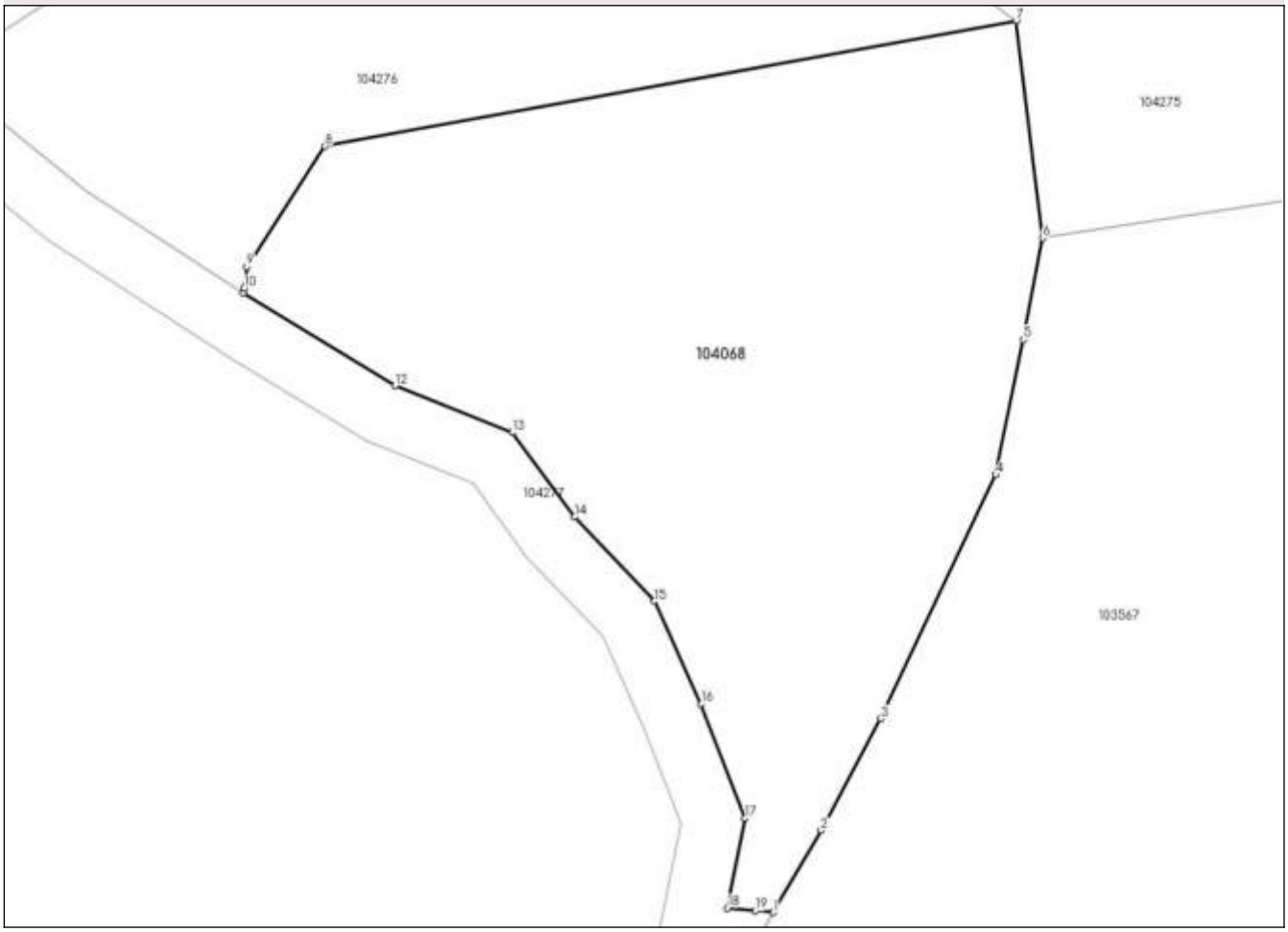
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104068	1.147	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	1.147	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (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 sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, 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,
01/07/2025, 09:15

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zarnesti

Nr. cerere	**24643**
Ziua	**01**
Luna	**07**
Anul	**2025**

Cod verificare
100190967027

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104276 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104276	900	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10092 / 21/03/2024		
Contract De Intretinere nr. 1130, din 01/08/2007 emis de NP Stoian Adriana;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept intreținere ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MÂNECUTA NECULAE**, junior, divorțat	
	OBSERVATII: 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	
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 si o lungime de 319,36 ml , in favoarea fondului dominant cu nr. cad.104276 din CF 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului	A1
	OBSERVATII: 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;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
10092 / 21/03/2024		
Contract De Intretinere nr. 1130, din 01/08/2007 emis de NP Stoian Adriana;		
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT- viager asupra cotei de 1/2	A1
	1) **MÎNECUTA VALERIA**	
	OBSERVATII: 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;	

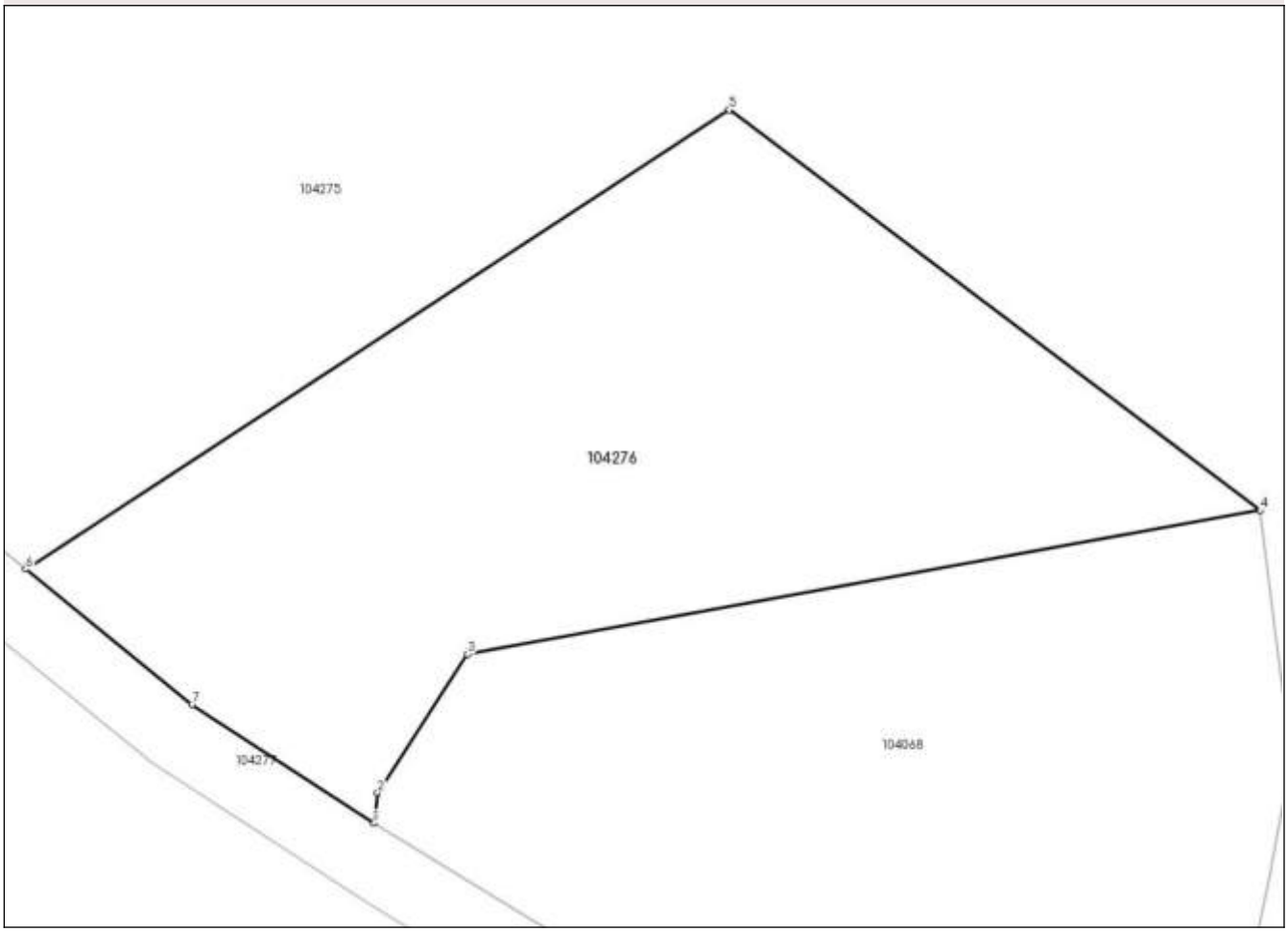
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104276	900	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	900	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.5
2	3	8.136
3	4	39.684
4	5	32.76
5	6	41.378
6	7	10.552

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	10.697

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, 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,
01/07/2025, 09:15

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV

Muzeul Județean de Istorie Brașov
Str. Nicolae Bălcescu nr. 67, Brașov
Telefon / Fax: 0268/472.350
Mail: office@brasovistorie.ro
www.brasovistorie.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV
INTRARE / IEȘIRE Nr. 1423
Ziua 16 Luna 12 Anul 2024

Către: Cucu Carmen Felicia

Referitor: solicitarea nr. 2612/07.10.2024 privind emitere punct de vedere despre existența cerectărilor arheologice în terenul în Cartea Funciară a UAT Poiana Mărului, la nr. cadastrale 104276 și 104068

Prin prezenta vă confirmăm că nu deținem informații despre realizarea de cercetări arheologice în terenul înscris în Cartea Funciară a UAT Poiana Mărului, la nr. cadastrale menționate. De asemenea, precizăm că terenul nu se află în perimetrul sau în aria de protecție legală a unui sit arheologic, conform *Anexei 1*.

În cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice vă atenționăm că trebuie să anunțați autoritățile locale și lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către arheologi.

Anexăm prezentei și *Referatul de analiză a solicitării nr. 2612/07.10.2024*, întocmit de arheologul specialist Lucica Olga Savu și înregistrat la muzeu cu numărul 3231/03.12.2024.

Cu aleasă prețuire,
Manager,
Nicolae Dorin Pepene

ROMÂNIA MUZEUL JUDEȚEAN DE ISTORIE BRAȘOV CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

Întocmit,
Arheolog,
Lucica Olga Savu

MUZEUL JUDEȚEAN ... ;OV
INTRARE / IEȘIRE Nr. 3231
Ziua 03 12 2024

Aprobat,
Manager
Nicolae Dorin Pepene

Referat de analiză a solicitării nr. 2612/07.10.2024

- **Denumire:** *Elaborare PUZ construire locuințe individuale și anexe gospodărești, Poiana Mărului, jud. Brașov, nr. cadastrale 104276 și 104068*
- **Beneficiar:** Cucu Carmen Felicia;
- **Justificare:** completarea documentație prin care se solicită eliberarea avizului specific de la Direcția Județeană pentru Cultură Brașov;
- **Date de contact:** Astalus Maximilian, tel: 0723448434; e-mail: maximilianastalus@yahoo.com;
- **Detalii asupra terenului vizat:**
  - **Localitate:** extravilan Poiana Marului
  - Numere cadastrale: 104276 și 104068
  - Suprafața totală: 2047mp din care
    Nr. cadastral 104276 – 900 mp
    Nr. cadastral 104068 – 1147 mp
- Urmare a studierii documentației și a literaturii cu specific arheologic referitoare la arealul vizat, la care se adaugă verificarea neintruzivă a terenului, pot fi emise următoarele **concluzii:**
  - Terenul se află în partea de nord a teritoriului UAT Poiana Mărului, la cca 3 km distanță de sediul Primăriei acestei comune și la 38 km de sediul Muzeului Județean de Istorie Brașov, așa cum reiese din *Anexa 2.*
  - Nu există informații despre realizarea de cercetări arheologice pe terenul studiat.
  - În imediata vecinătate nu au mai fost realizate evaluări arheologice de teren.
  - Terenul studiat nu se află în perimetrul sau în aria de protecție legală a unui sit arheologic *(Anexa 1).*
  - Distanța dintre teren și zonele cu potențial arheologic este indicată în aceeași *Anexă 1.*
  - Cu ocazia verificării de suprafață a terenului vizat de prezentul referat nu au fost identificate materiale arheologice ori altfel de urme antropice cu valoare istorică.
  - Trebuie făcută mențiunea că, în cazul în care, cu prilejul săpării fundațiilor vor fi descoperite vestigii arheologice să fie anunțate autoritățile locale iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

Nr. Crt.		Nr. ore	Nr. specialiști
1.	Studiere documentație	3	1
2.	Studierea literaturii de specialitate	6	1
3.	Verificarea neintruzivă a terenului (perieghеză)	4	2
4.	Redactare Punct de vedere și documentație aferentă	2	1

Propunere:
Întocmirea unei *Adrese* care să fie trimisă simultan solicitantului prin care să fie clarificată situația.

Întocmit,
Savu Lucica Olga
Arheolog - Cod AM-S-488

Anexa 1 /a-d– Relația dintre potențialul arheologic al zonei Poiana Mărului și terenul studiat

a

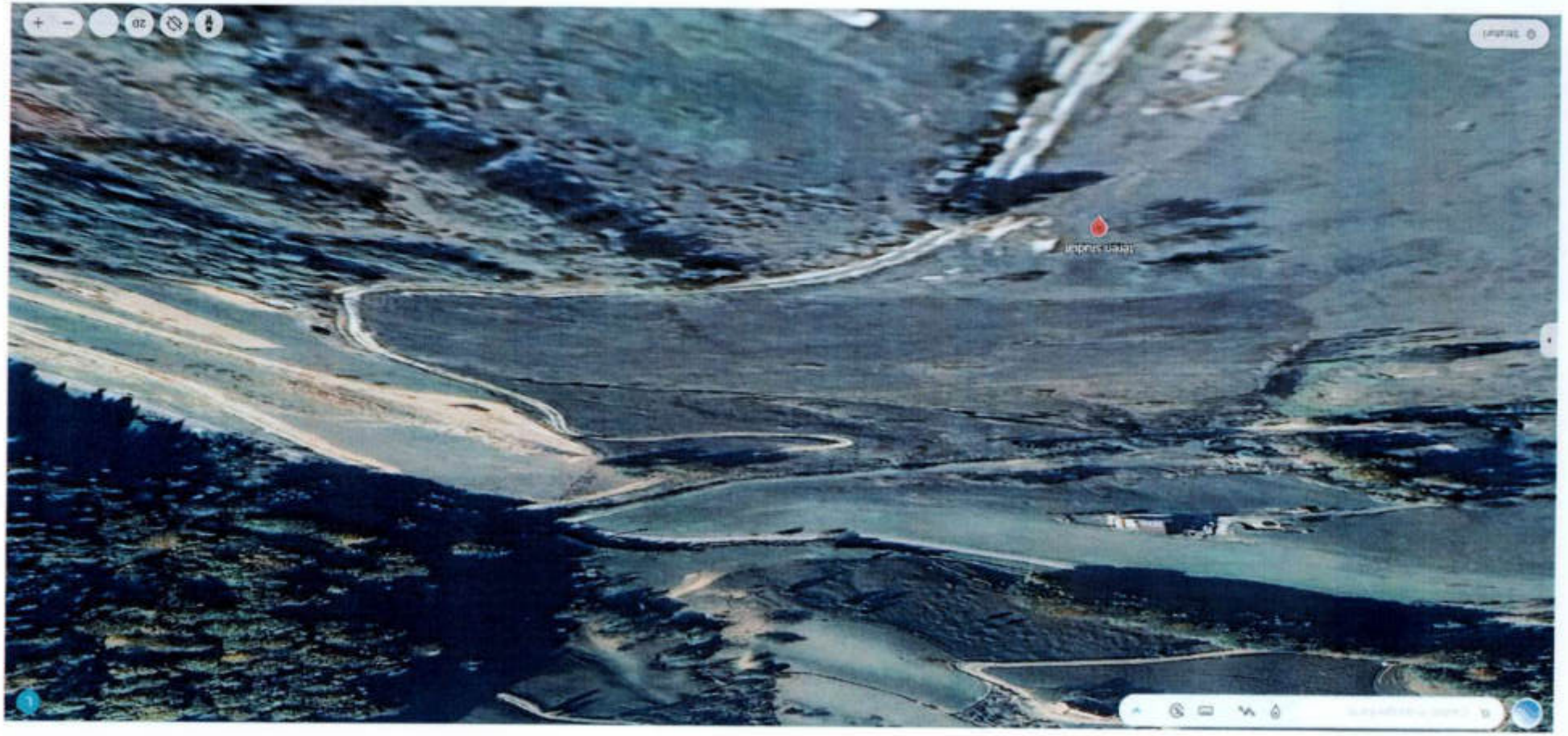
Valea
Aşezarea paleolitică de la Şinca Nouă III
Cabana Negoi
Monumentul Eroilor Sovietici
Mănăstirea Şinca Nouă
Descoperiri post-paleolitice de la Şinca Nouă-Situl III -loc...
Şinca Nouă
Holbav, Ținut de Basm
Magazin / Camping Fiăncel Holbav
Paltin
Biserica Satului Panteleimon
teren verificat la suprafață
teren verificat la suprafață
Biserica Ortodoxă
Vila pe deal Poiana Mărului
Mărgea și mormânt de Epoca Bronzului (loc necunoscut)
fragment de vas ceramic PEE, loc necunoscut
Ansamblul bisericii Nașterea Sf. Ioan Botezătorul
teren studiat
teren verificat la suprafață
2D

b

Mănăstirea Bran
Troiana Casa Tăbăcarilor
Peștera
Peștera Liliecilor
Valea cu Poveți
Bran
Prejmeștii
Mănăstirea Colțul Chiliilor
Centrul de Vizitare Parcul Național Piatra Craiului
Ansamblul bisericesc "Sf. Arcangelii Mihail și Gavril"
Depozit de bronz Epoca Bronzului (loc inexact)
Școala veche Tohanul Nou
Biserica intrarea Maicii Domnului în Biserica Tohanu Nou
Unelte neolitice (loc inexact)
Wolf Park Adventure
teren cercetat prin diagnostic intruziv
teren verificat la suprafață
Ansamblul bisericesc "Nașterea Sf. Ioan Botezătorul"
fragmente de vas ceramic PEF - loc necunoscut
Mărgea și mormânt de Epoca Bronzului (loc necunoscut)
teren verificat la suprafață
teren studiat
Straturi

c

p



Anexa 2 – Distanțe rutiere între teren și Primăria Poiana Mărului și sediul adminsitrativ al Muzeului Județean de Istorie Brașov

Cu mașina 38 km, 48 de minute

Strada Nicolae Bălcescu 67, Brașov 500019, România

Merg spre nord-est către Bulevardul Eroilor

Virează la dreapta pe Bulevardul Eroilor

Virează la dreapta pe Bulevardul Eroilor/DN1E

Virează la stânga pe Piața Teatrului

Continuă pe Strada Nicolae Iorga

Virează la stânga pe Strada Nicolae Iorga/DN1E

Rămâi pe partea dreaptă pentru a continuă spre Strada Lungă

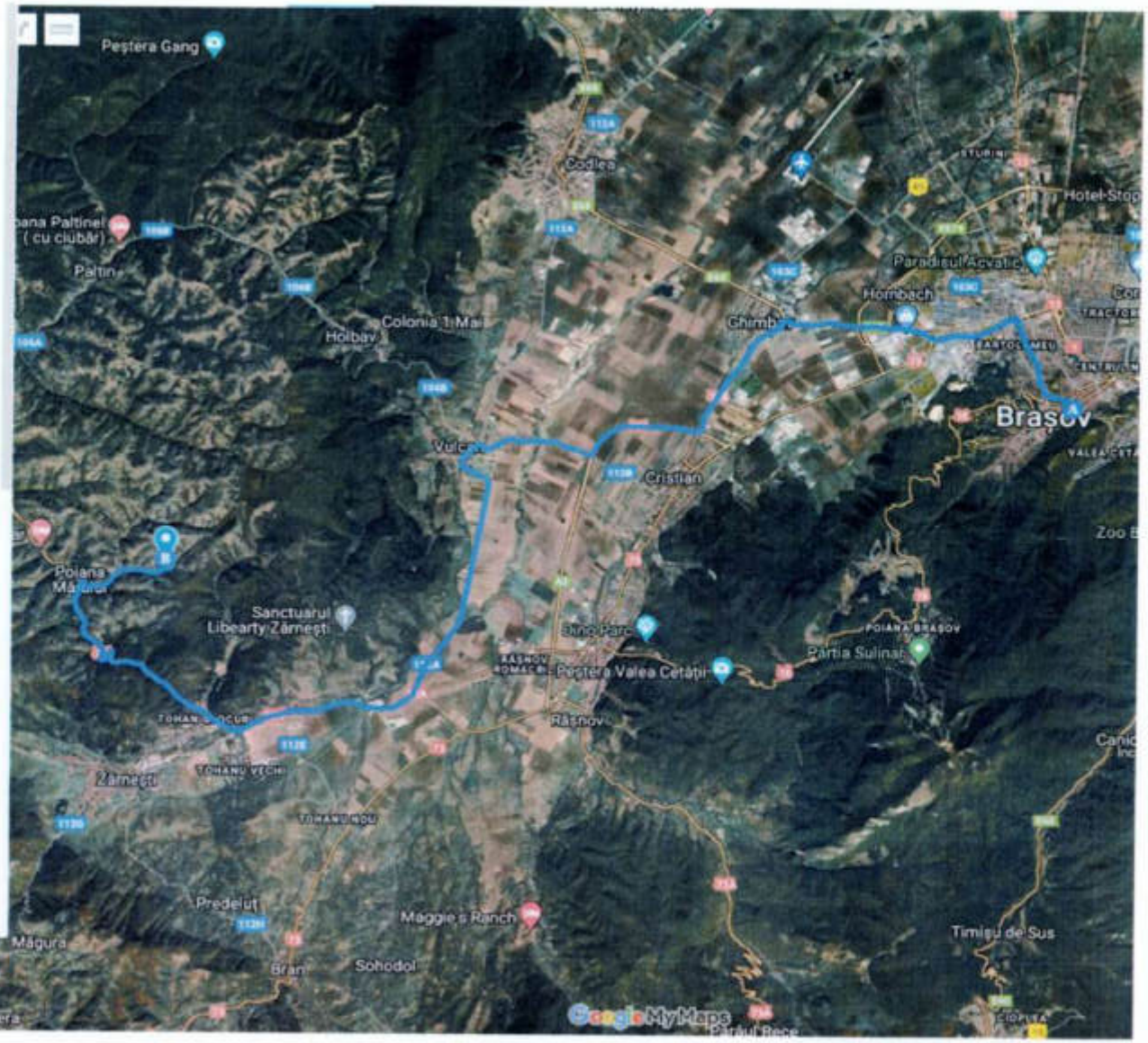
Intră pe Strada Lungă

Strada Lungă virează ușor dreapta și devine Strada De Mijloc

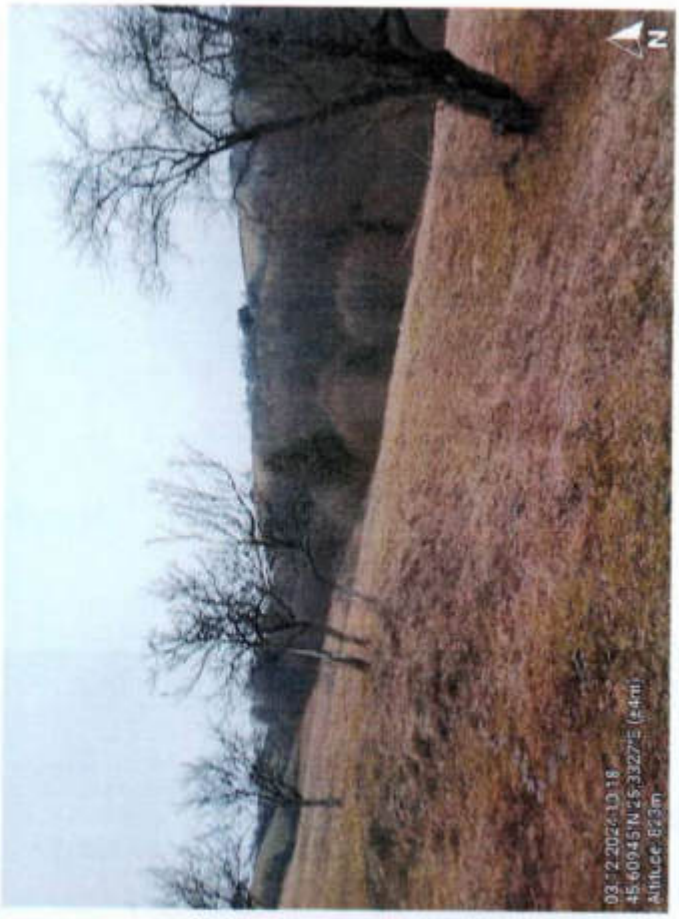
Virează la stânga pe Str. Stadionului/DN1/E68

La sensul giratoriu, urmează a 2-a ieșire spre Calea Făgărașului/DN1/E68

La sensul giratoriu, urmează prima ieșire și rămâi pe



Anexa 3 – Fotografiii realizate cu prilejul deplasării în teren



PRIMARIA COMUNEI POIANA MĂRULUI; data anuntului 07.06.2024
INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUAIE SI ANEXE GOSPODARESTI

COMUNA POIANA MĂRULUI
INTRARE/IESIRE NR. 4172
DATA 05.06.2024

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 10.06.2024-24.06.2024

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 HARMAN, BIROUL DE URBANISM IN PERIOADA:
10.06.2024-24.06.2024

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

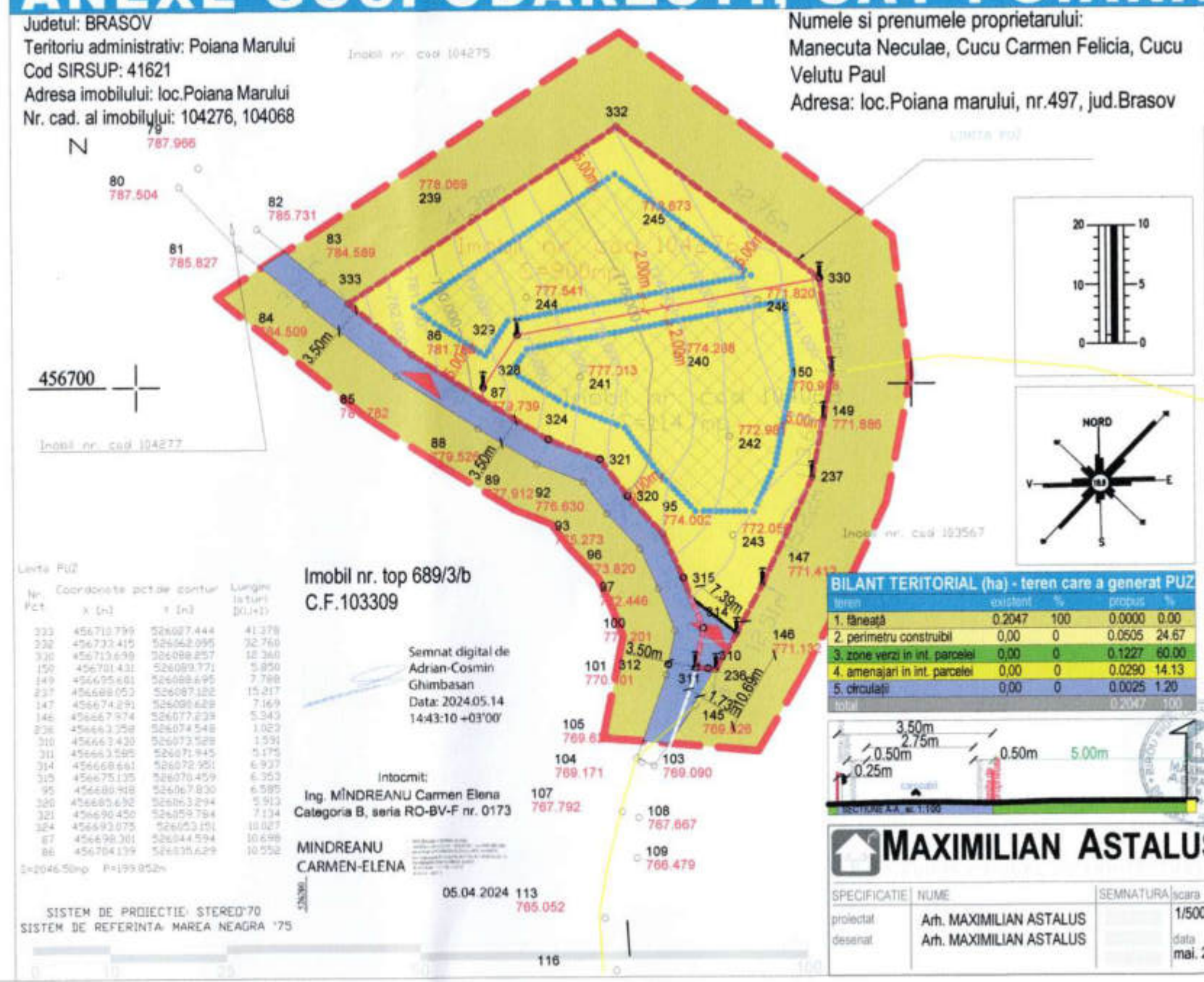
c. Elaborarea propunerii finale

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂRESTI, SAT POIANA MĂRULUI

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

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_{max}=25%
CUT_{max}=0.75
H_{max} =P+1E(M)



BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ				
teren	existent	%	propus	%
1. tăneață	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

Lista PUZ			
Nr. Pct	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi [DL(+1)]
333	456710.796	526027.444	41.378
332	456733.415	526062.095	32.760
330	456713.698	526088.257	18.360
150	456701.431	526089.771	5.850
149	456695.681	526088.695	7.788
237	456688.053	526087.182	15.217
147	456674.291	526080.628	7.169
146	456667.574	526077.238	5.343
236	456663.358	526074.548	1.023
310	456663.420	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	526059.794	7.134
324	456693.075	526053.151	10.027
87	456698.301	526044.594	10.698
86	456704.139	526035.629	10.552

S=2046.50mp P=199.852m

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

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. Brasov
faza: PUZ
titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
U03

MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE BRASOV

Calea Feldioarei 6A
Braşov 500450 ROMANIA
CIF 29500705

Tel: 0268.440.809
Fax: 0268.440.021
E-mail: brasov@anif.ro

Nr. 553 / 15.10.2024

Către : **Doamna CUCU CARMEN - FELICIA**
GALAŢI, Strada Spătarului nr.23, judeţul Galaţi

Referitor la: Aviz A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI, pe o suprafaţă de 2.047 mp, din extravilanul localităţii POIANA MĂRULUI, judeţul Braşov, identificată prin CF.nr.104068 si CF.nr.104276.

În urma analizării documentaţiei depusă de doamna **CUCU CARMEN - FELICIA,** cu domiciliul in GALAŢI, Strada Spătarului nr.23, judeţul Galaţi, înregistrată la Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare, Filiala Teritorială Brasov, cu nr. 575 din 07.10.2024 şi a Certificatului de Urbanism nr.29 din 26.04.2024, emis de Primăria Comunei POIANA MĂRULUI, în vederea eliberării **Avizului A.N.I.F.** pentru **ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI,** pe o suprafaţă de 2.047 mp, din extravilanul localităţii POIANA MĂRULUI, judeţul Braşov, identificată prin CF.nr.104068 si CF.nr.104276, vă comunicăm că terenul respectiv ***nu*** **face parte din amenajările de îmbunătăţiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Î.F. Braşov.**

Prezentul Aviz A.N.I.F. la faza P.U.Z. are valabilitate 24 luni de la data emiterii.

Cu stimă,

Ing. Călin HOGEA
Director Filiala Teritorială Braşov,

AGENŢIA NAŢIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂŢIRI FUNCIARE BRAŞOV
ROMÂNIA

AGENTIA NATIONALA DE IMBUNATATIRI FUNCIARE
Filiala Teritoriala de Imbunatatiri Funciare BRASOV
Brasov, Calea Feldioarei nr. 6A, cod 500450
Telefon 0268.440809, fax 0268.440021
e-mail : brasov@anif.ro

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 7096 din 08.10.2024

AVIZ

Ca urmare a cererii adresate de doamna **CUCU CARMEN-FELICIA** cu domiciliul în judeţul Galaţi, oraş Galaţi, str. Spătarului, nr. 23, bl.-, sc. -, et.-, ap.-, înregistrată la nr. 7096 din 07.10.2024.

Prin prezenta se adevereşte de către noi că în **comuna POIANA MĂRULUI în zona în care se solicită prezentul aviz, există reţea publică de alimentare cu apă.**

În Comuna Poiana Mărului există lucrări în curs pentru înfiinţare reţea publică de canalizare. În comuna Poiana Mărului se află în execuţie reţeaua de canalizare conform contract de finanţare prin PNDL nr. 7050/08.11.2017 - Înfiinţare reţea de canalizare si staţie de epurare în comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov. Începând din luna martie, anul 2019 s-au demarat lucrările pentru *Înfiinţare reţea de canalizare şi staţie de epurare în comuna Poiana Mărului judeţul Braşov*.

De asemenea, menţionăm că Primăria Poiana Mărului **are contract de salubritate** cu o firmă specializată, autorizată, persoanele fizice şi juridice care beneficiază de aceste servicii, achitând taxa la primărie.

Pentru <u>deşeurile rezultate din construcţii</u> se va încheia un contract cu o firmă specializată în preluarea, gestionarea şi evacuarea acestora.

S-a eliberat prezentul AVIZ spre a servi numitei **CUCU CARMEN-FELICIA**, în scopul: **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI"** cu amplasament în Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, **str. -, nr. -, C.F. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 şi C.F. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068 conform Certifiatului de Urbanism nr. 29 din 26.04.2024.**

Primar,
Alexandru-Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pîşeu

MINISTERUL CULTURII

Direcția Județeană pentru Cultură Brașov
Str. Michael Weiss nr. 22, Brașov 500031 tel. 0268/473.004, fax 0268/472.835
E-mail:directiapatrimoniubrasov@yahoo.com
Web site: www.patrimoniu-brasov.ro

5793 /13.01.2025

Către

CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL, MÂNECUȚĂ NECULAE / MAXIMILIAN ASTALUȘ B.I.A.
Jud. Brașov, Mun. Brașov, str. Mircea cel Bătrân nr. 35
Tel.: 0723 448 434, e-mail: maximilianastalus@yahoo.com

În urma solicitării înregistrate la DJC Brașov cu nr. 5793/17.12.2024, privind proiectul *Elaborare PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI*, situat în jud. Brașov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, extravilan, f.s., f.n., CF/nr. CAD 104276, 104068.

Vă comunicăm următoarele:

- Imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument / ansamblu / sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico - științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

- Conform punctului de evedere emis de Muzeul Județean de Istorie Brașov, în cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice, trebuie să fie anunțate autoritățile locale iar lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către specialiștii în domeniu.

Director Executiv
Ruxandra Ștefan-Pescaru

Întocmit
arh. Mara Catargiu

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov

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

Nr. 7097 din 07.10.2024

Ca urmare a solicitării adresate de către doamna **CUCU CARMEN-FELICIA** cu domiciliul în județul Galați, oraș Galați, str. Spătarului, nr. 23, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. 7097 din 07.10.2024, în urma analizării situației prezentate și verificării datelor existente, se emite:

AVIZ FAVORABIL

Privind obiectul **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI"**, conform Certificat de Urbanism nr. 29 din 26.04.2024, în următoarele condiții:

- În caz de lucrări suplimentare la branșamente utilități, aceste lucrări se vor executa numai pe terenuri ce aparțin domeniului public al Comunei Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, județul Brașov.

- Drumurile vicinale, comunale, publice propuse în vederea realizării investiției:

-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

-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

- Parcajele, circulațiile auto și circulațiile pietonale și alte lucrări cu caracter privat, aferente investiției propuse prin Certificatul de Urbanism nr. 29 din 26.04.2024, se vor executa strict pe proprietatea persoanei fizice/juridice, respectiv pe imobilul teren identificat prin CF 104276 Poiana Mărului cu nr. cadastral 104276 și pe imobilul teren

identificat prin CF 104068 Poiana Mărului cu nr. cadastral 104068.

- Primăria Comunei Poiana Mărului va fi înştiinţată de data începerii lucrărilor, la fel şi furnizorii de utilităţi, iar executantul îşi va asuma răspunderea pentru lucrările efectuate, iar strada Principală (DN 73A) nu va fi afectată de aceste lucrări;

- În cazul în care prin soluţiile tehnice se propun lucrări în zona strada Principală (DN 73A), beneficiarul se va adresa la C.N.A.I.R Direcţia Regională Drumuri şi Poduri Braşov în vederea obţinerii avizului/acordului favorabil al administratorului drumului.

- Repararea/ remedierea pagubelor produse asupra reţelelor existente pe drumurile pe care se va realiza investiţia (gaz, curent, apă, canalizare, iluminat stradal) cad în sarcina investitorului.

- Lucrările vor fi semnalizate conform normelor şi normativelor în vigoare.

- Constructorul va redacta un proces verbal la finalizarea lucrărilor semnat şi de un reprezentant al Primăriei Comunei Poiana Mărului.

- Nerespectarea acestor condiţii conduce la sancţiuni potrivit legislaţiei în vigoare.

Primar,
Alexandru-Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pîşeu

Ministerul Sănătății
Direcția de Sănătate Publică a Județului BRAȘOV
500085, Brașov, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 28
Tel: 0268-547872, 0268-401010, Fax 0268-547873
http://www.dspbv.ro E-mail: secretariat@dspbv.ro

NOTIFICARE
ASISTENTA DE SPECIALITATE

Nr. 764/A/12.05.2025

Beneficiar
CUCU CARMEN FELICIA;MINECUTA NECULAE
Com. POIANA MARULUI, nr. 496

Punct de lucru:
ELABORARE PUZ -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE Si ANEXE GOSPODARESTI
Com. POIANA MARULUI

Evaluator:
As.Cristinel Daniel Bulubenchi- nr.126/2025

Descriere și funcționare proiect:
Plan Urbanistic Zonal-construire locuinte individuale si anexe gospodaresti,CF 104276.CF 104058,com.Poiana Marului,sat Poiana Marului,jud Brasov
Beneficiarii doresc realizarea P.U.Z.-ului pentru construirea unei locuinte individuale si anexe gospodaresti in vederea stabilirii noilor functiuni si incadrarea intr-o solutie de ansamblu coerenta.
In conditiile C.U.nr.29 din 26.04.2024,eliberat de Primaria Comunei Poiana Marului si Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024;
-FOLOSINTA ACTUALA: faneata,extravilan,fara reglementari urbanistice
-SUPRAFATA totala a terenului pentru care s-a solicitat C.U.este de:2047.00mp
VECINATATI: NORD: teren proprietate privata, cad. 104275; VEST: teren proprietate privata, cad.104277 (drum servitute); SUD: teren proprietate privata, cad.104277 (drum servitute) si imobil nr.cad.103567; EST: teren proprietate privata, cad.104275 si imobil nr.cad. 103567
BILANT TERITORIAL (ha) PROPUS teren care a generat PUZ Perimetru construibil. 0.0200=9.77%; Zone verzi in int.parcelei: 0.1422=69.49%; Amenajari in int.parcelei: 0.0400=19.54%. Circulatii:0.0025=1.20%; TOTAL:0.2047=100%
INDICI URBANISTICI PROPUSI:POT max.:12%;CUT max:0.20;Regim de inaltime locuinte:P+1E/M;H max=10.00m,respectiv 8.00m la streasina;Regim de inaltime anexe gospodaresti:P (Parter); H max=7.00m,respectiv 4.00m la streasina.

Legislație:
L.95/2006;Ord.M.S.119/2014 actualizat;Ord.M.S.1030/2009

Propuneri de modificare și recomandări pentru asigurarea conformității:
Respectarea legislatiei sanitare in vigoare,orice modificare va fi anuntata la DSPJ Brasov si se va solicita o noua Notificare.Se vor respecta prevederile din documentatia tehnica inaintata spre avizare precum si conditiile din C.U. si Avizul de Oportunitate emise de Primaria Comunei Poiana Marului.Beneficiarii vor fura la cunostinta ca Planurile urbanistice zonale se întocmesc cu respectarea dispozițiilor Ordinului 119/2014 actualizat - art. 2, paragraful (5): „La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale,depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole".Amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare si recomandarile Ord.M.S.119/2014 actualizat privitoare la:separarea functiunilor,raportul interdependent al diferitelor zone functionale,evitarea incompatibilitatilor functionale in zonele destinate locuirii si functiunilor complementare ale acestora, dotarile tehnico-hidro-edilitare (solutii avizate de Primaria Comunei Poiana Marului prin Aviz 7096/08.10.2024 si Avizul nr.50/28.04.2025 emis de SGA Brasov) instituirea zonelor de protectie sanitara fata de obiective cu risc, surse de apa/rezervoare de inmagazinare a apei potabile/aductiuni de apa potabila-daca este cazul; asigurarea spatiilor pentru gararea si parcarea autovehiculelor(la o distanta de minim5m de ferestrele camerelor de locuit); amenajarea platformelor desinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere (la o distanta de minimum 10 m de ferestrele locuintelor);respectarea parametrilor sanitari privind:asigurarea insoririi corespunzatoare atat a locuintelor proiectate cat si a celor invecinate-daca este cazul(faza DTAC);asigurarea iluminatului si a ventilatiei naturale,microclimat, suprafete minime ale incaperilor de locuit,inaltimi.Plan Urbanistic Zonal-construire locuinte individuale si anexe gospodaresti,CF 104276.CF 104058,com.Poiana Marului,sat Poiana Marului,jud.Brasov

Director Executiv
Ing. Ancuta - Ofelia Blănaru

Listat în data de 16.05.2025 11:16

S.C. "*ELECTROENERGETIC DESIGN*" S.R.L.
J8 / 1287 / 2016 ; CUI : RO36197443
0723957859; electroenergeticdesign@yahoo.com

Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP: 1820514080010
Verificator de proiecte de instalaţii electrice
Autorizaţie nr. 202120046 / 2021
Valabilă pînă la data de : 19.04.2023

Beneficiar : **CUCU CARMEN FELICIA si CUCU VELUTU PAUL, MANECUTA NECULAE**

Lucrarea : **5 / 2025**

Faza proiect : **SS PUZ**

Denumire lucrare : **Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov**

Amplasament : **Poiana Marului, jud Brasov**

Exemplarul nr.

S.C. "*ELECTROENERGETIC DESIGN*" S.R.L.
J8 / 1287 / 2016 ; CUI : RO36197443
0723957859; electroenergeticdesign@yahoo.com

Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP: 1820514080010
Verificator de proiecte de instalaţii electrice
Autorizaţie nr. 20212.0046 / 2021
Valabilă până la data de : 10.04.2023

Lucrarea 5 / 2025

Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov

Faza de proiectare : SS PUZ

Aprobat : **ing. Cristina SIN**

Proiectant: **ing. Marius Sin**

2025

Lucrarea 5 / 2025

Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov

SS PUZ

Borderou piese scrise si desenate

Piese scrise

	File	Pagini
1. Foaie de capat	0	1
2. Pagina de semnaturi	1	1
3. Borderou piese scrise si desenate	2	1
4. Atestat	3	1
5. Legitimatie ANRE	4	1
6. Memoriu tehnic	5	4
7. Chestionar aspecte de mediu	9	2
8. PV de avizare interna	11	1
9. Cerere ATR	12	2

Anexe:

10. Instiintare
11. CU
12. Extrase CF

Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona
2. Plan reglementari edilitare PUZ - Retele electrice
3. Schema monof pr.

Intocmit
ing. Marius Sin

Lucrarea nr. 5 / 2025

Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov

Faza : SS PUZ

MEMORIU TEHNIC

1. Date generale

1.1. Denumirea obiectivului : alimentare cu energie electrica 2 locuinte;
1.2. Amplasament: Poiana Marului, jud Brasov;
1.3. Beneficiar: CUCU CARMEN FELICIA si CUCU VELUTU PAUL, MANECUTA NECULAE;
1.4. Date de intrare :

a) Elemente care stau la baza documentatiei:

- instiintare DEER suc Brasov ;
- certificat de urbanism nr. 29 / 2024 eliberat de Primaria Rasnov;
- Extrase CF;
- date culese de proiectant pe teren;

b) Necesitatea si oportunitatea lucrarii:

Beneficiarii mentionati la pct. 1.4 intentioneaza sa viabilizeze si sa dezmembreze un teren in Poiana Marului, jud Brasov, in vederea schimbarii destinatiei pentru construirea 2 locuinte cu utilitatile si infrastructura necesara.

b) Obiectul documentatiei

Prezenta documentatie face parte integranta din PUZ si trateaza solutia de alimentare cu energie electrica a zonei definind:
- volumul de retele electrice necesare si solutiile propuse;
- amplasarea lor si zonele de protectie si siguranta ce trebuiesc rezervate;
- coexistenta cu celelalte retele tehnico-edilitare;
- regimul juridic si delimitarea de patrimoniu si exploatare.

d) Date utilizatori:
- constructii: zona mixta ;
- accesul pe teren se face din strazi existente;

Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP: 1820514080010
Verificator de proiecte de instalaţii electrice
Autorizaţie nr. 202120046 / 2021
Valabilă până la data de : 10.04.2023

2. Date energetice
Conform ANRE – PE 132/2003 si SR 234/2008.
- varianta de dotare electrica a constructiilor: C – zona II – var. maximala.

3. Determinarea sarcinilor de calcul
Puteri de calcul:
- puteri instalate si puteri de calcul specifice:
Pi= 40kW
Pc= 30kW

4. Cerinte privind calitatea energiei electrice furnizate in punctul de delimitare
Sunt cele specifice consumului industrial si standardelor de calitate in viguare:
- tensiunea de utilizare: 0,4 kV
- variatii de tensiune admisa: ±10 %
- variatii de frecventa admisa: ±0,5 Hz
- durata max. de restabilire a alimentarii cu energie electrica acceptata de consumator este cea necesara remedierii unui eventual defect in instalatiile operatorului de distributie.

5. Solutia propusa
Beneficiarul intentioneaza sa construiasca locuinte in Poiana Marului, jud Brasov.
Se va monta o cutie de distributie tip E2-2A+2M racordata in RED ex.
Cutia de distributie va fi din poliester armat cu fibra de sticla si va fi legata la o priza de pamant cu Rp<4Ω, realizata cu priza verticala formata din 8 tarusi Ol-Zn de 1.5 m si priza orizontala realizata cu platbanda Ol-Zn 40x4 de cca 40m.
Reteaua de joasa tensiune care va alimenta CD se va realiza cu cablu AC2XAbY 3x150+70mmp protejata in profil T la traversari.

6. Caracteristiciile instalatiilor proiectate

Reteua de j.t
- din TDRI aferent PT proiectat se va poza LES 0.4 kV cu cablu AC2XAbY 3x150+70 mmp care va alimenta o cutie de distributie si masura E2-2A+2M, la CD se va realiza priza de pamant cu Rp < 4 Ω.

7. Coexistenta in infrastructura si celelalte utilitati

La intersectii si apropieri de celelalte instalatii edilitare se vor respecta normativele si reglementarile tehnice in viguare conform prevederilor din normativul NTE 007/08/00:

	Distante minime (m)	
Instalatia	Plan vertical	Plan orizontal
Apa – Canal	0,5	0,25
Cablu Pc / CA Tv – conf. STAS 6290	0,5	0,5
Gaze naturale (gazul deasupra)	0,6	0,25
Termice	1,5	0,5

Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP: 1820514080010
Verificator de proiecte de instalaţii electrice
Autorizaţie nr. 20212.0046 / 2021
Valabilă până la data de : 19.04.2023

8. Zone de protectie si siguranta ale retelelor de alimentare cu energie electrica

Pentru CD se va acorda drept de folosinta catre DEER Suc. Brasov pe toata durata de existenta a constructiei pentru o suprafata de 1 mp / CD de teren ocupat de fundatia CD.
- LES jt se va amplasa pe domeniul public in trotuarul caii de circulatie rutiera / pietonala.
Pentru LES MT,jt zona de protectie si siguranta este de min.0,8 m pe orizontala si pe verticala aceasta urmand a se stabili cu exactitate la urmatoarele faze de proiectare.
Se vor respecta ordinul ANRE nr. 239/2019.

9. Punctul de delimitare patrimoniu si exploatare intre distribuitor si utilizatori.
Va fi la bornele de iesire din contoarele de decontare a energiei electrice.
PT, LES 0,4kV, CD vor fi in gestiunea si exploatarea DEER -Sucursala Brasov.

Punctul de racord : in RED mt existent.

10. Finantarea lucrarilor
- pentru distributia publica instalatiile din amonte de punctul de delimitare intra in patrimoniul si exploatarea operatorului de distributie DEER -Sucursala Brasov, iar cele din aval la utilizatori.

11.Impactul cu mediul si factorul uman
Retelele electrice nu afecteaza mediul inconjurator, nici la executie, nici dupa P.I.F.
Documentatia nu necesita studiu de impact asupra mediului.
Se va respecta OUG 195/2005, aprobata prin Legea 265/2006.
Masurile se vor detalia la urmatoarele faze de proiectare.

12.Protectia muncii, sanitara si impotriva incendiilor
Se va acorda o atentie deosebita urmatoarelor norme:
- Legea protectiei muncii nr. 319/2006.
- Norme specifice IPSM 01/2020.
- Legea privind apararea impotriva incendiilor nr. 307/2006 si PE 009.
Masurile se vor detalia la urmatoarele faze de proiectare.

13.Acte normative principale aplicabile
- Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la retele electrice de interes public aprobat cu HG nr. 90/2008.
- Ordin ANRE nr. 239/ 2019 norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice;
Normative ANRE:
- PE 132/2003 – Normativ pentru proiectarea reteleor de distributie publica;
- NTE 401/03/00 – Metodologie privind determinarea sectiunii economice a conductoarelor in instaltii electrice de distributie 1-110 kV;
- NTE 003/04/00 – Normativ pentru construirea LEA >1000V;
- PE 101+101A/1993 – Normativ pentru constructia instalatiilor electrice de conexiuni si transformare cu Un>1kV;
- 1RE – Ip 30/2004 – Indreptar de proiectare si executie a instalatiilor de p.p.;

-I 7/2011 – Normativ pentru proiectare si executia instalatiilor electrice cu tensiuni pana la 1000V c.a. si 1500 V c.c.;
- SR 234/08 – Bransamente electrice. Prescriptii generale de proiectare si executie
- NTE 006/06/00 – Normativ privind metodologia calculului curentilor de scurtcircuit in RED<1000V.

Intocmit,
Ing. M. Sin

Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP: 1820514080010
Verificator cu proiecte de instalaţii electrice
Autorizaţie nr. 20212.0046 / 2021
Valabilă până la data de : 10.04.2023

CHESTIONAR ASPECTE DE MEDIU

Lucrarea 5 / 2025

Caracteristicile proiectelor		
Întrebări	Da / Nu / ? / NC	Este posibil ca efectul să fie semnificativ ? De ce ?
1	2	3
Întrebare – Proiectul va implica una din următoarele acţiuni, care vor crea schimbări în zonă ca rezultat al naturii, mărimii, formei sau scopului noii investiţii?		
Schimbare permanentă sau temporară a folosinţei terenului, modului de acoperire sau topografiei, inclusiv creşterea gradului de folosire a terenului ?	Da	NU
Eliberarea terenului existent de vegetaţie şi clădiri?	Da	Nu
Noi folosinţe a terenului ?	Da	Nu
Investigaţii preliminare fazei de construcţie (ex. teste de sol, foraje) ?	Nu	
Lucrări de construcţii ?	Da	Nu
Lucrări de demolare ?	Nu	
Amplasamente temporare folosite pentru lucrările de construcţii sau locuinţe pentru constructori ?	Nu	
Construcţii pentru depozitarea mărfurilor şi materialelor ?	Nu	
Linii de transport electric sau conducte, noi sau modificate ?	Da	Nu
Traversări de râuri ?	Nu	
Transport de persoane sau materiale necesare în timpul fazelor de construcţie, funcţionare sau dezafectare ?	Da	Nu
Activităţi care continuă pe parcursul scoaterii din funcţiune şi care pot avea un impact asupra mediului?	Nu	
Întrebare – Proiectul va folosi una din următoarele resurse naturale, sau orice alte resurse care sunt neregenerabile sau există în cantitate mică?		
Terenuri, în special terenuri aflate în stare naturală (virgine) sau terenuri agricole?	Nu	
Energie, inclusiv electricitate şi combustibili	Nu	
Întrebare – Proiectul presupune folosirea, depozitarea, transportul, manevrarea sau producerea de substanţe sau materiale care pot fi dăunătoare sănătăţii populaţiei sau mediului, sau care pot spori temerile ca proiectul ar avea un risc pentru sănătatea populaţiei?		
Proiectul implică folosirea de substanţe sau materiale care sunt riscante sau toxice pentru sănătatea populaţiei sau pentru mediu (floră, faună, alimentări cu apă)?	Nu	Nu
Proiectul va afecta bunăstarea populaţiei (ex. prin schimbarea condiţiilor de viaţă) ?	Nu	
Întrebare – Proiectul va produce deşeuri solide în timpul construirii, funcţionării sau încetării activităţii?		
Deşeuri periculoase sau toxice (inclusiv deşeuri radioactive) ?	Nu	
Alte deşeuri din procese industriale?	Da	Nu
Maşini sau echipamente care nu mai sunt utilizate ?	Nu	
Întrebare – Proiectul va avea ca efect emiterea în aer de poluanţi sau orice alte substanţe periculoase, toxice sau nocive ?		
Emisii din procesele de producţie ?	Nu	
Emisii de la manevrarea materialelor, inclusiv depozitarea sau transportul acestora ?	Nu	
Emisii din orice alte surse ?	Nu	
Întrebare – Proiectul va cauza zgomote şi vibraţii sau va avea ca efect radiaţie luminoasă, termică sau alte forme de radiaţii electromagnetice?		
Din exploatarea echipamentelor ca de ex. motoare, instalaţii tehnice de ventilare, concasoare ?	Nu	
Din construcţii sau demolări ?	Nu	
Din explozii sau folosirea acumulatorilor electrici	Nu	
Din traficul generat de lucrările de construcţie ?	Nu	

Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP: 1820514080010
Verificator de proiecte de instalaţii electrice
Autorizaţie nr. 20212.0046 / 2021
Valabilă până la data de : 10.04.2023

Din sisteme de iluminare sau răcire ?	Nu	
Din surse de radiaţii electromagnetice (considerând efectele asupra populaţiei sau asupra eventualelor echipamente sensibile aflate în apropiere)	Nu	
Din orice alte surse ?	Nu	
Întrebare – Proiectul va conduce la riscul de contaminare a solului sau apei prin emisiile de poluanţi pe terenuri sau în ape de suprafaţă, ape subterane, ape de coastă sau ape marine ?		
Din manevrarea, depozitarea sau deversarea de materiale periculoase sau toxice ?	Nu	
Întrebare – Există riscul ca, în timpul construirii sau funcţionării proiectului, să se producă accidente care pot afecta sănătatea populaţiei sau mediul?		
Din explozii, deversări, incendii, etc., depozitarea, manipularea, folosirea sau producerea de substanţe periculoase sau toxice ?	Nu	
Din evenimente care se situează în afara condiţiilor normale ale protecţiei mediului (ex. avarierea sistemelor pentru controlul poluării) ?	Nu	
Proiectul poate fi afectat de dezastre naturale care conduc la pagube pentru mediu (ex. inundaţii, cutremure, alunecări de teren etc.) ?	Nu	
Întrebare – Există alţi factori care pot fi luaţi în considerare ?		
Ca urmare a proiectului, vor fi imperios necesare dezvoltări ulterioare care ar putea avea un impact semnificativ asupra mediului, ca de ex. mai multe locuinţe, drumuri noi, unităţi industriale suport sau utilităţi noi, etc.)?	Nu	
Proiectul va conduce la dezvoltarea utilităţilor suport, dezvoltarea industriilor auxiliare sau alte dezvoltări care ar putea avea un impact asupra mediului, ex.: - Infrastructura support (drumuri, alimentare cu energie, tratarea deşeurilor sau apei uzate etc.) ? - Dezvoltarea locuinţelor? - Industria extractivă? - Industria pentru furnizarea materiilor prime? - Altele ?	Da	
Proiectul ar putea limita modul de folosire ulterioară a amplasamentului astfel încât să existe un impact semnificativ asupra mediului ?	Nu	
Proiectul va constitui un precedent pentru o dezvoltare viitoare ?	Da	Nu/imobil-constructie

Completat :
Proiectant :
Ing. M. Sin

Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP: 1820514080010
Verificator de proiecte de instalaţii electrice
Autorizaţie nr. 20212 0046 / 2021
Valabilă până la data de : 19.04.2028

PROCES VERBAL DE AVIZARE INTERNA

Nr. 5 / 2025

Denumirea obiectivului de investitii : Echipare edilitara AEE 2 locuinte;
Amplasament: Poiana Marului, jud Brasov;
Beneficiar : CUCU CARMEN FELICIA si CUCU VELUTU PAUL, MANECUTA NECULAE;
Proiectant de specialitate : S.C Electroenergetic Design S.R.L;
Sursa de finantare : Fonduri beneficiar ;

Operator de distributie :	**DEER – Sucursala Brasov, str. Pictor Luchian nr. 25**
Elaborator :	**S.C Electroenergetic Design S.R.L.**
Faza :	**SS PUZ**
Sef proiect :	**ing. Cristina Sin**
Proiectant :	**ing. M. Sin**
Rezultatul verificarii :	**Proiectul CORESPUNDE cerintelor temei de proiectare**
Calificativul :	**Foarte bine**
Etape anterioare :	**Nu este cazul**

Constatarile Comisiei de Avizare in urma examinarii proiectului :

- Proiectul respecta cerintele temei de proiectare ;
- Proiectul s-a intocmit in conformitate cu prevederile prescriptiilor si normativelor tehnice in vigoare, cu normele PSI si NSSM specifice si cu cele referitoare la protectia mediului ;
- Se asigura realizarea indicatorilor tehnico – economici prevazuti.

Observatii si recomandari **PROIECTUL SE AVIZEAZA FARA OBSERVATII**

COMISIA DE AVIZARE Presedinte : **ing. Cristina Sin**

Membri : **Ing. M. Sin**

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +40268305999
Fax: +40268475541
office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2002
www.distributie-energie.ro

Nr. **33524** / Data **23.10.2024**

ÎNȘTIINȚARE

Către: CUCU CARMEN-FELICIA
Tel/Fax: **0723448434**
Adresa: **, GALATI, MUNICIPIU, GALATI**, -, str. **SPATARULUI**, nr. **23**, cod postal **800109**

Referitor la cererea dvs. nr. **7010241013282/ 14.10.2024** pentru obținerea avizului de amplasament a obiectivului situat în județul **Brasov**, **- POIANA MARULUI**, sat -, str. **FARA STRADA**, nr. **fn**, cod postal **507160**, vă informăm că documentația anexată cererii dvs. este necesar a fi completată cu următoarele documente:

-DOCUMENTATIA "ECHIPARE EDILITARA FAZA PUZ" INTOCMITA DE O FIRMA ATESTATA ANRE

Alte precizări:

DOCUMENTATIA "ECHIPARE EDILITARA FAZA PUZ" INTOCMITA DE O FIRMA ATESTATA ANRE/ MEMORIU/PLANURI/PIESE DESENATE

MEMORIU GENERAL

Memoriul general va avea următorul conținut-cadru:

a) descrierea situației existente;

b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;

c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.

d) permisivități și restricții

e)solutiile propuse pentru echiparea edilitara (retele electrice, suprafete ocupate de retelele electrice-PT,LES,LEA) si coexistenta cu instalatiile electrice

Propunerile de echipare edilitara / reglementare , se vor stabili de catre o firma atestata ANRE in colaborare cu Centrul de Operatiuni Retele –SDEE Brasov

PLANURI LIZIBILE, COMPLETE SI CONFORME

Piesele desenate (planurile) se vor realiza pe suport topografic actualizat si trebuie sa cuprinda:

a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;

b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;

c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională

d) propuneri de reglementari privind echiparea edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

Tel: +40268305999
Fax: +40268475541
office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2002
www.distributie-energie.ro

- zonele de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice existente/propuse /interdictii de construire
- echipare cu instalatii pentru alimentarea cu energie electrice a zonei ce face obiectul PUZ
- regimul juridic al instalatiilor electrice proiectate pentru echiparea edilitara a zonei/suprafete de teren ocupate definitiv

Propunerile de echipare edilitara / reglementare , se vor stabili de catre o firma atestata ANRE in colaborare cu Centrul de Operatiuni Retele –SDEE Brasov.

e) propuneri privind circulaţia juridică a terenurilor şi obiectivele de utilitate publică;

f) propuneri de drumuri private/acces/publice ,etc

g) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate (constructii/zona verde/ parcari,etc).

Documentele se vor prezenta in format letric si electronic (PDF)

Specificăm că neobţinerea datelor solicitate ne duce la imposibilitatea emiterii avizului de amplasament în termenul legal.

Termenul de emitere al avizului se va calcula începând de la data depunerii şi înregistrării documentelor suplimentare solicitate prin prezenta adresă.

Sef S.A.R. BRASOV
OCTAVIAN VASILE

Intocmit
Annamaria Tamas

Tinel Octavian Vasile
Semnat digital de Tinel Octavian Vasile
Data: 2024.10.23 15:15:43 +03:00

Minuta

Incheiat astazi 06.02.2025 intre ing. Laurentiu Dima din partea DEER Suc Brasov – COR Brasov si ing. Marius Sin, in calitate de proiectant, reprezentant al S.C Electroenergetic Design S.R.L, referitor la lucrarea– « Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov» faza SS PUZ, benef. CUCU CARMEN FELICIA si CUCU VELUTU PAUL, MANECUTA NECULAE.

Beneficiarul intentioneaza sa construiasca locuinte in Poiana Marului, jud Brasov.

Se va monta o cutie de distributie tip E2-2A+2M racordata in RED ex.

Cutia de distributie va fi din poliester armat cu fibra de sticla si va fi legata la o priza de pamant cu Rp<4Ω, realizata cu priza verticala formata din 8 tarusi Ol-Zn de 1.5 m si priza orizontala realizata cu platbanda Ol-Zn 40x4 de cca 40m.

Reteaua de joasa tensiune care va alimenta CD se va realiza cu cablu AC2XAbY 3x150+70mmp protejata in profil T la traversari.

Observatii *(se va mentiona cel putin varianta recomandata de Centru de Distributie, sau se vor propune si alte variante):*

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Proiectant ,

ing. Marius Sin

DEER Suc Brasov

Ing Laurentiu Dima

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

Strada Principală, nr. 189, cod poştal: 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 LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI

Ca urmare a cererii adresate de **MÎNECUŢĂ NECULAE** cu domiciliul **în judeţul** Braşov, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, str. - nr. 496, bl. -, sc. -, et.-, ap.-, cod postal 507160, tel.-, e-mail: - şi **CUCU CARMEN-FELICIA căsătorită cu CUCU VELUŢU- PAUL** cu domiciliul în judeţul Galaţi, municipiul Galaţi, str. Spătarului, nr. 23, tel: -, e-mail: -, înregistrată la nr. 2741 din 2024-04-09.

Pentru imobilele - terenuri ~~şi construcţii~~ - situate în judeţul Braşov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. –, nr. - sau identificat prin Extras de Carte Funciară: C.F. nr.104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 şi C.F. nr.104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068

În temeiul reglementărilor documentaţiei de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Judeţean Braşov nr. 110/23.12.99 si HCL Poiana Mărului nr 56/2019 şi HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023.

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

1 **Situarea imobilului în intravilan sau în extravilan:**
Imobilul teren cu nr. cadastral 104276 în suprafaţă totală de 900 mp din acte **se află extravilanul Comunei Poiana Mărului**, conform PUG aprobat şi Extras de Carte Funciară.
Imobilul teren cu nr. cadastral 104068 în suprafaţă totală de 1147 mp din acte **se află extravilanul Comunei Poiana Mărului**, conform PUG aprobat şi Extras de Carte Funciară.

2 Natura proprietăţii sau titlul asupra imobilului, conform extras CF:
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104276 în suprafaţă totală de 900 mp din Carte Funciară 104276 Poiana Mărului, aparţine proprietarului: **MÂNECUŢA NECULAE, junior, divorţat** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept întreţinere ca bun propriu, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104276 Poiana Mărului.
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 104068 în suprafaţă totală de 1147 mp din Carte Funciară 104068 Poiana Mărului, aparţine proprietarilor: **CUCU CARMEN – FELICIA, căsătorită cu CUCU VELUŢU - PAUL** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 104068 Poiana Mărului.

3 Servituţile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemţiune, zona de utilitate publică:
Conform Extras de Carte Funciară, C.F. nr. 104276 Poiana Mărului: intabulare, drept de servitute de trecere cu piciorul şi mijloace de transport auto, pe o lăţime de 3,50 ml şi 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 şi 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 şi mijloace de transport auto, pe o lăţime de 3,50 ml şi 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 Restricţii/Regim special instituit: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Destinaţia stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate: imobil teren cu nr. cadastral 104276 în suprafaţă totală de 900 mp are destinaţia teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat şi imobil teren cu nr. cadastral 104068 în suprafaţă totală de 1147 mp are destinaţia teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat
2. Folosinţa actuală: imobil teren identificat cu nr. cadastral 104276 în suprafaţă totală de 900 mp din acte are categorie de folosinţă *fâneaţă* şi imobil teren identificat cu nr. cadastral 104608 în suprafaţă totală de 1147 mp din acte are categorie de folosinţă *fâneaţă*.
3. Reglementari fiscale: terenul se află în zona „B" de impozitare a Comunei Poiana Mărului.
4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local / judeţean cu privire la zona în care se află imobilul: nu este cazul.

3 . REGIMUL TEHNIC

Se solicită certificat de urbanism în **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI**

1. Informaţii extrase din documentaţiile de urbanism şi regulamentele de urbanism aferente, din planul cadastral deţinut de OCPI ori din planurile de amenajare a teritoriului, după caz:

i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

Funcţiunea de bază pentru teren extravilan: fără reglementări de urbanism.

Funcţiuni admise cu condiţionări şi funcţiuni interzise:

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

- lucrări de utilitate publică de interes national 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 şi completările ulterioare;

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

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

UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:

- Nu se admit constructii pe terenuri agricole de clasa I şi II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătătiri funciare precum şi plantate cu vii şi 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 construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole."

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

Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente:

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

2. - Regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente;

- Retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine;
- Elemente privind volumetria şi/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum şi alte prevederi extrase din documentaţii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
- Înălţimea maximă admisă pentru construcţiile noi (totală, la cornişă, la coamă, după caz) şi caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât şi în dimensiuni reale (metri);
- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) şi coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT), raportate la suprafaţa de teren corespunzătoare zonei de parcele care face obiectul solicitării;
- Dimensiunile şi suprafeţele minime şi/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);

3. Echiparea cu utilităţi existente şi referinţe cu privire la noi capacităţi prevăzute prin studiile şi documentaţiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicaţii, transport urban etc.);

4. Circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor şi proiectelor anterior aprobate.

<u>În vederea obţinerii Avizului de oportunitate se vor studia: modul de asigurare al acceselor, modul de asigurare al utilităţilor, parcajele, circulaţiile auto şi pietonale până la un drum public.</u>

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

Conform **art. 32, alin. (3)** din **Legea 350/2001** – cu actualizările şi 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 investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;
b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare al acceselor şi al utilităţilor.

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

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
b) categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi;
c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime;
d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor;
e) capacităţile de transport admise.

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

Conform Ordin 2701/2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism:

articolul 4 - Informarea şi 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 – anunţarea intenţiei de elaborare;
b) etapa de documentare şi elaborare a studiilor de fundamentare;
c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;

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 access.

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. 31^1, 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 nefondplinirea 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.

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/întrucât*: cererea /solicitarea se încadrează în documentația de urbanism PUG aprobată.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcție.

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/ de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţilor competentepentru protecţia mediului:

Agenţia pentru Protecţia Mediului Braşov, str. Politehnicii, nr.3, Braşov

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11 /CE si prin Directiva Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legătură cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decidă, după caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investiţiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

In vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protecţia mediului Stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării obiectivelor publicului si al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei in acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protecţia mediului in vederea evaluării iniţiale a investiţiei si a stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protecţia mediului.

In situaţia in care autoritatea competenta pentru protecţia mediului Stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autoritatii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

In situaţia in care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţa la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autoritatii administraţiei publice competente

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi Extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune astfel *(copie legalizată)'*,

c) Documentaţia 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 şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi 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 branşamente utilităţi - Primăria Poiana Mărului**

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Altele (avize amplasament)
☒ **Aviz Drumuri Comunale - Primăria Poiana Mărului**
d2) Avize şi acorduri privind
☒ **securitatea la incendiu – ISU Braşov**
☒ **sănătatea populaţiei – Direcţia de Sănătate Publică Braşov**
☐ Direcţia Sanitar Veterinară şi Siguranţa Alimentelor
☐ protecţia civilă – ISU Braşov
☒ **protecţia mediului – A.P.M. Braşov**

d3) Avizele/acordurile specifice administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:
☒ **Dovada titlului asupra imobilului;**
☒ **Gospodărirea Apelor – SGA Braşov**
☒ **A.N.I.F;**
☒ **M.A.D.R. – Direcţia pentru Agricultură Judeţeană Braşov**
☒ **Ministerul Culturii şi Cultelor şi Patrimoniului Naţional – Direcţia de cultură Braşov**
☒ **Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.**
☒ **Hotararea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.**
☒ **Aviz Consiliul Judeţean Braşov**
d4) Studii de specialitate
☒ **P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal elaborat, avizat şi aprobat conform legislaţiei în vigoare; conţinutul şi modul de elaborare şi prezentare vor respecta prevederile Ordinului nr. 176/N/2000;**
☒ **Studiu topografic vizat O.C.P.I.;**
☒ **Studiu geotehnic – verificat la cerinţa A4;**
e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia 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 (douăzecişipatru) luni de la data emiterii.

Primar,
Alexandru Cătălin Perşoiu

Secretar general,
Daniel Popa

L.S.....

Arhitect,
Nicoleta-Ioana Iuba

Taxa în valoare de 29 LEI a fost achitată conform chitanţă/ OP seria BV nr. 202402894 din 09.04.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poşta data de .....

ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de..... până la data de.....
După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar, Secretar,

....

Întocmit

L.S. ....

Şef serviciu .....
Întocmit .....
Data prelungirii valabilităţii .....
Achitat taxa de.....lei, conform chitanţei/OP nr.....din.....
Transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zarnesti

Nr. cerere	**2075**
Ziua	**21**
Luna	**01**
Anul	**2025**

Cod verificare
100185041559

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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104068	1.147	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14890 / 17/05/2023		
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 si o lungime de 319,36 ml , in favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103568/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 13221 din 21/04/2022;	
29592 / 22/09/2023		
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	A1
	1) **CUCU CARMEN-FELICIA**, căsătorită cu 2) **CUCU VELUŢU-PAUL**	
	OBSERVATII: vezi B.3	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

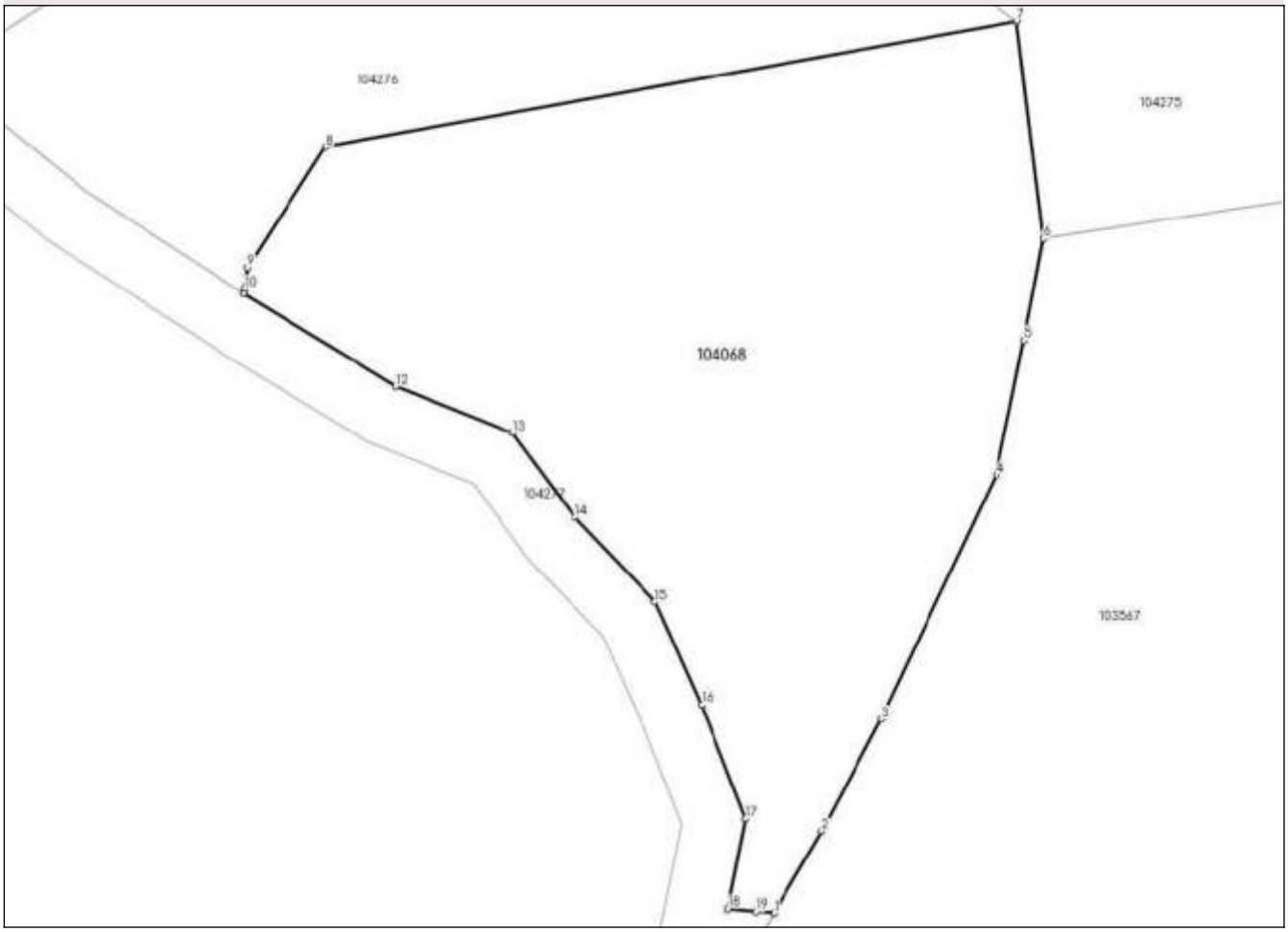
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104068	1.147	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	1.147	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (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 sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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**, 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,
21/01/2025, 13:58

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Zarnesti

Nr. cerere	**2076**
Ziua	**21**
Luna	**01**
Anul	**2025**

Cod verificare
100185041360

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104276 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104276	900	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10092 / 21/03/2024		
Contract De Intretinere nr. 1130, din 01/08/2007 emis de NP Stoian Adriana;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept intreținere ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MÂNECUTA NECULAE**, junior, divorțat	
	OBSERVATII: 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	
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 si o lungime de 319,36 ml , in favoarea fondului dominant cu nr. cad.104276 din CF 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului	A1
	OBSERVATII: 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;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
10092 / 21/03/2024		
Contract De Intretinere nr. 1130, din 01/08/2007 emis de NP Stoian Adriana;		
C2	Intabulare, drept de UZUFRUCT- viager asupra cotei de 1/2	A1
	1) **MÎNECUTA VALERIA**	
	OBSERVATII: 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;	

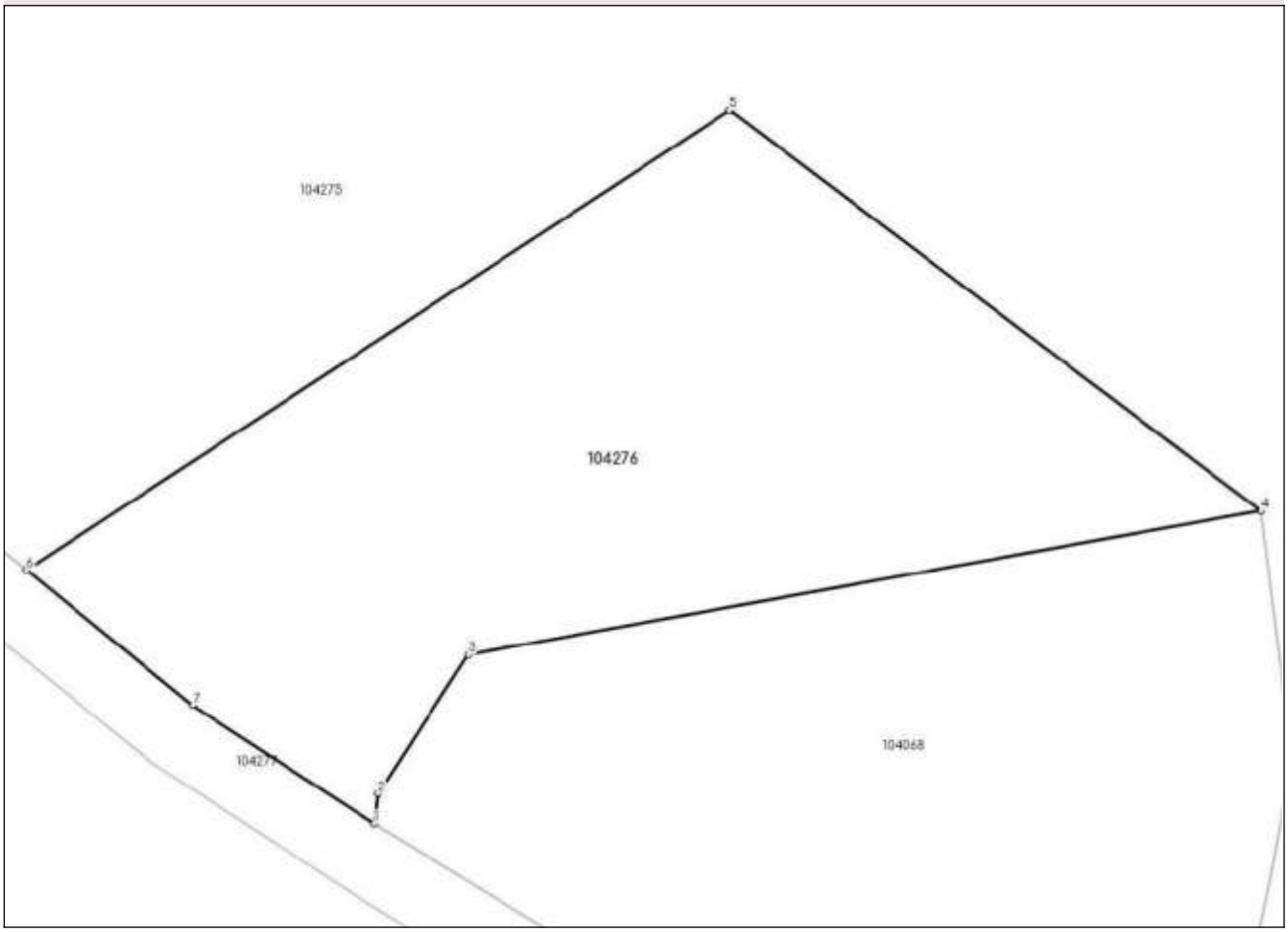
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104276	900	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	NU	900	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

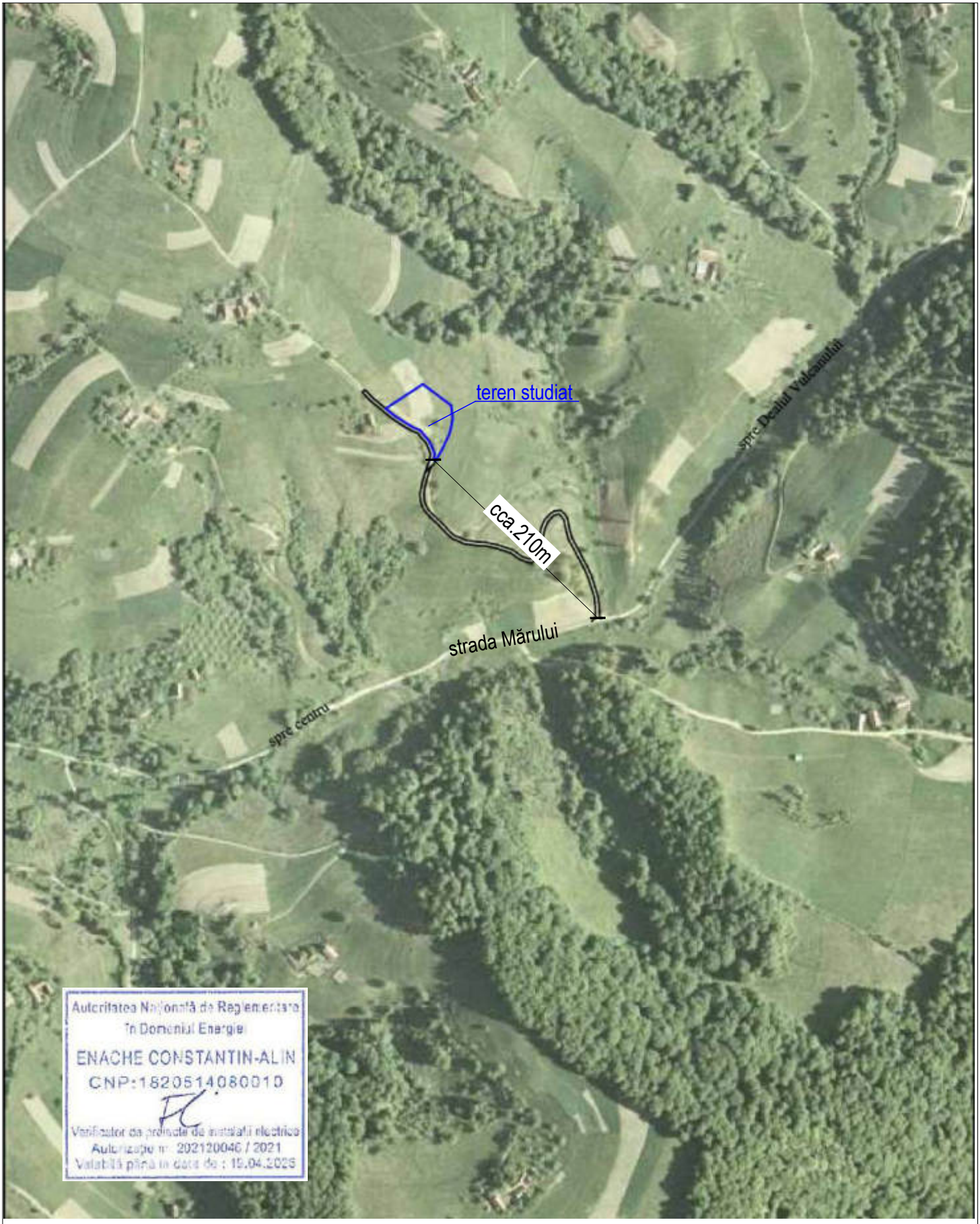
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.5
2	3	8.136
3	4	39.684
4	5	32.76
5	6	41.378
6	7	10.552

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	10.697

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

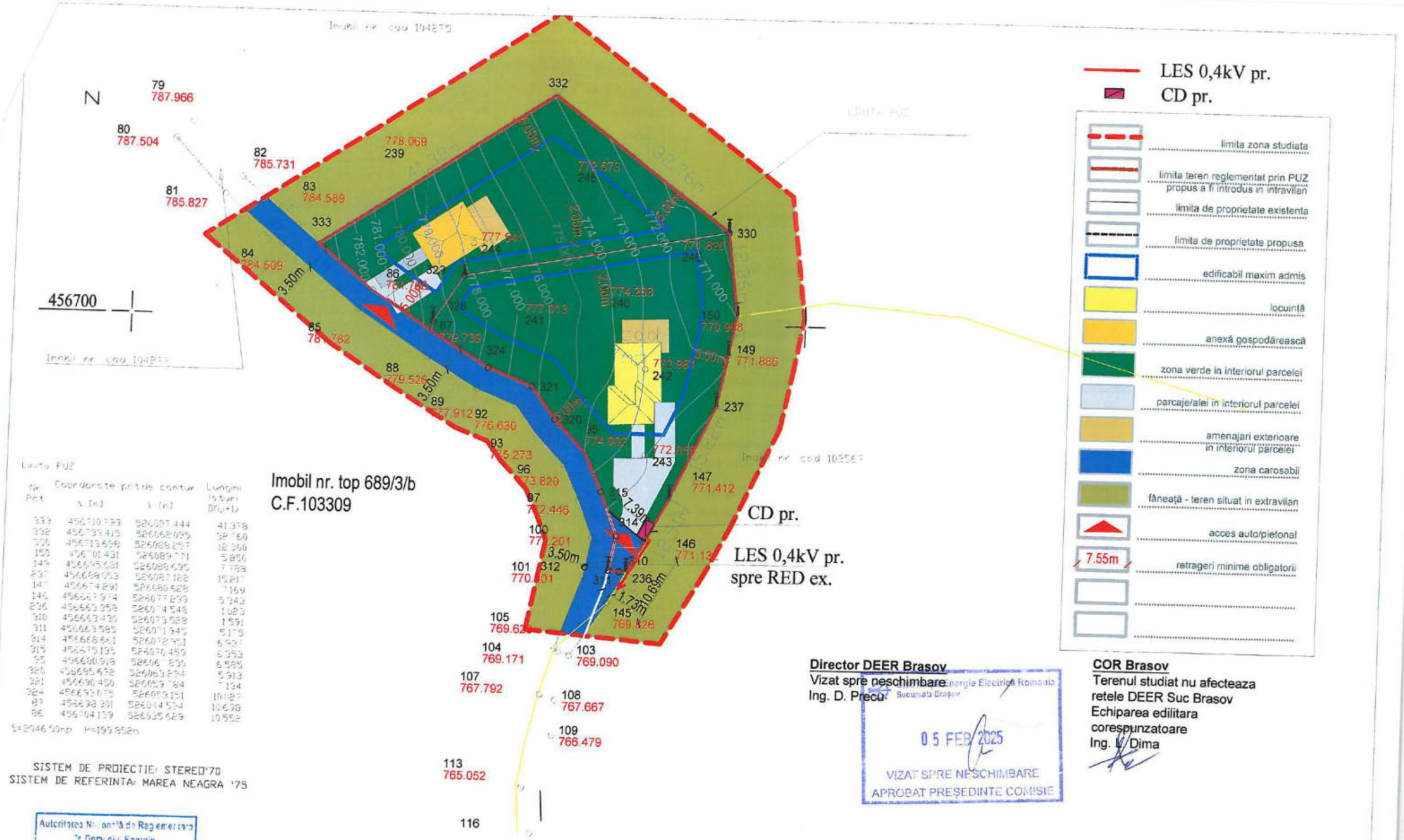
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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**, 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,
21/01/2025, 13:58



Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP:1820514080010
Verificator de proiecte de instalaţii electrice
Autorizaţie nr. 202120046 / 2021
Valabilă până la data de : 15.04.2025

S.C. ELECTROENERGETIC DESIGN S.R.L. Codlea, Str. Crinului, nr.7, Cam 2, jud. Brasov Nr.înreg. J8 / 1287 / 2016 ; CUI : 36197443 Tel: 0742/224087; electroenergeticdesign@yahoo.com			Denumire Proiect: **Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov** **Beneficiar:** CUCU CARMEN FELICIA si CUCU VELUTU PAUL, MANECUTA NECULAE				
Proiectat :	ing. Marius Sin						
Desenat :	ing. Marius Sin		Plan de incadrare zona				
Verificat :	ing. Sin Cristina						
Aprobat :	ing. Sin Cristina		Data:08.2023	Plansa nr. 1	Sc: 1/5000	Faza Pr. SS PUZ	Pr. 5/2025



Nr. Pct.	Coordonate pe trile contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
333	456710.799	526097.444	41.378
332	456733.415	526062.095	38.760
330	456713.698	526038.257	12.360
150	456701.431	526039.771	5.850
149	456695.681	526035.695	7.788
237	456688.093	526037.122	15.217
147	456674.291	526030.628	7.169
146	456667.974	526027.239	5.343
236	456663.358	526024.548	1.023
310	456663.430	526023.528	1.591
311	456663.585	526021.945	5.175
314	456668.661	526022.951	6.507
315	456675.135	526021.459	6.353
95	456680.918	526026.830	6.565
320	456685.632	526023.234	5.913
321	456690.450	526029.784	7.134
324	456693.075	526023.151	10.127
87	456698.201	526014.554	10.698
86	456704.139	526025.623	10.552

S=2046.50mp P=199.852m

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

Suprafete ocupate	Temporar [mp]	Definitiv [mp]
LES jt	50 mp	-- mp
CD	10 mp	1 mp
TOTAL	60 mp	1 mp

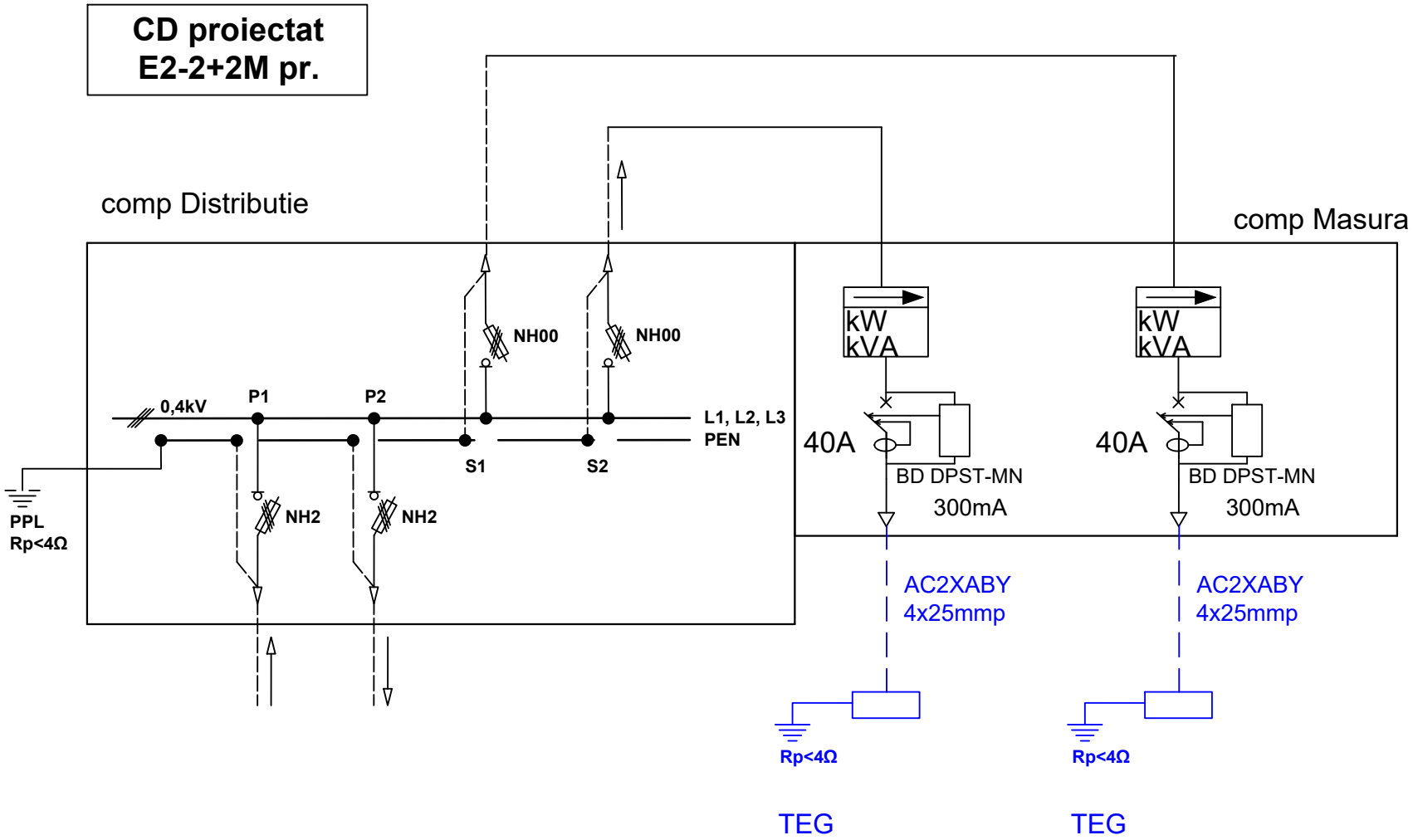
Director DEER Brasov
Vizat spre neschimbare
Ing. D. Precup

Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP:1820514080010
Verificator atestat de instalații electrice
Autorizație nr. 202120040 / 2021
Valabilă pânăla data de: 10.04.2023

Societatea Naţională de Transport al Energiei Electrice Romanio
Sucursala Braşov
05 FEB 2025
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
APROBAT PREŞEDINTE COMISIE

COR Brasov
Terenul studiat nu afecteaza
retele DEER Suc Brasov
Echiparea edilitara
corespunzatoare
Ing. Dima

S.C. ELECTROENERGETIC DESIGN S.R.L.			Denumire Proiect: Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov				
Codlea, Str. Crinului, nr.7, Cam 2, jud. Brasov Nr.Inreg. J8 / 1287 / 2016 ; CUI : 36197443 Tel. 0742/224087; electroenergeticdesign@yahoo.com			Beneficiar: CUCU CARMEN FELICIA si CUCU VELUTU PAUL, MANECUTA NECULAE				
Proiectat :	ing. Marius Sin		Plan retele edilitare - electrice				
Desenat :	ing. Marius Sin						
Verificat :	ing. Sin Cristina						
Aprobat :	ing. Sin Cristina		Data:08.2023	Plansa nr. 2	Sc: 1/500	Faza Pr. SS PUZ	Pr. 5/2025



Autoritatea Naţională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP:1820514080010
Verificator de proiecte de instalaţii electrice
Autorizaţie nr. 202120046 / 2021
Valabilă până la data de : 15.04.2025

S.C. ELECTROENERGETIC DESIGN S.R.L.			Denumire Proiect: **Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov**				
Codlea, Str. Crinului, nr.7, Cam 2, jud. Brasov Nr.înreg. J8 / 1287 / 2016 ; CUI : 36197443 Tel: 0742/224087; electroenergeticdesign@yahoo.com			**Beneficiar:** CUCU CARMEN FELICIA si CUCU VELUTU PAUL, MANECUTA NECULAE				
Proiectat :	ing. Marius Sin						
Desenat :	ing. Marius Sin		Schema monofilara proiectata				
Verificat :	ing. Sin Cristina						
Aprobat :	ing. Sin Cristina		Data:08.2023	Plansa nr. 3	Sc: %	Faza Pr. SS PUZ	Pr. 5/2025

Distribuție Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

Distribuție Energie Electrică Romania – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Tel: +40268305999
Fax: +40268475541
office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2002
www.distributie-energie.ro

Către CARMEN-FELICIA CUCU,

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7010241013282 / 14.10.2024 pentru **obiectivul** : **ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ENEXE GOSPODARESTI** de la **adresa**: **POIANA MARULUI,** sat -, strada **FARA STRADA**, nr. **fn**, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal **507160**, numar cadastral **104276, 104068**, judeţul **Brasov**.

În urma analizării documentaţiei depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus şi se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010241013282 / 12.02.2025

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publică şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

2. În zonă **Nu exista** reţea electrică de distribuţie de - -.

3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obţinerea acestuia, în vederea racordării la reţeaua electrică de distribuţie a obiectivului sau creşterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitaţi la OD (operatorul de distribuţie) avizul tehnic de racordare.
   Prin cererea de aviz de amplasament aţi solicitat racordarea obiectivului la reţeaua electrică de distribuţie publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.

4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 26.04.2026**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilităţii Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizaţiei de construire, cu condiţia de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.

5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **2 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT** şi a Certificatului de urbanism nr. **29 / 26.04.2024**

6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00** lei, fara TVA.

7. Instalaţiile de distribuţie aparţinând operatorului de distribuţie au fost trasate orientativ pe planul de situaţie anexat.

8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparţin OD (operatorului de distribuţie) este necesar sa vă adresaţi deţinătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alţi deţinători) - în vederea obţinerii avizelor de amplasament.

9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenţă tehnică din partea operatorului de distribuţie.

10. Executarea lucrărilor în apropierea instalatiilor operatorului de distribuţie se va face cu respectarea strictă a condiţiilor din prezentul aviz, precum şi a normelor tehnice de protecţia muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători şi vor suporta consecinţele, financiare

Distribuţie Energie Electrică Romania – Sucursala Brasov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brasov, Jud. Brasov

Distribuţie Energie Electrică Romania
Sucursala Brasov

Tel: +40268305999
Fax: +40268475541
office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J08/328/2002
www.distributie-energie.ro

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalaţiilor şi/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menţionate.

11. Alte precizări în funcţie de specificul obiectivului şi amplasamentul respectiv:

12.2.2025 9:32 Document nr. 12436970
Semnat de Octavian Vasile

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectandu-se urmatoarele normative si conditii de coexistenta fata de instalatiile electrice proiectate :

- **Ord ANRE nr.239 /2019 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice:**

- **Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012**

- **Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. 02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt , din lucrarea nr.5/2025 „ Echipare edilitara faza PUZ" intocmita de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL .**
- **Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.**
- **Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat de SDEE**
- **Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC .**
- **Orice modificare a datelor energetice prezentate la faza PUZ , genereaza obtinerea unui nou aviz de amplasament si reanalizarea documentatiei PUZ.**
- **Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.**

Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului sau se modifica datele obiectivului/ elementele care au stat la baza emiterii avizului de amplasament.
Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului, in baza cererii adresate de catre titutular cu cel putin 15 zile calendaristice inaintea expirarii acestuia, daca anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism in baza caruia a fost emis si nu s-au modificat conditiile fata de cele existente la momentul emiterii avizului.

Director Sucursala **BRASOV** **DRAGOS PRECU**	Sef S.A.R. **BRASOV** **OCTAVIAN VASILE**	Intocmit **Annamaria Tamas**

Dragos Precu
Semnat digital de Dragos Precu
Data: 2025.02.12 16:49:39 +02:00

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

Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei
ENACHE CONSTANTIN-ALIN
CNP:1820514080010

Suprafete ocupate	Temporar [mp]	Definitiv [mp]
LES jt	50 mp	-- mp
CD	10 mp	1 mp
TOTAL	60 mp	1 mp

Director DEER Brasov
Vizat spre neschimbare
Ing. D. Precup

05 FEB 2025
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
APROBAT PRESEDINTE COMISIE

COR Brasov
Terenul studiat nu afecteaza
retele DEER Suc Brasov
Echiparea edilitara
corespunzatoare
Ing. C. Dima

S.C. ELECTROENERGETIC DESIGN S.R.L.	Denumire Proiect: Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov
Proiectat: ing. Marius Sin	Beneficiar: CUCU CARMEN FELICIA si CUCU VELUTU PAUL, MANECUTA NECULAE
Desenat: ing. Marius Sin	
Verificat: ing. Sin Cristina	Plan retele edilitare - electrice
Aprobat: ing. Sin Cristina	Data:08.2023 · Planza nr. 2 · Sc: 1/500 · Faza Pr. SS PUZ · Pr. 5/2025

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Direcția Flux Gaz și Operațional
Departament Mentenanță Specializată
B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B
Sector 4, București
Cod poștal: 040254
Contact online: www.distrigazsud-rețele.ro
Interlocutor: Elena Ionela Câțoi Folea

Nr/data: 59058/320259071/07.10.2024

MÎNECUȚĂ NECULAE și CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL

Strada -, nr 496
Sat Poiana Mărului
Comuna Poiana Mărului

Strada Spătarului, nr. 23
Municipiul Galați
Județul Galați

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **59058/320259071** din **04.10.2024**, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare PUZ – construire locuințe individuale și anexe gospodărești – sat Poiana Mărului, comuna Poiana Mărului, str. -, nr. -, nr. cad. 104276 și 104068, județul Brașov,** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scara 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. 237/2024, elaborat de Maximilian Astalus S.R.L. completat cu datele solicitate și vă comunicăm următoarele:

Conform planului de situație prezentat, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL (denumit în continuare „DGSR") **nu deține rețea de distribuție** (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale.

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile.

1. Avizul nu este valabil pentru obținerea autorizației de construire și reprezintă o informare asupra rețelei de distribuție gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
2. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin poștă/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru https://www.distrigazsud-rețele.ro/casă-ta/nu-am-gaz.
3. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

4. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ.**
5. Avizul este emis în conformitate cu prevederile Ordinului MEC nr. 47/2003, numai pentru amplasamentul obiectivului propus, conform planului anexat și Certificatului de Urbanism nr. **29** din **26.04.2024,** eliberat de **Primăria Comunei Polana Mărului, Județul Brașov.**

Marian Cătălin ILIE

ȘEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

Elena Ionela Câțoi Folea

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

- Plan de situație sc. 1:500 și plan GIS DGSR aferent;
- Factură nr. 1905436112.

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Sediul: MARASESTI 4-6, CORP B, BUCURESTI
C.I.F: RO23308833
Capital social: 76.201.910
Punct de lucru: Brasov
Adresa: Str. Bisericii Romane nr. 107 A, Brasov
Tel: 021-9376
Fax: 0213011819
IBAN. RO44BRDE450SV39876854500
Banca: BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA
IBAN: RO51TREZ7005069XXX002060
Trezoreria: TREZORERIA STATULUI

CARMEN-FELICIA CUCU
Strada:SPATARIULUI, nr.23, loc:GALATI
CodP:800109
Judetul: Galati
Cod client: 600009565778
Cont contr:2003833508
Nr.ord.reg.com./an.
C.I.F.:
Contul:
Banca:

Factura fiscala nr. 1905436112/07.10.2024

Cota T.V.A.19,00%

Detalii necesare platii	Data factura: 07.10.2024	Notificare: 000320259071
Numar factura: 1905436112 Cod client: 600009565778		Adresa amplasament Jud. BV Loc. POIANA MARULUI Str. FARA NUME Nr. FN

Descriere serviciu	U.M.	Cantitate	Pret unitar (fara T.V.A.)	Valoare LEI	T.V.A. LEI
1	2	3	4	5(3x4)	6
Aviz principiu complex	BUC	1,000	206,55	206,55	39,24

ACHITAT

TOTAL DE PLATA (COL.5+COL.6):	Valoare 206,55	TVA 39,24
	Total 245,79	

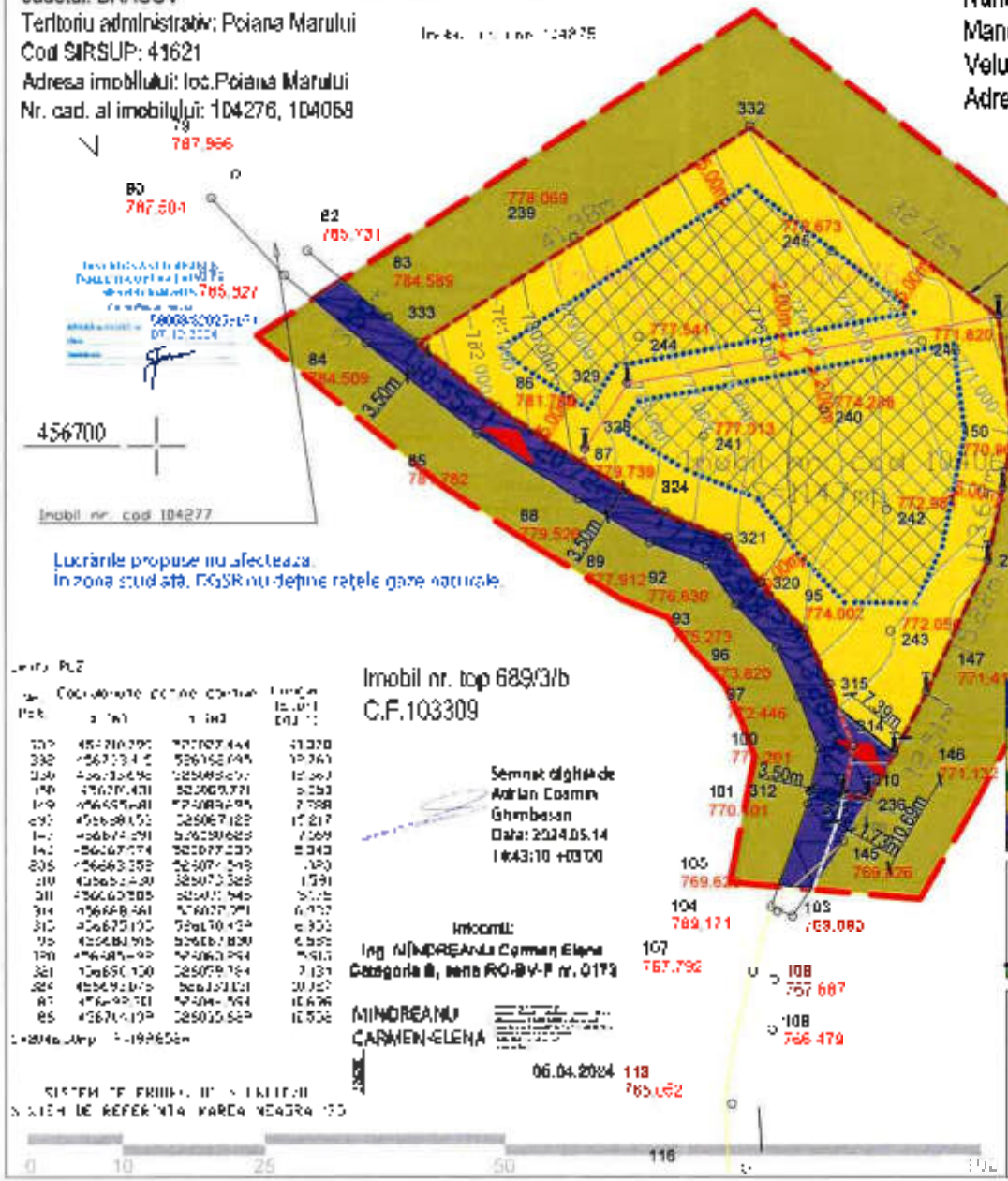
Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

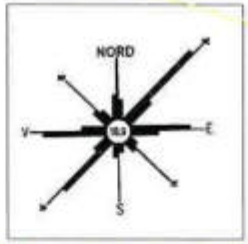
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂRESTI, SAT POIANA MĂRULUI

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

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

SITUATIA PROPUSA
REGLEMENTARI URBANISTICE





limita zonei studiate

limita zonei reglementată prin PUZ "construire locuințe și anexe"

limite de proprietate existente

limite de proprietate propusă

drumuri și căi de acces

zona locuințe

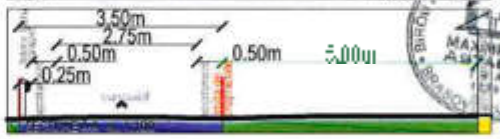
zona circulației

clădiri - corp principal cu parter

anexe cu regim de înălțime P

retragere min. de la hotar 8.39m

BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ				
teren	existent	%	propus	%
1. tăneșă	0.2047	100	0.0000	0.00
2. perimetru construibil	0.00	0	0.0200	9.77
3. [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4. amenajari in int. parcelei	0.00	0	0.0400	19.54
5. circulații	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
total			0.2047	100



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

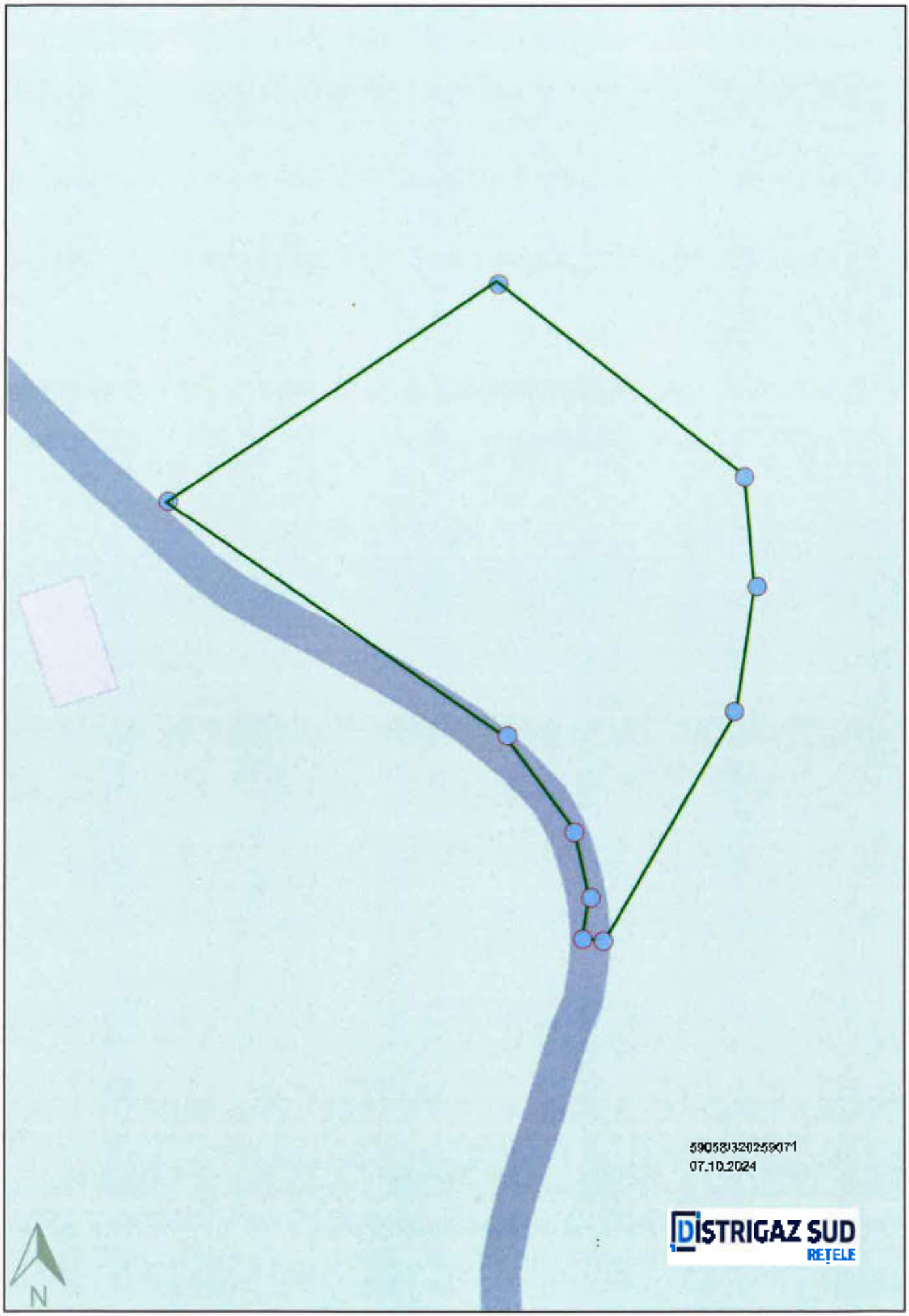
Intocmit:
Ing. MINDREANU Carmen Elena
Categoria II, seria RO-BV-F nr. 0173

MINDREANU CARMEN-ELENA

06.04.2024

RUR
Municipiul Brașov
ASTALUS
Verificat
DE

MAXIMILIAN ASTALUS				
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	scara	beneficiar: CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUTU-PAUL, MĂNECUȚĂ NECULAE
proiectar	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		1:500	proiect nr. 237/2024
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data mai. 2024	Intravilan: [illegible]
				Ind. PUZ
				Nr. planșa: REGLEMENTARI URBANISTICE
				U03



Scara: 1 : 600

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢE
Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă "Ţara Bârsei" al Judeţului Braşov

ISU Brasov

Digitally signed by ISU Brasov
Date: 2025.01.28 09:53:40 +02'00'

AVIZ

privind

ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE

nr. **15/25/SU/BV/PSI** din **22.01.2025**

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 3.173.875 din 24.10.2024, adresată de **CUCU CARMEN FELICIA** cu ~~sediul/~~domiciliul în judeţul GALAŢI, municipiul/~~oraşul/comuna~~ GALAŢI, Str. SPĂTARULUI, nr. 23, codul postal -, telefon 0723.448.434, fax..., e-mail, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492 /2004 cu modificările şi completările ulterioare privind principiile de organizare, funcţionare şi atribuţiile serviciilor de urgenţă profesioniste, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările şi completările ulterioare, şi ale art. 25 alin (2) din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, **se avizează accesul la drumurile publice** a investiţiei **"ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI"** dispusă în judeţul Braşov, ~~municipiul/oraşul~~/comuna **POIANA MĂRULUI**, Sat **POIANA MĂRULUI**, Str. -, nr. f.n., teren identificat prin *C.F. nr. 104 276, 104 068* .

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

Avizul este valabil numai însoţit de documentele vizate spre neschimbare (sau cu sigiliu electronic) care au stat la baza emiterii acestuia.

Cu stimă,

INSPECTOR ŞEF,
al Inspectoratului pentru Situaţii de Urgenţă "Ţara Bârsei" al Judeţului Braşov
General de Brigadă
MARCIU Lucian Dumitru

DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ
JUDEȚEANĂ BRAȘOV
Nr. intrare 1466 / 12 MAR. 2025
Nr. ieșire ..... / .....
Operator de date cu caracter personal nr. 1340

AVIZ

Nr. 124 din 05.03.2025

1.În temeiul dispozițiilor art. 47[1] alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

având în vedere adresa nr. 327/22.01.2025, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 244200/30.01.2025

În baza următoarelor documente:

1.Cererea nr. 53/08.01.2025 a beneficiarilor CUCU CARMEN - FELICIA, cu domiciliul în Strada Spătarului, nr. 23, Municipiul Galați și MÎNECUȚĂ NECULAE, cu domiciliul în Comuna Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului, nr. 496, Județul Brașov;
2.Certificatul de urbanism nr. 29/26.04.2024 emis de către Primăria Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov;
3.Studiul urbanistic PUZ și regulamentul local urbanistic aferent PUZ;
4.Studiul pedologic și agrochimic nr. 622/18.10.2024 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Brașov;
5.Avizul tehnic nr. 553/15.10.2024 pentru amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, eliberat de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Brașov;
6.Procesul-verbal de verificare în teren nr. 7896/15.01.2025, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Brașov;
7.Nota de calcul nr. 248/16.01.2025, privind tariful datorat pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, întocmită de Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov.

În scopul introducerii în intravilan a terenurilor agricole în baza studiului urbanistic PUZ, în vederea realizării obiectivului de investiții:"elaborare PUZ - construire locuințe individuale și anexe gospodărești", de către beneficiarii CUCU CARMEN - FELICIA și MÎNECUȚĂ NECULAE, în suprafață de 2.047,00 mp, categoria de folosință pajiște permanentă, clasa a III a de calitate, înscrisă în CF nr. 104068, număr cadastral 104068, CF nr. 104276, număr cadstral 104276, teren liber de construcții, situată în extravilanul Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 2.047,00 mp, categoria de folosință pajiște permanentă, clasa a III a de calitate, înscrisă în CF nr. 104068, număr cadastral 104068, CF nr. 104276, număr cadstral 104276, teren liber de construcții, situată în extravilanul Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov

Prezentul act administrativ se poate contesta în condițiile și termenele prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

La elaborarea documentației tehnico - economice pentru realizarea investiției, se vor respecta prevederile:

-art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Titularul obiectivului de investiție amplasat pe terenul agricol este obligat să ia măsuri prealabile executării construcției obiectivului, de decopertare a stratului de sol fertil de pe suprafețele amplasamentelor aprobate, pe care să-l depoziteze și să-l niveleze pe terenuri neproductive sau slab productive, indicate de Direcția pentru Agricultură a Județului Brașov în vederea punerii în valoare sau a ameliorării acestora, conform prevederilor art.100 din Legea nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 29/26.04.2024 emis de către Primăria Comunei Poiana Mărului, Județul Brașov, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.

Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.

Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

2. Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea la data la care autoritățile competente au comunicat beneficiarului neadoptarea hotărârii de aprobare a introducerii terenului în intravilan.

3.Prezentul aviz își încetează aplicabilitatea în cazul anulării oricărui document care a stat la emiterea prezentului aviz.

Director,

Elena FILIP

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 73/2956 din 30.06.2025

Ca urmare a notificării adresate de **MÎNECUȚĂ NECULAE** cu domiciliul în jud. Brașov, com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 496 și **CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL** cu domiciliul în jud. Galati, mun. Galati, str. Spatarului, nr. 23, privind planul **„ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI"** propus a se implementa în jud. Brașov, com. Poiana Marului, satul Poiana Marului, amplasament identificat prin CF nr. 104276 Poiana Marului, nr. cad. 104276, CF nr. 104068 Poiana Marului, nr. cad. 104068, conform Certificatul de urbanism nr. 29/26.04.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Marului, înregistrată la ACPM Brașov cu nr. 7004 din 22.05.2025, completată cu nr. 8836/17.06.2025, în baza:

- *HG nr. 311/03.04.2025 privind organizarea si functionarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;*
- *OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;*
- *HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Ord. nr. 1.682 din 14 iunie 2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, modificat si completat cu Ord. MMAP nr. 2452/25.09.2023;*
- *Ord. nr. 2387/2011 pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România;*
- *HG nr. 971/2011 pentru modificarea și completarea HG nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.*

Agenția pentru Protecția Mediului Brașov:

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 12.06.2025, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 1 alin. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul **„ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI"** propus a se implementa în jud. Brașov, com. Poiana Marului, satul Poiana Marului, amplasament identificat prin CF nr. 104276 Poiana Marului, nr. cad. 104276, CF nr. 104068 Poiana Marului, nr. cad. 104068, conform Certificatul de urbanism nr. 29/26.04.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Marului, titularii **MÎNECUȚĂ NECULAE** cu domiciliul în jud. Brașov, com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, nr. 496 și **CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL** cu domiciliul în jud. Galati, mun. Galati, str. Spatarului, nr. 23, **nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. **Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:**
   a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Adresa: Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, Cod Poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Titularii doresc realizarea P.U.Z.-ului în vederea organizării arhitectural-urbanistice a suprafeței de 2.047 mp pentru construirea unei locuințe individuale și anexe gospodaresti, încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă, precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul studiat are folosința actuală de faneata cu destinația: teren extravilan - fără reglementări de urbanism, conform PUG Poiana Marului aprobat cu HCJ nr. 110/1999 si prelungit cu HCL Poiana Marului nr. 95/2023.

Terenul este liber de construcții. Accesul la zona studiata se poate face de pe strada Marului, spre nord pe drumul de servitute, in lungime de 320 m (nr. cad.104277) si cu latimea de 3.50 m, drum neamenajat.

Amplasamentul se invecineaza cu:

- la nord - teren proprietate privata, nr. cad 104275
- la vest - teren proprietate privata, nr. cad 104277 (drum servitute)
- la sud - teren proprietate privata, nr. cad 104277 (drum servitute) si imobil nr. cad. 103567
- la est - teren proprietate privata, nr. cad 104275 si imobil nr. cad. 103567

SITUAȚIA PROPUSĂ:

Organizarea arhitectural urbanistică a suprafeței de 2.047 mp pentru construirea unei locuințe individuale și anexe gospodaresti, încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă, precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Modernizarea circulației:

Accesul la terenul studiat se poate realiza de pe strada Marului, pe drumul de servitute, in lungime de 320 m si cu latimea de 3.50 m. Locurile de parcare se vor asigura în incinta.

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

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilanț teritorial:

Bilanț teritorial (ha) teren care a generat PUZ					
Nr. Crt.	Teren	Existent (ha)	%	Propus (ha)	%
1.	faneata	0.2047	100	0	0
2.	Perimetru construibil	0	0	0.0200	9.77
3.	Zone verzi in int. parcelei	0	0	0.1422	69.49
4.	Amenajari in int. parcelei	0	0	0.0400	19.54
5.	circulatii	0	0	0.0025	1.20
Total				0.2047	100

Indicatori urbanistici:

La nivelul zonei studiate se propune:

- regim maxim de înălțime: P+E/M
- POT max = 12.0 %
- CUT max = 0.20

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

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

Adresa: Str. Politehnicii, nr.3, Brasov, Cod Postal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Alinlere se va păstra caracterul zonei cu locuinte împrăștiate fără condiții de alinlere;
Functiuni zona de locuinte individuale izolate si anexe gopodărești 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 în incinta.
Depozitarea controlată a deșeurilor
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 deșeurilor, 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, creeare unor focare de infectie. Se va avea in vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate si asigurarea colectarii selective separata pe categorii pentru deseuri menajere; carton/ hartie, sticla, plastic, metal. Deseurile provenite din materiale de constructii vor fi predate unor operatori specializati.

Pentru elaborarea P.U.Z. - ului s-a emis:
- Certificatul de urbanism nr. 29/26.04.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Marului;
- Avizul de Oportunitate favorabil stabilit prin HCL nr. 47/25.09.2024, eliberat de Primăria Comunei Poiana Marului;
- Avizul nr. 124/05.03.2025, emis de DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA JUDETEANA BRASOV;

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - nu este cazul;
c) *relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile* - nu este cazul;
d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:
Dotări hidroedilitare :
Alimentarea cu apă potabilă - se va realiza de la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona, în curs de autorizare, conform Avizului nr. 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Marului.
Evacuarea apelor uzate menajere - se va realiza prin extinderea retelei de canalizare, care se afla in executie prin Contractul de finantare PNDL nr. 7050/08.11.2017, conform Avizului 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Marului.
Evacuarea apelor pluviale - Apele pluviale provenite de pe acoperișul imobilelor, colectate prin jgheaburi și burlane, vor fi descărcate la nivelul solului.
Apărarea împotriva inundațiilor: Terenul nu se află în zona inundabilă a cursului de apă.
Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu: se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.
Alte considerații din punct de vedere al gospodăririi apelor: Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Pentru soluțiile de alimentare cu apă, evacuare ape uzate menajere și pluviale, titularul a obținut: Avizul nr. 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Marului. și Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 50 din 28.04.2025, emis de ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ "APELE ROMÂNE" ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR BRAȘOV.
Alimentare cu energie electrică
Conform *Avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de D.E.E.R sucursala Brasov*, alimentarea cu energie electrica se va face prin **LES 0.4 kV** din **RED mt existent**, in conformitate cu planul nr.2 intocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea

Adresa: Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, Cod Poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro
Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

nr.5/2025 - Plan retele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brasov in data de 05.02.2025.

Alimentare cu gaze naturale

Racordarea la reteaua 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. 59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele*;

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu - nu este cazul.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul;

b) natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;

c) natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Planul se va încadra în normele sanitare conform Notificare Asistență de Specialitate nr. 764/A/12-05-2025, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov și Ord. MS nr.119/2014, actualizat 2018 - *privind aprobarea Normelor de igiena și sănatate publica privind mediul de viata al populației*, cu modificările și completările ulterioare.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) - nu este cazul;

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul;

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului - nu este cazul;

(iii) folosirea terenului în mod intensiv - nu este cazul;

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul.

În urma analizării planurilor de încadrare în raport cu poziția față de ariile naturale protejate s-a constat că **amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate.**

Obligațiile titularului:

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu cu **următoarele condiții:**

- se va respecta planul înaintat spre avizare și condițiile impuse prin actele de reglementare anexate;
- orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de mediu;
- beneficiarul P.U.Z. - ului are obligația respectării și realizării soluțiilor de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate (menajere și pluviale) aprobate;
- după aprobarea P.U.Z. - ului și înainte de demararea lucrărilor de construire, aveți obligația să prezentați la APM Brașov documentația tehnică necesară, în vederea obținerii acordului de mediu (conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului), pentru construcțiile propuse, pentru soluțiile de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate menajere/pluviale;
- respectarea legislației de mediu în vigoare și a actelor de reglementare emise;
- se vor respecta condițiile impuse în Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 50 din 28.04.2025, emis de ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ "APELE ROMÂNE" ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR BRAȘOV;
- se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014 - actualizat 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- în cazul înstrăinării terenului, beneficiarul P.U.Z. - ului este obligat să comunice noilor proprietari obligativitatea respectării prezentului aviz și a realizării sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere;

Adresa: Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, Cod Poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Investițiile care se vor realiza vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate menajere.

În conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind Protecția Mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare conform art. 21, alin. (4)

"răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului proiectului".

Pentru legalitatea și autenticitatea documentelor depuse la dosar se face răspunzător titularul planului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare a mediului/procedura de evaluare adecvată:

Dovada publicării în mass-media prin grija titularului a:

- declanșării etapei de încadrare (anunțuri în ziarul "TEXPUBLICITATE" din 19.05.2025 și "TEXPUBLICITATE" din 22.05.2025);
- deciziei etapei de încadrare (anunț în ziarul "TEXPUBLICITATE" din 17.06.2025).

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

p.Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate
semnează
Director executiv,
Ciprian - Marius BĂNCILĂ

ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Adriana RĂILEANU

Intocmit:
Consilier Alexandra Mihaela SIPOS

Adresa: Str. Politehnicii, nr.3, Brașov, Cod Poștal 500019
Tel.: +4 0268 419013 e-mail: office@apmbv.anpm.ro website: http://apmbv.anpm.ro

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160,

Anexa nr. 1
La HCL nr. 47/25.09.2024

- Ca urmare a cererii depuse de domnii MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN-FELICIA și CUCU VELUȚU-PAUL, în calitate de proprietari – identificați în CF nr. 104276 Poiana Mărului și CF nr. 104068 Poiana Mărului, înregistrată la Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 4173 din 05.06.2024, prin care se solicită emiterea avizului de oportunitate pentru **„ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI„** ***la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificate prin extrase de Carte Funciară: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068,*** întocmită de BIA MAXIMILIAN ASTALUS pentru beneficiarii MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN-FELICIA și CUCU VELUȚU-PAUL, pentru terenurile identificate în CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068, în suprafață totală de 2047 mp situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov.
- Având în vedere Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 29/26.04.2024, piesele scrise și desenate anexate cererii în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, se emite/nu se emite următorul:

APROBAT
PRIMAR ALEXANDRU CĂTĂLIN PERȘOIU

AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI„ ***la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificate prin extrase de Carte Funciară: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068*** generate de imobilele - terenuri în suprafață totală din acte de 2047 mp, conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

Avizul de Oprtunitate Favorabil se emite cu respectarea următoarelor condiții:

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ este situat în Comuna Poiana Mărului astfel: teren cu nr. cadastral 104276 din C.F. 104276 Poiana Mărului este teren extravilan conform PUG Comuna Poiana Mărului și conform Extras de Carte Funciară și teren cu nr. cadastral 104068 din C.F. 104068 Poiana Mărului este teren extravilan conform PUG Comuna Poiana Mărului și conform Extras de Carte Funciară.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:
- la nord – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275
- la vest – teren proprietate privată cu nr. cad. 104277
- la sud – terenuri proprietate privată, imobil cu nr. cad 104277 și imobil cu nr. cad 103567
- la est – terenuri proprietate privată, imobil cu nr. cad 104275 și imobil cu nr. cad 103567

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

2.1 Categoria funcțională existentă:

Conform PUG Poiana Mărului aprobat cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 si HCL Poiana Mărului nr 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023, terenurile se află în Comuna Poiana Mărului astfel:

- Imobilele terenuri în suprafață totală de 2047 mp din care: imobilul teren cu nr. cadastral 104276 în suprafață de 900 mp cu categorie de folosință *fâneață* și imobilul teren cu nr. cadastral în suprafață de 1147 mp cu categorie de folosință *fâneață*, se află în extravilanul comunei Poiana Mărului. Conform PUG și RLU aprobat: **teren extravilan – fără reglementări de urbanism.**

2.2 Categoria funcțională propusă:

Pe terenurile studiate se propune: **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**

Propunerea vizează introducerea din extravilanul în intravilanul localității Poiana Mărului a imobilelor terenuri identificate în CF nr. 104276 Poiana Mărului și în CF nr. 104068 Poiana Mărului, și zonificarea funcțională și reglementarea terenurilor în vederea construirii obiectivelor solicitate.

Categoria funcțională propusă pe terenurile beneficiarului - Zonă L – locuințe individuale și funcțiuni complementare.

- **Accesul la amplasamentul studiat prin PUZ se face prin intermediul drumului de servitute conform Extrase de Carte Funciară.**

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcțiile și dotările propuse pe teren stabilite prin regulamentul de urbanism.

Procentul de ocupare al terenului (POT%), completat de coeficientul de utilizare al terenului (CUT), de regimul de înălțime și de retragerile față de aliniament și față de limitele laterale, formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcției.

Terenurile studiate situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului respectiv teren cu nr. cadastral 104276 și teren cu nr. cadastral 104068, conform 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, **terenuri în extravilan sunt terenuri fără reglementări de urbanism.**

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

Strada Principală, nr. 189, cod poștal: 507160,

În comuna Poiana Mărului, conform Regulamentului local de urbanism, **pentru zonele de locuințe individuale și funcțiuni complementare, pentru zonele cu structură răsfirată (în lungul drumurilor publice DN și DC) POT maxim este 20%-30% și CUT maxim este de 0,45-0,60.**

Folosința actuală a terenurilor studiate: **teren cu nr. cad 104276 în suprafață de 900 mp are categorie de folosință *fâneață* și teren cu nr. cad 104068 în suprafață de 1147 mp are categorie de folosință *fâneață*.**

SITUAȚIE PROPUSĂ:

Pentru TERENURILE STUDIATE în suprafață totală de 2047mp (teren cu nr. cad. 104276 - suprafață 900 mp și teren cu nr. cad. 104068 - suprafață 1147 mp):

- **pe cele două loturi în suprafață totală de 2047 mp se vor putea construi:**

  - o locuință cu suprafață construită la sol de maxim 120 mp

  - o anexă gospodărească cu suprafață construită la sol de maxim 80 mp sau două anexe gospodărești cu suprafață construită la sol maxim 40 mp fiecare

- **POT maxim 12%**
- **CUT maxim 0,2**
- **pe fiecare lot se vor propune circulații și câte un loc de parcare**
- **pe fiecare lot se va propune minim 40% spații verzi**
- **regim maxim de înălțime locuințe: P+E/M (parter, etaj sau mansardă)**
- **regim maxim de înălțime anexe gospodărești: P (parter)**

- se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism -PUZ

REGLEMENTĂRI OBLIGATORII:

- dispunerea construcțiilor pe terenuri va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Mărului. Poiana Mărului prezintă atât structură de sat de tip răsfirat cât și structură de sat de tip risipit, ambele fiind specifice zonelor de munte și de dealuri. Terenurile studiate sunt situate într-o zonă de tip risipit a Comunei Poiana Mărului în proximitatea zonei de tip răsfirat și într-o zonă în care locuințele de tip risipit au regim de înălțime maxim P+E/M (parter, etaj sau mansardă).

Satele cu structură de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munți și sunt formate din gospodării izolate (locuințe și anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosință. În structura de tip risipit, gospodăriile izolate se află de obicei la distanță unele de altele. În structura de tip răsfirat, gospodăriile se află amplasate în front compact.

- aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică;
- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;
- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negative asupra mediului înconjurător.
- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă
- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Conform RLU modului în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

conformarea construcției; materialele de construcție utilizate pentru învelitori și finisaje exterioare, culorile ansamblului și ale detaliilor, conformarea fațadelor și amplasarea golurilor. Sunt interzise realizarea pe fațadele clădirilor existente sau propuse imitații de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.
- se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, acoperiș, parapeți, etc
- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății.
- împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și se vor conforma la împrejmurile din vecinătate atât din punct de vedere al materialelor din care sunt executate cât și ca înălțime Sunt interzise împrejmuirile opace, care nu permit vizibilitatea. Se vor folosi tipuri de împrejmuiri transparente și semi -transparente. Înălțimea împrejmurilor se va stabili în funcție de înălțimea împrejmuirilor din zonă și nu vor depăși înălțimea de 1,00 m.
- se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde - spațiu construit în vederea menținerii unui caracter unitar al zonei, respectând cerințele Avizului de Protecția Mediului.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Pentru realizarea investiției este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ce se va întocmi în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, a Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului 839/2009 cu modificările și completările ulterioare, a Ordinului 233/2016 cu modificările și completările ulterioare și a normelor și normativelor în vigoare. Documentația se va corela cu documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

- **Amplasarea cladirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- Se vor realiza conform normelor și normativelor în vigoare și conform avizelor specifice.

- **Asigurarea utilitatilor:**
  - Terenul nu este racordat la utilități. Echiparea tehnico - edilitară se va face conform avizelor specifice (conform Aviz Primăria Comunei Poiana Mărului Apa-Canalizare-Salubritate, Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor, etc) și a normelor și normativelor în vigoare. **Echiparea tehnico – edilitară cade în exclusivitate în sarcina beneficiarului. În acest sens, pentru emiterea autorizației de construire, beneficiarul va prezenta o declarație în formă autentică, în care își asumă cheltuielile necesare echipării tehnico – edilitare a imobilelor care fac obiectul documentației de urbanism PUZ.**

- **Accese și circulații:**
  - Prin P.U.Z. se va studia inclusiv accesul la un drum public.
  - Se vor putea ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor în funcție de normele și normativele în vigoare și de avizele specifice.
  - Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului. Parcările în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare;
  - Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri conform normativelor în vigoare;

- **Spații verzi**:
  - Acestea se vor realiza conform normelor și normativelor în vigoare și conform Avizului de la Agenția de Protecția Mediului.

5. Capacitățile de transport admise

Capacitatea de transport a drumurilor/străzilor și pentru aleile propuse va fi realizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunea propusă. Se vor amenaja circulații carosabile și pietonale, precum și locuri de parcare.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. conform certificatului de urbanism nr. 29/26.04.2024:

Avize necesare pentru PUZ:

- **Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:** alimentare cu apă, canalizare, salubritate – Aviz apă-canal-salubritate Primăria Comunei Poiana Mărului; alimentare cu energie electrică – Aviz Electrica SA; alimentare cu gaze naturale – Aviz Distrigaz; Drumuri Comunale acces și branșamente – Aviz Drumuri Comunale Primăria Comunei Poiana Mărului.

- **Avize și acorduri privind:** Aviz Securitatea la incendiu – ISU Brașov, Aviz Sănătatea populației – Direcția de Sănătate Publică Brașov, Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Brașov – APM Brașov.
- **Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora**: dovada titlului asupra imobilului, Aviz Sistemul de Gospodărirea Apelor Brașov – SGA Brașov, Aviz M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov, Aviz A.N.I.F – Agenția Națională Îmbunătățiri Funciare Brașov, Aviz O.C.P.I Brașov, Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Brașov.
- **Studii de specialitate**: P.UZ. – Plan urbanistic zonal, Studiu geotehnic verificat Af, Studiu topografic vizat OCPI, alte studii solicitate de instituțiile avizatoare, după caz.
- **Alte avize/acorduri**: Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea avizului de oportunitate, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z., Aviz Consiliul Județean Brașov, Punctul de vedere al autorității competente pentru Protecția mediului; **alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.**
  Studiul topografic va fi vizat O.C.P.I.
  Studiul geotehnic va fi vizat la cerința Af.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului în conformitate cu prevederile și procedurile indicate în Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizurea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism

Cerințele de informare și consultare a publicului aplicabile unui PUZ vor cuprinde următoarele:

- Grupurile țintă ce trebuie implicate pe parcursul procesului;
- Obiectivele, metode specifice și termene ale informării și consultării publicului pe parcursul elaborării PUZ;
- Metodele de analiză a rezultatelor și de prelucrare a acestor rezultate în documentația PUZ;
- Modalități și termene de aducere la cunoștința publicului a rezultatelor colectării informațiilor și ale consultărilor și introducerea acestora în documentația PUZ.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 29 din 26.04.2024, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe ENESCU

ROMÂNIA JUD. BRAȘOV COM. POIANA MĂRULUI CONSILIUL LOCAL

Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Daniel Leonte POPA

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE BRAŞOV
Str. Calea Feldioarei nr. 20B, cod 500 483, Braşov
telefon: 0268 441332; e-mail: ospabv@gmail.com
Nr. 622 / 18.10 . 2024

Denumirea lucrării: **STUDIU PEDOLOGIC ŞI AGROCHIMIC PENTRU ÎNCADRAREA TERENULUI ÎN CLASE DE CALITATE**

CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cad. 104068
CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cad. 104276
Comuna: POIANA MĂRULUI
Judeţul: BRAŞOV

BENEFICIAR: CUCU CARMEN- FELICIA, CUCU VELUŢU-PAUL, MĂNECUŢĂ NECULAE

Scara: 1: 750

Anul: 2024

Lista semnăturilor

Director: **ec. Codruţa Sămărghiţan**

Executant: ing. Voicu Dobrescu

1. Introducere

Studiul a fost executat ca urmare a cererii adresate de Cucu Carmen - Felicia,Cucu Veluţu-Paul, Mănecuţă Neculae (contract nr. 156 / 10.10.2024). Studiul are drept scop stabilirea clasei de calitate, pe baza bonitării, a unui teren agricol (fâneaţă), cu suprafaţa de 2047 mp. Studiul va fi folosit în scopul „ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI" conform Certificatului de urbanism nr. 29 / 26.04.2024 eliberat de Primăria comunei Poiana Mărului, judeţul Braşov. Terenul este înscris în CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cad. 104068, CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cad. 104276, teritoriul comunei Poiana Mărului, judeţul Braşov.

Terenul este situat în partea sud - estică a teritoriului administrativ al comunei Poiana Mărului, în extravilan, la aproximativ 2100 m est de centrul intravilanului Poiana Mărului (fig. 1).

Studiul a fost executat în faza birou pe baza studiului pedologic existent în arhiva O.S.P.A. Braşov şi a fost întocmit pe baza Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor (S.R.T.S. 2012), a Metodologiei Elaborării Studiilor Pedologice, vol. I - III (I.C.P.A. Bucureşti, 1987) şi a Ordinului M.A.D.R. nr. 362 / 2021.

2. Condiţiile fizico - geografice

Terenul aferent obiectivului este situat în Munţii Perşani, subunitatea Munţii Poiana Mărului, (Geografia României, vol.III, 1987), la altitudinea cuprinsă între 771 - 781 m.

2.1. Relieful. Forma principală de relief este munte. Ca elemente ale formei principale de relief a fost identificat un versant neuniform lung, moderat înclinat (panta 20-25%) cu expoziţie E.

În cadrul terenului studiat relieful este modelat pe roci metamorfice (şisturi cristaline). Culmile principale sunt relativ largi, iar cele secundare înguste. Versanţii sunt lungi, moderat înclinaţi, rectilinii, văile sunt înguste şi adânci, energia de relief fiind mare.

2.2. Geologia. Terenul în adâncime este alcătuit în cea mai mare parte din roci metamorfice precambriene (şisturi cristaline: paragnaise, filite, şisturi sericito - cloritoase, micaşisturi). Toate aceste roci (bine consolidate) conferă versanţilor o stabilitate foarte bună. Materialul parental al solului este de natură deluvială.

2.3 Hidrografia şi hidrogeologia. Reţeaua hidrografică în zona studiată aparţine bazinului râului Olt. Principalul râu (afluent al Oltului) este Şercaia (prin râul Şinca). Regimul hidric se încadrează în tipul carpatic (ape mari de lungă durată), subtipul cu ape mari de primăvară şi viituri de vară şi iarnă; alimentare pluvio - nivală (Atlas R.S.R, Vol.4,1974). Scurgerea medie lichidă este de 6 - 10 l/s/km^2 (valori mijlocii). Scurgerea medie de aluviuni în suspensie este de 0,5 -1,0 t/ha/an (valori mici). Aceste valori ale scurgerii de aluviuni în suspensie denotă activitatea erozională (prin apă) redusă. Densitatea reţelei hidrografice este de aproximativ 0,7 km/km^2. Apa freatică în zona de versant se găseşte la adâncimi de peste 10 m neavând nici un efect asupra pedogenezei.

2.4. Clima. Conform microzonării pedoclimatice elaborate de I.C.P.A. se încadrează în zona

Bilanţul hidroclimatic mediu anual este 300...600 mm (puternic excedentar).

Aceste valori generale sunt modificate de condiţii locale: panta şi expoziţia, în cazul temperaturilor, sau panta, microrelief şi permeabilitatea solului, în cazul precipitaţiilor. De aceea, la bonitarea terenului se fac corecţii impuse de aceste modificări locale.

2.5. Vegetaţia. Terenul se încadrează în zona pădurilor de conifere (boreală), subzona (etajul) pădurilor de amestec fag+brad+molid, subetajul pădurilor de fag, brad şi molid. Vegetaţia iniţială a fost înlăturată pentru a face loc culturilor agricole. Domină pajiştile de tip Agrostis tenuis-Festuca rubra, la care participă (în proporţii variate) Nardus stricta.

2.6. Folosinţa terenurilor este fâneaţă conform CF menţionate mai sus.

3. Solurile

3.1. Repartiţia teritorială a solurilor. Terenul este ocupat de un singur tip de sol (Districambosol) care aparţine clasei Cambisoluri (Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor / SRTS, 2012).

3.2. Lista unităţilor de sol. A fost delimitată o singură unitate de sol, Districambosol tipic, pe baza *Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor, 2012* (tabel 1). O unitate cartografică de sol poate cuprinde până la 10 - 15% din suprafaţa ei incluziuni de alte soluri care nu se pot evidenţia cartografic.

Tabel 1

LEGENDA UNITĂŢILOR DE SOL

Nr. US	Suprafaţa		Denumirea unităţii de sol	Textura		Material parental	Relief
	(mp)	%		La suprafaţă	În alte orizonturi		
1	2047,0	100,0	Districambosol tipic, necalcaric, moderat profund	lut nisipos mijlociu	lut nisipos mijlociu	materiale deluviale necarbonatice grosiere/ paragnaise şi cuarţite	munte
Total	2047,0	100,0	-	-	-	-	-

3.3. Caracterizarea unităţilor de sol - teren. În fişa următoare vom descrie şi caracteriza unitatea de sol (US), precum şi profilul de sol reprezentativ al acesteia. Această unitate de sol se poate divide prin elemente exterioare solului, în funcţie de caracteristici ale reliefului, pantei, expoziţiei, în mai multe unităţi de teren (UT). De aceea notaţia US-UT se face cu două grupe de cifre (de ex. 1.1); primul reprezintă nr. US, al doilea reprezintă nr. UT. (tabel 2). O unitate cartografică de teren poate fi constituită din unul sau mai multe areale, acestea putând cuprinde până la 10 - 15% incluziuni de alte terenuri. Pe suprafaţa cartată a fost delimitată o singură unitate de teren.

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE BRAŞOV 1 MINISTERUL AGRICULTURII ŞI DEZVOLTĂRII RURALE

LEGENDA UNITĂŢILOR DE TEREN

Tabel 2

Nr. US-UT	Suprafaţa		Element al formei principale de relief	Forme de microrelief	Panta terenului %	Expoziţia	Inundabilitatea	Adâncimea apei freatice (m)
	(mp)	%						
1.1	2047,0	100	versant neuniform lung	-	20-25	E	-	> 10
Total	2047,0	100	-	-	-	-	-	-

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S) Nr. ...1...

Denumire: *Districambosol tipic, necalcaric, moderat de profund (76-100 cm), lut nisipos mijlociu / lut nisipos mijlociu, dezvoltat pe materiale deluviale necarbonatice grsierei / paragnaise şi cuarţiteite, fâneaţă.*

Formula: DC ti - k_6- d_{32}- SM / SM - Sg /CAm- Fn

Judeţul: Braşov teritoriul cadastral: Poiana Mărului;

Răspândirea (unitatea fizico-geografică): Munţii Perşani (subunitatea Munţii Poiana Mărului)

Aspectul suprafeţei terenului: normal

Condiţii naturale în care apare:

- relief, pantă: munte, cu versan neuniform lung moderat înclinat (panta 20-25%); expoziţie E.
- procese de pantă:-
-adâncimea apei freatice, inundabilitatea: peste 10 m, neinundabil.

CARACTERISTICILE SOLULUI

Caracteristici morfologice:

Aoţ, 0- 10 cm, lut nisipos mijlociu; brun închis (10YR 4/3) în stare umedă şi brun (10YR 5/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară foarte mică bine dezvoltată, reavăn; slab compact; fără efervescenţă; trecere clară, dreaptă;

Ao, 10- 20 cm, lut nisipos mijlociu; brun (10YR 5/3) în stare umedă şi brun pal (10YR 6/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară foarte mică, bine dezvoltată; reavăn; slab compact; fără efervescenţă; trecere clară, dreaptă;

AB, 20- 30 cm, lut nisipos mijlociu; brun gălbui închis (10YR 4/4) în stare umedă şi brun gălbui (10YR 5/4) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară mică, moderat dezvoltată; reavăn; slab compact; fără efervescenţă; trecere clară, dreaptă;

Bv_1, 30- 50 cm, lut nisipos mijlociu cu 1% schelet; brun gălbui (10YR 5/4) în stare umedă şi brun gălbui deschis (10YR 6/4) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară medie, moderat dezvoltată; reavăn; moderat compact; fără efervescenţă; trecere clară, dreaptă;

Bv_2, 50-75 cm, nisip lutos mijlociu cu 3% schelet; brun gălbui (10YR 5/6) în stare umedă şi galben bruniu (10YR 6/6) în stare uscată; structură poliedrică subangulară medie, moderat dezvoltată, reavăn; moderat compact; fără efervescenţă; trecere treptată, neregulată.

BR, 75- 100 cm, lut nisipos mijlociu; cu 15% schelet; galben bruniu (10YR6/6) în stare umedă şi galben (10YR7/6) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulară medie, slab dezvoltată; jilav; moderat compact; fără efervescenţă;

Rp, mai jos de 100 cm grohotiş din paragnaise şi cuarţite (peste 91% schelet).

Fizice şi chimice:

	Număr şi denumire indicator	*Valoare*		*Interpretare*	*Cod*
44	Porozitatea totală, 20-75cm	54,3	%V/V	foarte mare	-15
44	Gradul de tasare, 20-75cm	-13,54	%V/V	afânat	-15
50	Permeabilitatea, 0-150cm	36,0	mm/h	foarte mare	65,0
61	Carbonaţi ($CaCO_3$) total, 0-50cm	0,0	%	nu este cazul	00
63	Reacţia solului (pH în H_2O), 0-20cm	4,7	-	puternic acidă	4,7
69	Gradul de saturaţie în baze, 0-20cm	39,2	%	oligomezobazic	43
70	Conţinut de humus, 0-20cm	8,60	%	foarte mare	06
71	Conţinut de azot total, 0-20cm	0,392	%	mare	0,435
72	Conţinut de fosfor mobil, 0-20cm	9,0	ppm	mic	013
73	Conţinut de potasiu mobil, 0-20cm	66,0	ppm	mic	098
133	Volumul edafic	95,4	%V/V	mare	0,88
144	Rezerva de humus, 0-50cm	263,1	t/ha	foarte mare	275

Alte caracteristici: drenaj global bun.

MINISTERUL AGRICULTURII ... OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE BRAŞOV 1

DATELE ANALITICE PENTRU US Nr. 1

Orizonturi	Aoţ	Ao	AB	Bv_1	Bv_2	BR	Rp
Adâncime orizont (cm)	0-10	10-20	20- 30	30-50	50-75	75-100	
Adâncime probă (cm)	0-10	10-20	20-30	35-45	60-70	90-100	
Nisip grosier (2 – 0,2 mm)%	20,14	26,14	28,50	32,43	35,52	34,30	
Nisip fin (0,2 – 0,02 mm)%	48,16	34,86	36,30	35,77	39,58	37,40	
Praf I (0,02 – 0,01 mm)%	5,90	6,10	6,80	6,70	5,60	6,50	
Praf II (0,01 – 0,002 mm)%	12,40	15,50	12,60	10,30	7,60	9,10	
Argilă (< 0,002 mm)%	13,40	17,40	15,80	14,80	11,70	12,70	
Argilă fizică (< 0,01 mm)%	25,80	32,90	28,40	25,10	19,30	21,80	
Textura	SM	SM	SM	SM	UM	SM	P
Schelet (%)	0	0	0	1	3	15	91
Volumul edafic (%)	10,0	10,0	10,0	19,8	24,3	21,3	
Densitatea aparentă (DA g/cmc)	1,20	1,21	1,21	1,19	1,18		
Densitatea (D g/cmc)	2,55	2,65	2,68	2,70	2,72		
Porozitatea totală (PT %)	52,9	54,3	54,9	55,3	54,9		
Gradul de tasare (GT %)		-13,5	-15,4	-16,6	-17,0		
Conductiv. Hidraulică (Kmm/oră)	58,0	36,0	42,0	50,0	80,0		
pH în H_2O	4,5	4,8	4,9	5,0	5,1	5,2	
Carbonaţi ($CaCO_3$ %)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Humus (%)	11,60	5,60	2,30	1,20			
Rezerva de humus (t/ha)	139,2	67,8	27,8	28,3			
N total %	0,534	0,249					
P mobil %	14,50	3,50					
K mobil %	90,0	42,0					
Baze de schimb (SB)(me/100gsol	11,4	7,2	5,30	4,60	4,20	4,20	
Hidrogen schimb.(SH)(me/100gsol)	17,5	11,3	9,60	10,10	7,40	9,80	
Cap.de schimb cat.(T)(me/100gsol)	28,9	18,5	14,9	14,7	11,6	14,0	
Grad de sat.în baze(V %))	39,4	38,9	35,6	31,3	36,2	30,0	
Aluminiu schimb. (me/100g sol)	3,950	2,475	2,225	1 750	1,475	1,475	

4. Bonitarea terenurilor agricole

Stabilirea clasei de calitate a terenurilor se face pe baza bonitării.

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă o operaţie de determinare a gradului de favorabilitate a terenului pentru anumite folosinţe şi culturi şi este realizată conform Metodologiei elaborării studiilor pedologice, 1987 şi a Ordinului MADR nr. 362/2021. Se iau în considerare 17 indicatori de sol-teren şi anume: de climă (temperatura şi precipitaţiile medii anuale corectate), sol (gleizare, pseudogleizare, salinizare / alcalizare, textura în Ap sau în primii 20 cm, poluare, porozitatea totală în orizontul restrictiv, conţinut de $CaCO_3$ total pe 0-50 cm, reacţia (pH) în Ap sau în primii 20 cm, gradul de saturaţie în baze în Ap sau în primii 20 cm, volum edafic, rezerva de humus în stratul 0-50 cm), teren (panta, alunecări) şi hidrologie (adâncimea apei freatice, inundabilitatea, excesul de umiditate de suprafaţă). Fiecare din aceşti indicatori ecopedologici participă la stabilirea notei de bonitare cu coeficienţi care pot varia între 0 şi 1 (funcţie de intervalul valoric al indicatorului specific unui anumit sol-teren). Indicatorii şi coeficienţii folosiţi la bonitare se găsesc în tab. 3. Prin înmulţirea coeficienţilor între ei şi apoi cu 100 rezultă note (puncte) de la 1 la 100 (în condiţii naturale). Gruparea acestor puncte câte 20 generează cinci clase de calitate:

clasa I, 81-100 puncte; clasa a II-a, 61-80 puncte; clasa a III-a, 41-60 puncte;
clasa a IV-a, 21-40 puncte; clasa a V-a, 1-20 puncte.

Nota pentru fâneaţă se calculează direct, prin înmulţirea coeficienţilor (tabel 3).

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE
BRAȘOV
1

Indicatorii şi coeficienţii folosiţi la bonitare

Tabel 3

US-UT	Folosinţa-Cultura	Temperatura anuală corectată	Precipitaţii anuale corectate	Gleizare	Pseudogleizare	Salinizare	Alcalizare	Textura în Ap sau 0-20cm	Grad de Poluare	Panta	Alunecări	Adâncimea apei freatice	Inundabilitatea	Porozitatea totala	Carbonaţi (CaCO3 %) total	Reacţia solului	Volum edafic	Rezerva de humus	Exces de umiditate	NOTA	CLASA	Grad de saturaţie în baze
Nr.ind		3C	4C	14	15	16	17	23A	29	33	38	39	40	44	61	63	133	144	181			
1.1	coduri	06,5	750	0	0	0	0	32	0	22	0	15,0	0	-15	0	4,7	0,88	275	1			43
COEFICIENŢI ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																						
1.1	FN	1	1	1	1	1	1	0,9	1	0,7	1	0,9	0	1	1	0,8	1	1	1	45	III	

Notele de bonitare pe fâneață și clasa de calitate

Tabel 4

Nr. US-UT	Suprafața		Nota de bonitare fâneață	Clasa de calitate fâneață
	mp	%		
1.1	2047,0	100	45	III
Total fâneață	**2047,0**	**100**	-	-

5. Concluzii

Terenul agricol (fâneață), studiat, cu suprafața de 2047,0 mp, din extravilan, afectat de „ELABOARARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI" înscris în CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cad. 104068 și CF nr.104276 Poiana Mărului, nr. cad.104276, teritoriul comunei Poiana Mărului, județul Brașov, se încadrează în **clasa a III-a de calitate pe fâneață (45 puncte) pentru suprafața de 2047,0 mp.**

Din punct de vedere agrochimic (valori la suprafața solului), solul este cu reacție puternic acidă, cu asigurare în humus foarte mare, cu asigurare în azot mmare, cu asigurare în fosfor mobil e mică și asigurare în potasiu mobil mică.

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE BRAȘOV 1

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
COMUNA: POANA MĂRULUI
JUDEȚUL: BRAȘOV

CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cad.104068
CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr.cad. 104276

O.S.P.A. BRAŞOV
HARTA CLASELOR DE CALITATE
COMUNA POIANA MĂRULUI
JUDEŢUL: BRAŞOV
scara: 1: 750

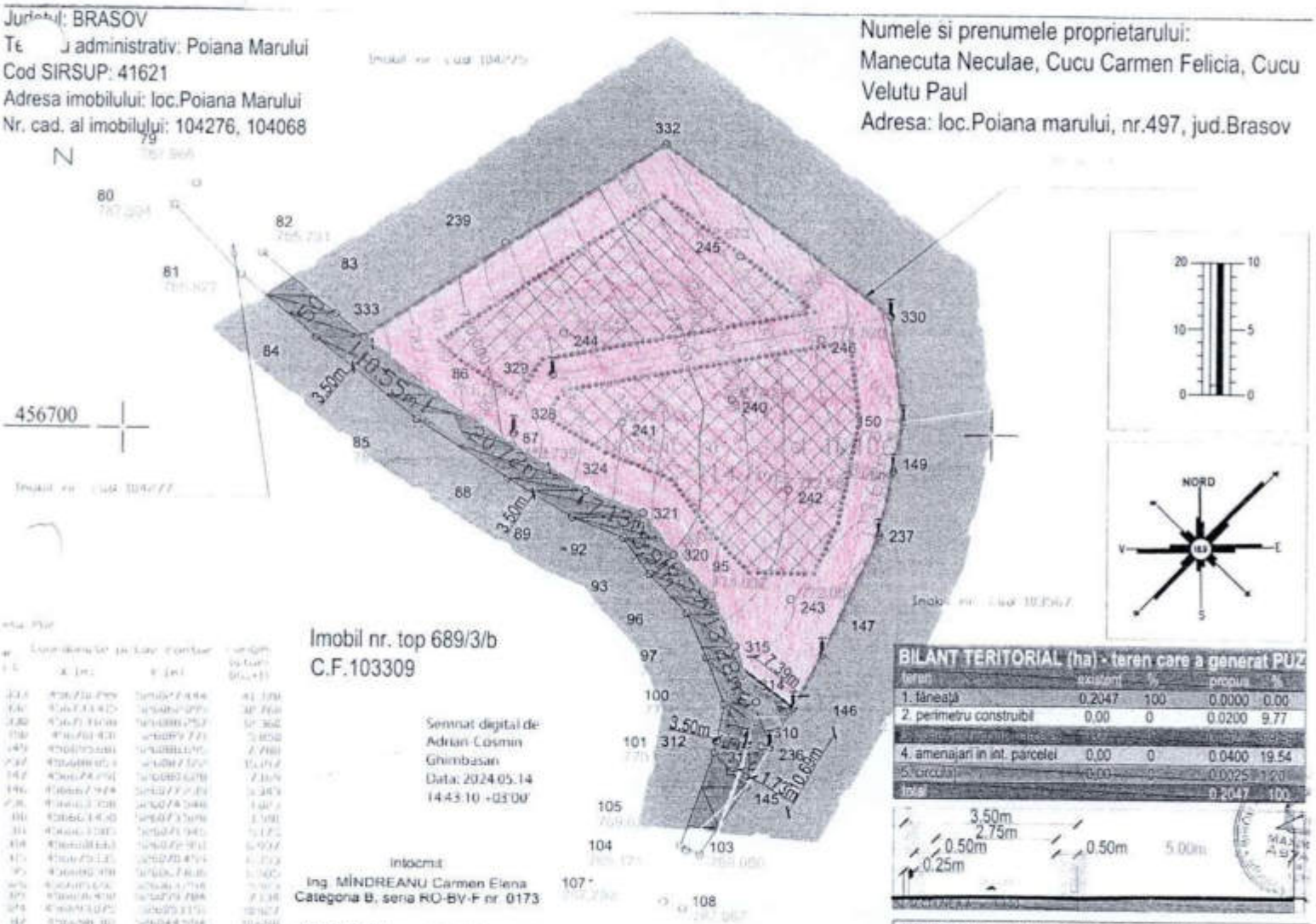
BENEFICIAR: CUCU CARMEN- FELICIA, CUCU VELUŢU-PAUL, MĂNECUŢĂ NECULAE

CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr.cad.104068
CF nr.104276 Poiana Mărului, nr.cad. 104276

Clasa a III-a de calitate pentru fâneaţă (45 puncte)

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

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



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

BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ				
teren	existent	%	propus	%
1. fâneaţă	0.2047	100	0.0000	0.00
2. perimetru construibil	0.00	0	0.0200	9.77
4. amenajari in int. parcelei	0.00	0	0.0400	19.54
5. circulatii	0.00	0	0.0025	1.20
total			0.2047	100

MAXIMILIAN ASTALU

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

MINISTERUL AGRICULTURII DEZVOLTĂRII RURALE
OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ŞI AGROCHIMICE
BRAŞOV 1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 50/28.04.2025

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE A.B.A. OLT - S.G.A. BRAȘOV VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Privind: „Elaborare P.U.Z - Construire locuințe individuale și anexe gospodaresti"
în com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, F.N., jud. Brașov
Bazin hidrografic: râul Olt, pr. Sercaia (Sinca), cod cadastral VIII-1.80
Cod corp apă de suprafață: RORW8.1.80_B1

1. Date Generale

Beneficiar plan	:	**MINECUTA NECULAE, CUCU CARMEN-FELICIA si CUCU VELUTU-PAUL**
Domiciliu	:	Com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, nr. 496, jud. Brașov
Denumire plan	:	**Elaborare P.U.Z - Construire locuințe individuale si anexe gospodaresti**
Localizare obiectiv	:	com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, F.N., jud. Brașov
Bazin hidrografic	:	râul Olt, pr. Sercaia (Sinca), cod cadastral VIII-1.80 cod corp apă suprafață: RORW8.1.80_B1
Proiectant general	:	B.I.A. MAXIMILIAN ASTALUS
Elaborator de specialitate	:	SC JETCO S.R.L. Certificat atestare M.M.A.P. nr. 380/01.04.2024
Regim juridic teren	:	Terenul studiat situat în extravilanul localității Poiana Marului în suprafață de 2.047 mp este proprietatea persoanelor fizice MINECUTA Neculae, CUCU Carmen-Felicia si CUCU Velutu-Paul, conform Extraselor CF 104276 Poiana Marului si CF 104068 Poiana Marului, și Certificatului de urbanism nr. 29 din 26.04.2024, emis de Primăria com. Poiana Marului.

2. **Necesitatea și oportunitatea investiției:** Beneficiarii doresc realizarea PUZ-ului pentru construirea unei locuințe individuale si anexe gospodaresti în vederea stabilirii noilor funcțiuni și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă.

3. **Situația existentă**:

Terenul studiat are folosința actuală de faneata cu destinația: teren extravilan - fără reglementări de urbanism, conform PUG Poiana Marului aprobat cu HCJ nr. 110/1999 si prelungit cu HCL Poiana Marului nr. 95/2023.

Terenul este liber de construcții. Accesul la zona studiata se poate face de pe strada Marului, spre nord pe drumul de servitute, in lungime de 320 m(cad.104277) si cu latimea de 3.50 m, drum neamenajat.

Amplasamentul se invecineaza cu:

- la nord - teren proprietate privata , cad 104275
- la vest - teren proprietate privata , cad 104277(drum servitute)
- la sud - teren proprietate privata , cad 104277 (drum servitute) si imobil nr.cad.103567
- la est - teren proprietate privata , cad 104275 si imobil nr.cad.103567

În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu apă, iar reteaua de canalizare menajera se afla in executie prin PNDL nr. 7050/08.11.2017, conform Avizului nr. 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Marului. Sistemul de alimentare cu apă și evacuare ape uzate menajere din comuna Poiana Marului este in curs de autorizare, conform solicitarii inregistrate la SGA Brasov cu nr. 2240/17.03.2025.

Urmare a celor două mediatizări, conform art. 12 al Ordinului nr. 1044/2005, nu au fost făcute niciun fel de observații, sesizări sau recomandări.

4. <u>Elemente de coordonare și cooperare</u>

Pentru întocmirea planului urbanistic zonal au fost obținute următoarele acte:

- Certificat de urbanism nr. 29 din 26.04.2024, emis de Primăria com. Poiana Marului;
- Aviz nr. 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Marului;
- Avizul de oportunitate favorabil, emis de Primăria com. Poiana Marului.
- Mediatizarea intenției de realizare a planului urbanistic zonal în două exemplare.

Încadrarea în clasa de importanță: în conformitate cu STAS 4273/83, investiția se încadrează în clasa a IV-a de importanță, construcții a căror avariere are o influență scăzută asupra obiectivelor social-economice din zonă, categoria 4 - lucrări de interes public.

Conform STAS 4273/83 construcțiile hidrotehnice privind alimentarea cu apă și canalizarea se încadrează în clasa de importanță IV, construcții permanente principale.

Obiectivul se încadrează în schema directoare de amenajare și de management a bazinului hidrografic Olt și nu influențează negativ regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață și nici alte obiective existente sau care urmează a se executa în zonă.

Urmare a solicitării și a documentației tehnice înregistrată la S.G.A. Brașov cu nr. 1954/06.03.2025, si a completarilor inregistrate cu nr. 3148/10.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare, a O.U.G. nr. 107/2002, privind înființarea Administrației Naționale "Apele Române", cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului nr. 828/2019 al Ministrului Apelor și Pădurilor, privind procedura și competențele de emitere a avizului de gospodărire a apelor, se emite:

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind: **„Elaborare P.U.Z - Construire locuințe individuale si anexe gospodaresti"**, în com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, F.N., jud. Brașov, care conform documentației prevede:

<u>**Organizarea arhitectural urbanistică**</u> a suprafeței de 2.047 mp pentru construirea unei locuințe individuale și anexe gospodaresti, încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă, precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

<u>**Modernizarea circulației:**</u>

Accesul la terenul studiat se poate realiza de pe strada Marului, pe drumul de servitute, in lungime de 320 m si cu latimea de 3.50 m. Locurile de parcare se vor asigura în incinta.

<u>**Indicatori urbanistici:**</u>

La nivelul zonei studiate se propune:

- regim maxim de înălțime: P+E/M
- POT max = 12.0 %
- CUT max = 0.20

Bilanț teritorial:

Bilanț teritorial (ha) - teren care a generat PUZ					
Nr. Crt.	Teren	Existent	%	Propus	%
1.	faneata	0.2047	100	0	0
2.	Perimetru construibil	0	0	0.0200	9.77
3.	Zone verzi in int. parcelei	0	0	0.1422	69.49
4.	Amenajari in int. parcelei	0	0	0.0400	19.54
5.	circulatii	0	0	0.0025	1.20
Total				0.2047	100

2. Ansamblu de lucrări pentru dotarea urbanistică: în conformitate cu STAS 4273/84 lucrările se încadrează în clasa a IV a de importanță, cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor, deoarece vor fi construcții definitive, principale, cu importanță normală, încadrate în categoria a 4-a a construcțiilor hidrotehnice.

3. Dotări hidroedilitare

3.1. Alimentarea cu apă potabilă - se va realiza de la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona, in curs de autorizare, conform Avizului 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Marului.

3.2. Evacuarea apelor uzate menajere - se va realiza prin extinderea retelei de canalizare, care se afla in executie prin Contractul de finantare PNDL nr. 7050/08.11.2017, conform Avizului 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Marului.

3.3. Evacuarea apelor pluviale - Apele pluviale provenite de pe acoperișul imobilelor, colectate prin jgheaburi și burlane, vor fi descărcate la nivelul solului.

4. Apărarea împotriva inundațiilor: Terenul nu se află în zona inundabilă a cursului de apă.

5. Alte lucrări impuse pentru protecția factorilor de mediu: se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

6. Alte considerații din punct de vedere al gospodăririi apelor: Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

1. Se vor respecta prevederile din documentația tehnică înaintată spre avizare precum și condițiile din Certificatul de Urbanism.
2. **Elaboratorul documentației tehnice de fundamentare și titularul investiției își asumă responsabilitatea corectitudinii datelor și informațiilor cuprinse în documentația înaintată, conform Ordinului nr. 828/2019, Anexa nr. 1, privind Procedura de emitere a avizului de gospodărire a apelor, Cap. II, Art. 9, alin. (6).**
3. Orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de gospodărire apelor, în caz contrar avizul emis este considerat nul.
4. **Avizul de gospodărire a apelor pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistică și nu conferă dreptul de execuție a lucrărilor hidroedilitare înscrise în aviz.**
5. Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare (O.U.G. nr. 52/2023), art. 16, alin. 1, lit b) *„interzice realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă,*

ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare sau fără realizarea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate sau a altor sisteme corespunzătoare care pot asigura același nivel de protecție a mediului similar cu cel al sistemelor publice centralizate de canalizare și epurare".

6. 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.
7. Se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcțiune a acestora.
8. Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat S.G.A. Brașov, telefon 0268/414.567 și se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o si pentru înlăturarea efectelor acesteia.

Nerespectarea prevederilor prezentului aviz atrage răspunderea administrativă după caz, precum și răspunderea civilă sau penală conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz nu se referă la rezistența și stabilitatea construcțiilor.

Un exemplar din documentație, ștampilat și semnat spre neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR SGA,
ing. Mihai UȚĂ

Inginer Șef
ing. Toni BUTARU

Șef Serviciu G.R.R.A
ing. Ionela VÂZDOAGĂ

Întocmit
ing. Ionela VÂZDOAGĂ

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

HOTĂRÂREA

nr.**47** din **25.09.2024**

privind aprobarea emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE pentru întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI„ la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificate prin extrase de Carte Funciară: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

a) art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;

b) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

c) art. 5, alin. (1) și art. 12 din Metodologia aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizurea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;

d) art. 5, art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (6) și (7) și ale Anexei nr. 1, cap. B, pct.11, coloanele 2 și 3 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

e) art. 129 alin. (1) alin. (2) lit. c) alin (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e), art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019, Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

f) art. 3 alin. (2), art. 31, art. 40-49 și art. 80-83 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

a) proiectul de hotărâre nr. 49/09.09.2024 al Primarului Comunei Poiana Mărului, în calitatea sa de inițiator, însoțit de referatul de aprobare nr. 6315/04.09.2024;

b) raportul nr. 6314/04.09.2024 al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Poiana Mărului;

c) avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 ale Consiliului local înregistrate cu nr. 6712/25.09.2024 și cu nr. 6713/25.09.2024;

Luând act de:

a) Certificatul de urbanism nr. 29/26.04.2024 emis de Comuna Poiana Mărului;

b) Extrase de carte funciară: C.F. nr. 104276 Poiana Mărului și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului, aferente terenurilor pe care se dorește implementarea investiției studiate prin documentația PUZ;

c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE pentru obiectivul: *„CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificate prin extrase de Carte Funciară: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068,* întocmită de BIA MAXIMILIAN ASTALUS pentru beneficiarii MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU

CARMEN-FELICIA și CUCU VELUȚU-PAUL;

d) Solicitarea beneficiarului pentru eliberarea Avizului de Oportunitateînregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 4173 din 05.06.2024;

e) Anunț de intenție sub nr. 4172/05.06.2024 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică;

f) Anunț privind dezbaterea publică în urma informării și consultării publice cu nr. 5493/31.07.2024;

g) Raport al informării și consultării publicului în etapa Anunț de Intenție și Studiu de Oportunitate cu nr. 5753 din 09.08.2024.

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. e) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se emite/nu se emite **AVIZUL DE OPORTUNITATE, ANEXA 1 la prezenta hotărâre, pentru documentația urbanistică P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal): „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI„** *la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificate prin extrase de Carte Funciară: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068,* întocmită de BIA MAXIMILIAN ASTALUS pentru beneficiarii: MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN-FELICIA și CUCU VELUȚU-PAUL, pentru terenurile identificate în CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068 în suprafață totală de 2047 mp situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului, jud. Brașov.

Art. 2. Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 5753 din 09.08.2024 – în perioada: 01.07.2024 – 25.07.2024 s-a făcut informarea și consultarea publicului cu dezbatere publică în etapa de informare în data de 07.08.2024. Nu s-au înregistrat obiecții cu privire la investiția pentru care s-a solicitat Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 29/26.04.2024 în scopul: „ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI".

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește primarul comunei Poiana Mărului, prin Arhitectul Șef.

Art. 4. Împotriva prezentei hotărâri se poate face contestație în termen de 30 de zile de la publicare, la instanța de contencios administrativ.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Secretarului general următorilor: d-lui MÎNECUȚĂ NECULAE, d-nei CUCU CARMEN-FELICIA și d-lui CUCU VELUȚU-PAUL, Instituției Prefectului-Județului Brasov, biroului Urbanism, Primarului Comunei Poiana Mărului și se aduce la cunoștință publică prin postarea pe site-ul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Gheorghe ENESCU

ROMÂNIA JUD. BRAȘOV COM. POIANA MĂRULUI CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI,
Daniel-Leonte POPA

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 47 / 25.09.2024			
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: **majorității absolute a consilierilor locali în funcție**	Voturi necesare	7
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		13
2	Numărul consilierilor locali în funcție		13
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		9
4	Numărul voturilor **„PENTRU"**		9
5	Numărul voturilor **„ÎMPOTRIVĂ"**	Voturile „ABȚINERE" se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ".	0
6	Numărul voturilor **„ABȚINERE"**		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		4
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 47 / 25.09.2024			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	25.09.2024	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	08.10.2024	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Aducerea la cunoștință publică		
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu		

PROCES-VERBAL DE

INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ

CU DEZBATERE PUBLICĂ

Nr. 3 din 07.08.2024 ora 16.00

Încheiat astăzi, 07 august 2024, ora 16:00 cu ocazia consultării publice în vederea informării și dezbaterii publice asupra intenției de elaborare Planului Urbanistic Zonal în vederea construirii, în localitatea Poiana Mărului, județul Brașov:
„ CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI,, în comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificat prin extrase de Carte Funciară: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068 .

Întâlnirea a avut loc în data de 07 august 2024, începând cu ora 15:00 în sala de consiliul a Primăriei Comunei Poiana Mărului.

Informarea și consultarea publică a fost anunțată prin afișare la sediul primăriei, prin afișare la terenurile care fac obiectul PUZ-ului și pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Poiana Mărului.

La întâlnire au fost prezenți:

- Iubu Nicoleta Ioana – arhitect șef al Comunei Poiana Mărului
- Simona Pîșeu - inginer pentru Comuna Poiana Mărului
- Maximilian Astalus - reprezentant al proiectantului BIA Maximilian Astalus
- locuitori ai Comunei Poiana Mărului (3 persoane).

➢ La dezbaterea publică de informare și consultare publică faza anunț de intenție – etapa pregătitoare și aviz de oportunitate în vederea Elaborării documentației de urbanism PUZ în vederea construirii - *„CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI,,* s-au propus următoarele:
- 2 locuințe individuale cu regim de înălțime P+ E/M (parter, etaj sau mansardă) cu Hmax coamă= 10.00 m și Hmax la streașină = 8.00 m
- 2 anexe cu regim de înălțime P (parter) cu Hmax la coamă = 7.00m și Hmax streașină=4.00 m
- circulații auto și pietonale
- regim de înălțime solicitat P+E+M
- procent maxim de ocupare teren 25%
- coeficient de utilizare maxim 0,75

➢ **În cadrul dezbaterii publice asupra documentației de urbanism PUZ în vederea construirii - *„CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI,,* s-au stabilit următoarele:**

În urma intervenției doamnei arhitect Iubu Nicoleta Ioana pentru primăria Comunei Poiana Mărului, cu privire la respectarea caracterului specific al Comunei Poiana Mărului, respectiv:

- Comuna Poiana Mărului, din punct de vedere al tipologiei de locuire, se prezintă cu o structură de locuire răsfirată și o structură de locuire de tip risipit.

În vederea respectării caracterului zonei și a tipologiei de locuire în zona de deal unde există locuințe și gospodării dispuse în mod risipit, se fac următoarele precizări:

- aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică;
- regimul de înălțime propus nu va depăși regimul maxim de înălțime admis pentru zonele cu funcțiune de locuire și funcțiuni complementare, respectiv P+E+M (parter, etaj, mansardă)
- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;
- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.
- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în concordanță cu specificul zonei
- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- se menționează necesitatea justificării înălțimii construcțiilor prin proiectele de specialitate la nivel de PUZ sau PUD prin care se va căuta încadrarea volumetriei construcțiilor noi în peisajul caracteristic și în relație cu vecinătățile imediate, insistându-se pe grija de a nu se altera caracteristicile tradiționale și silueta fiecărei așezări.

- aspectul exterior: toate construcțiile din cadrul zonei de locuințe se vor adapta caracterului arhitectural tradițional, mai ales în situația loturilor, respectiv a gospodăriilor cu funcțiune tradițională. Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj: nu se admite acoperișul în terasă; învelitorile vor fi executate din materiale durabile tradiționale (țigla) sau materiale similare. Se va evita la maximum acoperirea construcțiilor cu tablă; ca policromie se va utiliza culoarea naturală a materialului de finisaj, iar pentru tencuieli și vopsitorii, se recomanda culori și nuanțe deschise sau care se integrează cu cele din fondul construit vecin; se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanțele deschise predominând albul.
- se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapeți, etc
- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cât mai apropiate de cele tradiționale; sunt interzise împrejmuirile opace, care împiedică vizibilitatea și cu elemente de finisaje nenaturale; se vor practica tipuri de împrejmuiri transparente și semi - transparente iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății. Înălțimea împrejmuirii se va raporta la înălțimea împrejmurilor din zonă.

În urma dezbaterii publice, construcțiile propuse se vor conforma astfel:

- pe cele două loturi în suprafață totală de 2047 mp se vor putea construi:

- o locuință cu suprafață construită la sol de maxim 120 mp

- o anexă gospodărească cu suprafață construită la sol de maxim 80 mp sau două anexe gospodărești cu suprafață construită la sol maxim 40 mp fiecare

- POT maxim 12%

- CUT maxim 0,2
- pe fiecare lot se vor propune circulații și câte un loc de parcare
- pe fiecare lot se va propune minim 40% spații verzi
- regim maxim de înălțime: P+E/M (parter, etaj sau mansardă)

Informarea și consultarea publică s-a încheiat la ora. 16.00, în sala de consiliului a Primăriei Comunei Poiana Mărului.

În debaterea publică din 07 august 2024 s-au discutat propunerile și nu au existat obiecții cu privire la investiția Elaborării documentației de urbanism PUZ - „*CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI*„ din partea persoanelor prezente la dezbatere.

Iubu Nicoleta Ioana – arhitect șef al Comunei Poiana Mărului

Simona Pîșeu - inginer pentru Comuna Poiana Mărului

Maximilian Astalus - reprezentant al proiectantului BIA Maximilian Astalus

Locuitori ai Comunei Poiana Mărului

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 5 exemplare și va fi publicat pe site-ul Primăriei Comunei Poiana Mărului și la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului.

Întocmit,
arh. șef Nicoleta Ioana Iubu

Data:
07.08.2024

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

Nr. 5753 din 09.08.2024

RAPORT
AL INFORMĂRII ŞI CONSULTARII PUBLICULUI ÎN FAZA ANUNŢ DE INTENŢIE ŞI STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind intenţia de întocmire a documentaţiei P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „*CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI*" la adresa din Comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov, pe imobile terenuri identificat astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 şi CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068.

Document elaborat în conformitate cu Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale şi Turismului nr. 2701 din 30 decembrie 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului şi de urbanism si prevederilor regulamentului privind informarea şi consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizurea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism.

Persoana responsabilă din partea Primăriei Comunei Poiana Mărului: IUBU Nicoleta Ioana - arhitect în cadrul biroului urbanism;

Modul de planificare: în conformitate cu prevederile art. 10 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizurea planurilor de amenajare a teritoriului şi urbanism;

BENEFICIARUL INVESTIŢIEI: MÎNECUŢĂ NICOLAE, CUCU CARMEN-FELICIA şi CUCU VELUŢU PAUL
PROIECTANT PUZ: BIA MAXIMILIAN ASTALUS

AMPLASAMENT: Comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov, pe imobile terenuri identificate astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 şi CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068.

Documentaţia de Urbanism „*CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI*" a urmărit următoarele etape:

Etapa anunţ de intenţie şi studiu de oportunitate:

Anunţ de intenţie înregistrat sub nr. 4172 din 05.06.2024 a fost în dezbatere publică începând cu data de 01.07.2024; Anunţul de intenţie a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ

și pe site-ul primăriei începând cu data de 01.07.2024. Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 4173 din 05.06.2024 a fost postat pe site-ul primăriei începând cu data de 01.07.2024.

Anunțul de intenție cu nr. 4172 din 05.06.2024 și cererea privind documentația PUZ – Faza Aviz de oportunitate precum și documentația aferentă înregistrată sub nr. 4173 din data de 05.06.2024 a fost publicată și disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 01.07.2024.

Beneficiarul a montat în luna iunie 2024 un panou informativ cu dimensiunea 0.85 x 1.2m, cu front la drumul de acces al terenurilor situate la adresa din Comuna Poiana Mărului, identificate astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068 și a postat afișe la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului dar și în localitate, prin care se aduce la cunoștința celor interesați despre elaborarea documentației PUZ – Faza Anunț de intenție și studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care fac obiectul investiției, a fost montat începând cu luna iunie 2024 și a fost menținut pe tot cuprinsul lunilor iulie și august a anului 2024;

În urma dezbaterii publice din data de 07.08.2024 s-au propus modificări conform Proces Verbal al dezbaterii în urma informării și consultării populației nr. 3 din 07.08.2024 care s-au notat în procesul verbal și la care nu au existat obiecții.

Rezultatul proceselor de informare și consultare publică:

La dezbaterea publică în urma procesului de informarea și consultarea populației din 07.08.2024, conform proces verbal dezbatere în urma informării și consultării publicului, au participat:

Iubu Nicoleta Ioana – arhitect șef al Comunei Poiana Mărului

Simona Pîșeu - inginer pentru Comuna Poiana Mărului

Maximilian Astalus - reprezentant al proiectantului BIA Maximilian Astalus

locuitori ai Comunei Poiana Mărului (3 persoane) conform listei anexe la procesul verbal de informare și consultare publică din data de 07.08.2024, care prin semnătura și-au manifestat acordul cu privire la documentatia PUZ aflata în consultare publică.

Documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, Compartimentul Urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană"

Au fost enunțate în dezbaterea publică de către arhitectul șef al Comunei Poiana Mărului puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusa în dezbatere în această etapă.

Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusă în dezbatere.

În cadrul dezbaterii publice asupra documentației de urbanism PUZ în vederea construirii - *„CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI,,* s-au stabilit și următoarele:

În urma intervenției doamnei arhitect Iubu Nicoleta Ioana pentru primăria Comunei Poiana Mărului, cu privire la respectarea caracterului specific al Comunei Poiana Mărului, respectiv:

- Comuna Poiana Mărului, din punct de vedere al tipologiei de locuire, se prezintă cu o structură de locuire răsfirată şi o structură de locuire de tip risipit.

În vederea respectării caracterului zonei şi a tipologiei de locuire în zona de deal unde există locuinţe şi gospodării dispuse în mod risipit, se fac următoarele precizări:

- aspectul construcţiilor propuse va ţine cont de specificul zonei şi de arhitectura specifică construcţiilor din zonele de munte, prin proporţii adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate şi prin alegerea cromatică;
- regimul de înălţime propus nu va depăşi regimul maxim de înălţime admis pentru zonele cu funcţiune de locuire şi funcţiuni complementare, respectiv P+E+M (parter, etaj, mansardă)
- se va acorda o atenţie sporită tratării corecte şi coerente a faţadelor;
- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice şi de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.
- se va acorda atenţie sporită tratării acoperişului în concordanţă cu specificul zonei
- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria şi aspectul general al construcţiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicţie cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul în care construcţiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum şi a tradiţiilor locale, va avea în vedere următoarele:

- se menţionează necesitatea justificării înălţimii construcţiilor prin proiectele de specialitate la nivel de PUZ sau PUD prin care se va căuta încadrarea volumetriei construcţiilor noi în peisajul caracteristic şi în relaţie cu vecinătăţile imediate, insistându-se pe grija de a nu se altera caracteristicile tradiţionale şi silueta fiecărei aşezări.

- aspectul exterior: toate construcţiile din cadrul zonei de locuinţe se vor adapta caracterului arhitectural tradiţional, mai ales în situaţia loturilor, respectiv a gospodăriilor cu funcţiune tradiţională. Pentru faţade se admit numai materiale durabile cu condiţia armonizării şi înscrierii în peisaj: nu se admite acoperişul în terasă; învelitorile vor fi executate din materiale durabile tradiţionale (ţigla) sau materiale similare. Se va evita la maximum acoperirea construcţiilor cu tablă; ca policromie se va utiliza culoarea naturală a materialului de finisaj, iar pentru tencuieli şi vopsitorii, se recomanda culori şi nuanţe deschise sau care se integrează cu cele din fondul construit vecin; se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanţele deschise predominând albul.
- se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcţiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe faţade, balcoane, parapeţi, etc
- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanţă cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile şi aspectul împrejmuirilor să fie cât mai apropiate de cele tradiţionale; sunt interzise împrejmuirile opace, care împiedică vizibilitatea şi cu elemente de finisaje nenaturale; se vor practica tipuri de împrejmuiri transparente şi semi - transparente iar în situaţia unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetaţie) amplasate înspre interiorul proprietăţii. Înălţimea împrejmuirii se va raporta la înălţimea împrejmurilor din zonă şi nu va depăşi 1.00 m.

În urma discuţiilor şi propunerilor şi conform documentaţiilor supuse consultărilor şi dezbaterilor publice, s-au propus de către beneficiar prin intermediul proiectantului în vederea

ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judeţul Braşov

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

obţinerii Avizului de Oportunitate al Arhitectului Şef conform art. 31 şi art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, următoarele:

- **pe cele două loturi în suprafaţă totală de 2047 mp se vor putea construi:**

  - o locuinţă cu suprafaţă construită la sol de maxim 120 mp

  - o anexă gospodărească cu suprafaţă construită la sol de maxim 80 mp sau două anexe gospodăreşti cu suprafaţă construită la sol maxim 40 mp fiecare

- **POT maxim 12%**
- **CUT maxim 0,2**
- **pe fiecare lot se vor propune circulaţii şi câte un loc de parcare**
- **pe fiecare lot se va propune minim 40% spaţii verzi**
- **regim maxim de înălţime locuinţe: P+E/M (parter, etaj sau mansardă)**
- **regim maxim de înălţime anexe gospodăreşti: P (parter)**
- **se instituie interdicţia de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentaţia de urbanism -PUZ**

Analizând :

Faptul că s-a parcurs procedura prevăzută de Ordinul 2701 din 30 decembrie 2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului şi de urbanism

şi

Modul în care comunitatea locală a participat la informările şi consultările publice cu dezbatere publică enumerată şi faptul că nu au existat obiecţii cu privire la investiţia „CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI"

Se înaintează acest raport al procedurii de informare şi consultare publică în etapa Faza Anunţ de intenţie şi studiu de oportunitate pentru obiectivul „CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI" la adresa din Comuna Poiana Mărului, judeţul Braşov, pe imobilele terenuri identificate astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 şi CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068, în vederea fundamentării emiterii Avizului de Oportunitate.

Arhitect şef,
Biroul Urbanism Primăria Comunei Poiana Mărului

arh. IUBU Nicoleta Ioana

Poiana Mărului
JUDEŢUL BRAŞOV

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 lucrarii** - **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 elaborarii** - **mai 2024**

1.2. Obiectul PUZ

◦ **Solicitari ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect intocmirea **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 localității;

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;
- Aviz de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024;
- 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 intersecția 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;

◦ teritoriul care urmează sa fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:
- la nord – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275;
- la vest – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104277;
- la sud – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104277 și imobil cu nr. cad 103567;
- la est – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275 și imobil cu nr. cad 103567;

◦ 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 º;

◦ 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 continentala dar asezarea in depresiunea Tarii Barsei face ca iarna temperaturile sa scada foarte mult in anumite perioade;

◦ terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la constructia cladiriilor relativ joase de locuintelor unifamiliale– a se vedea studiul geotehnic;

◦ in succesiunea formatiunilor cuaternare ce alcatuiesc umplutura sedimentara a Depresiunii Brasovului, spre suprafata terenului se afla un orizont petrografic, dezvoltat predominant in facies – dietritic (pietris si nisip) a carui grosime depaseste 60m.
In masa depozitelor grosiere se gasesc intercalate, la diferite nivele si lentile subtiri de pamanturi coezive. In masa lor, pe treapta joasa a depresiunii, sunt semnalate, mai ales spre suprafata terenului si pamanturi cu compresibilitate ridicata.

◦ Concluziile Studiului Geotehnic
Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica:relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.
Amplasamentul in cauza nu prezinta riscuri de alunecari de teren sau inundatii, iar in vecinatate nu exista obiective sau unitati industriale care ar putea genera riscuri in situatii normale sau accidentale.
La faza DTAC,PT se vor avea in vedere un minim de masuri constructive, care sa permita preluarea impingerilor sau deplasarilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (avand in vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) si anume :
-conductele purtatoare de apa vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid in caz de avarii si vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau a fundatiilor ;
-realizarea de trotuare perimetrale etanse in jurul constructiilor, cu latimea de min. 1,00 m, asezate pe un strat de pamant local, cu grosime de min. 0,20 m si panta spre exterior ;
-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei ;
-apele de pe acoperis vor fi colectate de jgheaburi si burlane si dirijate prin rigole impermeabile catre un colector (sistem de canalizare, fosa septica etc.) ;
-umpluturile in jurul fundatiilor se vor executa imediat dupa ce constructia a depasit nivelul terenului natural .
Sapaturile pentru fundatii se vor executa in ritm alert, cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitatii si nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prabusiri ale peretilor sapaturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscare sau de inghet-dezghet.

In zonele cu panta si la constructiile cu demisol/subsol, datorita apelor de infiltratie se recomanda realizare de drenaje in jurul constructiilor pe latura din amonte si pe flancuri. Taluzurile se vor amenaja sub un unghi care sa le asigure stabilitatea, astfel ca tangenta unghiului de inclinare fata de orizontala sa nu depaseasca valoarea de 1/1,25 in cazul nisipurilor prafoase sau argiloase si 2/1…..4/1 in cazul rocilor stancoase. In situatia ca terenul poate fi astfel amenajat, la baza taluzurilor se vor realiza ziduri simple de sprijin.

◦ riscurile de catastrofe naturale nu sunt;

◦ **intensitatea seismica -** conform normativului P 100 -1/2006 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, perimetrul cercetat se incadreaza in zona seismica de calcul "D" caracterizata prin coeficientul Ks =0,16. din punct de vedere al perioadelor de colt Tc = 0,7s;

2.4. Circulatia

◦ circulatia se face cu dificultate până la teren datorita existentei unui drum de servitute 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.

- SERVITUTE – de trecere cu piciorul si mijloace de transport auto, pe o latime de 3.50ml si o lungime de 319.36ml, in favoarea fondului dominant cu nr. Cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. Cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;

- SERVITUTE – de trecere cu piciorul si mijloace de transport auto, pe o latime de 3.50ml si o lungime de 319.36ml, in favoarea fondului dominant cu nr. Cad. 104276 din CF 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. Cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;

2.5. Ocuparea terenurilor

◦ gradul de ocupare a zonei cu fond construit 0%;

◦ asigurarea cu servicii a zonei nu este inca realizata la standarde urbane;

◦ principala disfunctionalitate este data de latimea mica si lipsa imbracamintii asfaltice pe drumul de acces.

2.6. Echipare edilitara

◦ nu exista echipare edilitara;

2.7. Probleme de mediu

◦ lipsa spatiilor industriale si de productie (cu exceptia unui abator de animale aflat la cca.1100m nord-vest), face sa nu existe probleme de mediu;

◦ traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona;

◦ nu exista valori de patrimoniu in imediata apropiere a zonei studiate care sa necesite protectie;

◦ *imobilul ce face obiectul prezentei documentații nu se afla in zona de protectie (monument/ansamblu/sit) sau in zona construita protejata si nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-stiintifica pentru delimitarea zonelor de protective a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale sectiunilor de specialitate din planurile urbanistice* – conform adresa 5793 din 13.01.2025 eliberata de Directia Judeteana pentru Cultura Brasov;

◦ nu exista potential turistic in zona.

2.8. Optiuni ale populatiei

◦ ***Etapa anunț de intenție și studiu de oportunitate****; Anunț de intenție inregistrat sub nr. 4172 din 05.06.2024 a fost in dezbatere publică începanând cu data de 01.07.2024; Anunțul de intenție a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ și pe site-ul primăriei începând cu data de 01.07.2024. Studiul de oportunitate inregistrat sub nr. 4173 din 05.06.2024 a fost postat pe site-ul primăriei începând cu data de 01.07.2024.*
Anunțul de intenție cu nr. 4172 din 05.06.2024 și cererea privind documentația PUZ – Faza Aviz de oportunitate precum si documentația aferenta înregistrată sub nr. 4173 din data de 05.06.2024 a fost publicată și disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Marului începând cu data de 01.07.2024.
Beneficiarul a montat in luna iunie 2024 un panou informativ cu dimensiunea 0,85x1.2m, cu front la drumul de acces al terenurilor situate la adresa din Comuna Poiana Mărului, identificate astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068 și a postat afișe la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului dar și in localitate, prin care se aduce la cunoștința celor interesați despre elaborarea documentației PUZ – Faza Anunț de intenție și studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care face obiectul investiției, a fost montat începând cu luna iunie 2024 și a fost menținut pe tot cuprinsul lunilor iulie si august a anului 2024;
În urma dezbaterii publice din data de 07.08.2024 s-au propus modificări conform Proces verbal al dezbaterii în urma informării și consultării populației nr. 3 din 07.08.2024 care s-au notat în procesul verbal și la care nu au existat obiecții;

◦ populatia locala priveste cu interes proiectele de dezvoltare urbana (intr-o zona in care marea majoritate a locuitorilor fac naveta in Mun. Brasov iar restul se ocupa cu agricultura și creșterea animalelor) acestea ducand la crearea de noi locuri de munca pe plan local, in special in constructii dar si in servicii, mica industrie si alimentatie publica;

◦ solicitarile beneficiarului proiectului se inscriu in reglementarile impuse prin Planului Urbanistic General elaborat pentru comuna Poiana Mărului, jud. Brasov, nepunând astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- 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;
- 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 aprobat cu HCL nr. 47/25.09.2024 eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
- Studiu Pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate nr.622 din 18.10.2024 intocmit de ing. Vocu Dobrescu – OSPA Brasov;
- Adresa nr. 1423 din 16.12.2024, elaborat arheolog Lucica Olga Savu, Muzeul Judetean de Istorie Brasov;

◦ studiile de fundamentare releva faptul ca solicitarile temei program nu afecteaza prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Poiana Mărului, jud. Brasov, si completeaza cu reglementari urbanistice fluente terenul in studiu (aflat in zona cu terenuri reglementate prin PUZ-uri aprobate, avand aceeasi functiune principala – aceea de locuinte individuale cu $H_{max=}$ P+1E/M si anexe gospodărești cu $H_{max=}$ Parter;

3.2. Prevederi ale PUG pentru zona studiata – comuna Poiana Mărului,

◦ **parcelarea**
- teren extravilan – nu exista reglementari

◦ **functiuni prevazute**
- zona nestudiata in PUG

◦ **principali indici urbanistici**
- **POT_{max}-%**
- **CUT_{max}-**

◦ **cai de comunicatie**
- profilurile pentru drumurile vor avea latimea partii carosabile 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 Pconv=**160** - **300kPa**.

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 direcţie

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

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

-la încărcări după ambele direcţii

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

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

Conform STAS 3300/85 presiunea conventionala corespunde fundatiilor avand adancimea Df=2,00m raportata de la cota terenului amenajat si latimea B=1,00m.

Pentru alte adâncimi şi lăţimi de fundare se vor aplica corecţii conform STAS 3300/2/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

<u>Incadrarea terenului conform TS 988</u>

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 – lungime cca.320m) cu acces din drumul comunal (str. Mărului) astfel:
    - carosabil 3.50m;

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;

- drumul de servitute existent se va dezmembra si se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;

◦ **organizarea circulatiei pentru trafic greu – acces ISU**
- drumul public existent – strada Mărului – este propus a fi amenajat pentru trafic greu (respectiv carosabil 7.00m, si trotuare simetrice 1.50m pe ambele parti ale carosabilului) responsabilitatea întreținerii si dezvoltării acestuia revenind, potrivit legii, autorității publice locale;
- având in vedere ca distanța de la drumul public existent - strada Mărului- la terenul studiat prin PUZ (care prevede o singura locuință si maxim doua anexe) este de cca.320m (respectiv 210m in linie dreapta) si ca panta terenului este de cca.25%, autospecialele de intervenție pot stationa pe strada Mărului la intrarea in drumul de acces pe teren iar dispozitivele de intervenție se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la acestea (*conform dispozițiilor art.25 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare: (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumuri publice , direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin.(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri*).
- precizare - în zonă exista rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

◦ **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 suprafață 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;

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

◦ **functiuni**
- zona de locuinte individuale izolate si anexe gopodărești 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 construibil	0.00	0.00	0.0200	9.77
3. zone verzi in int. parcelelor	0.00	0.00	0.1422	69.49
4. amenajari in int. parcelelor	0.00	0.00	0.0400	19.54
5. circulații	0.00	0.00	0.0025	1.20
			0.2047	100

◦ **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**max**-12%**
- **CUT**max**-0.20**

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

◦ **alimentarea cu apa**
- în zonă exista rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*
- se vor prevedea si hidranti pentru stingerea incendiilor;

◦ **alimentarea cu energie electrica**
- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de D.E.E.R sucursala Brasov*, alimentarea cu energie electrica se va face prin LES 0.4 kV din RED mt existent, in conformitate cu planul nr.2 intocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr.5/2025 – Plan retele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brasov in data de 05.02.2025.

◦ **alimentarea cu gaze naturale**
- racordarea la reteaua 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. 59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele*;

◦ **telecomunicatii**
- se va face prin extinderea retelei existente;

◦ **canalizare**
- în Comuna Poiana Marului există lucrări in curs de inființare rețea publică de canalizare conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

◦ **alimentarea cu energie termica**
- se va realiza cu sistem de incalzire centrala, cu functionare pe baza de combustibil solid;

◦ **gospodarie comunala**
- 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 nr. 50 din 28.04.2025*;
- este interzisa deversarea apelor pluviale in reteaua de canalizare existenta in zona *conform Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025*;

3.7. Protectia mediului

◦ **diminuarea surselor de poluare**
- poluarea aerului – va fi redusa prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90%;
- 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 incintei, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor, 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, creeare unor focare de infectie. Se va avea in vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate si asigurarea colectarii selective separata 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. Categorii 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 **Astaluș***

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 favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024;
- Anunt intentie de elaborare PUZ nr. înrg. 4172/05.06.2024;
- Raport consultare public 5753/09.08.24 eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
- Aviz alimentare energie electrica – Aviz de Amplasament favorabil nr. *7010241013282 din 12.02.2025* eliberat de DEER Brașov;
- Aviz gaze naturale – Aviz Favorabil PUZ nr.59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz apa/canal – nr. 7096 din 08.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;
- Aviz drumuri comunale, bransamente utilitati nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;
- Aviz salubritate nr. 7096 din 08.10.2024 eliberat Primaria Poiana Mărului;
- Aviz ISU Brasov – Prevenirea si stingerea incendiilor nr.15/25/SU/BV/PSI din 22.01.25;
- Aviz DSPJ Brasov nr. 764 din 12.05.2025;
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului – Decizia Etapei de Încadrare nr. 73/2956 din 30.06.2025.
- Aviz Gospodărirea Apelor SGA Brasov nr. 50 din 28.04.2025;
- Aviz ANIF nr. 553 din 15.10.2024 eliberat de ANIF – Filiala Teritoriala de Î.F: Brașov;
- Aviz MADR nr. 124 din 05.03.2025;
- Aviz Ministerul Culturii nr. 5793 din 13.01.2025;
- Adresa nr. 1423 din 16.12.2024, elaborat arheolog Lucica Olga Savu, Muzeul Judetean de Istorie Brasov;
- Studiu Pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate nr.622 din 18.10.2024, intocmit de ing. Voicu Dobrescu – 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 documentaţiei P.U.Z. este potrivit legii unitatea administrativ-teritorială, respectiv <u>U.A.T. Comuna Poiana Mărului;</u>**
- **Documentaţia devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local, chiar dacă a fost finanţată din surse private, nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentaţiei sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia;**
- **Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se inscrie in urmatoarele 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 spaţiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deşeurilor şi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcţie de dimensiuni şi de funcţiune;
- 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, creeare unor focare de infectie. Se va avea in vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate si asigurarea colectarii selective separata 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, retele 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 jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de **5.00m** si cel putin **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 jumatate din inaltimea la cornisa – dar nu mai putin 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 aceeasi parcela**
  - distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puţin 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 inaltimea 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.
  - parcarea 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 100m² si 2 locuri de parcare pentru locuintele care depasesc suprafata utila de 100 m²+ 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:

- SERVITUTE – de trecere cu piciorul si mijloace de transport auto, pe o latime de 3.50ml si o lungime de 319.36ml, in favoarea fondului dominant cu nr. Cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. Cad. 103567 din CF 103 567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;

- SERVITUTE – de trecere cu piciorul si mijloace de transport auto, pe o latime de 3.50ml si o lungime de 319.36ml, in favoarea fondului dominant cu nr. Cad. 104276 din CF 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. Cad. 103567 din CF 103 567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;

- un drum (latime totala 3.50m, profil A-A, lungime cca.320m) cu acces din drumul comunal (str. Mărului) astfel:
  - carosabil 3.50m;
  - 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;
  - drumul de servitute existent se va dezmembra si se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;

◦ **organizarea circulatiei pentru trafic greu – acces ISU**

- drumul public existent – strada Mărului – este propus a fi amenajat pentru trafic greu (respectiv carosabil 7.00m, si trotuare simetrice 1.50m pe ambele parti ale carosabilului) responsabilitatea întreținerii si dezvoltării acestuia revenind, potrivit legii, autorității publice locale;
- având in vedere ca distanța de la drumul public existent - strada Mărului- la terenul studiat prin PUZ (care prevede o singura locuință si maxim doua anexe) este de cca.320m (respectiv 210m in linie dreapta) si ca panta terenului este de cca.25%, autospecialele de intervenție pot stationa pe strada Mărului la intrarea in drumul de acces pe teren iar dispozitivele de intervenție se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la acestea (*conform dispozițiilor art.25 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare: (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumuri publice , direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin.(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri*).
- precizare - în zonă exista rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

◦ **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;

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**

- în zonă exista rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*
- se vor prevedea si hidranti pentru stingerea incendiilor;

◦ **alimentarea cu energie electrica**

- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de D.E.E.R sucursala Brasov*, alimentarea cu energie electrica se va face prin LES 0.4 kV din RED mt existent, in conformitate cu planul nr.2 intocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr.5/2025 – Plan retele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brasov in data de 05.02.2025;

◦ **alimentarea cu gaze naturale**

- racordarea la reteaua 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. 59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele*;

◦ **telecomunicatii**

- se va face prin extinderea retelei existente;

◦ **canalizare**

- în Comuna Poiana Marului există lucrări in curs de inființare rețea publică de canalizare conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

◦ **alimentarea cu energie termica**

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

◦ **gospodarie comunala**

- se vor realiza amenajari pentru sortarea si evacuarea deseurilor si se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului*;

◦ **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 nr. 50 din 28.04.2025*;
- este interzisa deversarea apelor pluviale in reteaua de canalizare existenta in zona *conform Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025*;

- se recomandă limitarea sigilării suprafeţelor 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 imprejmuiri

◦ **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 în concordanță cu specificul zonei și se vor conforma la imprejmurile din vecinătate atât din punct de vedere al materialelor cât și ca înălțime; sunt interzise imprejmuirile opace, se vor folosi împrejmuiri transparente si semitransparente dublate de gard viu spre interiorul proprietății, vor avea inaltimea maxima de 1.00m.**

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 ;**
◦ **obtinerea in prealabil a autorizatiilor de construire pentru modernizarea drumurilor ce deservesc terenul respectiv; drumuri care vor fi dimensionate corespunzator deservirii atat a zonelor de locuinte existente cat si a celor care se preconizeaza prin dezvoltare zonala, inclusiv transport in comun;**
◦ **respectarea suprafetelor minimale pentru locuinte conform Legii nr.114/1996 anexa nr. 1;**
◦ **autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale investitorilor interesaţi sau ale furnizorilor de utilităţi este interzisă;**

◦ **ansamblul de locuinte va fi dat in folosinta numai dupa racordarea la retelele centralizate de alimentare cu apa si canalizare; se accepta temporar solutii individuale de alimentare cu apa si/sau stocare ape uzate menajere.**

11. Reguli privind estetica constructiilor

◦ **dispunerea construcțiilor pe terenuri va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Mărului, terenurile studiate sunt situate intr-o zonă de tip risipit formate din gospodării izolate, fiecare având in jur propriul teren de folosință;**
◦ **aaspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei si de arhitectura specifică construcțiilor din zona de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate si prin alegerea cromatică;**
◦ **se vor utiliza materialelor durabile, naturale (lemn, piatra, caramida, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidarie, etc);**
◦ **se va acorda o atenție sporită tratarii corecte si coerente a fațadelor;**
◦ **se interzice utilizarea materialelor care imita materialele naturale (ex. gresie care imita lemnul sau caramida; polistiren care imita piatra, caramida, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imita orice tip de material, etc.), sau sarma ghimpata la imprejmuire;**
◦ **se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, etc.). se va interzice vopsirea unui perete plan in degrade, sau mai multe nuante din aceeasi culoare ori culori diferite; se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente, etc. ;**
◦ **se va acorda o atenție sporită tratarii acoperișului în sarpanta în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș in sarpanta și nu se admit cosntructii cu acoperiș tip terasă;**
◦ **se vor prevedea pentru balcoane si terase balustradele din lemn, sticla, fier forajat, zidarie plina si se interzice utilizarea materialelor ca pvc sau panourile din pvc, inox, combinatii de materiale cum ar fi lemn, zidarie si sticla, etc. ;**
◦ **se interzice alterarea aspectului architectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri tip reclama pe fatade, balcoane, acoperis, parapet, etc. ;**
◦ **asigurarea perenitaţii clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare.**

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

◦ **functiuni prevazute**
– zona L1 - locuințe individuale si anexe gospodărești

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

◦ **pe cele două loturi in suprafață totală de 2047mp se vor putea construi** *(conform Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024)**:***

- **o locuintă cu suprafața construită la sol de maxim 120mp**
- **o anexa gospodareasca cu suprafața construita la sol de maxim 80mp sau două anexe gospodărești cu suprafața construita la sol de maxim de maxim 40mp fiecare**

◦ **principali indici urbanistici**
*(conform Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024)**:***
– **locuințe individuale/functiuni complementare**

- **POT_{max}-12%**
- **CUT_{max}-0.20**

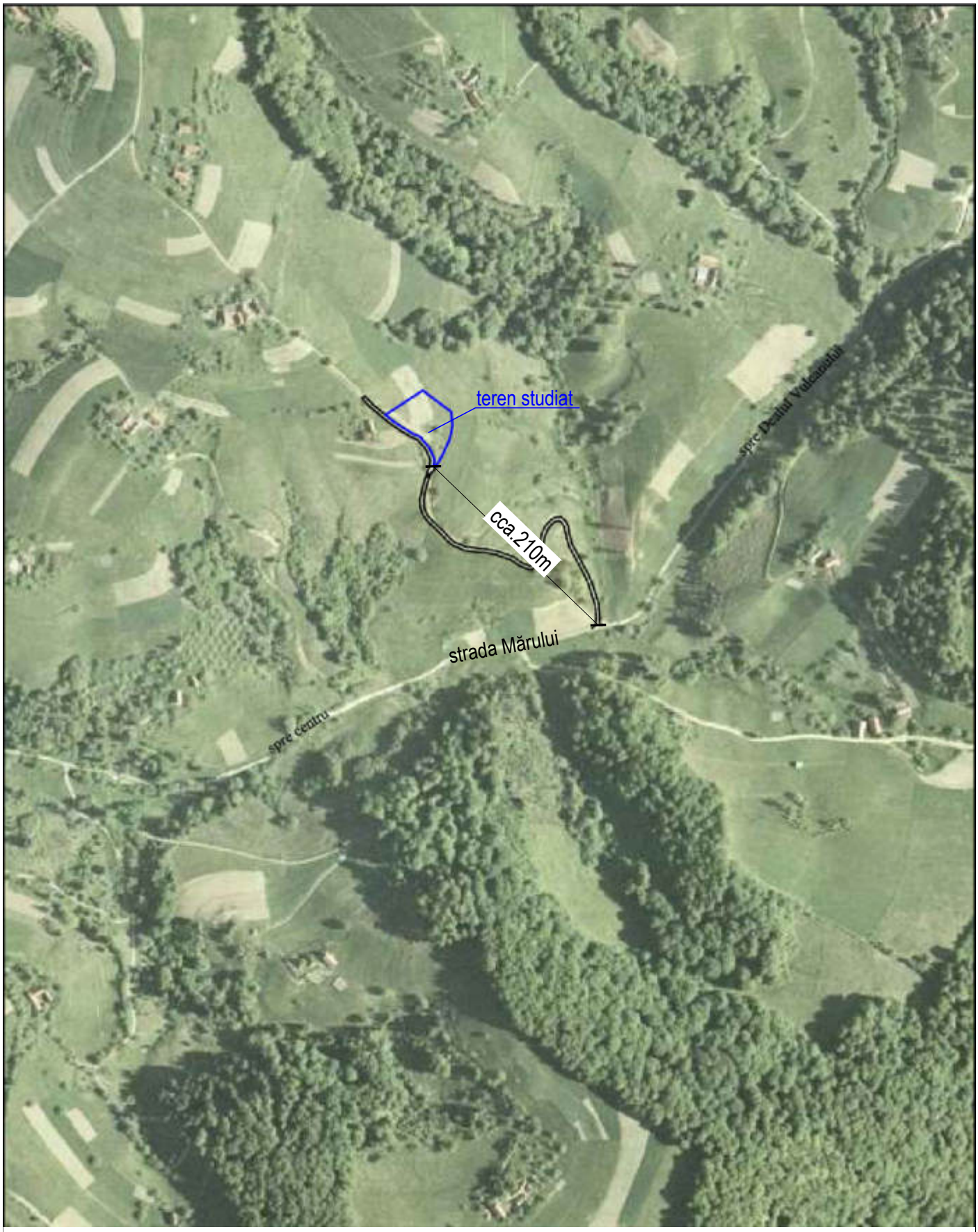
◦ **regimul maxim de inaltime**

- **pentru locuinte P+1E/M (maxim 10.00m,** respectiv 8.00m la streasina)*;*
- **pentru anexe gospodaresti 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 **Astaluș***



MAXIMILIAN ASTALUS
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar
CUCU CARMEN-FELICIA
CUCU VELUȚU-PAUL
MÂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr.
237/2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		1/5000
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data mai. 2024

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

titlu plansa
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

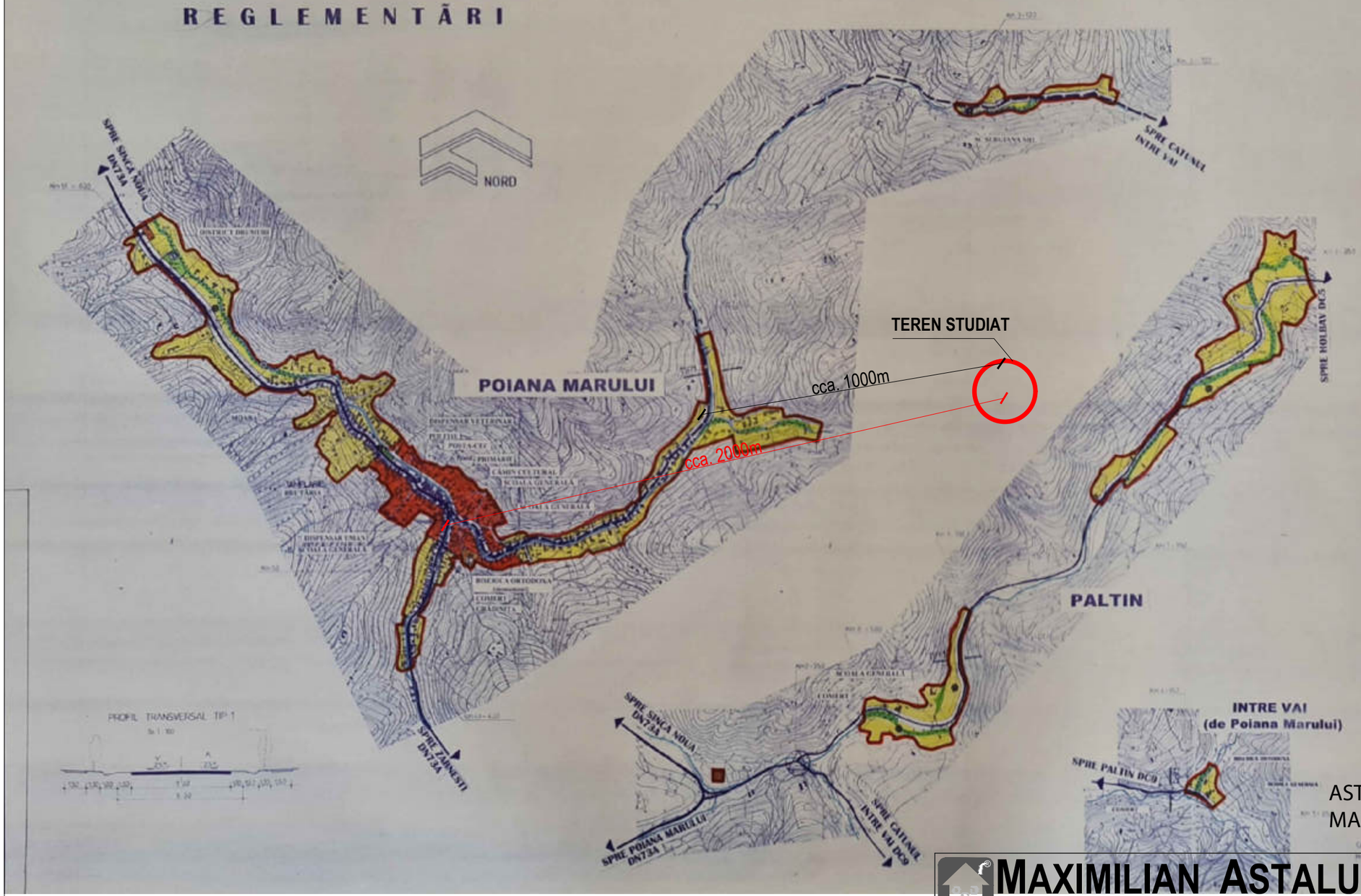
faza
PUZ

U01

P. U. G. PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA POIANA MĂRULUI
SATELE POIANA MĂRULUI PALTIN

REGLEMENTĂRI



LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUS

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

REGLEMENTARI

- ZONA CU VALOARE ISTORICA NECESAR A FI PROTEJATA
- ZONA DE PROTECTIE SANITARA-CONF. ORDIN 536/97
- INTERSECTII PROPUSE PENTRU AMENAJARE
- CURS DE APA PROPUS A FI REGULARIZAT
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
  - PENTRU ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE A DRUMURILOR
  - PENTRU ZONA DE SIGURANTA A CONDUCTEI DE GAZE NATURALE DE PRESIUNE INALTA
- DRUM PROPUS PENTRU CLASARE IN DRUM COMUNAL

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	POIANA MĂRULUI HA	POIANA MĂRULUI %	PALTIN HA	PALTIN %
• ZONA CENTRALA CU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,80	10,0	2,80	10,0
• ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE	83,40	61,7	19,90	66,0
• ZONA DE MICA INDUSTRIE	0,10	0,2	0,10	0,3
• ZONE VERZI	1,70	1,3	3,10	10,4
• ZONA GOSPODARIE COMUNALA CIMITIRE	0,25	0,3	-	-
• ZONA CU DESTINATIE SPECIALA SI CONSTRUIRE TEHNICO - EDILITARA	9,75	10,3	3,30	10,0
- CAI DE COMUNICATIE	1,10		1,10	
- CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	-		2,20	
• ALTE ZONE - CURSURI DE APA	1,40	1,8	0,40	1,1
A. TOTAL NUCLEE PRINCIPALE	100,00	100,0	31,80	100,0
B. TEREN OCUPAT DE GOSPODARII IN AFARA NUCLEELOR PRINCIPALE	85,00		6,20	
TOTAL GENERAL	136,00		38,00	

ASTALUS MAXIMILIAN

Semnat digital de ASTALUS MAXIMILIAN
Data: 2024.12.16 19:37:11 +02'00'

S.C. PROIECT BRASOV S.A.

MAXIMILIAN ASTALUS
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar
CUCU CARMEN-FELICIA
CUCU VELUȚU-PAUL
MÂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr. 237/2024

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		fit
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data mai. 2024

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

titlu plansa
ÎNCADRARE IN PUG

faza
PUZ

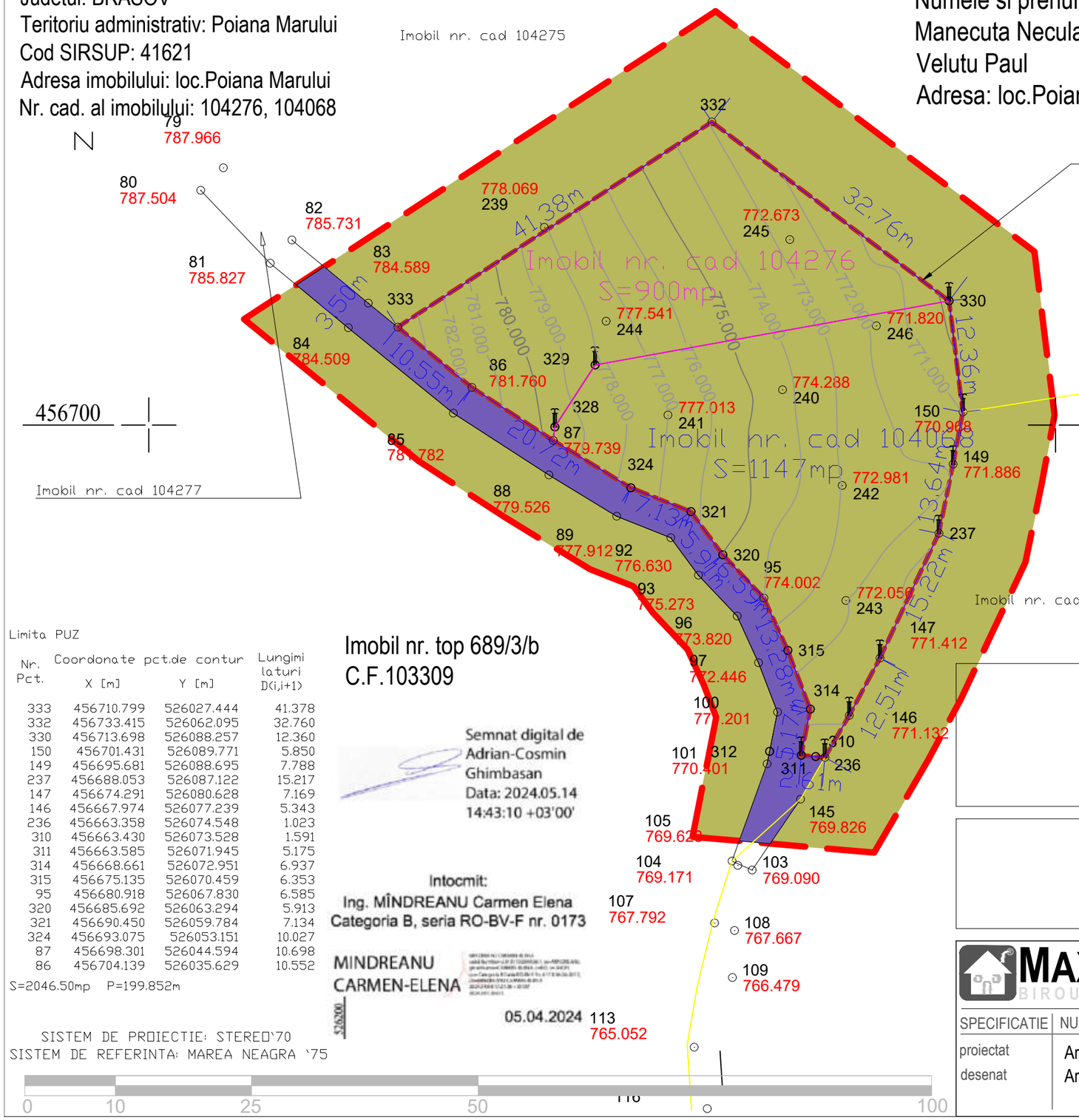
U01

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

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

SITUATIA EXISTENTA



Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+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

S=2046.50mp P=199.852m

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

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

MINDREANU CARMEN-ELENA

05.04.2024

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

limita zona studiata
limita teren reglementat prin PUZ
limita de proprietate
fâneață - teren situat in extravilan
zona carosabil

MAXIMILIAN ASTALUS
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar: CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL, MÂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr. 237/2024

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

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

titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA

faza: PUZ

U02

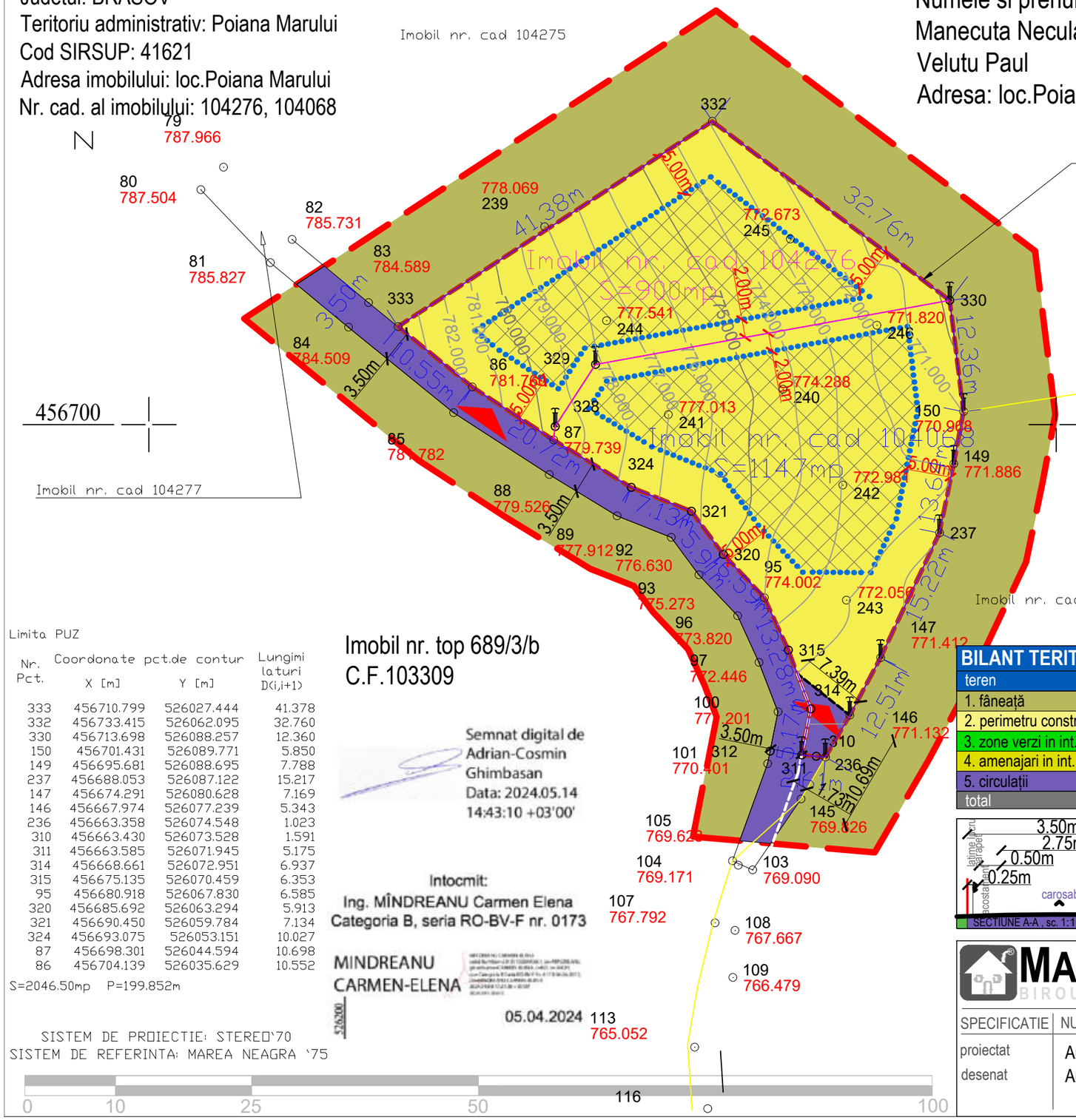
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, SAT POIANA MĂRULUI

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

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_{max}=12%
CUT_{max}=0.20
H_{max} =P+1E/M



Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+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

S=2046.50mp P=199.852m

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

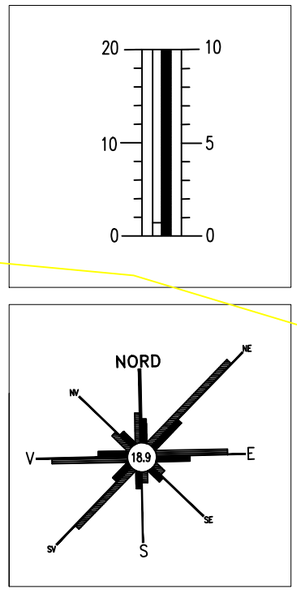
Semnat digital de Adrian-Cosmin Ghimbasan
Data: 2024.05.14 14:43:10 +03'00'

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

MINDREANU CARMEN-ELENA

05.04.2024

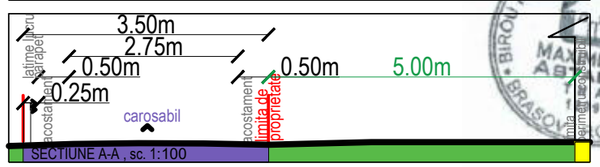
SISTEM DE PROIECTIE: STEREO`70
SISTEM DE REFERINTA: MAREA NEAGRA `75



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
zona locuinte
zona carosabil
fâneață - teren situat in extravilan
acces auto/pietonal
8.39m 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 construibil	0,00	0	0.0200	9.77
3. zone verzi in int. parcelei	0,00	0	0.1422	69.49
4. amenajari in int. parcelei	0,00	0	0.0400	19.54
5. circulații	0,00	0	0.0025	1.20
total			0.2047	100



MAXIMILIAN ASTALUS
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar
CUCU CARMEN-FELICIA
CUCU VELUTU-PAUL
MÂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr. 237/2024

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

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

titlu plansa
REGLEMENTARI URBANISTICE

faza
PUZ

U03

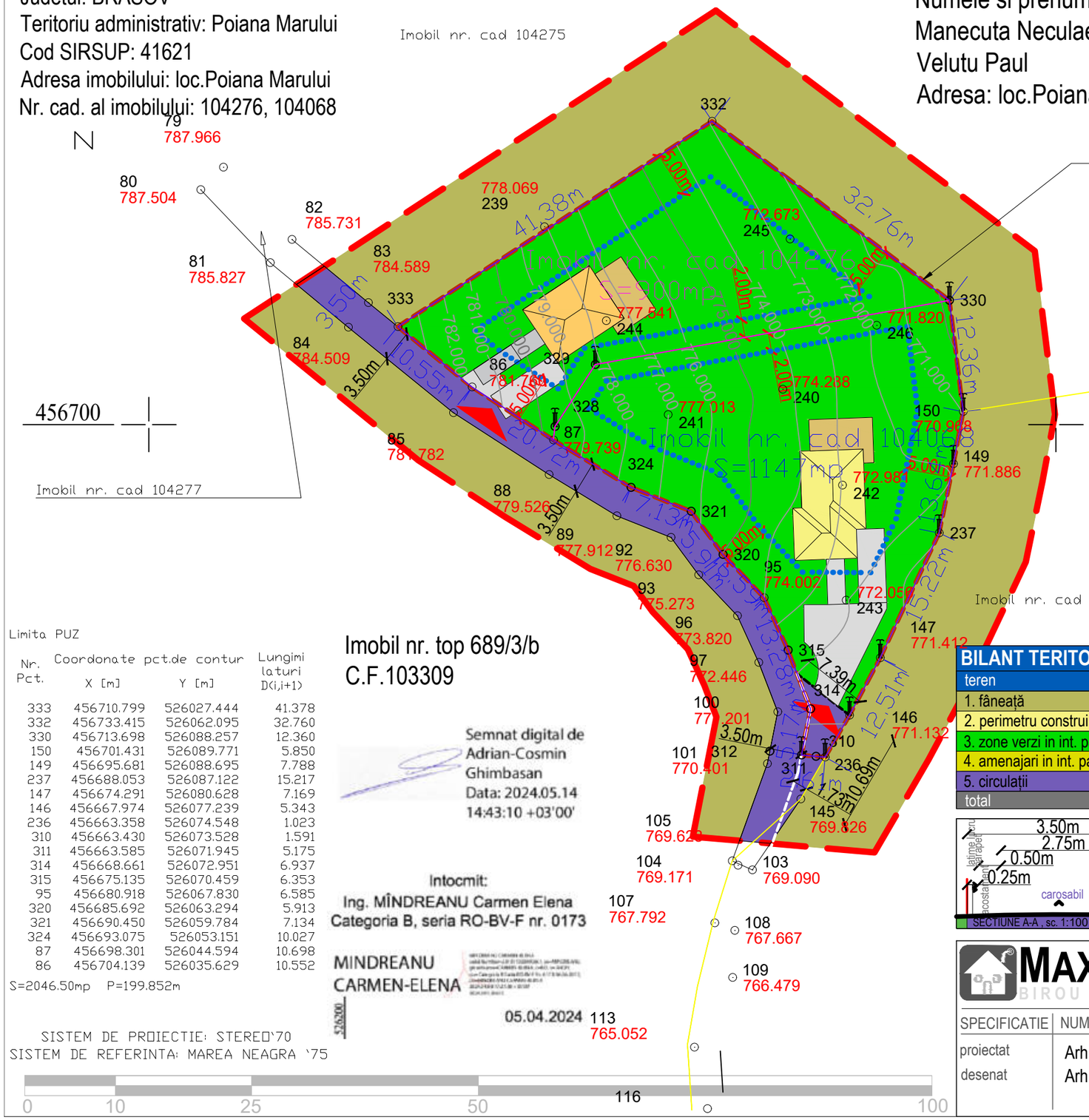
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, SAT POIANA MĂRULUI

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

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

SITUATIA PROPUSA
ILUSTRARE URBANISTICĂ

POT_{max}=12%
CUT_{max}=0.20
H_{max} =P+1E/M



Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+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

S=2046.50mp P=199.852m

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

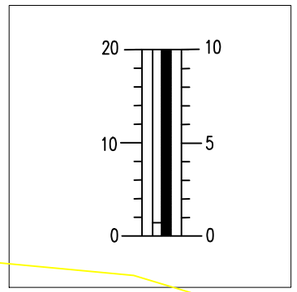
Semnat digital de Adrian-Cosmin Ghimbasan
Data: 2024.05.14 14:43:10 +03'00'

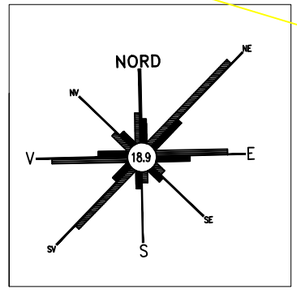
Intocmit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
Categoria B, seria RO-BV-F nr. 0173

MINDREANU CARMEN-ELENA

05.04.2024

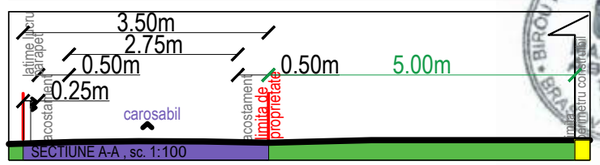
0 10 25 50 100





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
anexă gospodărească
zona verde in interiorul parcelei
parcaje/alei in interiorul parcelei
amenajari exterioare in interiorul parcelei
zona carosabil
fâneață - teren situat in extravilan
acces auto/pietonal
8.39m retragere minima obligatorie

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	0.0200	9.77
3. zone verzi in int. parcelei	0,00	0	0.1422	69.49
4. amenajari in int. parcelei	0,00	0	0.0400	19.54
5. circulații	0,00	0	0.0025	1.20
total			0.2047	100



MAXIMILIAN ASTALUS
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar: CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL, MÂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr. 237/2024

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

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

titlu plansa: ILUSTRARE URBANISTICĂ

faza: PUZ

U04

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

PLAN DE ACTIUNE

pentru implementarea investitiilor propuse
LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI,
CF 104276, CF 104068, com.Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brasov

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

◦ **Denumirea lucrarii** - **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 Arhitectura

◦ **Data elaborarii** - **mai 2024**

1.2. Obiectul PUZ

◦ **Solicitari ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect intocmirea **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.

Ulterior aprobarii in Consiliul Local al Comunei Poiana Mărului a documentatiei ce alcatuieste PUZ-ul mai sus mentionat se va elibera la cererea beneficiarului/beneficiarilor Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei – estimate cu incepere in semestrul 1 al anului 2025. Pentru realizarea obiectivelor din prezentul PUZ se propune o esalonare in timp a diverselor lucrari necesare, astfel incat desfasurarea acestora sa aiba continuitate, sa aiba o cat mai mica intindere in timp si sa nu afecteze comunitatile invecinate.

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 2025.

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 2025.

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 2026.

2.4. Materializarea-trasarea parcelelor, cailor de acces, drumurilor si traseelor retelelor edilitare.
Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.
Estimat finalizare 2026.

2.5. Se vor realiza retelele edilitare de energie electrica.
Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.
Estimat finalizare 2026.

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 2026.

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 2026.

2.8. Se vor executa alveola drumului.
Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.
Estimat finalizare 2026.

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 2027.

2.10. Receptia lucrarilor de construire si intabularea acestora in Cartea Funciara.
Costuri private suportate de catre beneficiarul/beneficiarii PUZ-ului.
Estimat finalizare 2027.

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/proprietarilor se vor face pe cheltuiala beneficiarului/beneficiarilor PUZ-ului din fonduri private.

Intocmit,
*Arh. Maximilian **Astaluș***