



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



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

Nr. 5255 din 28.07.2025

## ANUNȚ

**Informarea și Consultarea publică în etapa propunerilor finale care se supune supune procedurii de transparență decizională, conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public în vederea aprobării prin HCL a documentației de urbanism**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**„CONSTRUIRE LOCUINȚE,,**  
**în Comuna Poiana Mărului județul Brașov**

Primăria Comunei Poiana Mărului aduce la cunoștința cetățenilor și a celor interesați faptul că în perioada: 04.08.2025 – 18.09.2025 are loc *Informarea și Consultarea publică în etapa propunerilor finale care se supune procedurii de transparență decizională, conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public în vederea aprobării prin HCL a documentației de urbanism:*

**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINȚE** în Comuna Poiana Mărului, județul Brașov având ca:

**BENEFICIAR:**

MEDEȘAN INOCENȚIU FELICIAN

**INITIATOR:**

MEDEȘAN INOCENȚIU FELICIAN

**PROIECTANT:**

SC TECT PRO ARCH S.R.L.

**Pentru observații și informații:**

- **Biroul de Urbanism al Primăriei Comunei Poiana Mărului**, str. Principală, nr. 189, comuna Poiana Mărului, județul Brașov, cod poștal 507160

**Persoana de contact:** arhitect Nicoleta-Ioana Iubu

**Telefon:** 0368008176

**e-mail:** urbanismpoianamarului@yahoo.com



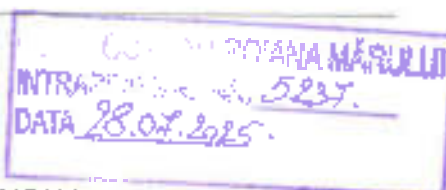
ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
Județul Brașov



Poiana Mărului

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

Către,  
PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI  
ARHITECT ȘEF



Subsemnații **Medeșan Inocențiu-Felician**, CNP/CIU 1690126267393, domiciliat în județul Constanța, mun. Constanța, Ale. Panselei, nr. 8A, bl. C1A, et. 3, ap. 15, cod poștal \_\_\_\_\_, și **Medeșan Anca-Loredana**, CNP/CIU 2730803131260, domiciliată în județul Constanța, mun. Constanța, Ale. Panselei, nr. 8A, bl. C1A et. 3, ap. 15, telefon mobil: 0749 555 945, e-mail: [contact@arhby.ro](mailto:contact@arhby.ro), în calitate de reprezentant al \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

vă rugăm prin prezenta să promovați pentru aprobare în Consiliul Local, documentația de urbanism:

**"Întocmire P.U.Z. - Construire locuințe"**

din jud. Brașov, com. Poiana Mărului, f.n., identificat prin C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384, C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383

Anexăm prezentei:

1. documentația completă (piese scrise și desenate), avizată de Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism și de Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov (elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadrul – indicativ GM 010 – 2000, emis de M.L.P.A.T.)

**PIESE SCRISE**

- ☒ REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
- ☒ MEMORIU DE PREZENTARE
- ☒ Studiu geotehnic pentru elaborare.
- ☒ Certificat de Urbanism
- ☐ Certificat de înregistrare, carte de identitate
- ☒ Act de proprietate asupra terenului (Extras CF)
- ☒ Plan de amplasament și delimitare a imobilului (cu viza OCPI)
- ☐ Declarație notarială proprietari, vecini după caz.
- ☐ Studiu de însorire, după caz.
- ☐ Alte studii: \_\_\_\_\_

Poiana Mărului  
Județul Brașov



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
Județul Brașov



Poiana Mărului

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

**PIESE DESENATE**

- ☒ Plan încadrare în zonă,
- ☒ Situația existentă (cu viza OCPI)
- ☒ Reglementări urbanistice
- ☒ Reglementări edilitare
- ☒ Proprietatea asupra terenurilor
- ☐ Alte planșe considerate necesare, unde este cazul (studiu de circulație, desfășurată strădală)

**Avize:**

- ☒ Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Brașov unde este cazul,
- ☒ Agenția pentru Protecția Mediului Brașov
- ☒ Administrația Națională "APELE ROMANE" - Sistemul pentru Gospodărirea Apelor Brașov
- ☒ Direcția de Sănătate Publică Brașov
- ☐ Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor Brașov
- ☒ Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala Brașov
- ☒ Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov
- ☐ Aviz Ministerul Aparării Naționale.
- ☐ C.N.A.I.R. S.A.-Direcția Regională de Drumuri și Poduri Brașov
- ☐ Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ"
- ☒ Aviz de securitate la incendiu - ISU Brașov
- ☐ Aviz protecția civilă - ISU Brașov
- ☒ DISTRIGAZ
- ☒ ELECTRICA SA
- ☒ TELEKOM România
- ☐ Orange România

Poiana Mărului



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
Județul Brașov



Poiana Mărului  
Județul Brașov

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

- ☒ Aviz Primăria Poiana Mărului Apă Canal Salubritate  
☒ Aviz Primăria Poiana Mărului Drumuri Comunele  
☒ Aviz Arhitect Șef al Consiliului Județean Brașov  
☐ Alte avize solicitate :

---

---

---

---

---

Semnătură:

MEDEȘAN IACINTIU-FELICIAN

MEDEȘAN ANCA-HOROBANA

Data: 25.07.2025

NOTĂ:

La data depunerii cererii pentru promovarea documentației Consiliului Local în vederea aprobării, avizele și acordurile trebuie să se încadreze în termenul de valabilitate stabilit de emitent.

Poiana Mărului  
Județul Brașov





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



*Poiana Mărului*  
ALTELE BRĂȘOV

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

Nr. 3351 din 26.05.2025

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 28 Din 26.05.2025

în scopul

**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE ÎN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 24  
DIN 30.05.2022 ȘI A AVIZULUI DE OPORTUNITATE ANEXA 1 LA HCL NR. 118 DIN 27.12.2023**

Ca numare a cererii adresate **MEDESAN INOCENȚIU-FELICIAN** cu domiciliul în județul Constanța, orașul Constanța, str. Aleea Panselui, nr. 8A, bl. C1A, sc. -, et.3, ap.15, cod poștal 900596, tel. 0749855945, e-mail: [contact@arhbw.com](mailto:contact@arhbw.com), înregistrată la nr. 3351 din 2025-05-14.

Pentru imobilul - terenuri și construcții - situat în județul Brașov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. -, nr. - sau identificat prin Extrase de Carte Funciară: C.F. nr. 103383 Poiana Mărului nr.cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului nr. cad. 103385, C.F. nr. 103384 Poiana Mărului nr. cad. 103384;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL Poiana Mărului nr 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023

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

**SE CERTIFICĂ**

**1. REGIMUL JURIDIC**

1. Situația imobilului în intravilan sau în afara acestuia:  
Imobilul teren identificat cu nr. cad 103383 în suprafață totală de 655mp, se află în extravilanul comunei Poiana Mărului conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară;  
Imobilul teren identificat cu nr. cad. 103385 în suprafață totală de 500 mp, se află în extravilanul comunei Poiana Mărului conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară;  
Imobilul teren identificat cu nr. cad. 103384 în suprafață de 500 mp. se află în extravilanul comunei Poiana Mărului conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară;
2. Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extras CF:  
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 103383 în suprafață totală de 655 mp din Carte Funciară 103383 Poiana Mărului, aparține proprietarilor: **MEDESAN INOCENȚIU FELICIAN** și soția **MEDESAN ANCA-LOREDANA** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 103383 Poiana Mărului;  
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 103385 în suprafață totală de 500 mp din Carte Funciară 103383 Poiana Mărului, aparține proprietarilor: **MEDESAN INOCENȚIU FELICIAN** și soția **MEDESAN ANCA-LOREDANA** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 103385 Poiana Mărului;  
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 103384 în suprafață totală de 500 mp din Carte Funciară 103383 Poiana Mărului, aparține proprietarilor: **MEDESAN INOCENȚIU FELICIAN** și soția **MEDESAN ANCA-LOREDANA** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 103384 Poiana Mărului;
3. Servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: nu este cazul
4. Restricții/Regim special instituit: nu este cazul

**2. REGIMUL ECONOMIC**

1. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:  
Imobil teren cu nr. cadastral 103383 în suprafață totală de 655 mp are destinația teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat.



**ROMANIA**  
**COMUNA POIANA MĂRULUI**  
**Județul Brașov**



*Poiana Mărului*  
Județul Brașov

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

Imobil teren cu nr. cadastral 103385 în suprafață totală de 500 mp are destinația teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat.

Imobil teren cu nr. cadastral 103384 în suprafață totală de 500 mp are destinația teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat.

**2. Folosință actuală:**

Imobil teren identificat cu nr. cadastral 103383 în suprafață totală de 655 mp din acte are categorie de folosință *arabil*.

Imobil teren identificat cu nr. cadastral 103385 în suprafață totală de 500 mp din acte are categorie de folosință *arabil*.

Imobil teren identificat cu nr. cadastral 103384 în suprafață totală de 500 mp din acte are categorie de folosință *arabil*.

Imobilul teren cu nr. cadastral 103383 este liber de construcții conform Extras de Carte Funciară.

Imobilul teren cu nr. cadastral 103385 este liber de construcții conform Extras de Carte Funciară.

Imobilul teren cu nr. cadastral 103384 este liber de construcții conform Extras de Carte Funciară.

**3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.**

**4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local / județean cu privire la zona în care se află imobilul: nu este cazul.**

**3. REGIMUL TEHNIC**

Se solicită certificatul de urbanism în scop **ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 24 DIN 30.05.2022 ȘI A AVIZULUI DE OPORTUNITATE ANEXA LA HCL NR. 118 DIN 27.12.2023**

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

**i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:**

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

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

**UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:**

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

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

**UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII TEREN EXTRAVILAN:**

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

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

**UTILIZĂRI INTERZISE TEREN EXTRAVILAN:**

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

**Proprietatea terenurilor :**

La această dată (2025) terenurile sunt:

- proprietatea persoanelor fizice



**ROMANIA**  
**COMUNA POLANA MĂRULUI**  
**județul Brașov**



*Poiana Mărului*  
Județul Brașov

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

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

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

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

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

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

Terenuri extravilane - fără reglementări urbanistice.

**3. Echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterioare aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.);**

Este asigurată echiparea tehnico-edilitară cu: .

**4. Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterioare aprobate;**

Accesul la imobilele terenuri se va studia prin PUZ.

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

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

**2. - Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;**

- Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;

- Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;

- Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri);

- Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei de parcele care face obiectul solicitării;

- Dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);

**3. Echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterioare aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.);**

**4. Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterioare aprobate.**

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

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

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

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și



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



*Poiana Mărului*  
Județul Brașov

Ștrada Principală, nr. 189, cod poștal: 50716U, Tel: 0368008176;  
Fax: 0368008177

sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;

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

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

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

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

Conform Ordin 3707/2010 - pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism:

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

- a) etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare;  
b) etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;  
c) etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;  
d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public.

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

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

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

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

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;  
b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/situațiilor 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;





ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
Județul Brașov

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

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.

**Avizele aflate în termen de valabilitate inclusiv Avizul de Oportunitate (Anexa 1 la HCL nr. 118 din 27.12.2023), obținute în baza Certificatului de Urbanism nr. 24 din 30.05.2022 se vor lua în considerare și se mențin dacă situația nu a suferit modificări,**

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) și 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 P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎN BAZA CERTIFICATULUI DE URBANISM NR. 24  
DIN 30.05.2022 ȘI A AVIZULUI DE OPORTUNITATE ANEXA 1 LA HCL NR. 118 DIN 27.12.2023  
pentru/intrucât\*: cererea /solicitația se încadrează în documentația de urbanism PUG aprobată.**

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

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

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

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

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

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

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

**În aceste condiții:**

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



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
Județul Brașov

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

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

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

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

a) Certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C

☐ D.T.A.D

☐ D.T.O.E

☒ P.U.Z

☐ P.U.D

☐ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

☒ Avize solicitate pentru P.U.Z.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură

☒ alimentare cu apă - Primăria Poiana Mărului

☒ gaze naturale

☒ canalizare - Primăria Poiana Mărului

☒ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică - Electrica SA

☒ salubritate - Primăria Poiana Mărului

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☐ Aviz/acord admin. drumuri branșamente utilități - Primăria Comunei Poiana Mărului

Altele (avize amplasament)

☐ [ ]

d2) Avize și acorduri privind

☒ securitatea la incendiu - ISU Brașov

☐ protecția civilă - ISU Brașov

☒ sănătatea populației - Direcția de Sănătate Publică Brașov

☒ protecția mediului - A.P.M. Brașov

☐ Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor

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

☒ Gospodărirea Apelor - SGA Brașov

☒ A.N.I.F;

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

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

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

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

☒ Aviz Consiliul Județean Brașov

d4) Studii de specialitate

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

☒ Studiu topografic vizat O.C.P.I.;

☒ Studiu geotehnic - verificat la cerința A1;

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.

☒ Taxă RUR



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
Județul Brașov

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

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

Primar,  
Alexandru Cătălin Perșoiu

Secretar general,  
Daniel Popa

L.S. ....

Arhitect șef,  
arh. Nicoleta-Ioana Iubu

Taxa totală în valoare de 30 LEI a fost achitată conform chitanță/ OP seria BV nr. 202503430 din 14.05.2025  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta data de .....

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

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

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

Primar,

Secretar,

Întocmit

L.S. ....

.....

Șef serviciu .....

Întocmit .....

Data prelungirii valabilității .....

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

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







**ROMANIA**  
**COMUNA POLANA MĂRULUI**  
**județul Brașov**



*Poiana Mărului*  
AL RAJUL ANNO 1998

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

Nr. 2923 din 30.05.2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 24 Din 30.05.2022

în scopul

**ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUIŢE**

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

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

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

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

**SE CERTIFICĂ**

**1. REGIMUL JURIDIC**

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

**2. REGIMUL ECONOMIC**

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



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



**Poiana Mărului**  
AVETILĂ, BRAȘOV

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

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

**UTILIZĂRI PERMISE:**

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

**UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII:**

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

**UTILIZĂRI INTERZISE**

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

**3. REGIMUL TEHNIC**

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

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

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

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

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

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

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



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



*Poiana Mărului*  
avocatură brașov

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

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

c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

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

e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;

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

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

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



**ROMANIA**  
**COMUNA POIANA MĂRULUI**  
**Județul Brașov**



**Poiana Mărului**  
Județul Brașov

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

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

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

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

**ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE**

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

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

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

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

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

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

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

**În aceste condiții:**

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

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

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

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

a) Certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C

☐ D.T.A.D

☐ D.T.O.E

☒ PUZ

☐ PUD

☐ Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

☒ Avize solicitate pentru P.U.Z.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism



ROMANIA  
COMUNA POLANA MĂRULUI  
Județul Brașov



Poiana Mărului  
4407111 EP+509

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

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

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

- ☒ Canalizare;
- ☒ Gaze naturale;
- ☒ Sănătate;

**Altele (avize amplasament)**

- ☒ Electrica SA Brașov
- d2) Avize și acorduri privind**
- ☒ securitatea la incendiu
- ☒ protecția mediului

- ☒ Telekom
- ☒ sănătatea populației

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

- ☒ Dovada titlului asupra imobilului;
- ☒ O.C.P.L Brașov
- ☒ M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov
- ☒ Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național – Direcția de cultură Brașov
- ☒ Aviz preliminar de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.

- ☒ Gospodărirea Apelor
- ☒ A.N.I.F;

**d4) Studii de specialitate**

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

**d5) Alte avize/acorduri**

- ☒ Primăria Poiana Mărului – Rețea apă - canal;
- ☒ Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.
- ☒ Aviz Consiliul Județean Brașov

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

**f) dovada privind achitarea taxelor legale**

- ☒ Taxă aviz fază de oportunitate
- ☒ Taxă aviz fază P.U.Z.
- ☒ Taxa RUR

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

Primar,

Alexandru Cătălin Perșoia



L.S. ....

Secretar,

Daniel Popa

Arhitect,

Nicoleta-Ioana Iubu

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

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





ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
Județul Brașov



Poiana Mărului  
Județul Brașov

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

Data prelungirii valabilității ..... 13.05.2024 .....  
Achitat taxa de ..... 8 ..... lei, conform chitanței/CP nr. BV 202 403585 ..... din 08.05.2024 .....  
Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de 30.05.2024 ..... până la data de 30.05.2025 .....

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

Primar,

ALEXANDRU - CĂTĂLĂU PERSONU



Secretar,

ANIEL POPA

Întocmit,

ARH. NICOLETA - IOANA IURCU

Șef serviciu ARH. NICOLETA - IOANA IURCU

Întocmit ARH. NICOLETA - IOANA IURCU

Data prelungirii valabilității 13.05.2024

Achitat taxa de 8 ..... lei, conform chitanței/CP nr. BV 202 403585 ..... din 08.05.2024

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



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103385 Poiana Mărului

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 28640 |
| Ziua       | 28    |
| Luna       | 07    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100192121448



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3913 Poiana Marului

Nr. cadastral vechi: 374

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului, Loc. Poiana Marului

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

### B. Partea II. Proprietari și acte

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

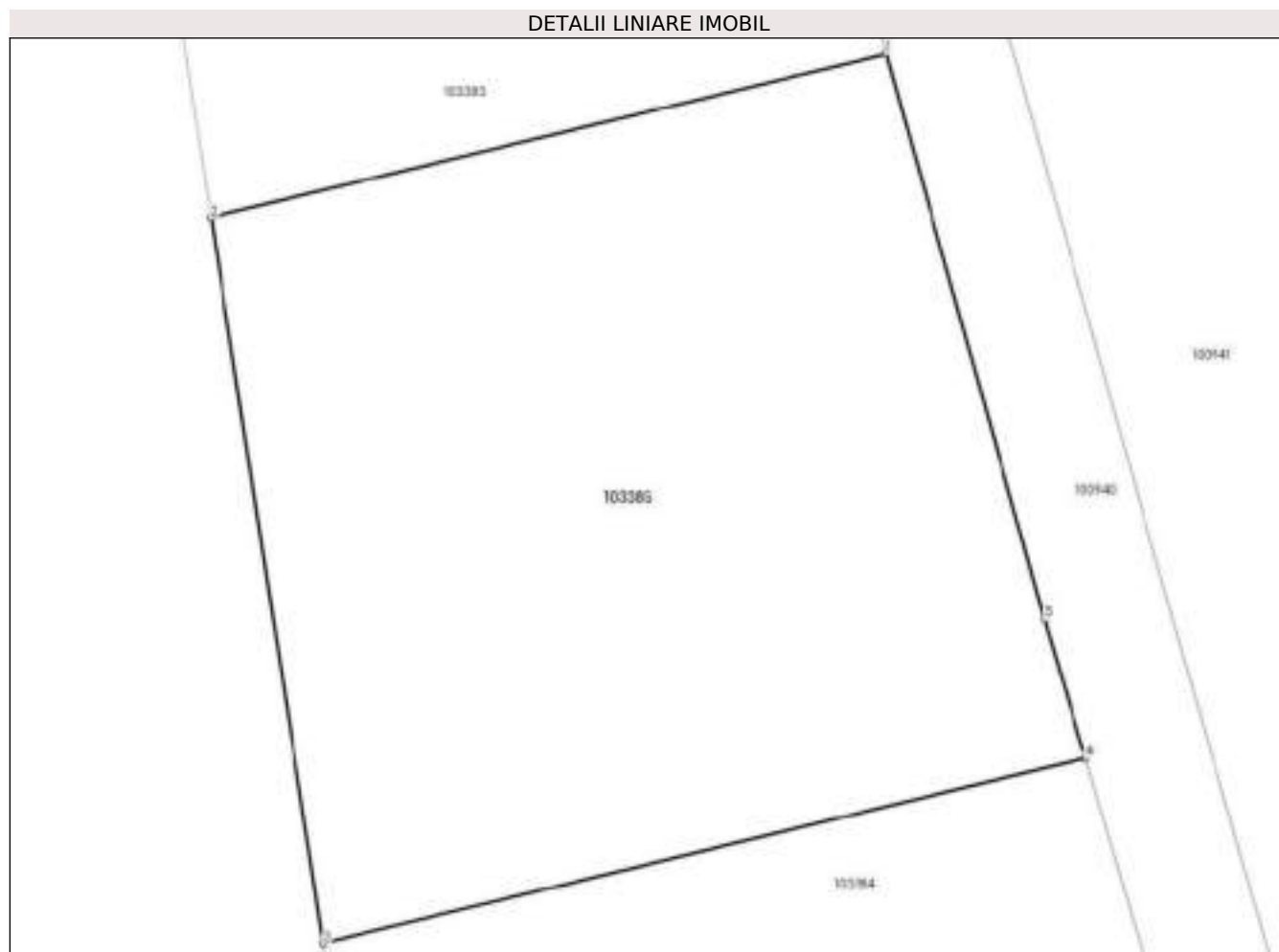
### C. Partea III. SARCINI .

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

## Teren

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

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



## Date referitoare la teren

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

## Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

28/07/2025, 08:40

**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 și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zarnesti

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103383 Poiana Mărului

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 28641 |
| Ziua       | 28    |
| Luna       | 07    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100192121566



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3912 Poiana Marului

Nr. cadastral vechi: 373

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

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

### B. Partea II. Proprietari și acte

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

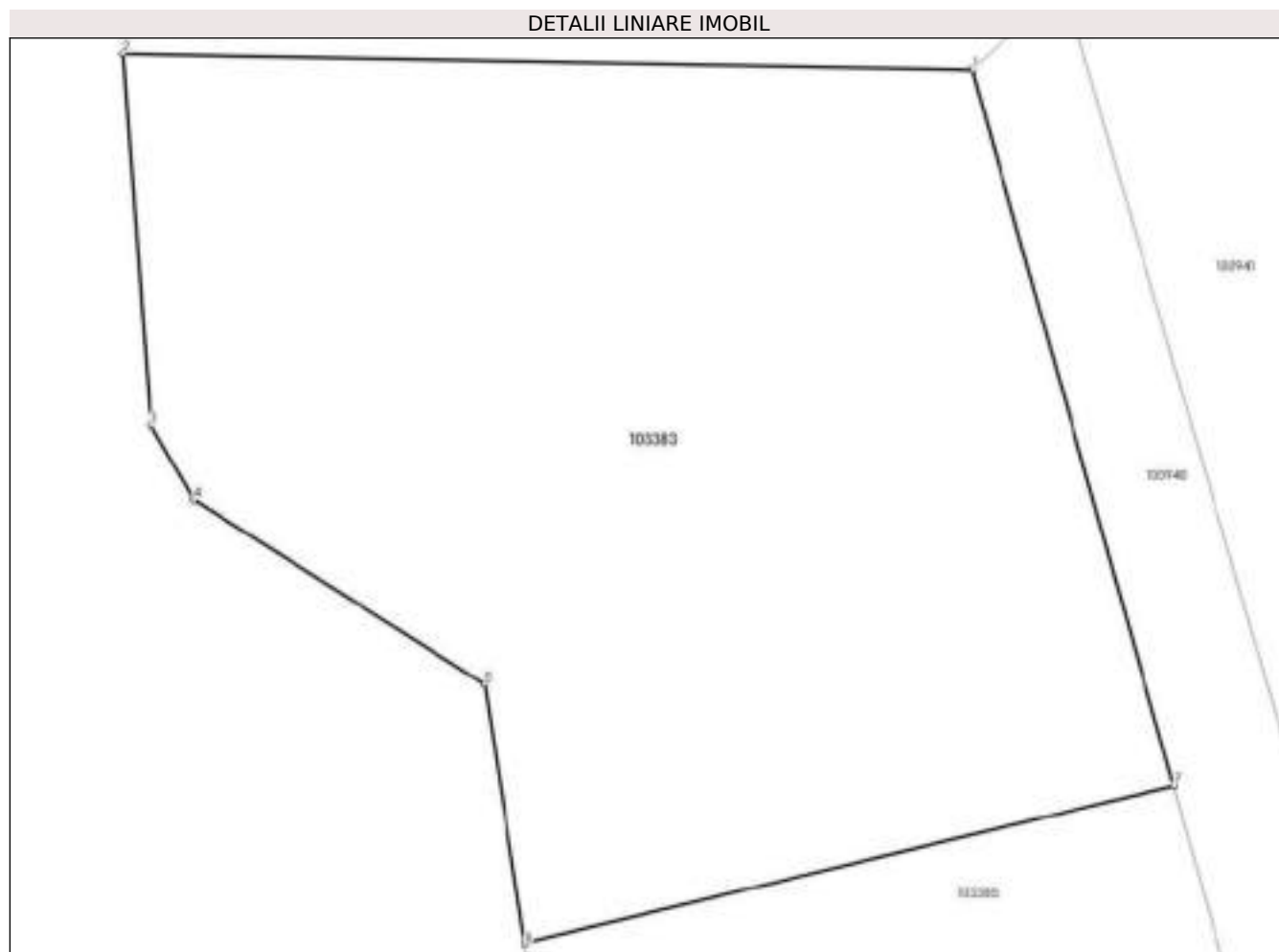
### C. Partea III. SARCINI .

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

## Teren

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

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



## Date referitoare la teren

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

## Lungime Segmente

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

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



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 7                | 1                | 23.54                       |

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

28/07/2025, 08:40

**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 și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zarnesti

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103384 Poiana Mărului

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 28642 |
| Ziua       | 28    |
| Luna       | 07    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100192121451



### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3815 Poiana Marului

Nr. cadastral vechi: 375

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

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

### B. Partea II. Proprietari și acte

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

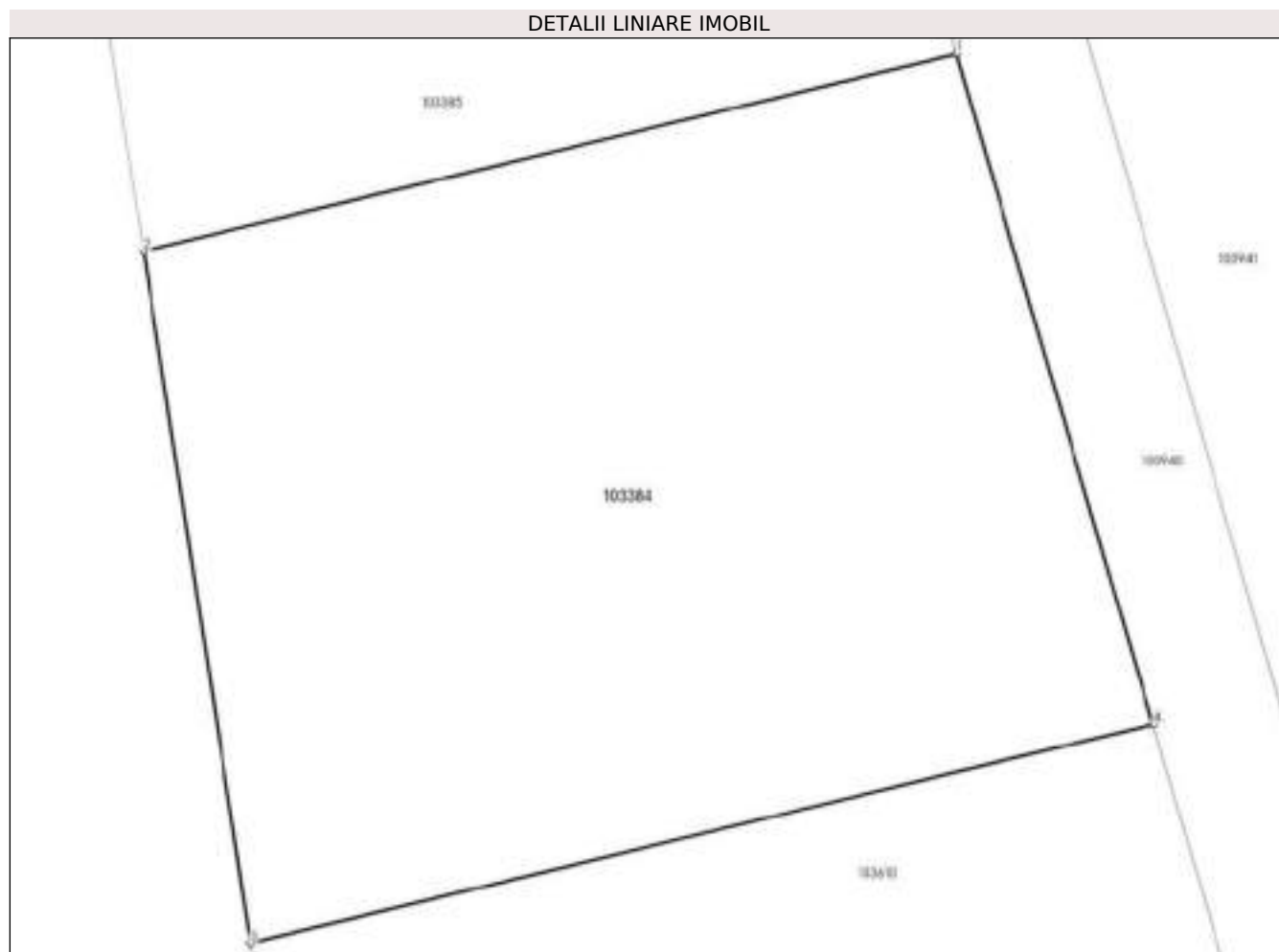
### C. Partea III. SARCINI .

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

## Teren

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

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



## Date referitoare la teren

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

## Lungime Segmente

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

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

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

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

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

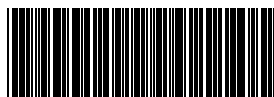
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării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

**Data și ora generării,**

28/07/2025, 08:40

**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>**

Cod verificare



100192121703

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103383**, UAT Poiana Mărului /  
BRASOV, -

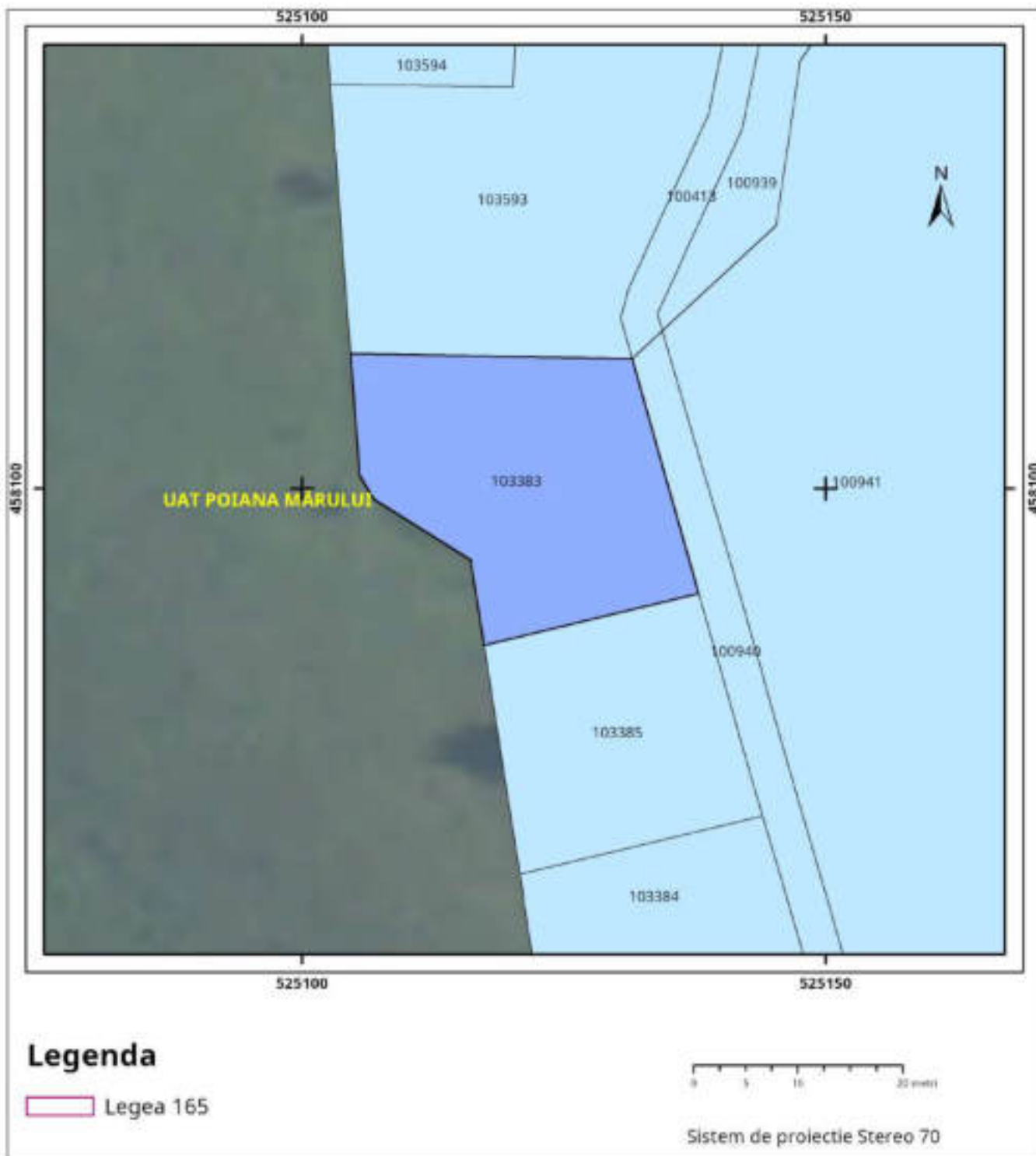
|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 28645 |
| Ziua      | 28    |
| Luna      | 07    |
| Anul      | 2025  |

**Teren:** 655 mp

**Teren:** Extravilan

**Categoria de folosinta**(mp): Arabil 655mp

**Plan detaliu**

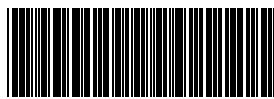




Semnata electronic

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare>

Cod verificare



100192121705

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103384**, UAT Poiana Mărului /  
BRASOV, -

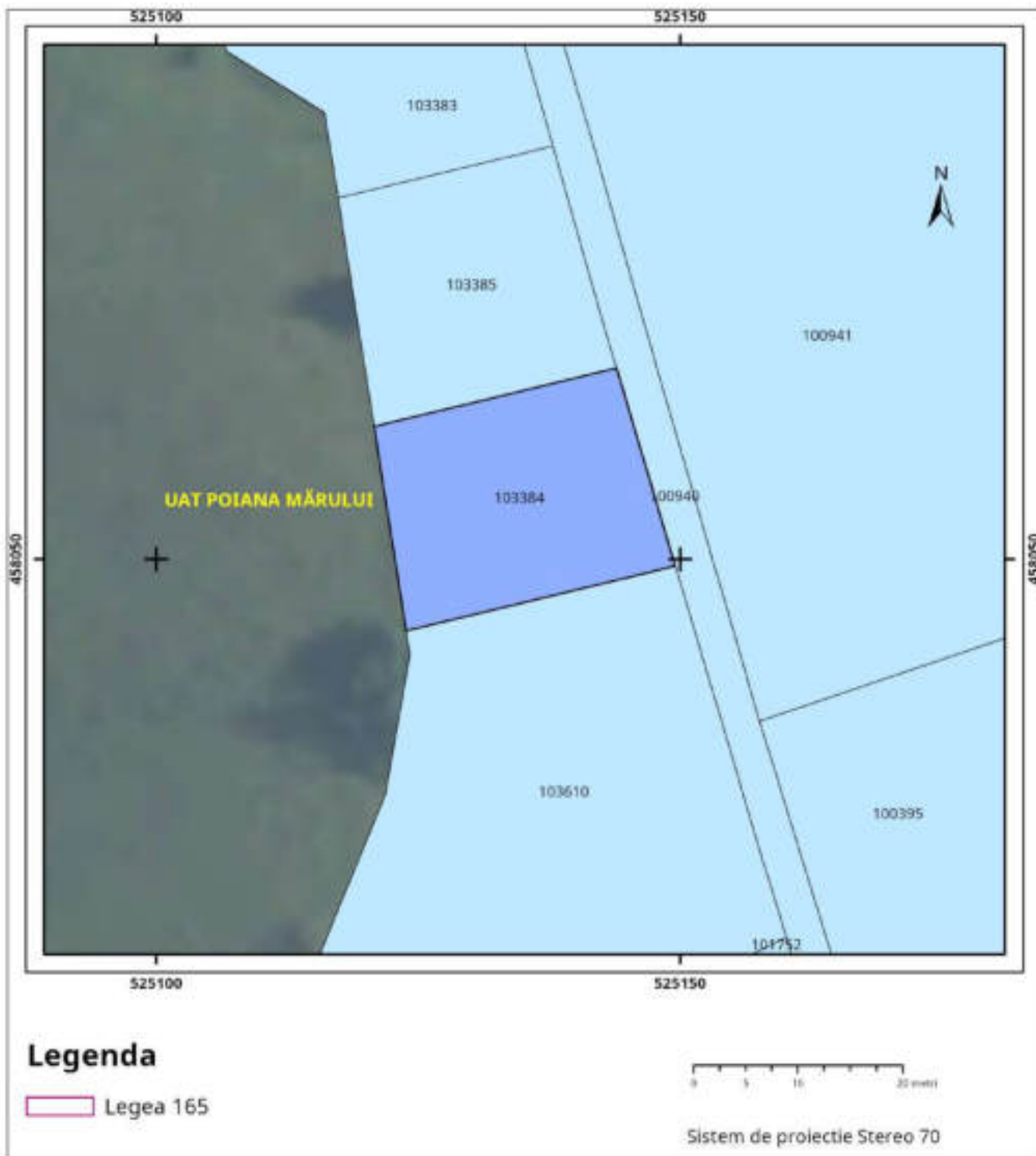
|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 28646 |
| Ziua      | 28    |
| Luna      | 07    |
| Anul      | 2025  |

**Teren:** 500 mp

**Teren:** Extravilan

**Categoria de folosinta**(mp): Arabil 500mp

**Plan detaliu**

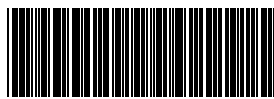




Semnăt electronică

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare>

Cod verificare



100192121706

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **103385**, UAT Poiana Mărului /  
BRASOV, Loc. Poiana Marului

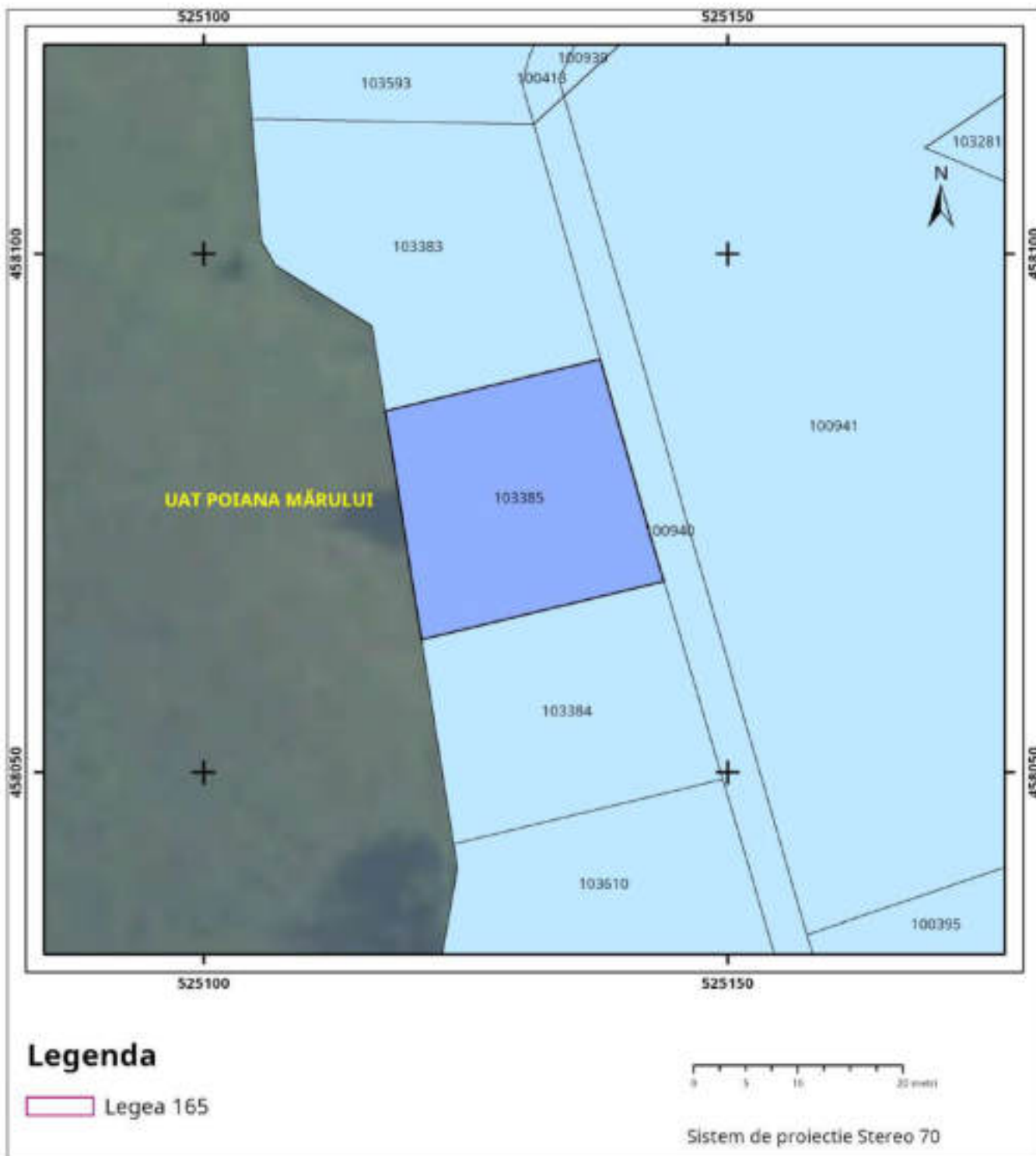
|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 28647 |
| Ziua      | 28    |
| Luna      | 07    |
| Anul      | 2025  |

**Teren:** 500 mp

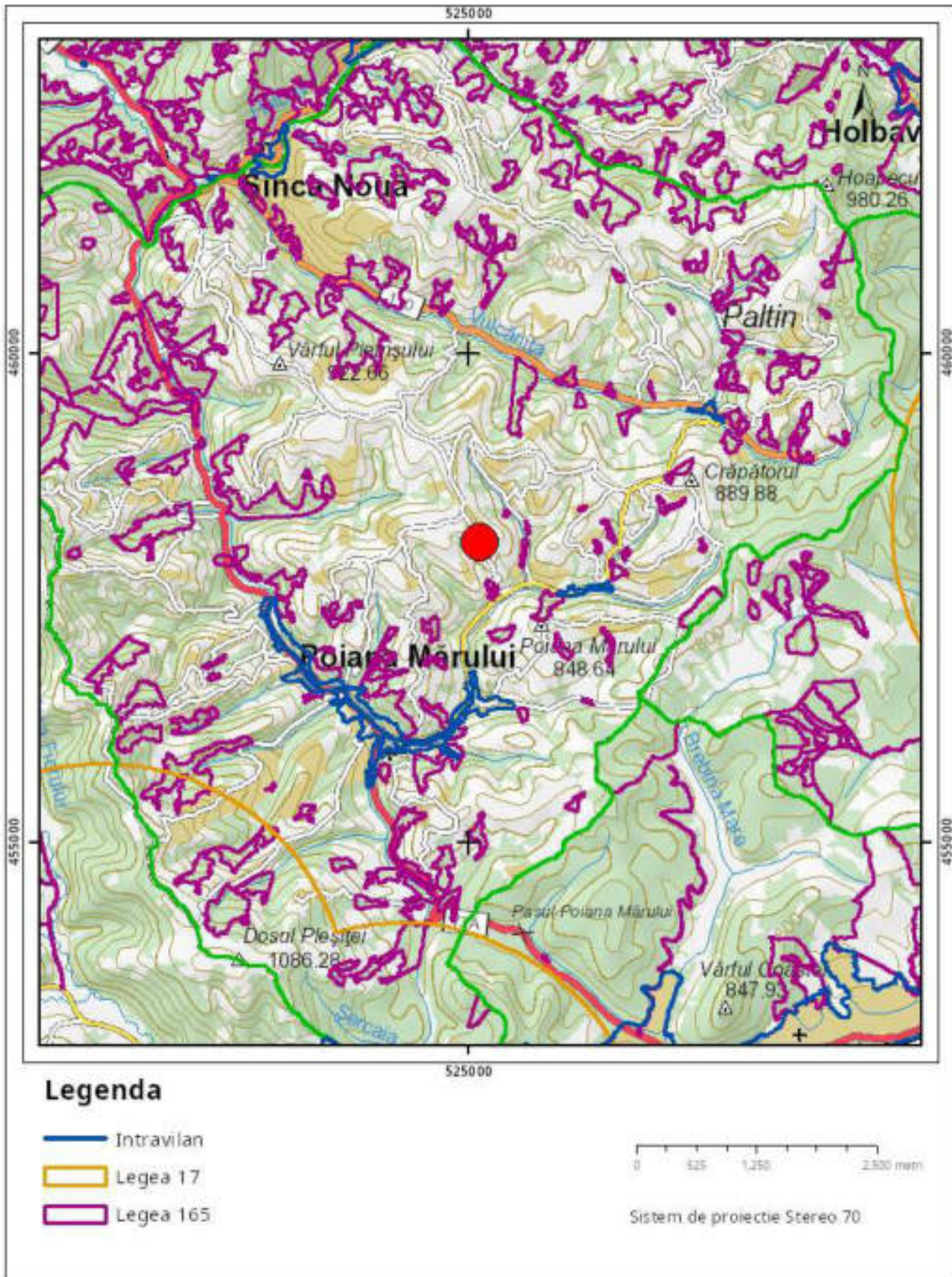
**Teren:** Extravilan

**Categoria de folosinta**(mp): Arabil 500mp

**Plan detaliu**







**Sarcini tehnice** (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-11-2021  
Data și ora generării: 28-07-2025 08:45



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA  
MĂRULUI**

**HOTĂRÂREA**

nr. 118 din 27.12.2023

*privind aprobarea emiterii AVIZULUI DE OPORTUNITATE pentru întocmirea documentației de urbanism P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE” la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUDEȚUL BRAȘOV pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. 103383 Poiana Mărului nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului nr. cad 103385 și C.F. 103384 Poiana Mărului nr. cad 103384*

**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 revizuirea 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. 128/20.12.2023 al Primarului Comunei Poiana Mărului, în calitatea sa de Inițiator, însoțit de referatul de aprobare nr. 9852/20.12.2023;
- b) raportul nr. 9851/20.12.2023 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. 9979/27.12.2023 și cu nr. 9980/27.12.2023;

**Luând act de:**

- a) Certificatul de urbanism nr. 24/30.05.2022 emis de Comuna Poiana Mărului;
- b) Extrasele de carte funciară C.F. nr. 103383 Poiana Mărului, C.F. 103385 Poiana Mărului și C.F. nr. 103384 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: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE”, C.F. 103383 Poiana Mărului nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului nr. cad 103385 și C.F. 103384 Poiana Mărului nr. cad 103384 întocmită de SC TECT PRO ARCH S.R.L. pentru beneficiarul MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN;

d) Solicitarea beneficiarului pentru eliberarea Avizului de Oportunitate înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 6951 din 20.09.2023;

e) Anunț nr. 6950/11.10.2023 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică;

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): „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE”, la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, C.F. 103383 Poiana Mărului nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului nr. cad. 103385 și C.F. 103384 Poiana Mărului nr. cad. 103384, întocmită de SC TECT PRO ARCH SRL pentru beneficiarul MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN, pentru terenurile identificate în C.F. nr. 103383 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103383 în suprafață de 655 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103385 în suprafață de 500 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, Jud. Brașov și pentru terenul identificat în C.F. 103384 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103384, în suprafață de 500 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, jud. Brașov.

**Art. 2.** Se însușește raportul informării și consultării publicului - în data de 23.10.2023 s-a făcut informarea și consultarea publicului în etapa de informare, 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. 24/30.05.2022 în scopul: „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE”.

**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.

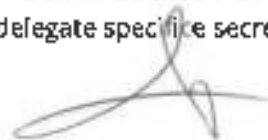
**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică prin grija Secretarului general următorilor: d-lui MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN, Instituției Prefectului-Județului Brașov, compartimentului Urbanism, Primarului Comunei Poiana Mărului și se aduce la cunoștință publică prin postarea pe site-ul Instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Ioan-Pantelimon PERȘOIU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI POIANA  
MĂRULUI,

Daniel-Leonte POPA  
cu atribuții delegate specifice secretarului general



**PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,**  
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 118 / 27.12.2023

**PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ**

Vot prin ridicarea mâinii individual

**HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV**

|   |                                                                                                                 |                                                             |    |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----|
| 0 | Hotărâre care se adoptă cu votul:<br><b>majorității absolute a consilierilor locali în funcție</b>              | 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                                                    |                                                             | 12 |
| 4 | Numărul voturilor „PENTRU”                                                                                      |                                                             | 11 |
| 5 | Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”                                                                                   | Voturile „ABȚINERE” se<br>numără la voturile<br>„ÎMPOTRIVĂ” | 0  |
| 6 | Numărul voturilor „ABȚINERE”                                                                                    |                                                             | 1  |
| 7 | Numărul consilierilor locali care absentează motivat                                                            |                                                             | 0  |
| 8 | Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat                                                          |                                                             | 1  |
| 9 | Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii,<br>neavând drept de vot |                                                             | 0  |

**PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,**  
anterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 118 / 27.12.2023

| Nr.<br>crt. | Operațiuni efectuate                                                          | Data       | Semnătura<br>persoanei<br>responsabile să<br>efectueze<br>procedura |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------|
| 0           | 1                                                                             | 2          | 3                                                                   |
| 1           | Adoptarea hotărârii                                                           | 27.12.2023 |                                                                     |
| 2           | Comunicarea către primar                                                      |            |                                                                     |
| 3           | Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului,<br>potrivit legii | 11.01.2024 |                                                                     |
| 4           | Comunicarea către prefectul județului                                         |            |                                                                     |
| 5           | Aducerea la cunoștință publică                                                |            |                                                                     |
| 6           | Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu                     |            |                                                                     |





**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**Poiana Mărului, județul Brașov**

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

Anexa nr. 1  
La HCL nr. 118/27.12.2023

• Ca urmare a cererii depuse de domnul MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN, în calitate de coproprietar – identificat în C.F. 103383 Poiana Mărului, C.F. 103385 Poiana Mărului și C.F. 103384 Poiana Mărului, înregistrată la Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 6951 din 20.09.2023 prin care se solicită emiterea avizului de oportunitate pentru **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE” la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. 103383 Poiana Mărului nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului nr. cad 103385 și C.F. 103384 Poiana Mărului nr. cad 103384**, întocmită de SC TECT PRO ARCH S.R.L. pentru beneficiarul MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN, pentru terenurile identificate în C.F. nr. 103383 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103383 în suprafață de 655 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103385 în suprafață de 500 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, jud. Brașov, și pentru terenul identificat în C.F. 103384 Poiana Mărului cu nr. cadastral 103384, în suprafață de 500 mp situat în extravilanul Comunei Poiana Mărului, jud. Brașov.

• Având în vedere Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 24/30.05.2022, 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 următorul:

**APROBAT**  
**PRIMAR ALEXANDRU CĂTĂLIN PERȘOIU**



**AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL**

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal **„ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE” la adresa din Comuna POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. 103383 Poiana Mărului nr. cad. 103383, C.F. nr. 103385 Poiana Mărului nr. cad 103385 și C.F. 103384 Poiana Mărului nr. cad 103384**, generat de imobilele - terenuri în suprafață totală din acte de 1655 mp (teren cu nr cadastral 103383 în suprafață de 655 mp, teren cu nr. cadastral 103385 în suprafață de 500 mp și teren cu nr. cadastral 103384 în suprafață de 500 mp), conform certificatului de urbanism emis în care este solicitată obținerea avizului de oportunitate.

**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 103383 din C.F. 103383 Poiana Mărului este teren extravilan, teren cu nr.



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**Poiana Mărului, județul Brașov**

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

cadastral 103385 din C.F. 103385 Poiana Mărului este teren extravilan și teren cu nr. 103384 din C.F. 103384 Poiana Mărului este teren extravilan.

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:

- la nord – teren proprietate privată imobil cu nr. cadastral 103953;
- la vest – teren proprietate privată;
- la sud – teren proprietate privată imobil cu nr. cadastral 103610;
- la est – drum privat cu nr. cadastral 100940;

## **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, HCL Poiana Mărului nr. 56/2019 și HCL nr. 95/2023, terenurile se află în Comuna Poiana Mărului astfel:

- Imobilul teren în suprafață de 655 mp identificat cu nr. cadastral 103383 din C.F. 103383 Poiana Mărului cu arc categorie de folosință *arabil* și se află în extravilanul comunei Poiana Mărului. Conform PUG și RLU aprobat: **teren extravilan – fără reglementări de urbanism.**
- Imobilul teren în suprafață de 500 mp identificat cu nr. cadastral 103385 din C.F. 103385 Poiana Mărului are categorie de folosință *arabil* și se află în extravilanul comunei Poiana Mărului. Conform PUG și RLU aprobat: **teren extravilan – fără reglementări de urbanism.**
- Imobilul teren în suprafață de 500 mp identificat cu nr. cadastral 103384 din C.F. 103384 Poiana Mărului categorie de folosință *arabil* și 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**

Propunerea vizează introducerea din extravilan în intravilanul localității Poiana Mărului a terenurilor cu nr. cadastral 103383, cu nr. cadastral 103385 și cu nr. cadastral 103384, zonificarea funcțională pentru cele trei terenuri și reglementarea celor trei terenuri în vederea construirii obiectivului solicitat.

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

- Accesul la cele trei terenuri se face din drumul privat identificat cu nr. cadastral 100940.

## **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.



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**Poiana Mărului, județul Brașov**

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

Terenurile studiate, situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului respectiv teren cu nr. cadastral 103383, teren cu nr. cadastral 103385 și teren cu nr. cadastral 103384, conform documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99, HCL Poiana Mărului nr 56/2019 și HCL nr. 95/2023, **terenuri în extravilan sunt terenuri fără reglementări de urbanism.**

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 103383 în suprafață de 655 mp are categoriile de folosință *arabil*, teren cu nr. cad 103385 în suprafață de 500 mp are categoriile de folosință *arabil* și teren cu nr. cad. 103384 în suprafață de 500 mp are categoriile de folosință *arabil*.

### **SITUATIE PROPUȘĂ:**

Pentru TERENURILE STUDIATE în suprafață totală de 1655 mp (teren cu nr. cad. 103383 - suprafață 655 mp, teren cu nr. cad. 103385 - suprafață 500 mp și teren cu nr. cad. 103384 - suprafață 500 mp):

- Se propune un număr de maxim 3 locuințe individuale izolate;
- **REGIM DE ÎNĂLȚIME** maxim: P + E/M (parter, etaj sau mansardă, H maximă maxim 10 m de la cota  $\pm 0.00$  – cota  $\pm 0.00$  fiind cota de calcare la parter);
- **POT<sub>max</sub>**: 15%;
- **CUT<sub>max</sub>**: 0,3;
- **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. 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 negativ asupra mediului înconjurător.
- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**Poiana Mărului, județul Brașov**

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

- 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 modulul 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 plăcaje cu materiale nenaturale.

- se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapetei, etc

- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății:

- se va acorda o importanță crescută proporțiilor de spațiu verde - spațiu construit în vederea 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 clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**
  - Se vor realiza conform normelor și normativelor în vigoare și conform avizelor specifice.
- **Asigurarea utilităților:**
  - 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.



**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**Poiana Mărului, județul Brașov**

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

• **Accese și circulații:**

- Prin P.U.Z. se va studia inclusiv accesul și circulațiile. Drumul de acces către terenurile cu identificate cu nr. cad 103383, nr. cad 103385 și cu nr. cad. 103384, este drum privat identificat în C.F. nr. 100940 Poiana Mărului cu nr. cadastral 100940.
- Se vor 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. 24/30.05.2022:**

**Avize necesare pentru PUZ:**

- Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie, canalizare, gaze naturale, salubritate.
  - Avize și acorduri privind: Aviz Securitatea la incendiu, Aviz Agenția pentru Protecția Mediului Brașov, Aviz Sănătatea Populației.
  - Avizele/acordurile specifice administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: dovada titlului asupra imobilului, Aviz Sistemul de Gospodărirea Apelor Brașov, Aviz M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov, Aviz A.N.L.F. – Agenția Națională Îmbunătățiri Funciare., Aviz O.C.P.I., Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Brașov.
  - Studii de specialitate: P.U.Z. – Plan urbanistic zonal, Studiu geotehnic, Studiu topografic.
  - Alte avize/acorduri: Primăria Comunei Poiana Mărului – Aviz apă-canal-salubritate, 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; Acordul în formă autentică al co-proprietarilor imobilelor; alte avize și acorduri conform legislației în vigoare, dacă este cazul.
- Studiul topografic va fi vizat O.C.P.I.**





**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**Poiana Mărului, județul Brașov**

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

**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 revizuirea 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. 24 din 30.05.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.

Taxa în valoare de 400 LEI a fost achitată conform chitanță seria BV nr. 202305038 din 20.09.2022.

Prezentul Aviz de Oportunitate a fost transmis solicitantului direct/prin poștă.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Ioan Pantîlimon PERȘOIU**



**Vizat pentru legalitate**  
**p. SECRETAR GENERAL**  
**Daniel Leonte POPA**

**Înlocuitor,**  
**Arh. Nicoleta IUBU**



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: +40 268 410 777, Fax: +40 268 415 576  
office@cjb Brasov.ro, www.cjb Brasov.ro



*Direcția Arhitect Șef*

*Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,*

*GIS și Protecția Mediului*



Sigilul digital de:

Județul Brașov

Înregistrat cu. Nr. lucrare 5/5732 din

11.03.2025 / Nr. act (R1)12973 din

22.07.2025

Date: 22.07.2025 11:29:18 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Medeșan Inocențiu Felician** prin **S.C. Tect Pro Arch S.R.L.** cu domiciliul în **Județul Constanța, mun. Constanța, cod poștal -, str. Ale. Panselei, nr. 8A, bl. C1A, sc. -, et. 3, ap. 15, telefon/fax 0749855945, e-mail contact@arhiv.ro, înregistrată la nr. 5732/11.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:**

### AVIZ

**Nr. 48 din 14.07.2025**

**pentru Planul urbanistic zonal: Construire locuințe, com. Poiana Mărului, jud. Brașov,**  
generat de imobilele: terenuri arabile în extravilan, identificate prin: CF nr. 103383 - nr. cad. 103383, CF nr. 103384 - nr. cad. 103384, CF nr. 103385 - nr. cad. 103385.

Inițiator: **Medeșan Inocențiu Felician** prin **S.C. Tect Pro Arch S.R.L.**

Proiectant: **S.C. Tect Pro Arch S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură: **arh. Elena Fintînă**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona reglementată cuprinde terenurile identificate prin extrasele CF menționate mai sus, cu categoria de folosință arabil, situate în extravilanul com. Poiana Mărului, fiind delimitată după cum urmează:

- la nord: teren privat extravilan cu nr. cad. 103593;
- la sud: teren privat extravilan cu nr. cad. 103610;
- la est: drum privat identificat cu nr. cad. 100940;
- la vest: teren privat extravilan.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: **terenuri în extravilan, fără reglementări urbanistice.**

Prevederi PUZ-RLU propuse:

**ZL - zonă de locuințe individuale izolate;**

- regim de construire: **discontinuu;**
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale;**
- regim de înălțime: **max. P+B/M cu Hmax. cornișă - 6,00 m față de CTA și Hmax. coamă - 10,00 m față de CTA;**
- procent de ocupare a terenului: **POT max = 15%;**
- coeficient de utilizare a terenului: **CUT max = 0,3;**
- regimul minim de aliniere: **minim 2,75 m de la limita drumului privat cu nr. cad.**
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:
  - **minim 3,00 m față de limita de nord;**
  - **minim 7,00 m față de limita de sud (cu excepția parcelei cu nr. cad. 103385 unde retragerea va fi 7,50 m);**



JUDEȚUL BRAȘOV

## CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007  
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576  
office@cjb Brasov.ro, www.cjb Brasov.ro



- față de linia din vest: minim 4,00 m pentru nr. cad. 103383, min. 6,37 m pentru nr. cad. 103385 și min. 3,00 pentru nr. cad. 103384;
- Circulații și accesuri:
  - Accesurile auto și pietonal se vor realiza din drumul privat cu nr. cad. 100940 cu profilul existent cuprins între 3,50 m și 4,50 m, propus pentru largire prin retragerea împrejuririi cu 2,75 m.
- Echipare tehnico-edilitară:
  - Conform avizului nr. 468/2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului în zona studiată nu există rețele de apă și de canalizare;
  - Conform avizului SGA Brașov nr. 90/2024, alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza prin soluții proprii: puț forat și bazin vidanjabil;
  - Conform avizului nr. 7010240201024/2024 emis de DEER, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune; Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E396396-02 din documentația „Echipare edilitară – faza PUZ” vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt.

Conform certificatului de urbanism nr. 28/26.05.2025 și a certificatului de urbanism nr. 24/30.05.2022 autorizațiile de construire pentru lucrările de bază se vor emite concomitent sau după asigurarea accesului și utilităților corespunzătoare prevăzute în PUZ.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.04.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 28/26.05.2025, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arhitect-șef                                                                                                                                                                      | Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului                                                                                                       |
| <br>Semnă digital de:<br>ALEXANDRA SALISTEAN<br>Avizare<br>22.07.2025 11:28:55<br>(GMT+03:00)  | <br>Semnă digital de:<br>DANIELA BOTOȘAN<br>Avizare<br>15.07.2025 12:48:29<br>(GMT+03:00) |
| Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului                                                                                                            |                                                                                                                                                                              |
| <br>Semnă digital de:<br>ELENA-CLAUDIA LEUCĂ<br>Intocmit<br>14.07.2025 14:14:20<br>(GMT+03:00) |                                                                                                                                                                              |



ROMANIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 468 din 22.01.2024

AVIZ

Ca urmare a cererii adresate de domnul MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN cu domiciliul în județul Constanța, mun. Constanța, str. Panselui -, nr. 8A, bl. CIA, sc. -, et. 3, ap.15, cod poștal 900598, înregistrată la nr. 468 din 16.01.2024.

Prin prezenta se adeverește de către noi că în comuna Poiana Mărului în zona pentru care se solicită prezentul aviz, nu există rețea publică de alimentare cu apă. În vederea stabilirii soluției tehnice de aprovizionare cu apă, beneficiarul se va adresa Apelor Române-Administrația Bazinală de Apă Olt-Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov.

În zona pentru care se solicită prezentul aviz nu există rețea publică de canalizare. În vederea stabilirii soluțiilor de evacuare a apelor uzate și a apelor uzate menajere, beneficiarul se va adresa Apelor Române - Administrația Bazinală de Apă Olt - Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov.

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

Pentru deeurile rezultate din construcții se va încheia un contract cu o firmă specializată în preluarea, gestionarea și evacuarea acestora.

S-a eliberat prezentul AVIZ spre a servi numitului MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN în scopul „ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE”, cu amplasament în Comuna Poiana Mărului str.-, nr.-, identificat prin C.F. 103383 Poiana Mărului, nr. cad. 103383, C.F. 103384 Poiana Mărului, nr. cad. 103384, C.F. 103385 Poiana Mărului, nr. cad. 103385.

Primar,  
Alexandru Cătălin Perșoiu



Secretar general,  
Daniel-Leonte Popa

Inginer,  
Simona-Ioana Pișeu

Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV



**Distribuție Energie  
Electrică România**  
Sucursala Brasov

**Distribuție Energie Electrică România – 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 INOCENTIU-FELICIAN MEDESAN,**

Referitor la **cererea de aviz de amplasament**, înregistrată cu nr. 7010240201024 / 07.02.2024 pentru **obiectivul : Întocmire PUZ - Construire locuințe** de la **adresa: POIANA MARULUI, sat -, strada f.s., nr. f.n., bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 507160, numar cadastral C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384, C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383, județul BRASOV.**

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

### **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010240201024 / 23.10.2024**

cu urmatoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Joasa tensiune -**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare.  
Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 30.05.2025**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția 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. **E396-02 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT** și a Certificatului de urbanism nr. **24 / 30.05.2022**
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament este în valoare de **95.00 lei**, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În zonă **Nu exista** instalatii electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar sa vă adresați deținătorilor acestor instalatii (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare





## Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Brasov

**Distribuție Energie Electrică România** – 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

sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

**Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ se va face respectandu-se conditiile de coexistenta fata de LEA jt :**

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

Pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincid cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical

Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii este de 1 m;

Linii (fasciculele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor de categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii (în cazul fascicolului întins)

Se recomandă ca părțile metalice ale obiectivelor amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție să fie legate la pământ. Valorile necesare pentru rezistențele de dispersie ale prizelor de pământ ale obiectivelor se stabilesc de la caz la caz, în cadrul analizelor de risc, astfel încât să asigure protecția persoanelor și bunurilor.

Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în normă, se poate realiza numai pe baza unei analize de risc și cu acordul tuturor părților implicate.

Condițiile de coexistență a LEA echipate cu conductoare izolate, cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații etc. din vecinătate se tratează în conformitate cu prevederile PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.

- În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

- Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe baza de calcule, măsurători, observații, etc., implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) sau

pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico-Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant

- **PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t**

- Sub LEA 0,4 kV nu se va construi nimic

- Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber

În funcție de categoria de pericol a clădirii, fata de LEA jt se vor respecta următoarele distanțe:

- Fata de clădirile de categoria A și B cu pericol de incendiu, distanța minimă de apropiere între axul LEA și peretele clădirii va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere

- Fata de clădirile de categoriile C, D, E și clădirile civile se vor respecta distanțele minime impuse -conform PE 106 -fig. 5 și 6 ( 1 m fata de LEA cu conductoare izolate torsadate și 1,3 m fata de liniile cu conductoare neizolate)



## Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Brasov

**Distribuție Energie Electrică România** – 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

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

Pentru protectia instalatiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie ;
- b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;
- c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;
- d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;
- e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;
- f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

- **Proprietarul terenului (afectat de LEA jt) va prezenta la DEER Sucursala Brasov o declaratie notariala prin care :**

- Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu pericliteze functionarea LEA existente pe terenul sau si sa nu deterioreze sub nicio forma elementele componente ale acesteia ;
- Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu pericliteze siguranta persoanelor si a bunurilor aflate in apropierea LEA existente pe terenul sau ;
- Declarantul isi asuma intreaga responsabilitate pentru orice daune umane si materiale, produse pe terenul sau, ca urmare a unor accidente functionale ale capacitatilor energetice existente, cauzate de factorii de risc (situatii fortuite) ce nu pot fi incadrati in situatii de forta majora.
- Declarantul va asigura titularului instalatiilor DEER Sucursala Brasov, dreptul de uz si servitute de trecere asupra suprafetelor de teren afectate de capacitatile energetice existente (LEA), pe toata durata de existenta a acestor instalatii, pentru lucrari de exploatare, mentenanta, modernizare si interventii pentru remedierea si inlaturarea unor eventuale avarii.

- Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. E396-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt+ jt , din lucrarea „Echipare edilitara faza PUZ” intocmita de SC 66 PRO 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
- Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic pentru studiul de solutie .
- Eventualele lucrari de reglementare LEA jt se vor realiza 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 titularul 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



## **Distribuție Energie Electrică România**

Sucursala Brasov

**Distribuție Energie Electrică România** – 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

24.10.2024 15:35 Document id: 11855513

Semnat de: Octavian Vasile







**Direcția Flux Gaz și Operațional**  
**Departament Menținută Specializată**  
**B-dul. Mărășești, nr. 4-6, Corp B**  
**Sector 4, București**  
**Cod poștal: 040254**  
**Contact online: [www.distrigazsud-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)**  
**Interlocutor: Luminița Dobrea**

**MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN**

Str. Panzelei, nr. 8  
Bl. C1A, Șc. -, Etaj 3, ap. 15  
Loc. Constanța  
Jud. Constanța

Nr./dată: 66505 / 320828542 / 10.03.2025 RG

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 66505 / 320828542 din 06.03.2025 privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare/ întocmire plan urbanistic zonal PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE – în loc. Polana Mărului, str. ..., nr. ... sau teren identificat prin trei nr. cadastrale 103383, 103385 și 103384, și Extrase de Cărți Funciare 103383, 103385 și 103384 Poiana Mărului, jud. Brașov** în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scară 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. 5-28-33/08.2023 elaborat de TECT PRO ARCH SRL, Arh. Elena M. FÎNTÎNA 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** (conduce, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale). Detaliile privind rețeaua de distribuție existentă în proximitatea zonei de amplasament, care se află în operarea societății noastre, se regăsesc în planul GIS al DGSR, anexat prezentului aviz.

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 fizică la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru <https://www.distrigazsud-retele.ro/casă-la-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 (distante 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.
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 Certificatul de Urbanism nr. 24 din 30.05.2022 eliberat de **Primăria Comunei Polana Mărului Județul Brașov**

**Marian Cătălin ILIE**

**Șef Departament,**  
**DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL**

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:  
Plan de situație sc. 1:500; Plan GIS DGSR scară 1:500

**Luminița Dobrea**

**Operator Cerere Informații**

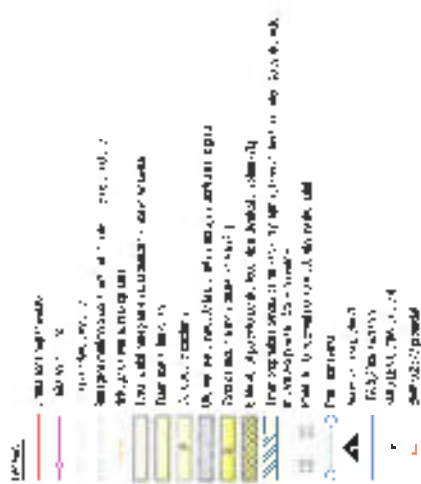
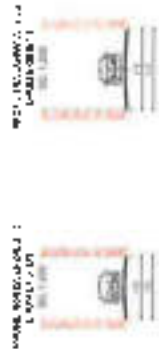
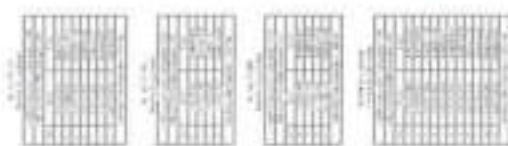
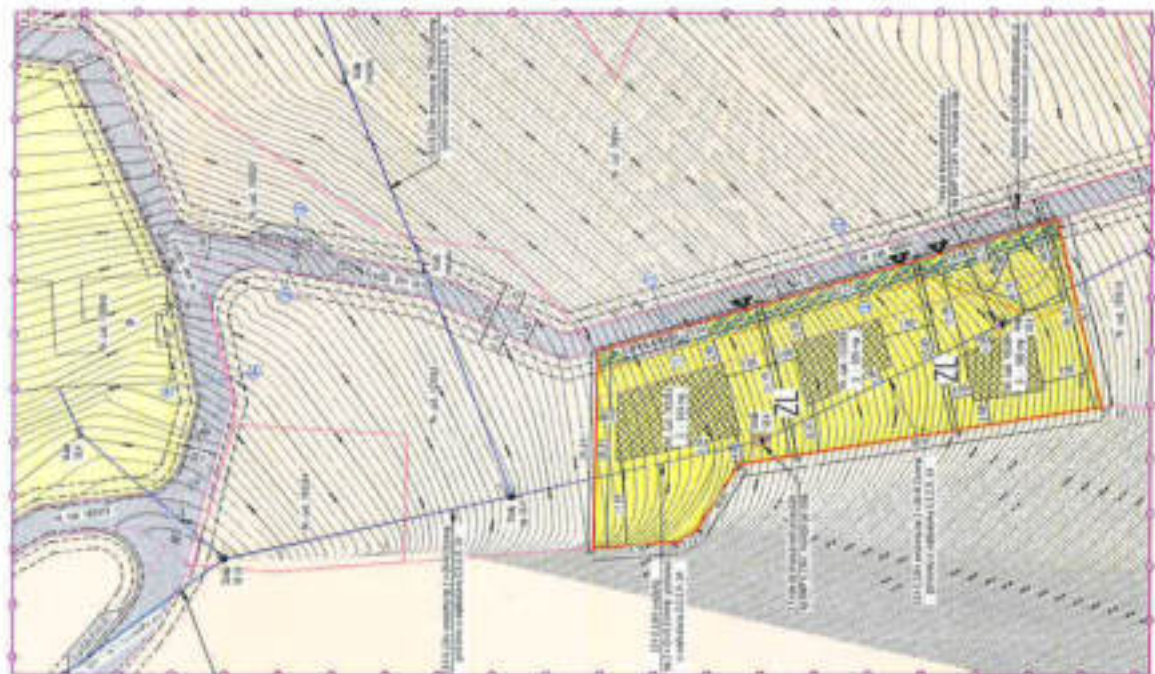
**Factură nr. 1905511863**

**Distrigaz Sud Rețele S.R.L.**  
**Bd. Mărășești, nr. 4-6, Corp B**  
**Sector 4, București, 040254**  
**Call Center 021 5976**

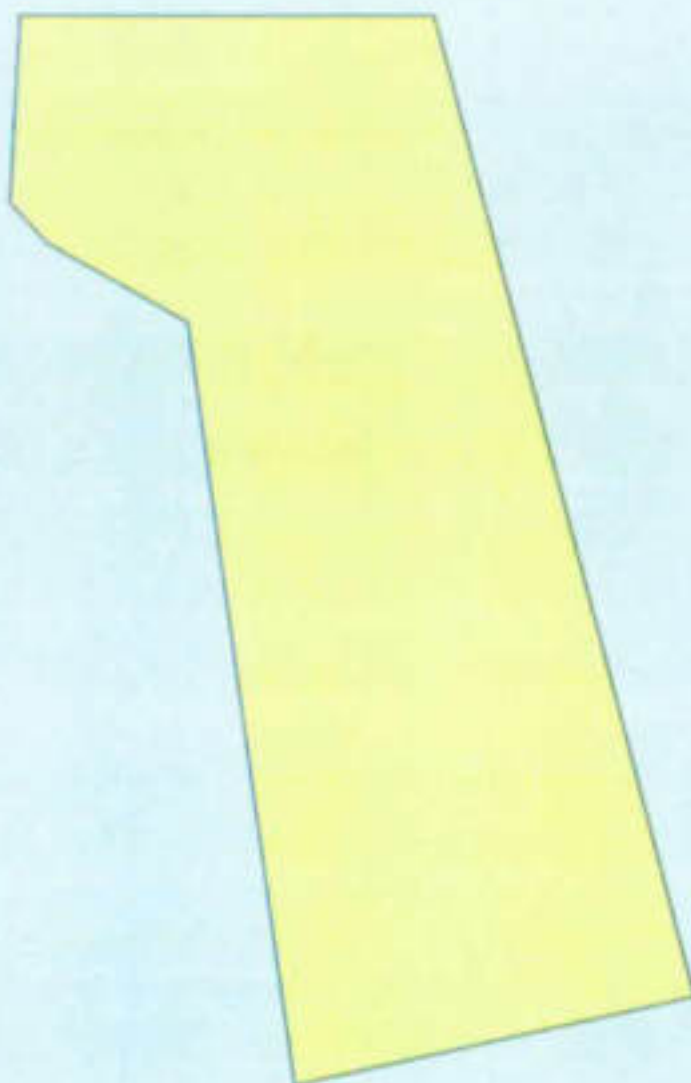
Nr. Reg. Com. J40/2725/2008  
CUI: RO 23369833  
Capital social 76 201 910 lei





[illegible][illegible][illegible]

FARA RETELE DE GAE NATURALE IN ZONA STUDIATA



PROIECT DE REGULA  
DE CONSTRUCȚII

66505 / 320828542 /  
10.03.2025

100. Poiana Mărușii, str. ...., nr. ...

CF/NC 103383, 103385 și 103384 Poia

**DISTRIGAZ SUD**  
RETELE

PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE

Proiectat de: P. P. P.

**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-retele.ro](http://www.distrigazsud-retele.ro)**  
**Interlocutor: Lucica Kozma**

**MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN**

Str. Panselei, nr. 8,

Bl. C1A, etaj 3, ap. 15,

Municipiul Constanța, Județul Constanța

Nr/data: 46526 / 319.746.384 / 22.03.2024 RG

Referitor la solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. **46526 / 319.746.384** din 20.03.2024, privind eliberarea avizului de principiu în scopul declarat pentru **elaborare documentație plan urbanistic zonal - PUZ - construire locuințe, str. -, nr. -, teren identificat prin numere cadastrale 103383, 103384, 103385, situat în comuna Poiana Mărului, județul Brașov**, în urma analizei documentelor, vă transmitem planul de situație scară 1:500 vizat de societatea noastră, proiect nr. 5-28-33 / 08.2023, elaborat de TECT PRO ARCH 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** (conducțe, 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 <http://www.distrigazsud-retele.ro/casa-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.
4. **Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia, numai pentru elaborare PUZ și RLU.**
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. 24 din 30.05.2022** eliberat de Comuna Poiana Mărului, județul Brașov.

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

**Laila Ducousso El Hima**

**Direcția Operațională**

**Lucica Kozma**

**Șef Departament,**  
**DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL**

**Departament Mentenanță**  
**Specializată**

**Operator Cerere Informații**

(1)

**Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente: Plan de situație sc. 1:500; Factură nr. 1905333090.**

Distrigaz Sud Rețele S.R.L.  
Bd. Mărășești, nr. 4-6 Corp B  
Sector 4, București, 040254  
Call Center: 021 63376

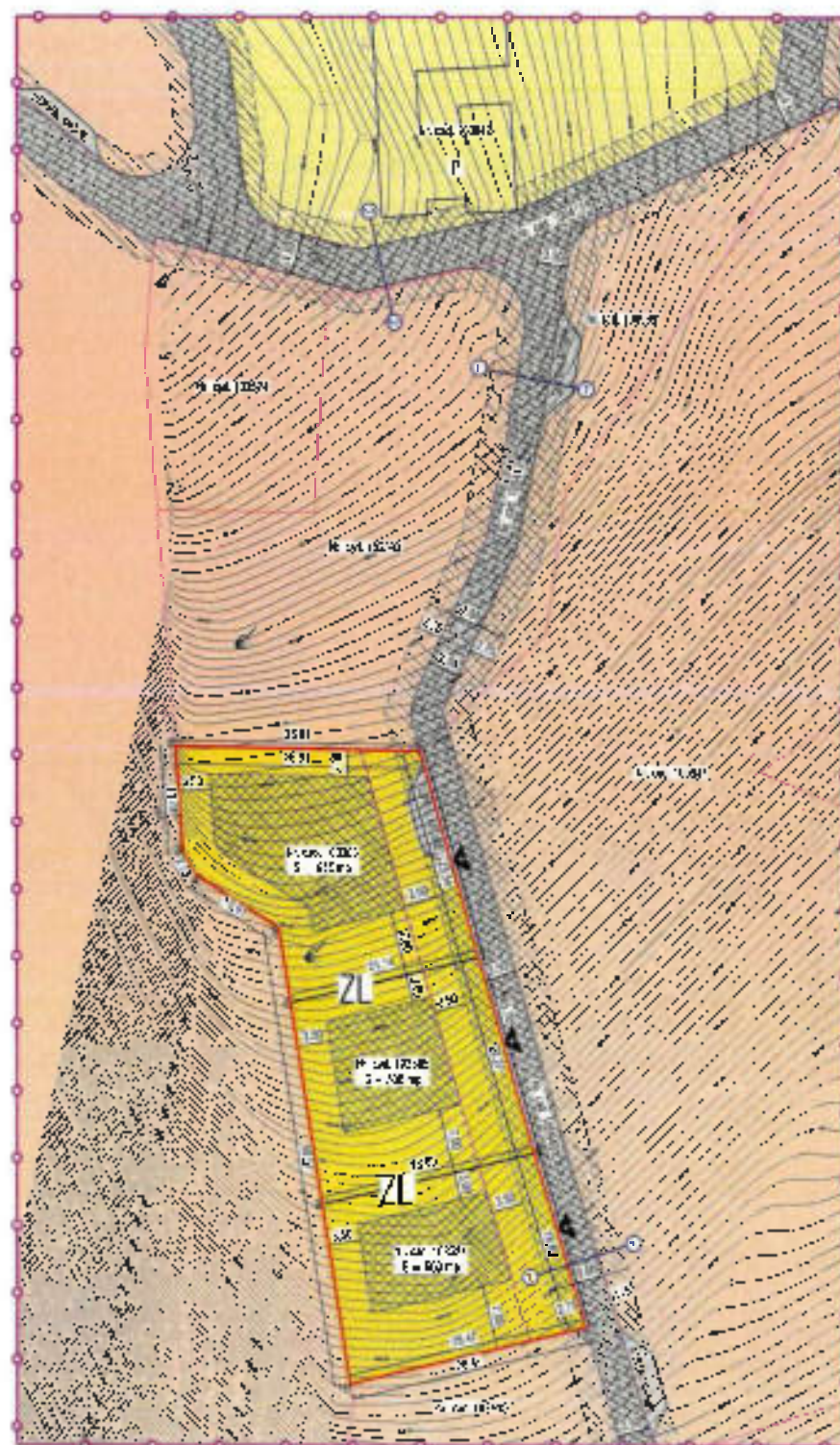
Nr. Reg. Com.: J40/2728/2008  
CUI: RO 23303833  
Capital social: 76.201.910 lei





CONSTRUIRE LOCUINTE  
IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1.500

UNTERGESCHRIFFEN  
VON: MAXIMILIAN VON  
1904 al. de Exploitation  
KÄRNTEN LUGER  
48526/319.748.384  
22.03.2024



| Variable       | Mean | Standard deviation | Minimum | Maximum |
|----------------|------|--------------------|---------|---------|
| Age            | 35.5 | 10.5               | 20      | 55      |
| Gender         | 0.5  | 0.5                | 0       | 1       |
| Marital status | 0.7  | 0.5                | 0       | 1       |
| Education      | 12.5 | 1.5                | 9       | 15      |
| Income         | 15.5 | 10.5               | 5       | 35      |
| Health         | 1.5  | 0.5                | 1       | 2       |
| Religion       | 1.5  | 0.5                | 1       | 2       |
| Region         | 1.5  | 0.5                | 1       | 2       |
| City           | 1.5  | 0.5                | 1       | 2       |
| Country        | 1.5  | 0.5                | 1       | 2       |

| TABLE 1                        |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| Economic indicators, 1990-1999 |            |            |
| Year                           | GDP        | Population |
| 1990                           | 10,120,000 | 10,120,000 |
| 1991                           | 10,120,000 | 10,120,000 |
| 1992                           | 10,120,000 | 10,120,000 |
| 1993                           | 10,120,000 | 10,120,000 |
| 1994                           | 10,120,000 | 10,120,000 |
| 1995                           | 10,120,000 | 10,120,000 |
| 1996                           | 10,120,000 | 10,120,000 |
| 1997                           | 10,120,000 | 10,120,000 |
| 1998                           | 10,120,000 | 10,120,000 |
| 1999                           | 10,120,000 | 10,120,000 |

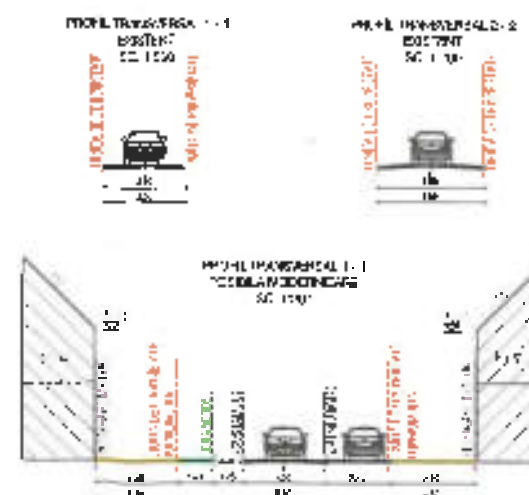
| H. nat. 1726                               |         |         |
|--------------------------------------------|---------|---------|
| 1960-1961/62                               |         |         |
| Zones maritimes, littorales et d'intérieur |         |         |
| Pro.                                       | Sp.     | Ind.    |
| 1.                                         | 171-172 | 171-172 |
| 2.                                         | 173-174 | 173-174 |
| 3.                                         | 175-176 | 175-176 |
| 4.                                         | 177-178 | 177-178 |
| 5.                                         | 179-180 | 179-180 |
| 6.                                         | 181-182 | 181-182 |
| 7.                                         | 183-184 | 183-184 |
| 8.                                         | 185-186 | 185-186 |
| 9.                                         | 187-188 | 187-188 |
| 10.                                        | 189-190 | 189-190 |
| 11.                                        | 191-192 | 191-192 |
| 12.                                        | 193-194 | 193-194 |
| 13.                                        | 195-196 | 195-196 |
| 14.                                        | 197-198 | 197-198 |
| 15.                                        | 199-200 | 199-200 |
| 16.                                        | 201-202 | 201-202 |
| 17.                                        | 203-204 | 203-204 |
| 18.                                        | 205-206 | 205-206 |
| 19.                                        | 207-208 | 207-208 |
| 20.                                        | 209-210 | 209-210 |
| 21.                                        | 211-212 | 211-212 |
| 22.                                        | 213-214 | 213-214 |
| 23.                                        | 215-216 | 215-216 |
| 24.                                        | 217-218 | 217-218 |
| 25.                                        | 219-220 | 219-220 |
| 26.                                        | 221-222 | 221-222 |
| 27.                                        | 223-224 | 223-224 |
| 28.                                        | 225-226 | 225-226 |
| 29.                                        | 227-228 | 227-228 |
| 30.                                        | 229-230 | 229-230 |
| 31.                                        | 231-232 | 231-232 |
| 32.                                        | 233-234 | 233-234 |
| 33.                                        | 235-236 | 235-236 |
| 34.                                        | 237-238 | 237-238 |
| 35.                                        | 239-240 | 239-240 |
| 36.                                        | 241-242 | 241-242 |
| 37.                                        | 243-244 | 243-244 |
| 38.                                        | 245-246 | 245-246 |
| 39.                                        | 247-248 | 247-248 |
| 40.                                        | 249-250 | 249-250 |
| 41.                                        | 251-252 | 251-252 |
| 42.                                        | 253-254 | 253-254 |
| 43.                                        | 255-256 | 255-256 |
| 44.                                        | 257-258 | 257-258 |
| 45.                                        | 259-260 | 259-260 |
| 46.                                        | 261-262 | 261-262 |
| 47.                                        | 263-264 | 263-264 |
| 48.                                        | 265-266 | 265-266 |
| 49.                                        | 267-268 | 267-268 |
| 50.                                        | 269-270 | 269-270 |
| 51.                                        | 271-272 | 271-272 |
| 52.                                        | 273-274 | 273-274 |
| 53.                                        | 275-276 | 275-276 |
| 54.                                        | 277-278 | 277-278 |
| 55.                                        | 279-280 | 279-280 |
| 56.                                        | 281-282 | 281-282 |
| 57.                                        | 283-284 | 283-284 |
| 58.                                        | 285-286 | 285-286 |
| 59.                                        | 287-288 | 287-288 |
| 60.                                        | 289-290 | 289-290 |
| 61.                                        | 291-292 | 291-292 |
| 62.                                        | 293-294 | 293-294 |
| 63.                                        | 295-296 | 295-296 |
| 64.                                        | 297-298 | 297-298 |
| 65.                                        | 299-300 | 299-300 |
| 66.                                        | 301-302 | 301-302 |
| 67.                                        | 303-304 | 303-304 |
| 68.                                        | 305-306 | 305-306 |
| 69.                                        | 307-308 | 307-308 |
| 70.                                        | 309-310 | 309-310 |
| 71.                                        | 311-312 | 311-312 |
| 72.                                        | 313-314 | 313-314 |
| 73.                                        | 315-316 | 315-316 |
| 74.                                        | 317-318 | 317-318 |
| 75.                                        | 319-320 | 319-320 |
| 76.                                        | 321-322 | 321-322 |
| 77.                                        | 323-324 | 323-324 |
| 78.                                        | 325-326 | 325-326 |
| 79.                                        | 327-328 | 327-328 |
| 80.                                        | 329-330 | 329-330 |
| 81.                                        | 331-332 | 331-332 |
| 82.                                        | 333-334 | 333-334 |
| 83.                                        | 335-336 | 335-336 |
| 84.                                        | 337-338 | 337-338 |
| 85.                                        | 339-340 | 339-340 |
| 86.                                        | 341-342 | 341-342 |
| 87.                                        | 343-344 | 343-344 |
| 88.                                        | 345-346 | 345-346 |
| 89.                                        | 347-348 | 347-348 |
| 90.                                        | 349-350 | 349-350 |
| 91.                                        | 351-352 | 351-352 |
| 92.                                        | 353-354 | 353-354 |
| 93.                                        | 355-356 | 355-356 |
| 94.                                        | 357-358 | 357-358 |
| 95.                                        | 359-360 | 359-360 |
| 96.                                        | 361-362 | 361-362 |
| 97.                                        | 363-364 | 363-364 |
| 98.                                        | 365-366 | 365-366 |
| 99.                                        | 367-368 | 367-368 |
| 100.                                       | 369-370 | 369-370 |
| 101.                                       | 371-372 | 371-372 |
| 102.                                       | 373-374 | 373-374 |
| 103.                                       | 375-376 | 375-376 |
| 104.                                       | 377-378 | 377-378 |
| 105.                                       | 379-380 | 379-380 |
| 106.                                       | 381-382 | 381-382 |
| 107.                                       | 383-384 | 383-384 |
| 108.                                       | 385-386 | 385-386 |
| 109.                                       | 387-388 | 387-388 |
| 110.                                       | 389-390 | 389-390 |
| 111.                                       | 391-392 | 391-392 |
| 112.                                       | 393-394 | 393-394 |
| 113.                                       | 395-396 | 395-396 |
| 114.                                       | 397-398 | 397-398 |
| 115.                                       | 399-400 | 399-400 |
| 116.                                       | 401-402 | 401-402 |
| 117.                                       | 403-404 | 403-404 |
| 118.                                       | 405-406 | 405-406 |
| 119.                                       | 407-408 | 407-408 |
| 120.                                       | 409-410 | 409-410 |
| 121.                                       | 411-412 | 411-412 |
| 122.                                       | 413-414 | 413-414 |
| 123.                                       | 415-416 | 415-416 |
| 124.                                       | 417-418 | 417-418 |
| 125.                                       | 419-420 | 419-420 |
| 126.                                       | 421-422 | 421-422 |
| 127.                                       | 423-424 | 423-424 |
| 128.                                       | 425-426 | 425-426 |
| 129.                                       | 427-428 | 427-428 |
| 130.                                       | 429-430 | 429-430 |
| 131.                                       | 431-432 | 431-432 |
| 132.                                       | 433-434 | 433-434 |
| 133.                                       | 435-436 | 435-436 |
| 134.                                       | 437-438 | 437-438 |
| 135.                                       | 439-440 | 439-440 |
| 136.                                       | 441-442 | 441-442 |
| 137.                                       | 443-444 | 443-444 |
| 138.                                       | 445-446 | 445-446 |
| 139.                                       | 447-448 | 447-448 |
| 140.                                       | 449-450 | 449-450 |
| 141.                                       | 451-452 | 451-452 |
| 142.                                       | 453-454 | 453-454 |
| 143.                                       | 455-456 | 455-456 |
| 144.                                       | 457-458 | 457-458 |
| 145.                                       | 459-460 | 459-460 |
| 146.                                       | 461-462 | 461-462 |
| 147.                                       | 463-464 | 463-464 |
| 148.                                       | 465-466 | 465-466 |
| 149.                                       | 467-468 | 467-468 |
| 150.                                       | 469-470 | 469-470 |
| 151.                                       | 471-472 | 471-472 |
| 152.                                       | 473-474 | 473-474 |
| 153.                                       | 475-476 | 475-476 |
| 154.                                       | 477-478 | 477-478 |
| 155.                                       | 479-480 | 479-480 |
| 156.                                       | 481-482 | 481-482 |
| 157.                                       | 483-484 | 483-484 |
| 158.                                       | 485-486 | 485-486 |
| 159.                                       | 487-488 | 487-488 |
| 160.                                       | 489-490 | 489-490 |
| 161.                                       | 491-492 | 491-492 |
| 162.                                       | 493-494 | 493-494 |
| 163.                                       | 495-496 | 495-496 |
| 164.                                       | 497-498 | 497-498 |
| 165.                                       | 499-500 | 499-500 |
| 166.                                       | 501-502 | 501-502 |
| 167.                                       | 503-504 | 503-504 |
| 168.                                       | 505-506 | 505-506 |
| 169.                                       | 507-508 | 507-508 |
| 170.                                       | 509-510 | 509-510 |
| 171.                                       | 511-512 | 511-512 |
| 172.                                       | 513-514 | 513-514 |
| 173.                                       | 515-516 | 515-516 |
| 174.                                       | 517-518 | 517-518 |
| 175.                                       | 519-520 | 519-520 |
| 176.                                       | 521-522 | 521-522 |
| 177.                                       | 523-524 | 523-524 |
| 178.                                       | 525-526 | 525-526 |
| 179.                                       | 527-528 | 527-528 |
| 180.                                       | 529-530 | 529-530 |
| 181.                                       | 531-532 | 531-532 |
| 182.                                       | 533-534 | 533-534 |
| 183.                                       | 535-536 | 535-536 |
| 184.                                       | 537-538 | 537-538 |
| 185.                                       | 539-540 | 539-540 |
| 186.                                       | 541-542 | 541-542 |
| 187.                                       | 543-544 | 543-544 |
| 188.                                       | 545-546 | 545-546 |
| 189.                                       | 547-548 | 547-548 |
| 190.                                       | 549-550 | 549-550 |
| 191.                                       | 551-552 | 551-552 |
| 192.                                       | 553-554 | 553-554 |
| 193.                                       | 555-556 | 555-556 |
| 194.                                       | 557-558 | 557-558 |
| 195.                                       | 559-560 | 559-560 |
| 196.                                       | 561-562 | 561-562 |
| 197.                                       | 563-564 | 563-564 |
| 198.                                       | 565-566 | 565-566 |
| 199.                                       | 567-568 | 567-568 |
| 200.                                       | 569-570 | 569-570 |
| 201.                                       | 571-572 | 571-572 |
| 202.                                       | 573-574 | 573-574 |
| 203.                                       | 575-576 | 575-576 |
| 204.                                       | 577-578 | 577-578 |
| 205.                                       | 579-580 | 579-580 |
| 206.                                       | 581-582 | 581-582 |
| 207.                                       | 583-584 | 583-584 |
| 208.                                       | 585-586 | 585-586 |
| 209.                                       | 587-588 | 587-588 |
| 210.                                       | 589-590 | 589-590 |
| 211.                                       | 591-592 | 591-592 |
| 212.                                       | 593-594 | 593-594 |
| 213.                                       | 595-596 | 595-596 |
| 214.                                       | 597-598 | 597-598 |
| 215.                                       | 599-600 | 599-600 |
| 216.                                       | 601-602 | 601-602 |
| 217.                                       | 603-604 | 603-604 |
| 218.                                       | 605-606 | 605-606 |
| 219.                                       | 607-608 | 607-608 |
| 220.                                       | 609-610 | 609-610 |
| 221.                                       | 611-612 | 611-612 |
| 222.                                       | 613-614 | 613-614 |
| 223.                                       | 615-616 | 615-616 |
| 224.                                       | 617-618 | 617-618 |
| 225.                                       | 619-620 | 619-620 |
| 226.                                       | 621-622 | 621-622 |
| 227.                                       | 623-624 | 623-624 |
| 228.                                       | 625-626 | 625-626 |
| 229.                                       | 627-628 | 627-628 |
| 230.                                       | 629-630 | 629-630 |
| 231.                                       | 631-632 | 631-632 |
| 232.                                       | 633-634 | 633-634 |
| 233.                                       | 635-636 | 635-636 |
| 234.                                       | 637-638 | 637-638 |
| 235.                                       | 639-640 | 639-640 |
| 236.                                       | 641-642 | 641-642 |
| 237.                                       | 643-644 | 643-644 |
| 238.                                       | 645-646 | 645-646 |
| 239.                                       | 647-648 | 647-648 |
| 240.                                       | 649-650 | 649-650 |
| 241.                                       | 651-652 | 651-652 |
| 242.                                       | 653-654 | 653-654 |
| 243.                                       | 655-656 | 655-656 |
| 244.                                       | 657-658 | 657-658 |
| 245.                                       | 659-660 | 659-660 |
| 246.                                       | 661-662 | 661-662 |
| 247.                                       | 663-664 | 663-664 |
| 248.                                       | 665-666 | 665-666 |
| 249.                                       | 667-668 | 667-668 |
| 250.                                       | 669-670 | 669-670 |
| 251.                                       | 671-672 | 671-672 |
| 252.                                       | 673-674 | 673-674 |
| 253.                                       | 675-676 | 675-676 |
| 254.                                       | 677-678 | 677-678 |
| 255.                                       | 679-680 | 679-680 |
| 256.                                       | 681-682 | 681-682 |
| 257.                                       | 683-684 | 683-684 |
| 258.                                       | 685-686 | 685-686 |
| 259.                                       | 687-688 | 687-688 |
| 260.                                       | 689-690 | 689-690 |
| 261.                                       | 691-692 | 691-692 |
| 262.                                       | 693-694 | 693-694 |
| 263.                                       | 695-696 | 695-696 |
| 264.                                       | 697-698 | 697-698 |
| 265.                                       | 699-700 | 699-700 |
| 266.                                       | 701-702 | 701-702 |
| 267.                                       | 703-704 | 703-704 |
| 268.                                       | 705-706 | 705-706 |
| 269.                                       | 707-708 | 707-708 |
| 270.                                       | 709-710 | 709-710 |
| 271.                                       | 711-712 | 711-712 |
| 272.                                       | 713-714 | 713-714 |
| 273.                                       | 715-716 | 715-716 |
| 274.                                       | 717-718 | 717-718 |
| 275.                                       | 719-720 | 719-720 |
| 276.                                       | 721-722 | 721-722 |
| 277.                                       | 723-724 | 723-724 |
| 278.                                       | 725-726 | 725-726 |
| 279.                                       | 727-728 | 727-728 |
| 280.                                       | 729-730 | 729-730 |
| 281.                                       | 731-732 | 731-732 |
| 282.                                       | 733-734 | 733-734 |
| 283.                                       | 735-736 | 735-736 |
| 284.                                       | 737-738 | 737-738 |
| 285.                                       | 739-740 | 739-740 |
| 286.                                       | 741-742 | 741-742 |
| 287.                                       | 743-744 | 743-744 |
| 288.                                       | 745-746 | 745-746 |
| 289.                                       | 747-748 | 747-748 |
| 290.                                       | 749-750 | 749-750 |
| 291.                                       | 751-752 | 751-752 |
| 292.                                       | 753-754 | 753-754 |
| 293.                                       | 755-756 | 755-756 |
| 294.                                       | 757-758 | 757-758 |
| 295.                                       | 759-760 | 759-760 |
| 296.                                       | 761-762 | 761-762 |
| 297.                                       | 763-764 | 763-764 |
| 298.                                       | 765-766 | 765-766 |
| 299.                                       | 767-768 | 767-768 |
| 300.                                       | 769-770 | 769-770 |
| 301.                                       | 771-772 | 771-772 |
| 302.                                       | 773-774 | 773-774 |
| 303.                                       | 775-776 | 775-776 |
| 304.                                       | 777-778 | 777-778 |
| 305.                                       | 779-780 | 779-780 |
| 306.                                       | 781-782 | 781-782 |
| 307.                                       | 783-784 | 783-784 |
| 308.                                       | 785-786 | 785-786 |
| 309.                                       | 787-788 | 787-788 |
| 310.                                       | 789-790 | 789-790 |
| 311.                                       | 791-792 | 791-792 |
| 312.                                       | 793-794 | 793-794 |
| 313.                                       | 795-796 | 795-796 |
| 314.                                       | 797-798 | 797-798 |
| 315.                                       | 799-800 | 799-800 |
| 316.                                       | 801-802 | 801-802 |
| 317.                                       | 803-804 | 803-804 |
| 318.                                       | 805-806 | 805-806 |
| 319.                                       | 807-808 | 807-808 |
| 320.                                       | 809-810 | 809-810 |
| 321.                                       | 811-812 | 811-812 |
| 322.                                       | 813-814 | 813-814 |
| 323.                                       | 815-816 | 815-816 |
| 324.                                       | 817-818 | 817-818 |
| 325.                                       | 819-820 | 819-820 |
| 326.                                       | 821-822 | 821-822 |
| 327.                                       | 823-824 | 823-824 |
| 328.                                       | 825-826 | 825-826 |
| 329.                                       | 827-828 | 827-828 |
| 330.                                       | 829-830 | 829-830 |
| 331.                                       | 831-832 | 831-832 |
| 332.                                       | 833-834 | 833-834 |
| 333.                                       | 835-836 | 835-836 |
| 334.                                       | 837-838 | 837-838 |
| 335.                                       | 839-840 | 839-840 |
| 336.                                       | 841-842 | 841-842 |
| 337.                                       | 843-844 | 843-844 |
| 338.                                       | 845-846 | 845-846 |
| 339.                                       | 847-848 | 847-848 |
| 340.                                       | 849-850 | 849-850 |
| 341.                                       | 851-852 | 851-852 |
| 342.                                       | 853-854 | 853-854 |
| 343.                                       | 855-856 | 855-856 |
| 344.                                       | 857-858 | 857-858 |
| 345.                                       | 85      |         |

| Performance of the<br>multivariate algorithm |            |          |
|----------------------------------------------|------------|----------|
| Data: 10-fold cross-validation               |            |          |
| Run                                          | Time       | Score    |
| 1                                            | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 2                                            | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 3                                            | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 4                                            | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 5                                            | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 6                                            | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 7                                            | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 8                                            | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 9                                            | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 10                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 11                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 12                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 13                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 14                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 15                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 16                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 17                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 18                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 19                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |
| 20                                           | 0:00:00.00 | 0.813333 |

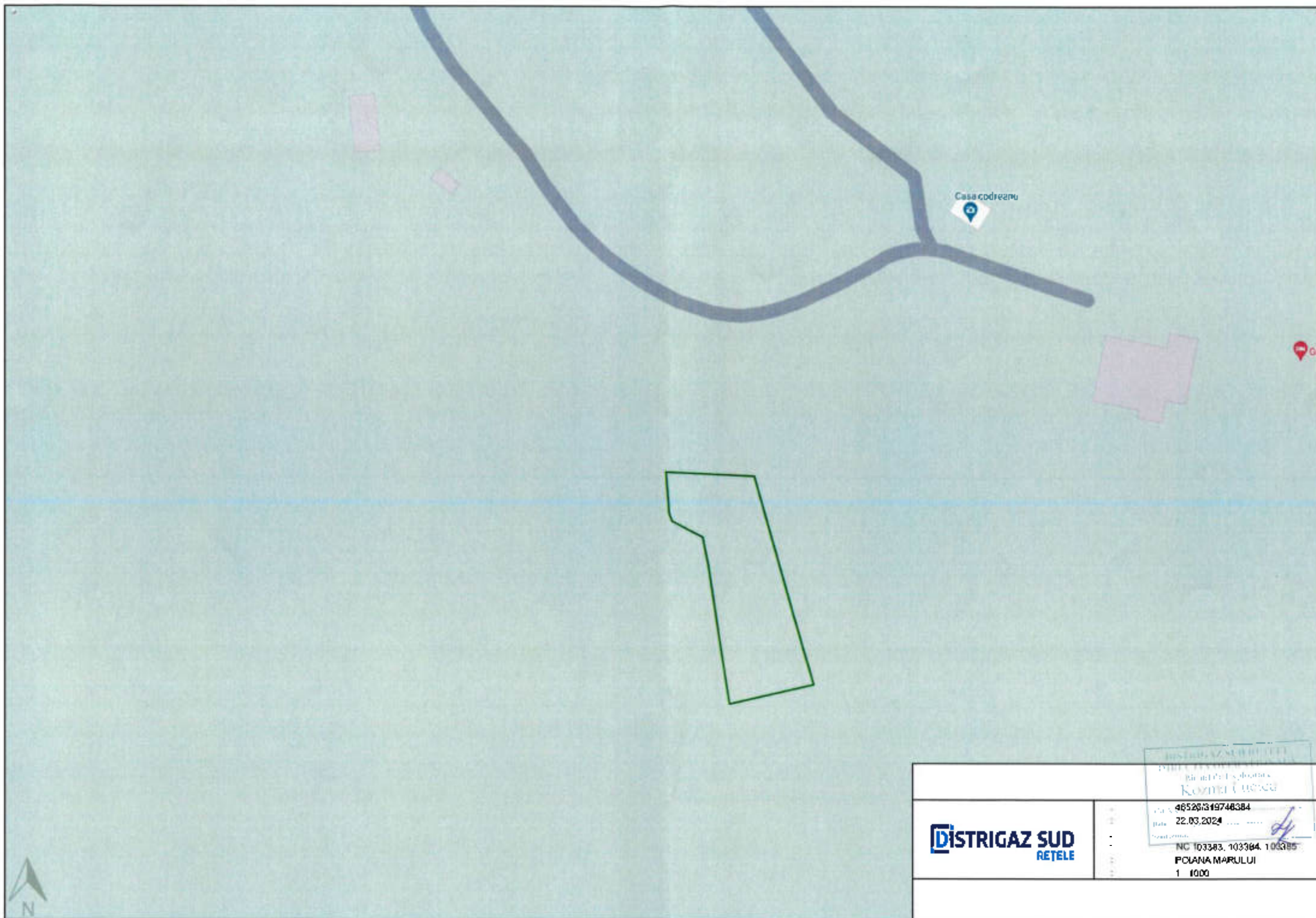
- [illegible]

[illegible]

| Tabelare                            |                              |                        |                             |                        |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Nr. an                              | Zona limitatoare             | A din zona limitatoare | Suprafata (m <sup>2</sup> ) | % din zona limitatoare |
| Zona ecologica limit de constructii |                              |                        |                             |                        |
| Total                               |                              | 103                    | 1665                        | 100                    |
| Proprietati                         |                              |                        |                             |                        |
| Nr. an                              | Zona limitatoare             | A din zona limitatoare | Suprafata (m <sup>2</sup> ) | % din zona limitatoare |
| :                                   | Zona de localitate           | 36                     | 239                         |                        |
|                                     | Parcela din zona limitatoare | 26                     | 421                         |                        |
|                                     | Parcela din zona limitatoare | 55                     | 855                         |                        |
| Total zona de localitate            |                              | 117                    | 1515                        | 90                     |
| 2                                   | Zona de localitate           | 103                    | 85                          | 5                      |
| Total                               |                              |                        | 1600                        | 95                     |

[illegible]





|                                |                                    |
|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>DISTRIGAZ SUD RETELE</b>    |                                    |
| Birou Tehnic<br>Kozma Vasile   |                                    |
| <b>DISTRIGAZ SUD</b><br>RETELE | Ca. 46526/319748384                |
|                                | Data 22.03.2024                    |
|                                | Scara 1: NC 103383, 103384, 103385 |
| PCIANA MARULUI                 |                                    |
| 1 1000                         |                                    |





## AVIZ CONDITIONAT

S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.  
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997  
CIF: RO427320  
Sediu social: Bucuresti, Sector 1, Calea Victoriei, nr.85  
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA  
Divizia RETEA ACCES ROMANIA  
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA  
Compartimentul: INVENTAR DE RETEA  
Brasov, str. Mihail Sadoveanu, nr 9. tel.0268404171

Data: 31.01 2024  
Numar de inregistrare : 61 BV

**Catre: MEDESAN INOCENTIU FELICIAN**  
**Adresa: JUD. CONSTANTA, ORASUL CONSTANTA, STR. PANSELEI, NR.8, BL.C1A, ET.3, AP.15**

## AVIZ CONDITIONAT

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru: **"ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE" in JUD. BRASOV, COMUNA POIANA MARULUI, SATUL POIANA MARULUI, FN, CF 103383, CF 103385, CF 103384, C.U.NR.24/30.03.2022**, conform documentatiei depusa, va comunicam urmatoarele:

**In zona de interes, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicatii/fibra optica instalate.**

Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea Orange Romania, cit si faptul ca acestea vor fi afectate de lucrarile proiectate conform documentatiei prezentate, Orange este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii urmatoarelor masuri de protejare a retelelor telefonice subterane si/sau aeriene:

- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic a numarul **0760245897 - VASILIU FLORIN; 0760246158 - MIHALCEA CAMIL GABRIEL**
- Precizarea amplasamentului privind reseaua telexistenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si Orange, la predarea amplasamentului.
- **Avizul conditionat este valabil numai pentru faza de "ELABORARE P.U.Z."**
- In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravalcarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si cauzele solicitate de clientii Orange datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- **Prezentul aviz este valabil pe toata perioada implementarii investitiilor cu conditia inceperii executiei lucrarilor in termenul prevazut de lege, cu exceptia cazurilor in care pe parcursul executiei lucrarilor sunt identificate elemente noi care sa impuna reluarea procedurilor de avizare prevazute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum si/sau modificari ale conditiilor care au stat la baza emiterii acestora, dupa caz.**

**Se interzice folosirea informatiilor referitoare la instalatiile telefonice din prezentul aviz, in alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terți.**

**Responsabil eliberare Avize Tehnice,**  
**Gabriela CHIRILA**







## Sistemul de Gospodărire a Apeilor Brașov

F-AA-1

### AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR Nr. 90/13.05.2024

Privind: "Elaborare P.U.Z. - Construire locuințe", în județul Brașov, com. Poiana Mărului  
Bazin hidrografic: râul Olt, pâraul Sub Masa Mare, cod cadastral VIII.1.80.a

#### 1. Date Generale

**Titular plan** : MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN  
**Domiciliu** : jud./mun. Constanța, str. Ale. Panselei, nr. 8A, bl. C1A, et. 3, ap. 15  
**Denumire plan** : Construire locuințe  
**Localizare obiectiv** : județul Brașov, com. Poiana Mărului  
**Bazin hidrografic** : râul Olt, pâraul Sub Masa Mare, cod cadastral VIII.1.80.a  
**Proiectant general** : S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.  
**Elaborator de specialitate** : S.C. VIS PROIECT S.R.L., certificat atestare M.M.A.P. nr. 12/27.10.2021  
**Regim juridic teren** : Teren cu suprafața totală de 1.655 mp, situat în extravilanul com. Poiana Mărului, jud. Brașov, proprietate privată a persoanelor fizice Medeșan Inocențiu Felician și Medeșan Anca Loredana, compus din 3 loturi, conform extraselor: • C.F. nr. 103383-Poiana Mărului, nr. cad. 103383 (S=655 mp), • C.F. nr. 103384- Poiana Mărului, nr. cad. 103384 (S=500 mp), • C.F. nr. 103385- Poiana Mărului, nr. cad. 103385 (S=500 mp) și certificatului de urbanism nr. 24/30.05.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.

**2. Necesitatea și oportunitatea investiției:** Titularul dorește realizarea P.U.Z. - ului pentru edificarea a 3 (trei) locuințe individuale izolate, cu scopul reglementării urbanistice a terenului studiat cu suprafața totală de 1.655 mp, introducerea în intravilan a acestuia, stabilirea noilor funcțiuni și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă, precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

**3. Situația existentă:** Terenul studiat se află în extravilanul comunei Poiana Mărului, jud. Brașov, are categoria de folosință de „arabil” și destinația, conform P.U.G. de „teren extravilan-fără reglementări urbanistice”.

Amplasamentul este liber de construcții și delimitat astfel:

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

Accesul se realizează din drumul privat cu nr. cad. 100940 (drum de pământ cu lățimea de 3,5 m), racordat la drumul privat cu nr. cad. 100413 (drum de pământ cu lățimea de 3,5 m și 4,5 m). Acestea sunt racordate la alt drum privat (cu lățimea de 3 m și 4,5 m) în lungime de aprox. 260 m care face legătura cu drumul public.

În zona studiată nu există rețea centralizată de alimentare cu apă potabilă și de canalizare, conform avizului nr. 468/22.01.2024, eliberat de Primăria com. Poiana Mărului.

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





#### 4. Elemente de coordonare și cooperare

- Certificat de urbanism nr. 24/30.05.2022, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Aviz de oportunitate, aprobat prin H.C.L. nr. 118/27.12.2023, emis de Primăria com. Poiana Mărului;
- Aviz nr. 468/22.01.2024, privind rețeaua publică de alimentare cu apă și de canalizare, emis de Primăria com. Poiana Mărului;
- Mediatizarea intenției de realizare a planului urbanistic zonal, în 2 (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 Dlt 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. 4439/11.04.2024, 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”, în județul Brașov, com. Poiana Mărului, care conform documentației înaintate în vederea avizării prevede:

1. Organizarea arhitectural urbanistică a suprafeței de 1.655 mp pentru construirea a 3 (trei) locuințe individuale izolate, precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

Se propune modernizarea drumului privat cu nr. cad. 100940 și parțial al celui cu nr. cad. 100413 la un profil transversal de 9 m, din care 3,50 m parte carosabilă existentă, prevăzută cu supralărgiri de 2,75 m și zonă verde de 1,50 m, acostament de 1,25 m pe partea terenului studiat.

Locurile de parcare se vor asigura în incinta fiecărei parcele.

Bilant teritorial zonă reglementată



| Existent |                                       |  |                        |                |                         |
|----------|---------------------------------------|--|------------------------|----------------|-------------------------|
| Nr. crt. | Zone funcționale                      |  | % din zona funcțională | Suprafața (mp) | % din zona reglementată |
| 1        | Teren extravilan liber de construcții |  | 100                    | 1.655          | 100                     |
| Total    |                                       |  |                        | 1.655          | 100                     |

| Propus                                     |                                      |                                          |                        |                |                         |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|
| Nr. crt.                                   | Zone funcționale                     |                                          | % din zona funcțională | Suprafața (mp) | % din zona reglementată |
| 1                                          | Zonă de locuințe individuale izolate | subzona aferentă construcțiilor          | 15                     | 236            |                         |
|                                            |                                      | subzona aferentă spațiilor verzi private | 30                     | 471            |                         |
|                                            |                                      | subzona aferentă circulațiilor private   | 55                     | 865            |                         |
| Total zona de locuințe individuale izolate |                                      |                                          | 100                    | 1.572          | 95                      |
| 2                                          | Zonă spații verzi publice            |                                          | 100                    | 83             | 5                       |
| Total                                      |                                      |                                          |                        | 1.655          | 100                     |

Indicatori urbanistici propusi:

ZL - zonă de locuințe individuale izolate

- P.O.T. = 15%; C.U.T. = 0,3;
- Regim înălțime: P+E/M;
- $H_{max\ coamă} = 10$ ;
- Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor: • min. 3 m față de limita laterală din nord, min. 7 m față de limita laterală din sud;
- Retragera minimă față de limita posterioară: min. 3,50 m;
- Retragera minimă a construcțiilor față de drumuri: min. 3,50 m de la drumul propus spre modernizare pentru profilul transversal tip 1.

2. Ansamblu de lucrări pentru dotarea urbanistică a spațiului analizat se vor încadra în clasele de importanță corespunzătoare, conform STAS 4273/83. Pentru localități STAS 4273/83 stabilește clasa a IV a de importanță a construcțiilor hidrotehnice de alimentare cu apă și canalizare.

3. Dotări hidroedilitare

3.1. Alimentarea cu apă - se va asigura dintr-un puț (fântână).

3.2. Evacuarea apelor uzate menajere - se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil) cu capacitatea de 20 mc, ce asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare, prin intermediul unei rețele de canalizare interioară realizată din conducte PVC-KG 110-160 mm.

3.3. Evacuarea apelor pluviale: apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane se vor descărca liber la nivelul solului.

4. Apărarea împotriva inundațiilor: amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă

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. 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.
3. Orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de gospodărire a apelor, în caz contrar avizul emis este considerat nul.
4. Elaboratorul documentației tehnice își asumă responsabilitatea exactității datelor și informațiilor cuprinse în prezentul proiect, conform Ordinului nr. 828/2019, anexa 1, cap. II. Procedura de emitere a avizului de gospodărire a apelor - art. 9(6).
5. La faza următoare de proiectare (D.T.A.C.) se vor prezenta spre avizare detaliile tehnice privind lucrările de realizare a sistemului hidroedilitar, printr-o documentație tehnică întocmită de o firmă atestată de M.M.A.P. care să respecte normativul de conținut, conform Ordinul M.A.P. nr. 828/2019.
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/aruncarea 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; se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și 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 ne schimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR,  
ing. Mihai UȚĂ



Inginer Șef,  
ing. Toni BUTARU

Șef Serviciu Avize și Autorizații

Întocmit,  
ing. Ana-Maria ȚĂRU





**Ministerul Săbătății**  
**Diracția de Sănătate Publică**  
**a Județului BRAȘOV**

500090, Brașov, Bdul Mihai Kogălniceanu nr. 12  
Tel: 0268-547972, 0368-001010. Fax 0268-547873  
http://www.dsrbv.ro E-mail: dsrbv@rdslink.ro



**NOTIFICARE**  
**ASISTENȚA DE SPECIALITATE**

**Nr. 1085/A / 30-05-2024**

**Beneficiar:**

**MEDESAN INOCENTIU-FELICIAN**

**CONSTANTA Str.PANSELEI Nr.8 Bl.G1A Ap.15**

**Punct de lucru:**

**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE**

**Com.POIANA MARULUI Str.EXTRAVILAN**

**Evaluator:**

**AS.CRISTINEL BULUSENCHI**

**Descriere si functionare proiect:**

Elaborare P.U.Z.-construire locuințe, în condițiile C.U.nr.24 din 30.05.2022 eliberat de Primăria Comunei Poiana Marului;

-FOLOSINTA ACTUALA: teren arabil;

-DESTINATIA la data prezentei, conform P.U.G.: teren extravilan- fara reglementari urbanistice;

-SUPRAFATA totala a terenului pentru care s-a solicitat C.U. este de: 1553.00 mp;

-BILANT TERITORIAL zona studiata: 1.Zona de locuințe individuale izolate:-subzona aferenta constructiilor: 15% din zona functionala =256 mp;-subzona aferenta spatiilor verzi private: 30% din zona functionala=471 mp;-subzona aferenta circulatiilor private: 55% din zona functionala=866 mp Total zona de locuințe individuale izolate:100%=1572 mp =95% din zona reglementata. 2.Zona spatii verzi publice: 83 mp=5% din zona reglementata.

-INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI: ZL-zona de locuințe individuale izolate: P.C.T. propus=15%, C.U.T.propus=0.3; Regim de inaltime P+E/M; Minx cota=10 m.

-STRUCTURA FUNCTIONALA propusa: edificarea a 3(fre) locuințe individuale izolate. Amplasamentul va respecta normele igienico-sanitare si recomandările Ord.M.S.119/2014 actualizat privind: la dotările tehnico-hidro-edilitare (soluții avizate de catre S.G.A. Brașov prin AVIZ DE GOSPODARIRE A APELOR nr.80/13.05.2024 ), respectiv: 1.alimentarea cu apa potabila a constructiilor propuse se va realiza cu ajutorul unui put de apa (fântană) în conformitate cu capitolul III art.27 alin.(3) "Proiectarea, constructia si amenajarea fântanilor publice sau individuale trebuie efectuate în concordanta cu condițiile specifice locale si cu principiile generale prevazute la alineatele anterioare". 2.evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un bazin etans vidanjabil cu capacitatea de 20 mc, ce asigura același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajere si de epurare, prin intermediul unei rețele de canalizareinterior realizata din conducte PVC-KG 110-160 mm; în conformitate cu art.34: "Fazele septice vidanjabile prin pompă sunt îndepărtate apele uzate menajere si fecalehidro-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplacează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiata locuința si sursa de apă"; asigurarea spatiilor pentru gararea si parcare a autovehiculelor (la o distanta de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit); respectarea parametrilor sanitari privind: asigurarea însonnii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate (faza DTAC) cât si pentru cele învecinate existente-daca este cazul, suprafata minimă ale încăperilor de locuit, înalțimi, asigurarea iluminatului si a ventilației naturale. Conform art.18(2) din Ord.M.S.119/2014 actualizat: "Baile si WC-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit si a bucatariilor".

**Obligații:**

Recomandare: respectarea legislației sanitare în vigoare. Orice modificare va fi anunțată la DSPJBrașov si se va solicita o noua Notificare.

**Legislație:**

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

**Director Executiv:**  
**Ing. Ancuța Ofelia Blănaru**







Nr. 225 / 09.05.2024

Către : Domnul MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN  
CONSTANȚA, Aleea Panselelor nr.8A, bloc C1A, ap.15, județul Constanța

Referitor la: Aviz A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINTE, pe suprafața de 1.655 mp, din extravilanul localității POIANA MĂRULUI, județul Brașov.

În urma analizării documentației depusă de domnul MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN, cu domiciliul în CONSTANȚA, Aleea Panselelor nr.8A, bloc C1A, ap.15, județul Constanța, înregistrată la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Brașov, cu nr.229 din 24.04.2024 și a Certificatului de Urbanism nr.24 din 30.05.2022, emis de Primăria POIANA MĂRULUI, în vederea eliberării Avizului A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINTE, pe suprafața de 1.655 mp, din extravilanul localității POIANA MĂRULUI, județul Brașov, identificată prin CF.nr.103383, CF.nr.103384 și CF.nr.103385, vă comunicăm că terenul respectiv **nu** face parte din amenajările de îmbunătățiri funciare, aflate în administrarea A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Î.F. Brașov.

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 Brașov,





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ<br>JUDEȚEANĂ BRAȘOV |                     |
| Nr. intrare.....                                | 5309 / 06. AUG 2024 |
| Nr. ieșire..... / .....                         |                     |
| Operator de date cu caracter personal nr. 1340  |                     |

AVIZ

Nr. 425 din 31.07.2024

1. În temeiul dispozițiilor art. 47 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. 4050/12.06.2024, înregistrată la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cu nr. 253090/20.06.2024

În baza următoarelor documente:

1. Cererea nr. 3323/20.05.2024 a beneficiarului MEDEȘAN INOCENȚIU FELICIAN, cu domiciliul în Ale. Panselei, nr. 8A, bl. C1A, et. 3, ap. 15, Municipiul Constanța, Județul Constanța;
2. Certificatul de urbanism nr. 24/30.05.2022 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. 260/09.04.2024 întocmit de oficiul de studii pedologice și agrochimice Brașov;
5. Avizul tehnic nr. 225/09.05.2024 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. 7307/05.06.2024, întocmit de reprezentanții Direcției pentru Agricultură Județeană Brașov;
7. Nota de calcul nr. 3894/06.06.2024 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: "întocmire PUZ - construire locuințe", de către beneficiar MEDEȘAN INOCENȚIU FELICIAN, în suprafață de 1.655,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a V a de calitate, înscrisă în CF nr. 103385, număr cadastral 103385, CF nr. 103384, număr cadastral 103384, CF nr. 103383, număr cadastral 103383, 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 1.655,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a V a de calitate, înscrisă în CF nr. 103385, număr cadastral 103385, CF nr. 103384, număr cadastral 103384, CF nr. 103383, număr cadastral 103383, 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,



## MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE

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 deșeurile de piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoale și altele asemenea.

Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 24/30.05.2022 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 surgerile 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



ROMÂNIA  
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE  
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚE  
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al Județului Brașov

**AVIZ**  
*privind*  
**ACCESUL LA DRUMURILE PUBLICE**  
**nr. 26/25/SU/BV/PSI din 10.02.2025**

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 3.173.925 din 05.11.2024, adresată de **MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN** cu ~~sediu~~/domiciliul în județul CONSTANȚA, municipiul/orașul/comuna ~~CONSTANȚA~~, Sector -, Str. Aleea Panselci, nr. 8A, bl. C1A, Et. 3, Ap. 15, codul postal -, telefon 0749.855.945, fax..., e-mail, în baza prevederilor art. 11 lit. c) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492/2004 cu modificările și completările ulterioare privind principiile de organizare, funcționare și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale, ale Legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 25 alin (2) din Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se avizează accesul la drumurile publice a investiției "ELABORARE P.U.Z - CONSTRUIRE LOCUINȚE" dispusă în județul Brașov, ~~municipiul/orașul~~/comuna **POIANA MĂRULUI**, Sat **POIANA MĂRULUI**, Str. -, nr. f.n., teren identificat prin C.F. nr. 103 385, C.F. nr. 103 384.

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

Cu stimă,

**INSPECTOR ȘEF,**  
**al Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al Județului Brașov**

*General de brigadă*  
**MARCU Lucian Dumitru**





**ANEXA nr. 3: Model de cerere-tip pentru eliberarea avizului/autorizației de securitate la incendiu sau protecție civilă**

Către  
Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Tara Bârsei" al Județului Brașov.  
Domnului Inspector-șef

**VIZAT**  
ȘEF  
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ  
Județul Brașov

**CEREREA**

..... din ..... 20.....  
pentru eliberarea avizului de securitate la incendiu pentru amplasare în parcela

REGISTRARILE AFACERILOR INTERIOARE  
Județul Brașov  
1. 3173925  
REGISTRARE NR. 05 11 2024  
Ziua Luna An

**I. Date de identificare ale persoanei care depune cererea:**

Numele, prenumele: **Medesan Inocentiu-Felician**, cu domiciliul în județul Constanta, municipiul/orașul/comuna Constanta, sectorul/satul ....., str. Ale. Panselei, nr. 8A, bl. C1A, sc. ..., et. 3, ap. 15, codul poștal....., telefon **0749 855 945**, fax ....., e-mail: **contact@arhby.ro**, în calitate de **investitor/beneficiar**, reprezentat prin S.C. Tect Pro Arch S.R.L. (nume, prenume), cu sediul în județul Brașov, municipiul/orașul/comuna Sanpetru, sectorul/satul ....., str. Solmulul, nr. 22, bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., codul poștal .....

**II. Detalii despre solicitare:**

- a)** documentul solicitat: **aviz de securitate la incendiu pentru amplasare în parcela** (acord; aviz de securitate la incendiu sau protecție civilă; autorizație de securitate la incendiu sau protecție civilă; aviz de amplasare în parcelă, privind asigurarea posibilităților de acces la drumurile publice);
- b)** titlul proiectului/construcției/amenajării/instalației: „Întocmire P.U.Z. - Construire locuințe”;
- c)** destinația principală: locuințe;
- d)** actul normativ în baza căruia se solicită documentul de la lit. a): Certificatul de urbanism nr. 24/30.05.2022.

**III. Detalii pentru identificarea construcției/amenajării:**

Județul Brașov, municipiul/orașul/comuna Poiana Marului, sectorul/satul Polana Marului, f.s., f.n., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ...., codul poștal .....

#### IV. Date referitoare la construcție/amenajare<sup>1</sup>:

1 Datele referitoare la construcție/amenajare se completează de către proiectant.

- a) destinația și tipul .....
- b) categoria de importanță .....
- c) aria construită și desfășurată .....
- d) volumul și regimul de înălțime .....
- e) numărul maxim de utilizatori .....
- f) nivelul de stabilitate la incendiu (gradul de rezistență la foc) .....
- g) riscul de incendiu .....
- h) distanțele de siguranță față de vecinătăți .....
- i) numărul compartimentelor de incendiu .....

\*

- Anexez documentele prevăzute în Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. **180/2022**, conform opisului.

Declar pe propria răspundere că documentele depuse în copie sunt conforme cu originalul.

Despre modul de soluționare a cererii doresc să fiu informat: la tel. **0749 855 945**/e-mail: **contact@arhbv.ro/fax** .....



Data .....

Semnătura



**securitate la incendiu/protecție civilă**

10.04.25

## Data

**Semnatura solicitantului**







# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINTE IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N. PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:10000

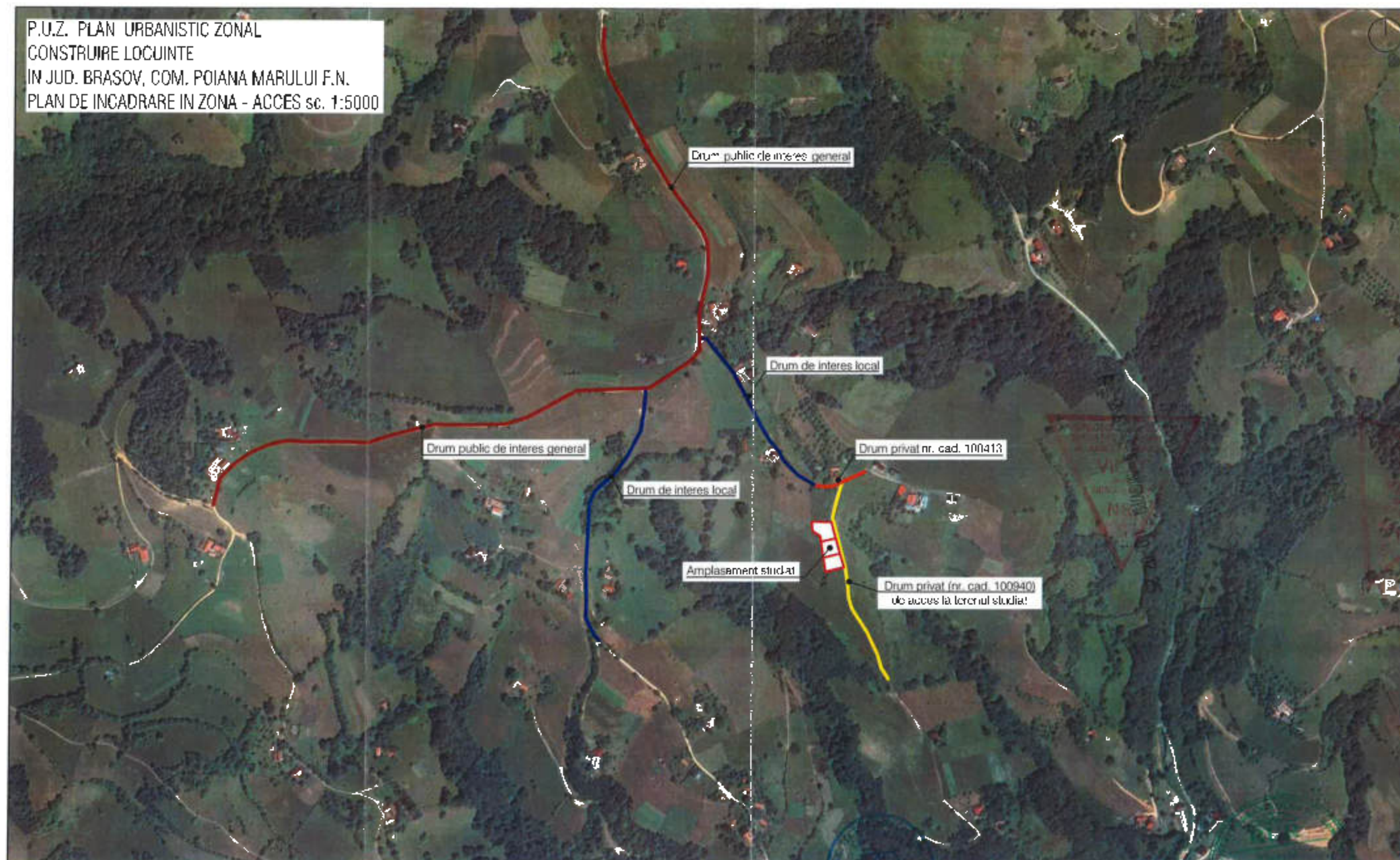


|                                                                                                                                                                                                        |         |                                         |                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------|----------------------------------|-------------|
| S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.                                                                                                                                                                              |         | Inițială:                               | Modoran Inocentiu Felician       | Proiect nr. |
| S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. este o societate cu capital 100% românesc, înregistrată la Registrul Comerțului din România, Județul Brașov, Comuna Poiana Marului, Strada Unirii nr. 10, Cod Postal 520100. |         | Amplasament:                            | Jud. Brașov, com. Poiana Marului | 5-28-33     |
| denumire proiect                                                                                                                                                                                       | scara   | Denumire proiect                        |                                  | FAZA        |
| SCARA                                                                                                                                                                                                  | 1:10000 | Inscripție P.U.Z. - Construire locuințe |                                  | P.U.Z.      |
| DATA                                                                                                                                                                                                   | 08.2023 | PLAN DE INCADRARE IN ZONA               |                                  | Planșă nr.  |
| 08.2023                                                                                                                                                                                                |         |                                         |                                  | U01         |

Se copiază în 3 exemplare: unul pentru arhivă, unul pentru autoritatea de emitere a actelor de autorizare, unul pentru autoritatea de emitere a actelor de autorizare a construcțiilor. Se păstrează în original în dosarul proiectului.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES sc. 1:5000



#### LEGENDA

- Drum public de interes general
- Drum de interes local
- Drum privat nr. cad. 100413
- Drum privat (nr. cad. 100940) de acces la terenul studiat

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

| Specificitate | nume               | semnatura | SCALA   |
|---------------|--------------------|-----------|---------|
| SFF (MCLUI)   | Aut. Fintina Gerg  |           | 1:5000  |
| PROIECTANT    | Aut. Hodorik Elena |           | DATA    |
| DESINAT       | Ing. Vasile Simona |           | 08.2023 |

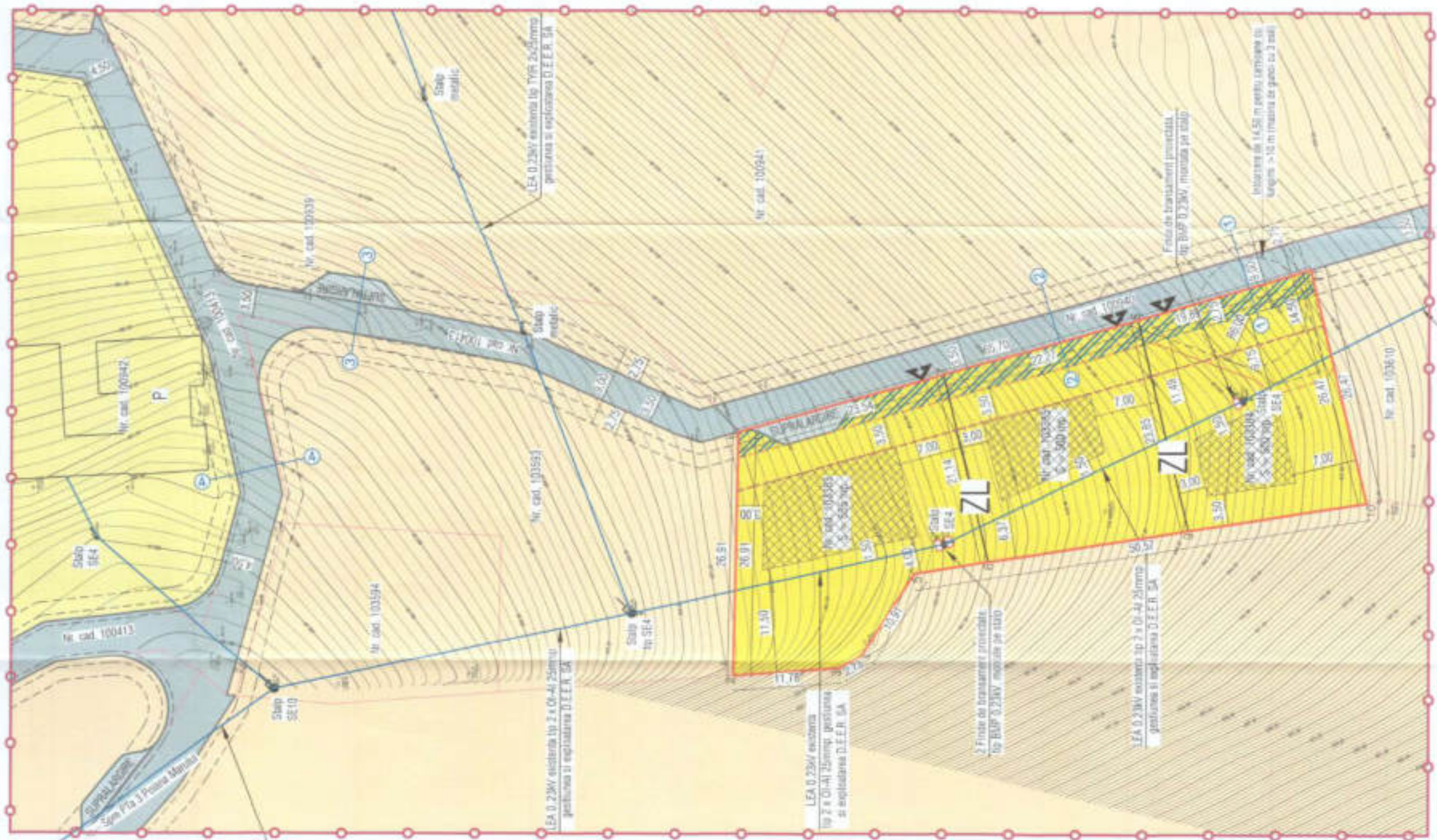
|                    |                                         |             |
|--------------------|-----------------------------------------|-------------|
| Initiator :        | Medesan Inocentiu Felician              | Proiect nr. |
| Amplasament :      | Jud. Brasov, com. Poiana Marului F.N.   | S-28-35     |
| Denumire proiect : | Intocmirea P.U.Z. - Construire Locuinte | FAZA        |
|                    |                                         | P.U.Z.      |
|                    |                                         | Planșă nr.  |
|                    |                                         | U02         |

© COPYRIGHT Acest proiect este proprietate intelectuală a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Insa neres, multiplicare sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau materialului prezentat în el este strict interzis și va fi sancționat conform legii în vigoare.

26/25  
10.02.25



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500



- Legenda**
- Limita zona reglementata
  - Limita zona analizata
  - Limita parcelare existente
  - Retragere minima a constructiilor fata de calile de circulatie
  - Retragere minima imprejurimii
  - Drumuri parte carosabila pietuita amenajata pentru trafic greu
  - Zona de locuinte individuale izolate (ZL)
  - Edificabilul parcelii pentru locuinte individuale izolate (ZL)
  - Teren proprietate privata ce nu se va imprejmui, rezervat pentru modernizarea drumului, in care s-a prevazut 5% zona verde
  - Profilul stradal rezervat pentru modernizarea drumului
  - Teren anabil nereglementat urbanistic situat in extravilan
  - Teren partial intravilan
  - Constructie existenta
  - Profil transversal
  - Acces auto si pietonal
  - LEA 0.23kV existenta
  - Stalp LEA 0.23kV existent
  - BMP 0.23kV proiectat

**Reglementari propuse**

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL
- P+E/M (Hicoma maxm 10.00 m fata de cota =0.00)
- Indicatori urbanistici existenti
- P.O.T. = 0%
- C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.3
- Retragerea fata de limita laterala din nord este de minim 3.00 m, iar fata de limita laterala din sud este de minim 7.00 m
- Retragerea fata de zona rezervata pentru o eventuala modernizare a drumului si fata de limita posterioara este de minim 3.50 m.
- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela:
- minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor (Legea nr. 24/2007, art. 10)
- minim 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007, art. 10
- Locuinte de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp
- 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori

| Existant                                   | Nr.                                   | Zone functionale                         | % din zona functionala | Suprafata (mp) | % din zona reglementata |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|
| 1                                          | Teren extravilan liber de constructii |                                          | 100                    | 1655           | 100                     |
| Total                                      |                                       |                                          |                        | 1655           | 100                     |
| Propus                                     | Nr.                                   | Zone functionale                         | % din zona functionala | Suprafata (mp) | % din zona reglementata |
| 1                                          | Zona de locuinte individuale izolate  | subzona aferenta constructiilor          | 15                     | 236            |                         |
|                                            |                                       | subzona aferenta spatiilor verzi private | 30                     | 471            |                         |
|                                            |                                       | subzona aferenta circulatiilor private   | 55                     | 865            |                         |
| Total zona de locuinte individuale izolate |                                       |                                          | 100                    | 1572           | 95                      |
| 2                                          | Zona spatii verzi publice             |                                          | 100                    | 83             | 5                       |
| Total                                      |                                       |                                          |                        | 1655           | 100                     |

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

Initiator: Mediasan Imobiliare Real Estate  
Amplasament: Jud. Brasov, com. Poiana Marului F.N.

Proiect nr: 5-28-33

FAZA: P.U.Z.

Plan nr: U2

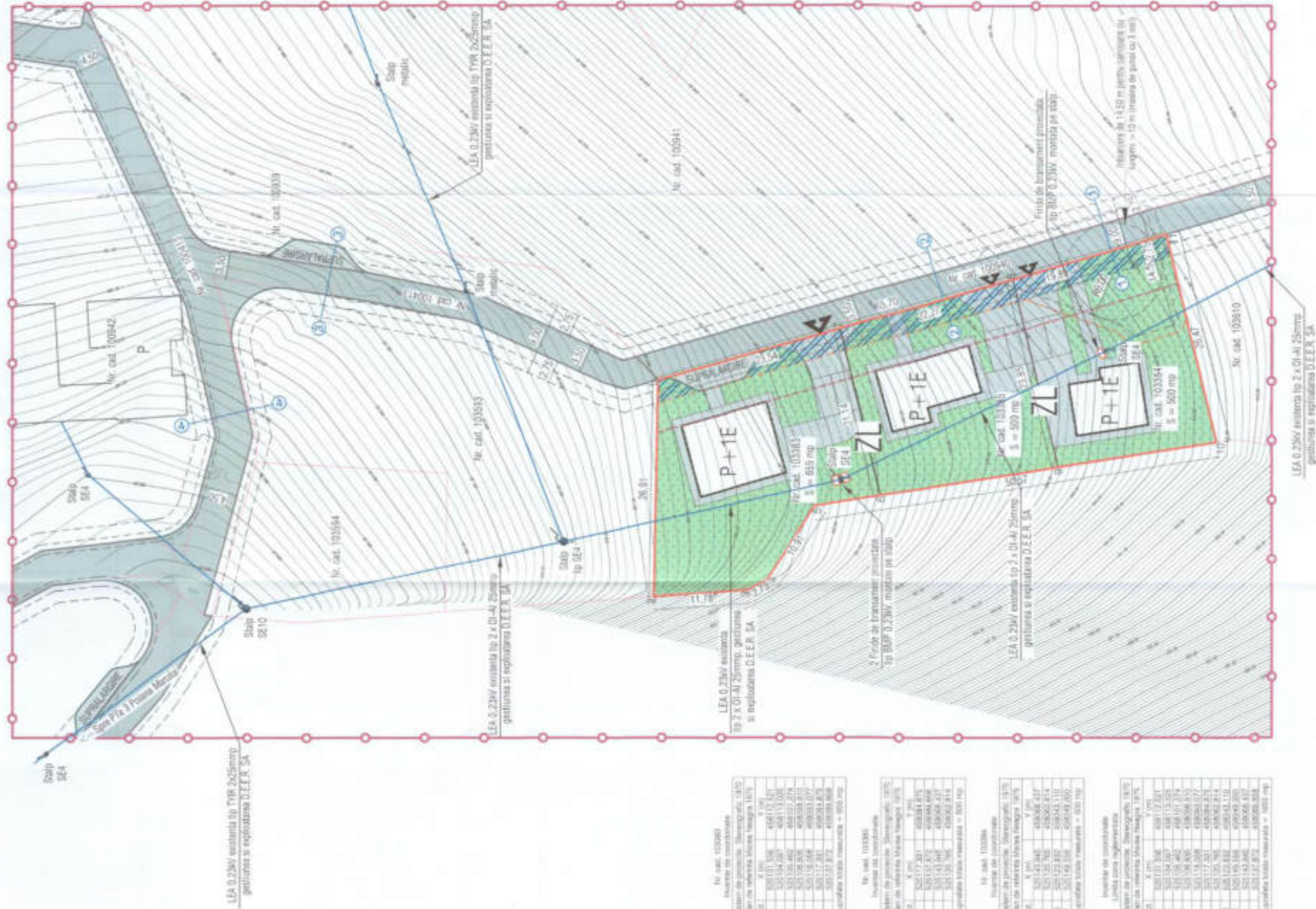
DATA: 08.2023

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE





P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500



Nr. cad. 103340

Intensitate de constructii

| Tipul de constructii | Intensitate de constructii |
|----------------------|----------------------------|
| 1. Locuinte          | 100%                       |
| 2. Servicii          | 100%                       |
| 3. Industrii         | 100%                       |
| 4. Altele            | 100%                       |

Nr. cad. 103341

Intensitate de constructii

| Tipul de constructii | Intensitate de constructii |
|----------------------|----------------------------|
| 1. Locuinte          | 100%                       |
| 2. Servicii          | 100%                       |
| 3. Industrii         | 100%                       |
| 4. Altele            | 100%                       |

Nr. cad. 103342

Intensitate de constructii

| Tipul de constructii | Intensitate de constructii |
|----------------------|----------------------------|
| 1. Locuinte          | 100%                       |
| 2. Servicii          | 100%                       |
| 3. Industrii         | 100%                       |
| 4. Altele            | 100%                       |

Nr. cad. 103343

Intensitate de constructii

| Tipul de constructii | Intensitate de constructii |
|----------------------|----------------------------|
| 1. Locuinte          | 100%                       |
| 2. Servicii          | 100%                       |
| 3. Industrii         | 100%                       |
| 4. Altele            | 100%                       |

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Limita parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de cale de circulatie
- Retragere minima imprejurimii
- Drumuri parte carosabila pietruită amenajata pentru trafic greu
- Teren proprietate privata ce nu se va imprejmui, rezervat pentru modernizarea drumului, in care s-a prevazut 5% zona verde
- Profil stradal rezervat pentru modernizarea drumului
- Constructii propuse - instalare orientativa
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata amenajata pentru trafic greu
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- LEA 0.23kV existenta
- Stalp LEA 0.23kV existent
- BMP 0.23kV protecat

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL
- P + E/M (Inaltimea maxim 10.00 m fata de cota ±0.00)
- Indicatori urbanistici existenti
- P.O.T. = 0%
- C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL
- P.O.T. = 15%
- C.U.T. = 0.3
- Retragerea fata de limita laterala din nord este de minim 3.00 m, iar fata de limita laterala din sud este de minim 7.00 m
- Retragerea fata de zona rezervata pentru o eventuala modernizare a drumului si fata de limita posterioara este de minim 3.50 m
- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela
- minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor (Legea nr. 24/2007, art. 10)
- minim 5% spatii verzi publice conform Legii nr. 24/2007, art. 10
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp
- 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori

| Existent                           | Nr. | Suprafata (mp) | % din zona reglementata |
|------------------------------------|-----|----------------|-------------------------|
| 1. Teren rezervat                  | 1   | 1655           | 100                     |
| Total                              |     | 1655           | 100                     |
| Propus                             | Nr. | Suprafata (mp) | % din zona reglementata |
| 1. Zona de locuinte individuale    | 1   | 226            | 15                      |
| 2. Zona de locuinte individuale    | 2   | 471            | 30                      |
| 3. Zona de locuinte individuale    | 3   | 865            | 55                      |
| Total zona de locuinte individuale |     | 1572           | 100                     |
| 2. Zona spatii verzi publice       | 2   | 83             | 5                       |
| Total                              |     | 1655           | 100                     |



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

Strada 13 nr. 22, jud. Brasov, jud. Brasov

Strada 13 nr. 22, jud. Brasov, jud. Brasov

Strada 13 nr. 22, jud. Brasov, jud. Brasov

Strada 13 nr. 22, jud. Brasov, jud. Brasov



R.U.R.

Strada 13 nr. 22, jud. Brasov, jud. Brasov

Strada 13 nr. 22, jud. Brasov, jud. Brasov

Strada 13 nr. 22, jud. Brasov, jud. Brasov

Strada 13 nr. 22, jud. Brasov, jud. Brasov

| Initiator                                  | Proiect nr. |
|--------------------------------------------|-------------|
| Mediun Inceput                             | 5-26-33     |
| Amplasament                                | Proiect nr. |
| Jud. Brasov, jud. Brasov                   | 5-26-33     |
| Denumire proiect                           | Proiect nr. |
| Strada 13 nr. 22, jud. Brasov, jud. Brasov | 5-26-33     |
| SCARA                                      | Proiect nr. |
| 1:500                                      | 5-26-33     |
| DATA                                       | Proiect nr. |
| 08.2023                                    | 5-26-33     |
| PLAN ILUSTRARE URBANISTICA                 | Proiect nr. |
|                                            | 5-26-33     |

© COPYRIGHT. Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Inregistrarea, multiplicarea sau folosirea sau altă deservire decât cea prevăzută în contract și planșelor sau materialului electronic este strict interzisă. Infractiunile sunt pedesite conform legii.





Director(ia Județeană pentru Cultură Brașov  
Str. Michael Weiss nr. 22, Brașov 500031 tel. 0268/473.004, fax 0268/472.835  
E-mail: directiapatrimoniulbrasov@yahoo.com  
Web site: www.patrimoniul-brasov.ro

4493 /29.08.2024

Către

**MEDEȘAN INOCENȚIU FELICIAN / ARH. FÎNTÎNĂ ELENA**  
**Mun. Constanța, str. Aleea Panselei nr. 8A, bl. C1A, ap. 15**  
**Tel.: 0749 855 945, e-mail: contact@arhbrv.ro**

În urma solicitării înregistrate la DJC Brașov cu nr. 4493 /31.01.2024, 07.08.2024 privind proiectul *Întocmire PUZ - Construire locuințe*, situat în jud. Brașov, loc. Poiana Mărului, f.s., f.n., CF/nr. CAD 103385, 103384, 103383,

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 vedere 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. Ioana Mădălina Bărsășteanu



## AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV

### DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE Nr. 14389 din 26.11.2024

Ca urmare a notificării adresate de **MEDESAN INOCENTIU-FELICIAN**, cu domiciliul în jud. CONSTANTA, orasul Constanta, str. Panselei, nr. 8, bl. C1A, et. 3, ap. 15, privind planul „**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE**”, propus a fi implementat în jud. Brașov, com. Poiana Marului, satul Poiana Marului, str.-, nr. -, amplasament identificat prin CF nr. 103383 Poiana Marului, nr. cad. 103383, CF nr. 103385 Poiana Marului, nr. cad. 103385, CF nr. 103384 Poiana Marului, nr. cad. 103384, conform Certificatului de urbanism nr. 24 din 30.05.2022, cu prelungirea valabilității până la data de 30.05.2025, emis de Primăria Comunei Poiana Marului, înregistrată la APM Brașov cu nr. 14389/05.11.2024 și completată cu adresa cu nr. 14988/18.11.2024, în baza:

- HG nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări 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;
- ORDIN 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 și 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.

#### Agentia pentru Protecția Mediului Brasov

- ca urmare a consultării autorităților publice participante în cadrul ședinței Comitetului Special Constituit din data de 13.11.2024, a completărilor depuse la documentație;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 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 LOCUINȚE**”, propus a fi implementat în jud. Brașov, com. Poiana Marului, satul Poiana Marului, str.-, nr. -, amplasament identificat prin CF nr. 103383 Poiana Marului, nr. cad. 103383, CF nr. 103385 Poiana Marului, nr. cad. 103385, CF nr. 103384 Poiana Marului, nr. cad. 103384, conform Certificatului de urbanism nr. 24 din 30.05.2022, cu prelungirea valabilității până la data de 30.05.2025, emis de Primăria Comunei Poiana Marului -



titular **MEDESAN INOCENTIU-FELICIAN**, cu domiciliul în jud. Constanta, orasul Constanta, str. Panselei, nr. 8, bl. C1A, et. 3, ap. 15, 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:*

Titularul dorește realizarea PUZ-ULUI pentru edificarea a 3 trei locuințe individuale izolate, cu scopul reglementării urbanistice a terenului studiat cu suprafața totală de 1655 mp, introducerea în intravilan a acestuia, stabilirea noilor funcțiuni și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă, precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

**Situatia existenta:**

Terenul studiat se afla în extravilanul comunei Poiana Marului, jud. Brasov, are categoria de folosinta de "arabil" și destinatia, conform PUG de "teren extravilan-fara reglementari urbanistice", amplasament identificat prin CF nr. 103383 Poiana Marului, nr. cad. 103383, cu S=655 mp, CF nr. 103385 Poiana Marului, nr. cad. 103385, cu S=500 mp, CF nr. 103384 Poiana Marului, nr. cad. 103384, cu S=500 mp.

Amplasamentul este liber de constructii și delimitat astfel:

- La nord: proprietate privata, nr. cad. 103593;
- La sud: proprietate privata, nr. cad. 103610;
- La est: drum privat cu nr. cad. 100940;
- La vest: proprietate privata;

Accesul se realizeaza din drumul privat cu nr. cad. 100940 (drum de pamant cu latimea de 3,5 m), racordat la drumul privat cu nr. cad. 100413 (drum de pamant cu latimea de 3,5 m și 4,5 m). Acestea sunt racordate la alt drum privat (cu latimea de 3 m și 4,5 m) în lungime de aprox. 260 m care face legatura cu drumul public.

**Situatia propusa:**

Organizarea arhitectural urbanistica a suprafetei de 1.655 mp pentru construirea a 3 (trei) locuințe individuale izolate, precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

Se propune modernizarea drumului privat cu nr. cad. 100940 și partial al celui cu nr. cad. 100413 la un profil transversal de 9 m, din care 3,50 m parte carosabila existenta, prevazut cu supralargiri de 2,75 m și zona verde de 1,50 m, acostament de 1,25 m pe partea terenului studiat. Locurile de parcare se vor asigura în incinta fiecarei parcele.

**Zonificare functionala - Reglementari, indicatori urbanistici, bilant teritorial**

Bilant teritorial zona reglementata

| Existent                                   |                                       |                                          |                        |                |                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|
| Nr. crt.                                   | Zone functionale                      |                                          | % din zona functionala | Suprafata (mp) | % din zona reglementata |
| 1                                          | Teren extravilan liber de constructii |                                          | 100                    | 1.655          | 100                     |
| Total                                      |                                       |                                          |                        | 1.655          | 100                     |
| Propus                                     |                                       |                                          |                        |                |                         |
| Nr. crt.                                   | Zone functionale                      |                                          | % din zona functionala | Suprafata (mp) | % din zona reglementata |
| 1.                                         | Zona de locuinte individuale izolate  | Subzona aferenta constructiilor          | 15                     | 236            |                         |
|                                            |                                       | Subzona aferenta spatiilor verzi privata | 30                     | 471            |                         |
|                                            |                                       | Subzone aferenta circulatiilor private   | 55                     | 865            |                         |
| Total zona de locuinte individuale izolate |                                       |                                          | 100                    | 1.572          | 95                      |
| 2.                                         | Zona spatii verzi publice             |                                          | 100                    | 83             | 5                       |
| Total                                      |                                       |                                          |                        | 1.655          | 100                     |

Pagină 2 din 5



Indicatori urbanistici propusi:

ZL - zona de locuinte individuale izolate

- POT=15%, CUT=0,3;
- REGIM DE INALTIME: P+E/M;
- Hmax coama=10;
- Retragerile minime fata de limitele laterale ale parcelelor: min 3 m fata de limita laterala din nord, min. 7 m fata de limita laterala din sud;
- Retregerea minima fata de limita posterioara: min. 3,50 m;
- Retragera minima a constructiilor fata de drumuri: min.3,50 m de la drumul propus spre modernizare pentru profilul transversal tip 1.

Titularul planului a obtinut avizul de oportunitate favorabil eliberat de Primăria Comunei Poiana Marului.

Titularul a obtinut aviz nr. 425/31.07.2024, eliberat de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE, necesar pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole, în baza studiului urbanistic PUZ, în suprafață de 1.655,00 mp, categoria de folosință arabil, clasa a V a de calitate, înscrisa în CF nr. 103385, nr. cad. 103385, CF nr. 103384, nr. cad. 103384, CF nr. 103383, nr. cad. 103383, teren liber de construcții, situat în extravilanul Comunei Poiana Marului, județul Brașov.

Gestionarea deșeurilor: vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe baza de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică. Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton, hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune.

*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:*

Dotari hidroedilitare

Alimentare cu apa - se va asigura dintr-un put (fantana).

Evacuarea apelor uzate menajere - se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etans vidanjabil) cu capacitatea de 20 mc, ce asigura acelasi nivel de protectie a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajera si de epurare, prin intermediul unei retele de canalizare interioara realizata din conducte PVC-KG 110-160 mm.

Evacuarea apelor pluviale - apele pluviale conventional curate, provenite de pe acoperisul constructiilor, colectate prin jgheaburi si burlane se vor descarca liber la nivelul solului.

Apararea impotriva inundatiilor: amplasamentul studiat nu se afla in zona inundabila;

Alte consideratii din punct de vedere al gospodarii apelor: amplasamentul nu se afla in zonele de protectie sanitara sau a perimetrelor de protectie hidrogeologica ale unor captari de apa subterana, inventariate.

Pentru solutiile de alimentarea cu apă, evacuare ape uzate menajere și pluviale titularul a obținut Avizul de gospodărire a apelor nr. 90/13.05.2024 emis de SGA Brașov și avizul nr. 468/22.01.2024 emis de Primaria Comunei Poiana Marului.

Energie electrică

Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010240201024/23.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, în zonă există rețea electrica de distribuție de Joasa tensiune.

Gaze naturale

Conform avizului favroabil PUZ nr. 46526/319.746/384/22.03.2024 RG emis de DISTRIGAZ SUD RETELE, operatorul sistemului de distributie DISTRIGAZ SUD RETELE SRL nu detine rețea de distribuție (conducte, instalatii si echipamente eferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Pana la extinderea rețelei de gaze naturale în zona amplasamentului, încălzirea imobilelor și prepararea apei calde menajere se vor realiza cu ajutorul centralelor termice electrice.

**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 va respecta condițiile impuse prin Notificare asistență de specialitate nr. 1085/A/30.05.2024 eliberată de DSPJ Brașov.

**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;**

**(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;**

**(iii) folosirea terenului în mod intensiv;**

**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 constatat că amplasamentul nu se află amplasat 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 vor respecta prevederile din documentația tehnică înaintată spre avizare precum și condițiile din certificatul de urbanism.
- Orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de mediu.
- Construcțiile propuse vor fi date în folosință după branșarea/racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare existente în zona amplasamentului.
- După aprobarea PUZ-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).
- Se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat 2018, cu modificările și completările ulterioare;
- 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.
- Se interzice depozitarea, deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora.
- În cazul schimbării proprietarilor, beneficiarii prezentului PUZ sunt obligați să informeze noii proprietari despre obligativitatea respectării în totalitate a prezentului aviz și a realizării sistemului de alimentare cu apă și canalizare;
- Se vor respecta condițiile/interdicțiile impuse prin actele de reglementare emise de alte entități/autorități;
- Respectarea legislației de mediu în vigoare și a actelor de reglementare emise;
- Pentru legalitatea și autenticitatea documentelor depuse la dosar se face răspunzător titularul planului.



Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată: publicarea în mass-media, prin grija titularului, a:

- declanșării etapei de încadrare (anunțuri în ziarul "Buna ziua, Brasov" din 27.08.2024 și 30.08.2024);
- deciziei etapei de încadrare (anunț în ziarul "Buna ziua, Brasov" din data de 15.11.2024).

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

DIRECTOR EXECUTIV  
Ciprian Marius BÂNCILĂ



Întocmit:  
consilier Vasilica GROSU

*Grosu*

ȘEF SERVICIU A.A.A.  
Liliana Cristina COPACEA

*Copacea*





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



*Poiana Mărului*  
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 3910 din 05.07.2024

**ADEVERINȚĂ**

Ca urmare a cererii adresate de domnul **MEDEȘAN INOCENȚIU FELICIAN** prin **SC TECT PRO ARCH SRL** reprezentată de **Voicu Simona - Cosmina** cu adresa de corespondență în județul Brașov, municipiul Brașov, str. Bulevardul Muncii, nr. 13 , bl. D10, sc. B, ap. 1, înregistrată la nr.3910 din 2024-05-28, se certifică următoarele:

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99, conform HCL Poiana Mărului nr 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023 se certifică prin prezenta că:

- Drumul care asigură accesul la imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 103383 Poiana Mărului, C.F. nr. 103384 Poiana Mărului și C.F. nr. 103385 Poiana Mărului este drum identificat în C.F. nr. 100940 Poiana Mărului, cu caracter privat, care deșuează într-un drum identificat în C.F. nr. 100413 Poiana Mărului, cu caracter privat. Drumul cu caracter privat identificat în C.F. nr. 100413 Poiana Mărului deșuează într-un drum vicinal de interes local, conform Plan de Încadrare în Zonă anexat prezentei și care, la rândul lui, deșuează în drumul public comunal cunoscut sub denumirea **Drumul Vicinal Bârdaș** – drum public care este evidențiat și în planurile cadastrale și conform Plan de Încadrare în Zonă anexat prezentei.

S-a eliberat prezentul înscris spre a servi solicitantului în scopul „**Elaborare PUZ – Construire locuințe**”.

Primar,  
**Alexandru Cătălin Perșolu**



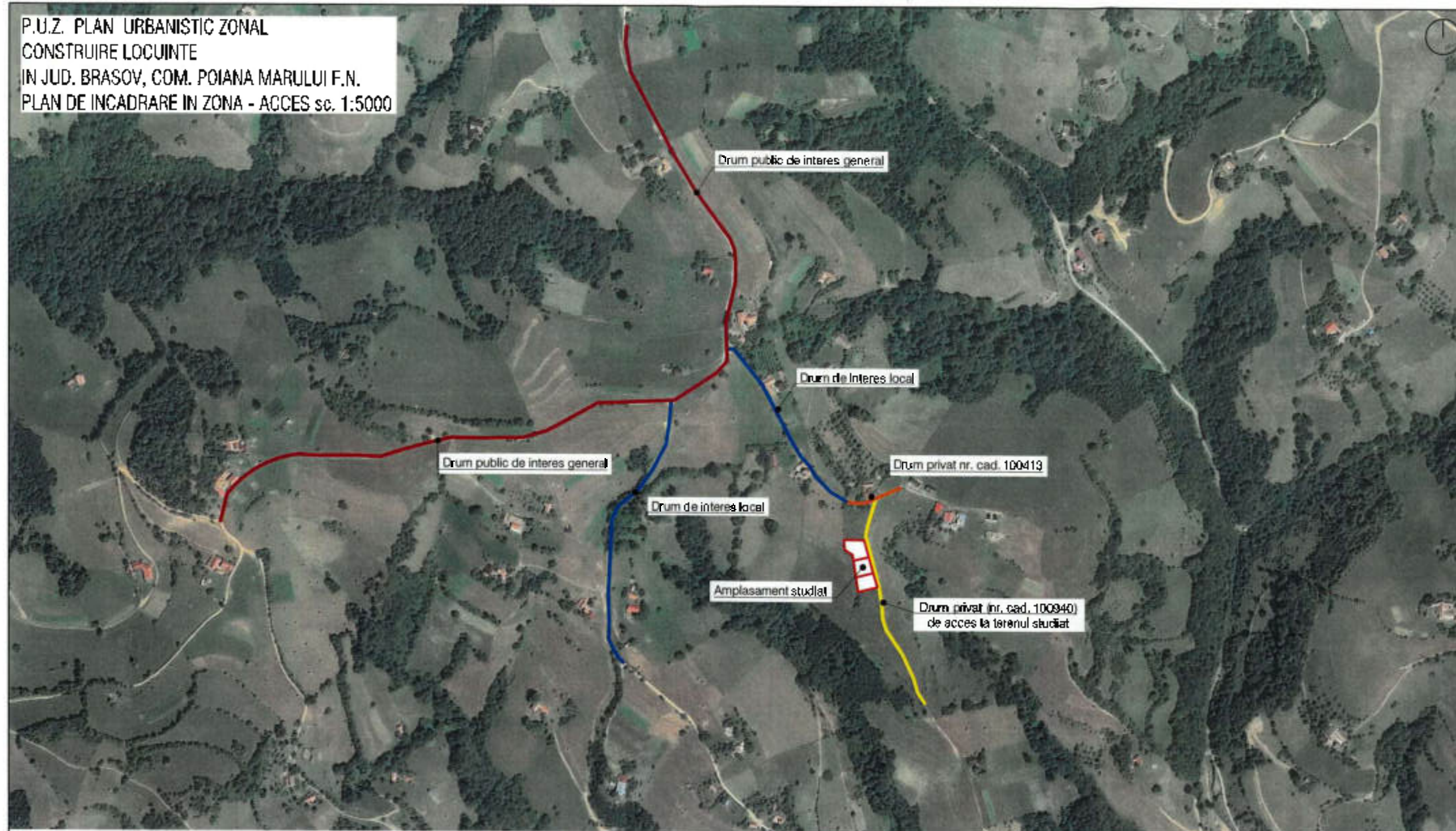
Secretar general,  
**Daniel Popa**

Arhitect șef,  
**arh. Nicoleta-Ioana Iubu**

*Poiana Mărului*  
JUDEȚUL BRAȘOV



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL  
 CONSTRUIRE LOCUINTE  
 IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
 PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES sc. 1:5000



LEGENDA:

- Drum public de interes general
- Drum de interes local
- Drum privat nr. cad. 100413
- Drum privat (nr. cad. 100940) de acces la terenul studiat



|                                                                                                                                     |                    |           |                  |                                 |                                        |             |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-------------|---------|
| S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.                                                                                                           |                    |           |                  | initiator:                      | Medesan Inocentia Felician             | Proiect nr. | 5-28-33 |
| CUI 39952327, 10/2014/0012<br>Str. Suceavilor 22, com. Suceavilor, jud. Brasov<br>Tel. 0742 966 345, e-mail: contact@tectproarch.ro |                    |           |                  | Amplasament:                    | Jud. Brasov, com. Poiana Marului       |             |         |
| specificatie:                                                                                                                       | nume:              | semnatura | SCARA<br>1:5000  | Denumire proiect:               | Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte | FAZA        | P.U.Z.  |
| SEF PROIECT                                                                                                                         | Arh. Andree Elena  |           |                  |                                 |                                        | Planşa nr.  | U01     |
| PROIECTAT                                                                                                                           | Arh. Pintina Elena |           |                  |                                 |                                        |             |         |
| DESENAT                                                                                                                             | Ing. Vitor Simona  |           | DATA:<br>09.2023 | PLAN DE INCADRARE IN ZONA ACCES |                                        |             |         |

NOTA: Acest proiect este proprietate intelectuală a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Înaintarea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinaţie decât cea prevăzută în contract a planşelor sau materialelor alinate într-o sub incidenţa legii dreptului de autor.



**PROCES-VERBAL DE  
INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ**

**NR. 4 din 27.11.2024 ora 16:00**



Încheiat astăzi, 27 noiembrie 2024, ora 16:00 cu ocazia informării și consultării publice a Planului Urbanistic Zonal în localitatea Poiana Mărului, județul Brașov:

„Construire locuințe,, în județul Brașov, comuna Poiana Mărului, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384 și C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385.

**Beneficiar: Medeșan Ionceanțiu Felician și Medeșan Anca – Loredana**  
**Inițiator: Medeșan Ionceanțiu Felician și Medeșan Anca – Loredana**

Informarea și consultarea publică în *Etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare și elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare* a avut loc în perioada 06.11.2024 – 27.11.2024 și 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.

Nu au existat și nu s-au înregistrat obiecții/propuneri transmise în perioada informării și consultării publice și până la data întocmirii prezentului proces verbal. Nu au existat alte obiecții cu privire la investiția **Elaborării documentației de urbanism PUZ - „Construire locuințe,, - etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare și elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare** cu beneficiar și inițiator Medeșan Ionceanțiu Felician și Medeșan Anca – Loredana.

Referitor la propunerile propuse de către beneficiar prin documentația de urbanism PUZ – Construire locuințe, se menționează următoarele:

- prin intermediul documentației de urbanism se propune introducerea în intravilan și reglementarea terenurilor în suprafață totală de 1655 mp (teren cu nr. cad. 103383 - suprafață 655 mp, teren cu nr. cad. 103385 - suprafață 500 mp și teren cu nr. cad. 103384 - suprafață 500 mp):

- se propune un număr de maxim 3 locuințe individuale izolate
- REGIM DE ÎNĂLȚIME maxim: P + E/M (parter, etaj sau mansardă, H coarnă maxim 10 m de la cota ±0.00 – cota ± 0.00 fiind cota de calcare la parter)
- POTmax: 15%;



- CUTmax: 0,3;
- se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism -PUZ;

#### **Reglementări obligatorii propuse:**

- 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. 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 negativ asupra mediului înconjurător.

- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă 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. 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, 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

- 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.

**Nu au existat obiecții cu privire la investiția Elaborării documentației de urbanism PUZ - „ Construire locuințe,, în comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384 și C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385.**

Prezentul proces-verbal a fost încheiat în 5 exemplare și are ca anexă lista cu semnăturile persoanelor participante la 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:  
27.11.2024







ROMÂNIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
Județul Brașov



Poiana Mărului  
Județul Brașov

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

Nr. 8371 din 28.11.2024

**RAPORT**  
**AL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ÎN**  
**Etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare și**  
**elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare**

Privind intenția de întocmire a documentației P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „**CONSTRUIRE LOCUINȚE**” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobile terenuri identificat astfel: C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384 și C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385.

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

**BENEFICIARUL INVESTIȚIEI: MEDEȘAN INOCENȚU FELICIAN și MEDEȘAN ANCA - LOREDANA**

**PROIECTANT PUZ: SC TECT PRO ARCH SRL**

**AMPLASAMENT:** Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobile terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384 și C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385.

Documentația de Urbanism „**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**” a urmărit următoarele etape:

**1. Etapa anunț de intenție și studiu de oportunitate:**

Anunț de intenție înregistrat sub nr. 6950 din 20.09.2023 a fost în dezbatere publică începând cu data de 20.09.2023; Anunțul de intenție a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ

Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV



**ROMÂNIA**  
**COMUNA POIANA MĂRULUI**  
**judetul Braşov**



*Poiana Mărului*  
Județul Braşov

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

şi pe site-ul primăriei începând cu data de 20.09.2023. Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 6951 din 20.09.2023 a fost postat pe site-ul primăriei începând cu data de 20.09.2023.

Anunţul de intenţie cu nr. 6950 din 20.09.2023 şi cererea privind documentaţia PUZ – Faza Aviz de oportunitate precum şi documentaţia aferentă înregistrată sub nr. 6951 din data de 20.09.2023 a fost publicată pe site-ul primăriei şi disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 20.09.2023.

Beneficiarul a montat începând cu luna septembrie 2023 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: C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384 şi C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385 şi a postat afişe la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului dar şi în localitate, prin care se aduce la cunoştinţa celor interesaţi despre elaborarea documentaţiei PUZ – Faza Anunţ de intenţie şi studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care face obiectul investiţiei, a fost montat începând cu luna septembrie 2023 şi a fost menţinut pe tot cuprinsul lunilor septembrie, octombrie, noiembrie şi decembrie a anului 2023;

În urma dezbaterii publice din data de 23.08.2023 s-au propus modificări conform Proces Verbal al dezbaterii în urma informării şi consultării populaţiei din 23.10.2024 care s-au notat în procesul verbal şi la care nu au existat obiecţii.

**2. Etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare şi elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:**

- **solicitare cu anunţ** şi documentaţie aferentă, înregistrată sub nr. 7821 din 05.11.2024, a fost în consultare publică începând cu data de 06.11.2024 până în 27.11.2024, publicată pe site-ul primăriei, la avizierul din sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului şi disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 05.11.2024.

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

- Documentaţia disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului Biroul Urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană”
- Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentaţia de urbanism pusă în consultare publică în această etapă şi nici nu s-au cerut informaţii cu privire la documentaţia de urbanism pusă în consultare publică în această etapă.

**Rezultatul proceselor de informare şi consultare publică:**

- În prima etapă: **anunţ de intenţie şi studiu de oportunitate** la dezbaterea publică au participat un număr de 9 persoane interesate, conform listei anexe la procesul verbal de prezentare şi dezbatere publică din data de 23.10.2023

*Poiana Mărului*  
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
județul Brașov



Poiana Mărului  
Județul Brașov

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

- Documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, Compartimentul Urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană”
  - Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusă în dezbatere.
- În a doua etapă: de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare și elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare
- Documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, Compartimentul Urbanism, „nu a fost consultată de nici o persoană”
  - Nu au fost primite de la persoane fizice/juridice puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusă în dezbatere.

În cadrul consultării publice asupra documentației de urbanism P.U.Z. în vederea construirii - „CONSTRUIRE LOCUINTE”, sunt propuse următoarele:

- 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. 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 negativ asupra mediului înconjurător.

- se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei

- prin P.U.Z. 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 modulul 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 gurilor. 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, parapete, etc

Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV





ROMÂNIA  
COMUNA POIANA MĂRULUI  
Județul Brașov



Poiana Mărului  
Județul Brașov

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

- 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 împrejmuiți transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății

În urma discuțiilor și propunerilor și conform documentațiilor supuse informării și consultării publice, s-au propus de către beneficiar prin intermediul proiectantului, următoarele:

- pe cele trei loturi în suprafață totală de 1655 mp se vor putea construi:
  - maxim 3 locuințe individuale izolate
- POT maxim 15%
- CUT maxim 0,3
- pe fiecare lot se vor propune circulații și locuri de parcare
- regim maxim de înălțime locuințe: P+E/M (parter, etaj sau mansardă Hcoamă max= 10 m de la cota  $\pm 0.00$ , cota  $\pm 0.00$  fiind cota de caleare la parter )
- se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism -PUZ

Analizând :

Faptul că s-a parcurs procedura prevăzută de Ordinul 2701 din 30 decembrie 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 amenajarea teritoriului și de urbanism

și

Modul în care comunitatea locală a participat la informările și consultările publice cu dezbateri publice enumerate și faptul că nu au existat obiecții cu privire la investiția „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

Se înaintează acest raport al procedurii de informare și consultare publică în Etapa de documentare cu elaborare a studiilor de fundamentare și elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare pentru obiectivul „CONSTRUIRE LOCUINȚE ” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384 și C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385, tuturor instituțiilor și persoanelor interesate.

Arhitect șef,  
Biroul Urbanism Primăria Comunei Poiana Mărului

arh. IUBU Nicoleta Ioana



Poiana Mărului  
JUDEȚUL BRAȘOV

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2707 / 2024

Întocmit astăzi, **08/07/2024**, privind cererea **22912** din **08/07/2024**  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

**1. Beneficiar:** MEDEȘAN INOCENȚIU-FELICIAN

**2. Executant:** Teresneu Cornel Cristian

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** RIDICARE TOPO PENTRU ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE

**4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau** Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de incepere a lucrărilor:

| Număr act    | Data act   | Tip act                       | Emitent         |
|--------------|------------|-------------------------------|-----------------|
| 98-          | 07.07.2024 | inscris sub semnatura privata | TERESNEU CORNEL |
| 98-PLAN TOPO | 07.07.2024 | inscris sub semnatura privata | TERESNEU CORNEL |

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2707 au fost recepționate 1 propuneri:

\* Ridicare topografică în scopul:

„Elaborare PUZ-Construire locuinte" – Imobilul nr. cadastral 103383,103384,103385 Poiana Marului.  
conform Certificatului de urbanism nr. 24 din 30.05.2022 emis de Primăria Poiana Marului.

Planul topografic întocmit la scara 1:200 conține reprezentarea reliefului prin puncte cotate și curbe de nivel și detaliile topografice existente în teren reprezentate prin semne convenționale.

### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

| Identificator | Tip eroare | Mesaj suprapunere                                                                          |
|---------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 103383        | Avertizare | Receptia 4956700: Imobilul TR-2499-1 se suprapune cu terenul 103383 din stratul permanent! |
| 103385        | Avertizare | Receptia 4956700: Imobilul TR-2499-1 se suprapune cu terenul 103385 din stratul permanent! |
| 103384        | Avertizare | Receptia 4956700: Imobilul TR-2499-1 se suprapune cu terenul 103384 din stratul permanent! |

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector  
MARIUS PRIPICI

## Scara 1:200

**BENEFICIARI: MEDESAN INOCENTIU FELICIAN SI SOTIA  
Loc. POIANA MARULUI - EXTRA VILAN, Judetul: BRASOV**



Suprafata= 1655mp



INTOCMIT  
Dr.Ing. Cornel Cristian TERESNEU



Numele și prenumele verificatorului de proiecte, atestat MLPTL  
Florica Stroia  
Aleea Reșița "D", bl. A4, ap.4  
Sector 4 - București  
Certificat de acreditare nr.02043/12.02.1998

## REFERAT

Privind verificarea la cerințele Af a lucrării:

**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUIŢE; SATUL POIANA MĂRULUI, CF.NR. 103383, 103384, 103385, COM. POIANA MĂRULUI, JUD. BRAŞOV, faza P.U.Z.**

### **1. Date de identificare**

Beneficiar: **MEDEŞAN INOCENŢIU FELICIAN**

Proiectant de specialitate: **S.C. GEOMONT TA S.R.L.**

Amplasamentul în studiu este situat în extravilanul localităţii, pe un teren în pantă, cu înclinări diferite, identificat prin CF nr. 103383 Poiana Mărului, nr. cad. 103383, CF nr. 103385 Poiana Mărului, nr. cad. 103385, CF nr. 103384 Poiana Mărului, nr. cad. 103384 conform plan situaţie ataşat.

Data prezentării proiectului pentru verificare: 25 aprilie 2024

### **2. Caracteristicile principale ale proiectului**

*Studiul cuprinde:*

- *piese scrise, cu elemente din amplasament;*
- *anexe: fişe analize laborator, plan de amplasare şi de situaţie, fişe foraje.*

### **3. Concluziile verificării:**

*Investigaţiile de teren au constatat din:*

- *observaţii de suprafaţă:*
- *3 foraje geotehnice duse la adâncimea de 3.50 m;*
- *nivelul hidrostatic nu a fost interceptat;*
- *terenul de fundare este următorul: nisip prăfos, cafeniu- gălbui, îndesat, cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni.*

Prezentul referat confirmă faptul că studiul geotehnic corespunde standardelor şi normativelor pentru domeniul Af.

Am primit  
SC GEOMONT TA SRL



Am predat,  
Conf. Dr. Ing. Florica Stroia





# STUDIU GEOTEHNIC

## ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE

SATUL POIANA MĂRULUI, CF.NR. 103383, 103384, 103385, COM. POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV

**CONTRACT:** 01/21.03.2024

**FAZA:** P.U.Z.

**BENEFICIAR:** MEDEȘAN INOCENȚIU FELICIAN

### LISTĂ DE SEMNĂTURI

DIRECTOR: ING. TĂNASE ADRIAN

ȘEF PROIECT. ING. TĂNASE ADRIAN

PROIECTANT: ING. GEOLOG LAJTAI ORSOLYA

**S.C. GEOMONT TA S.R.L.**

Mobil: 0745 042 551

Adresa: Str. Decebal nr. 52,  
Brașov, 500334

E-mail: [geomont\\_ta@yahoo.com](mailto:geomont_ta@yahoo.com)

Website: [www.geomont.ro](http://www.geomont.ro)

martie 2024

## **CUPRINS**

### **I. Date generale**

- I.1. Denumirea proiectului;*
- I.2. Beneficiar;*
- I.3. Proiectant general;*
- I.4. Proiectant de specialitate;*
- I.5. Faza de proiectare;*
- I.6. Scopul studiului;*
- I.7. Amplasamentul lucrării;*
- I.8. Date tehnice furnizate de beneficiar/proiectant privitoare la sistemele constructive preconizate;*

### **II. Date privind terenul din amplasament**

- II.1. Date privind zonarea seismică;*
- II.2. Cadrul geomorfologic și date geologice generale;*
- II.3. Date geotehnice;*
- II.4. Cadrul hidrografic și hidrogeologic;*
- II.5. Date climatice;*
- II.6. Încadrarea obiectivului în zone de risc ;*

### **III. Prezentarea informațiilor geotehnice**

### **IV. Evaluarea informațiilor geotehnice**

- IV.1. Încadrarea lucrării în categoriile geotehnice;*
- IV.2. Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare;*
- IV.3. Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante;*
- IV.4. Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului;*
- IV.5. Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare;*

### **ANEXE**

- L1- L2. Fișe analize laborator;*
- G1. Plan de încadrare în zonă;*
- G2. Plan de situație;*
- G3- G5. Fișele forajelor geotehnice FG1- FG3, scara 1:20.*



**I. DATE GENERALE*****1.1. Denumirea proiectului***

**ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚE; SATUL POIANA MĂRULUI,**  
**CF.NR. 103383, 103384, 103385, COM. POIANA MĂRULUI, JUD. BRAȘOV**

***1.2. Beneficiar***

**MEDEȘAN INOCENȚIU FELICIAN**

***1.3. Proiectant general***

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

***1.4. Proiectant de specialitate***

**S.C. GEOMONT TA S.R.L.**

***1.5. Faza de proiectare***

**P.U.Z. – plan urbanistic zonal**

***1.6. Scopul studiului geotehnic***

Prezentul studiu geotehnic stabilește condițiile de fundare, în faza **P.U.Z.**, pentru locuințele ce urmează a se construi pe amplasamentul studiat din localitatea Poiana Mărului, com. Poiana Mărului, jud. Brașov.

***1.7. Amplasamentul lucrării***

Amplasamentul în studiu este situat în extravilanul localității, pe un teren în pantă, cu suprafața slab spre moderat înclinată, identificat prin CF nr. 103383 Poiana Mărului, nr. cad. 103383, CF nr. 103385 Poiana Mărului, nr. cad. 103385, CF nr. 103384 Poiana Mărului, nr. cad. 103384.

***1.8. Date tehnice furnizate de beneficiar/ proiectant privitoare la sistemele constructive preconizate***

Construcțiile, cu regim mic de înălțime, vor avea structură de rezistență din pereți portanți din zidărie, întăriți cu sămburi de beton armat, pe fundații continue din beton.



## II. DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT

### II.1. Date privind zonarea seismică

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate  $I=7_I$  pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93 (Fig.1).

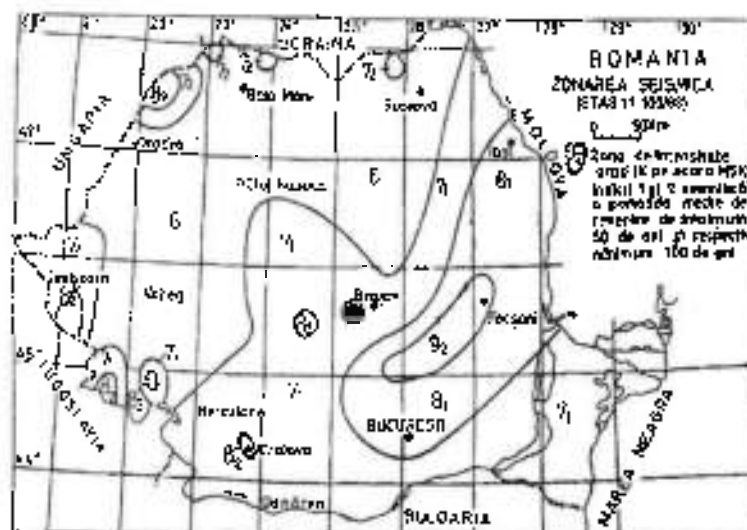


Fig.1. Harta zonării seismice

● Locația studiului geotehnic

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este  $ag = 0.20g$ , conform P100/2013 (Fig. 2), pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  de ani; valoarea perioadei de colț este:  $T_c = 0.7s$ , conform P100/2013 (Fig. 3).

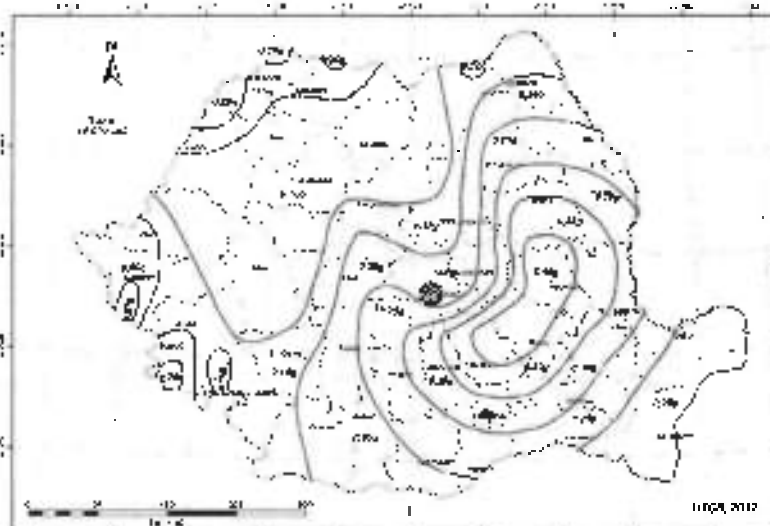


Fig. 2. Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu  $IMR = 225$  ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani.

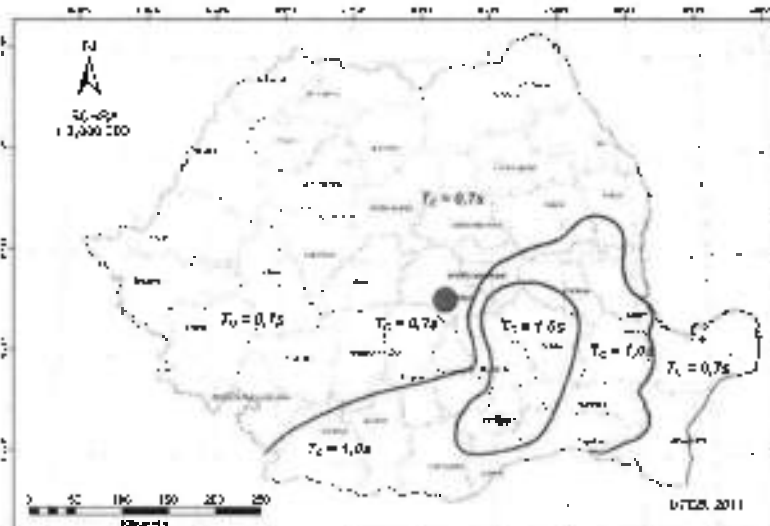


Fig. 3. Harta zonării teritoriului României în termeni de perioadă de control (colt),  $T_c$  a spectrului de răspuns.

## II.2. Cadrul geomorfologic și date geologice generale

Zona studiată este situată în sectorul sudic al Munților Perșani, caracterizat prin altitudine și energie de relief redusă. Înălțimea de 800- 1000 m corespunde unei extinse suprafețe de eroziune numită platforma Poiana Mărului. Relieful este reprezentat în această zonă de culmi rotunjite, intens fragmentate de rețeaua hidrografică. Rețeaua hidrografică a săpat, în acest sector montan, văi adânci, cu versanți moderat și puternic înclinați, ce despart platouri și culmi rotunjite cu suprafața relativ plană sau slab înclinată.

În zona Poiana Mărului formele de relief sunt dezvoltate pe roci cristalino-mezozoice șistoase, dure. Spre est- sud-est rocile șistoase sunt substituite de o cuvertură, cu grosimi mari (peste 200 m), de conglomerate cretacee.



În urma proceselor de dezagregare și alterare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială formată predominant din terenuri nisipoase cu fragmente de roci, de diferite dimensiuni incluse în masa lor.

### **II.3. Date geotehnice**

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.20 m grosime, a fost întâlnit un strat de nisip prăfos, de culoare cafenie- gălbuie, îndesat, cu fragmente de roci metamorfice (șisturi cristaline).

Din analizele de laborator efectuate asupra probelor recoltate din stratul de nisip prăfos (FG2/P1/-1.30 m) au rezultat că din punct de vedere granulometric stratul este neuniform, având următoarea compoziție: argilă 8.97%, praf 33.59 %, nisip 54.34 %, pietriș 3.10 %. Umiditatea naturală este de 12.68 %.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri prăfoase sunt următoarele: unghiul de frecare internă ( $\varphi$ ) = 25°. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformare liniară E sunt cuprinse între 7.000 și 11.000 kPa (terenuri cu compresibilitate mare).

- În continuare, de la adâncimi cuprinse între 1.90- 2.00 m față de cota terenului natural, s-a întâlnit zona de alterare a rocii de bază constituită din fragmente de roci metamorfice (șisturi cristaline) cu interspațiile umplute cu nisip prăfos îndesat.

### **II.4. Cadrul hidrografic și hidrogeologic**

Apa subterană în versanți, apare sub formă de infiltrații de pantă, după perioade cu exces de umiditate. Acestea se scurg, spre baza versantului, de-a lungul liniilor naturale de scurgere.

În perioada în care s-au executat, forajele nu au interceptat infiltrații de apă la niciun nivel. Infiltrații temporare cu debit scăzut de apă pot să apară după perioade cu exces de umiditate și primăvara când se topesc zăpezile.

### II.5. Date climatice

Datorită situației geografice și altitudinii perimetrul cercetat se încadrează într- un climat mijlociu de munte, care se caracterizează printr-o amplitudine termică anuală mică ( $18-20^{\circ}$ ), precipitații abundente și curenți ciclonari, drenați pe diferite văi, în funcție de relief.

Precipitațiile abundente (cca. 750 mm) în ultimii ani ajung la 1000 mm. Lunile cu cele mai multe precipitații sunt cele corespunzătoare sezonului de vegetație (mai-august), iar cele mai sărace din noiembrie până în martie.

Gerurile târzii și brumele timpurii sunt destul de frecvente și se semnalează de la începutul lunii septembrie până la sfârșitul lunii mai.

**Adâncimea maximă de îngheț** a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00- 1.10 m.

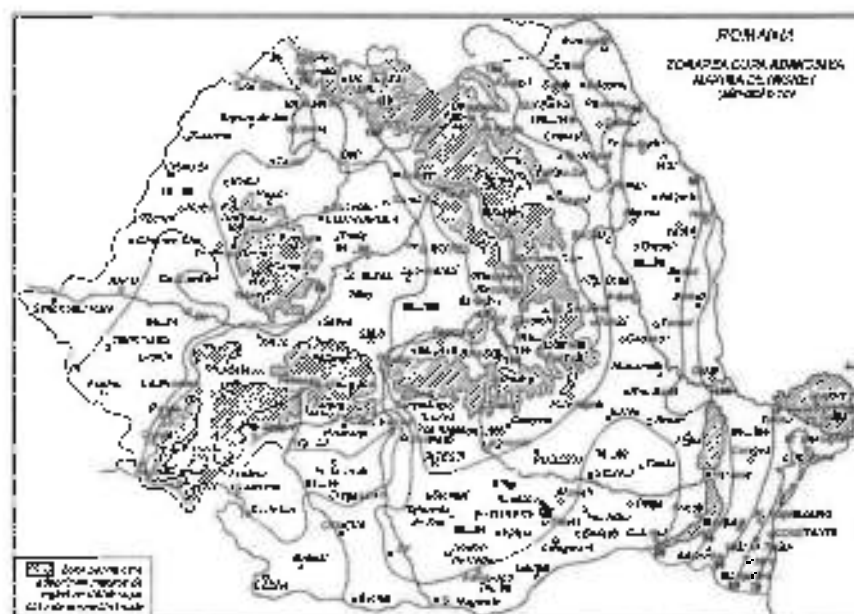


Fig. 4. Harta cu adâncimile de îngheț

### II.6. Încadrarea în zone de risc natural

Pe amplasamentul studiat înclinația mică a terenului și structura litologică existentă nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, prăbușiri, etc.).

### **III. PREZENTAREA INFORMATIILOR GEOTEHNICE**

În vederea stabilirii condițiilor geotehnice de proiectare, pentru obiectivul mai sus menționat, au fost executate 3 foraje geotehnice conform STAS 1242/4-85. Forajele au fost executate în aprilie 2024. Adâncimea de investigare este de 3.50 m. Fișele sintetice ale forajelor cuprinzând descrierea straturilor sunt anexate (vezi anexele G3- G5). Stratificația pusă în evidență de forajele executate este descrisă mai sus în capitolul II.3. Din foraje au fost recoltate probe care au fost analizate în laborator, în conformitate cu standardele în vigoare și respectând cerințele normelor de proiectare. Analizele de laborator sunt anexate (vezi anexele L1- L2).

Poziționarea forajelor se regăsește în planul de situație anexat prezentului studiu geotehnic.

Datele ce vor fi analizate respectă indicațiile Normativului NP074/2014 și se referă în principal la următoarele aspecte:

- Stabilirea condițiilor generale de morfologie și geologie ale amplasamentului;
- Încadrarea perimetrului din punct de vedere al gradului de seismicitate;
- Determinarea naturii litologice a straturilor de adâncime;
- Determinarea nivelului apelor subterane și a eventualelor infiltrații de apă;
- Determinarea caracteristicilor geotehnice ale straturilor de adâncime;
- Determinarea condițiilor naturale speciale ce ar putea avea influență negativă asupra stabilității terenului și siguranței în exploatare a obiectivului proiectat;
- Recomandări de ordin geotehnic pentru exploatarea obiectivului proiectat în condiții de maximă siguranță.



**IV. EVALUAREA INFORMAȚIILOR GEOTEHNICE****IV.1. Încadrarea lucrării în categoriile geotehnice**

| Factorul avut în vedere                   | Încadrare       | Punctaj |
|-------------------------------------------|-----------------|---------|
| Condiții de teren                         | Terenuri medii  | 3       |
| Apă subterană                             | Fără epuizmente | 1       |
| Clasificarea construcției după importanță | Redusă          | 2       |
| Vicinități                                | Fără riscuri    | 1       |
| Acceleratia terenului $a_g$               | 0,20            | 2       |
| Riscul geotehnic                          | Redus           | 9       |

**IV.2. Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare**

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul format din nisip prăfos, cafeniu-gălbui, îndesat, cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni, începând de la adâncimea de 1.20 m față de cota terenului natural.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

**IV.3. Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante**

Valoarea presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii  $B = 1.00$  m.

Valoarea presiunii convenționale pentru  $D_f \text{ minim} = 1.20$  m pentru nisip prăfos cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni va fi cuprinsă între 160 și 200 kPa în funcție de gradul de umiditate a terenului și procentul de rocă.

În cazul calculului terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie respectate următoarele condiții:

- **la încărcări centrice:** presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală  $p_{ar} \leq p_{conv}$  și presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea specială  $p'_{ar} \leq 1.2 p_{conv}$ .

- la încărcări cu excentricități după o singură direcție:  $p_{ef\ max} \leq 1.2 p_{conv}$  în gruparea fundamentală și  $p'_{ef\ max} \leq 1.4 p_{conv}$  în gruparea specială.

- la încărcări cu excentricități după ambele direcții:  $p_{ef\ max} \leq 1.4 p_{conv}$  în gruparea fundamentală și  $p'_{ef\ max} \leq 1.6 p_{conv}$  în gruparea specială.

Corecția de lățime se determină cu relația:

$$C_B = \bar{p}_{ult} K_1 (B - 1)$$

unde:

- $K_1$  - coeficient - pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive,  $K_1 = 0.05$ ;
- $B$  - lățimea fundației.

#### **IV.4. Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului**

- La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotoare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.).
- În cazul în care pe latura din amonte a construcțiilor cota  $\pm 0.00$  va fi sub cota terenului, datorită infiltrațiilor temporare de apă ce apar după perioade cu exces de umiditate, se va prevedea o rețea de drenaj ce va fi adâncită sub cota pardoselii (adâncimea la care va fi executat drenul nu va depăși adâncimea la care au fost executate fundațiile).
- Se recomandă amplasarea construcțiilor în zona de coamă unde terenul este slab înclinat.
- Nu se vor amplasa construcții în imediata apropiere a taluzurilor puternic înclinate.
- Pentru evitarea șiroirilor, eroziunilor și a unor eventuale fenomene de pierdere a stabilității, se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce se crează. Protejarea taluzurilor executate în terenuri pămâtoase se face prin lucrări de natură biologică sau mixte (caroiaje).

#### IV.5. Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare

Săpăturile cu pereți verticali nesprîjiți se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncime de până la 0.75 m (normativ C169-88).

Conform normelor Ts, după modul de săpare și proprietățile coezive, terenurile ce urmează a se excava se încadrează în următoarele categorii:

| Nr. crt. | Denumirea pământurilor                                    | Proprietati coezive | Categoriile terenurilor după modul de comportare la săpat |                                               |                                         |                     | Greutatea medie in situ (in săpătură) (kg/m³) | Afinarea după executarea săpăturii (%) |
|----------|-----------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
|          |                                                           |                     | Manual                                                    | Mecanizat                                     |                                         |                     |                                               |                                        |
|          |                                                           |                     | Cu lopeta, cazma, baltă, rana.                            | Excavator cu lingura sau echipament dragălină | Buldozer, autogreder, greder cu tractor | Moto-sceper cu roți |                                               |                                        |
| 1        | Sol vegetală de suprafață                                 | slab coeziv         | mijlociu                                                  | II                                            | II                                      | II                  | 1400-1600                                     | 14-16%                                 |
| 2        | Nisip prafos                                              | slab coeziv         | mijlociu                                                  | I                                             | II                                      | II                  | 1500-1700                                     | 8-17%                                  |
| 3        | Deluviu cu fragmente de rocă stancoasă ca parte dominantă | coezivă             | Foarte tare                                               | IV                                            | IV                                      | IV                  | 1850-2000                                     | 8-17%                                  |

În faza următoare de proiectare când se va definitiva amplasamentul construcțiilor, detaliile tehnice și sarcinile pe care acestea le transmit terenului de fundare, se impun a se executa studii geotehnice pentru fiecare obiectiv în parte.

Brașov, martie 2024

Proiectant geotehnician  
Ing. Geolog Lăftari Orsolya





LABORATOR DE ANALIZE ȘI ÎNCERCĂRI ÎN ACTIVITATEA DE CONSTRUCȚII – AUTORIZAȚIE NR. 4015 / 19.04.2023

Punct de lucru: Târgoviște, Strada Popa Șapca, Nr. 35A, Jud. Dambovița

O.R.C. J15/748/27.05.2013; CUI: RO40657041

e-mail: omcsoiltest@gmail.com / Telefon: (0726) 137 079

## RAPORT DE ÎNCERCĂRI NR. 12785 / 18.04.2024

### Determinarea parametrilor fizici

*Titlu proiect:* Elaborare P.U.Z. Construire locuințe

*Locul de execuție (nr.):* Poiana Mărgului, jud. Brașov

*Beneficiar proiect:* Mădălean Ioanemir Felician

*Nr. fațetă / Nr. probă / Adăugarea prelevare (nr.):* FG2/P1/L30

*Tipul echipament:* GEOMONT TA

*Numărul datei de prelevare (DI):* 05.04.2024

*Tip probă:* pământ ucedeziv

*Prelevator probă:* Tănase Adrian

*Data prelevare:* 04.04.2024

*Data recepție probă:* 09.04.2024

*Perioada realizare încercări:* 09 - 17.04.2024

*Cod intern probă:* 12785

| Nr. crt. | Caracteristică determinată                                 | Valoare obținută | U.M.              | Documentele de referință după care se execută încercarea | Cod intern procedură de lucru |
|----------|------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1.       | Umiditate naturală $W$                                     | 12.68            | %                 | STAS 1913/1-82                                           | PSL-01                        |
| 2.       | Granulozitate:                                             |                  |                   |                                                          |                               |
| 2.1      | ▪ argilă ( $d < 0.002$ mm)                                 | 8.97             | %                 |                                                          |                               |
| 2.2      | ▪ praf ( $0.002 < d < 0.063$ mm)                           | 33.59            | %                 | STAS 1913/5-85                                           | PSL-05                        |
| 2.3      | ▪ nisip ( $0.063 < d < 2$ mm)                              | 54.34            | %                 |                                                          |                               |
| 2.4      | ▪ pietriș ( $2 < d < 63$ mm)                               | 3.10             | %                 |                                                          |                               |
| 3.       | Limitele de plasticitate                                   |                  |                   |                                                          |                               |
| 3.1      | ▪ limita inferioară $W_L$                                  |                  | %                 |                                                          |                               |
| 3.2      | ▪ limita superioară $W_U$                                  |                  | %                 | STAS 1913/4-86                                           | PSL-04                        |
| 3.3      | ▪ indice de plasticitate $I_p$                             |                  |                   |                                                          |                               |
| 3.4      | ▪ indice de consistență $I_c$                              |                  |                   |                                                          |                               |
| 3.5      | ▪ indice de lichiditate $I_L$                              |                  |                   |                                                          |                               |
| 4.       | Creștere volumică:                                         |                  |                   |                                                          |                               |
| 4.1      | ▪ aparență $\gamma$                                        |                  | kN/m <sup>3</sup> | STAS 1913/3-76                                           | PSL-03                        |
| 4.2      | ▪ uscată $\gamma_d$                                        |                  | kN/m <sup>3</sup> |                                                          |                               |
| 4.3      | Creștere specifică absolută $\gamma_s$ (*valoare estimată) |                  | kN/m <sup>3</sup> |                                                          |                               |
| 4.4.     | Înclecare punctelor                                        |                  | -                 | STAS 1913/3-76                                           | PSL-015                       |
| 4.5.     | Porozitate $n$                                             |                  | %                 | STAS 1913/3-76                                           | PSL-05                        |
| 5.       | Umflare liberă $U_L$                                       |                  | %                 | STAS 1913/12-88                                          | PSL-06                        |
| 6.       | Materie organică - conținut de humus                       |                  | %                 | STAS 7107/1-76                                           | PSL-07                        |
| 7.       | Indice de activitate $I_a$                                 |                  | -                 | STAS 1913/12-88                                          | PSL-06                        |
| 8.       | Grad de umiditate $S_r$                                    |                  | -                 | STAS 1913/1-82                                           | PSL-01                        |

Tip de pământ (SR EN 14688-1:2018 / NP 074 - 2022): Nisip prafos (siSa)

A. *Tipul și metoda reprezentării pământului a expertului de încercări, precum și calculul și semnarea sau cu aprobarea celui a expertului;*

B. *Încercările au fost efectuate cu mijloc de măsurare automatizat. Locul de lucru: laborator din Târgoviște, Strada Popa Șapca, Nr. 35A, Jud. Dambovița*

C. *Încercările se aplică pe probă pregătită de la obiectul laboratorului și se referă doar la examinarea suprafeței încercate.*

D. *Personal responsabil: 1 pagină scrisă = 1 cm cu*

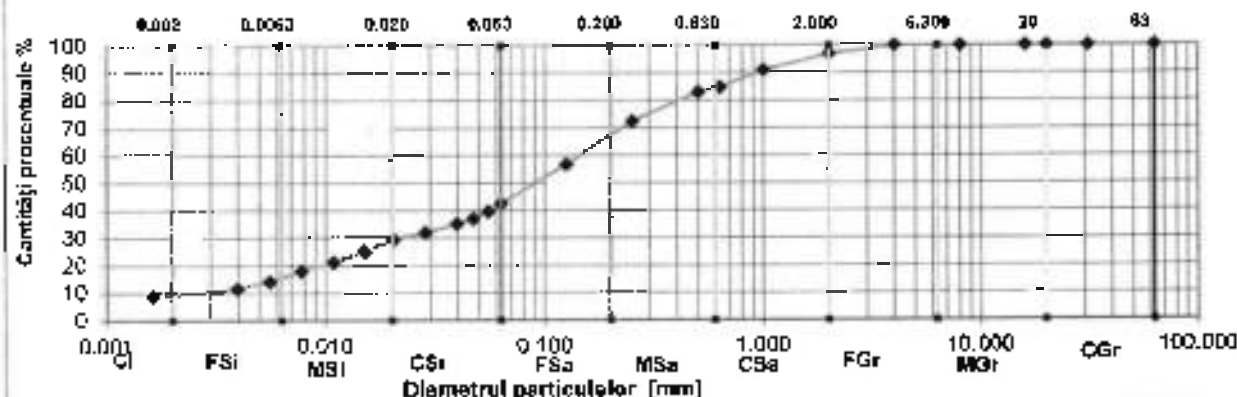
E. *Notă: Nu se datează valoarea citită laborator.*

Laburati:  
Inginer,  
DUMITRESCU CATALINA

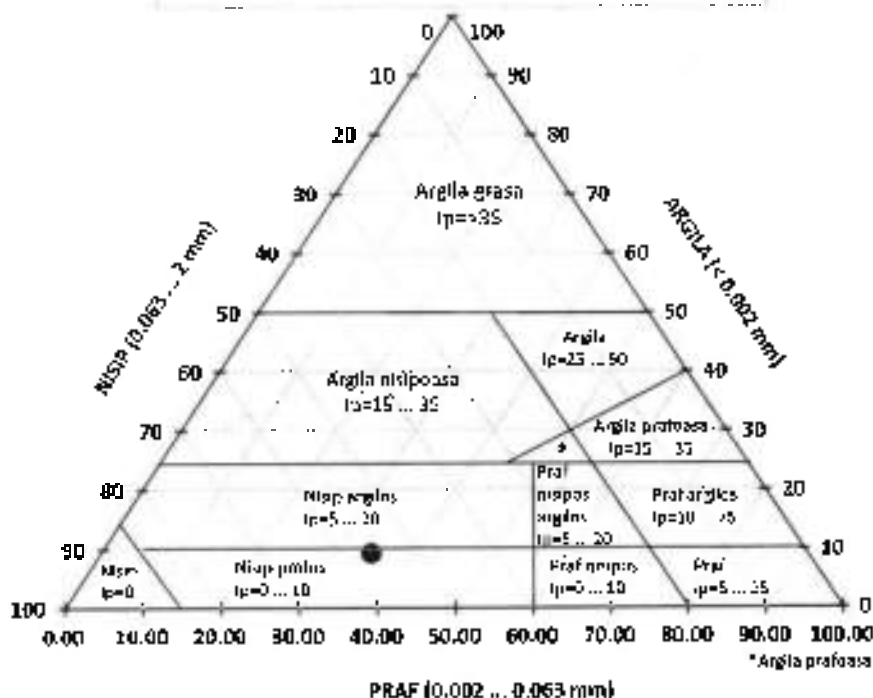
Verificat/Aprobat:  
Sef Laborator,  
Ing. Geolog SABOU BOGDAN



ANEXA LA  
RAPORT DE INCERCARI NR. 12785 / 18.04.2024



CLASIFICARE PĂMÂNTURI CONFORM  
SR EN ISO 14688-1:2018 / NP 074-2022



| Parameters (mm)              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| C <sub>1</sub> - Augit       | ≤ 0,002 mm        |
| S <sub>1</sub> - Prof.       | ≤ 0,025-0,063 mm  |
| F <sub>1</sub> - 2nd fin.    | ≤ 0,002-0,0063 mm |
| Main - Prof. augitoch.       | ≤ 0,063-0,075 mm  |
| C <sub>2</sub> - Bpht. ngrs. | ≤ 0,03-0,063 mm   |
| Plagioclase grains:          |                   |
| Su - Naip                    | ≥ 0,063 - 2 mm    |
| Pls - Naip fin.              | ≤ 0,063-0,2 mm    |
| Mic - Naip augitoch.         | ≥ 0,1-0,63 mm     |
| C <sub>3</sub> - Naip mnt.   | ≤ 0,075 mm        |
| C <sub>4</sub> - Plagioc.    | ≥ 2 - 63 mm       |
| Ng - Plagioc. mnt.           | ≥ 2-6,3 mm        |
| MG - Plagioc. trypson        | ≥ 0,2-20 mm       |
| CG - Plagioc. mnt.           | ≥ 10-63 mm        |
| Pyroxene grains:             |                   |
| C <sub>5</sub> - Plagioc.    | ≥ 0,250 mm        |
| Pr - Plagioc.                | ≥ 20-63 mm        |
| LB - Plagioc.                | ≥ 0,75 mm         |

| Diametral (cm) |        | Coef. de oxidação<br>Cu | Coef. de<br>curvatura<br>Cu |
|----------------|--------|-------------------------|-----------------------------|
| $d_{0,1}$      | 0,0025 |                         |                             |
| $d_{0,2}$      | 0,0021 |                         |                             |
| $d_{0,3}$      | 0,1480 | 56,93                   | 1,26                        |

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



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

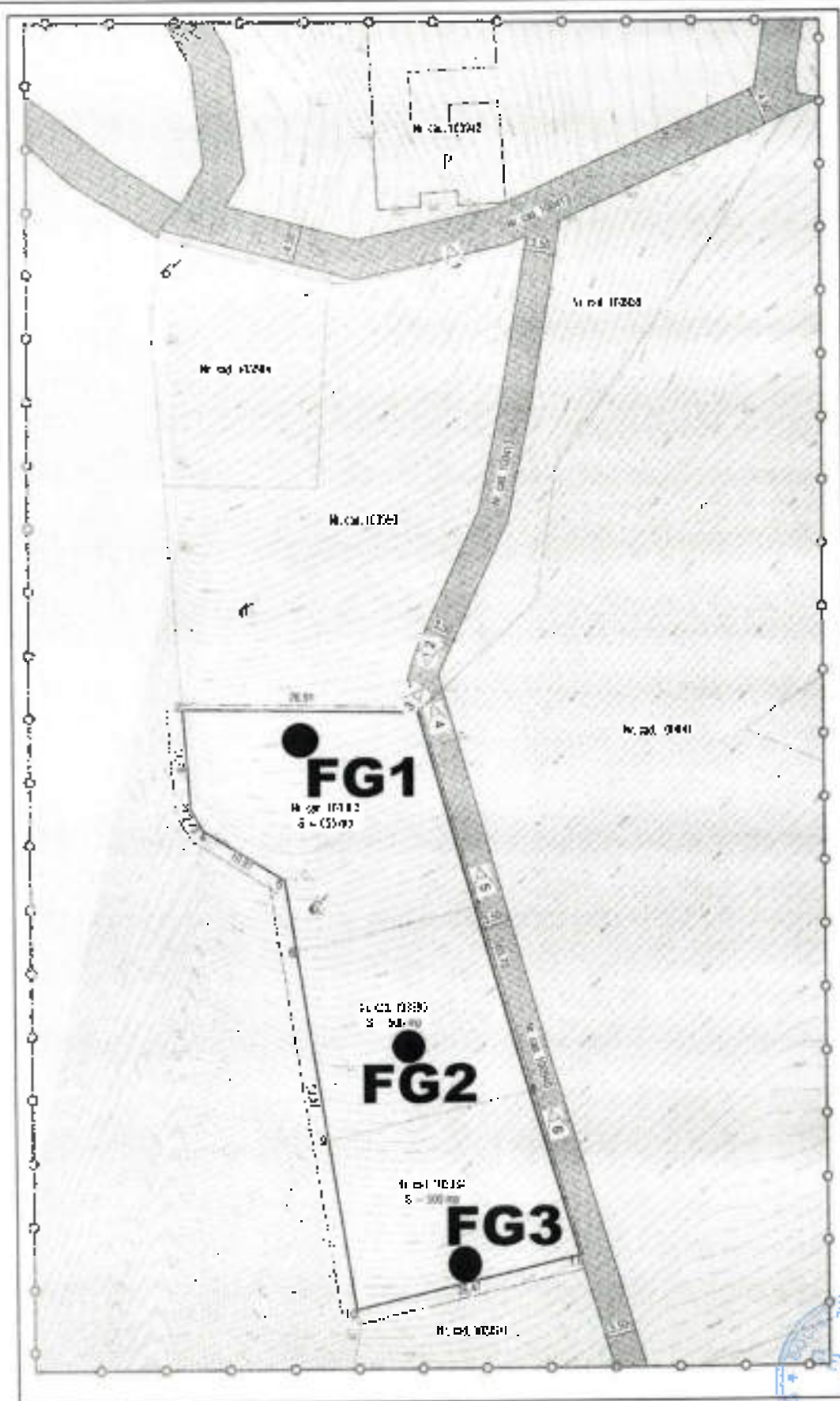
Str. Mihail J. 100, 51100, Poiana Marului  
Tel: 0268 200111, Fax: 0268 200112

| Operativitate | Numar | Intinsivitate | Scara   |
|---------------|-------|---------------|---------|
| DET. PROIECT  | 100   | 10000         | 1:10000 |
| PROIECTIA     | 100   | 10000         | 1:10000 |
| Detalii       | 100   | 10000         | 1:10000 |

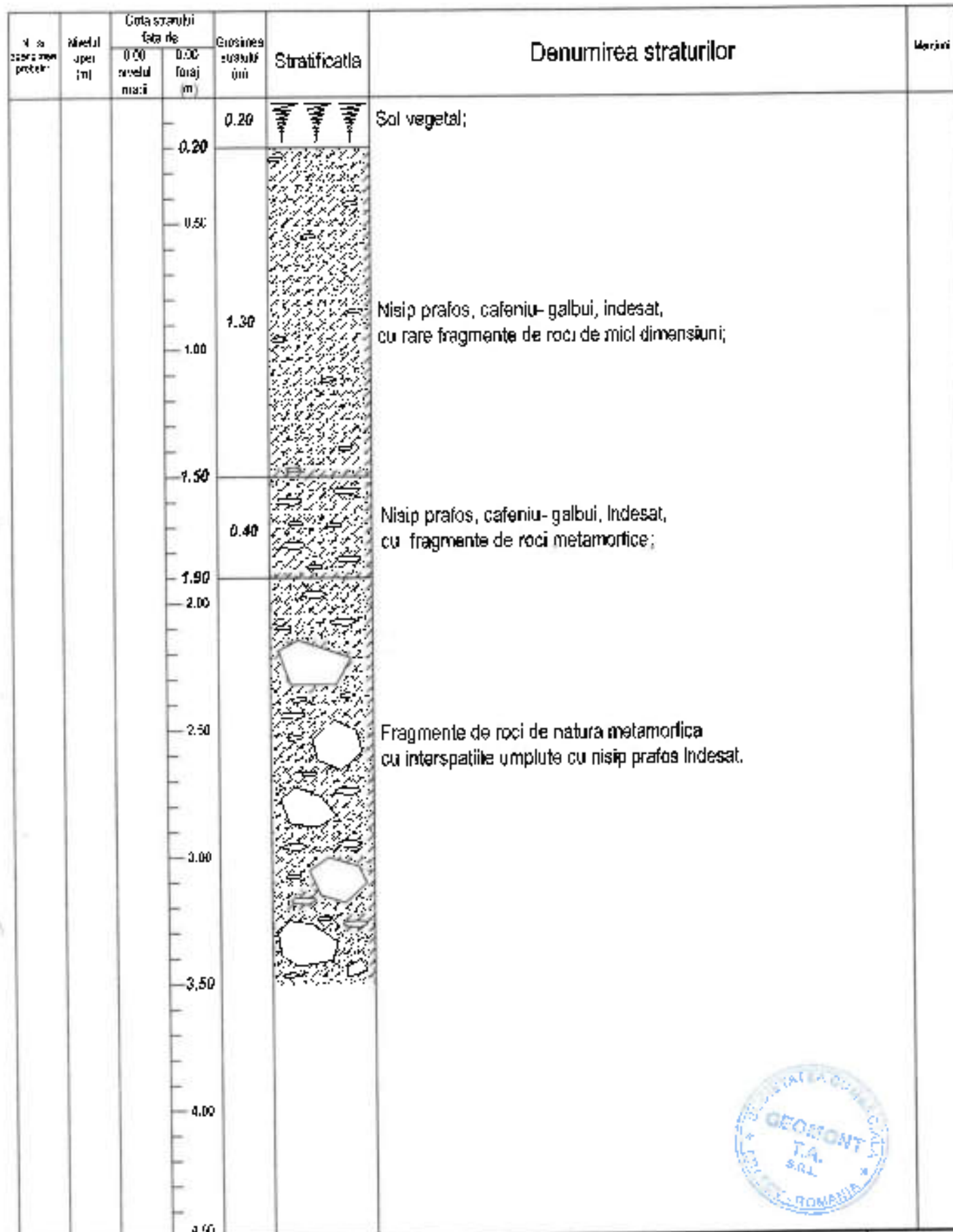
|                           |     |       |
|---------------------------|-----|-------|
| Intinsivitate             | 100 | 10000 |
| Amplasament               | 100 | 10000 |
| Detalii                   | 100 | 10000 |
| PLAN DE INCADRARE IN ZONA | 100 | 10000 |

Se prezinta planul de incadrare in zona a terenului de constructii, in conformanta cu planul de incadrare in zona al terenului de constructii, in conformanta cu planul de incadrare in zona al terenului de constructii, in conformanta cu planul de incadrare in zona al terenului de constructii.

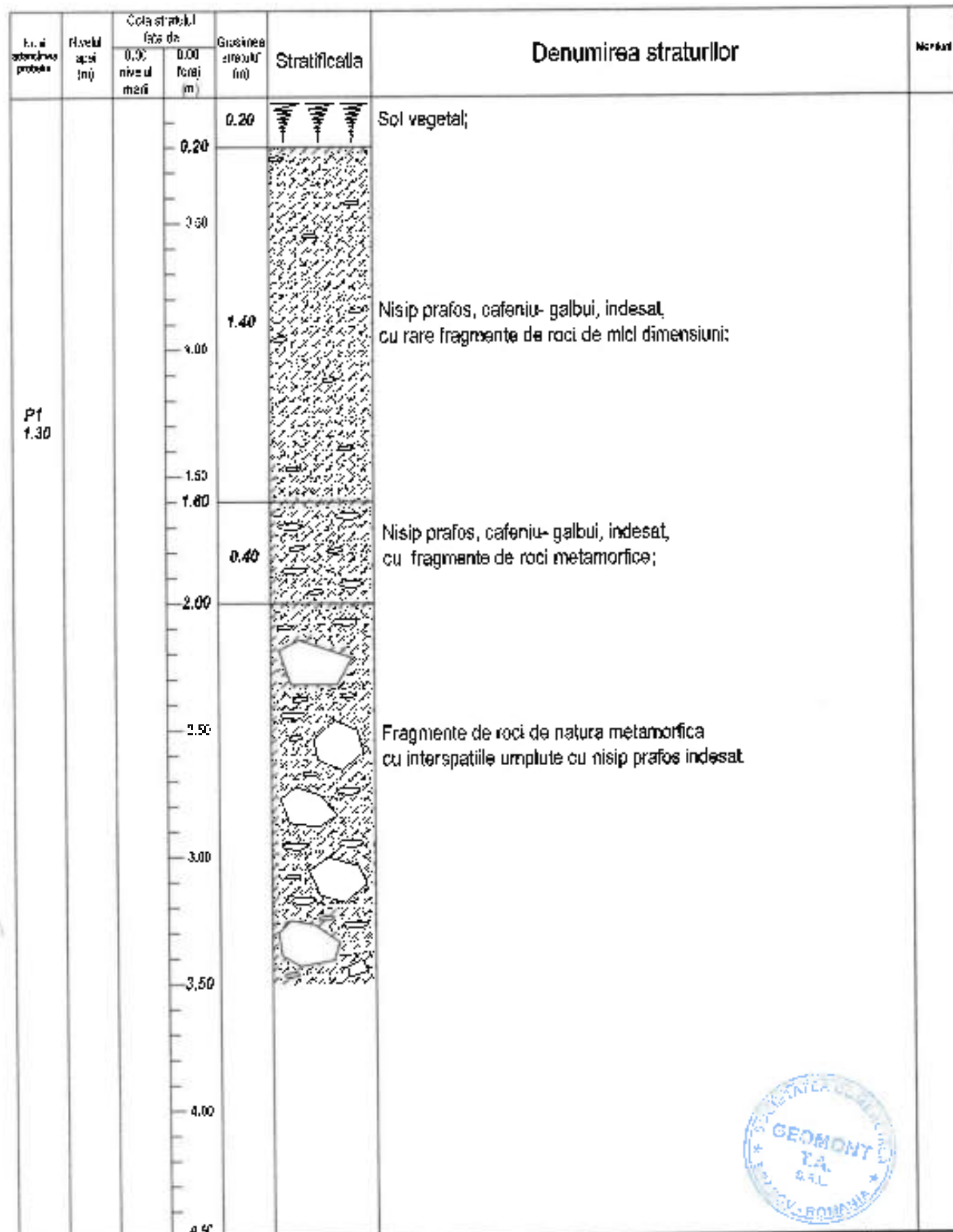




|                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |                                 |                                                                                                                               |                                            |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
|  <b>SC GEOMONT T.A. SRL</b><br>Str. Decobal Nr.52, Brasov 500034;<br>Tel/Fax: 0268 315.326; Mobil: 0745 642 651;<br>E-mail: geomont_t_a@yahoo.com<br>Web: www.geomont.ro |                                       |                                 | Denumire proiect:<br><b>ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE</b><br>POIANA MARULUI, CF.NR.103363, 103364, 103385, JU.D. BRASOV |                                            | Faza:<br>P.U.Z |
| Beneficiar:<br><b>MEDESAN (INOCENTIU FELICIAN)</b>                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                 | Proiect nr.:<br>01/21.00.2024                                                                                                 |                                            |                |
| Sef proiect<br>Ing. Tanase Adrian                                                                                                                                                                                                                           | Proiectant<br>Ing. Gheorghe Lăzărescu | Desenator<br>Ing. Tanase Adrian | Scara:<br>Data:<br>03/2024                                                                                                    | Titlul planșei:<br><b>PLAN DE SITUATIE</b> |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                             |                                       |                                 | Planșă:<br>2-02                                                                                                               |                                            |                |

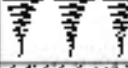


|                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                                                                     |         |                                                                                                                              |  |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|
|  <b>SC GEOMONT T.A. SRL</b><br>Str. Decabal Nr. 52, Braila, 500304;<br>Tel./Fax: 0225 315 320; Alcan: 2745 042 551;<br>E-mail: geomont_t@yahoo.com<br>Web: www.geomont.ro |                            |                                                                                     |         | Denumire proiect:<br><b>ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE</b><br>PDANA MARULUI, CF NR 103383, 103384, 103385, JUDE. BRASOV |  | Faza:<br>P.U.Z. |
| Beneficiar:                                                                                                                                                                                                                                                  |                            |                                                                                     |         | MEDESAN INOCENTIU FELICIAN                                                                                                   |  | Proiect nr.:    |
| Titlul planșei:                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                                                                     |         | FORAJ GEOTEHNIC FG-1                                                                                                         |  | 06/21.03.2021   |
| Seî proiect                                                                                                                                                                                                                                                  | Ing. Tanasa Adrian         |  | Scara:  |                                                                                                                              |  |                 |
| Proiectant                                                                                                                                                                                                                                                   | Ing. Gecorg Lăţei Cătălina |  | 1:20    |                                                                                                                              |  |                 |
| Desenator                                                                                                                                                                                                                                                    | Ing. Tanasa Adrian         |  | Data:   |                                                                                                                              |  |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                                                                     | 03/2024 | Planşa:                                                                                                                      |  |                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |                                                                                     |         | G-03                                                                                                                         |  |                 |



|                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                                                                                     |                                                                                                                                      |                                                       |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  <b>SC GEOMONT T.A. SRL</b><br>Str. Decabal Nr.52 Braşov, 500324<br>Tel/Fax: 0268 316 320; Mobil: 0745 042 557;<br>E-mail: geomont_ta@yahoo.com<br>Web: www.geomont.ro |                           |                                                                                     | <b>Denumire proiect:</b><br><b>ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE</b><br>POIANA MARULUI, CF.NR.103383, 103384, 103385, JUDE. BRAŞOV |                                                       | <b>Faza:</b><br>P.U.Z.               |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                                                                                     | <b>Beneficiar:</b><br><b>MEDEŞAN INOCENTIU FELICIAN</b>                                                                              |                                                       | <b>Proiect nr.:</b><br>01/21.03.2024 |
| <b>Şef proiect</b>                                                                                                                                                                                                                                        | Ing. Tanase Adrian        |  | <b>Scara:</b><br>1:20                                                                                                                | <b>Titlul planşei:</b><br><b>FORAJ GEOTEHNIC FG-2</b> |                                      |
| <b>Proiectant</b>                                                                                                                                                                                                                                         | Ing. Geolga Lajla Orsolya |  | <b>Data:</b><br>03/2024                                                                                                              |                                                       |                                      |
| <b>Desenator</b>                                                                                                                                                                                                                                          | Ing. Tanase Adrian        |  |                                                                                                                                      |                                                       |                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                                                                                     |                                                                                                                                      |                                                       | <b>Planşa:</b><br>G.04               |



| Nr. de<br>adresa<br>proiect | Hr. de<br>egal<br>m | Cota stratului<br>față de |                      | Grosimea<br>stratului<br>(m) | Stratificatia                                                                     | Denumirea straturilor                                                                       | Mentii |
|-----------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|                             |                     | 0.00<br>nivelul<br>marii  | 0.00<br>total<br>(m) |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           |                      | 0.20                         |  | Sol vegetal;                                                                                |        |
|                             |                     |                           | 0.20                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           | 0.60                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           | 1.40                 |                              |                                                                                   | Nisip praos, cafeniu- galbui, Indesat,<br>cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni;     |        |
|                             |                     |                           | 1.00                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           | 1.50                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           | 1.60                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           | 0.40                 |                              |                                                                                   | Nisip praos, cafeniu- galbui, indesat,<br>cu fragmente de roci metamorfice;                 |        |
|                             |                     |                           | 2.00                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           | 2.50                 |                              |                                                                                   | Fragmente de roci de natura metamorfica<br>cu interspatiile umplute cu nisip praos indesat. |        |
|                             |                     |                           | 3.00                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           | 3.50                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           | 4.00                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |
|                             |                     |                           | 4.50                 |                              |                                                                                   |                                                                                             |        |



|                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                          |                                                                                     |                                                                                                                                    |  |                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------|--|
| <div><b>SC GEOMONT T.A. SRL</b><br/>Str. Doctorilor nr.52, Brasov, 500334.<br/>Tel/Fax: 0369 515 120; Mobil: 0745 042 553;<br/>E-mail: geomont_ta@geomont.ro<br/>Web: www.geomont.ro</div> |  |                          |                                                                                     | <b>Denumire proiect:</b><br><u>ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE</u><br>FOJANA MARULUI, CF.NR 103363, 103364, 103365, JUD BRASOV |  | <b>Faza:</b><br>P.U.2 |  |
| <b>Beneficiar:</b><br>MEDESAN INOCENTIU FELICIAN                                                                                                                                                                                                                              |  |                          |                                                                                     | <b>Proiect nr.:</b><br>01/21.03.2024                                                                                               |  |                       |  |
| <b>Șef proiect</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Ing. Tereze Agilan       |  | <b>Scara:</b><br>1:20                                                                                                              |  |                       |  |
| <b>Proiectant</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Ing. Genab Lăușă Orsolya |  | <b>Data:</b><br>03/2024                                                                                                            |  |                       |  |
| <b>Desenator</b>                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Ing. Tereze Agilan       |  |                                                                                                                                    |  |                       |  |
| <b>Titlul planșei:</b><br><b>FORAJ GEOTEHNIC FG-3</b>                                                                                                                                                                                                                         |  |                          |                                                                                     | <b>Planșă:</b><br>G-05                                                                                                             |  |                       |  |



## FOAIE DE GARDĂ

|                       |                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Inițiator          | Medeșan Inocențiu Felician                                                                                                                                       |
| 2. Denumirea lucrării | Plan urbanistic zonal – Construire locuințe                                                                                                                      |
| 3. Amplasament        | Jud. Brașov, com. Poiana Mărului, f.n.                                                                                                                           |
| 4. Proiect număr      | 5-28-33                                                                                                                                                          |
| 5. Fază proiectare    | P.U.Z.                                                                                                                                                           |
| 6. Proiectant         | S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.<br>Str. Șolimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov<br>C.U.I. 39935367, J08/2234/2018<br>Tel: 0749 855 945<br>E-mail: contact@arhbr.ro |



Întocmit:  
Arh. Fintină Elena



## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor

### **B. PIESE DESENATE**

- |                                                                                                |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă                                                                       | U01  |
| ➤ Plan încadrare în zonă – acces                                                               | U02  |
| ➤ Plan încadrare în P.U.G.                                                                     | U03  |
| ➤ Plan suprapunere planșă aferentă „Actualizare PUZ – Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav” | U04  |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică – suprapunere PUZ învecinat în curs de avizare                    | U05  |
| ➤ Plan situația existentă                                                                      | U1   |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare                                                     | U2   |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică                                                                   | U2.1 |
| ➤ Plan reglementări – echipare edilitară                                                       | U3   |
| ➤ Plan situația juridică                                                                       | U4   |







## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

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

**Denumirea lucrării:** Plan urbanistic zonal – Construire locuințe

**Inițiator:** Medeșan Inocențiu Felician

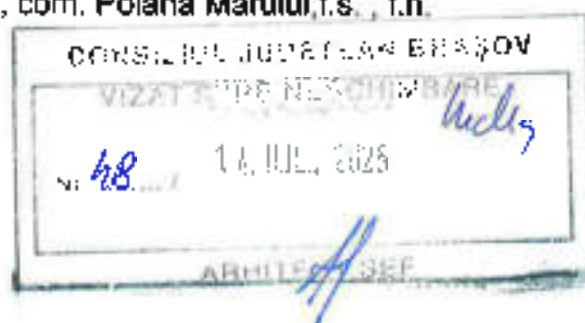
**Amplasament:** Jud. Brașov, com. Poiana Mărului, f.s., f.n.

**Faza de proiectare:** P.U.Z.

**Număr proiect:** 5-28-33

**Data elaborării:** 08.2023

**Elaborator:** S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.  
Str. Șoimului nr.22, com. Sânpetru, jud. Brașov  
C.U.I. 39935367, J08/2234/2018  
Tel: 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbrv.ro



#### 1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Poiana Mărului, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384, C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383 în vederea construirii de locuințe individuale izolate.

##### ➤ Solicitanți ale temei program:

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

- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

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

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

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

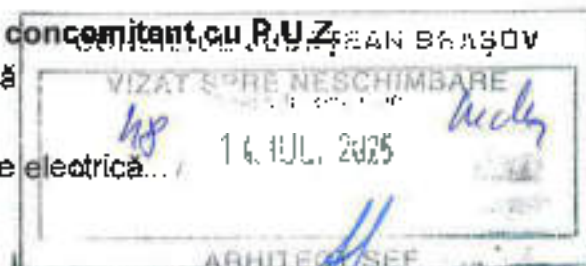
### 1.3. Surse documentare

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

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

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

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție pentru alimentare cu energie electrică...
- studiu pedologic



- **Proiecte de investiții elaborate pentru domeniul ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

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

Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de locuințe individuale.

## 2. Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

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

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

### 2.2. Încadrarea în localitate

- **Poziția zonei față de intravilanul localității**

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

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

- la nord: teren proprietate privată nr. cad. 103593, teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;
- la sud: teren proprietate privată nr. cad. 103610, teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;
- la est: drum privat identificat cu nr. cad. 100940
- la vest: teren proprietate privată situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;

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

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

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

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

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

Pe amplasamentul studiat înclinația mică a terenului și structura litologică existentă nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, prăbușiri, etc.).

### **2.4. Circulația**

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din drumul privat nr. cad. 100940 (drum de pământ cu lățimea de 3,50m) care este racordat la drumul privat nr. cad.100413 (drum ce are o lățime cuprinsă între 3,50 și 4,50m). Aceste drumuri private se intersectează într-un drum vicinal de interes local (cu lățime variabilă între 3,00 și 4,50m) în lungime de aprox. 260m care debușează în drumul public comunal cunoscut sub denumirea Drumul Vicinal Bărdaș.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

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

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

- **Relaționări între funcțiuni**

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

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

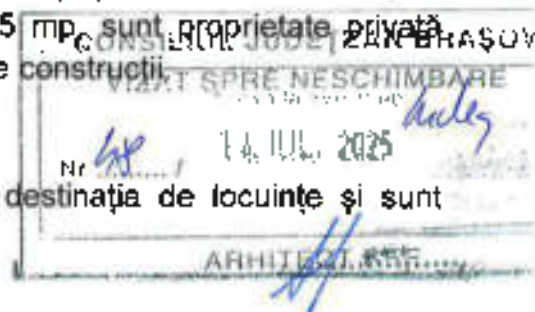
Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în dezvoltare.

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

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

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

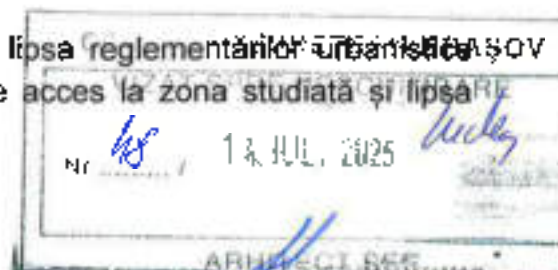
Nu este cazul.





### ➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor urbanistice pentru construcțiile, de lățimea drumurilor de acces la zona studiată și lipsa rețelilor de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale.



### **2.6. Echipare edilitară**

#### → **Apă**

Conform avizului nr. 468/22.01.2024 emis de Primăria comunei Poiana Mărului, în zona studiată nu există rețea publică de alimentare cu apă.

#### → **Canalizare**

Conform avizului nr. 468/22.01.2024 emis de Primăria comunei Poiana Mărului, în zona studiată nu există rețea publică de canalizare.

#### → **Gaze naturale**

Conform avizelor nr. 46526/319.746.384/22.03.2024 RG și nr. 66505/320828542/10.03.2025 RG emise de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție nu deține rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

#### → **Energie electrică**

Conform avizului nr. 7010240201024/23.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

#### → **Telecomunicații**

Conform avizului nr. 61BV/31.01.2024 emis de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., în zona studiată sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

### • **Principalele disfuncționalități**

Lipsa rețelilor de alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale.

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

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

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

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

Conform avizului nr. 4493/29.08.2024, emis de către Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zona de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zona construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

Conform punctului de vedere 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 specialiști în domeniu.

## 2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform raportului informării și consultării publicului nr. 8371/28.11.2024 emis de Primăria comunei Poiana Mărului, în prima etapă, la dezbateră publică au participat un număr de 9 persoane interesate, documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, nu a fost consultată de nici o persoană și nu au fost primite puncte de vedere cu privire la documentația pusă în dezbateră, iar în etapa a doua, documentația disponibilă la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului, Compartimentul Urbanism, nu a fost consultată de nici o persoană și nu au fost primite puncte de vedere cu privire la documentația pusă în dezbateră.



## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

#### Concluzii ale studiului geotehnic

Zona studiată este situată în sectorul sudic al Munților Perșani, caracterizat prin altitudine și energie de relief redusă. Înălțimea de 800- 1000 m corespunde unei extinse suprafețe de eroziune numită platforma Poiana Mărului. Relieful este reprezentat în această zonă de culmi rotunjite, intens fragmentate de rețeaua hidrografică. Rețeaua hidrografică a săpat, în acest sector montan, văi adânci, cu versanți moderat și puternic înclinați, ce despart platouri și culmi rotunjite cu suprafața relativ plană sau slab înclinată.

În zona Poiana Mărului formele de relief sunt dezvoltate pe roci cristalino-mezozoice șistoase, dure. Spre est- sud-est rocile șistoase sunt substituite de o cuvertură, cu grosimi mari (peste 200 m), de conglomerate cretacice.

În urma proceselor de dezagregare și alterare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială formată predominant din terenuri nisipoase cu fragmente de roci, de diferite dimensiuni incluse în masa lor.

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=71 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este  $a_g = 0.20g$ , conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență  $IMR = 225$  de ani; valoarea perioadei de colț este:  $T_c = 0.7s$ , conform P100/2013.

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.20 m grosime, a fost întâlnit un strat de nisip prăfos, de culoare cafenie- gălbuie, îndesat, cu fragmente de roci metamorfice (șisturi cristaline).

- În continuare, de la adâncimi cuprinse între 1.90- 2.00 m față de cota terenului natural, s-a întâlnit zona de alterare a rocii de bază constituită din fragmente de roci metamorfice (șisturi cristaline) cu interspațiile umplute cu nisip prăfos îndesat.

**Adâncimea maximă de îngheț** a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00-1.10m.

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul format din nisip prăfos, cafeniu- gălbui, îndesat, cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni, începând de la adâncimea de 1.20 m față de cota terenului natural.

**Adâncimea minimă de fundare** este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

Valoarea presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpilor  $B = 1.00$  m.

Valoarea presiunii convenționale pentru  $D_f$  minim = 1.20 m pentru nisip prăfos cu rare fragmente de roci de mici dimensiuni va fi cuprinsă între 160 și 200 kPa în funcție de gradul de umiditate a terenului și procentul de rocă.

În cazul calculului terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie respectate următoarele condiții:

- - la încărcări centrice: presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală  $p_{ef} \leq p_{conv}$  și presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea specială  $p_{ef} \leq 1.2 p_{conv}$ .

- - la încărcări cu excentricități după o singură direcție:  $p_{ef\ max} \leq 1.2 p_{conv}$  în gruparea fundamentală și  $p_{ef\ max} \leq 1.4 p_{conv}$  în gruparea specială.

- - la încărcări cu excentricități după ambele direcții:  $p_{ef\ max} \leq 1.4 p_{conv}$  în gruparea fundamentală și  $p_{ef\ max} \leq 1.6 p_{conv}$  în gruparea specială.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.).

În cazul în care pe latura din amonte a construcțiilor cota  $\pm 0.00$  va fi sub cota terenului, datorită infiltrațiilor temporare de apă ce apar după perigade cu exces de umiditate, se va prevedea o rețea de drenaj ce va fi adâncită sub cota pardoseli (adâncimea la care va fi executat drenul nu va depăși adâncimea la care au fost executate fundațiile).

Se recomandă amplasarea construcțiilor în zona de coamă unde terenul este slab înclinat.

Nu se vor amplasa construcții în imediata apropiere a taluzurilor puternic înclinate.

Pentru evitarea șiroirilor, eroziunilor și a unor eventuale fenomene de pierdere a stabilității, se vor executa lucrări de protejare a taluzurilor ce se crează. Protejarea taluzurilor executate în terenuri pământease se face prin lucrări de natură biologică sau mixte (caroiaje).

### Climă

Datorită situației geografice și altitudinii perimetrul cercetat se încadrează într-un climat mijlociu de munte, care se caracterizează printr-o amplitudine termică anuală mică



(18- 20°), precipitații abundente și curenți ciclonari, drenați pe diferite văi, în funcție de relief.

Precipitațiile abundente (cca. 750 mm) în ultimii ani ajung la 1000 mm. Lunile cu cele mai multe precipitații sunt cele corespunzătoare sezonului de vegetație (mai-august), iar cele mai sărace din noiembrie până în martie.

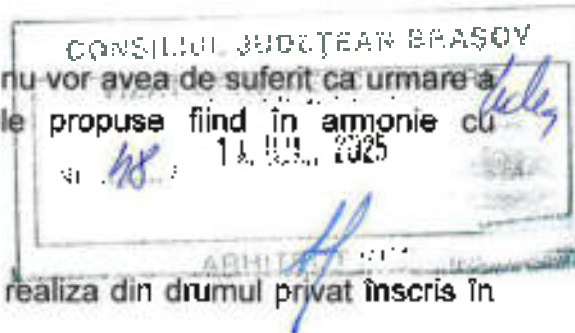
Gerurile târzii și brumele timpurii sunt destul de frecvente și se semnalează de la începutul lunii septembrie până la sfârșitul lunii mai.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

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

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

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



### 3.4. Modernizarea circulației

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

Distanța dintre amplasamentul studiat și drumul public de interes general este de 412 m. Drumul de acces va fi amenajat pentru trafic greu și va avea o lățime variabilă cuprinsă între 3,50 m și 4,50 m.

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

#### ➤ profil transversal tip 1

- se aplică la drumul privat nr. cad. 100940
- se va rezerva o porțiune de teren (zona de protecție a drumului), asigurând o retragere minimă a împrejuririi, corespunzătoare unui profil transversal total de 9,00 m. Acesta va include 3,50 m parte carosabilă existentă, o supralărgire de 2,75 m pe o parte, iar pe partea opusă o retragere minimă a împrejuririi de 2,75 m.

#### ➤ profil transversal tip 2

- se aplică la drumul privat nr. cad. 100940
- se va rezerva o porțiune de teren (zona de protecție a drumului), asigurând o retragere minimă a împrejuririi, corespunzătoare unui profil transversal total de 9,00 m. Acesta va include 3,50 m parte carosabilă existentă încadrată de două zone prevăzute pentru retragerea minimă a împrejuririi de 2,75 m.

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

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

**Notă:** Costurile aferente realizării drumurilor private și acceselor vor fi suportate de investitori.

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

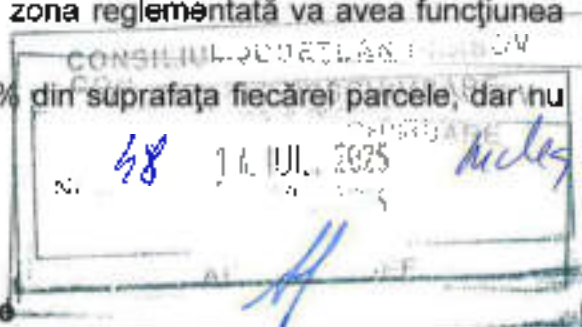
#### 3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale izolate (maxim 3 locuințe).

Se vor prevedea zone verzi pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- ZL – zona de locuințe individuale izolate.



#### 3.5.2. Bilanț teritorial al zonei reglementate

| Existent                                   |                                       |                                          |                        |                |                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------|
| Nr. crt.                                   | Zona functionale                      |                                          | % din zona functionala | Suprafata (mp) | % din zona reglementata |
| 1                                          | Teren extravilan liber de constructii |                                          | 100                    | 1655           | 100                     |
| Total                                      |                                       |                                          |                        | 1655           | 100                     |
| Propus                                     |                                       |                                          |                        |                |                         |
| Nr. crt.                                   | Zona functionale                      |                                          | % din zona functionala | Suprafata (mp) | % din zona reglementata |
| 1                                          | Zona de locuinte individuale izolate  | subzona aferenta constructiilor          | 15                     | 248.25         |                         |
|                                            |                                       | subzona aferenta spatiilor verzi private | 30                     | 496.5          |                         |
|                                            |                                       | subzona aferenta circulatiilor private   | 55                     | 910.25         |                         |
| Total zona de locuinte individuale izolate |                                       |                                          | 100                    | 1655           | 100                     |
| Total                                      |                                       |                                          |                        | 1655           | 100                     |

#### 3.5.3. Indicatori urbanistici

- ZL – zona de locuințe individuale izolate

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

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

Propus: P.O.T.max.= 15%

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

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

Propus: C.U.T.max.= 0,3

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: max. P+E/M cu  $H_{\text{max. cornișă}} = 6.00\text{m}$  față de cota  $\pm 0.00$   
 $H_{\text{max. coamă}} = 10.00\text{m}$  față de cota  $\pm 0.00$ .

48 14 JUL 2025

**Retragerile minime față de limitele de proprietate**

- minim 3,00 m față de limita laterală din nord
- minim 7,00 m față de limita laterală din sud (excepție pentru parcela cu nr. cad. 103385 unde retragerea laterală la sud este de minim 7,50 m)
- minim 4,00 m față de limita posterioară (limita din vest) pentru nr. cad. 103383, minim 6,37 m pentru nr. cad. 103385 și minim 3,00 m pentru nr. cad. 103384.
- minim 2,75 m față de actuala limita de proprietate dinspre drum (limita din est);

**3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

➤ **Alimentare cu apă:** lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)

Conform avizului nr. 90/13.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor propuse se va realiza cu ajutorul unui puț de apă (fântână).

➤ **Canalizare:** îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)

Conform avizului nr. 90/13.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanș vidanjabil) cu capacitatea de 20 mc, ce asigură același nivel de protecție a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră și de epurare, prin intermediul unei rețele de canalizare interioară realizată din conducte PVC-KG 110-160mm.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane se vor descărca liber la nivelul solului.

➤ **Alimentare cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea lînilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E396-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt+ jt, din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC 66 PRO SRL.

Conform avizului nr. 7010240201024/23.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizul mai sus menționat, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de altă natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și



se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical.

Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii este de 1 m.

Linile (fasciculele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor de categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii (în cazul fascicolului întins).

Se recomandă ca părțile metalice ale obiectivelor amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție să fie legate la pământ. Valorile necesare pentru rezistențele de dispersie ale prizelor de pământ ale obiectivelor se stabilesc de la caz la caz, în cadrul analizelor de risc, astfel încât să asigure protecția persoanelor și bunurilor.

Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în normă, se poate realiza numai pe baza unei analize de risc și cu acordul tuturor părților implicate.

Condițiile de coexistență a LEA echipate cu conductoare izolate, cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații etc. din vecinătate se tratează în conformitate cu prevederile PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe baza de calcule, măsurători, observații, etc., implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) sau pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

Sub LEA 0,4 kV nu se va construi nimic.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber.

În funcție de categoria de pericol a clădirii, față de LEA ji se vor respecta următoarele distanțe:

- față de clădirile de categoria A și B cu pericol de incendiu, distanța minimă de apropiere între axul LEA și peretele clădirii va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere

- față de clădirile de categoriile C, D, E și clădirile civile se vor respecta distanțele minime impuse - conform PE 106 - fig. 5 și 6 (1 m față de LEA cu conductoare izolate torsadate și 1,3 m față de liniile cu conductoare neizolate).

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;

- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

- c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;

e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;

f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

- Proprietarul terenului (afectat de LEA jt) va prezenta la DEER Sucursala Brasov o declaratie notariala prin care:

- Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu pericliteze functionarea LEA existente pe terenul sau si sa nu deterioreze sub nicio forma elementele componente ale acesteia;

- Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu pericliteze siguranta persoanelor si a bunurilor aflate in apropierea LEA existente pe terenul sau;

- Declarantul isi asuma intreaga responsabilitate pentru orice daune umane si materiale, produse pe terenul sau, ca urmare a unor accidente functionale ale capacitatilor energetice existente, cauzate de factorii de risc (situatii fortuite) ce nu pot fi incadrati in situatii de forta majora.

- Declarantul va asigura titularului instalatiilor DEER Sucursala Brasov, dreptul de uz si servitute de trecere asupra suprafetelor de teren afectate de capacitatile energetice existente (LEA), pe toata durata de existenta a acestor instalatii, pentru lucrari de exploatare, mentenanta, modernizare si interventii pentru remedierea si inlaturarea unor eventuale avarii.

Eventualele lucrari de reglementare LEA jt se vor realiza la faza DTAC.

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.

Zonele de protectie si siguranta a retelelor edilitare sunt strâns legate de existenta retelelor respective, prin urmare, au un caracter temporar si pot fi eliminate sau diminuate/marite fara modificarea documentatiei de urbanism, pe baza legislatiei speciale si obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul retelei.

➤ **Telecomunicații:** extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.

Conform avizului nr. 61BV/31.01.2024 emis de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., în zona studiată sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica.

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar/constructor si Orange, la predarea amplasamentului.



În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor avizului, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange din cauza întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizelor nr. 46526/319.746.384/22.03.2024 RG și nr. 66505/320828542/10.03.2025 RG emise de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție nu deține rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Până la extinderea rețelei de gaze naturale în zona amplasamentului, încălzirea imobilelor și prepararea apei calde menajere se vor realiza cu ajutorul centralelor termice electrice.

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectiva în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

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 catodica (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 MEG nr. 47/2003.

### 3.7. Protecția mediului

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

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

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

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

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

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



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

Conform avizului nr. 425/31.07.2024 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, beneficiarul 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 piatră, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.

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.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

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

#### **▪ Tipul de proprietate a terenurilor**

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

#### **▪ Circulația terenurilor**

Terenul proprietate privată ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului va trece în domeniul public odata cu drumul nr. cad. 100940 conform proiectelor Primăriei pentru modernizarea drumului.

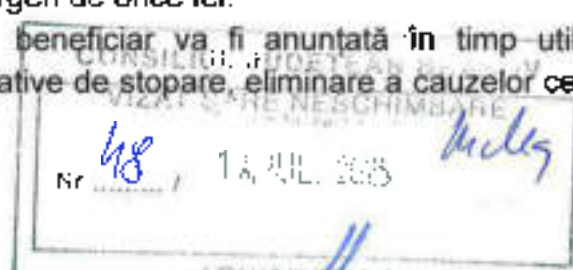
Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z., se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.), conform planului vizat de SDEE Brașov.

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

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

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

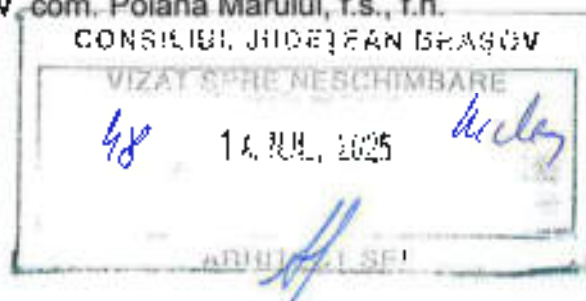
La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.





## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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



### **Introducere**

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – construire locuințe, acesta întărind și detaliind reglementările din piesele desenate. Astfel, el cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor pe zone.

### **I. Dispoziții generale**

#### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)**

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripții (permisivități și restricții) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentația are un caracter de reglementare specifică și stabilește reguli ce se aplică direct până la nivelul parcelelor cadastrale rezultate în urma dezmembrării lor viitoare, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricțiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituției, potrivit art. 48<sup>1</sup> alin. 5 din **Legea 350/2001**, și prin transmiterea hotărârii însoțite de documentația de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru și publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform art. 47<sup>1</sup>, alin. 2 din **Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

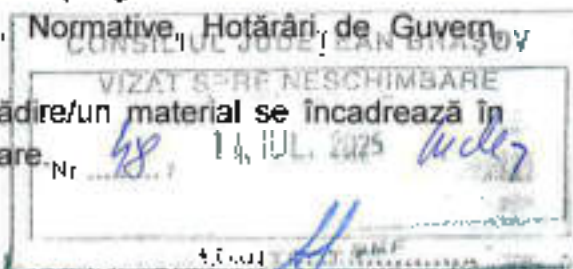
Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.



## 2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

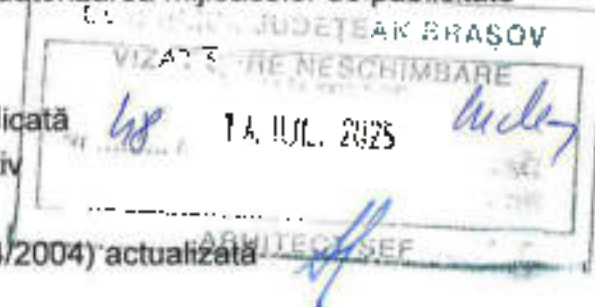
### Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ: GM-010-2000 aprobat prin ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor

- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

**Legislația complementară:**

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată



**3. Domeniul de aplicare**

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În acest sens prezentul R.L.U. se aplică pe terenurile studiate și reglementate, situate în jud. Brașov, com. Poiana Mărului, f.n., înscrise în C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384, C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383 în suprafață totală de 1855mp.

Zona reglementată, ce cuprinde terenurile descrise mai sus, este situată în extravilanul comunei Poiana Mărului, f.s., f.n. și este delimitată:

- la nord: teren proprietate privată nr. cad. 103593, teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;
- la sud: teren proprietate privată nr. cad. 103610, teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;
- la est: drum privat identificat cu nr. cad. 100940
- la vest: teren proprietate privată situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;

**II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor**

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

*Art. 1. Terenuri agricole în extravilan*

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



## **2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

### **Art. 1. Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă și nici în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

### **Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice**

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

Conform avizului nr. 7010240201024/23.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizul mai sus menționat, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical.

Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii este de 1 m.

Liniile (fasciculele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor de categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii (în cazul fascicolului întins).

Se recomandă ca părțile metalice ale obiectivelor amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție să fie legate la pământ. Valorile necesare pentru rezistențele de dispersie ale prizelor de pământ ale obiectivelor se stabilesc de la caz la caz, în cadrul analizelor de risc, astfel încât să asigure protecția persoanelor și bunurilor.

Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în normă, se poate realiza numai pe baza unei analize de risc și cu acordul tuturor părților implicate.

Condițiile de coexistență a LEA echipate cu conductoare izolate, cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații etc. din vecinătate se tratează în conformitate cu prevederile PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care

se determina, pe baza de calcule, masuratori, observatii, etc, implicatiile de natura mecanica si/sau electrica pe care le are asupra retelei electrice amplasarea unor instalatii sau constructii in culoarul sau zonele de protectie si/sau de siguranta ale LEA si se stabilesc, daca este cazul, lucrarile necesare pentru indeplinirea conditiilor de coexistenta stabilite de norme precum si costurile acestor lucrari) sau pe baza unei analize de risc apro-  
intocmita de un proiectant (atestat de ANRE) si avizata in Comisia Tehnico-Economica  
Costul analizei de risc se suporta de catre solicitant.

Sub LEA 0,4 kV nu se va construi nimic.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma in aer liber.

In functie de categoria de pericol a cladirii, fata de LEA jt se vor respecta urmatoarele distante:

- fata de cladirile de categoria A si B cu pericol de incendiu, distanta minima de apropiere intre axul LEA si peretele cladirii va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere

- fata de cladirile de categoriile C,D,E si cladirile civile se vor respecta distantele minime impuse -conform PE 106 -fig. 5 si 6 (1 m fata de LEA cu conductoare izolate torsadate si 1,3 m fata de liniile cu conductoare neizolate).

Pentru protectia instalatiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;

- b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;

- c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;

- d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;

- e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;

- f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

Proprietarul terenului (afectat de LEA jt) va prezenta la DEER Sucursala Brasov o declaratie notariala prin care:

- Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu periclitaze functionarea LEA existente pe terenul sau si sa nu deterioreze sub nicio forma elementele componente ale acesteia;

- Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu periclitaze siguranta persoanelor si a bunurilor aflate in apropierea LEA existente pe terenul sau;

- Declarantul isi asuma intreaga responsabilitate pentru orice daune umane si materiale, produse pe terenul sau, ca urmare a unor accidente functionale ale capacitatilor energetice existente, cauzate de factorii de risc (situatii fortuite) ce nu pot fi incadrati in situatii de forta majora.

- Declarantul va asigura titularului instalatiilor DEER Sucursala Brasov, dreptul de uz si servitute de trecere asupra suprafetelor de teren afectate de capacitatile energetice existente (LEA), pe toata durata de existenta a acestor instalatii, pentru lucrari de exploatare, mentenanta, modernizare si interventii pentru remedierea si inlaturarea unor eventuale avarii.

Eventualele lucrari de reglementare LEA jt se vor realiza la faza DTAC.

Zonele de protecție și siguranță a rețelelor edilitare sunt strâns legate de existența rețelelor respective, prin urmare, au un caracter temporar și pot fi eliminate sau diminuate/mărite fără modificarea documentației de urbanism, pe baza legislației speciale și obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul rețelei.

Conform avizului nr. 61BV/31.01.2024 emis de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., în zona studiată sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică.

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Orange, la predarea amplasamentului.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor avizului, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange din cauza întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Conform suprapunerii amplasamentului pe planșa aferentă PUZ – Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav, amplasamentul studiat se află în zona C.T.R. (Zonă de control) R = 25.000 m.

#### *Art. 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice*

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (Legea 137/1995).

#### *Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor*

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

#### *Art. 5. Indicatori urbanistici*

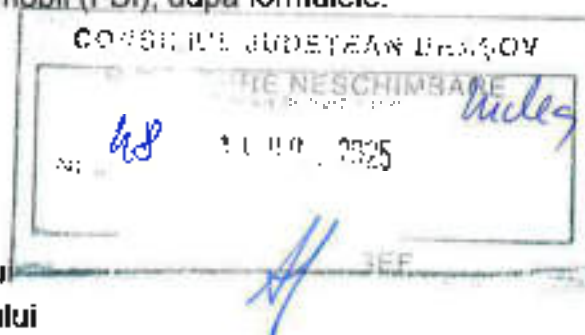
Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a) 
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

b) 
$$C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafața construită la sol a clădirii
- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).





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

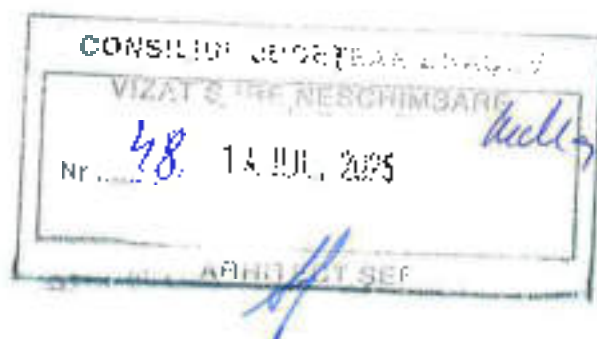
Existent: P.O.T.max. = 0%

Propus: P.O.T.max. = 15%

**Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)**

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

Propus: C.U.T.max. = 0,3



**Art. 6. Circulația terenurilor**

Terenul proprietate privată ce este rezervat pentru o viitoare modernizare a drumului va trece în domeniul public odata cu drumul nr. cad. 100940 conform proiectelor Primăriei pentru modernizarea drumului.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z., se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.), conform planului vizat de SDEE Brașov.

**3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

**Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (art. 3 alin.1 și alin.2 din Ordinul nr. 119/2014):

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;

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

**Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

**Art. 3. Amplasarea față de aliniament**

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

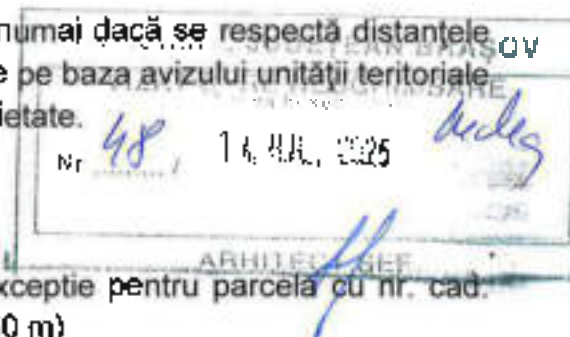
Retragerea minimă a construcțiilor față de drum este de:

→ minim 2,75m de la actuala limita de proprietate;



#### **Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.



#### **Retragerile minime față de limitele de proprietate**

- minim 3,00 m față de limita laterală din nord
- minim 7,00 m față de limita laterală din sud (excepție pentru parcela cu nr. cad. 103385 unde retragerea laterală la sud este de minim 7,50 m)
- minim 4,00 m față de limita posterioară (limita din vest) pentru nr. cad. 103383, minim 6,37 m pentru nr. cad. 103385 și minim 3,00 m pentru nr. cad. 103384.
- minim 2,75 m față de actuala limita de proprietate dinspre drum (limita din est);

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis pentru fiecare parcelă la faza următoare de proiectare.

Conform avizului de oportunitate, dispunerea construcțiilor pe terenuri va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Marului. Poiana Mărului prezintă atât structură de sat de tip răsfrat cat 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 răsfrat. Satele cu structuri de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munti 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 răsfrat, gospodăriile se află amplasate în front compact.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Conform avizului nr. 1085/A/30-05-2024 emis de Direcția de Sănătate Publică Brășov, se vor respecta următoarele:

- bazinele vidanjabile prin care sunt îndepărtate apele uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se amplasează la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursa de apă;
- asigurarea spațiilor pentru gararea și parcare a autovehiculelor (la o distanță de minim 5 m de ferestrele camerelor de locuit);
- respectarea parametrilor sanitari privind: asigurarea însoțirii corespunzătoare atât pentru locuințele proiectate (faza DTAC) cât și pentru cele învecinate existente-dacă este cazul, suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale. Conform art.18 (2) din Ord.M.S.11912014 actualizat: "Baie și WC-urile nu vor fi amplasate deasupra camerelor de locuit și a bucătăriilor".

#### **Edificabilul parcelei:**

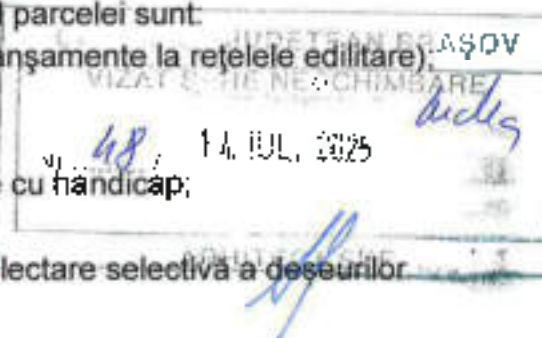
Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

*Amenajabilul parcelei:*

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor.



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

##### **Art. 1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3,50 m lățime, dar nu mai lung de 25 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5,50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1998, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Distanța dintre amplasamentul studiat și drumul public de interes general este de 412 m. Drumul de acces va fi amenajat pentru trafic greu și va avea o lățime variabilă cuprinsă între 3,50 m și 4,50 m.

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

##### **➤ profil transversal tip 1**

- se aplică la drumul privat nr. cad. 100940
- se va rezerva o porțiune de teren (zona de protecție a drumului), asigurând o retragere minimă a împrejuririi, corespunzătoare unui profil transversal total de 9,00 m. Acesta va include 3,50 m parte carosabilă existentă, o supralărgire de 2,75 m pe o parte, iar pe partea opusă o retragere minimă a împrejuririi de 2,75 m.

##### **➤ profil transversal tip 2**

- se aplică la drumul privat nr. cad. 100940
- se va rezerva o porțiune de teren (zona de protecție a drumului), asigurând o retragere minimă a împrejuririi, corespunzătoare unui profil transversal total de 9,00 m. Acesta va include 3,50 m parte carosabilă existentă încadrată de două zone prevăzute pentru retragerea minimă a împrejuririi de 2,75 m.

##### **Art. 2. Accesele pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lăţime, în conformitate cu destinaţia construcţiilor. Accesese pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulaţia lejeră către toate intrările şi ieşirile din clădiri şi circulaţia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentaţii.

## **5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **Art. 1. Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară**

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.

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.

Conform avizului de oportunitate, pentru emiterea autorizaţiei de construire, beneficiarul va prezenta o declaraţie în forma autentică, în care îşi asuma cheltuielile necesare echipării tehnico - edilitare a imobilelor care fac obiectul documentaţiei de urbanism P.U.Z.

➤ **Alimentare cu apă:** lucrări necesare pentru extinderea capacităţii instalaţiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare şi aducţiune, dezvoltări ale reţelelor de distribuţie din zonă, modificări parţiale ale traseelor reţelelor de distribuţie existente, etc.)

Conform avizului nr. 90/13.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov, alimentarea cu apă potabilă a construcţiilor propuse se va realiza cu ajutorul unui puţ de apă (fântână).

➤ **Canalizare:** îmbunătăţiri şi extinderi ale reţelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de staţii noi de epurare sau staţii de preepurare, etc.)

Conform avizului nr. 90/13.05.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza într-un sistem individual adecvat (bazin etanş vidanjabil) cu capacitatea de 20 mc, ce asigură acelaşi nivel de protecţie a mediului, similar cu cel al sistemelor publice de canalizare menajeră şi de epurare, prin intermediul unei reţele de canalizare interioară realizată din conducte PVC-KG 110-160mm.

Apele pluviale convenţional curate provenite de pe acoperişul construcţiilor, colectate prin jgheaburi şi burdane se vor descărca liber la nivelul solului.



➤ **Alimentare cu energie electrică:** asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. E396-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt+ jt, din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC 66 PRO SRL.

Conform avizului nr. 7010240201024/23.10.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din avizul mai sus menționat, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Pentru LEA cu tensiunea nominală mai mică sau egală cu 1 kV zona de protecție și zona de siguranță coincide cu culoarul de trecere al liniei, sunt simetrice față de axul liniei și se delimitează la 1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei, în plan orizontal și vertical.

Distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii este de 1 m.

Liniile (fasciculele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor de categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii (în cazul fascicolului întins).

Se recomandă ca părțile metalice ale obiectivelor amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție să fie legate la pământ. Valorile necesare pentru rezistențele de dispersie ale prizelor de pământ ale obiectivelor se stabilesc de la caz la caz, în cadrul analizelor de risc, astfel încât să asigure protecția persoanelor și bunurilor.

Amplasarea unor obiective la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în normă, se poate realiza numai pe baza unei analize de risc și cu acordul tuturor părților implicate.

Condițiile de coexistență a LEA echipate cu conductoare izolate, cu elemente naturale, obiecte, construcții, instalații etc. din vecinătate se tratează în conformitate cu prevederile PE 106/95 Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de j.t.

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe baza de calcule, măsurători, observații, etc, implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale LEA și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) sau pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.



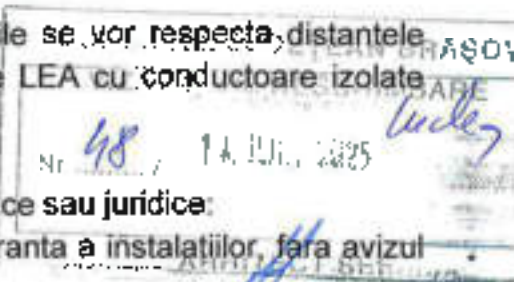
Sub LEA 0,4 kV nu se va construi nimic.

Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma in aer liber.

In functie de categoria de pericol a clădirii, fata de LEA jt se vor respecta urmatoarele distante:

- fata de clădirile de categoria A si B cu pericol de incendiu, distanta minima de apropiere intre axul LEA si peretele clădirii va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere

- fata de clădirile de categoriile C,D,E si clădirile civile se vor respecta distantele minime impuse - conform PE 106 - fig. 5 si 6 (1 m fata de LEA cu conductoare izolate torsadate si 1,3 m fata de liniile cu conductoare neizolate).



Pentru protectia instalatiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;

- b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;

- c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;

- d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;

- e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;

- f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

Proprietarul terenului (afectat de LEA jt) va prezenta la DEER Sucursala Brasov o declaratie notariala prin care:

- Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu pericliteze functionarea LEA existente pe terenul sau si sa nu deterioreze sub nicio forma elementele componente ale acesteia;

- Declarantul se angajeaza ca, prin activitatile pe care le desfasoara, sa nu pericliteze siguranta persoanelor si a bunurilor aflate in apropierea LEA existente pe terenul sau;

- Declarantul isi asuma intreaga responsabilitate pentru orice daune umane si materiale, produse pe terenul sau, ca urmare a unor accidente functionale ale capacitatilor energetice existente, cauzate de factorii de risc (situatii fortuite) ce nu pot fi incadrati in situatii de forta majora.

- Declarantul va asigura titularului instalatiilor DEER Sucursala Brasov, dreptul de uz si servitute de trecere asupra suprafetelor de teren afectate de capacitatile energetice existente (LEA), pe toata durata de existenta a acestor instalatii, pentru lucrari de exploatare, mentenanta, modernizare si interventii pentru remedierea si inlaturarea unor eventuale avarii.

Eventualele lucrari de reglementare LEA jt se vor realiza la faza DTAC.

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.

Zonele de protectie si siguranta a retelelor edilitare sunt strans legate de existenta retelelor respective, prin urmare, au un caracter temporar si pot fi eliminate sau

diminuate/mărite fără modificarea documentației de urbanism, pe baza legislației speciale și obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul rețelei.

➤ **Telecomunicații:** extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.

Conform avizului nr. 61BV/31.01.2024 emis de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., în zona studiată sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor telecomunicații se vor executa numai sub asistenta tehnică a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnică.

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Orange, la predarea amplasamentului.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor avizului, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Orange din cauza întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

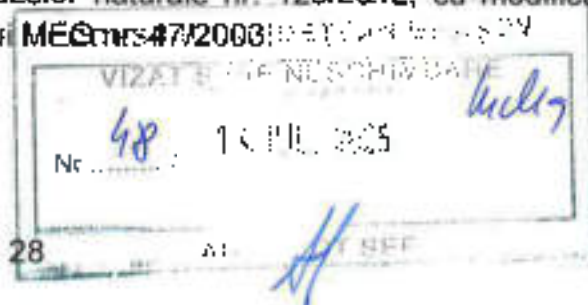
Conform avizelor nr. 46526/319.746.384/22.03.2024 RG și nr. 66505/320828542/10.03.2025 RG emise de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Până la extinderea rețelei de gaze naturale în zona amplasamentului, încălzirea imobilelor și prepararea apei calde menajere se vor realiza cu ajutorul centralelor termice electrice.

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.

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 pentru aprobarea



**Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente realizării/extinderilor de rețele edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

**6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

**Art. 1. Înălțimea construcțiilor**

- max. P+E/M cu  $H_{\max. \text{ cornișă}} = 6,00\text{m}$  față de cota  $\pm 0,00$

$H_{\max. \text{ coamă}} = 10,00\text{m}$  față de cota  $\pm 0,00$ .

Conform normativului P 118-99 subsolul nu este considerat nivel suprateran, prin urmare, acest nivel subteran se poate executa fără a depăși înălțimea maximă admisă a construcției.

**Înălțimea minimă a construcțiilor**

H minim anexe – 2 m

H minim locuințe – 3 m la cornișă pentru P+Pod

**Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Aspectul exterior al construcțiilor 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.

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

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 interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor. Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben.

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

Modul în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetica 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 reclama pe fațade, balcoane, parapeti, etc

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

### **Art. 3. Parcelarea**

Zona reglementată cuprinde 3 terenuri (identificate prin C.F. nr. 103385 nr. cad. 103385, C.F. nr. 103384 nr. cad. 103384, C.F. nr. 103383 nr. cad. 103383) ce formează o suprafață totală de 1655 mp.

Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea terenurilor.

Conform avizului de oportunitate, se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării P.U.Z. a loturilor propuse prin prezenta documentație de urbanism.

## **7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi**

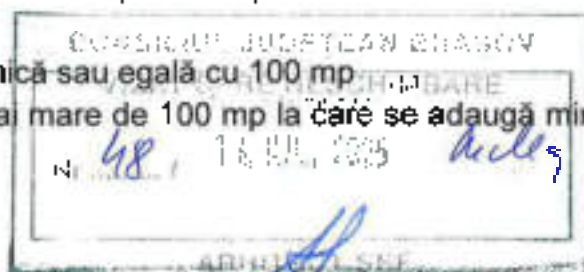
### **Art. 1. Parcaje**

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

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate la faza D.T.A.C. astfel:

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



### **Art. 2. Zone verzi și plantate**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Se vor prevedea spații verzi amenajate pe fiecare parcelă de minimum 30%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor, conform Legii nr. 24/15.01.2007 art. 10.

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

### **Art. 3. Împrejurimi**

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

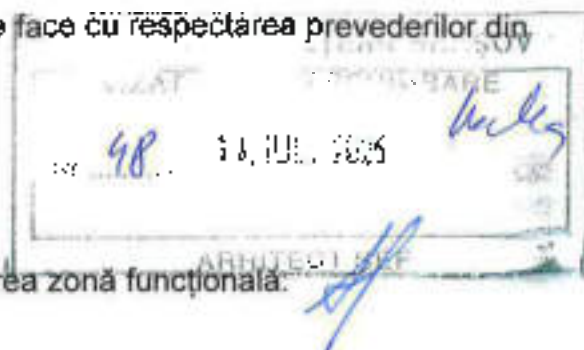
Împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejurimilor să fie cele tradiționale, iar în situația unor împrejurimi transparente (lemn, plasa de sarma, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății.

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



Modul de realizare a împrejuririlor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 1,80m.



### III. Zonificare funcțională

#### 1. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevede următoarea zonă funcțională:

##### • Zona de locuințe individuale izolate (ZL)

###### Funcțiuni admise

- locuințe individuale, în regim de construire discontinuu izolat
- anexe gospodărești (foișoare, terase acoperite, garaje, magazine, spații tehnice, etc);
- activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit.

###### Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate:

- funcțiuni complementare locuirii: servicii profesionale și cabinete profesionale (cu asigurarea locurilor de parcare conform H.G. nr. 525/1996).

În sensul prezentului regulament, acordul proprietarilor parcelelor învecinate reprezintă, în cazul persoanelor fizice, un acord notarial în conformitate cu Ordinul nr. 839/2009 art. 27, iar, în cazul persoanelor juridice, acordul ștampilat și semnat de reprezentantul/reprezentanții acestora.

###### Funcțiuni interzise

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00;
- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - › depozitare en-gros;
- stații de întreținere auto;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
  - › autobaze;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- dispunerea de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);
- ferme zootehnice;
- locuințe colective

## 2. Dispoziții finale și concluzii

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

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;

b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;

c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

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

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

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



S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.  
Str. Școlii nr. 22, com. Sânpetru, Jud. Brașov  
C.U.I. 39935367, 308/2234/2018  
Tel: 0749 855 945  
E-mail: contact@arhbv.ro



Intocmire P.U.Z. - Construire locuințe  
Jud. Brașov, com. Poiana Mărului, f.s., f.n.  
Proiect nr. 5-28-33

**PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR  
PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE  
ANEXA nr.1 la H.C.L. nr. 118/27.12.2023**

|                           |                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Inițiator</b>          | Medeșan Inocențiu Felician                  |
| <b>Denumirea lucrării</b> | Plan urbanistic zonal – construire locuințe |
| <b>Localizare</b>         | Jud. Brașov, com. Poiana Mărului f.s., f.n. |
| <b>Proiect număr</b>      | 5-28-33                                     |

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investițiilor:

1. Realizarea rețelelor edilitare
2. Realizarea drumurilor de acces
3. Realizarea construcțiilor

Cheltuielile privind realizarea/extinderea rețelelor edilitare și realizarea construcțiilor vor fi suportate de către proprietarii tabulari al terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.





**P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**CONSTRUIRE LOCUINTE**  
**IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.**  
**PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:10000**



**PRO ARCH S.R.L.**

CUJULUIAȘ, JUDEȚUL BRAȘOV  
 Strada nr. 22, etaj. 1, apartament nr. 1  
 Tel: 0744 200 000, e-mail: contact@proarch.ro

| NUME             | ACTIVITATE | SCALA   |
|------------------|------------|---------|
| Arch. Florin Ene |            | 1:10000 |
| Arch. Florin Ene |            |         |
| Arch. Florin Ene |            |         |

DATA: 08.03.2023

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire locuințe

Intocmit: Jud. Brasov, com. Poiana Marului

Mediator: Inocențiu Păscuș

Proiect nr.: 5-28-33

Faza P.U.Z.

Plan nr. U01

NOTĂ: Acest plan este un produs intelectual al PRO ARCH S.R.L. și este protejat de legea dreptului de autor. Orice reproducere sau utilizare neautorizată este strict interzisă.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
PLAN DE INCADRARE IN ZONA - ACCES sc. 1:5000

Drum public de interes general

Drum de interes local

Drum public de interes general

Drum de interes local

Drum privat nr. cad. 100413

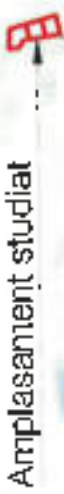
Amplasament studiat

Drum privat (nr. cad. 100940)  
de acces la terenul studiat

-  Drum public de interes general
-  Drum de Interes local
-  Drum privat nr. cad. 100413
-  Drum privat (nr. cad. 100940) de acces la terenul studiat

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |                                                                                       |               |                                                          |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------|--------------------|
|  <b>S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.</b><br>CUI 30995367 / 06.03.2018<br>Str. Sarmalei nr. 22, cart. Sarbulesti, jud. Brasov<br>Tel. 0374 666 445, e-mail: contact@tectpro.ro                 |                    |                                                                                       |               | Initiator : Medesan Inocentiu Felician                   | Fisier nr. 5-28-33 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |                                                                                       |               | Amplasament : Jud. Brasov, com. Poliana Marului Ln.      |                    |
| spec.rajze:                                                                                                                                                                                                                                                                 | număr              | semnatura                                                                             | SCARA 1:5000  | Denumire proiect: Intarcura P.U.Z. - Construire locuinte | FAZA P.U.Z.        |
| SU PROIECT                                                                                                                                                                                                                                                                  | Arh. Tincuta Elena |  | DATA: 08.2023 | PLAN DE INCADRARE IN ZONA ACCES                          | Planșă nr. U02     |
| PROIECTAT                                                                                                                                                                                                                                                                   | Arh. Tincuta Elena |                                                                                       |               |                                                          |                    |
| DESEINAT                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ing. Voicu Simona  |                                                                                       |               |                                                          |                    |
| © COPYRIGHT 4 useri pot folosi proprietatea intelectuală a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu alte destinații decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor alor este strict interzisă în baza legii dreptului de autor. |                    |                                                                                       |               |                                                          |                    |





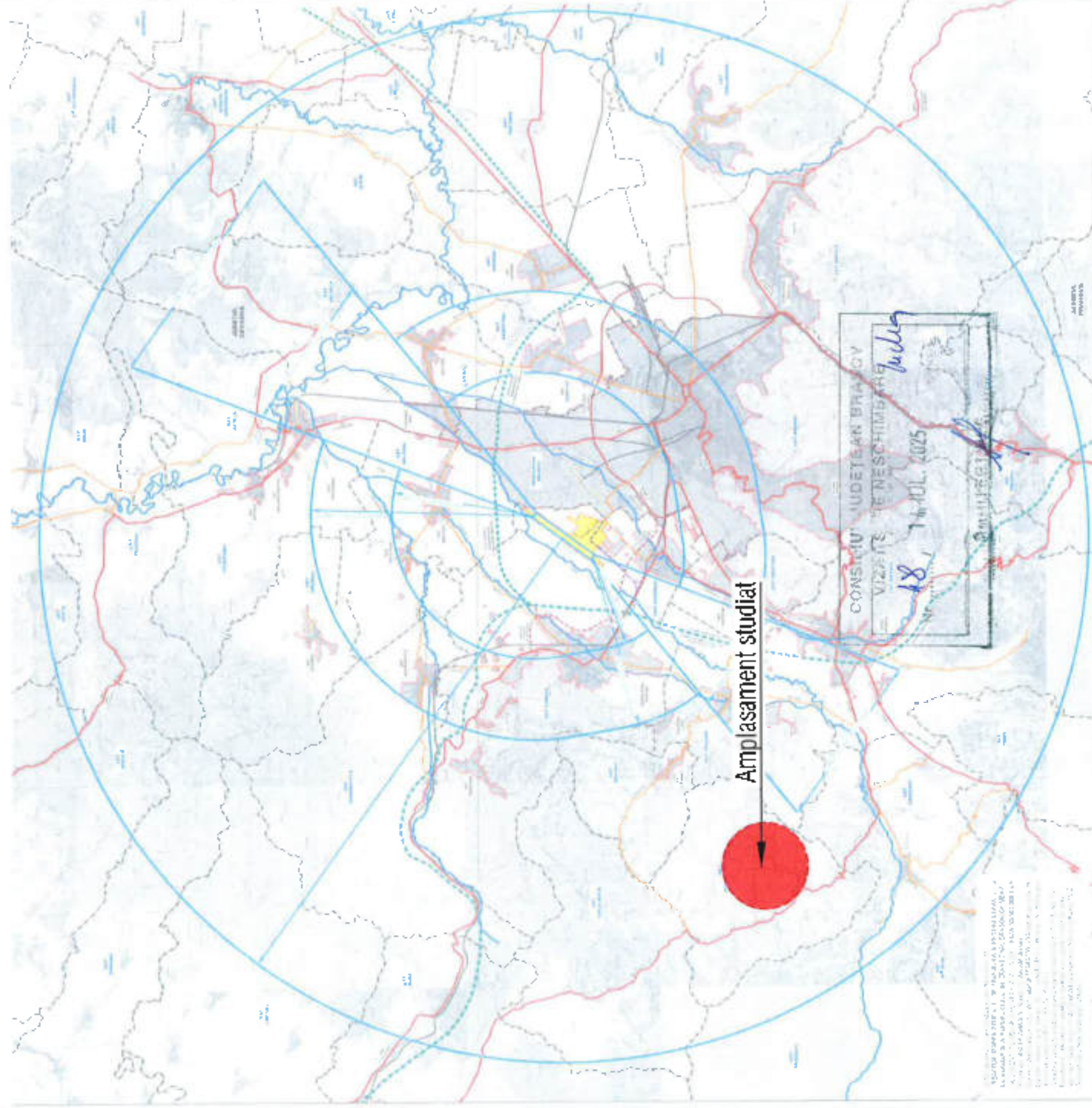
|                                                                                     |  |                                                                                                                                                              |  |                                                                                             |  |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|
|  |  | <b>S.C. PRO ARCH S.R.L.</b><br>CUI 38863467, J48/27/04/2018<br>Sediinta nr. 22, carti, Sarapata, jud. Buzau<br>Tel. 0748 865 945, e-mail: contact@proarch.ro |  | Intrare: Mediasan Incintiu Felician<br>Autoclasament: Jud. Buzov, com. Fiolina Masluta I.N. |  | Proiect nr.<br><b>5-28-33</b> |
| nume: semnatura<br>Art. 2076 Ekv<br>Art. 2076 Cens<br>Ing. vasa, Serviciu           |  | SCARA<br>1:10000<br>DATA<br>08.07.2023                                                                                                                       |  | Denumire proiect:<br>Informare F.U.Z. - Cuiasurie Ecoute                                    |  | FAZA<br>P.U.Z.                |
| SFF PROIECT<br>PLAN DE INCADRARE<br>JUDETUL                                         |  | PLAN DE INCADRARE IN PUG                                                                                                                                     |  | Plan nr.<br><b>U03</b>                                                                      |  | Plan nr.<br><b>U03</b>        |



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

PLAN SUPRAPUNERE PLANSĂ AFERENTĂ "ACTUALIZARE

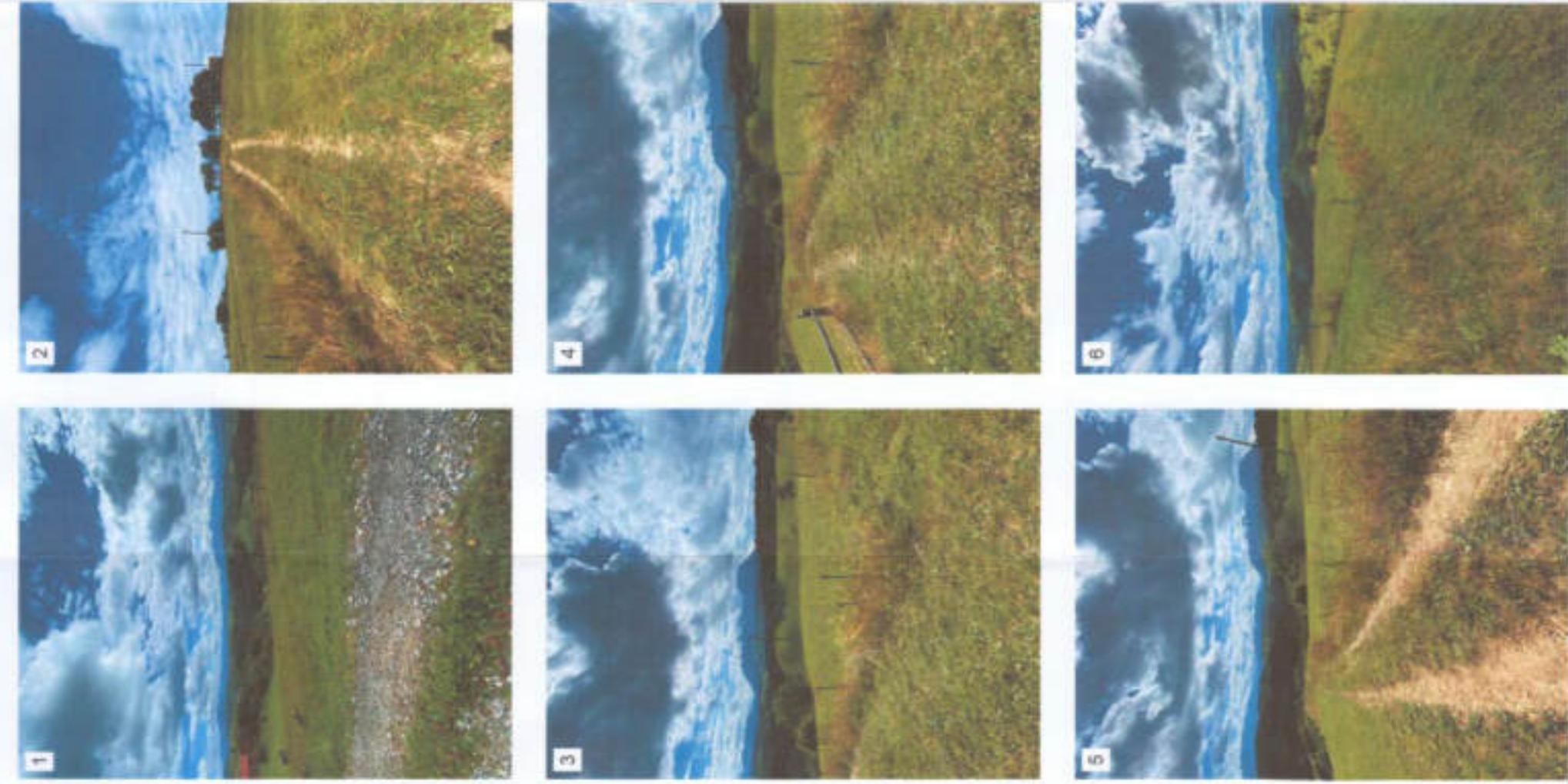
PUZ-AEROPORTUL INTERNATIONAL BRASOV-GHIMBAY sc. 1:200000

[illegible]









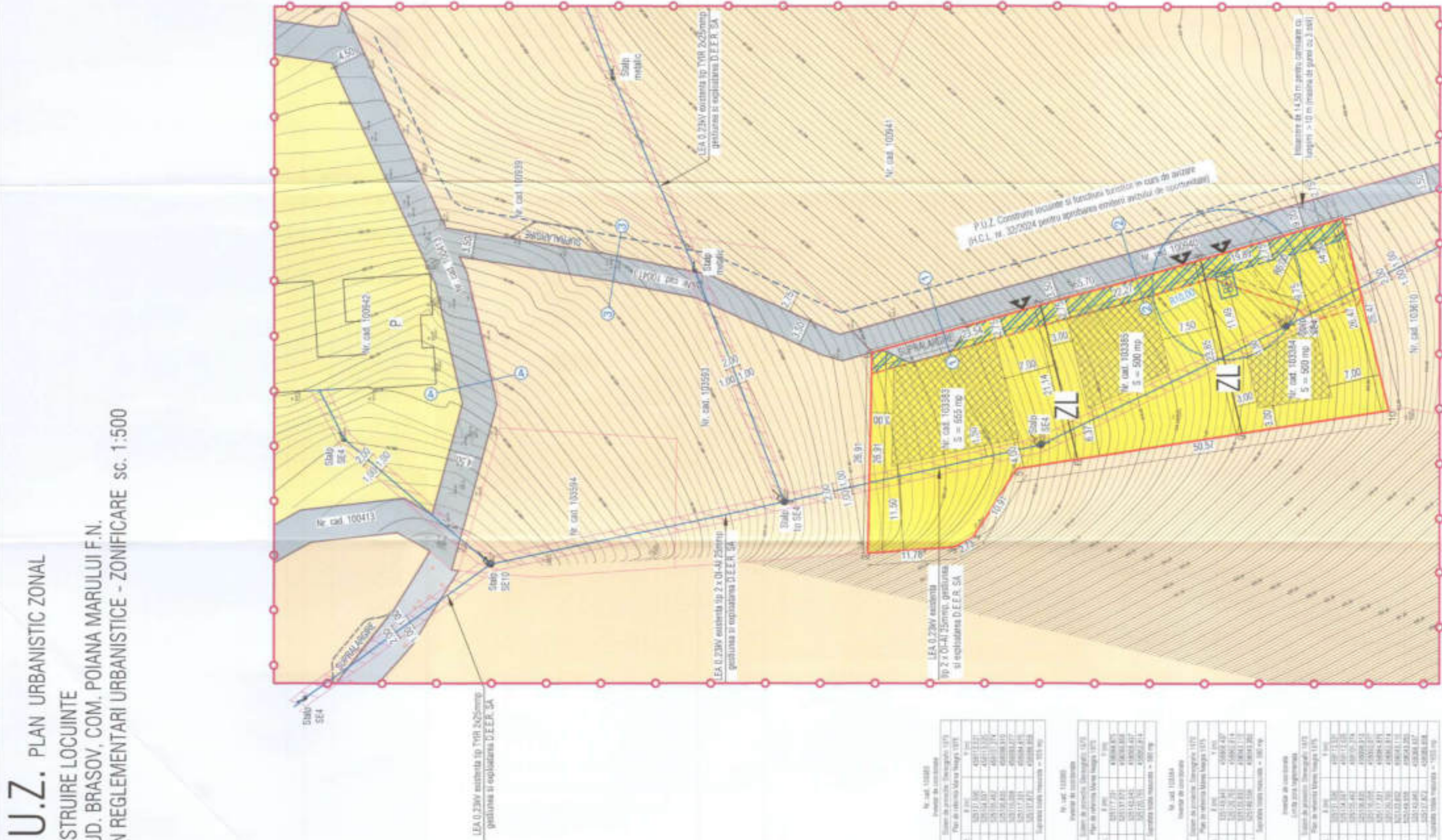
**Legend:**

|                 |  |      |
|-----------------|--|------|
| Disfunzionalità |  |      |
| quinta          |  |      |
|                 |  | Se p |

[illegible]



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE LOCUINTE  
IN JUD. BRASOV, COM. POIANA MARULUI F.N.  
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Limita parcelare existente
- Retragere minima
- Teren arabil nereglementat urbanistic situat in extravilan
- Teren partial intravilan conform C.F. nr. 103942, nr. cad. 103942
- Construcție existentă
- Drum public pietruit propus a fi amenajat pentru trafic greu
- Drum privat pietruit propus a fi amenajat pentru trafic greu
- Zona de locuințe individuale izolate (ZL)
- Edificabilul parcelei pentru locuințe individuale izolate (ZL)
- Teren proprietate privata ce nu se va impregui, rezervat pentru modernizarea drumului
- Zona de protecție a drumului (retragere minima a impregui)
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- LEA 0.23kW existentă
- Stalp LEA 0.23kW existent
- Zona de protecție si siguranță LEA 0.23kW (interdicție de construire - 1.00 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice)
- Bazin etans vidanjabil (zona de protecție sanitară 10.00 m)

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL
  - P+EM (Hocmisa maxim 6.00m fata de cota ±0.00)
  - Hocmisa maxim 10.00 m fata de cota ±0.00
- Indicatori urbanistici existenti
  - P.O.T. = 0%
  - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici propusi pentru ZL
  - P.O.T. = 15%
  - C.U.T. = 0.3
- Retragerea constructiilor fata de limitele de proprietate:
  - minim 3.00 m fata de limita laterala din nord
  - minim 7.00 m fata de limita laterala din sud (exceptie pentru parcela cu nr. cad. 103385 unde retragerea laterala la sud este de minim 7.50 m)
  - minim 4.00 m fata de limita posterioara (limita din vest) pentru nr. cad. 103383, minim 6.37 m pentru nr. cad. 103385 si minim 3.00 m pentru nr. cad. 103384.
  - minim 2.75 m fata de actuala limita de proprietate dinspre drum (limita din est)
- Zonele de protectie si siguranță a retelelor edilitare sunt strans legate de existenta retelelor respective, prin urmare, au un caracter temporar si pot fi eliminate sau diminuate/marite fara modificarea documentatiei de urbanism, pe baza legislatiei speciale si obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul retelei. In cazul anularii/modarii retelei electrice, edificabilul parcelei va fi definit de retragere de mai sus.
- Zona verzi amenajate pe fiecare parcela:
  - minim 30%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor (Legea nr. 24/2007, art. 10)
  - Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:
    - 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp
    - 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori

Bilanț teritorial

| Existent                                   |                                       | Zone functionale            |    | Suprafata (mp) |     | % din zona reglementata |     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----|----------------|-----|-------------------------|-----|
| Nr. crt.                                   |                                       |                             |    |                |     |                         |     |
| 1                                          | Teren extravilan liber de constructii |                             |    | 1655           | 100 | 100                     | 100 |
| Total                                      |                                       |                             |    | 1655           | 100 |                         |     |
| Propus                                     |                                       | Zone functionale            |    | Suprafata (mp) |     | % din zona reglementata |     |
| Nr. crt.                                   |                                       |                             |    |                |     |                         |     |
| 1                                          | Zona de locuințe individuale izolate  | subzona element constructiv | 15 | 248.25         |     |                         |     |
|                                            |                                       | subzona element constructiv | 30 | 496.5          |     |                         |     |
|                                            |                                       | subzona element constructiv | 95 | 910.25         |     |                         |     |
| Total zona de locuințe individuale izolate |                                       |                             |    | 1655           | 100 |                         |     |
| Total                                      |                                       |                             |    | 1655           | 100 |                         |     |

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.



PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

PRO ARCH S.R.L.

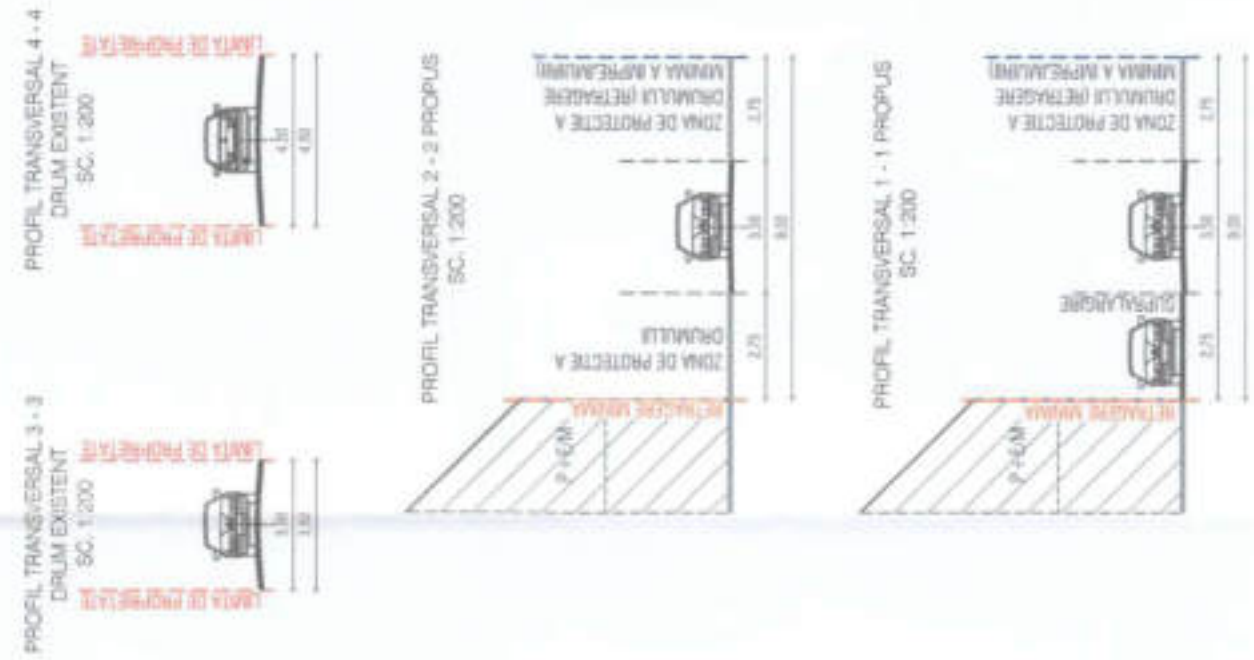
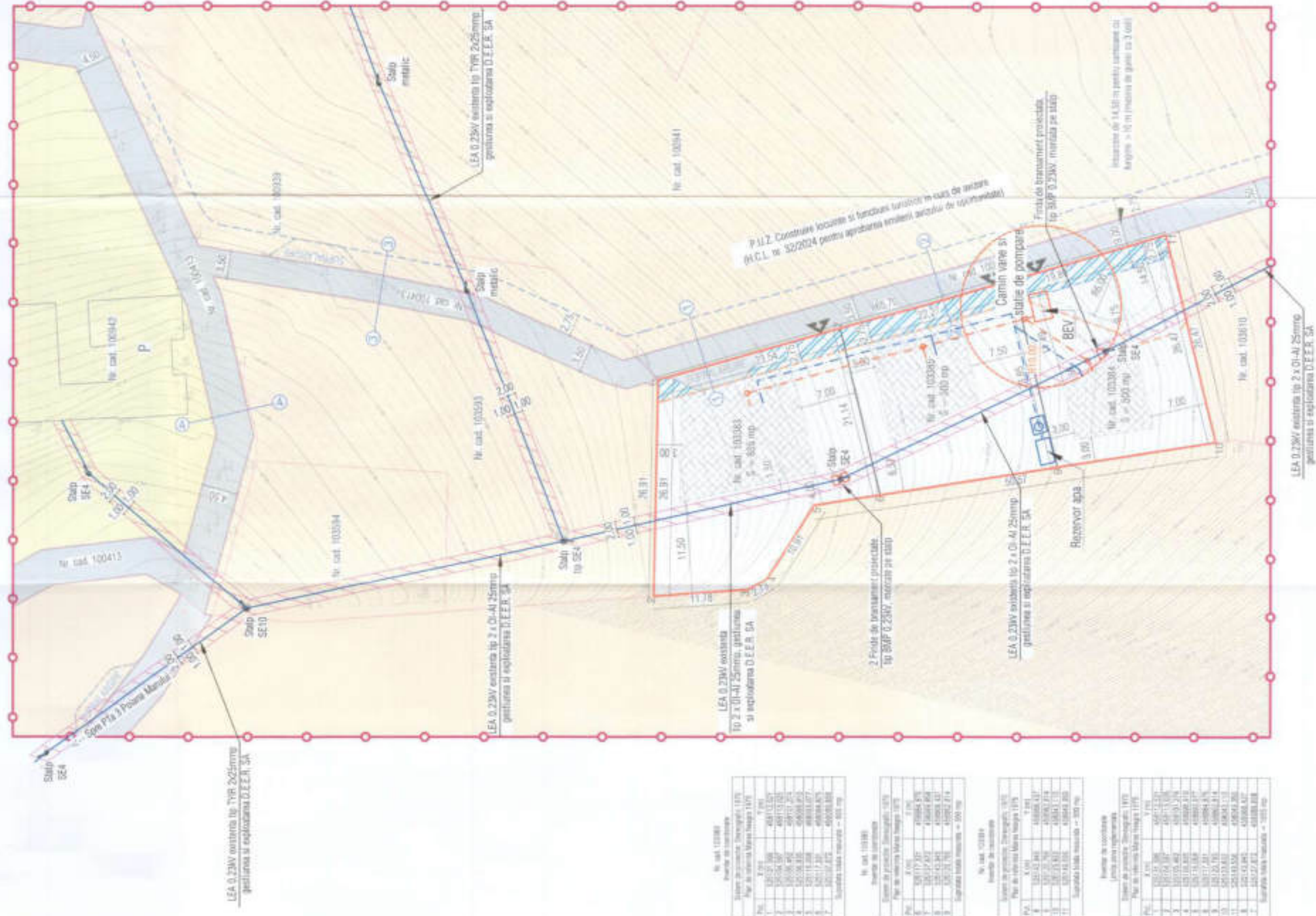
PRO ARCH S.R.L.







**P.U.Z.** PLAN URBANISTIC ZONAL  
CONSTRUIRE LOCUINTE



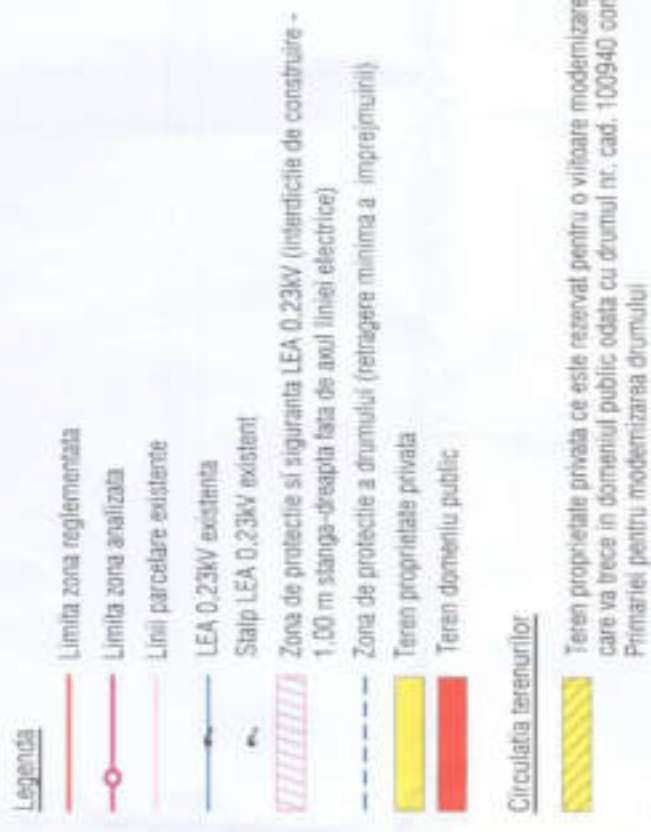
- Legenda**
- |  |                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Limita zona reglementata                                                                                                   |
|  | Limita zona analizata                                                                                                      |
|  | Unii parcelare existente                                                                                                   |
|  | Retenagere minima                                                                                                          |
|  | Drum public existent pietruit amenajat pentru trafic greu                                                                  |
|  | Drum privat existent pietruit amenajat pentru trafic greu                                                                  |
|  | Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate (ZI)                                                             |
|  | Teren proprietate privata ce nu se va imprejui, rezervat pentru modernizarea drumului                                      |
|  | Zona de protectie a drumului (retenagere minima a imprejuiului)                                                            |
|  | Teren arabil negrelejat urbanistic situat in extravilan                                                                    |
|  | Teren partial intravilan conform C.F. nr. 100942 nr. cad. 100942                                                           |
|  | Constructiile existente                                                                                                    |
|  | Profil transversal                                                                                                         |
|  | Acces auto si pietonal                                                                                                     |
|  | Retea alimentare cu apa                                                                                                    |
|  | Retea canalizare menajera                                                                                                  |
|  | Bazin etans vidanabil                                                                                                      |
|  | Rezervor apa                                                                                                               |
|  | LEA 0.23kV existenta                                                                                                       |
|  | Stalp LEA 0.23kV existent                                                                                                  |
|  | BMP 0.23kV proiectat                                                                                                       |
|  | Zona de protectie si siguranta LEA 0.23kV (interdicie de construire - 1.00 m stanga-dreapta fata de axul liniei electrice) |

Reglementări propuse

- Regim maxim de înălțime propus pentru ZL.
- $P = E/M$  (Hornușia maxim 6,00m față de cota  $\pm 0,00$ ).
- Hecarna maxim 10,00 m față de cota  $\pm 0,00$ )
- Indicatori urbanistici existenți
- $P.O.T. = 0\%$
- $C.U.T. = 0$
- Indicatori urbanistici propuși pentru ZL
- $P.O.T. = 15\%$
- $C.U.T. = 0,3$
- Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate:
  - minim 3,00 m față de limita laterală din nord
  - minim 7,00 m față de limita laterală din sud (excepție pentru parcela cu nr. cad. 103385 unde retragerea laterală la sud este din minim 7,50 m)
  - minim 4,00 m față de limita posterioară (limita din vest) pentru nr. cad. 103383, minim 6,37 m pentru nr. cad. 103385 și minim 3,00 m pentru nr. cad. 103384.
  - minim 2,75 m față de actuala limită de proprietate dinspre drum (limita din est)
- Zonele de protecție și siguranța a rețelelor edilitare sunt strict legate de existența rețelelor respective, prin urmare, au un caracter temporar și pot fi eliminate sau diminuate/maritate în funcție de modificarea documentației de urbanism, pe baza legislației speciale și obligatoriu a avizului favorabil emis de administratorul rețelei. În cazul anularii/mutării rețelei electrice, edificabilul parcelei va fi delimitat de retragerile de mai sus.
- Zone verzi amenajate pe fiecare parcelă:
  - minim 30%, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor (Legea nr. 24/2007, art. 10).
- Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:
  - 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp
  - 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adaugă minim un loc de parcare vizitator

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                     |                                    |                           |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|  <p><b>S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.</b><br/>         Căminarilor, județul Iași<br/>         Str. Șoselei nr. 33, corp. General, etaj. Împres<br/>         tel. 0744 260 545, e-mail: contact@tect.pro</p> |  <p><b>Ministerul Justiției</b><br/>         Republica Moldova<br/>         Just. Brănești, Corp. 1, etaj. 1</p> | <p>Proiect nr:</p> <p>5-28-333</p> | <p>FAZA</p> <p>P.U.Z.</p> | <p>Planul nr:</p> <p>U3</p> |
| <p>Beneficiar:</p> <p>Amplasament:</p> <p>Conținutul planșei:</p> <p>Intocmit de P.U.Z. - Conținutul planșei:</p>                                                                                                                                                                         | <p>SCARA</p> <p>1:500</p> <p>DATA</p> <p>08.2023</p>                                                                                                                                                | <p>Planul nr:</p> <p>U3</p>        | <p>FAZA</p> <p>P.U.Z.</p> | <p>Planul nr:</p> <p>U3</p> |





**Notă:**  
Tereniurile ocupate de RED și proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute la faza D.T.A.C. conform planului vizat.

[illegible]

|                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|
|  |  | S.C. TECT PRO ARCH S.R.L.,<br>CUIA 0803260, J400274/2019<br>înregistrată la 22.06.2019 la Registrul<br>al Comerțului din România<br>Valabil până la 22.06.2024 la e-mail: contact@tect.pro.ro                                                                                              |  | Proiect nr.<br><b>S-25-33</b> |  |
| Titular<br><b>Mediana Imobiliari Fataşeni</b>                                       |  | Adresa<br><b>Judeţ Braşov, Com. Fataşeni nr. 1</b>                                                                                                                                                                                                                                         |  | Proiect nr.<br><b>S-25-33</b> |  |
| Amplasament<br><b>Judeţ Braşov, Com. Fataşeni nr. 1</b>                             |  | Denumire proiect<br><b>Introcins P.U.Z. - Capătura localităţii</b>                                                                                                                                                                                                                         |  | FAZA<br><b>P.U.Z.</b>         |  |
| SCALA<br><b>1:500</b>                                                               |  | DATA<br><b>08.02.23</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Planşa nr.<br><b>U4</b>       |  |
| PLAN SITUATIA JURIDICA                                                              |  | © COPYRIGHT/Ased proiectat cu proprietate intelectuală a S.C. TECT PRO ARCH S.R.L. Introducerea, modificarea sau folosirea ori altă destinare decât cea prevăzută în contract a planşelor sau a informaţiilor aferente fără autorizaţie scite constituie încălcare a drepturilor de autor. |  |                               |  |