



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



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

Nr. 6249 din 05.09.2025

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 INDIVIDUALE ȘI ANEXE
GOSPODĂREȘTI,,**

în Comuna Poiana Mărului județul Brașov

Primăria Comunei Poiana Mărului aduce la cunoștința cetățenilor și a celor interesați faptul că în perioada: 10.09.2025 – 24.10.2025 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:

MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN – FELICIA, CUCU VELUȚU – PAUL

INITIATOR:

MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN – FELICIA, CUCU VELUȚU – PAUL

PROIECTANT:

BIA MAXIMILIAN ASTALUS

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



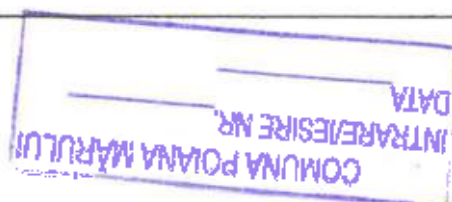
ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Către,
PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI
ARHITECT ȘEF



Subsemnatul (a) Cucu Carmen-Felicia CNP/CUI 2720108170414
domiciliat (ă) în județul Galați localitatea Galați
str. Spătarului nr. 23 bî. sc. ap.
cod poștal telefon 0723.44.84.34 mobil
în calitate de reprezentant al

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

PUZ Construire locuințe individuale și anexe gospodărești în localitatea Poiana Mărului

Anexez 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 înscriere, după caz.
- ☐ Alte studii:

Studiu OSPA

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

PIESE DESENAȚE

- ☒ 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 stradală)

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
JUDEȚUL BRAȘOV



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 Comunale
- ☒ Aviz Arhitect Sef al Consiliului Județean Brașov
- ☐ Alte avize solicitate :

Semnătura:

Data: 01.08.2015

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
Județul Brașov

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

Nr. 2741 din 26.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 29 Din 26.04.2024

în scopul

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI

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

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

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

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

2. REGIMUL ECONOMIC

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

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

Funcțiuni admise cu condiționări și funcțiuni interzise:

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

- lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în baza Legii nr. 18/1991, republicată, pe baza unor 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:

- 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 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 (2024) terenul este :

- proprietatea persoanelor fizice

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

Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:

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

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

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

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

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judetul Braşov



Poiana Mărului
Județul Braşov

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

2. - Regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente;
 - Retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine;
 - Elemente privind volumetria şi/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum şi alte prevederi extrase din documentaţii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
 - Înălţimea maximă admisă pentru construcţiile noi (totală, la cornişă, la coamă, după caz) şi caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât şi în dimensiuni reale (metri);
 - Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) şi coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT), raportate la suprafaţa de teren corespunzătoare zonei de parcele care face obiectul solicitării;
 - Dimensiunile şi suprafeţele minime şi/sau maxime ale parcelelor (în cazul proiectelor de parcelare);
3. Echiparea cu utilităţi existente şi referinţe cu privire la noi capacităţi prevăzute prin studiile şi documentaţiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicaţii, transport urban etc.);
4. Circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor şi proiectelor anterior aprobate.

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

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

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

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare al acceselor şi al utilităţilor.

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

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

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

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

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

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
 județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, se face conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public.

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

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

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

În vederea aplicării art. 31¹, pct. (4) din Legea 350/2001 actualizată cu modificările și completările ulterioare, în R.L.U vor fi avute în vedere și următoarele aspecte (în vederea emiterii autorizației de construire):

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

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

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

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

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

Prezentul Certificat de Urbanism ~~poate fi utilizat/ nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI** pentru/întrucât*: cererea /solicitarea se încadrează în documentația de urbanism PUG aprobată.

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

a) Certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C

☐ D.T.A.D

☐ D.T.O.E

☒ 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

☒ canalizare - Primăria Poiana Mărului

☒ alimentare cu energie electrică - Electrica SA

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale - Distrigaz

☐ telefonizare - Orange

☒ salubritate - Primăria Poiana Mărului

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☒ Acord admin. drum bransamente utilități - Primăria Poiana Mărului



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

Altele (avize amplasament)

☒ Aviz Drumuri Comunale - Primăria Poiana Mărului

d2) Avize și acorduri privind

☒ securitatea la incendiu - ISU Brașov

☐ protecția civilă - ISU Brașov

☒ sănătatea populației - Direcția de Sănătate Publică Brașov

☒ protecția mediului - A.P.M. Brașov

☐ Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor

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

☒ Dovada titlului asupra imobilului;

☒ Gospodărirea Apelor - SGA Brașov

☒ A.N.I.F;

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

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

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

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

☒ Aviz Consiliul Județean Brașov

d4) Studii de specialitate

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

☒ Studiu topografic vizat O.C.P.I.;

☒ Studiu geotehnic - verificat la cerința Af;

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☒ Taxă aviz fază de oportunitate

☒ Taxă aviz fază P.U.Z.

☒ Taxa RUR

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

Primar,

Alexandru Cătălin Persoiu



I.S.

Secretar general,
Daniel Popa

Arhitect,
Nicoleta-Ioana Iubu

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

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



ROMANIA
COMUNA POLANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

Primar,

Secretar,

.....

.....

Întocmit

L.S.

.....

Șef serviciu

Întocmit

Data prelungirii valabilității

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

Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 104068 Poiana Mărului

Nr. cerere	24642
Ziua	01
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100190967032



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14890 / 17/05/2023		
Act Notarial nr. 740, din 20/04/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- conventie privind constituirea unui drept de servitute de trecere; Act Administrativ nr. 14, din 11/03/2022 emis de UAT POIANA MARULUI- certificat de urbanism; Act Administrativ nr. 24982, din 04/08/2021 emis de BCPI Zarnesti- documentatie cadastrală;		
B3	Intabulare, drept de SERVITUTE- de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto, pe o lățime de 3,50 ml și o lungime de 319,36 ml , în favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103568/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 13221 din 21/04/2022;		
29592 / 22/09/2023		
Act Notarial nr. 1683, din 21/09/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, contract de vânzare; Act Administrativ nr. 6859, din 18/09/2023 emis de Primăria Poiana Mărului, proces-verbal de finalizare a procedurii; Act Administrativ nr. 6860, din 18/09/2023 emis de Primăria Poiana Mărului, adresă;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) CUCU CARMEN-FELICIA, căsătorită cu		
2) CUCU VELUȚU-PAUL		
OBSERVATII: vezi B.3		

C. Partea III. SARCINI .

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

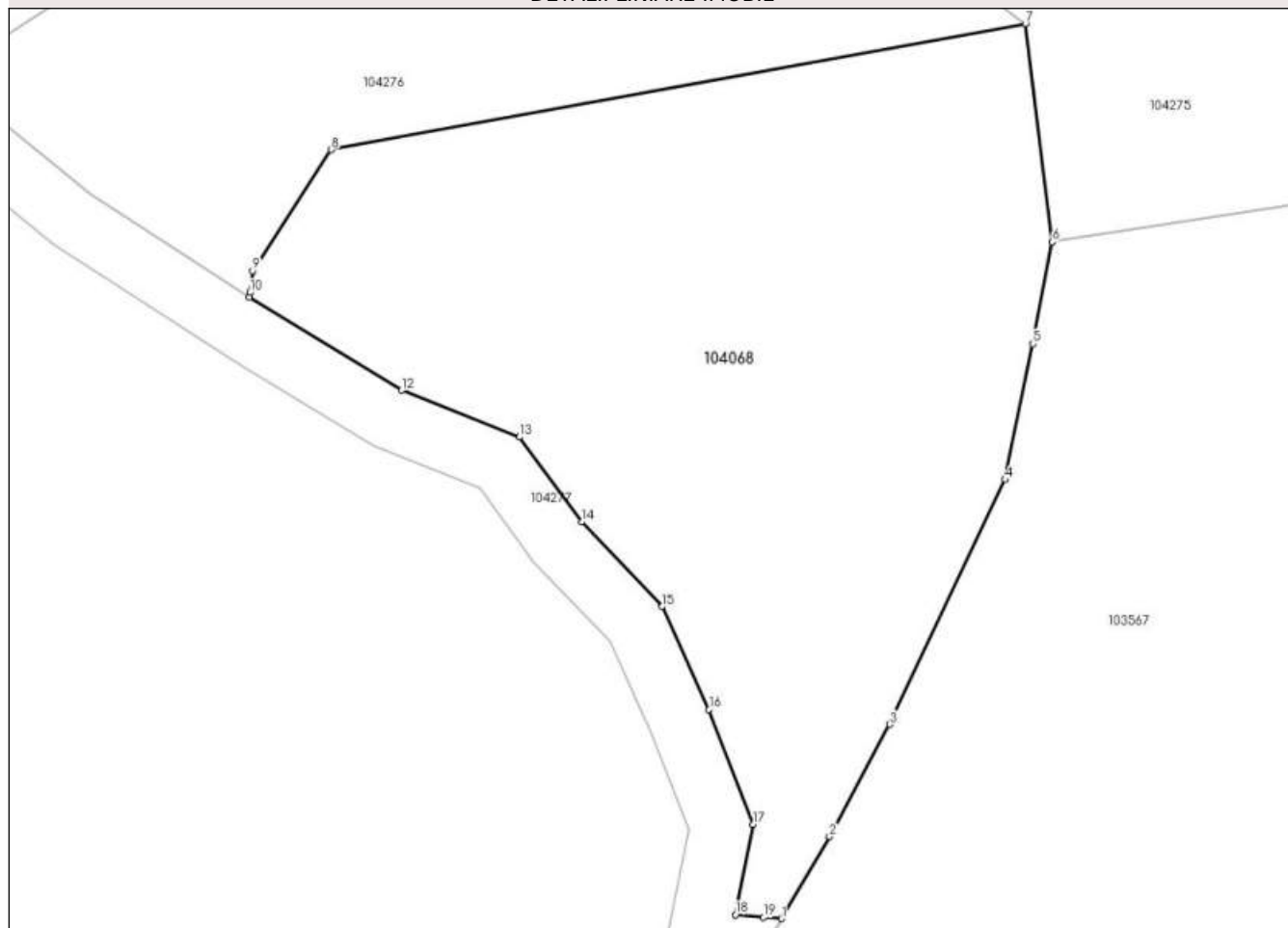
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

01/07/2025, 09:15

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104276 Poiana Mărului

Nr. cerere	24643
Ziua	01
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100190967027



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

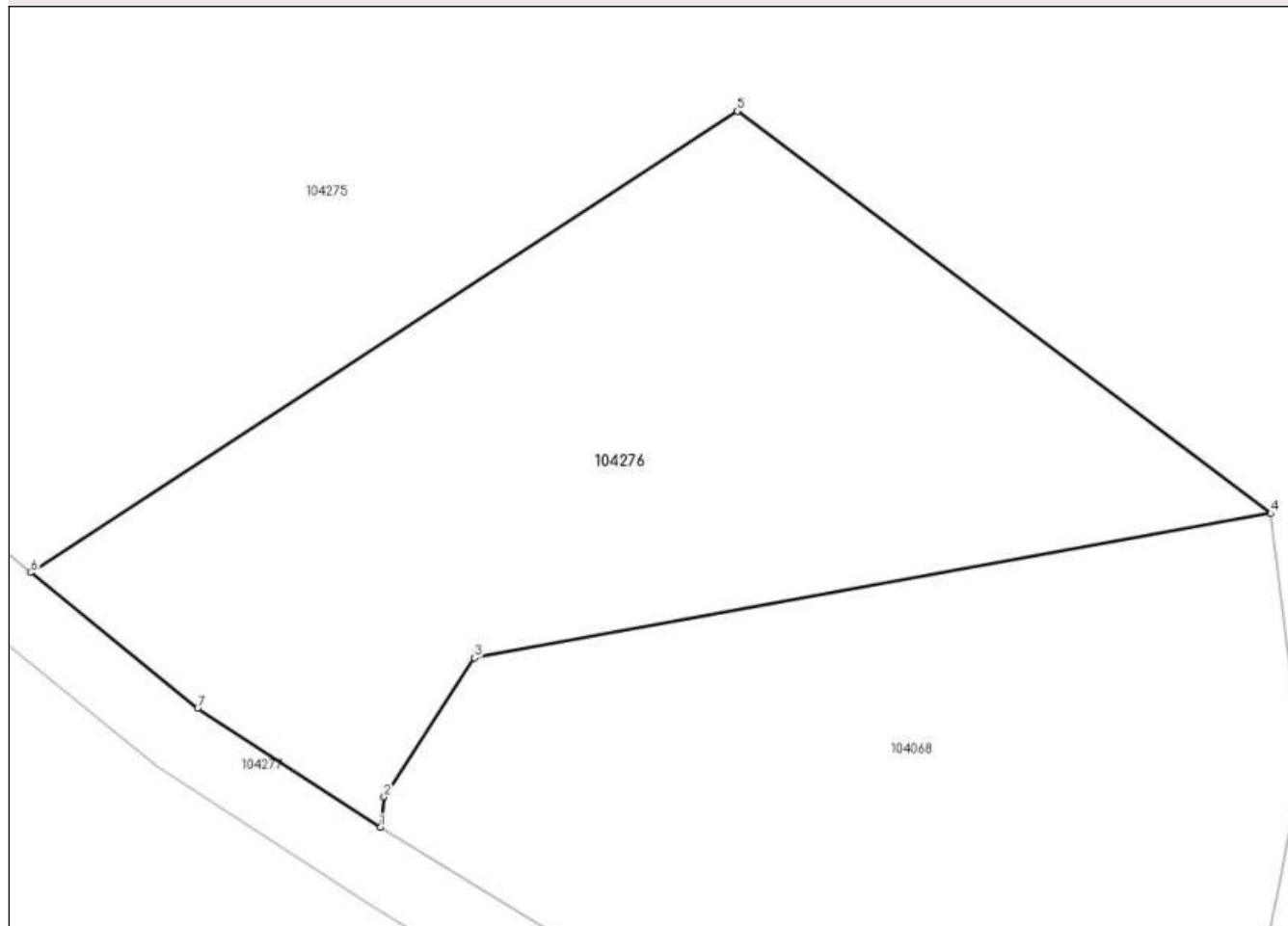
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	900	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

01/07/2025, 09:15

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



Către: Cucu Carmen Felicia

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

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

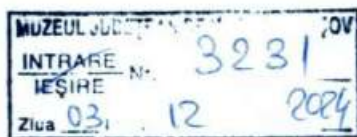
În cazul în care cu prilejul lucrărilor de săpătură vor fi descoperite vestigii arheologice vă atenționăm că trebuie să anunțați autoritățile locale și lucrările să fie întrerupte până la salvarea informațiilor și recuperarea materialului arheologic de către arheologi.

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

Cu aleasă prețuire,
Manager,
Nicolae Dorin Pepene

Întocmit,
Arheolog,
Lucica Olga Savu





Aprobat,
Manager
Nicolae Dorin Pepene

Referat de analiză a solicitării nr. 2612/07.10.2024

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

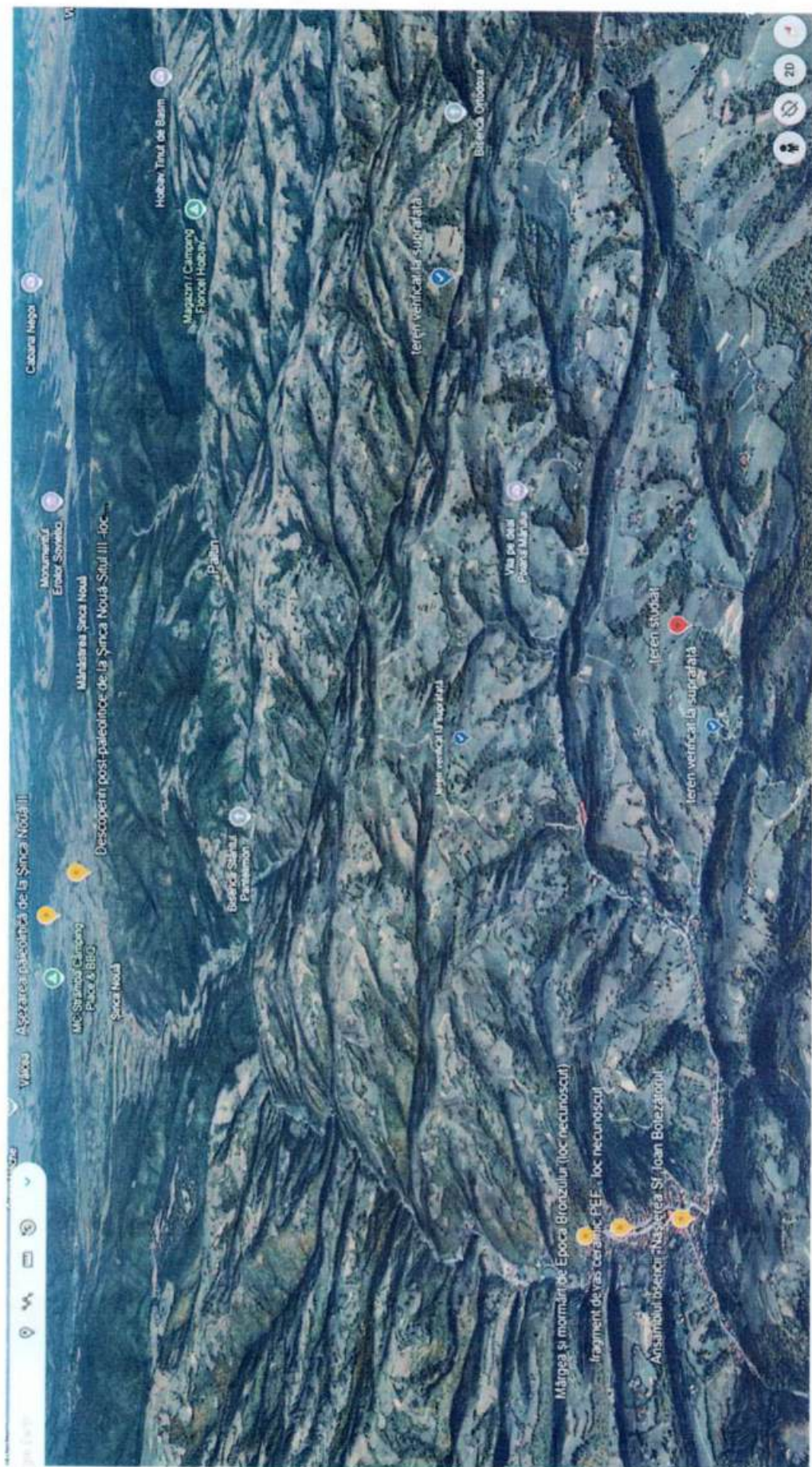
Nr. Crt.		Nr. ore	Nr. specialiști
1.	Studiere documentație	3	1
2.	Studierea literaturii de specialitate	6	1
3.	Verificarea neintruzivă a terenului (periegheză)	4	2
4.	Redactare Punct de vedere și documentație aferentă	2	1

Propunere:

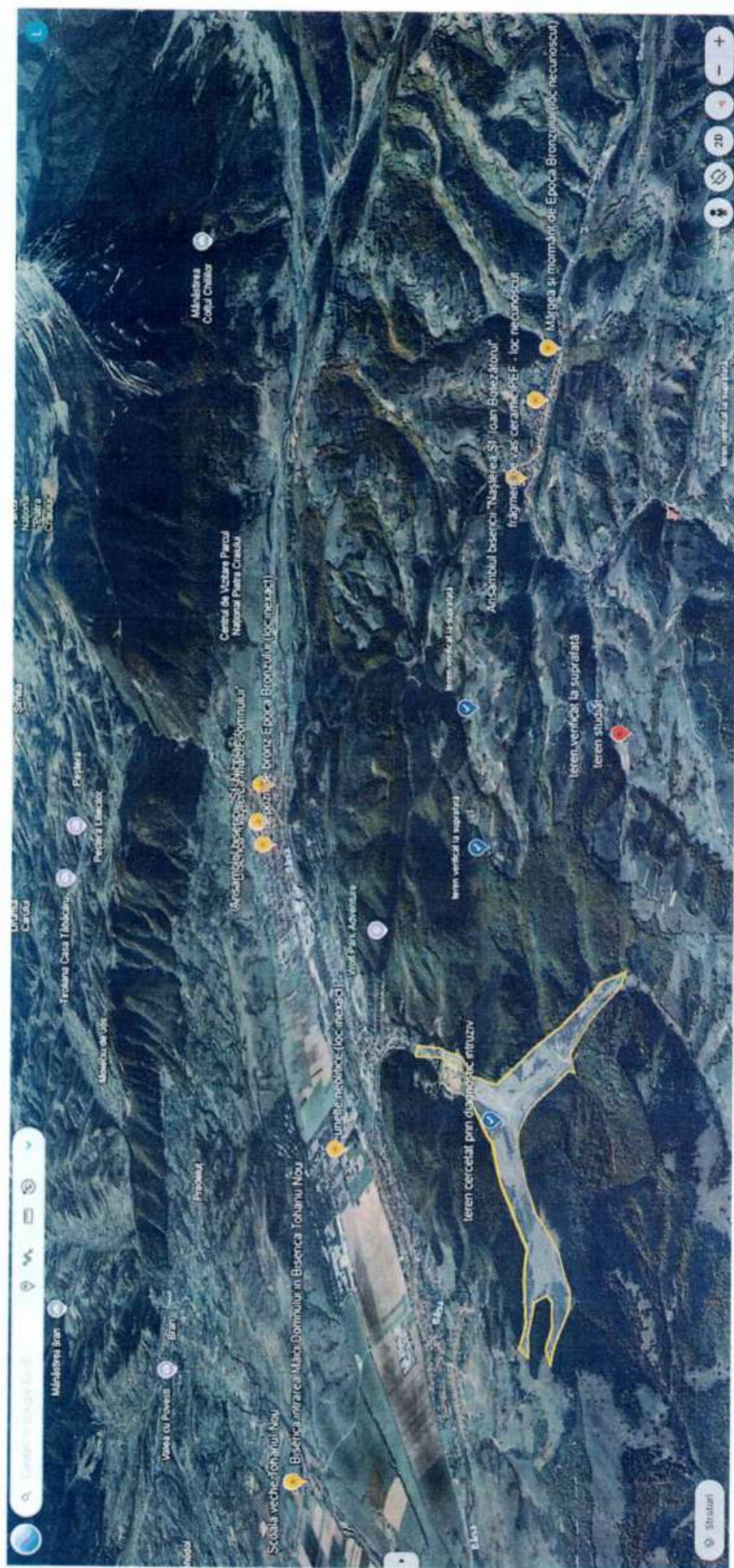
Întocmirea unei *Adrese* care să fie trimisă simultan solicitantului prin care să fie clarificată situația.

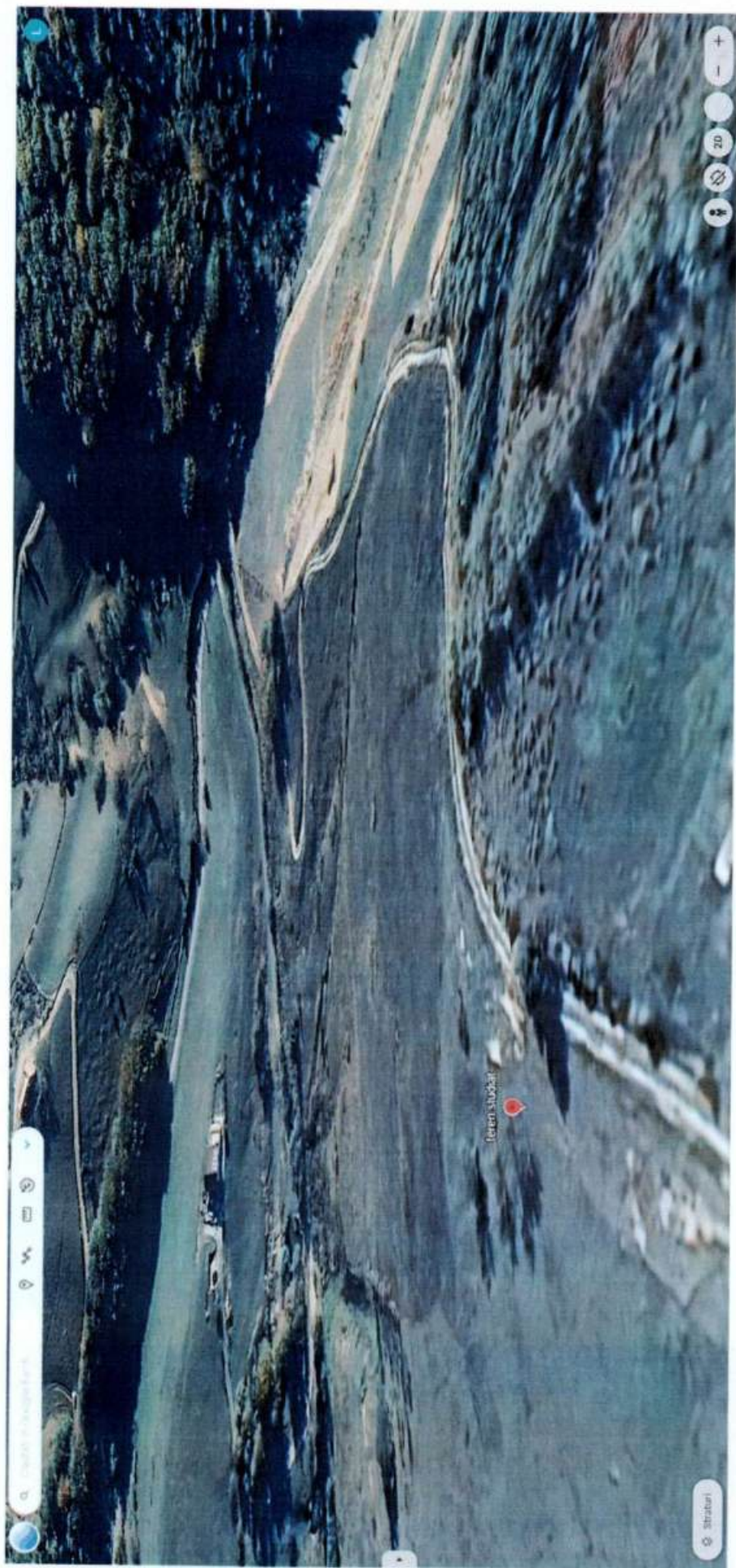
Întocmit,
Savu Lucica Olga
Arheolog - Cod AM-S-488





b





p

Anexa 2 – Distanțe rutiere între teren și Primăria Poiana Mărului și sediul administrativ al Muzeului Județean de Istorie Brașov Cu mașina 3 km, 6 minute



Cu mașina 38 km, 48 de minute

A Strada Nicolae Bălcescu 67 Brașov 500019, România

Mergi spre nord-est către Bulevardul Eroilor

1,07 m

r Virează la dreapta pe Bulevardul Eroilor

1,42 m

r Virează la dreapta pe Bulevardul Eroilor DN1E

1,56 m

r Virează la stânga pe Piața Teatrului

1,42 m

Continuă pe Strada Nicolae Iorga

79 m

r Virează la stânga pe Strada Nicolae Iorga DN1E

407 m

r Rămâi pe carosă dreapta pentru a continua spre Strada Lungă

54 m

A Intră pe Strada Lungă

331 m

Strada Lungă virează ușor dreapta și pe une Strada De Mijloc

3,87 m

r Virează la stânga pe Str. Stadionului DN1 E66

242 m

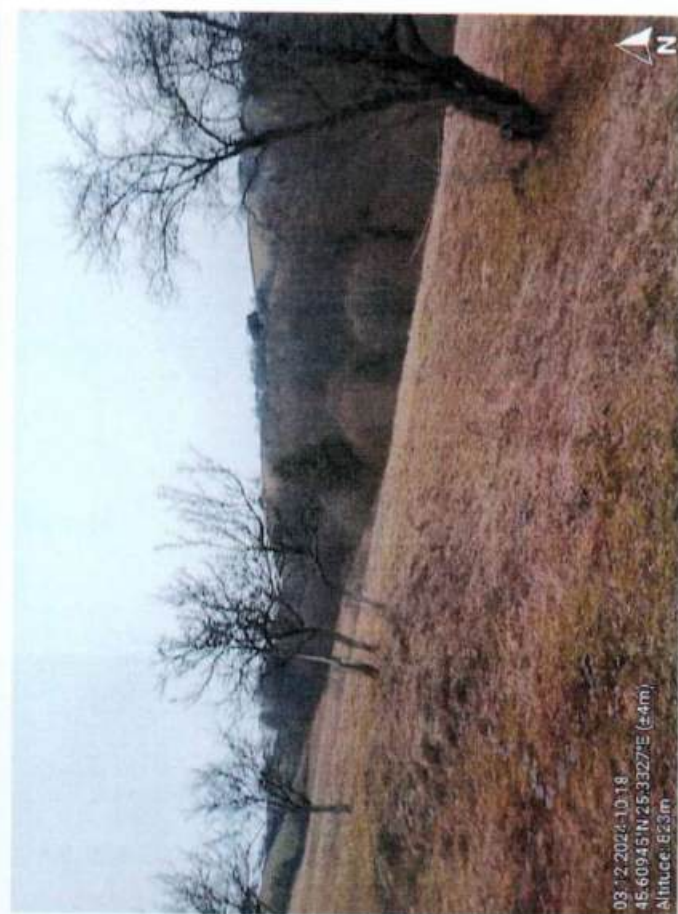
O La sensul giratoriu, urmează a 2-a eschive spre Calea Păgârșului DN1 E66

2,23 m

O La sensul giratoriu, urmează prima eschive și rămâi pe



Anexa 3 – Fotografii realizate cu prilejul deplasării în teren



PRIMARIA COMUNEI POIANA MĂRULUI; data anuntului 07.06.2024

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI

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

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

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE SI PROPUNERILE

privind intentia de elaborare a Planului Urbanistic Zonal in perioada 10.06.2024-24.06.2024

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului:

NICOLETA IOANA IUBU arhitect sef Primaria Poiana Marului

adresa: Poiana Marului, str. Principala nr. 189

telefon: 0368008176

email: contact@primariapoianamarului.ro

Observatiile sunt necesare in vederea:

STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI

APROBARE PUZ

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

10.06.2024-24.06.2024

Etapele preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

a. Etapa pregatitoare:

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

b. Etapa elaborarii propunerilor

c. Elaborarea propunerii finale

COMUNA POIANA MĂRULUI
INTRARE/IESIRE NR. 4172
DATA 05.06.2024

PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODĂREȘTI, SAT POIANA MĂRULUI

Numele si prenumele proprietarului:

Manecuta Neculae, Cucu Carmen Felicia, Cucu

Velutu Paul

Adresa: loc.Poiana marului, nr.497, jud.Brasov

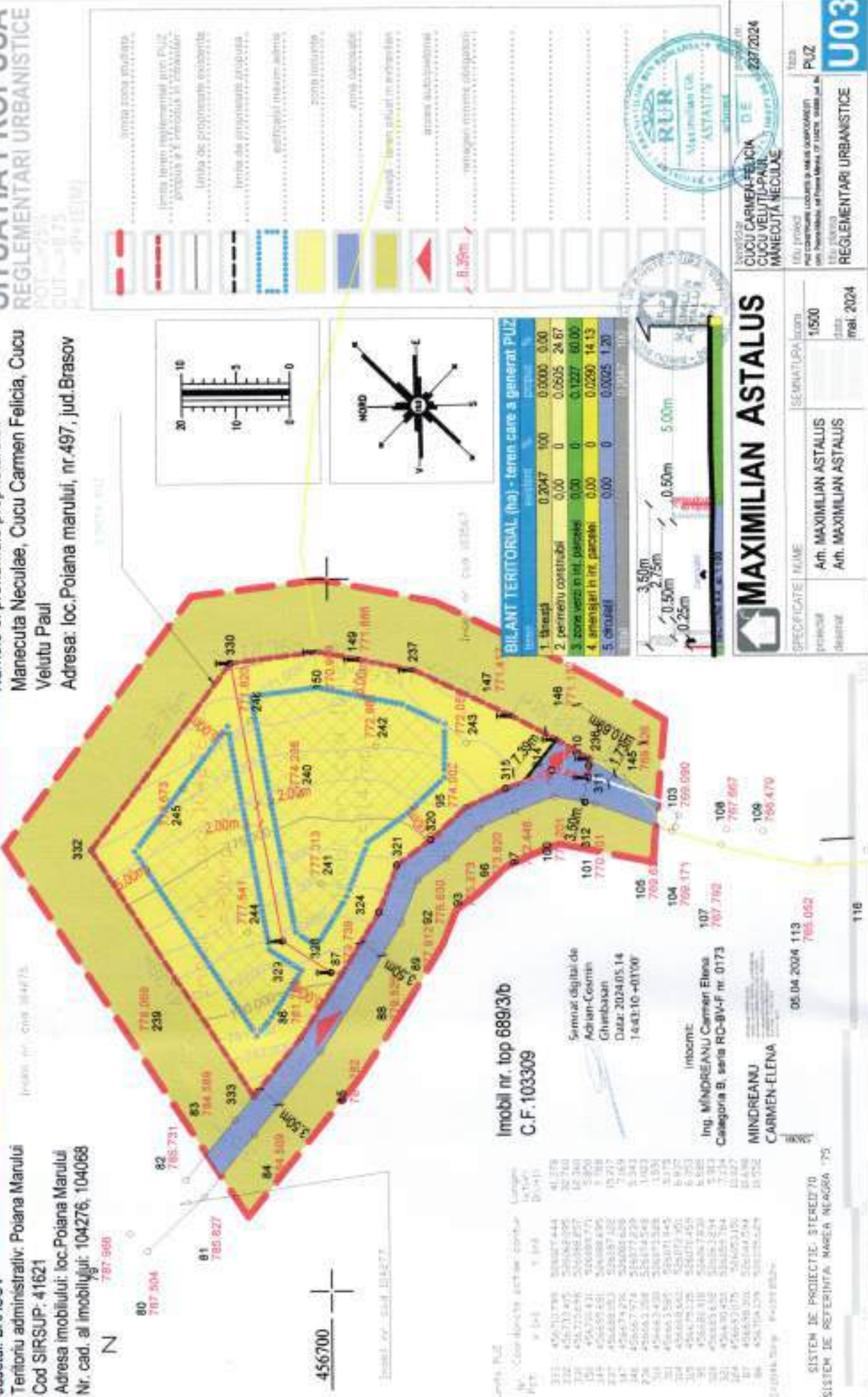
Judetul: BRASOV

Teritoriul administrativ: Poiana Marului

Cod SIRSUP: 41621

Adresa imobilului: loc.Poiana Marului

Nr. cad. al imobilului: 104276, 104068



MAXIMILIAN ASTALUS

Arh. MAXIMILIAN ASTALUS

Arh. MAXIMILIAN ASTALUS

06.04.2024 113

766.052

110

NOTA: P.U.Z. este un document de planificare urbanistica care stabileste regulile de construire si dezvoltare a terenurilor in cadrul unui teritoriu urbanistic.

NOTA: P.U.Z. este un document de planificare urbanistica care stabileste regulile de construire si dezvoltare a terenurilor in cadrul unui teritoriu urbanistic.

NOTA: P.U.Z. este un document de planificare urbanistica care stabileste regulile de construire si dezvoltare a terenurilor in cadrul unui teritoriu urbanistic.

NOTA: P.U.Z. este un document de planificare urbanistica care stabileste regulile de construire si dezvoltare a terenurilor in cadrul unui teritoriu urbanistic.

NOTA: P.U.Z. este un document de planificare urbanistica care stabileste regulile de construire si dezvoltare a terenurilor in cadrul unui teritoriu urbanistic.

NOTA: P.U.Z. este un document de planificare urbanistica care stabileste regulile de construire si dezvoltare a terenurilor in cadrul unui teritoriu urbanistic.



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare
FILIALA TERITORIALĂ DE ÎMBUNĂTĂȚIRI FUNCiare BRASOV

Calea Feldioarei 6A
Brașov 500450 ROMANIA
CIF 29500705

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



Nr. 553 / 15.10.2024

Către : Doamna CUCU CARMEN - FELICIA
GALAȚI, Strada Spătarului nr.23, județul Galați

Referitor la: Aviz A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, pe o suprafață de 2.047 mp, din extravilanul localității POIANA MĂRULUI, județul Brașov, identificată prin CF.nr.104068 și CF.nr.104276.

În urma analizării documentației depusă de doamna CUCU CARMEN - FELICIA, cu domiciliul în GALAȚI, Strada Spătarului nr.23, județul Galați, înregistrată la Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Brașov, cu nr. 575 din 07.10.2024 și a Certificatului de Urbanism nr.29 din 26.04.2024, emis de Primăria Comunei POIANA MĂRULUI, în vederea eliberării Avizului A.N.I.F. pentru ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, pe o suprafață de 2.047 mp, din extravilanul localității POIANA MĂRULUI, județul Brașov, identificată prin CF.nr.104068 și CF.nr.104276, 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,





ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 7096 din 08.10.2024

AVIZ

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

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

În Comuna Poiana Mărului există lucrări în curs pentru înființare rețea publică de canalizare. În comuna Poiana Mărului se află în execuție rețeaua de canalizare conform contract de finanțare prin PNDL nr. 7050/08.11.2017 - Înființare rețea de canalizare și stație de epurare în comuna Poiana Mărului, județul Brașov. Începând din luna martie, anul 2019 s-au demarat lucrările pentru *Înființare rețea de canalizare și stație de epurare în comuna Poiana Mărului județul 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 deseurile 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 numitei **CUCU CARMEN-FELICIA**, în scopul: „**ELABORARE PUZ-CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**” cu amplasament în Comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, str. -, nr. -, C.F. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și C.F. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068 conform Certificatului de Urbanism nr. 29 din 26.04.2024.

Primar,
Alexandru-Cătălin Perșoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pișcu

Poiana Mărului
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



JUDEȚUL BRAȘOV

Direcția Arhitect Șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:
Județul Brașov
Înregistrat cu: Nr. lucrare 5/15011 din
01.07.2025 / Nr. act (R1)15670 din
27.08.2025
Data: 27.08.2025 14:15:27 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Cucu Carmen-Felicia și Mănecuță Neculae**, cu domiciliul în **județul Galați, mun. Galați**, cod poștal -, str. **Spătarului**, nr. **23**, bl. -, sc. -, et. **3**, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **15011/01.07.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 57 din 20.08.2025

pentru **Planul urbanistic zonal**: **Construire locuințe individuale și anexe gospodărești, com. Poiana Mărului, jud. Brașov**,
generat de imobilele: terenuri fânează în extravilan, identificate prin extras CF nr. 104276 – 900,00 mp – proprietar **Mănecuță Neculae** și extras CF nr. 104068 – 1.147,00 mp – proprietari **Cucu Carmen-Felicia și Cucu Veluțu-Paul**.

Inițiatori: **Cucu Carmen-Felicia și Mănecuță Neculae**
Proiectant: **MAXIMILIAN ASTALUȘ - birou individual de arhitectură**
Specialist cu drept de semnătură: **arb. Maximilian Astaluș**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Zona reglementată cuprinde terenurile identificate prin extrasele CF menționate mai sus cu suprafața totală de 2047mp, categoria de folosință fânează situate în extravilanul com. Poiana Mărului, fiind delimitată după cum urmează:**

- la nord – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275;
- la vest – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104277;
- la sud – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104277 și imobil cu nr. cad 103567;
- la est – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275 și imobil cu nr. cad 103567;

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

Prevederi PUZ-RIU propuse:

L1 - locuințe individuale și anexe gospodărești;

- regim de construire: **discontinuu;**
- funcțiuni predominante: **pe cele două loturi cu suprafața totală de 2.047,00 mp se vor putea construi conform avizul de oportunitate aprobat cu HCL nr. 47 din 25.09.2024:**
 - o locuință cu suprafața construită la sol de maxim 120 mp;
 - o anexă gospodărească cu suprafața construită la sol de maxim 80 mp sau două anexe gospodărești cu suprafața construită la sol de maxim 40 mp fiecare;
- regim de înălțime:
 - pentru locuință - **P+1E/M**, maxim 10,00 m la coamă, respectiv 8,00 m la streșină;
 - pentru anexe gospodărești - **parter**, maxim 7,00 m la coamă, respectiv 4,00 m la streșină;
- procent de ocupare a terenului: **POT max = 12%;**
- coeficient de utilizare a terenului: **CUT max = 0,2;**
- regimul minim de aliniere: **minim 5,00 m față de aliniamentul drumului - profil A-A;**
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:
 - față de una dintre limitele laterale ale parcelei - cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 m și cel puțin 2,00 m față de limita laterală spre cea de-a doua parcelă reglementată;
 - față de limita posterioară – min. jumătate din înălțimea la cornișă – dar nu mai puțin de 5,00 m;



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



JUDEȚUL BRAȘOV

- Circulații și accesuri: accesurile auto și pietonal se vor realiza prin drum de servitute, care se racordează la str. Mărului astfel:
 - servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto pe o lățime de 3,50 m și o lungime de 319,36 m în favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;
 - servitute de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto pe o lățime de 3,50 m și o lungime de 319,36 m, în favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104276 din CF 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului - conform Aviz favorabil nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;
 - Echipare tehnico-edilitară:
 - Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică de apă a localității, conform avizului favorabil nr. 7096/2024 emis de Primăria Poiana Mărului; se vor prevedea și hidranți pentru stingerea incendiilor;
 - Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin racordare la rețeaua publică de canalizare în curs de execuție, conform avizului favorabil nr. 7096/2024 emis de Primăria Poiana Mărului;
 - Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 emis de D.E.E.R sucursala Brașov, alimentarea cu energie electrică se va face prin LES 0,4 kV din RED mt existent, în conformitate cu planul nr. 2 întocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr. 5/2025 – Plan rețele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare.
- Conform certificatului de urbanism nr. 29/26.04.2024 autorizațiile de construire pentru lucrările de bază se vor emite numai după asigurarea accesului și utilităților corespunzătoare prevăzute în PUZ sau dacă acestea se realizează concomitent cu investiția de bază.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.08.2025 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. 29/26.04.2024, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.

Arhitect-șef	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 27.08.2025 14:14:49 (GMT+03:00)	 Semnat digital de CANELIA BOTOMAN Avizare 21.08.2025 11:32:14 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului  Semnat digital de ELENA-CLAUDIA URDEA Intocmit 21.08.2025 10:27:05 (GMT+03:00)	



Direcția Județeană pentru Cultură Brașov

Str. Michael Weiss nr. 22, Brașov 500031 tel. 0268/473.004, fax 0268/472.835

E-mail: directiapatrimoniubrasov@yahoo.com

Web site: www.patrimoniu-brasov.ro

5793 /13.01.2025

Către

**CUCU CARMEN-FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL, MÂNECUȚĂ NECULAE /
MAXIMILIAN ASTALUȘ B.I.A.**

Jud. Brașov, Mun. Brașov, str. Mircea cel Bătrân nr. 35

Tel.: 0723 448 434, e-mail: maximilianastalus@yahoo.com

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

Vă comunicăm următoarele:

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 7097 din 07.10.2024

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

AVIZ FAVORABIL

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

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

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

-SERVITUTE- de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto, pe o lățime de 3,50 ml și o lungime de 319,36 ml , în favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului

-SERVITUTE- de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto, pe o lățime de 3,50 ml și o lungime de 319,36 ml , în favoarea fondului dominant cu nr. cad.104276 din CF 104276 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului

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

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

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

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

- În cazul în care prin soluțiile tehnice se propun lucrări în zona strada Principală (DN 73A), beneficiarul se va adresa la C.N.A.I.R Direcția Regională Drumuri și Poduri Brașov în vederea obținerii avizului/acordului favorabil al administratorului drumului.

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

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

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

- Nerespectarea acestor condiții conduce la sancțiuni potrivit legislației în vigoare.

Primar,
Alexandru-Cătălin Perșoiu

Secretar general,
Daniel-Leonte Popa

Inginer,
Simona-Ioana Pișcu

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



Ministerul Sănătății
Direcția de Sănătate Publică
a Județului BRAȘOV

500085, Brașov, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 28
Tel: 0268-547972, 0368-041010, Fax 0268-547973
http://www.dspbv.ro E-mail: secretariat@dspbv.ro



NOTIFICARE
ASISTENTA DE SPECIALITATE

Nr. 764/A/12.05.2025

Beneficiar

CUCU CARMEN FELICIA; MINECUTA NECULAE

Com. POIANA MARULUI, nr. 496

Punct de lucru:

ELABORARE PUZ -CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI ANEXE GOSPODARESTI

Com. POIANA MARULUI

Evaluator:

As. Cristinel Daniel Butubenchi- nr.126/2025

Descriere și funcționare proiect:

Plan Urbanistic Zonal-construire locuințe individuale și anexe gospodărești, CF 104276, CF 104068, com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, jud. Brașov

Beneficiarii doresc realizarea P.U.Z.-ului pentru construirea unei locuințe individuale și anexe gospodărești în vederea stabilirii noilor funcțiuni și încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă.

În condițiile C.U.nr.29 din 26.04.2024, eliberat de Primăria Comunei Poiana Marului și Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024:

-FOLOSINTA ACTUALA: faneata, extravilan, fara reglementari urbanistice

-SUPRAFATA totala a terenului pentru care s-a solicitat C.U.este de:2047.00mp

VECINATATI: NORD: teren proprietate privata, cad. 104275; VEST: teren proprietate privata, cad.104277 (drum servitute);

SUD: teren proprietate privata, cad.104277 (drum servitute) si imobil nr.cad.103567; EST: teren proprietate privata, cad.104275 si imobil nr.cad. 103567

BILANT TERITORIAL (ha) PROPUS teren care a generat PUZ: Perimetru constructibil: 0.0200=9.77%; Zone verzi în înt.parcele: 0.1422=69.49%; Amenajări în înt.parcele: 0.0400=19.54%; Circulații:0.0025=1.20%; TOTAL:0.2047=100%

INDICI URBANISTICI PROPUSI: POT max.:12%; CUT max:0.20; Regim de înălțime locuințe: P+1E/M; H max=10.00m, respectiv 8.00m la streasina; Regim de înălțime anexe gospodărești: P (Parter); H max=7.00m, respectiv 4.00m la streasina.

Legislație:

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

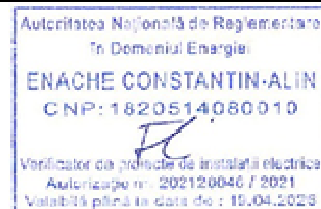
Propuneri de modificare și recomandări pentru asigurarea conformității:

Respectarea legislației sanitare în vigoare, orice modificare va fi anunțată la DSPJ Brașov și se va solicita o nouă Notificare. Se vor respecta prevederile din documentația tehnică înaintată spre avizare precum și condițiile din C.U. și Avizul de Oportunitate emise de Primăria Comunei Poiana Marului. Beneficiarii vor lua la cunostință că Planurile urbanistice zonale se întocmesc cu respectarea dispozițiilor Ordinului 119/2014 actualizat - art. 2, paragraful (5): „La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole”. Amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare și recomandările Ord.M.S.119/2014 actualizat privitoare la: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora, dotările tehnico-hidro-edilitare (soluții avizate de Primăria Comunei Poiana Marului prin Aviz 7096/08.10.2024 și Avizul nr.50/28.04.2025 emis de SGA Brașov) instituirea zonelor de protecție sanitară față de obiective cu risc, surse de apă/rezervoare de înmagazinare a apei potabile/aducțiuni de apă potabilă-dacă este cazul; asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor (la o distanță de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit); amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere (la o distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor); respectarea parametrilor sanitari privind asigurarea însoțirii corespunzătoare atât a locuințelor proiectate cât și a celor învecinate-dacă este cazul (faza DTAC); asigurarea iluminatului și a ventilației naturale, microclimat, suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi. Plan Urbanistic Zonal-construire locuințe individuale și anexe gospodărești, CF 104276, CF 104068, com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, jud. Brașov

Director Executiv
Ing. Ancuța - Ofelia Blănuș



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



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

Lucrarea : **5 / 2025**

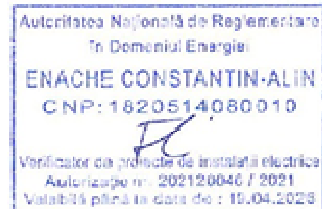
Faza proiect : **SS PUZ**

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

Amplasament : **Poiana Marului, jud Brasov**

Exemplarul nr.

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



Lucrarea 5 / 2025

Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov

Faza de proiectare : SS PUZ

Aprobat :

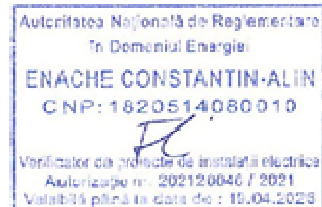
ing. Cristina SIN

Proiectant:

ing. Marius Sin

2025

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



Lucrarea 5 / 2025

Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov

SS PUZ

Borderou piese scrise si desenate

Piese scrise

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

Anexe:

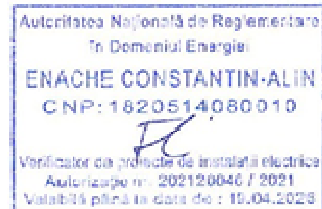
- 10. Instiintare
- 11. CU
- 12. Extrase CF

Piese desenate

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

Intocmit
ing. Marius Sin

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



Lucrarea nr. 5 / 2025

Echipare edilitara - AEE locuinte in Poiana Marului, jud Brasov

Faza : SS PUZ

MEMORIU TEHNIC

1. Date generale

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

a) Elemente care stau la baza documentatiei:

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

b) Necesitatea si oportunitatea lucrarii:

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

b) Obiectul documentatiei

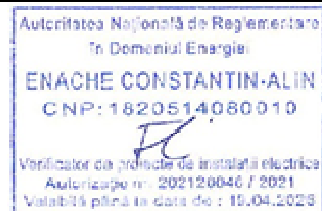
Prezenta documentatie face parte integranta din PUZ si trateaza solutia de alimentare cu energie electrica a zonei definind:

- volumul de retele electrice necesare si solutiile propuse;
- amplasarea lor si zonele de protectie si siguranta ce trebuiesc rezervate;
- coexistenta cu celelalte retele tehnico-edilitare;
- regimul juridic si delimitarea de patrimoniu si exploatare.

d) Date utilizatori:

- constructii: zona mixta ;
- accesul pe teren se face din strazi existente;

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



2. Date energetice

Conform ANRE – PE 132/2003 si SR 234/2008.

- varianta de dotare electrica a constructiilor: C – zona II – var. maximala.

3. Determinarea sarcinilor de calcul

Puteri de calcul:

- puteri instalate si puteri de calcul specifice:

$P_i = 40\text{kW}$

$P_c = 30\text{kW}$

4. Cerinte privind calitatea energiei electrice furnizate in punctul de delimitare

Sunt cele specifice consumului industrial si standardelor de calitate in vigoare:

- tensiunea de utilizare: 0,4 kV

- variatii de tensiune admisa: $\pm 10\%$

- variatii de frecventa admisa: $\pm 0,5\text{ Hz}$

- durata max. de restabilire a alimentarii cu energie electrica acceptata de consumator este cea necesara remedierii unui eventual defect in instalatiile operatorului de distributie.

5. Solutia propusa

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

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

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

Reteaua de joasa tensiune care va alimenta CD se va realiza cu cablu AC2XAbY 3x150+70mm² protejata in profil T la traversari.

6. Caracteristicile instalatiilor proiectate

Reteua de j.t

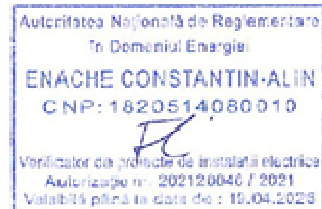
- din TDRI aferent PT proiectat se va poza LES 0.4 kV cu cablu AC2XAbY 3x150+70 mm² care va alimenta o cutie de distributie si masura E2-2A+2M, la CD se va realiza priza de pamant cu $R_p < 4\Omega$.

7. Coexistenta in infrastructura si celelalte utilitati

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

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

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



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

Pentru CD se va acorda drept de folosinta catre DEER Suc. Brasov pe toata durata de existenta a constructiei pentru o suprafata de 1 mp / CD de teren ocupat de fundatia CD.

- LES jt se va amplasa pe domeniul public in trotuarul caii de circulatie rutiera / pietonala.

Pentru LES MT, jt zona de protectie si siguranta este de min.0,8 m pe orizontala si pe verticala aceasta urmand a se stabili cu exactitate la urmatoarele faze de proiectare.

Se vor respecta ordinul ANRE nr. 239/2019.

9. Punctul de delimitare patrimoniu si exploatare intre distribuitor si utilizatori.

Va fi la bornele de iesire din contoarele de decontare a energiei electrice.

PT, LES 0,4kV, CD vor fi in gestiunea si exploatarea DEER -Sucursala Brasov.

Punctul de racord : in RED mt existent.

10. Finantarea lucrarilor

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

11.Impactul cu mediul si factorul uman

Retelele electrice nu afecteaza mediul inconjurator, nici la executie, nici dupa P.I.F.

Documentatia nu necesita studiu de impact asupra mediului.

Se va respecta OUG 195/2005, aprobata prin Legea 265/2006.

Masurile se vor detalia la urmatoarele faze de proiectare.

12.Protectia muncii, sanitara si impotriva incendiilor

Se va acorda o atentie deosebita urmatoarelor norme:

- Legea protectiei muncii nr. 319/2006.

- Norme specifice IPSM 01/2020.

- Legea privind apararea impotriva incendiilor nr. 307/2006 si PE 009.

Masurile se vor detalia la urmatoarele faze de proiectare.

13.Acte normative principale aplicabile

- Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la retele electrice de interes public aprobat cu HG nr. 90/2008.

- Ordin ANRE nr. 239/ 2019 norme tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice;

Normative ANRE:

- PE 132/2003 – Normativ pentru proiectarea reteleor de distributie publica;

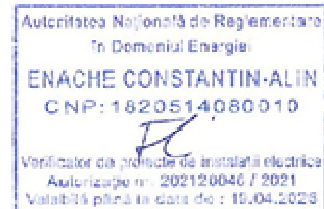
- NTE 401/03/00 – Metodologie privind determinarea sectiunii economice a conductoarelor in instalatii electrice de distributie 1-110 kV;

- NTE 003/04/00 – Normativ pentru construirea LEA >1000V;

- PE 101+101A/1993 – Normativ pentru constructia instalatiilor electrice de conexiuni si transformare cu $U_n > 1\text{kV}$;

- IRE – Ip 30/2004 – Indreptar de proiectare si executie a instalatiilor de p.p.;

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

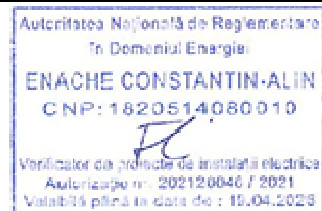


- I 7/2011 – Normativ pentru proiectare și executia instalațiilor electrice cu tensiuni până la 1000V c.a. și 1500 V c.c.;
- SR 234/08 – Bransamente electrice. Prescripții generale de proiectare și executie
- NTE 006/06/00 – Normativ privind metodologia calculului curenților de scurtcircuit în RED<1000V.

Intocmit,
Ing. M. Sin

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Sin'.

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

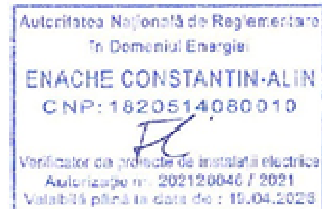


CHESTIONAR ASPECTE DE MEDIU

Lucrarea 5 / 2025

Caracteristicile proiectelor		
Întrebări	Da / Nu / ? / NC	Este posibil ca efectul să fie semnificativ ? De ce ?
1	2	3
Întrebare – Proiectul va implica una din următoarele acțiuni, care vor crea schimbări în zonă ca rezultat al naturii, mărimii, formei sau scopului noii investiții?		
Schimbare permanentă sau temporară a folosinței terenului, modului de acoperire sau topografiei, inclusiv creșterea gradului de folosire a terenului ?	Da	NU
Eliberarea terenului existent de vegetație și clădiri?	Da	Nu
Noi folosințe a terenului ?	Da	Nu
Investigații preliminare fazei de construcție (ex. teste de sol, foraje) ?	Nu	
Lucrări de construcții ?	Da	Nu
Lucrări de demolare ?	Nu	
Amplasamente temporare folosite pentru lucrările de construcții sau locuințe pentru constructori ?	Nu	
Construcții pentru depozitarea mărfurilor și materialelor ?	Nu	
Linii de transport electric sau conducte, noi sau modificate ?	Da	Nu
Traversări de râuri ?	Nu	
Transport de persoane sau materiale necesare în timpul fazelor de construcție, funcționare sau dezafectare ?	Da	Nu
Activități care continuă pe parcursul scoaterii din funcțiune și care pot avea un impact asupra mediului?	Nu	
Întrebare – Proiectul va folosi una din următoarele resurse naturale, sau orice alte resurse care sunt neregenerabile sau există în cantitate mică?		
Terenuri, în special terenuri aflate în stare naturală (virgine) sau terenuri agricole?	Nu	
Energie, inclusiv electricitate și combustibili	Nu	
Întrebare – Proiectul presupune folosirea, depozitarea, transportul, manevrarea sau producerea de substanțe sau materiale care pot fi dăunătoare sănătății populației sau mediului, sau care pot spori temerile ca proiectul ar avea un risc pentru sănătatea populației?		
Proiectul implică folosirea de substanțe sau materiale care sunt riscante sau toxice pentru sănătatea populației sau pentru mediu (floră, faună, alimentări cu apă)?	Nu	Nu
Proiectul va afecta bunăstarea populației (ex. prin schimbarea condițiilor de viață) ?	Nu	
Întrebare – Proiectul va produce deșeuri solide în timpul construirii, funcționării sau încetării activității?		
Deșeuri periculoase sau toxice (inclusiv deșeuri radioactive) ?	Nu	
Alte deșeuri din procese industriale?	Da	Nu
Mașini sau echipamente care nu mai sunt utilizate ?	Nu	
Întrebare – Proiectul va avea ca efect emiterea în aer de poluanți sau orice alte substanțe periculoase, toxice sau nocive ?		
Emisii din procesele de producție ?	Nu	
Emisii de la manevrarea materialelor, inclusiv depozitarea sau transportul acestora ?	Nu	
Emisii din orice alte surse ?	Nu	
Întrebare – Proiectul va cauza zgomote și vibrații sau va avea ca efect radiație luminoasă, termică sau alte forme de radiații electromagnetice?		
Din exploatarea echipamentelor ca de ex. motoare, instalații tehnice de ventilare, concașoare ?	Nu	
Din construcții sau demolări ?	Nu	
Din explozii sau folosirea acumulatorilor electrici	Nu	
Din traficul generat de lucrările de construcție ?	Nu	

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



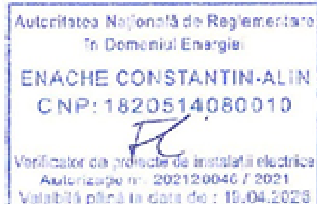
Din sisteme de iluminare sau răcire ?	Nu	
Din surse de radiații electromagnetice (considerând efectele asupra populației sau asupra eventualelor echipamente sensibile aflate în apropiere)	Nu	
Din orice alte surse ?	Nu	
Întrebare – Proiectul va conduce la riscul de contaminare a solului sau apei prin emisiile de poluanți pe terenuri sau în ape de suprafață, ape subterane, ape de coastă sau ape marine ?		
Din manevrarea, depozitarea sau deversarea de materiale periculoase sau toxice ?	Nu	
Întrebare – Există riscul ca, în timpul construirii sau funcționării proiectului, să se producă accidente care pot afecta sănătatea populației sau mediul?		
Din explozii, deversări, incendii, etc., depozitarea, manipularea, folosirea sau producerea de substanțe periculoase sau toxice ?	Nu	
Din evenimente care se situează în afara condițiilor normale ale protecției mediului (ex. avariarea sistemelor pentru controlul poluării) ?	Nu	
Proiectul poate fi afectat de dezastre naturale care conduc la pagube pentru mediu (ex. inundații, cutremure, alunecări de teren etc.) ?	Nu	
Întrebare – Există alți factori care pot fi luați în considerare ?		
Ca urmare a proiectului, vor fi imperios necesare dezvoltări ulterioare care ar putea avea un impact semnificativ asupra mediului, ca de ex. mai multe locuințe, drumuri noi, unități industriale suport sau utilități noi, etc.)?	Nu	
Proiectul va conduce la dezvoltarea utilităților suport, dezvoltarea industriilor auxiliare sau alte dezvoltări care ar putea avea un impact asupra mediului, ex.: - Infrastructura suport (drumuri, alimentare cu energie, tratarea deșeurilor sau apei uzate etc.) ? - Dezvoltarea locuințelor? - Industria extractivă? - Industria pentru furnizarea materiilor prime? - Altele ?	Da	
Proiectul ar putea limita modul de folosire ulterioară a amplasamentului astfel încât să existe un impact semnificativ asupra mediului ?	Nu	
Proiectul va constitui un precedent pentru o dezvoltare viitoare ?	Da	Nu/imobil-construcție

Completat :
Proiectant :
Ing. M. Sin

S.C. “ELECTROENERGETIC DESIGN” S.R.L.

J8 / 1287 / 2016 ; CUI : RO36197443

0723957859; electroenergeticdesign@yahoo.com



PROCES VERBAL DE AVIZARE INTERNA

Nr. 5 / 2025

Denumirea obiectivului de investitie : Echipare edilitara AEE 2 locuinte;

Amplasament: Poiana Marului, jud Brasov;

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

Proiectant de specialitate : S.C Electroenergetic Design S.R.L;

Sursa de finantare : Fonduri beneficiar ;

Operator de distributie : **DEER – Sucursala Brasov, str. Pictor Luchian nr. 25**

Elaborator : **S.C Electroenergetic Design S.R.L.**

Faza : **SS PUZ**

Sef proiect : **ing. Cristina Sin**

Proiectant : **ing. M. Sin**

Rezultatul verificarii : **Proiectul CORESPUNDE cerintelor temei de proiectare**

Calificativul : **Foarte bine**

Etape anterioare : **Nu este cazul**

Constatările Comisiei de Avizare in urma examinarii proiectului :

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

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

COMISIA DE AVIZARE

Presedinte : **ing. Cristina Sin**

Membri : **Ing. M. Sin**



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Brasov

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

Tel: +40368305999

Fax: +40368475541

office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14524006

R.C. DEER/Suc. 112/152/2002 / 108/106/2002

www.distributie-energie.ro

Nr. 33524 / Data 23.10.2024

ÎNȘTIINȚARE

Către: CUCU CARMEN-FELICIA

Tel/Fax: 0723448434

Adresa: , GALATI, MUNICIPIU, GALATI, -, str. SPATARULUI, nr. 23, cod postal 800109

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

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

Alte precizări:

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

Memoriul general va avea următorul conținut-cadru:

- a) descrierea situației existente;
- b) concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;
- c) soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora;
- d) permisivități și restricții;
- e) soluțiile propuse pentru echiparea edilitară (rețele electrice, suprafețe ocupate de rețelele electrice-PT,LES,LEA) și coexistența cu instalațiile electrice.

Propunerile de echipare edilitară / reglementare , se vor stabili de către o firmă atestată ANRE în colaborare cu Centrul de Operațiuni Rețele –SDEE Brasov

PLANURI LIZIBILE, COMPLETE SI CONFORME

Pieșele desenate (planurile) se vor realiza pe suport topografic actualizat și trebuie să cuprindă:

- a) încadrarea în localitate a zonei ce face obiectul P.U.Z. (relaționarea cu prevederile P.U.G.), stabilită după caz, prin avizul de oportunitate. Scara recomandată este 1:2.000 sau 1:5.000;
- b) analiza situației existente, pentru zona ce face obiectul P.U.Z., cu evidențierea disfuncționalităților din punct de vedere al funcțiunilor, fondului construit, circulațiilor, sistemului de spații publice, regimului juridic, echipării tehnico-edilitare. Scara recomandată este 1:500 sau 1:1.000, fiind aleasă în raport cu teritoriul studiat;
- c) propuneri de reglementări urbanistice, zonificare funcțională
- d) propuneri de reglementări privind echiparea edilitară pentru zona ce face obiectul P.U.Z., la aceeași scară cu planșa analizei situației existente;

ÎNȘTIINȚARE NR. 33524/23.10.2024



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Brașov

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brașov, Jud. Brașov

Tel: +40268305999

Fax: +40268475541

office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006

R.C. DEER/Suc. 112/152/2002 / 308/328/2002

www.distributie-energie.ro

- zonele de protecție și siguranța aferentă capacităților energetice existente/propușe /interdicții de construire
- echipare cu instalații pentru alimentarea cu energie electrică a zonei ce face obiectul PUZ
- regimul juridic al instalațiilor electrice proiectate pentru echiparea edilitară a zonei/suprafețe de teren ocupate definitiv

Propunerile de echipare edilitară / reglementare , se vor stabili de către o firmă atestată ANRE în colaborare cu Centrul de Operațiuni Rețele –SDEE Brașov.

- e) propuneri privind circulația juridică a terenurilor și obiectivele de utilitate publică,
- f) propuneri de drumuri private/acces publice ,etc
- g) propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate (construcții/zona verde/ parcuri,etc).

Documentele se vor prezenta în format letric și electronic (PDF)

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

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

Sef S.A.R. BRASOV
OCTAVIAN VASILE

Intocmit
Annamaria Tamas

Tinel Octavian
Vasile

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

Minuta

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

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

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

Cutie de distributie va fi din poliesther armat cu fibra de sticla si va fi legata la o priza de pamant cu $R_p < 4\Omega$, realizata cu priza verticala formata din 8 tarusi Ol-Zn de 1.5 m si priza orizontala realizata cu platbanda Ol-Zn 40x4 de cca 40m.

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

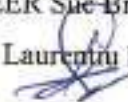
Observatii (se va mentiona cel putin varianta recomandata de Centru de Distributie, sau se vor propune si alte variante):

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

Proiectant ,
ing. Marius Sin



DEER Suc Brasov
Ing Laurentiu Dima





ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

Nr. 2741 din 26.04.2024

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 29 Din 26.04.2024

în scopul

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI

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

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

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

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

2. REGIMUL ECONOMIC

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

3. REGIMUL TEHNIC

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

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

i) Conform RIU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

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

Funcțiuni admise ca 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 (2024) terenul este :

- proprietatea persoanelor fizice

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

Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:

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

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

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

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

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
AVIZARE ȘI ȘTAMPĂ

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

2. - Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
- Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
- Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz:
 - Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile 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 anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.);
4. Circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate.

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

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

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

- a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acestora în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale;
- b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare al acceselor și al utilităților.

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

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servitui;
- 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 înlocui documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

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

articolul 4 - Informarea și consultarea publicului se 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;



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
Județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

- d) elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor și care se supune procedurii de transparență decizională, se face conform Legii 52/2003 - privind transparența decizională și Legii 544/2001 - privind liberul acces la informațiile de interes public.

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

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

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

În vederea aplicării art. 31¹, 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 îndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- c) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- d) existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;
- e) existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- f) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

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

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

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

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

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI** pentru/intrucât*: cererea /solicitarea se încadrează în documentația de urbanism PUG aprobată.

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

a) Certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C

☐ D.T.A.D

☐ D.T.O.E

☒ 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

☒ canalizare - Primăria Poiana Mărului

☒ alimentare cu energie electrică - Electrica SA

☐ alimentare cu energie termică

☒ gaze naturale - Distrigaz

☐ telefonizare - Orange

☒ salubritate - Primăria Poiana Mărului

☐ transport urban

Alte avize/acorduri

☒ Acord admin. drum brașămente utilități - Primăria Poiana Mărului



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

Altele (avize amplasament)

☒ Aviz Drumuri Comunale - Primăria Poiana Mărului

d2) Avize și acorduri privind

☒ securitatea la incendiu - ISU Brașov

☐ protecția civilă - ISU Brașov

☒ sănătatea populației - Direcția de Sănătate Publică Brașov

☒ protecția mediului - A.P.M. Brașov

☐ Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor

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

☒ Dovada titlului asupra imobilului;

☒ Gospodărirea Apelor - SGA Brașov

☒ A.N.I.F;

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

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

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

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

☒ Aviz Consiliul Județean Brașov

d4) Studii de specialitate

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

☒ Studiul topografic vizat O.C.P.L.;

☒ Studiul geotehnic - verificat la cerința Af;

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

☒ Taxă aviz fază de oportunitate

☒ Taxă aviz fază P.U.Z.

☒ Taxa RUR

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

Primar,

Alexandru Cătălin Persoiu


L.5.....

Secretar general,
Daniel Popa

Arhitect,
Nicoleta-Ioana Iubu

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

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
Județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

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

Primar,

Secretar,

.....

.....

Înlocuitor

L.S.

.....

Șef serviciu

Înlocuitor

Data prelungirii valabilității

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

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. 104068 Poiana Mărului

Nr. cerere	2075
Ziua	21
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185041559



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14890 / 17/05/2023		
Act Notarial nr. 740, din 20/04/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- conventie privind constituirea unui drept de servitute de trecere; Act Administrativ nr. 14, din 11/03/2022 emis de UAT POIANA MARULUI- certificat de urbanism; Act Administrativ nr. 24982, din 04/08/2021 emis de BCPI Zarnesti- documentatie cadastrală;		
B3	Intabulare, drept de SERVITUTE- de trecere cu piciorul și mijloace de transport auto, pe o lățime de 3,50 ml și o lungime de 319,36 ml , în favoarea fondului dominant cu nr. cad. 104068 din CF 104068 Poiana Mărului, asupra fondului aservit cu nr. cad. 103567 din CF 103567 Poiana Mărului	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103568/Poiana Mărului, inscrisa prin incheierea nr. 13221 din 21/04/2022;		
29592 / 22/09/2023		
Act Notarial nr. 1683, din 21/09/2023 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta, contract de vânzare; Act Administrativ nr. 6859, din 18/09/2023 emis de Primăria Poiana Mărului, proces-verbal de finalizare a procedurii; Act Administrativ nr. 6860, din 18/09/2023 emis de Primăria Poiana Mărului, adresă;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) CUCU CARMEN-FELICIA, căsătorită cu		
2) CUCU VELUȚU-PAUL		
OBSERVATII: vezi B.3		

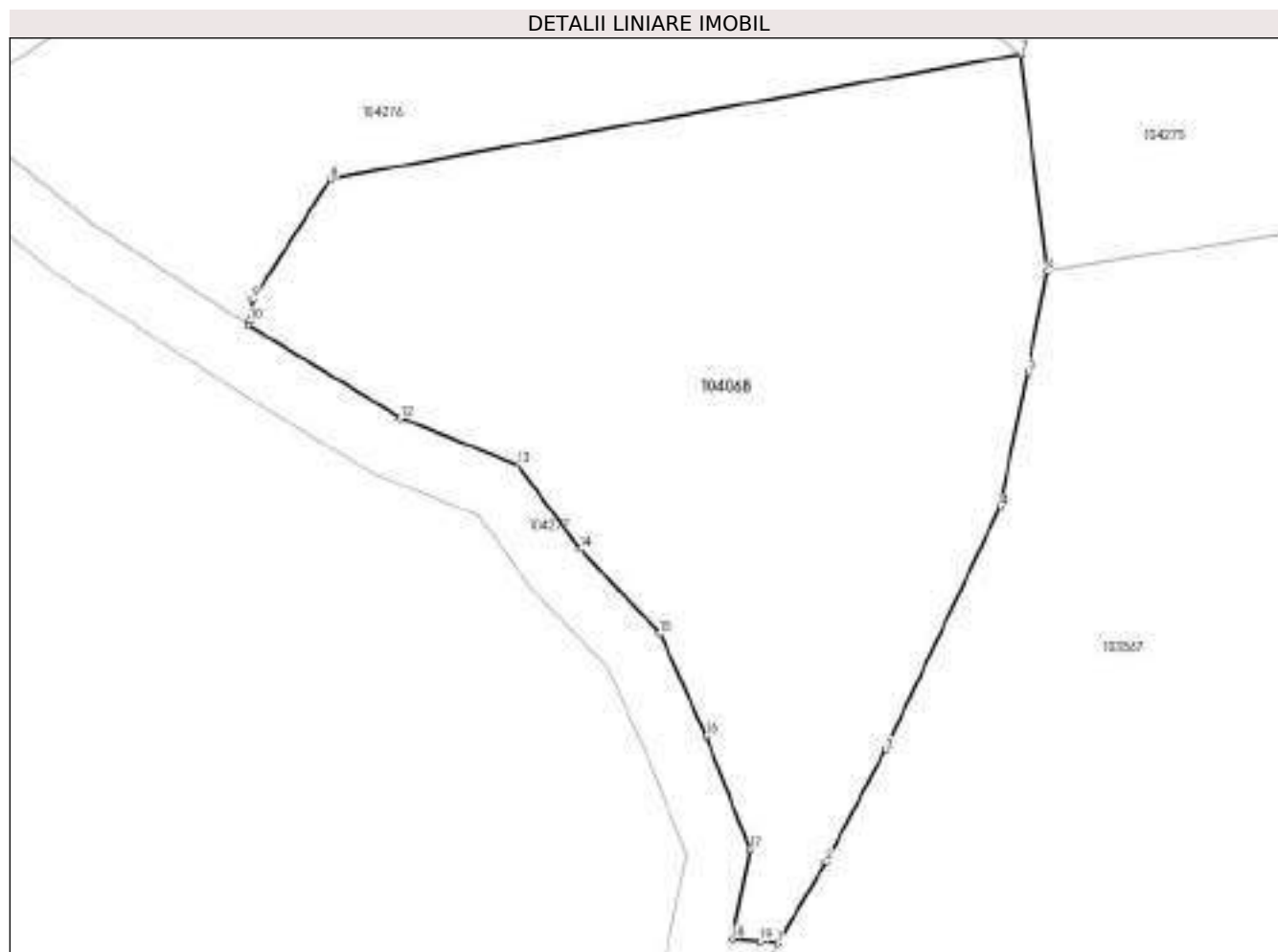
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

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

* 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	faneata	NU	1.147	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

21/01/2025, 13:58



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104276 Poiana Mărului

Nr. cerere	2076
Ziua	21
Luna	01
Anul	2025

Cod verificare
100185041360



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

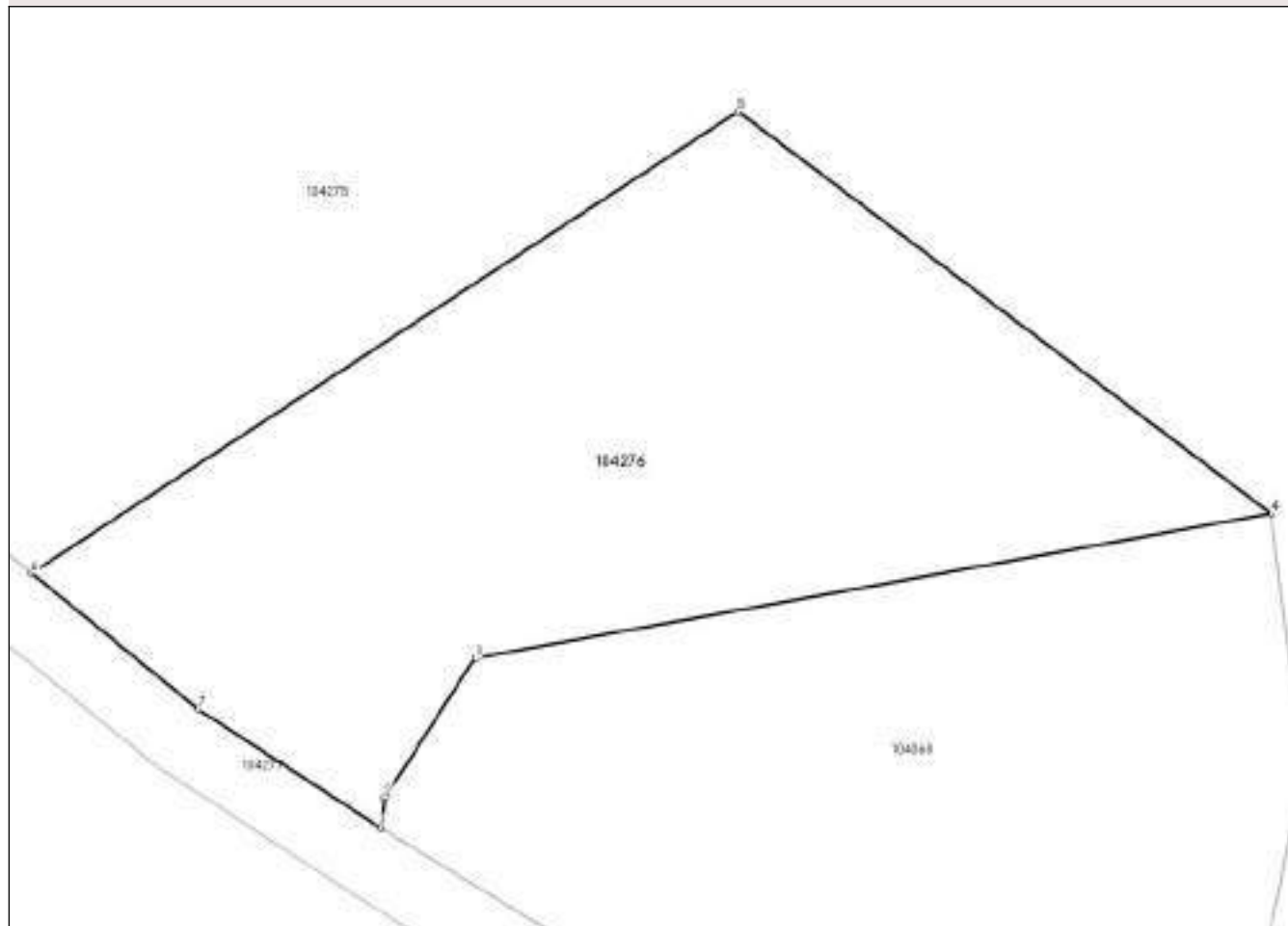
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	900	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

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

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

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

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

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

Data și ora generării,

21/01/2025, 13:58



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

Imobil nr. top 104215

N

79
787.966

80
787.504

81
785.827

82
785.731

83
784.589

778.069
239

332

333

84
784.509

85
784.782

86
784.000

87
784.000

88
779.526

89
779.129

90
778.630

91
778.273

92
777.820

93
777.446

94
777.201

95
777.001

96
769.62

97
769.171

98
767.792

99
767.052

100
766.052

101
766.052

102
766.052

103
766.052

104
766.052

105
766.052

106
766.052

107
766.052

108
766.052

109
766.052

110
766.052

111
766.052

112
766.052

113
766.052

114
766.052

115
766.052

116
766.052

117
766.052

118
766.052

119
766.052

120
766.052

121
766.052

122
766.052

123
766.052

124
766.052

125
766.052

126
766.052

127
766.052

128
766.052

129
766.052

130
766.052

131
766.052

132
766.052

133
766.052

134
766.052

135
766.052

136
766.052

137
766.052

138
766.052

139
766.052

140
766.052

141
766.052

142
766.052

143
766.052

144
766.052

145
766.052

146
766.052

147
766.052

148
766.052

149
766.052

150
766.052

151
766.052

152
766.052

153
766.052

154
766.052

155
766.052

156
766.052

157
766.052

158
766.052

159
766.052

160
766.052

161
766.052

162
766.052

163
766.052

164
766.052

165
766.052

166
766.052

167
766.052

168
766.052

169
766.052

170
766.052

171
766.052

172
766.052

173
766.052

174
766.052

175
766.052

176
766.052

177
766.052

178
766.052

179
766.052

180
766.052

181
766.052

182
766.052

183
766.052

184
766.052

185
766.052

186
766.052

187
766.052

188
766.052

189
766.052

190
766.052

191
766.052

192
766.052

193
766.052

194
766.052

195
766.052

196
766.052

197
766.052

198
766.052

199
766.052

200
766.052

201
766.052

202
766.052

203
766.052

204
766.052

205
766.052

206
766.052

207
766.052

208
766.052

209
766.052

210
766.052

211
766.052

212
766.052

213
766.052

214
766.052

215
766.052

216
766.052

217
766.052

218
766.052

219
766.052

220
766.052

221
766.052

222
766.052

223
766.052

224
766.052

225
766.052

226
766.052

227
766.052

228
766.052

229
766.052

230
766.052

231
766.052

232
766.052

233
766.052

234
766.052

235
766.052

236
766.052

237
766.052

238
766.052

239
766.052

240
766.052

241
766.052

242
766.052

243
766.052

244
766.052

245
766.052

246
766.052

247
766.052

248
766.052

249
766.052

250
766.052

251
766.052

252
766.052

253
766.052

254
766.052

255
766.052

256
766.052

257
766.052

258
766.052

259
766.052

260
766.052

261
766.052

262
766.052

263
766.052

264
766.052

265
766.052

266
766.052

267
766.052

268
766.052

269
766.052

270
766.052

271
766.052

272
766.052

273
766.052

274
766.052

275
766.052

276
766.052

277
766.052

278
766.052

279
766.052

280
766.052

281
766.052

282
766.052

283
766.052

284
766.052

285
766.052

286
766.052

287
766.052

288
766.052

289
766.052

290
766.052

291
766.052

292
766.052

293
766.052

294
766.052

295
766.052

296
766.052

297
766.052

298
766.052

299
766.052

300
766.052

301
766.052

302
766.052

303
766.052

304
766.052

305
766.052

306
766.052

307
766.052

308
766.052

309
766.052

310
766.052

311
766.052

312
766.052

313
766.052

314
766.052

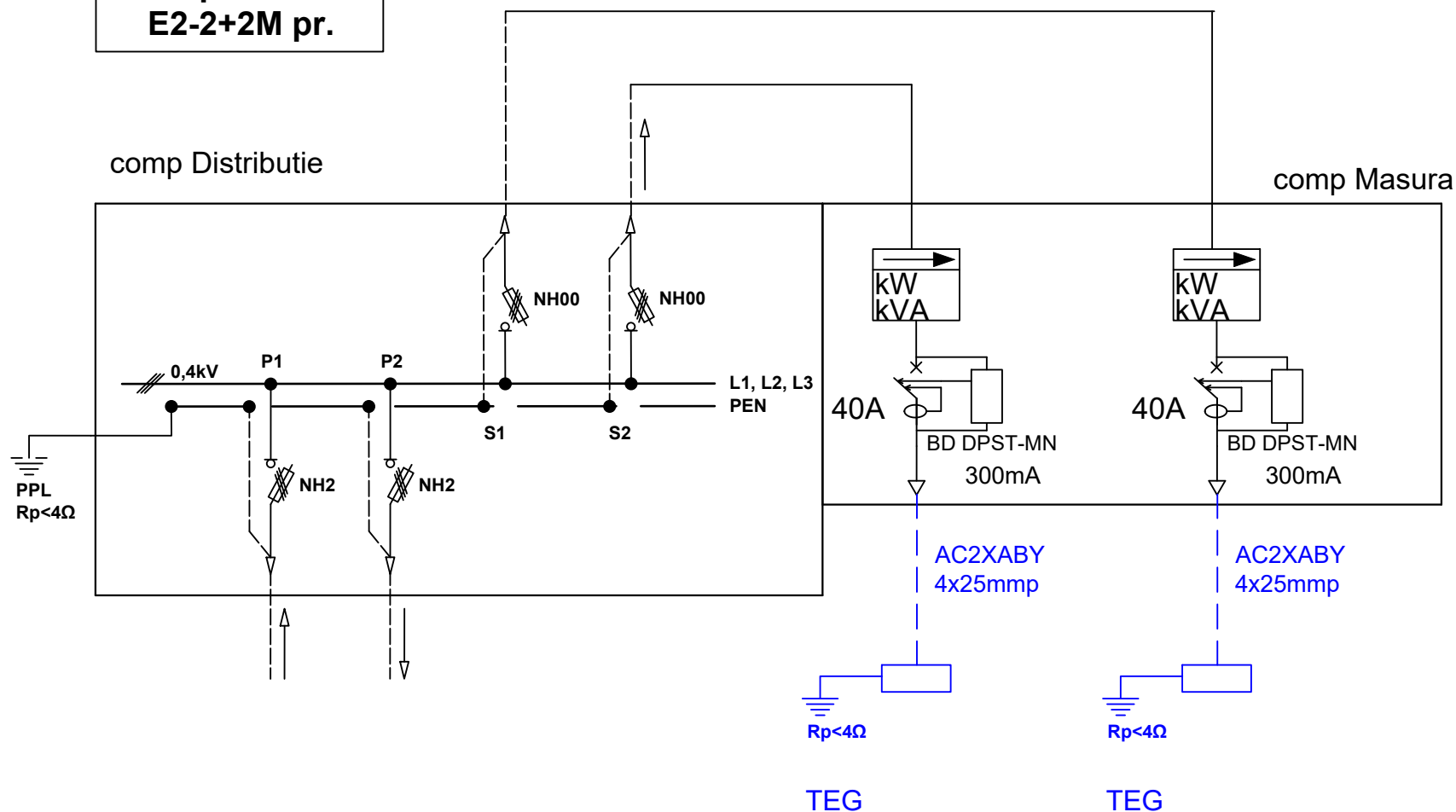
315
766.052

316
766.052

317
766.052

318
766.052

**CD proiectat
E2-2+2M pr.**



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



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Brașov

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brașov, Jud. Brașov

Tel: +40268305999

Fax: +40268475541

office.brasov@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722/14526006

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / 308/378/2002

www.distributie-energie.ro

Către CARMEN-FELICIA CUCU,

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

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

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010241013282 / 12.02.2025

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Nu exista** rețea electrică de distribuție de - -.
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 26.04.2026**, 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. Prezenta aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. **2 VIZAT DE DEER SUCURSALA BRASOV SI COR MT JT** și a Certificatului de urbanism nr. **29 / 26.04.2024**.
6. Tariful de emisie 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** instalații electrice ce nu aparțin OD (operatorului de distribuție) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (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 prezenta 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 Brașov

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov
Str. Pictor Luchian, Nr. 25, 500193, Brașov, Jud. Brașov

Tel: +40268305999

Fax: +40268475541

office.brasov@distributie-energie.ro

C.E.F. DEER/C.U.I. Suc. RD 14475722/1-8526006

R.C. DEER/Suc. 112/352/2002 / JOB/338/2002

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:

12.2.2025
Semnat de Octavian Vasile
Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ, se va face respectandu-se urmatoarele normative si conditii de coexistenta fata de instalatiile electrice proiectate :

- Ord ANRE nr.239 /2019 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice;
- Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012

- Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. 02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov si COR mt jt , din lucrarea nr.5/2025 „ Echipare edilitara faza PUZ” intocmita de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL .

- Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

- Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat de SDEE

- Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se va depune in vederea alimentarii cu energie electrica la faza DTAC .

- Orice modificare a datelor energetice prezentate la faza PUZ , genereaza obtinerea unui nou aviz de amplasament si reanalizarea documentatiei PUZ.

- Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.

Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament al obiectivului sau se modifica datele obiectivului/ elementele care au stat la baza emiterii avizului de amplasament.

Operatorul de retea prelungeste termenul de valabilitate a avizului, in baza cererii adresate de catre 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

Dragos
Precu

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

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
Interlocutor: Elena Ionela Cătoi Folea

Nr/ dată: 59058/320259071/07.10.2024

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

Strada -, nr.496
Sat Poiana Mărului
Comuna Poiana Mărului

Strada Spătarului, nr. 23
Municipiul Galați
Județul Galați

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

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

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

În urma analizării documentației depuse se emite:

AVIZ FAVORABIL PUZ

Cu mențiunile:

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

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

Marian Cătălin ILIE

ŞEF DEPARTAMENT,
DIRECȚIA FLUX GAZ ȘI OPERAȚIONAL

DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL

Direcția Regională
Flux Gaz și Operațional
Specializată

Elena Ionela Cătoi Folea

Operator Cerere-Informații

Prezentul aviz este însoțit de următoarele documente:

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

Sediul: **MARASEȘTI 4-6, CORP B, BUCUREȘTI**

C.I.F: **RO23308833**

Capital social: **76.201.910**

Punct de lucru: **Brasov**

Adresa: **Str. Bisericii Romane nr. 107 A, Brasov**

Tel: **021-9376**

Fax: **0213011819**

IBAN: **RO44BRDE450SV39876854500**

Banca: **BANCA ROMANA PENTRU DEZVOLTARE SA**

IBAN: **RO51TREZ7005069XXX002060**

Treoreria: **TREZORERIA STATULUI**

CARMEN-FELICIA CUCU

Strada: **SPATARULUI, nr.23, loc: GALATI**

CodP: **800109**

Judetul: **Galati**

Cod client: **600009565778**

Cont contr: **2003833508**

Nr.ord.reg.com./an:

C.I.F.:

Contul:

Banca:

Factura fiscala nr. 1905436112/07.10.2024

Cota T.V.A.19,00%

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

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

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

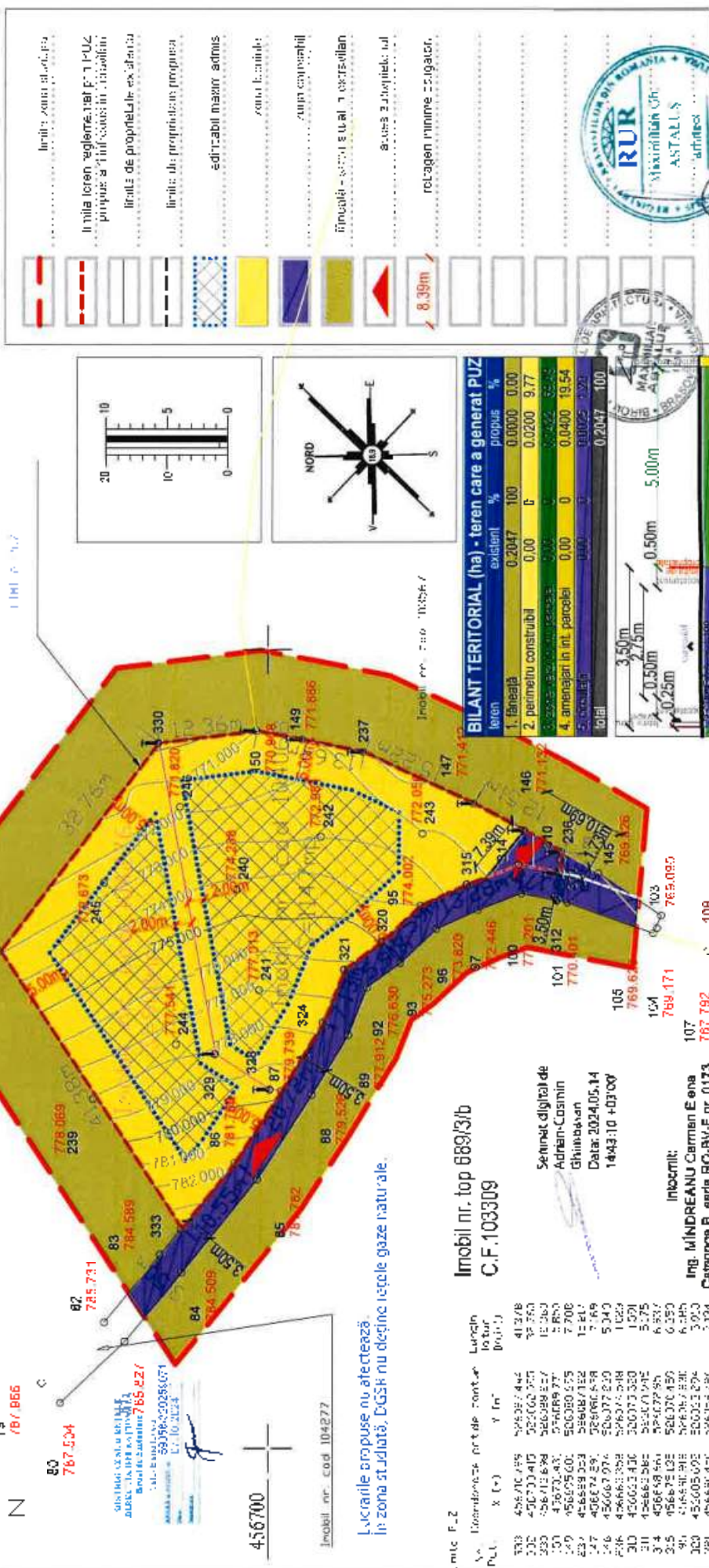
Factura fiscala circula fara semnatura si stampila conform prevederilor Codului Fiscal

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

**SITUAȚIA PROPUȘA
REGLEMENTĂRI URBANISTICE**

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

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



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

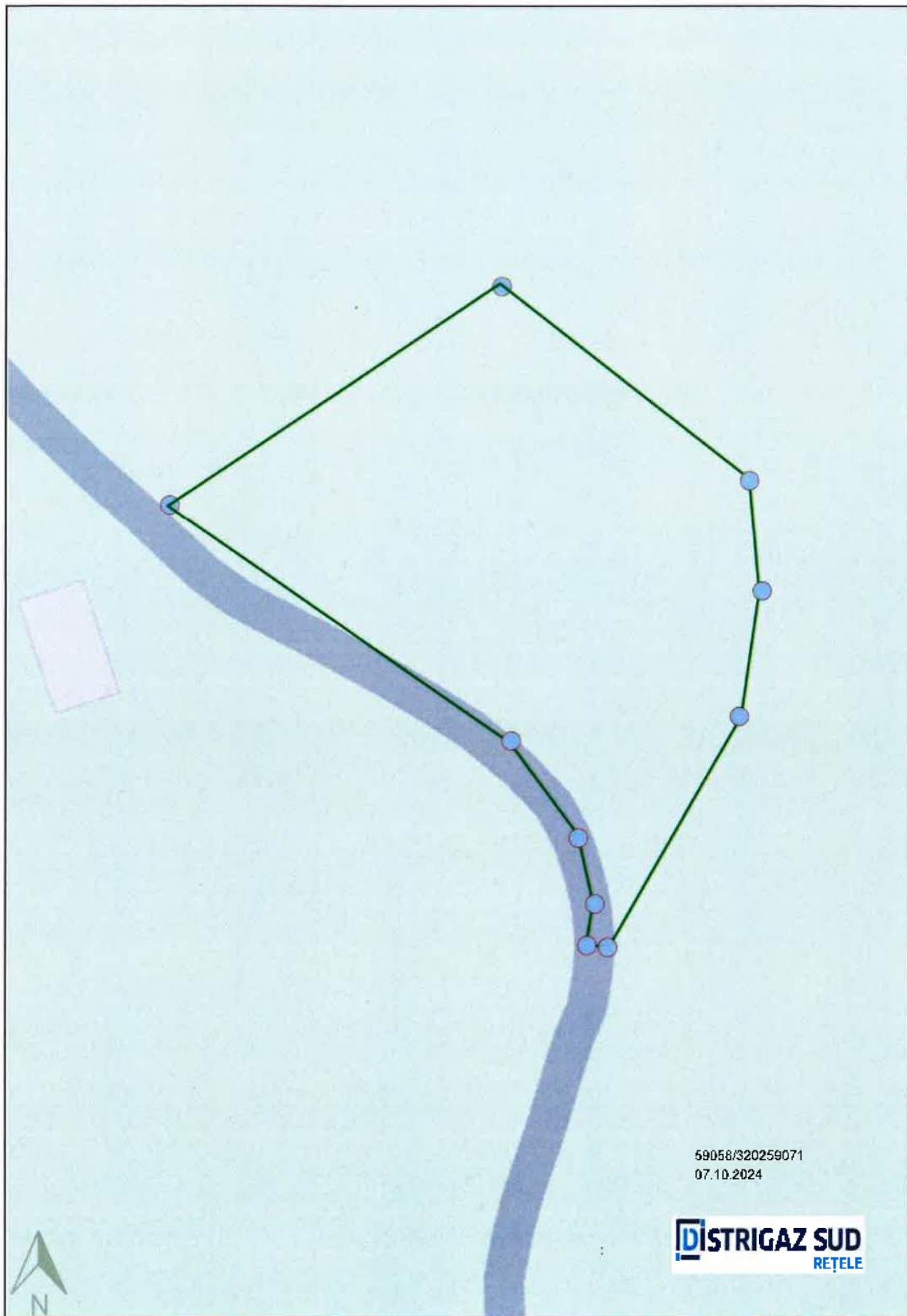
Semnet digital de
Adrian-Cosmin
Ghiubovan
Data: 2024.05.14
14:43:10 +03:00

Intocmit:
Ing. MINDREANU Carmen Elena
Categor. B, seria RG-BV-F nr. 0173

MINDREANU
CARMEN-ELENA

05.04.2024 113
765.052

LUCRU F. 2				Coordonata puncte contine		Lungime	
Nr.	Coordonata	Puncte	Lungime	Nr.	Coordonata	Puncte	Lungime
1	426.707.459	765.387.442	41.218	1	426.707.459	765.387.442	41.218
2	426.707.459	765.387.442	41.218	2	426.707.459	765.387.442	41.218
3	426.707.459	765.387.442	41.218	3	426.707.459	765.387.442	41.218
4	426.707.459	765.387.442	41.218	4	426.707.459	765.387.442	41.218
5	426.707.459	765.387.442	41.218	5	426.707.459	765.387.442	41.218
6	426.707.459	765.387.442	41.218	6	426.707.459	765.387.442	41.218
7	426.707.459	765.387.442	41.218	7	426.707.459	765.387.442	41.218
8	426.707.459	765.387.442	41.218	8	426.707.459	765.387.442	41.218
9	426.707.459	765.387.442	41.218	9	426.707.459	765.387.442	41.218
10	426.707.459	765.387.442	41.218	10	426.707.459	765.387.442	41.218
11	426.707.459	765.387.442	41.218	11	426.707.459	765.387.442	41.218
12	426.707.459	765.387.442	41.218	12	426.707.459	765.387.442	41.218
13	426.707.459	765.387.442	41.218	13	426.707.459	765.387.442	41.218
14	426.707.459	765.387.442	41.218	14	426.707.459	765.387.442	41.218
15	426.707.459	765.387.442	41.218	15	426.707.459	765.387.442	41.218
16	426.707.459	765.387.442	41.218	16	426.707.459	765.387.442	41.218
17	426.707.459	765.387.442	41.218	17	426.707.459	765.387.442	41.218
18	426.707.459	765.387.442	41.218	18	426.707.459	765.387.442	41.218
19	426.707.459	765.387.442	41.218	19	426.707.459	765.387.442	41.218
20	426.707.459	765.387.442	41.218	20	426.707.459	765.387.442	41.218
21	426.707.459	765.387.442	41.218	21	426.707.459	765.387.442	41.218
22	426.707.459	765.387.442	41.218	22	426.707.459	765.387.442	41.218
23	426.707.459	765.387.442	41.218	23	426.707.459	765.387.442	41.218
24	426.707.459	765.387.442	41.218	24	426.707.459	765.387.442	41.218
25	426.707.459	765.387.442	41.218	25	426.707.459	765.387.442	41.218
26	426.707.459	765.387.442	41.218	26	426.707.459	765.387.442	41.218
27	426.707.459	765.387.442	41.218	27	426.707.459	765.387.442	41.218
28	426.707.459	765.387.442	41.218	28	426.707.459	765.387.442	41.218
29	426.707.459	765.387.442	41.218	29	426.707.459	765.387.442	41.218
30	426.707.459	765.387.442	41.218	30	426.707.459	765.387.442	41.218
31	426.707.459	765.387.442	41.218	31	426.707.459	765.387.442	41.218
32	426.707.459	765.387.442	41.218	32	426.707.459	765.387.442	41.218
33	426.707.459	765.387.442	41.218	33	426.707.459	765.387.442	41.218
34	426.707.459	765.387.442	41.218	34	426.707.459	765.387.442	41.218
35	426.707.459	765.387.442	41.218	35	426.707.459	765.387.442	41.218
36	426.707.459	765.387.442	41.218	36	426.707.459	765.387.442	41.218
37	426.707.459	765.387.442	41.218	37	426.707.459	765.387.442	41.218
38	426.707.459	765.387.442	41.218	38	426.707.459	765.387.442	41.218
39	426.707.459	765.387.442	41.218	39	426.707.459	765.387.442	41.218
40	426.707.459	765.387.442	41.218	40	426.707.459	765.387.442	41.218
41	426.707.459	765.387.442	41.218	41	426.707.459	765.387.442	41.218
42	426.707.459	765.387.442	41.218	42	426.707.459	765.387.442	41.218
43	426.707.459	765.387.442	41.218	43	426.707.459	765.387.442	41.218
44	426.707.459	765.387.442	41.218	44	426.707.459	765.387.442	41.218
45	426.707.459	765.387.442	41.218	45	426.707.459	765.387.442	41.218
46	426.707.459	765.387.442	41.218	46	426.707.459	765.387.442	41.218
47	426.707.459	765.387.442	41.218	47	426.707.459	765.387.442	41.218
48	426.707.459	765.387.442	41.218	48	426.707.459	765.387.442	41.218
49	426.707.459	765.387.442	41.218	49	426.707.459	765.387.442	41.218
50	426.707.459	765.387.442	41.218	50	426.707.459	765.387.442	41.218
51	426.707.459	765.387.442	41.218	51	426.707.459	765.387.442	41.218
52	426.707.459	765.387.442	41.218	52	426.707.459	765.387.442	41.218
53	426.707.459	765.387.442	41.218	53	426.707.459	765.387.442	41.218
54	426.707.459	765.387.442	41.218	54	426.707.459	765.387.442	41.218
55	426.707.459	765.387.442	41.218	55	426.707.459	765.387.442	41.218
56	426.707.459	765.387.442	41.218	56	426.707.459	765.387.442	41.218
57	426.707.459	765.387.442	41.218	57	426.707.459	765.387.442	41.218
58	426.707.459	765.387.442	41.218	58	426.707.459	765.387.442	41.218
59	426.707.459	765.387.442	41.218	59	426.707.459	765.387.442	41.218
60	426.707.459	765.387.442	41.218	60	426.707.459	765.387.442	41.218
61	426.707.459	765.387.442	41.218	61	426.707.459	765.387.442	41.218
62	426.707.459	765.387.442	41.218	62	426.707.459	765.387.442	41.218
63	426.707.459	765.387.442	41.218	63	426.707.459	765.387.442	41.218
64	426.707.459	765.387.442	41.218	64	426.707.459	765.387.442	41.218
65	426.707.459	765.387.442	41.218	65	426.707.459	765.387.442	41.218
66	426.707.459	765.387.442	41.218	66	426.707.459	765.387.442	41.218
67	426.707.459	765.387.442	41.218	67	426.707.459	765.387.442	41.218
68	426.707.459	765.387.442	41.218	68	426.707.459	765.387.442	41.218
69	426.707.459	765.387.442	41.218	69	426.707.459	765.387.442	41.218
70	426.707.459	765.387.442	41.218	70	426.707.459	765.387.442	41.218
71	426.707.459	765.387.442	41.218	71	426.707.459	765.387.442	41.218
72	426.707.459	765.387.442	41.218	72	426.707.459	765.387.442	41.218
73	426.707.459	765.387.442	41.218	73	426.707.459	765.387.442	41.218
74	426.707.459	765.387.442	41.218	74	426.707.459	765.387.442	41.218
75	426.707.459	765.387.442	41.218	75	426.707.459	765.387.442	41.218
76	426.707.459	765.387.442	41.218	76	426.707.459	765.387.442	41.218
77	426.707.459	765.387.442	41.218	77	426.707.459	765.387.442	41.218
78	426.707.459	765.387.442	41.218	78	426.707.459	765.387.442	41.218
79	426.707.459	765.387.442	41.218	79	426.707.459	765.387.442	41.218
80	426.707.459	765.387.442	41.218	80	426.707.459	765.387.442	41.218
81	426.707.459	765.387.442	41.218	81	426.707.459	765.387.442	41.218
82	426.707.459	765.387.442	41.218	82	426.707.459	765.387.442	41.218
83	426.707.459	765.387.442	41.218	83	426.707.459	765.387.442	41.218
84	426.707.459	765.387.442	41.218	84	426.707.459	765.387.442	41.218
85	426.707.459	765.387.442	41.218	85	426.707.459	765.387.442	41.218
86	426.707.459	765.387.442	41.218	86	426.707.459	765.387.442	41.218
87	426.707.459	765.387.442	41.218	87	426.707.459	765.387.442	41.218
88	426.707.459	765.387.442	41.218	88	426.707.459	765.387.442	41.218
89	426.707.459	765.387.442	41.218	89	426.707.459	765.387.442	41.218
90	426.707.459	765.387.442	41.218	90	426.707.459	765.387.442	41.218
91	426.707.459	765.387.442	41.218	91	426.707.459	765.387.442	41.218
92	426.707.459	765.387.442	41.218	92	426.707.459	765.387.442	41.218
93	426.707.459	765.387.442	41.218	93	426.707.459	765.387.442	41.218
94	426.707.459	765.387.442	41.218	94	426.707.459	765.387.442	41.218
95	426.707.459	765.387.442	41.218	95	426.707.459	765.387.442	41.218
96	426.707.459	765.387.442	41.218	96	426.707.459	765.387.442	41.218
97	426.707.459	765.387.442	41.218	97	426.707.459	765.387.442	41.218
98	426.707.459	765.387.442	41.218	98	426.707.459	765.387.442	41.218
99	426.707.459	765.387.442	41.218	99	426.707.459	765.387.442	41.218
100	426.707.459	765.387.442	41.218	100	426.707.459	765.387.442	41.218



59058/320259071
07.10.2024

DISTRIGAZ SUD
REȚELE

Scara: 1 : 500

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

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 3.173.875 din 24.10.2024, adresată de **CUCU CARMEN FELICIA** cu ~~sediu~~/domiciliul în județul GALAȚI, municipiul/~~orașul~~/comuna GALAȚI, Str. SPĂTARULUI, nr. 23, codul postal -, telefon 0723.448.434, fax..., e-mail, în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1.492 /2004 cu modificările 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 INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI" dispusă în județul Brașov, municipiul/~~orașul~~/comuna POIANA MĂRULUI, Sat POIANA MĂRULUI, Str. -, nr. f.n., teren identificat prin C.F. nr. 104 276, 104 068.

Documentele vizate spre neschimbare fac parte integrantă din prezentul aviz.

Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare (sau cu sigiliu electronic) 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
MARCIU Lucian Dumitru





MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE



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

AVIZ

Nr. 124 din 05.03.2025

1. În temeiul dispozițiilor art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și al prevederilor Ordinului ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole,

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

În baza următoarelor documente:

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

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

Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale emite:

AVIZ

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

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

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



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

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

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

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

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

Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrîsurilor 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 emițerea prezentului aviz.

Director,
Elena FILIP





DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 73/2956 din 30.06.2025

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

- HG nr. 311/03.04.2025 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ord. nr. 1.682 din 14 iunie 2023 pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, modificat 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 Brașov:

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

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) *gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;*

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

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

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

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

Amplasamentul se învecinează cu:

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

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

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

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Modernizarea circulației:

Accesul la terenul studiat se poate realiza de pe strada Marului, pe drumul de servitute, în lungime de 320 m și cu lățimea de 3.50 m. Locurile de parcare se vor asigura în incintă.

PARCAJE - parcajele pentru proprietari și vizitatori se vor asigura în incintă (minim 1 loc de parcare pentru locuințe cu suprafața utilă mai mică de 100 mp, minim 2 locuri de parcare pentru locuințe cu suprafața utilă mai mare de 100 mp + minim 1 loc de parcare vizitatori);

ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Bilanț teritorial:

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

Indicatori urbanistici:

La nivelul zonei studiate se propune:

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

Parcelare se pastrează cu mențiunea că o suprafață de 25.00 mp va fi cedată domeniului public pentru realizarea unei alveole necesare drumului;

Aliniament se consideră aliniamentul străzii linia de demarcație între drum și parcele;

Aliniere se va păstra caracterul zonei cu locuințe împrăștiate fără condiții de aliniere;
Funcțiunile zone de locuințe individuale izolate și anexe gospodărești conform Certificatului de Urbanism nr. 29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;

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

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deseurile solide vor fi depozitate în europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate în interiorul incintei, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, și vor fi periodic golite de societățile de salubritate acreditate;

Pentru zonele și spațiile de colectare și depozitare, atât exterioare cât și interioare, se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igiena, estetica și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separate pe categorii pentru deseuri menajere; carton/ hartie, sticlă, plastic, metal. Deseurile provenite din materiale de construcții vor fi predate unor operatori specializați.

Pentru elaborarea P.U.Z. - ului s-a emis:

- Certificatul de urbanism nr. 29/26.04.2024 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Avizul de Oportunitate favorabil stabilit prin HCL nr. 47/25.09.2024, eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Avizul nr. 124/05.03.2025, emis de DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA JUDETEANA BRASOV;

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele - nu este cazul;

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile - nu este cazul;

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

Dotări hidroedilitare :

Alimentarea cu apă potabilă - se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona, în curs de autorizare, conform Avizului nr. 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Mărului.

Evacuarea apelor uzate menajere - se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare, care se afla în execuție prin Contractul de finanțare PNDL nr. 7050/08.11.2017, conform Avizului 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Mărului.

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

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

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

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

Pentru soluțiile de alimentare cu apă, evacuare ape uzate menajere și pluviale, titularul a obținut: Avizul nr. 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Mărului. și Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 50 din 28.04.2025, emis de ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ "APELE ROMÂNE" ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ OLT SISTEMUL DE GOSPODĂRIRE A APELOR BRAȘOV.

Alimentare cu energie electrică

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de D.E.E.R sucursala Brasov, alimentarea cu energie electrică se va face prin LES 0.4 kV din RED mt existent, în conformitate cu planul nr.2 întocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea

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

Alimentare cu gaze naturale

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, la data elaborării documentației DGSR nu detine rețea de distribuție conform cu *Aviz favorabil PUZ nr. 59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Rețele;*

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

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

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

b) *natura cumulativă a efectelor - nu este cazul;*

c) *natura transfrontieră a efectelor - nu este cazul;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obligațiile titularului:

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

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

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

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

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

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

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

Dovada publicării în mass-media prin grija titularului a:

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

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

p.Președintele Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate
semnează

Director executiv,
Ciprian - Marius BĂNCILĂ



ȘEF SERVICIU A.A.A.,
Adriana RĂILEANU

Intocmit:

Consilier Alexandra Mihaela SIPOS



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

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

Anexa nr. 1
La HCL nr. 47/25.09.2024

• Ca urmare a cererii depuse de domnii MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN-FELICIA și CUCU VELUȚU-PAUL, în calitate de proprietari – identificați în CF nr. 104276 Poiana Mărului și CF nr. 104068 Poiana Mărului, înregistrată la Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 4173 din 05.06.2024, prin care se solicită emiterea avizului de oportunitate pentru „**ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**„ la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificate prin extrase de Carte Funciară: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068, întocmită de BIA MAXIMILIAN ASTALUS pentru beneficiarii MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU CARMEN-FELICIA și CUCU VELUȚU-PAUL, pentru terenurile identificate în CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068, în suprafață totală de 2047 mp situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului jud. Brașov.

• Având în vedere Certificatul de urbanism emis de Primăria Comunei Poiana Mărului sub nr. 29/26.04.2024, piesele scrise și desenate anexate cererii în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, se emite/nu se emite următorul:

APROBAT
PRIMAR ALEXANDRU CĂTĂLIN PERȘOIU



AVIZ DE OPORTUNITATE FAVORABIL

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

Avizul de Oportunitate Favorabil se emite cu respectarea următoarelor condiții:

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

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



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

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

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

- la nord – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275
- la vest – teren proprietate privată cu nr. cad. 104277
- la sud – terenuri proprietate privată, imobil cu nr. cad 104277 și imobil cu nr. cad 103567
- la est – terenuri proprietate privată, imobil cu nr. cad 104275 și imobil cu nr. cad 103567

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

2.1 Categoria funcțională existentă:

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

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

2.2 Categoria funcțională propusă:

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

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

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

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

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

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

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

Terenurile studiate situate în extravilanul Comunei Poiana Mărului respectiv teren cu nr. cadastral 104276 și teren cu nr. cadastral 104068, conform documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL Poiana Mărului nr 56/2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95 din 29.11.2023, **terenuri în extravilan sunt terenuri fără reglementări de urbanism.**



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

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

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

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

SITUATIE PROPUȘĂ:

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

- **pe cele două loturi în suprafață totală de 2047 mp se vor putea construi:**
 - o locuință cu suprafață construită la sol de maxim 120 mp
 - o anexă gospodărească cu suprafață construită la sol de maxim 80 mp sau două anexe gospodărești cu suprafață construită la sol maxim 40 mp fiecare
 - **POT maxim 12%**
 - **CUT maxim 0,2**
 - **pe fiecare lot se vor propune circulații și câte un loc de parcare**
 - **pe fiecare lot se va propune minim 40% spații verzi**
 - **regim maxim de înălțime locuințe: P+E/M (parter, etaj sau mansardă)**
 - **regim maxim de înălțime anexe gospodărești: P (parter)**
- se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism -PUZ**

REGLEMENTĂRI OBLIGATORII:

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

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



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

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

- 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, sunt admise construcțiile cu acoperiș în șarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă
- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Conform RLU 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 placaje cu materiale nenaturale.

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

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

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

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



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

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

- Se vor realiza conform normelor și normativelor în vigoare și conform avizelor specifice.
- **Asigurarea utilitatilor:**
 - Terenul nu este racordat la utilități. Echiparea tehnico - edilitară se va face conform avizelor specifice (conform Aviz Primăria Comunei Poiana Mărului Apa-Canalizare-Salubritate, Aviz Sistemul de Gospodărire a Apelor, etc) și a normelor și normativelor în vigoare. **Echiparea tehnico – edilitară cade în exclusivitate în sarcina beneficiarului. În acest sens, pentru emiterea autorizației de construire, beneficiarul va prezenta o declarație în formă autentică, în care își asumă cheltuielile necesare echipării tehnico – edilitare a imobilelor care fac obiectul documentației de urbanism PUZ.**
- **Accese și circulații:**
 - Prin P.U.Z. se va studia inclusiv accesul la un drum public.
 - Se vor putea ceda suprafețele necesare modernizării drumurilor în funcție de normele și normativele în vigoare și de avizele specifice.
 - Parcările necesare funcțiunilor propuse se vor realiza exclusiv pe terenul beneficiarului. Parcările în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare;
 - Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri conform normativelor în vigoare;
- **Spații verzi:**
 - Acestea se vor realiza conform normelor și normativelor în vigoare și conform Avizului de la Agenția de Protecția Mediului.

5. Capacitățile de transport admise

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

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

Avize necesare pentru PUZ:

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



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL
Poiana Mărului, județul Brașov

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

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

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

Se vor parcurge etapele de consultare și informare a publicului în conformitate cu prevederile și procedurile indicate în Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau 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. 29 din 26.04.2024, emis de Primăria Comunei Poiana Mărului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Gheorghe ENESCU



Vizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Daniel Leonte POPA

OFICIUL DE STUDII PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE BRAȘOV

Str. Calea Feldioarei nr. 20B, cod 500 483, Brașov

telefon: 0268 441332; e-mail: ospabv@gmail.com

Nr. 622 / 18.10 . 2024

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

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

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

Comuna: POIANA MĂRULUI

Județul: BRAȘOV

**BENEFICIAR: CUCU CARMEN- FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL,
MĂNECUȚĂ NECULAE**

Scara: 1: 750

Anul: 2024

Lista semnăturilor

Director: **ec. Codruța Sămărghițan**



Executant: **ing. Voicu Dobrescu**

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Voicu Dobrescu, is written below the text.

1. Introducere

Studiul a fost executat ca urmare a cererii adresate de Cucu Carmen - Felicia, Cucu Velușu-Paul, Mănecuță Neculae (contract nr. 156 / 10.10.2024). Studiul are drept scop stabilirea clasei de calitate, pe baza bonității, a unui teren agricol (fânează), cu suprafața de 2047 mp. Studiul va fi folosit în scopul „ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI” conform Certificatului de urbanism nr. 29 / 26.04.2024 eliberat de Primăria comunei Poiana Mărului, județul Brașov. Terenul este înscris în CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cad. 104068, CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cad. 104276, teritoriul comunei Poiana Mărului, județul Brașov.

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

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

2. Condițiile fizico - geografice

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

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

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

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

2.3 Hidrografia și hidrogeologia. Rețeaua hidrografică în zona studiată aparține bazinului râului Olt. Principalul râu (afluent al Oltului) este Șercaia (prin râul Șinca). Regimul hidric se încadrează în tipul carpatic (ape mari de lungă durată), subtipul cu ape mari de primăvară și viituri de vară și iarnă; alimentare pluvio - nivală (Atlas R.S.R. Vol.4,1974). Scurgerea medie lichidă este de 6 - 10 l/s/km² (valori mijlocii). Scurgerea medie de aluviuni în suspensie este de 0,5 -1,0 t/ha/an (valori mici). Aceste valori ale scurgerii de aluviuni în suspensie denotă activitatea erozională (prin apă) redusă. Densitatea rețelei hidrografice este de aproximativ 0,7 km/km². Apa freatică în zona de versant se găsește la adâncimi de peste 10 m neavând nici un efect asupra pedogenezei.

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



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

Aceste valori generale sunt modificate de condiții locale: panta și expoziția, în cazul temperaturilor, sau panta, microrelief și permeabilitatea solului, în cazul precipitațiilor. De aceea, la bonitarea terenului se fac corecții impuse de aceste modificări locale.

2.5. Vegetația. Terenul se încadrează în zona pădurilor de conifere (boreală), subzona (etajul) pădurilor de amestec fag+brad+molid, subetajul pădurilor de fag, brad și molid. Vegetația inițială a fost înlăturată pentru a face loc culturilor agricole. Domină pajiștile de tip *Agrostis tenuis*-*Festuca rubra*, la care participă (în proporții variate) *Nardus stricta*.

2.6. Folosința terenurilor este fânează conform CF menționate mai sus.

3. Solurile

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

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

Tabel 1

LEGENDA UNITĂȚILOR DE SOL

Nr. US	Suprafața		Denumirea unității de sol	Textura		Material parental	Relief
	(mp)	%		La suprafață	În alte orizonturi		
1	2047,0	100,0	Disticambosol tipic, necalcaric, moderat profund	lut nisipos mijlociu	lut nisipos mijlociu	materiale deluviale necarbonatice groșiere/ paragnaise și cuarțite	munte
Total	2047,0	100,0	-	-	-	-	-

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



LEGENDA UNITĂȚILOR DE TEREN

Tabel 2

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



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

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

Formula: DC ti - k₆- d₃₂- SM / SM - Sg / CAm- Fn

Județul: Brașov teritoriul cadastral: Poiana Mărului;

Răspândirea (unitatea fizico-geografică): Munții Perșani (subunitatea Munții Poiana Mărului)

Aspectul suprafeței terenului: normal

Condiții naturale în care apare:

- relief, pantă: munte, cu versan neuniform lung moderat înclinat (panta 20-25%); expoziție E.

- procese de pantă:-

-adâncimea apei freactice, inundabilitatea: peste 10 m, neinundabil.

CARACTERISTICILE SOLULUI

Caracteristici morfologice:

Ao₁, 0- 10 cm, lut nisipos mijlociu; brun închis (10YR 4/3) în stare umedă și brun (10YR 5/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulată foarte mică bine dezvoltată, reavăn; slab compact; fără efervescență; trecere clară, dreaptă;

Ao₂, 10- 20 cm, lut nisipos mijlociu; brun (10YR 5/3) în stare umedă și brun pal (10YR 6/3) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulată foarte mică, bine dezvoltată; reavăn; slab compact; fără efervescență; trecere clară, dreaptă;

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

Bv₁, 30- 50 cm, lut nisipos mijlociu cu 1% schelet; brun gălbui (10YR 5/4) în stare umedă și brun gălbui deschis (10YR 6/4) în stare uscată; cu structură poliedrică subangulată medie, moderat dezvoltată; reavăn; moderat compact; fără efervescență; trecere clară, dreaptă;

Bv₂, 50-75 cm, nisip lutos mijlociu cu 3% schelet; brun gălbui (10YR 5/6) în stare umedă și galben brunu (10YR 6/6) în stare uscată; structură poliedrică subangulată medie, moderat dezvoltată; reavăn; moderat compact; fără efervescență; trecere treptată, neregulată.

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

Rp, mai jos de 100 cm grohotiș din paragnaise și cuarțite (peste 91% schelet).

Fizice și chimice:

Număr și denumire indicator	Valoare	Interpretare	Cod
44 Porozitatea totală, 20-75cm	54,3 %V/V	foarte mare	-15
44 Gradul de tasare, 20-75cm	-13,54 %V/V	afănat	-15
50 Permeabilitatea, 0-150cm	36,0 mm/h	foarte mare	65,0
61 Carbonați (CaCO ₃) total, 0-50cm	0,0 %	nu este cazul	00
63 Reacția solului (pH în H ₂ O), 0-20cm	4,7 -	puternic acidă	4,7
69 Gradul de saturație în baze, 0-20cm	39,2 %	oligomezobazic	43
70 Conținut de humus, 0-20cm	8,60 %	foarte mare	06
71 Conținut de azot total, 0-20cm	0,392 %	mare	0,435
72 Conținut de fosfor mobil, 0-20cm	9,0 ppm	mic	013
73 Conținut de potasiu mobil, 0-20cm	66,0 ppm	mic	098
133 Volumul edafic	95,4 %V/V	mare	0,88
144 Rezerva de humus, 0-50cm	263,1 t/ha	foarte mare	175

Alte caracteristici: drenaj global bun.



DATELE ANALITICE PENTRU US Nr. 1

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



4. Bonitarea terenurilor agricole

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

Bonitarea terenurilor agricole reprezintă o operație de determinare a gradului de favorabilitate a terenului pentru anumite folosințe și culturi și este realizată conform Metodologiei elaborării studiilor pedologice, 1987 și a Ordinului MADR nr. 362/2021. Se iau în considerare 17 indicatori de sol-teren și anume: de climă (temperatura și precipitațiile medii anuale corectate), sol (gleizare, pseudogleizare, salinizare / alcalizare, textura în Ap sau în primii 20 cm, poluare, porozitatea totală în orizontul restrictiv, conținut de CaCO_3 total pe 0-50 cm, reacția (pH) în Ap sau în primii 20 cm, gradul de saturație în baze în Ap sau în primii 20 cm, volum edafic, rezerva de humus în stratul 0-50 cm), teren (panta, alunecări) și hidrologie (adâncimea apei freatice, inundabilitatea, excesul de umiditate de suprafață). Fiecare din acești indicatori ecopedologici participă la stabilirea notei de bonitare cu coeficienți care pot varia între 0 și 1 (funcție de intervalul valoric al indicatorului specific unui anumit sol-teren). Indicatorii și coeficienții folosiți la bonitare se găsesc în tab. 3. Prin înmulțirea coeficienților între ei și apoi cu 100 rezultă note (puncte) de la 1 la 100 (în condiții naturale). Gruparea acestor puncte câte 20 generează cinci clase de calitate:

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

Nota pentru fâneață se calculează direct, prin înmulțirea coeficienților (tabel 3).



Indicatorii și coeficienții folosiți la bonitare

Tabel 3

US-UT		Folosința-Cultură	Temperatura anuală corectată	Precipitații anuale corectate	Gleizare	Pseudogleizare	Salinizare	Alcalizare	Textura în Ap sau 0-20cm	Grad de Poluare	Parazi	Alunecări	Adăucirea apei freactice	Inundabilitatea	Porozitatea totală	Carbonaj (CaCO ₃ %) total	Reacția solului	Volum edafic	Rezerva de humus	Exces de umiditate	NOTA	CLASA	Grad de saturație în baze
Nr.ind		3C	4C	14	15	16	17	23A	29	33	38	39	40	44	61	63	133	144	181				
1.1	coduri	06,5	750	0	0	0	0	32	0	22	0	15,0	0	-15	0	4,7	0,88	275	1				43
COEFICIENȚI ECOPEDOLOGICI DE BONITARE																							
1.1	PN	1	1	1	1	1	1	0,9	1	0,7	1	0,9	0	1	1	0,8	1	1	1	1	45	III	



Notele de bonitare pe fâneață și clasa de calitate

Tabel 4

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

5. Concluzii

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

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



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

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



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

BENEFICIAR: CUCU CARMEN- FELICIA, CUCU VELUȚU-PAUL, MĂNECUȚĂ NECULAE

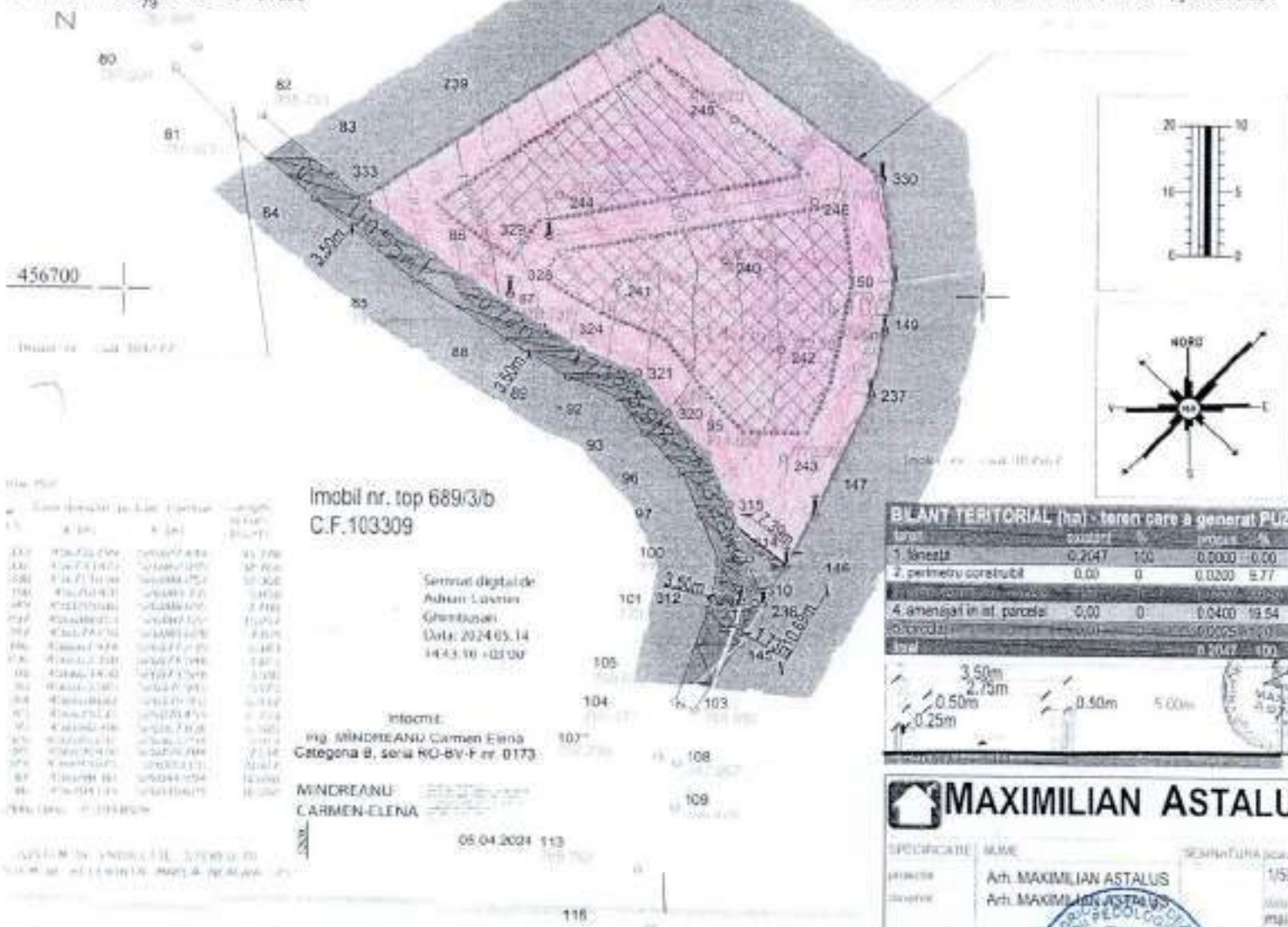
CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr.cad.104068
 CF nr.104276 Poiana Mărului, nr.cad. 104276



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

Județul: BRAȘOV
 Te. administrativ: Poiana Mărului
 Cod SIRSUP: 41621
 Adresa imobilului: loc.Poiana Mărului
 Nr. cad. al imobilului: 104276, 104068

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



Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov

F-AA-1

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR
Nr. 50/28.04.2025

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

1. Date Generale

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

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

3. Situația existentă:

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

Terenul este liber de construcții. Accesul la zona studiată se poate face de pe strada Marului, spre nord pe drumul de servitute, în lungime de 320 m (cad.104277) și cu lățimea de 3.50 m, drum neamenajat.

Amplasamentul se învecinează cu:

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

În zona studiată există rețea centralizată de alimentare cu apă, iar rețeaua de canalizare menajera se afla în execuție prin PNDL nr. 7050/08.11.2017, conform Avizului nr. 7096/08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Marului. Sistemul de alimentare cu apă și evacuare ape uzate menajere din comuna Poiana Marului este în curs de autorizare, conform solicitării înregistrate la SGA Brașov cu nr. 2240/17.03.2025.

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

4. Elemente de coordonare și cooperare

Pentru întocmirea planului urbanistic zonal au fost obținute următoarele acte:

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

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

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

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

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

AVIZ DE GOSPODĂRIRE A APELOR

Privind: „Elaborare P.U.Z - Construire locuințe individuale și anexe gospodărești”, în com. Poiana Marului, sat Poiana Marului, F.N., jud. Brașov, care conform documentației prevede: **Organizarea arhitectural urbanistică** a suprafeței de 2.047 mp pentru construirea unei locuințe individuale și anexe gospodărești, încadrarea într-o soluție de ansamblu coerentă, precum și organizarea circulației carosabile și pietonale pentru asigurarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone.

Modernizarea circulației:

Accesul la terenul studiat se poate realiza de pe strada Marului, pe drumul de servitute, în lungime de 320 m și cu lățimea de 3.50 m. Locurile de parcare se vor asigura în incintă.

Indicatori urbanistici:

La nivelul zonei studiate se propune:

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

Bilanț teritorial:

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

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

3. Dotări hidroedilitare

3.1. **Alimentarea cu apă potabilă** - se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona, în curs de autorizare, conform Avizului 7096/ 08.10.2024 emis de Primăria com. Poiana Marului.

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

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

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

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

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

Avizul de gospodărire a apelor se emite cu următoarele condiții:

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

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

6. Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcțiune a acestora.
7. Se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel pe malurile cursurilor de apă sau în albia acestora, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcțiune a acestora.
8. Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat S.G.A. Brașov, telefon 0268/414.567 și se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o 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 neschimbare, s-a transmis solicitantului, împreună cu un exemplar din aviz.

DIRECTOR SGA,
ing. Mihai UȚĂ



Inginer Șef
ing. Toni BUTARU

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

Întocmit
ing. Ionela VÂZDOAGĂ



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

HOTĂRÂREA

nr.47 din 25.09.2024

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

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- c) art. 5, alin. (1) și art. 12 din Metodologia aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau 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. 49/09.09.2024 al Primarului Comunei Poiana Mărului, în calitate sa de inițiator, însoțit de referatul de aprobare nr. 6315/04.09.2024;
- b) raportul nr. 6314/04.09.2024 al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Poiana Mărului;
- c) avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 ale Consiliului local înregistrate cu nr. 6712/25.09.2024 și cu nr. 6713/25.09.2024;

Luând act de:

- a) Certificatul de urbanism nr. 29/26.04.2024 emis de Comuna Poiana Mărului;
- b) Extrase de carte funciară: C.F. nr. 104276 Poiana Mărului și C.F. nr. 104068 Poiana Mărului, aferente terenurilor pe care se dorește implementarea investiției studiate prin documentația PUZ;
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) – FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE pentru obiectivul: „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, la adresa din comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificate prin extrase de Carte Funciară: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068, întocmită de BIA MAXIMILIAN ASTALUS pentru beneficiarii MÎNECUȚĂ NECULAE, CUCU

CARMEN-FELICIA și CUCU VELUȚU-PAUL;

- d) Solicitarea beneficiarului pentru eliberarea Avizului de Oportunitate înregistrată la Comuna Poiana Mărului sub nr. 4173 din 05.06.2024;
- e) Anunț de intenție sub nr. 4172/05.06.2024 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică;
- f) Anunț privind dezbaterea publică în urma informării și consultării publice cu nr. 5493/31.07.2024;
- g) Raport al informării și consultării publicului în etapa Anunț de Intenție și Studiu de Oportunitate cu nr. 5753 din 09.08.2024.

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

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA MĂRULUI

Întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

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

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

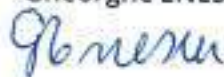
Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește primarul comunei Poiana Mărului, prin Arhitectul Șef.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gheorghe ENESCU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI POIANA
MĂRULUI,

Daniel-Leonte POPA



PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 47 / 25.09.2024

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ

Vot prin ridicarea mâinii individual

HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV

0	Hotărâre care se adoptă cu votul: majorității absolute a consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	7
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		13
2	Numărul consilierilor locali în funcție		13
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		9
4	Numărul voturilor „ PENTRU ”		9
5	Numărul voturilor „ ÎMPOTRIVĂ ”	Voturile „ ABȚINERE ” se numără la voturile „ ÎMPOTRIVĂ ”.	0
6	Numărul voturilor „ ABȚINERE ”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		4
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 47 / 25.09.2024

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	25.09.2024	
2	Comunicarea către primar		
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	08.10.2024	
4	Comunicarea către prefectul județului		
5	Aducerea la cunoștință publică		
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu		

PROCES-VERBAL DE
INFORMARE ȘI CONSULTARE PUBLICĂ
CU DEZBATERE PUBLICĂ

Nr. 3 din 07.08.2024 ora 16.00

Încheiat astăzi, 07 august 2024, ora 16:00 cu ocazia consultării publice în vederea informării și dezbaterii publice asupra intenției de elaborare Planului Urbanistic Zonal în vederea construirii, în localitatea Poiana Mărului, județul Brașov:

„**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**„, în comuna Poiana Mărului, satul Poiana Mărului, identificat prin extrase de Carte Funciară: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068 .

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

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

La întâlnire au fost prezenți:

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

- La dezbaterea publică de informare și consultare publică faza anunț de intenție – etapă pregătitoare și aviz de oportunitate în vederea Elaborării documentației de urbanism PUZ în vederea construirii - „**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**„, s-au propus următoarele:

- 2 locuințe individuale cu regim de înălțime P+ E/M (parter, etaj sau mansardă) cu Hmax coamă= 10.00 m și Hmax la streșină = 8.00 m
- 2 anexe cu regim de înălțime P (parter) cu Hmax la coamă = 7.00m și Hmax streșină=4.00 m
- circulații auto și pietonale
- regim de înălțime solicitat P+E+M
- procent maxim de ocupare teren 25%
- coeficient de utilizare maxim 0,75

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

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

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

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

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

- regimul de înălțime propus nu va depăși regimul maxim de înălțime admis pentru zonele cu funcțiune de locuire și funcțiuni complementare, respectiv P+E+M (parter, etaj, mansardă)

- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;

- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.

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

- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

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

- aspectul exterior: toate construcțiile din cadrul zonei de locuințe se vor adapta caracterului arhitectural tradițional, mai ales în situația loturilor, respectiv a gospodăriilor cu funcțiune tradițională. Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj: nu se admite acoperișul în terasă; învelitorile vor fi executate din materiale durabile tradiționale (țigla) sau materiale similare. Se va evita la maximum acoperirea construcțiilor cu tablă; ca policromie se va utiliza culoarea naturală a materialului de finisaj, iar pentru tencuieli și vopsitorii, se recomandă culori și nuanțe deschise sau care se integrează cu cele din fondul construit vecin; se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanțele deschise predominând albul.

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

- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cât mai apropiate de cele tradiționale; sunt interzise împrejmuirile opace, care împiedică vizibilitatea și cu elemente de finisaje nenaturale; se vor practica tipuri de împrejmuiri transparente și semi - transparente iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății. Înălțimea împrejmuirii se va raporta la înălțimea împrejmuirilor din zonă.

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

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

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

- o anexă gospodărească cu suprafață construită la sol de maxim 80 mp sau

două anexe gospodărești cu suprafață construită la sol maxim 40 mp fiecare

- POT maxim 12%

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

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

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

Iubu Nicoleta Ioana – arhitect șef al Comunei Poiana Mărului

Simona Pișcu - inginer pentru Comuna Poiana Mărului

Maximilian Astalus - reprezentant al proiectantului BIA Maximilian Astalus

Locuitori ai Comunei Poiana Mărului



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

Întocmit,
arh. șef Nicoleta Ioana Iubu



Data:
07.08.2024



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



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

Nr. 5753 din 09.08.2024

**RAPORT
AL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ÎN FAZA
ANUNȚ DE INTENȚIE ȘI STUDIU DE OPORTUNITATE**

Privind intenția de întocmire a documentației P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „*CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI*” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobile terenuri identificate astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068.

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: MÎNECUȚĂ NICOLAE, CUCU CARMEN-FELICIA și CUCU VELUȚU PAUL
PROIECTANT PUZ: BIA MAXIMILIAN ASTALUS

AMPLASAMENT: Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobile terenuri identificate astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068.

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

Etapa anunț de intenție și studiu de oportunitate:

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

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



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

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

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

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

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

Rezultatul proceselor de informare și consultare publică:

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

Iubu Nicoleta Ioana – arhitect șef al Comunei Poiana Mărului

Simona Pișeu - inginer pentru Comuna Poiana Mărului

Maximilian Astalus - reprezentant al proiectantului BIA Maximilian Astalus

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

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

Au fost enunțate în dezbateră publică de către arhitectul șef al Comunei Poiana Mărului puncte de vedere cu privire la documentația urbanistică pusă în dezbateri în această etapă.

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

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

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



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



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

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

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

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

- regimul de înălțime propus nu va depăși regimul maxim de înălțime admis pentru zonele cu funcțiune de locuire și funcțiuni complementare, respectiv P+E+M (parter, etaj, mansardă)

- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;

- se interzice folosirea materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea de materiale plastice și de materiale care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător.

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

- prin PUZ se vor stabili reguli privind volumetria și aspectul general al construcțiilor propuse astfel încât acestea să nu intre în contradicție cu aspectul/caracterul general al zonei. Modul în care construcțiile noi urmează să se înscrie în specificul zonei, cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, precum și a tradițiilor locale, va avea în vedere următoarele:

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

- aspectul exterior: toate construcțiile din cadrul zonei de locuințe se vor adapta caracterului arhitectural tradițional, mai ales în situația loturilor, respectiv a gospodăriilor cu funcțiune tradițională. Pentru fațade se admit numai materiale durabile cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj: nu se admite acoperișul în terasă; învelitorile vor fi executate din materiale durabile tradiționale (țigla) sau materiale similare. Se va evita la maximum acoperirea construcțiilor cu tablă; ca policromie se va utiliza culoarea naturală a materialului de finisaj, iar pentru tencuieli și vopsitorii, se recomandă culori și nuanțe deschise sau care se integrează cu cele din fondul construit vecin; se recomandă ca pe lângă culorile naturale ale materialelor să se folosească nuanțele deschise predominând albul.

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

- în caz de împrejmuire, împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cât mai apropiate de cele tradiționale; sunt interzise împrejmuirile opace, care împiedică vizibilitatea și cu elemente de finisaje nenaturale; se vor practica tipuri de împrejmuiri transparente și semi - transparente iar în situația unor împrejmuiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc.) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății. Înălțimea împrejmuirii se va raporta la înălțimea împrejmuirilor din zonă și nu va depăși 1.00 m.

În urma discuțiilor și propunerilor și conform documentațiilor supuse consultărilor și dezbaterilor publice, s-au propus de către beneficiar prin intermediul proiectantului în vederea



ROMÂNIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



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

obținerii Avizului de Oportunitate al Arhitectului Șef conform art. 31 și art. 32 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, următoarele:

- pe cele două loturi în suprafață totală de 2047 mp se vor putea construi:
 - o locuință cu suprafață construită la sol de maxim 120 mp
 - o anexă gospodărească cu suprafață construită la sol de maxim 80 mp sau două anexe gospodărești cu suprafață construită la sol maxim 40 mp fiecare
- POT maxim 12%
- CUT maxim 0,2
- pe fiecare lot se vor propune circulații și câte un loc de parcare
- pe fiecare lot se va propune minim 40% spații verzi
- regim maxim de înălțime locuințe: P+E/M (parter, etaj sau mansardă)
- regim maxim de înălțime anexe gospodărești: P (parter)
- se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioară aprobării PUZ a loturilor propuse prin documentația de urbanism -PUZ

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 ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI”

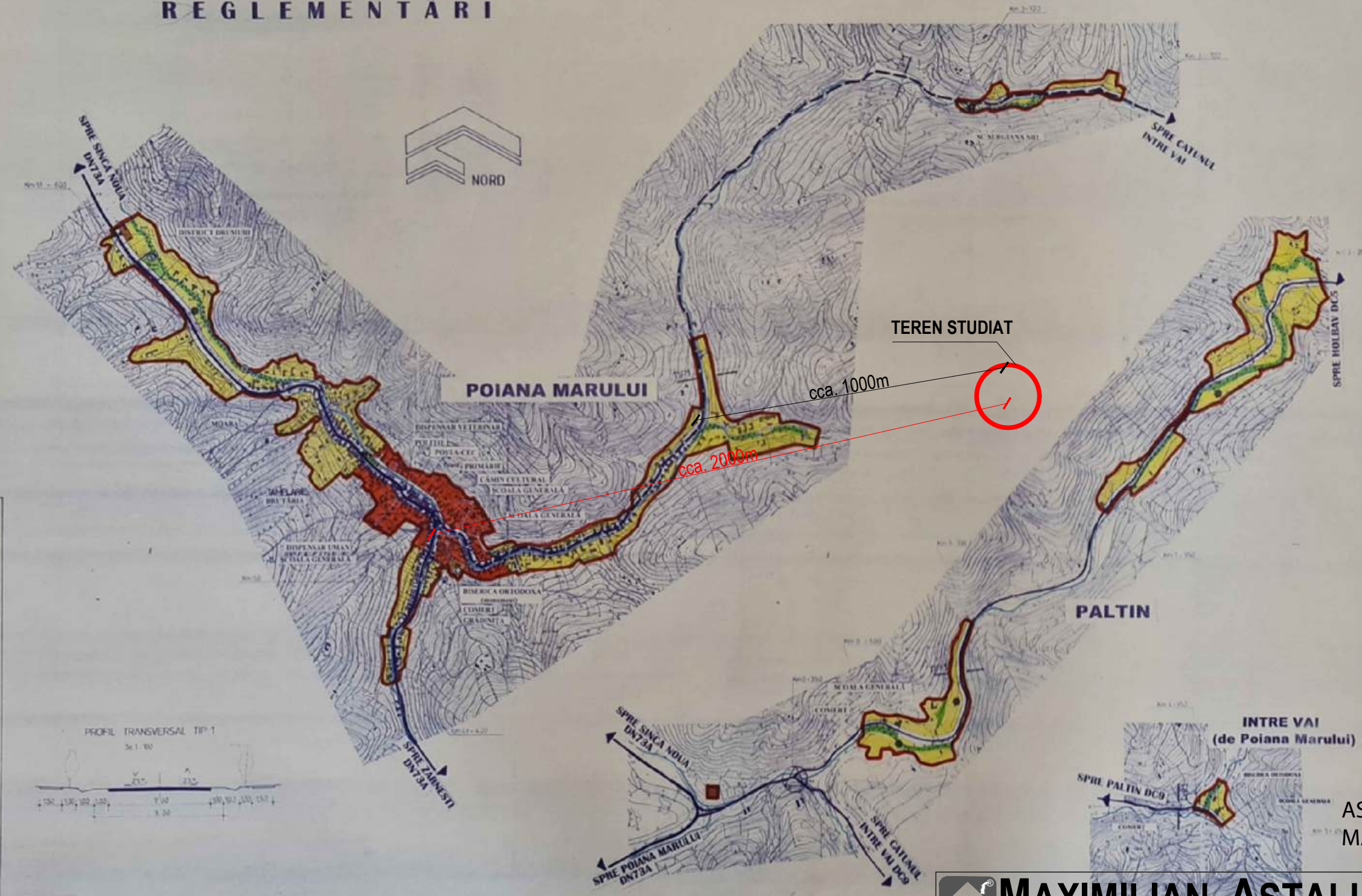
Se înaintează acest raport al procedurii de informare și consultare publică în etapa Faza Anunț de intenție și studiu de oportunitate pentru obiectivul „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI” la adresa din Comuna Poiana Mărului, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068, în vederea fundamentării emiterii Avizului de Oportunitate.

Arhitect șef,
Biroul Urbanism Primăria Comunei Poiana Mărului

arh. IUBU Nicoleta Ioana

Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

P. U. G. PLAN URBANISTIC
G E N E R A L
COMUNA POIANA MĂRULUI
SATELE POIANA MĂRULUI PALTIN
REGLEMENTĂRI



- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- ZONA CENTRALĂ CU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
 - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA MICĂ INDUSTRIE
 - ZONE VERZI / SPORT
 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE
 - ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
 - DRUM NAȚIONAL
 - DRUM COMUNAL
 - ULITE-DRUMURI DE EXPLOATARE
 - CURSURI DE APA

- REGLEMENTĂRI**
- ZONA CU VALOARE ISTORICĂ NECESAR A FI PROTEJATĂ
 - ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ CONF. ORDIN 536/97
 - INTERSECȚII PROPUSE PENTRU AMENAJARE
 - CURS DE APA PROPUȘ A FI REGULARIZAT
 - INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNȚOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.
 - INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE
 - PENTRU ZONA DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE A DRUMURILOR
 - PENTRU ZONA DE SIGURANȚĂ A CONDUCTELOR DE GAZE NATURALE DE PRESIUNE ÎNALTĂ - CATE 40m (câștigat în urma) DIN ARII DE CĂRĂRI CONDUCTE - CATE 100m (1-02)
 - DRUM PROPUȘ PENTRU CLASARE ÎN DRUM COMUNAL

BILANT TERITORIAL		POIANA MĂRULUI		PALTIN	
ZONE FUNCȚIONALE		HA	%	HA	%
• ZONA CENTRALĂ CU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE		5,80	102	2,80	12,8
• ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE		11,48	517	10,90	50,9
• ZONA DE MICĂ INDUSTRIE		0,10	02	0,20	0,3
• ZONE VERZI		1,70	33	5,10	23,4
• ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE		0,25	05	-	-
• ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ DE CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE		5,75	103	2,35	10,8
• CĂI DE COMUNICAȚIE - CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE		1,10	-	0,20	-
• ALTE ZONE - CURSURI DE APA		1,45	28	0,45	21
A. TOTAL NUCLEE PRINCIPALE		5100	1000	2180	1000
B. TEREN OCUPAT DE GOSPODĂRIE ÎN AFARA NUCLEELOR PRINCIPALE		8500	-	8,20	-
TOTAL GENERAL		136,00	-	30,00	-

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

**MAXIMILIAN ASTALUS**
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

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

beneficiar
CUCU CARMEN-FELICIA
CUCU VELUTU-PAUL
MÂNECUȚĂ NECULAE

proiect nr.
237/2024

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

titlu planșă
ÎNCADRARE ÎN PUG

faza
PUZ

U01

PROJECT NR.: 237/2021

BENEFICIAR: CUQU CARMEN-FELICIA

AMPLASAMENT: POIANA MĂRULUI

FA7A: P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

CONSULAT JUDETEAN BRASOV
VIZAT SI PRENSCHIMBARE
Nr. 57 20. AUG. 1925
ARHIV AL SEC

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

1.2. Obiectul PUZ

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

Nr. 57 20. AUG. 2025

ARHIVĂ

1.3. Surse documentare

« Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- **Plan Urbanistic General** Poiana Mărului 34090/98 aprobat cu HCL nr. 95/29.11.2023, jud. Brasov;
- Ridicare Topografica elaborat ing. Mândreanu Carmen-Elena mai 2024, Proces Verbal de receptie 11875/14.05.2024;
- Certificatul de Urbanism nr.29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Aviz de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024;
- Actele de proprietate intabulate;
- Legislatia și normele în vigoare în domeniul construcțiilor și urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

- « după anul 2000 se observa o accelerare a dezvoltării zonei datorită cererii crescânde de spații pentru locuit și turism;
- « dintre caracteristicile semnificative ale zonei putem remarca ca terenul studiat are ca limită sud-vestică drumul privat având nr. Cad. 104277, drum care se continuă spre sud cca.320m până la intersecția cu drumul comunal (str. Mărului) ce face legătura între centrul comunei și Dealul Vulcanului;
- « potențialul de dezvoltare al zonei este foarte mare în special datorită apropierii de Municipiul Brașov (cca. 35 km.), al apropierii de viitoarea autostradă Brașov-Bors, a drumului național ce leagă centrul țării cu partea de nord și nord-vest a acesteia.

2.2. Incadrare în localitate

- « zona studiată se află în extravilanul (conform PUG Poiana Mărului) localității Poiana Mărului, zona Dealul Mărului(est) – în sud-vestul județului Brașov;
- « teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:
 - la nord – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275;
 - la vest – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104277;
 - la sud – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104277 și imobil cu nr. cad 103567;
 - la est – teren proprietate privată identificat cu nr. cad 104275 și imobil cu nr. cad 103567;
- « relationarea zonei cu localitatea sub aspectul accesibilității se face greoi datorită existenței unui drum de macadam/pământ de cca. 320m având lățimea de 3.50m ce face legătura între terenul studiat și drumul comunal (str. Mărului), drum care leagă centrul comunei și Dealul Vulcanului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• relieful zonei - amplasamentul este situat pe treapta medie a depresiunii tectonice intramontane a Brasovului, la altitudini cuprinse intre 700 si 800m, formele de relief sunt reprezentate in aceasta zona, de sesuri aluviale, de acumulare fluvio - lacustra,
 - terenul studiat prezinta o panta spre limita estica, cu diferente de nivel de peste 10 m si un unghi de cca. 25 °;

• Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice pârâul Polenii fiind in aceea zona indiguit, apele pluviale nu baltesc iar panza de apa freatica se intalneste sub cota de -3,50m.;

• clima este temperat continentală dar asezarea in depresiunea Tarii Barsei face ca iarna temperaturile sa scada foarte mult in anumite perioade;

• terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la constructia cladirilor relativ joase de locuintelor unifamiliale- a se vedea studiul geotehnic;

• in succesiunea formatiunilor cuaternare ce alcatuiesc umplutura sedimentara a Depresiunii Brasovului, spre suprafata terenului se afla un orizont petrografic, dezvoltat predominant in facies - dietritic (pietris si nisip) a carui grosime depaseste 60m.

In masa depozitelor grosiere se gasesc intercalate, la diferite nivele si lentile subtiri de pamanturi coezive. In masa lor, pe treapta joasa a depresiunii, sunt semnalate, mai ales spre suprafata terenului si pamanturi cu compresibilitate ridicata.

• Concluziile Studiului Geotehnic

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Amplasamentul in cauza nu prezinta riscuri de alunecari de teren sau inundatii, iar in vecinatate nu exista obiective sau unitati industriale care ar putea genera riscuri in situatii normale sau accidentale.

La faza DTAC,PT se vor avea in vedere un minim de masuri constructive, care sa permita preluarea impingerilor sau deplasarilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (avand in vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) si anume :

-conductele purtatoare de apa vor fi montate aparent, pentru a se putea interveni rapid in caz de avarii si vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau a fundatiilor ;

-realizarea de trotuare perimetrale etanse in jurul constructiilor, cu latimea de min. 1,00 m, asezate pe un strat de pamant local, cu grosime de min. 0,20 m si panta spre exterior ;

-evacuarea apelor superficiale (rigole, drenuri), pentru a se evita stagnarea apelor la distante mai mici de 10 m in jurul constructiei ;

-apele de pe acoperis vor fi colectate de jgheaburi si burlane si dirijate prin rigole impermeabile catre un colector (sistem de canalizare, fosa septica etc.) ;

-umpluturile in jurul fundatiilor se vor executa imediat dupa ce constructia a depasit nivelul terenului natural .

Sapaturile pentru fundatii se vor executa in ritm alert, cu sprijiniri adecvate, in perioade lipsite de precipitatii si nu vor fi lasate deschise timp indelungat (mai ales in timpul iernii), pentru a nu risca prabusiri ale peretilor sapaturii, datorita ciclurilor repetate de umezire-uscare sau de inghet-dezghet.

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

- riscurile de catastrofe naturale nu sunt;

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

2.4. Circulatia

- circulatia se face cu dificultate până la teren datorita existentei unui drum de servitute macadam/pamant de cca. 320m având latimea de 3.50m ce face legatura intre terenul studiat si drumul comunal (str. Mărului), drum care leagă centrul comunei si Dealul Vulcanului,

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

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

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

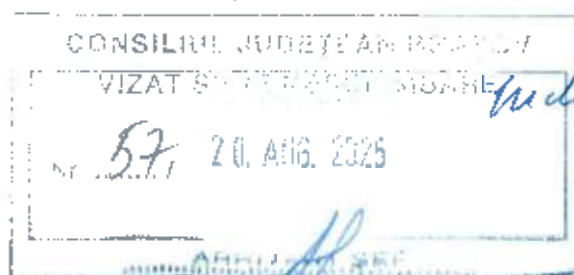
2.6. Echipare edilitara

- nu exista echipare edilitara;

2.7. Probleme de mediu

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

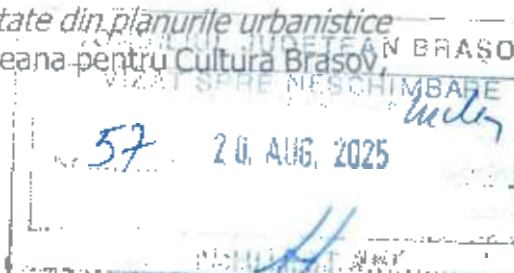
- traseele din sistemul cailor de comunicatie si din categoriile echiparii edilitare nu prezinta riscuri pentru zona;



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

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

◦ nu exista potential turistic in zona.



2.8. Opțiuni ale populației

1. Etapa anunț de intenție și studiu de oportunitate; Anunț de intenție înregistrat sub nr. 4172 din 05.06.2024 a fost în dezbatere publică începând cu data de 01.07.2024; Anunțul de intenție a fost postat la avizier, la terenul care face obiectul PUZ și pe site-ul primăriei începând cu data de 01.07.2024. Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 4173 din 05.06.2024 a fost postat pe site-ul primăriei începând cu data de 01.07.2024.

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

Beneficiarul a montat în luna iunie 2024 un panou informativ cu dimensiunea 0,85x1,2m, cu front la drumul de acces al terenurilor situate la adresa din Comuna Poiana Mărului, identificate astfel: CF nr. 104276 Poiana Mărului, nr. cadastral 104276 și CF nr. 104068 Poiana Mărului, nr. cadastral 104068 și a postat afișe la avizierul Primăriei Comunei Poiana Mărului dar și în localitate, prin care se aduce la cunoștința celor interesați despre elaborarea documentației PUZ – Faza Anunț de intenție și studiu de oportunitate. Panoul de informare montat la terenul care face obiectul investiției, a fost montat începând cu luna iunie 2024 și a fost menținut pe tot cuprinsul lunilor iulie și august a anului 2024;

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

2. Etapa studiilor de fundamentare și a elaborării propunerilor preliminare:

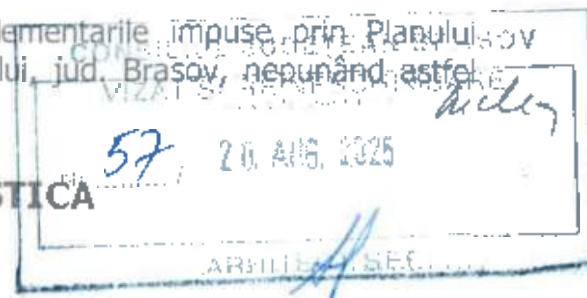
- **solicitare cu anunț** și documentație aferentă, înregistrată sub nr. 4824 din 08.07.2025, a fost în consultare publică începând cu data de 08.07.2025 până în 01.08.2025 și a fost publicată pe site-ul primăriei, la avizierul din sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului și disponibilă spre consultare la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului începând cu data de 08.07.2025.

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

- Documentația 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 **documentația de urbanism** pusă în consultare publică în această etapă și nici nu s-au cerut informații cu privire la documentația de urbanism pusă în consultare publică în această etapă.

Rezultatul proceselor de informare și consultare publică:

- În prima etapă: **anunț de intenție și studiu de oportunitate** la dezbateră publică au participat un număr de 3 persoane interesate, conform listei anexe la procesul verbal de prezentare și dezbateră publică din data de 07.08.2024
 - 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 dezbateră.
 - În a doua și a treia etapă: **studiilor de fundamentare și a elaborării propunerilor preliminare**
 - 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 dezbateră.
- o populația locală privește cu interes proiectele de dezvoltare urbană (într-o zonă în care marea majoritate a locuitorilor fac naveta în Mun. Brașov iar restul se ocupă cu agricultura și creșterea animalelor) acestea ducând la crearea de noi locuri de muncă pe plan local, în special în construcții dar și în servicii, mică industrie și alimentație publică;
- o solicitările beneficiarului proiectului se înscriu în reglementările impuse prin Planul Urbanistic General elaborat pentru comuna Poiana Mărului, jud. Brașov, nepunând astfel probleme deosebite elaboratorului proiectului.



3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- **Plan Urbanistic General** Poiana Mărului 34090/98 aprobat cu HCL nr. 95/29.11.2023, jud. Brașov;
 - Ridicare Topografică elaborat ing. Mândreanu Carmen-Elena mai 2024, Proces Verbal de recepție 11875/14.05.2024;
 - Certificatul de Urbanism nr.29 din 26.04.2024 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
 - Studiu Geotehnic elaborat la data de 27.05.2024 de SC Proiect Geo-Hidro Margarit SRL, ing. geolog Craciun Ioan Petru;
 - Verificare de calitate la cerința Af, referat nr.2887/27.05.2024, verificator de proiecte ing. Anghel I. Stelian;
 - Avizul de Oportunitate aprobat cu HCL nr. 47/25.09.2024 eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
 - Studiu Pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate nr.622 din 18.10.2024 întocmit de ing. Vocu Dobrescu – OSPA Brașov;
 - Adresa nr. 1423 din 16.12.2024, elaborat arheolog Lucica Olga Savu, Muzeul Județean de Istorie Brașov;
- o studiile de fundamentare releva faptul că solicitările temei program nu afectează prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Poiana Mărului, jud. Brașov, și completează cu reglementări urbanistice fluente terenul în studiu (aflat în zonă cu terenuri

reglementate prin PUZ-uri aprobate, având aceeași funcțiune principală – aceea de locuințe individuale cu $H_{\max} = P+1E/M$ și anexe gospodărești cu $H_{\max} = \text{Parter}$;

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

• **parcelarea**

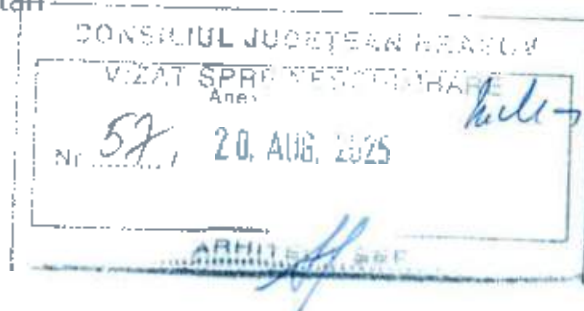
- teren extravilan – nu există reglementări

• **funcțiuni prevăzute**

- zonă nestudiată în PUG

• **principali indici urbanistici**

- $POT_{\max} = \%$
- $CUT_{\max} =$



• **cai de comunicație**

- profilurile pentru drumurile vor avea lățimea părții carosabile de 3.50m;

• **deservirea cu rețele de utilități**

- la data elaborării documentației terenul studiat nu este racordat la rețele edilitare;
- toate construcțiile și instalațiile noi vor fi racordate la rețelele publice de apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, existente sau aflate în construcție în zonă.

• **protecția mediului**

- funcțiunea propusă fiind de locuințe individuale și anexe gospodărești, nu sunt probleme legate de protecția mediului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

• **prezența spațiilor plantate**

- se vor realiza în interiorul proprietăților spații plantate cu gazon, arbori și arbuști decorativi în vederea obținerii unui cadru agreabil (minim 40% dar nu mai puțin de 20mp/pers.);

• **construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului**

- conform studiului geotehnic anexat la proiectarea fundațiilor imobilelor se va ține cont de următoarele:

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

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații :

-la încărcări centrice

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

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

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

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

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

-la încărcări după ambele direcții

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

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

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

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

Incadrarea terenului conform TS 988

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

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

• adaptarea la conditiile de clima

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

3.4. Modernizarea circulatiei- se va face pe baza unui proiect de drumuri realizat unitar pentru întreaga comuna de catre o firma specializata in domeniu, si avizat de catre institutiile in drept; propunerea facuta in documentatia de față (latimi, pozitionare, racordari intersectii etc.) avand rol informativ/consultativ - se va respecta **Aviz ISU Brasov – Prevenirea si stingerea incendiilor nr.15/25/SU/BV/PSI din 22.01.25 cu planșa anexă**

• organizarea circulatiei auto

- accesul pe teren se va pastra:

- un drum (latime totala 3.50m, profil A-A – lungime cca.320m) cu acces din drumul comunal (str. Mărului) astfel:
 - carosabil 3.50m;
latime de lucru parapet 0.25m(pe partea stanga in sensul de urcare);
 - pe fiecare parcela va fi prevazut acces auto si spatiu de parcare pentru autoturismele proprii si ale vizitatorilor;
 - accesul la parcela sudica se asigura printr-o zona de alveola a carosabilului care permite in acelasi timp si spatiu de asteptare;

format din:

- drum de servitute existent nr. Cad. 104277 - se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;
- drum de servitute existent ce se va dezmembra din nr. Cad.103567 si se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;

• organizarea circulatiei pentru trafic greu – acces ISU

- drumul public existent – strada Mărului – este propus a fi amenajat pentru trafic greu (respectiv carosabil 7.00m, si trotuare simetrice 1.50m pe ambele parti ale carosabilului) responsabilitatea întreținerii si dezvoltării acestuia revenind, potrivit legii, autorității publice locale;

- având in vedere ca distanța de la drumul public existent - strada Mărului- la terenul studiat prin PUZ (care prevede o singura locuință si maxim doua anexe) este de cca.320m (respectiv 210m in linie dreapta) si ca panta terenului este de cca.25%, autospecialele de interventie pot stationa pe strada Mărului la intrarea in drumul de acces pe teren iar dispozitivele de interventie se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la acestea (conform dispozitiilor

art.25 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificarile si completarile ulterioare: (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumuri publice , direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fără îndeplinirea condițiilor prevazute la alin.(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri).

- precizare - în zonă exista rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

• **organizarea circulației pietonale**

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

• **parcaje**

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

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

• **parcelare**

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

• **aliniament**

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

• **alinieri**

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

• **functiuni**

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

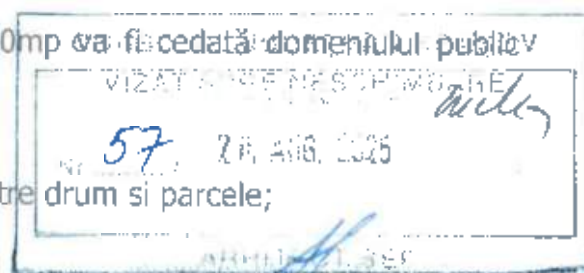
sistematizarea pe verticala

- terenul este în pantă fiind necesare proiecte de sistematizare pe verticala;

- se vor asigura pantele necesare de scurgere a apelor pluviale pentru a evita stagnarea lor in incinta.

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

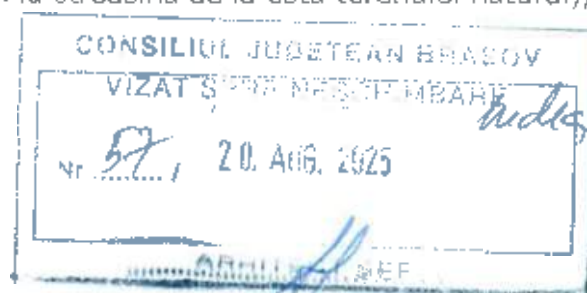
Teren extravilan (studiat)	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1. fâneță in extravilan	0.2047	100	0.00	0.00
2. perimetru construibil	0.00	0.00	0.0200	9.77
3. zone verzi în int. parcelelor	0.00	0.00	0.1422	69.49
4. amenajari in int. parcelelor	0.00	0.00	0.0400	19.54
5. circulații	0.00	0.00	0.0025	1.20
			0.2047	100



- **regimul de înălțime**
- **P+1E/M (maxim 10.00m, 8.00m la streasina de la cota terenului natural);**
- **Parter (maxim 7.00m, respectiv 4.00m la streasina de la cota terenului natural);**

◦ **principali indici urbanistici**

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



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

◦ **alimentarea cu apă**

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

◦ **alimentarea cu energie electrică**

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

◦ **alimentarea cu gaze naturale**

- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, la data elaborării documentației DGSR nu detine rețea de distribuție conform cu *Aviz favorabil PUZ nr. 59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Rețele;*

◦ **telecomunicații**

- se va face prin extinderea rețelei existente;

◦ **canalizare**

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

◦ **alimentarea cu energie termică**

- se va realiza cu sistem de încălzire centrală, cu funcționare pe baza de combustibil solid;

◦ **gospodărie comunala**

- se vor realiza amenajări pentru sortarea și evacuarea deșeurilor și se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate;

◦ **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descarca liber la nivelul solului pe spațiul verde conform *Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025;*
- este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare existentă în zonă conform *Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025;*



3.7. Protecția mediului

• **diminuarea surselor de poluare**

- poluarea aerului – va fi redusă prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90%;
- poluarea pânzei freatice – va fi eliminată prin realizarea etanșă a sistemului de canalizare din țevi de PP cu garnituri de cauciuc și camine de vizitare etanșe având interiorul și partea inferioară din beton sclivisit.

• **depozitarea controlată a deșeurilor**

- deșeurile solide vor fi depozitate în europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate în interiorul incintei, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, și vor fi periodic golite de societățile de salubritate acreditate;
- pentru zonele și spațiile de colectare și depozitare, atât exterioare cât și interioare, se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igienă, estetică și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separate pe categorii pentru deșuri menajere; carton/ hârtie, sticlă, plastic, metal. Deșeurile provenite din materiale de construcții vor fi predate unor operatori specializați.

• **organizarea spațiilor verzi**

- în cadrul parcelei, terenul rămas neconstruit se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori și arbuști;
- sunt prevăzute zone verzi publice ce vor fi amenajate și îngrijite de firme agreate de Primăria Poiana Mărului.

3.8. Consecințe socio-economice

- **extinderea intravilanului comunei Poiana Mărului** cu spații de locuit determină:
- creșterea bazei de impozitare în beneficiul Primăriei Poiana Mărului;

3.9. Categoriile de costuri

• **costuri suportate de investitori privați**

- documentațiile tehnice și avizele necesare aprobării PUZ, alipiri, dezmembrări, documentații cadastrale, notariale;
- documentațiile tehnice, proiecte, avize și altele, necesare extinderii rețelelor edilitare, precum și construirea acestora;
- documentațiile tehnice, proiecte și avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere și de comunicație aferente terenului studiat și cedarea terenului necesar către domeniul public;
- cedarea terenurilor prevăzute în documentații pentru realizarea circulațiilor;

• **costuri suportate de autoritatea publică locală**

- documentațiile tehnice, proiecte și avize privind dezvoltarea infrastructurii rutiere și de comunicație pentru drumurile publice;
- construirea și întreținerea arterelor și căilor de comunicație prevăzute în documentațiile menționate mai sus;

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin lucrarea de fata se propune sistematizarea zonei respective:

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

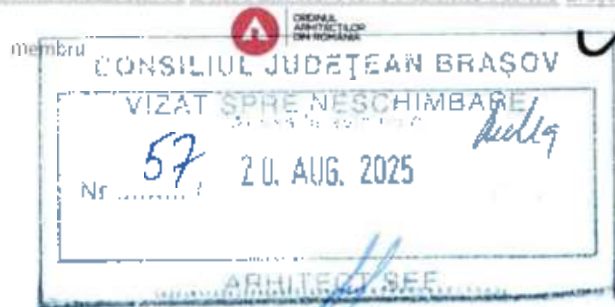
Urmare a celor de mai sus consideram ca:

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

Intocmit,

Arh. Maximilian **Astalus**





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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

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

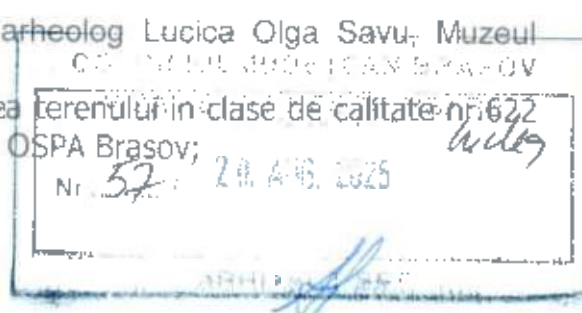
I. DISPOZITII GENERALE

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

1. Baza legala a elaborarii

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

- Ordinul pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei (nr. 119/2014);
- Noul Cod Civil;
- Avizele si studiile (parte integranta din documentatia PUZ) obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr. 29 din 26.04.2024 eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
- Ridicare Topografica elaborat ing. Mândreanu Carmen-Elena mai 2024, Proces Verbal de receptie 11875/14.05.2024;
- Studiu Geotehnic elaborat la data de 27.05.2024 de SC Proiect Geo-Hidro Margarit SRL, ing. geolog Craciun Ioan Petru;
- Verificare de calitate la cerința Af, referat nr.2887/27.05.2024, vericator de proiecte ing. Anghel I. Stelian;
- Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024;
- Anunt intentie de elaborare PUZ nr. înrg. 4172/05.06.2024;
- Raport consultare public 5753/09.08.24 eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
- Raport al informării și consultării publicului în etapa studiilor de fundamentare și a elaborării propunerilor preliminare nr. 5516 din 06.08.2025 ;
- Aviz alimentare energie electrica – Aviz de Amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de DEER Brașov;
- Aviz gaze naturale – Aviz Favorabil PUZ nr.59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Rețele;
- Aviz apa/canal – nr. 7096 din 08.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;
- Aviz drumuri comunale, bransamente utilitati nr. 7097 din 07.10.2024 eliberat de Primaria Poiana Mărului;
- Aviz salubritate nr. 7096 din 08.10.2024 eliberat Primaria Poiana Mărului;
- Aviz ISU Brasov – Prevenirea si stingerea incendiilor nr.15/25/SU/BV/PSI din 22.01.25;
- Aviz DSPJ Brasov nr. 764 din 12.05.2025;
- Aviz Agentia pentru Protectia Mediului – Decizia Etapei de Încadrare nr. 73/2956 din 30.06.2025.
- Aviz Gospodărirea Apelor SGA Brasov nr. 50 din 28.04.2025;
- Aviz ANIF nr. 553 din 15.10.2024 eliberat de ANIF – Filiala Teritoriala de Î.F: Brașov;
- Aviz MADR nr. 124 din 05.03.2025;
- Aviz Ministerul Culturii nr. 5793 din 13.01.2025;
- Adresa nr. 1423 din 16.12.2024, elaborat arheolog Lucica Olga Savu, Muzeul Judetean de Istorie Brasov;
- Studiu Pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate nr.622 din 18.10.2024, intocmit de ing. Voicu Dobrescu – OSPA Brasov;
- Aviz CJ Brasov;



2.Domeniul de aplicare

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

- o **Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se inscrie in urmatoarele principale categorii:**
 - Construirea pe teren liber;
 - Realizarea constructiilor si amenajarilor propuse in documentatie;
 - Amenajarea cailor de circulatie rutiera si pietonala;
 - Echiparea tehnico-edilitara;
 - Realizarea zonelor verzi.
- o **Avizarea acestor categorii de lucrari se va supune procedurilor PUZ si a RLU aferent PUZ, in conformitate cu prevederile HG 525/1996 – " Hotarare pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism" , ghidul PUG – O.176/N/2000, O. 233/2016 – NM de aplicare a Lg. 350;**
- o **In situatia respectarii prevederilor PUZ-ului si Regulamentului aprobat, realizarea constructiilor si amenajarilor se va face prin autorizare directa, nefiind necesara intocmirea de PUD-uri;**
- o **Executia cailor de comunicatie si sistematizarea verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.**
- o **Se instituie interdictia de lotizare/parcelare ulterioara aprobarii PUZ a loturilor propuse prin documentatia de fata;**

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

• terenuri agricole din intravilan si extravilan:

- autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan si extravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari care respecta prevederile legislatiei in vigoare si ale prezentului regulament;
- terenul va fi introdus in intravilan dupa aprobarea PUZ;

• constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice:

- in documentatie nu sunt prevazute si nici nu se vor autoriza constructii sau amenajari care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice;

• asigurarea compatibilitatii functiunilor:

- autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinanta a zonei, stabilita in documentatie;

• utilizarea de materiale de constructie reciclabile;

• utilizarea de materiale de constructie produse cu tehnologii care au impact poluant minim asupra mediului;

• minimizarea efectelor asupra solului pe durata constructiei:

- deseurile solide vor fi depozitate in containere cu capac si vor fi periodic golite de societatile de salubritate acreditate;



◦ **diminuarea surselor de poluare:**

- poluarea aerului – va fi redusă prin folosirea centralelor termice cu randament peste 90% și a echipamentelor de încălzire care folosesc energia solară;
- poluarea pânzei freatice – va fi eliminată prin realizarea etanșă a sistemului de canalizare din țevi de PP cu garnituri de cauciuc și camine de vizitare etanșe având interiorul și partea inferioară din beton sclivisit.

◦ **depozitarea controlată a deșeurilor:**

- deșeurile solide vor fi depozitate în europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate în interiorul incintelor și vor fi periodic golite de societățile de salubritate acreditate;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- pentru zonele și spațiile de colectare și depozitare, atât exterioare cât și interioare, se va avea în vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igienă, estetică și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor în așa fel încât să împiedice: poluare olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separate pe categorii pentru deșuri menajere; carton/hartie; sticlă; plastic; metal. Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatură electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

4. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

- se vor respecta prevederile Noului Cod Civil privind vecinătățile;
- se vor amplasa construcții individuale, iar distanța minimă obligatorie față de una din limitele laterale ale parcelei va fi de min.3.50m (conf. normelor PSI);
- aplicarea normelor de protecție a muncii pe timpul realizării construcțiilor;
- aplicarea normelor de proiectare privind circulațiile orizontale, verticale a parapetilor etc.

5.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

◦ **orientarea clădirilor față de punctele cardinale:**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale(art.3 alin1 și 2 din Ordinul 119/2014):

(1) amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ 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 ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. 1.



• **amplasarea fata de drumurile publice:**

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructura ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

• **amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

- se propune alinierea cladirilor la distanta de:

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

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

- fata de una din limitele laterale ale parcelei cel putin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **5.00m** si cel puțin **2.00m** fata de limita laterala spre ce de a doua parcela studiată (cu respectarea prevederilor din Noul Cod Civil);
- fata de limitele parcelei spre spate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă – dar nu mai puțin de **5.00m** (vezi planșa U03- Reglementari Urbanistice);
- distante minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite de normativele în vigoare privind Securitatea la Incendiu;
- amplasarea cladirilor cu destinatie de locuit trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate (conform Ordin nr.119/2014);

• **amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

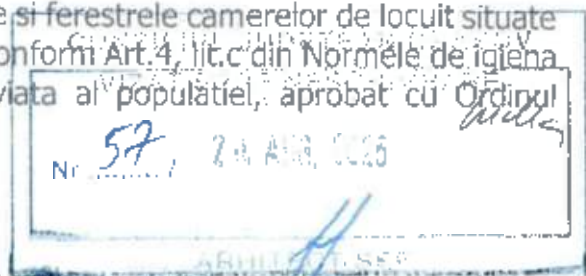
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,00m**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate (pe aliniament numai cu acordul emitentului A.C.) cu conditia sa nu depaseasca înălțimea gardului catre parcelele invecinate (2,00 m.);

6.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

• **accese carosabile:**

- autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin drum de servitute.
 - caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea fiind dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Pentru constructiile de locuit se vor asigura:
- accese pentru locatari si pentru stingerea incendiilor respectiv colectarea deseurilor;
 - aleile carosabile din interiorul parcelelor vor avea o latime minima de 3.0m si o lungime maxima de 25,0m.

- parcare autovehiculelor riveranilor cat si a vizitatorilor se va face in incinta parcelelor, in garaje sau pe platforme special amenajate(1 loc de parcare pentru locuintele cu o suprafata utila mai mica sau egala cu 100m² si 2 locuri de parcare pentru locuintele care depasesc suprafata utila de 100 m²+ minim 1 loc de parcare vizitatori); distanta dintre parcare si ferestrele camerelor de locuit situate la parter trebuie sa fie de minim 5.00m conform Art.4, lit.c din Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobat cu Ordinul ministerului Sanatatii nr. 119/2014.



• **organizarea circulatiei auto**

- accesul pe teren se va pastra:

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

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

- un drum (latime totala 3.50m, profil A-A, lungime cca.320m) cu acces din drumul comunal (str. Mărului) astfel:

▪ carosabil 3.50m;

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

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

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

format din:

- drum de servitute existent nr. Cad. 104277 - se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;
- drum de servitute existent ce se va dezmembra din nr. Cad.103567 si se va preda catre Primaria Comunei Poiana Mărului devenind astfel drum public cu propunerea de asfaltare;
- se va respecta Aviz ISU Brasov – Prevenirea si stingerea incendiilor nr.15/25/SU/BV/PSI din 22.01.25 cu planşa anexă.

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

- drumul public existent – strada Mărului – este propus a fi amenajat pentru trafic greu (respectiv carosabil 7.00m, si trotuare simetrice 1.50m pe ambele parti ale carosabilului) responsabilitatea întreţinerii si dezvoltării acestuia revenind, potrivit legii, autorităţii publice locale;

- având in vedere ca distanta de la drumul public existent - strada Mărului- la terenul studiat prin PUZ (care prevede o singura locuinţă si maxim doua anexe) este de cca.320m (respectiv 210m in linie dreapta) si ca panta terenului este de cca.25%, autospecialele de intervenţie pot stationa pe strada Mărului la intrarea in drumul de acces pe teren iar dispozitivele de intervenţie se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la acestea (conform dispoziţiilor art.25 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificările si completările ulterioare: (1) Autorizarea executării

construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumuri publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri).

- precizare - în zonă există rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

• **organizarea circulației pietonale**

- circulația pietonală se va realiza pe carosabil datorită faptului că drumul va fi folosit ocazional și deserveste un număr redus de locuințe;

7. Reguli cu privire la echiparea edilitară (a se vedea Avizele detinatorilor de utilități)

- se vor realiza proiecte de specialitate pentru rețele (apa, canal, electric) conform soluțiilor impuse de avizatori și a studiilor de fundamentare;

- extinderile de rețele edilitare vor fi executate și suportate de către beneficiarul prezentului PUZ împreună cu potențialii cumpărători;

- este de preferat ca toate cablurile, conductele și alte elemente componente ale rețelelor edilitare să fie realizate îngropat.

• **alimentarea cu apă**

- în zonă există rețea publică de apă conform *Aviz favorabil nr.7096 din 08.10.2024 eliberat de Primăria Poiana Mărului;*

- se vor prevedea și hidranți pentru stingerea incendiilor;

• **alimentarea cu energie electrică**

- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. 7010241013282 din 12.02.2025 eliberat de D.E.E.R sucursala Brasov*, alimentarea cu energie electrică se va face prin LES 10 kV din RED mt existent, în conformitate cu planul nr.2 întocmit de SC ELECTROENERGETIC DESIGN SRL din lucrarea nr.5/2025 – Plan rețele edilitare - electrice faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brasov în data de 05.02.2025;

• **alimentarea cu gaze naturale**

- racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, la data elaborării documentației DGSR nu detine rețea de distribuție conform cu *Aviz favorabil PUZ nr. 59058/320259071/07.10.2024 eliberat de Distrigaz Sud Retele;*

• **telecomunicații**

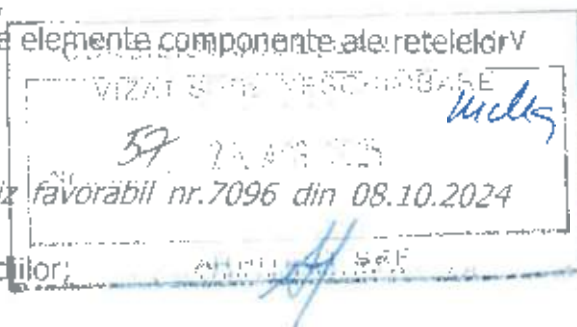
- se va face prin extinderea rețelei existente;

• **canalizare**

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

• **alimentarea cu energie termică**

- se va realiza cu sistem de încălzire centrală, cu funcționare pe baza de combustibil solid;



- **gospodărie comunala**

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

- **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane și se vor descarca liber la nivelul solului pe spațiul verde conform *Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025;*
- este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare existentă în zonă conform *Aviz SGA nr. 50 din 28.04.2025;*
 - se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- **parcelare**

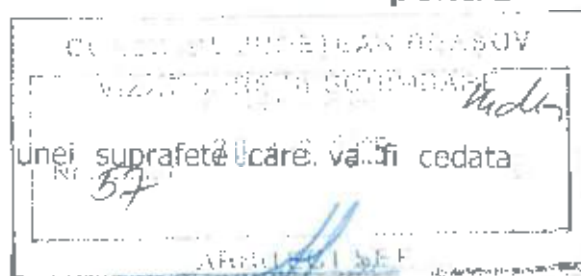
- Se pastrează parcelarea existentă cu excepția unei suprafețe care va fi cedată domeniului public pentru crearea unei alveole;

- **forma parcelelor neregulată;**

- **subparcelarea ulterioară nu este posibilă;**

- **comasarea ulterioară este posibilă cu respectarea normelor prevăzute în Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea alinierilor și indicatorilor din prezentul RLU;**

- **suprafața minimă a parcelei construibile 800mp;**



9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- în cadrul fiecărei parcele terenul rămas neconstruit se va amenaja cu plantatii de gazon, arbori și arbusti (cel puțin un arbore la fiecare 100mp);

- spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața fiecărei parcele;

- sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort locuirii, cum ar fi speciile de plopi; se vor planta specii de plante locale, rezistente și adaptate climatului specific zonei;

- împrejurimile se vor realiza în concordanță cu specificul zonei și se vor conforma la împrejurimile din vecinătate atât din punct de vedere al materialelor cât și ca înălțime; sunt interzise împrejurimile opace, se vor folosi împrejurimi transparente și semitransparente dublate de gard viu spre interiorul proprietății, vor avea înălțimea maximă de 1.00m.

10. Condiții pentru eliberarea autorizației de construire pentru locuințe

- obținerea în prealabil a autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilitatilor la terenul pentru care s-a aprobat introducerea în intravilan ;

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

11. Reguli privind estetica construcțiilor

- dispunerea construcțiilor pe terenuri va ține cont de specificul și caracterul zonei Poiana Mărului, terenurile studiate sunt situate într-o zonă de tip risipit formate din gospodării izolate, fiecare având în jur propriul teren de folosință;
- aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zona de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică;
- se vor utiliza materialele durabile, naturale (lemn, piatră, caramida, fier forjat, grilaje metalice ornamentale, zidarie, etc);
- se va acorda o atenție sporită tratării corecte și coerente a fațadelor;
- se interzice utilizarea materialelor care imită materialele naturale (ex. gresie care imită lemnul sau caramida; polistiren care imită piatră, caramida, lemnul, diverse ornamente din beton; plastic care imită orice tip de material, etc.), sau sarma ghimpată la împrejmuire;
- se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textură, etc.). se va interzice vopsirea unui perete plan în degrade, sau mai multe nuanțe din aceeași culoare ori culori diferite; se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente, etc. ;
- se va acorda o atenție sporită tratării acoperișului în sarpantă în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în sarpantă și nu se admit construcții cu acoperiș tip terasă;
- se vor prevedea pentru balcoane și terase balustradele din lemn, sticlă, fier forjat, zidarie plină și se interzice utilizarea materialelor ca pvc sau panourile din pvc, inox, combinații de materiale cum ar fi lemn, zidarie și sticlă, etc. ;
- se interzice alterarea aspectului architectural al construcțiilor propuse prin montarea/dispunerea de panouri tip reclama pe fațade, balcoane, acoperis, parapet, etc. ;
- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare.

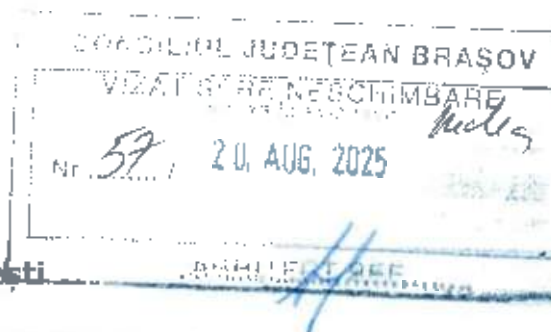


III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

• functiuni prevazute

– zona L1 - locuințe individuale si anexe gospodărești



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR FUNCTIONALE

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

– o locuință cu suprafața construită la sol de maxim 120mp

– o anexa gospodărească cu suprafața construită la sol de maxim 80mp sau două anexe gospodărești cu suprafața construită la sol de maxim de maxim 40mp fiecare

• principali indici urbanistici

(conform Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL 47 din 25.09.2024):

– locuințe individuale/functiuni complementare

– POT_{max}-12%

– CUT_{max}-0.20

• regimul maxim de inaltime

– pentru locuinte P+1E/M (maxim 10.00m, respectiv 8.00m la streasina de la cota terenului natural);

– pentru anexe gospodărești Parter (maxim 7.00m, respectiv 4.00m la streasina de la cota terenului natural);

• adaptarea la conditiile de clima

– construcțiile vor respecta Legea nr. 238 din 19 iulie 2024 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, se recomandă realizarea unor clădiri de tip nZEB (clădire al cărei consum de energie este aproape egal cu zero - clădire cu o performanță energetică foarte ridicată, la care consumul de energie pentru asigurarea performanței energetice este aproape egal cu zero sau este foarte scăzut).

Intocmit,

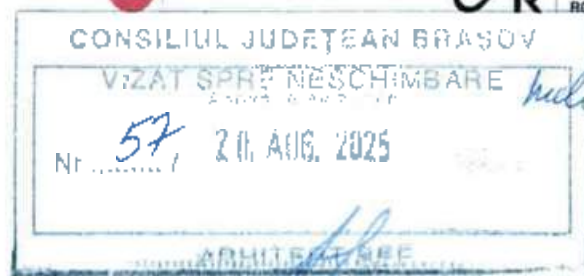
Arh. Maximilian Astalus



membru

ORDINUL
ARHITECTILOR
DIN ROMANIAUNIUNEA
ARHITECTILOR DIN
ROMANIA

REGISTRUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA



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

PLAN DE ACȚIUNE

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

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

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

1.2. Obiectul PUZ

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

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

2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

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

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

Estimat finalizare 2025.

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

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

Estimat finalizare 2025.

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

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

Estimat finalizare 2026.

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

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

Estimat finalizare 2026.

2.5. Se vor realiza retelele edilitare de energie electrica.

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

Estimat finalizare 2026.

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

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

Estimat finalizare 2026.

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

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

Estimat finalizare 2026.

2.8. Se vor executa alveola drumului.

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

Estimat finalizare 2026.

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

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

Estimat finalizare 2027.

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

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

Estimat finalizare 2027.

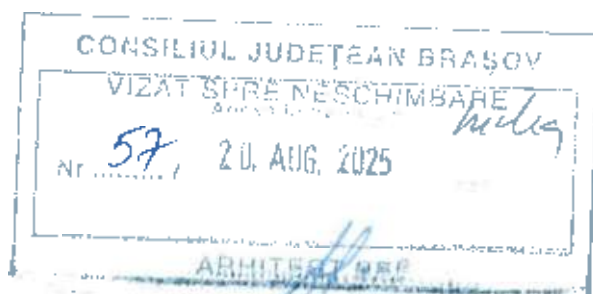
Lucrarile se vor executa numai pe baza proiectelor autorizate, comandate de catre beneficiar/beneficiari pe cheltuiala acestora.

Toate lucrarile intra in sarcina beneficiarului in baza prezentei documentatii.

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

Intocmit,

Arh. Maximilian **Astalus**





VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT A'EXPERTIZA NR. / DATA
Licenta AutoCAD LT 2008 nr. 05728-091452				
S.C. JETCO S.R.L. J 08/17/1994 C.U.I. R5163866 BRASOV, STR.REPUBLICII NR.24 Tel./fax 0268/472885				Beneficiar: CUCU CARMEN FELICIA CUCU VELUTU-PAUL MĂNECUT NECULAE
SPECIFICATIE NUME SEMNTURA Scarar PROIECTAT Ing.Ionita Fl. 1/5000 DESENAT Ing.Ionita Fl. VERIFICAT Ing.Ionita M. SEF PROIECT arh. Maximilian Astalus				Titlu proiect: PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE SI ANEXE GOSPODARESTI COM.POIANA MARULUI, SAT POIANA MARULUIU. CF 104276, 104068, JUD BRASOV Titlu planse: PLAN DE INCADRARE IN ZONA REELE APA-CANAL
Data: 02.2025				Proiect nr.: 24112/24 Faza: PUZ Planşa nr.: AC-00
COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a SC JETCO SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor				

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

Imobil nr. cad 104275

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

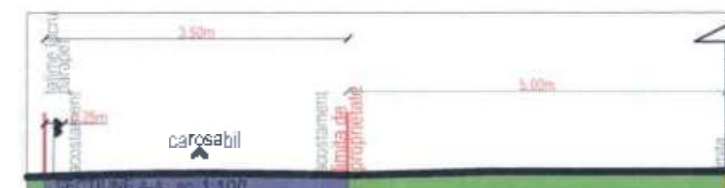
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 57, 20 AUG. 2025

SITUATIA PROPUSA

URBANISTICĂ

CUT=0.20
POT=12%
R_{min} = P+1E/M



BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ

teren	existent	%	propos	%
1. fâneată	0.2047	100	0.0000	0.00
2. perimetru constructibil	0,00	0	0.0200	9.77
3. zone verzi in int. parcelei	0,00	0	0.1422	69.49
4. amenajari in int. parcelei	0,00	0	0.0400	19.54
5. circulații	0,00	0	0.0025	1.20
total			0.2047	100

LEGENDA

Lucrari proiectate

- a Reteza apa, publica din polietilena
- M Reteza canalizare menajera, care se extinde prin programul PNDL
- Bransament apa
- Racord canalizare
- Conducta dren
- e Linie electrica subterana 0.4 KV de distributie
- CD Cutie de distributie electrica

Limita PUZ

Nr. Pct.	Coordonate X [m]	pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
333	456710.799	526027.444	41.378
332	456733.415	526062.095	32.760
330	456713.698	526088.257	12.360
150	456701.431	526089.771	5.850
149	456695.681	526088.695	7.788
237	456688.053	526087.122	15.217
147	456674.291	526080.628	7.169
146	456667.974	526077.239	5.343
236	456663.358	526074.548	10.23
310	456663.430	526073.528	1.591
311	456663.585	526071.945	5.175
314	456668.661	526072.951	6.937
315	456675.135	526070.459	6.353
95	456680.918	526067.830	6.585
320	456685.692	526063.294	5.913
321	456690.450	526059.784	7.134
324	456693.075	526053.151	10.027
87	456698.301	526044.594	10.698
86	456704.139	526035.629	10.552

S=2046.50mp P=199.852m

SISTEM DE PROIECTIE: STEREO-70
SISTEM DE REFERINTA: MARIA NEAGRA '73

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

de la rețeaua de apă existentă

cca.350m

la rețeaua de canalizare existentă

la cca. 700m

de la rețeaua de distribuție electrică existentă

113
765.052

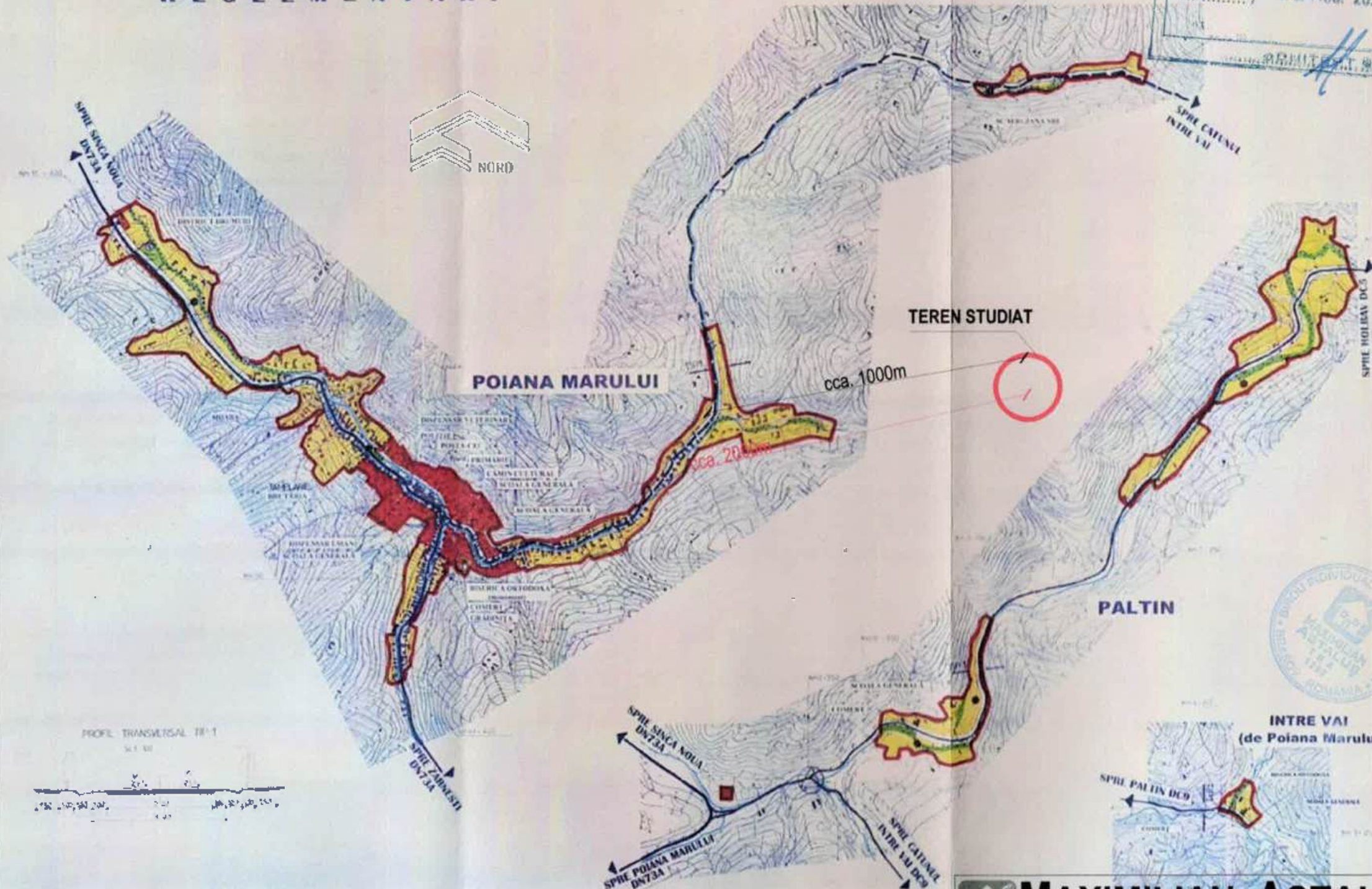
116

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Licența AutoCAD LT 2008 nr. 05728-091452				
S.C. JETCO S.R.L. J 08/17/1994 CUIR 25163866 BRASOV, STR.REPUBLICII NR.24 Tel. 0268/472885				Beneficiar: CUCU CARMEN FELICIA CUCU VELUTU-PAUL MĂNECUT NECULAE
SPECIFICATIE NUME SEMNAȚURA Scara: 1/500				Proiect nr.: 24112/24
PROIECTAT Ing.Ionita				Faza: PUZ
DESENAT Ing.Ionita				
VERIFICAT Ing.Ionita M.				
SEF PROIECT arh. Maximilian Astalus				Titlu planșă: PLAN DE SITUATIE RETELE EDILITARE
Data: 04.2025				Planșa nr.: I-01

COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a SC JETCO SRL. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intra sub incidența legii dreptului de autor.

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

PLAN URBANISTIC
COMUNA POIANA MĂRULUI
SATELE POIANA MĂRULUI PALTIN
REGLEMENTĂRI



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 37 / 20. AUG. 2025
ARHITECT ASTALUS

- LIMITE
- ZONA CENTRALĂ CU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI DE INTERES PUBLIC
 - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA MICĂ INDUSTRIE
 - ZONE VERZI / SPORT
 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE
 - ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE
 - DRUM NAȚIONAL
 - DRUM COMUNAL
 - ULITE-DRUMURI DE EXPLOATARE
 - CURSURI DE APA

- REGLEMENTĂRI
- ZONA CU VALOARE ISTORICĂ NECESAR A FI PROTEJATĂ
 - ZONA DE PROTECȚIE SANITĂRĂ-CONF. (P) 1.5.1.7
 - INTERSECȚII PROPUSE PENTRU AMENAJARE
 - CURS DE APA PROPUȘ A FI REGULARIZAT
 - INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNTOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.
 - INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE PENTRU ZONA DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE A DRUMURILOR
 - PENTRU ZONA DE SIGURANȚĂ A CONDUCTELOR DE GAZE NATURALE DE PRESIUNE MĂLTA
 - DRUM PROPUȘ PENTRU CLASARE ÎN DRUM COMUNAL

BILANT TERITORIAL

	POIANA MĂRULUI		PALTIN	
ZONE FUNCTIONALE	HA	%	HA	%
• ZONA CENTRALĂ CU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	280	107	280	108
• ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE	1745	637	1000	100
• ZONA DE MICĂ INDUSTRIE	0	0	0	0
• ZONE VERZI	170	33	33	33
• ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ - CIMITIRE	0	0	0	0
• ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ DEZVOLTARE TEHNICO-EDILITARE	0	0	0	0
• CURS DE APA	0	0	0	0
• ALTE ZONE - ELEMENȚI DE ÎNCADRARE	0	0	0	0

A. TOTAL NUCLEE PRINCIPALE	2125	1000	2125	1000
B. TEREN ÎNCADRAT ÎN GOSPODĂRIE ÎN AFARA NUCLEELOR PRINCIPALE	0	0	0	0
TOTAL GENERAL	2125	1000	2125	1000

MAXIMILIAN ASTALUS

beneficiar
CUCU CARMEN-FELICIA
CUCU VELUTU-PAUL
MĂNECUTĂ NECULAE

proiect nr. 237/2024

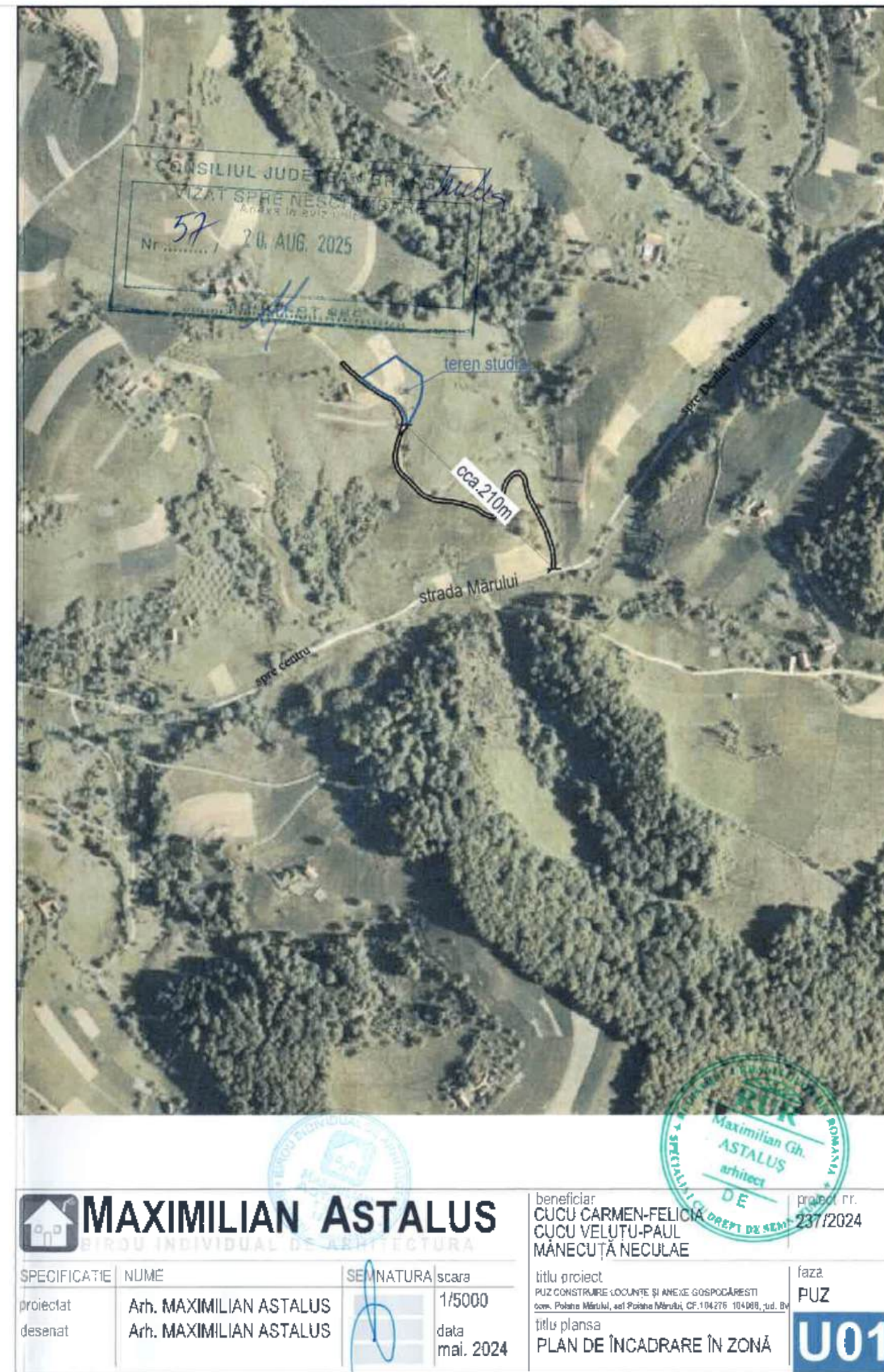
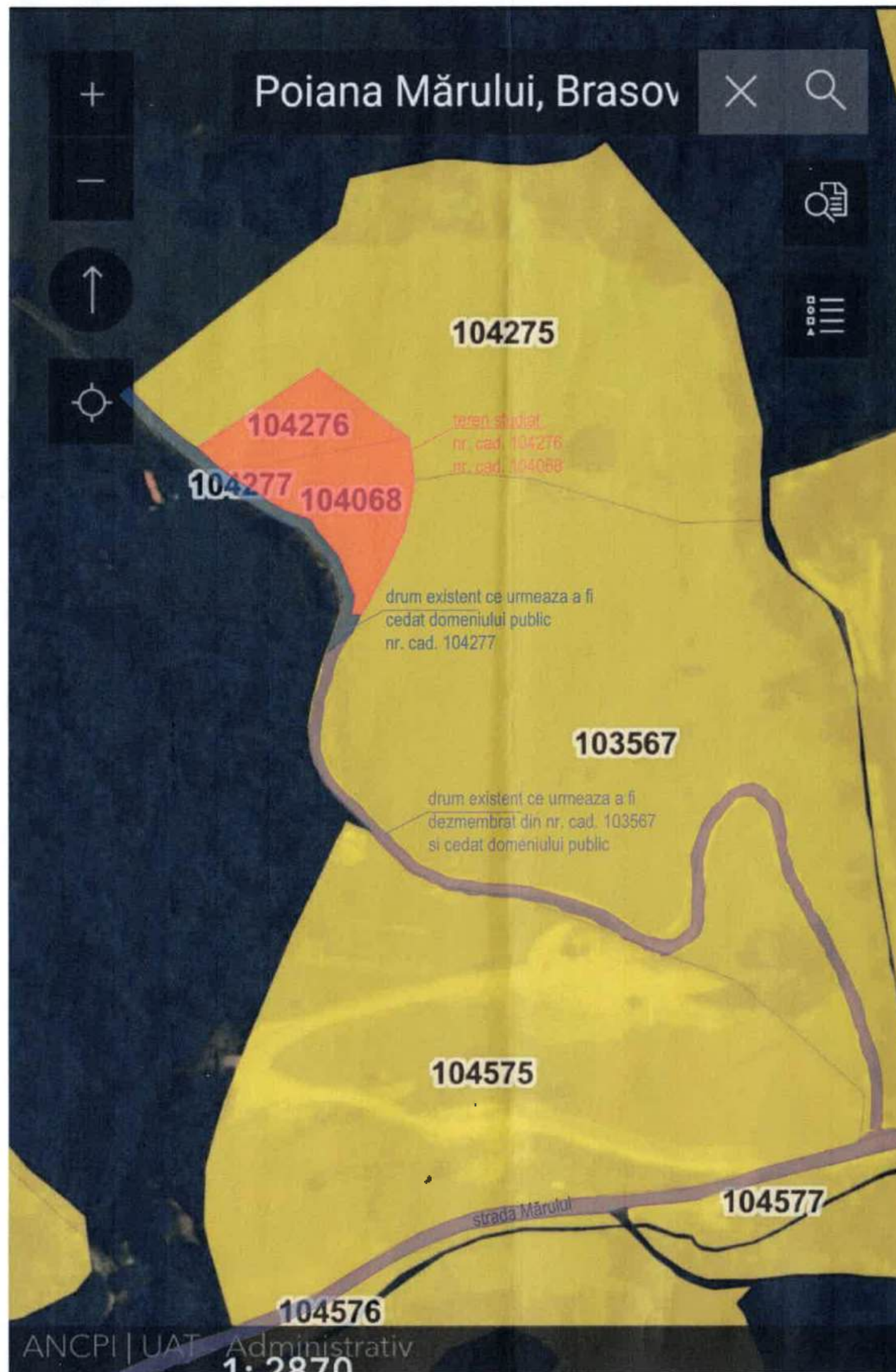
fața
PUZ

titlu proiect
PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI
com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, CF 104276, 104688, pd. B.

titlu planșă
ÎNCADRARE ÎN PUG

U01

SPECIFICAȚIE	NUME	SIGNATURĂ	SCALA
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		fit
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data mai. 2024

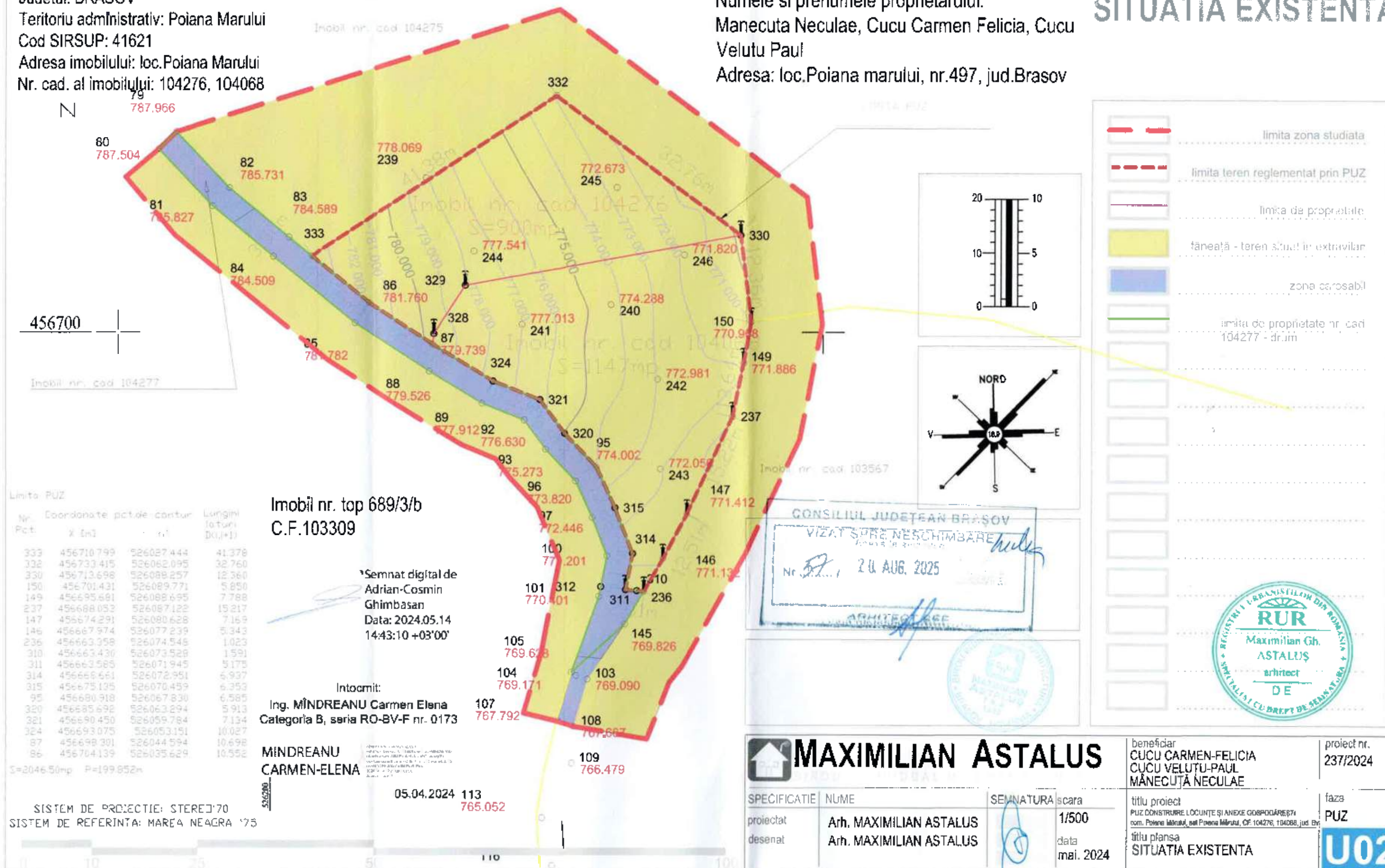


Judetul: BRASOV

Numele si prenumele proprietarului:

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

SITUATIA EXISTENTA



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

Judetul: BRASOV

Teritoriu administrativ: Poiana Marului

Cod SIRSUP: 41621

Adresa imobilului: loc. Poiana Marului

Nr. cad. al imobilului: 104276, 104068

Numele si prenumele proprietarului:

Manecuta Neculae, Cucu Carmen Felicia, Cucu

Velutu Paul

Adresa: loc. Poiana marului, nr.497, jud. Brasov

SITUATIA PROPUȘA REGLEMENTARI URBANISTICE

POT_{max}=12%

CUT_{max}=0.20

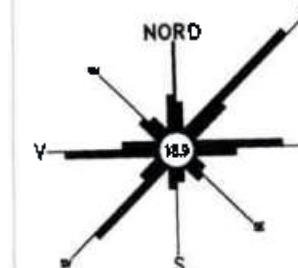
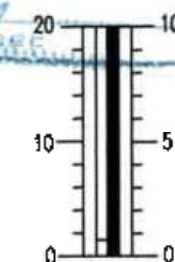
H_{max}=P+1E/M

- limita zona studiata
- limita teren reglementat prin PUZ propus a fi introdus in intravilan
- limita de proprietate existanta
- limita de proprietate propusa
- edificabil maxim permis
- zona locuinte
- zona carosabil
- fânață teren situat in extravilan
- acces auto/pietonal
- retragere minime obligatorii
- limita de proprietate nr. cad. 104277 - drum

CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂȘOV

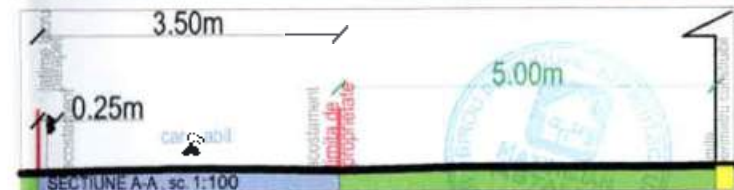
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 57, 20. AUG. 2025



BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ

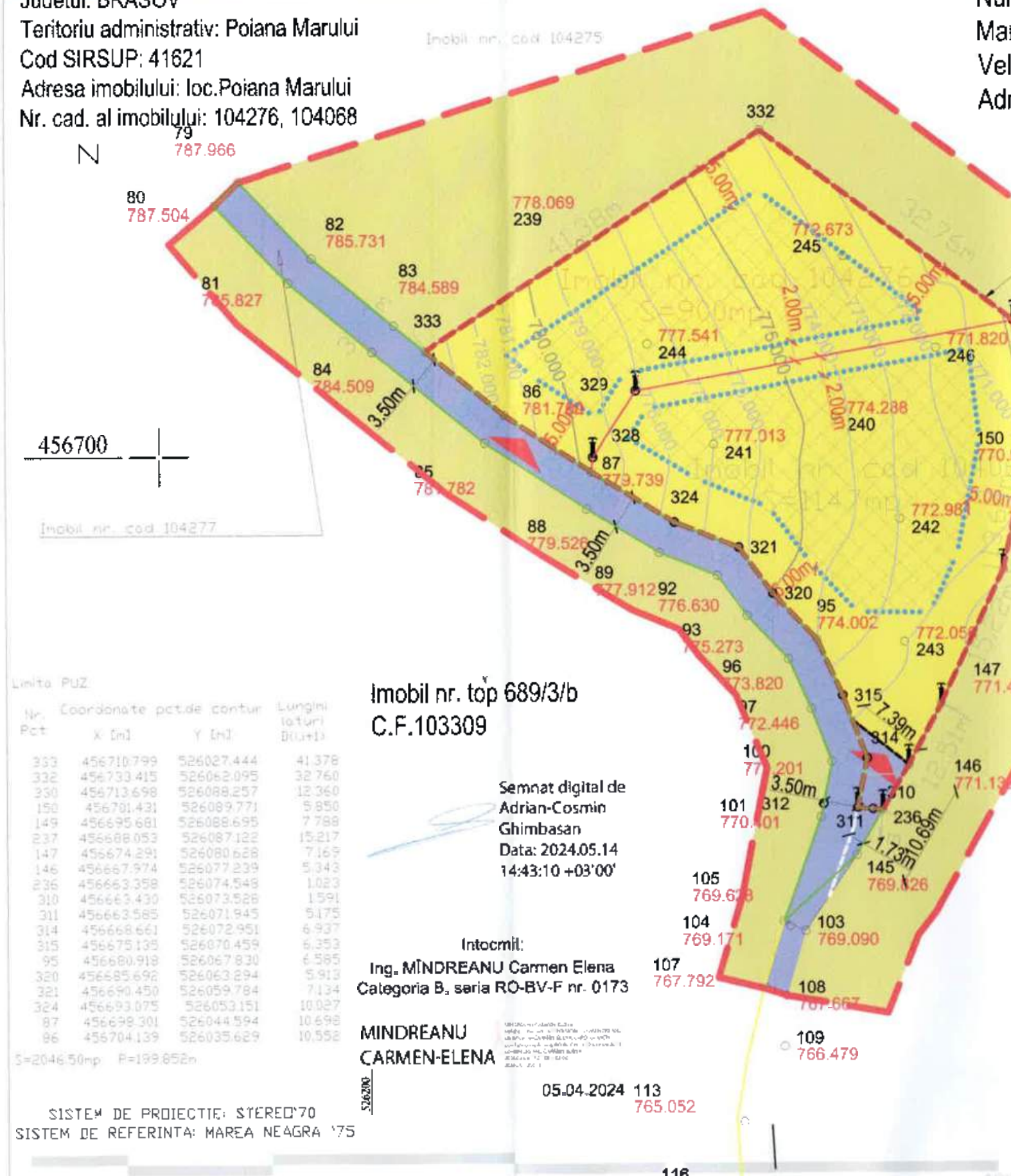
teren	existent	%	propus	%
1. fânață	0.2047	100	0.0000	0.00
2. perimetru constructibil	0,00	0	0.0200	9.77
3. zone verzi in int. parcelei	0,00	0	0.1422	69.49
4. amenajari in int. parcelei	0,00	0	0.0400	19.54
5. circulații	0,00	0	0.0025	1.20
total			0.2047	100



MAXIMILIAN ASTALUS

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

beneficiar CUCU CARMEN-FELICIA CUCU VELUTU-PAUL MĂNECUTĂ NECULAE	proiect nr. 237/2024
titlu proiect PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI coan. Poiana Marului, sat Poiana Marului, CF. 104276, 104068, jud. Br.	faza PUZ
titlu planșa REGLEMENTARI URBANISTICE	U03



Limita PUZ			
Nr. Pct	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudi D(G+1)
	X [m]	Y [m]	
333	456710.799	526027.444	41.378
332	456733.415	526062.095	32.760
230	456713.698	526088.257	12.360
150	456701.431	526089.771	5.850
149	456695.681	526088.695	7.788
237	456688.053	526087.122	15.217
147	456674.291	526080.628	7.169
146	456667.974	526077.239	5.343
236	456663.358	526074.548	1.023
310	456663.430	526073.528	1.591
311	456663.585	526071.945	5.175
314	456668.661	526072.951	6.937
315	456675.135	526070.459	6.353
95	456680.918	526067.830	6.585
320	456685.692	526063.294	5.913
321	456690.450	526059.784	7.134
324	456693.075	526053.151	10.027
87	456698.301	526044.594	10.698
86	456704.139	526035.629	10.552

S=2046.50mp F=199.652n

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

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

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

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

MINDREANU
CARMEN-ELENA

05.04.2024 113
765.052

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

Judetul: BRASOV

Teritoriu administrativ: Poiana Marului

Cod SIRSUP: 41621

Adresa imobilului: loc. Poiana Marului

Nr. cad. al imobilului: 104276, 104068

Numele și prenumele proprietarului:

Manecuta Neculae, Cucu Carmen Felicia, Cucu

Velutu Paul

Adresa: loc. Poiana marului, nr.497, jud. Brasov

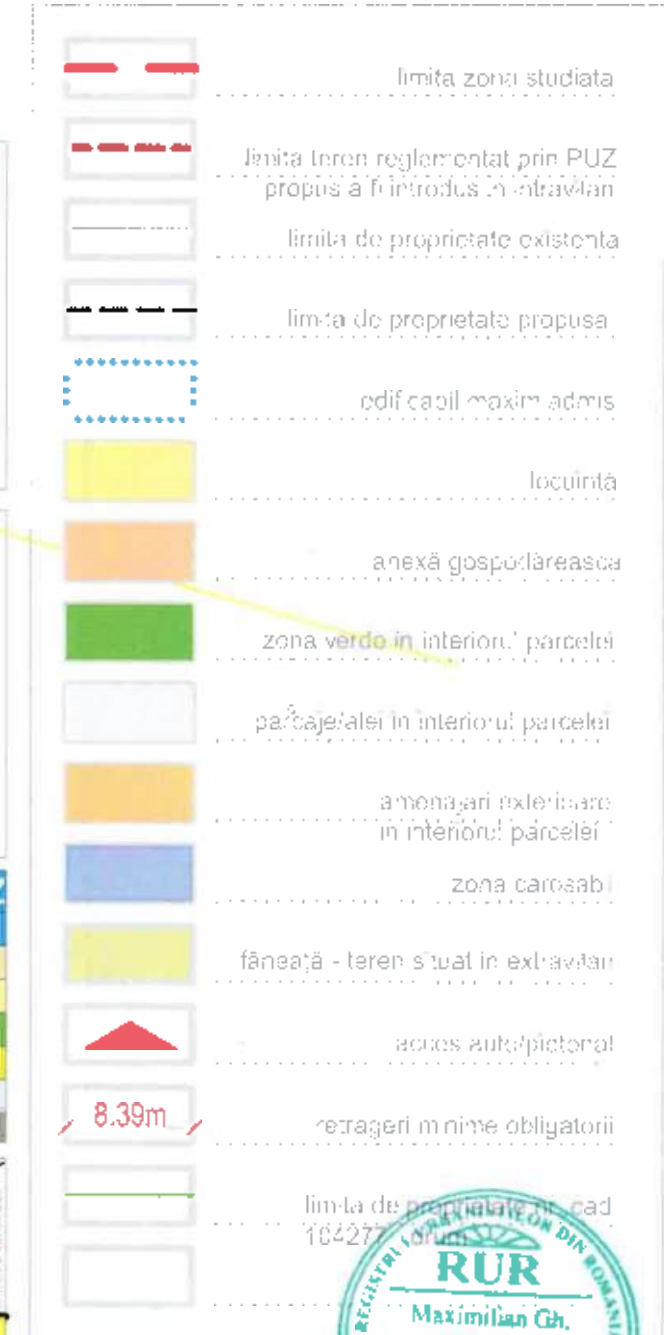
SITUATIA PROPUSA

ILUSTRARE URBANISTICA

POT_{max}=12%

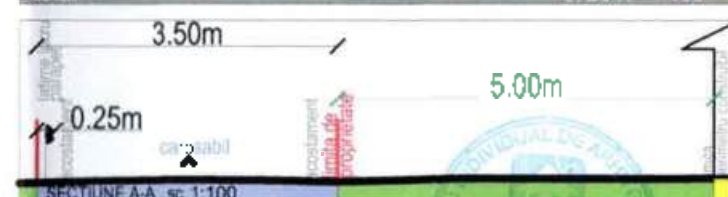
CUT_{max}=0.20

H_{max}=P+1E/M



Limita PUZ			
Nr. Pct.	Coordonate pct de contur	Lungimi loturi D(L)+12	
x [m]	y [m]		
333	456710.799	526027.444	41.378
332	456733.415	526082.095	32.760
330	456713.698	526088.257	12.360
150	456701.431	526089.771	5.850
149	456695.691	526088.695	7.788
237	456688.053	526087.122	15.217
147	456674.291	526080.628	7.169
146	456667.974	526077.239	5.343
236	456663.358	526074.548	1.023
310	456663.430	526073.528	1.591
311	456663.585	526071.945	5.175
314	456666.661	526072.951	6.937
315	456675.135	526070.459	6.353
95	456680.918	526067.830	6.585
320	456685.692	526063.294	5.913
321	456690.450	526059.784	7.134
324	456693.075	526053.151	10.027
87	456698.301	526044.594	10.698
86	456704.139	526035.629	10.552

BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ			
teren	existent	%	propus
1. fâneață	0.2047	100	0.0000 0.00
2. perimetru constructibil	0.00	0	0.0200 9.77
3. zone verzi în int. parcelei	0.00	0	0.1422 69.49
4. amenajări în int. parcelei	0.00	0	0.0400 19.54
5. circulații	0.00	0	0.0025 1.20
total			0.2047 100



MAXIMILIAN ASTALUS

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

beneficiar CUCU CARMEN-FELICIA CUCU VELUTU-PAUL MĂNECUTĂ NECULAE	titlu proiect PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, CF.104276, 104068, jud.Br.	faza PUZ
architect DE	proiect gr 23/7/2024	ILUSTRARE URBANISTICĂ

U04

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

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

	 limita zona studiata
	 limita teren reglementat prin P.U.Z.
	 limita de proprietate
	 limita de proprietate propusa
	 teren privat al persoanei fizice sau juridice
	 teren privat al persoanelor fizice sau juridice propus a fi cedat dom. public
	 limita de proprietate nr. cad. 104277 - drum
	
	
	
	
	
	
	
	
	

Linha PUZ			
Nr.	Coordinate	pt.de contour	Longim.
Pct.	X [m]	Y [m]	(aturo)
			D(0,0)
333	456710.799	526027.444	41.378
332	456733.415	526082.095	32.760
330	456713.698	526088.257	12.360
150	456701.431	526089.771	5.850
149	456695.681	526088.695	7.788
237	456688.053	526087.122	15.217
147	456674.291	526080.628	7.169
146	456667.974	526077.239	5.343
236	456663.358	526074.548	1.023
310	456663.430	526073.526	1.591
311	456663.585	526071.945	5.175
314	456668.661	526072.951	6.937
315	456675.135	526070.459	6.353
95	456680.918	526067.830	6.585
320	456685.892	526063.294	5.913
321	456690.450	526059.784	7.134
324	456693.075	526053.151	10.027
87	456698.301	526044.594	10.698
86	456704.139	526035.629	10.552

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

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

Intocornit:
Ing. MÎNDREANU Carmen Elena
Categorie B, seria RO-BV-F nr. 0173

MINDREANU
CARMEN-ELENA

05.04.2024 113
765.052

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



MAXIMILIAN ASTALUS

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

beneficiar
CUCU CARMEN-FELICIA
CUCU VELUTU-PAUL
MĂNECUTĂ NECULAE

project nr.
237/2024

titlu proiect
PUZ CONSTRUIRE LOCUINTE ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI
com. Polena Mîrului, sat. Polena Mîrului, CF. 104278, 104098, jud. B.

titlu planșa
PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR

faza
PUZ

U05