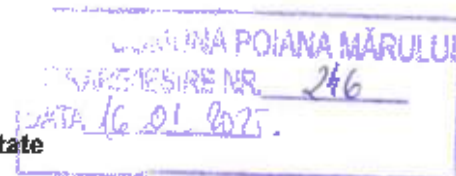


F4 - Cerere pentru emiterea avizului de oportunitate

Către **Primarul Comunei Poiana Mărului** [conducătorul autorității administrației publice emitente*])
Nr. din 20

CERERE pentru emiterea avizului de oportunitate



Subsemnatul¹⁾ **Răileanu-Szeles Daniel**, CNP 1730719100044 cu domiciliul/sediul²⁾ în județul Brașov, municipiul/orașul/comuna Brașov, satul, sectorul, cod poștal, str. Lămâitei nr. 59., bl., sc., et., ap., telefon/fax **0723448434**, e-mail **maximilianastalus@yahoo.com**, în calitate de/reprezentant al, CUI

în conformitate cu prevederile **Legii nr. 360/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾ **Construire locuință și anexe gospodărești generat de imobilul⁴⁾ CF 102983**

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. **71** din **15.12.2025** emis de **Primăria Poiana Mărului** (copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- c) Studiul de oportunitate compus din:
 - c.1) piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:
 - prezentarea investiției/operațiunii propuse;
 - indicatorii propuși;
 - modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
 - prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
 - categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.
 - c.2) piese desenate:
 - încadrarea în zonă;
 - plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
 - conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.
- d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate

Semnătură**)

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

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

²⁾ Adresa solicitantului:

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

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

^{*)} Se completează, după caz:

- Președintele Consiliului Județean
- Primarul municipiului București;
- Primarul municipiului
- Primarul orașului
- Primarul comunei

^{**)} Se va înscrice în clar numele solicitantului:

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
MUNICIPIUL

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

Nr. 8928 din 15.12.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 71 Din 15.12.2025

în scopul

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI

Ca urmare a cererii adresate de **RĂILEANU SZELES DANIEL** cu domiciliul în județul Brașov, municipiul Brașov, str. Lămâiței, nr. 59, bl. - sc. -, et.-, ap.-, cod postal-, tel. 0729423225, e-mail: daniel.raileanu@yahoo.com, înregistrată la nr. 8928 din 2025-12-05.

Pentru imobilul - teren și construcții - situat în județul Brașov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. -, nr. - sau identificat prin Extrase de Carte Funciară: C.F. nr.102983 Poiana Mărului, nr. cadastral 102983.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 34090/98, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Județean Brașov nr. 110/23.12.99 și HCL nr. 27/06.12.1999 și prelungit prin HCL nr. 57/04.11.2011, Poiana Mărului nr. 56/14.10.2019 și HCL Poiana Mărului nr. 95/ 29.11.2023.

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

1. Situația imobilului în intravilan sau în afara acestuia:
Imobilul teren cu nr. cadastral 102983 în suprafață totală de 2000 mp din acte se află în extravilanul Comunei Poiana Mărului, conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară;
2. Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extras CF:
Imobilul teren în suprafață de 2000 mp, identificat cu nr. cad 102983 din C.F. 102983 Poiana Mărului aparține proprietarilor: **RAILEANU – SZELES DANIEL**, și soția **RĂILEANU-SZELES MONICA** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție cota actuală 1/1.
3. Servituțiile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: nu este cazul
4. Restricții/Regim special instituit: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:
Imobil teren cu nr. cadastral 102983 în suprafață totală de 2000 mp are destinația teren extravilan - fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat.
2. Folosința actuală:
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 102983 în suprafață totală de 2000 mp din acte are categorie de folosință fâneajă, conform C.F. nr. 102983 Poiana Mărului.
Imobilul teren cu nr. cadastral 102983 este liber de construcții conform Extras de Carte Funciară.
3. Reglementări fiscale: conform Codului Fiscal.
4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local / județean cu privire la zona în care se află imobilul: nu este cazul.

3. REGIMUL TEHNIC

Se solicită certificat de urbanism în scop **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

Imobilul teren identificat cu nr. cad. 102983 din C.F. nr. 102983 Poiana Mărului se află în extravilanul Comunei Poiana Mărului, conform PUG aprobat și astfel nu are reglementări urbanistice în vederea construirii.

În vederea reglementării imobilului teren cu nr. cad 102983 în vederea construirii acestuia este necesară introducerea în intravilanul localității.

Conform Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

Articolului 23 alineatele 1, 2 și 3

„(1) Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

(2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

(3) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.”

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 CONDITII 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 clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi (cf. Legii nr. 18/1991, republicată);

Proprietatea terenurilor :

La această dată (2025) terenurile sunt:

- 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.”



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
 județul Brașov



Poiana Mărului
1902191 1041107

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

2. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:
Terenuri extravilane – fără reglementări urbanistice.

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

Este asigurată echiparea tehnico-edilitară cu: -

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

Imobilul teren cu nr. cadastral 102983 are acces din drum vicinal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituiți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților;



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

e) capacitățile de transport admise.

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

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

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

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
judetul Braşov



Poiana Mărului
Judeţul Braşov

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

Documentaţia tehnică, inclusiv piese scrise şi piese desenate, va fi depusă pe suport de hârtie (3 exemplare) şi în format electronic (word şi pdf pentru piesele scrise) iar planşa de reglementări şi alte planşe relevante în format CAD (dwg, dxf) şi GIS, pe suport topo STEREO 70.

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

După aprobarea documentaţiei de urbanism, în vederea obţinerii autorizaţiei de construire, se va solicita un nou certificat de urbanism.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/ nu poate fi utilizat în scopul :

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINŢĂ ŞI ANEXE GOSPODĂREŞTI

pentru/întrucât*: cererea /solicitarea NU se încadrează în documentaţia de urbanism PUG aprobată.

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

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11 /CE şi prin Directiva Consiliului Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi a stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
Județul Brașov



Poiana Mărului
Județul Brașov

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

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

a) Certificatul de urbanism;

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

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

D.T.A.C D.T.A.D D.T.O.E P.U.Z P.U.D

Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC

Avize solicitate pentru P.U.Z.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură

alimentare cu apă - Primăria Poiana Mărului

gaze naturale - Distrigaz

canalizare - Primăria Poiana Mărului

telefonizare - Orange

alimentare cu energie electrică - Electrica SA

salubritate - Primăria Poiana Mărului

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

Aviz/acord admin. drum brașamente utilități: -Drumuri comunale - Primăria Comunei Poiana Mărului

Alte (avize amplasament)

.....

d2) Avize și acorduri privind

securitatea la incendiu - ISU Brașov

protecția civilă - ISU Brașov

sănătatea populației - Direcția de Sănătate Publică Brașov

protecția mediului - A.P.M. Brașov

Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor

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

Gospodărirea Apelor - SGA Brașov

A.N.I.F;

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

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

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

Aviz Consiliul Județean Brașov

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

Avizul Arhitectului Șef conform art. 37 alin 1[^]3 din Legea nr. 350/2001

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
Comuna Poiana Mărului, Județul Brașov

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

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

Primar,
Alexandru Cătălina Teșoșu



L.S.

Secretar general,
Daniel Popa

Arhitect șef,
arh. Nicoleta-Ioana Iubu

Taxa totală în valoare de 33 LEI a fost achitată conform chitanței/ OP seria BV nr. 202505587 din 05.12.2025

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

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

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

Primar,

.....

Secretar,

.....

Întocmit

L.S.

.....

Șef serviciu

Întocmit

Data prelungirii valabilității

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

Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



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

Nr. cerere	419
Ziua	12
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199283558



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102983 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:1048 Poiana Mărului

Nr. topografic:823/2/3, 824/2/3

Adresa: Jud. Brasov, UAT Poiana Mărului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102983	2.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3044 / 05/10/2004	
Act De Dezmembrare Cu Contract De Vanzare Cumparare nr. 1619/2004 emis de BNP Bălău Ioan, act cf. nr. 3044, din 05/10/2004 emis de .;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) RĂILEANU-SZELES DANIEL, și soția	
2) RĂILEANU-SZELES MONICA	

C. Partea III. SARCINI .

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

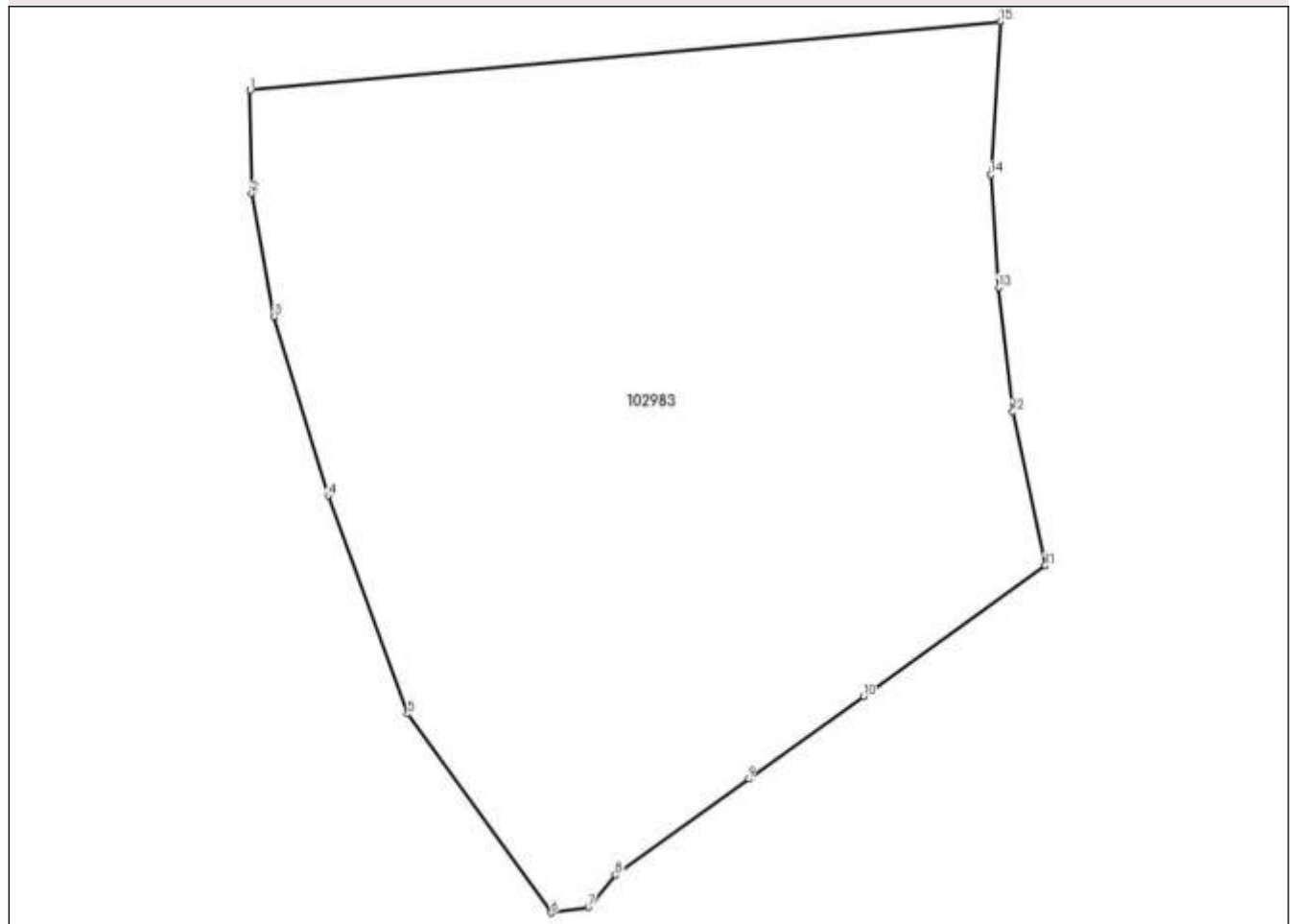
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102983	2.000	

* 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	2.000	-	-	823/2/3, 824/2/3	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.528
2	3	7.968
3	4	11.848
4	5	14.74
5	6	15.561
6	7	2.394

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	2.658
8	9	10.416
9	10	8.966
10	11	14.231
11	12	9.978
12	13	7.927
13	14	7.175
14	15	9.74
15	1	47.895

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,

12/01/2026, 11:23

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

Cod verificare



100199283700

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 102983, UAT Poiana Mărului /
BRASOV, -

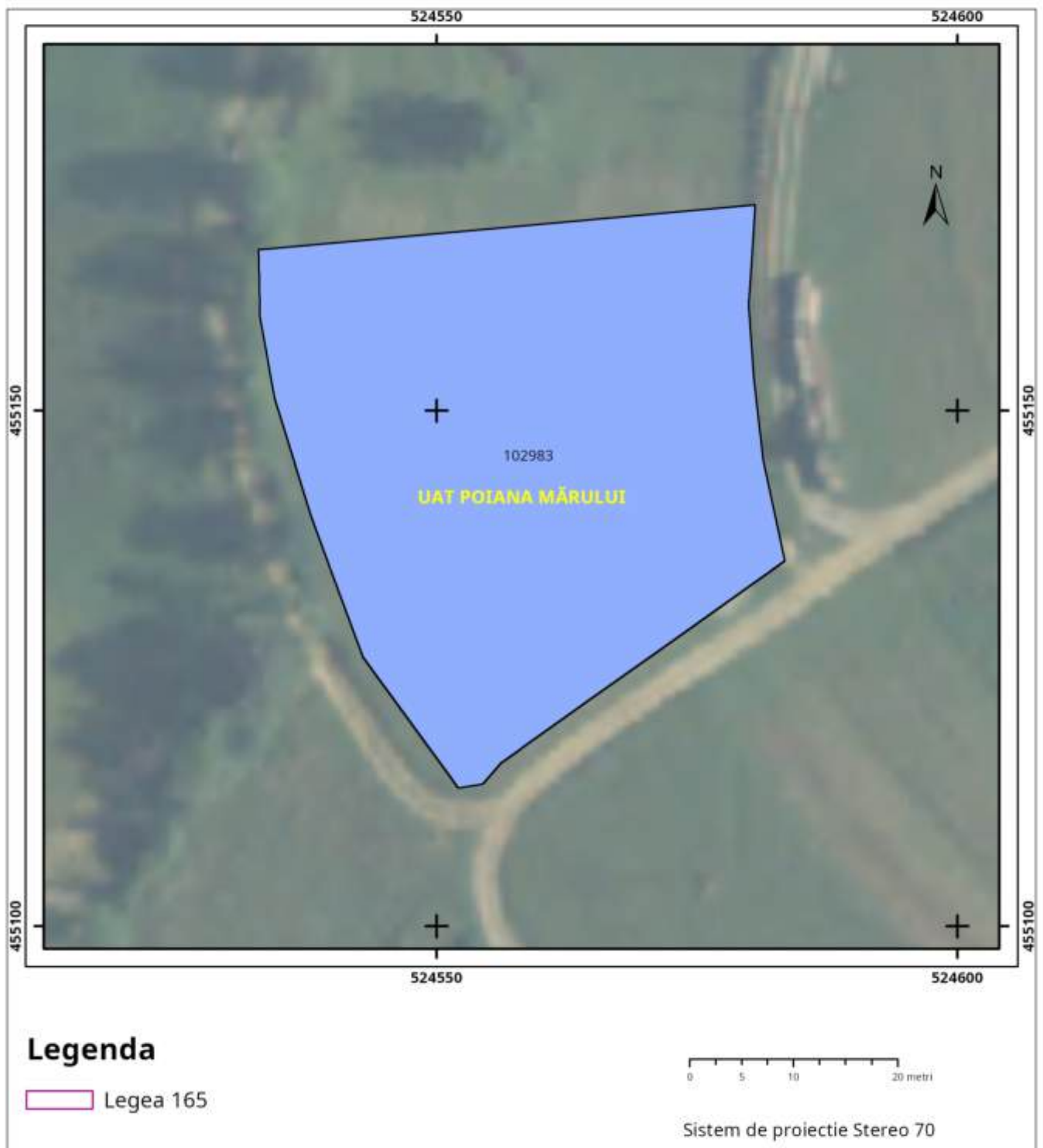
Nr.cerere	420
Ziua	12
Luna	01
Anul	2026

Teren: 2.000 mp

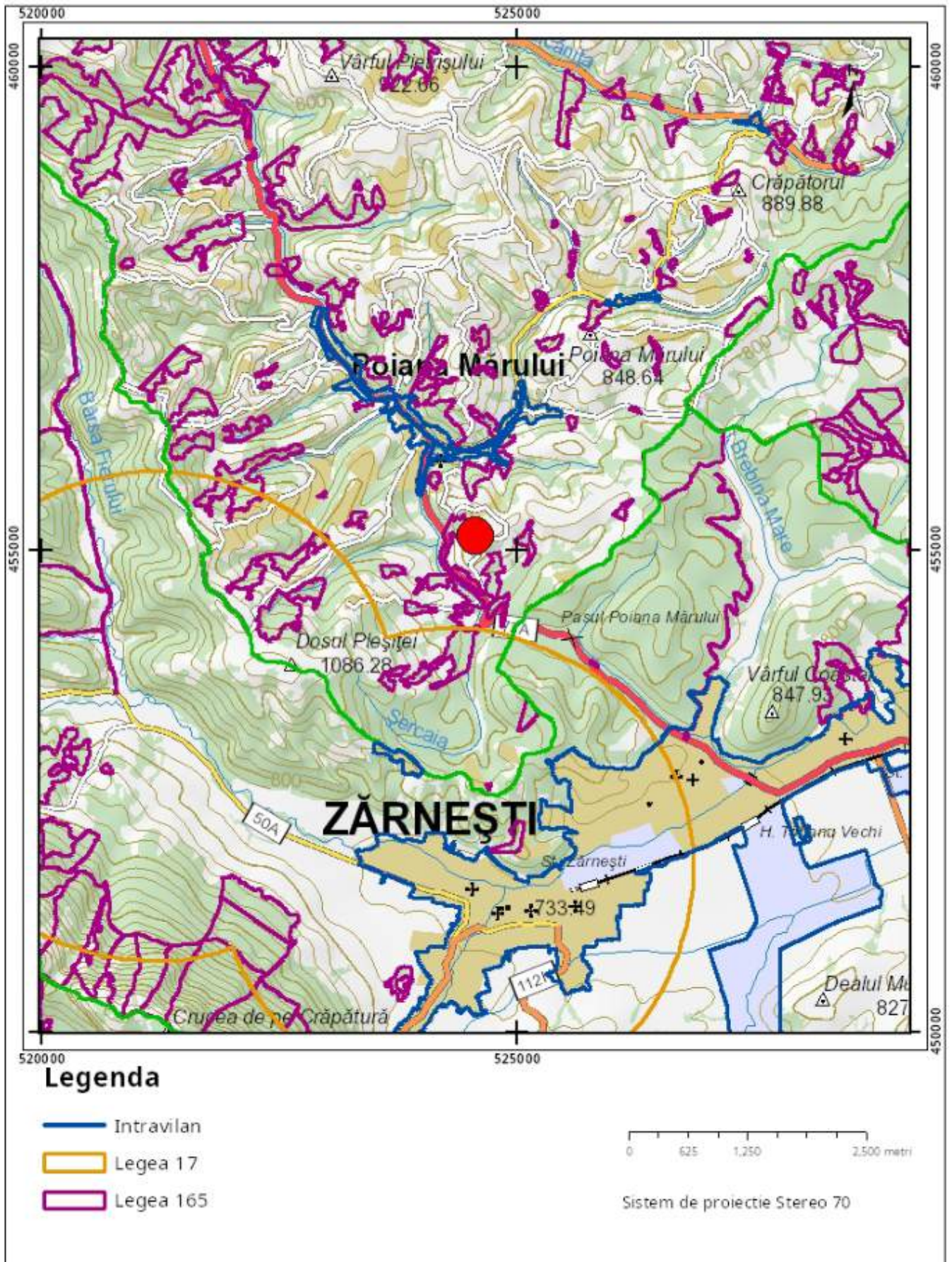
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2000mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 12-11-2025
Data și ora generării: 12-01-2026 11:24

*PROIECT NR.: 266/2025
BENEFICIAR: RĂILEANU-SZELES
AMPLASAMENT: POIANA MĂRULUI
FAZA: **P.U.Z.***

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării** - **Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**, CF 102983, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brașov
- **Beneficiar** - **RĂILEANU-SZELES DANIEL**
- **RĂILEANU-SZELES MONICA**
- **Proiectant general** - **MAXIMILIAN ASTALUȘ**
Birou Individual de Arhitectură
- **Data elaborării** - **decembrie 2025**

1.2. Obiectul PUZ

- **Solicitări ale temei program** - prezentul studiu are ca obiect întocmirea **Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI**, CF 102983, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brașov, pe un teren în suprafață totală de 2000mp.
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată** - conform PUG comuna Poiana Mărului 34090/98 aprobat cu HCL nr. 95/29.11.2023 terenul are destinație de fâneață situată în extravilanul localității;

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. Brașov;
 - Ridicare Topografică elaborată ing. Munteanu Dan decembrie 2025, Proces Verbal de recepție
 - Certificatul de Urbanism nr. 71 din 15.12.2025 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
 - Aviz de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL din
 - Actele de proprietate intabulate;
 - Legislația și normele în vigoare în domeniul construcțiilor și urbanismului.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

- după anul 2000 se observă o accelerare a dezvoltării zonei datorită cererii crescânde de spații pentru locuit și turism;
- dintre caracteristicile semnificative ale zonei putem remarca că terenul studiat are ca limită nordică terenul privat cu nr. Top. 823/2/1,824/2/1, limita estică nr. Top. 823/2/,824/2/2 drum piatră, limita vestică drum piatră, iar ca limită sudică drumul vicinal care face legătura între DN73A (oraș Zărnești – comuna Poiana Mărului) și drumurile comunale DC8 respectiv DC5A;
- potențialul de dezvoltare al zonei este foarte mare în special datorită apropierii de Municipiul Brașov (cca. 35 km.), al apropierii de viitoarea autostradă Brașov-Borș, 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– în sud-vestul județului Brașov;

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat astfel:
 - la nord – teren privat cu nr. Top. 823/2/1,824/2/1;
 - la vest – drum piatră;
 - la est – drum piatră nr. Top. 823/2/,824/2/2;
 - la sud – drumul vicinal care face legătura între DN73A (oraș Zărnești – comuna Poiana Mărului) și drumurile comunale DC8 respectiv DC5A;
- relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul accesibilității se face greoi datorită existenței unui drum vicinal de macadam/pământ de cca. 860m care face legătura între DN73A (oraș Zărnești – comuna Poiana Mărului) și drumurile comunale DC8 respectiv DC5A.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- relieful zonei - amplasamentul este situat pe treapta joasă a depresiunii tectonice intramontane a Brașovului, la altitudini cuprinse între 700,00 și 850,00m, formele de relief sunt reprezentate în această zonă, de șesuri aluviale, de acumulare fluvio – lacustră, – terenul studiat prezintă o pantă spre limita vestică, cu diferențe de nivel de cca. 7m și un unghi de cca. 25 °;
- perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, sursa de apă de suprafață cea mai apropiată este **Râul Mare**, care este format din mai multe pârâuri la altitudine, dar se numește așa în acea zonă, parte din bazinul Râului Bârșa, aflat la cca.300m spre vest de-a lungul DN73A;
- clima este temperat continentală dar așezarea în depresiunea Țării Bârsei face ca iarna temperaturile să scadă foarte mult în anumite perioade;
- terenul nu pune din punct de vedere geotehnic probleme deosebite la construcția clădirilor relativ joase, locuințelor unifamiliale – a se vedea studiul geotehnic;
- în succesiunea formațiunilor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Brașovului, spre suprafața terenului se află un orizont petrografic dezvoltat predominant în facies – dietric (pietriș și nisip) a cărui grosime depășește 60m. În masa depozitelor grosiere se găsesc intercalate, la diferite nivele și lentile subțiri de pământuri coezive. În masa lor, pe treapta joasă a depresiunii, sunt semnalate, mai ales spre suprafața terenului și pământuri cu compresibilitate ridicată.
- Concluziile Studiului Geotehnic
Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.
Amplasamentul în cauză nu prezintă riscuri de alunecări de teren sau inundații, iar în vecinătate nu există obiective sau unități industriale care ar putea genera riscuri în situații normale sau accidentale.
La faza DTAC, PT se vor avea în vedere un minim de măsuri constructive, care să permită preluarea împingerilor sau deplasărilor neuniforme cauzate de umezirea, respectiv uscarea terenului de fundare (având în vedere sensibilitatea la umezire a nisipurilor argiloase) și anume:

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

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

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

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

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

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

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

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

◦ riscurile de catastrofe naturale nu sunt;

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

2.4. Circulația

◦ circulația se face cu dificultate până la teren datorită existenței unui drum vicinal de macadam/pământ de cca. 860m care face legătura între DN73A (oraș Zărnești – comuna Poiana Mărului) și drumurile comunale DC8 respectiv DC5A, cu lățimea între 3.00 și 5.00m.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

◦ asigurarea cu servicii a zonei nu este încă realizată la standarde urbane;

◦ principala disfuncționalitate este dată de lățimea mică și lipsa îmbrăcămînții asfaltice pe drumul de acces.

2.6. Echipare edilitară

◦ nu există echipare edilitară;

2.7. Probleme de mediu

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

2.8. Opțiuni ale populației

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

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

Beneficiarul a montat în luna ianuarie 2026 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. 102983 Poiana Mărului, nr. cadastral 102983 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 ianuarie 2026 și a fost menținut pe tot cuprinsul lunilor februarie și martie a anului 2026;

În urma dezbaterii publice din data de s-au propus modificări conform Proces verbal al dezbaterii în urma informării și consultării populației nr. din 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. din, a fost în consultare publică începând cu data de până în 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

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 dezbaterile publice au participat un număr depersoane interesate, conform listei anexe la procesul verbal de prezentare și dezbateri publice din data de
 - 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 dezbateri.
- 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 dezbateri.
- 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 elaborată ing. Munteanu Dan decembrie 2025, Proces Verbal de recepție
- Certificatul de Urbanism nr. 71 din 15.12.2025 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;
- Studiu Geotehnic elaborat la data dede SC SRL, ing. geolog
- Verificare de calitate la cerința Af, referat nr....., verficator de proiecte ing.

- Avizul de Oportunitate aprobat cu HCL nr. eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
 - Studiu Pedologic si agrochimic pentru incadrarea terenului in clase de calitate nr..... din intocmit de ing. – OSPA Brasov;
 - Adresa nr. din, elaborat arheolog, Muzeul Judetean de Istorie Brasov;
- studiile de fundamentare releva faptul ca solicitarile temei program nu afecteaza prevederile **Planului Urbanistic General** elaborat pentru comuna Poiana Mărului, jud. Brasov, si completeaza cu reglementari urbanistice fluente terenul in studiu (aflat in zona cu terenuri reglementate prin PUZ-uri aprobate, avand aceeasi functiune principala – aceea de locuinte individuale cu $H_{max}= P+1E/M$ si anexe gospodărești cu $H_{max}= Parter$;

3.2. Prevederi ale PUG pentru zona studiată – comuna Hărman,

- **parcelarea**
 - teren extravilan – nu există reglementari
- **functiuni prevazute**
 - zonă nestudiată in PUG
- **principali indici urbanistici**
 - **POT_{max}-%**
 - **CUT_{max}-**
- **căi de comunicație**
 - profilurile pentru arterele secundare de circulație 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 in construcție in zonă.
- **protecția mediului**
 - funcțiunea propusă fiind de locuințe individuale si dotări complementare, 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 decorative în vederea obținerii unui cadru agreabil (minim 40% dar nu mai puțin de 100mp/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 cuprinsă între valorile de $P_{conv}=160kPa$ și $P_{conv}=300kPa$.

Pentru dimensionarea fundațiilor se vor respecta următoarele relații :

-la încărcări centrice

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

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

-la încărcări cu excentricitate după o singură direcție

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

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

-la încărcări după ambele direcții

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

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

Conform STAS 3300/85 presiunea convențională corespunde fundațiilor având adâncimea $D_f=2,00m$ raportată de la cota terenului amenajat și lățimea $B=1,00m$.

Încadrarea terenului conform TS 988

Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria « teren mediu » în cazul săpăturilor manuale și în categoria a II-a în cazul executării acestora mecanizat. Stratul de pietriș cu nisip și bolovăniș încadrându-se în categoria « teren tare » în cazul săpăturilor manuale și în categoria a IV-a în cazul executării acestora mecanizat.

- terenul se încadrează conform Normativului P 100 -1/2006 în zona seismică de calcul "D".

◦ **adaptarea la condițiile de climă**

- 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 cărui 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).

3.4. Modernizarea circulației

- se va face pe baza unui proiect de drumuri realizat unitar pentru întreaga comuna de către o firmă specializată în domeniu, și avizat de către instituțiile în drept; propunerea făcută în documentația de față (lățimi, poziționare, racordări intersecții etc.) având rol informativ/consultativ - se va respecta Aviz ISU Brașov – Prevenirea și stingerea incendiilor nr..... din cu planșa anexă.

◦ **organizarea circulației auto**

- accesul pe teren se va păstra:

- un drum vicinal (lățime totală variabilă între 3.50m și 5.00m, profil A-A, lungime cca.860) cu acces din DN73A, respectiv DC8 și DC5A, astfel:

▪ carosabil 3.50m;

▪ lățime de lucru parapet 0.25m (pe partea stângă în sensul de urcare);

- va fi prevăzut acces auto și spațiu de parcare pentru autoturismele proprii și ale vizitatorilor;

- se va respecta Aviz ISU Brașov – Prevenirea și stingerea incendiilor nr..... din cu planșa anexă.

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

- drumul public existent – DN73A – este amenajat pentru trafic greu (respectiv carosabil 7.00m);

- având în vedere ca distanța de la drumul public existent – DN73A- la terenul studiat prin PUZ (care prevede o singură locuință și o anexă) este de cca.300m în linie dreaptă, și ca panta terenului este de cca.25%, autospeciile de intervenție pot staționa pe DN73A în zona cea mai apropiată de teren (vezi planșa A01 – Plan de încadrare în zonă) iar dispozitivele de intervenție se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la acestea (*conform dispozițiilor art.25 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificările și 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..... din 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;

◦ **parcaje**

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

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

◦ **parcelare**

-Se păstrează parcelarea existentă;

◦ **aliniament**

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

◦ **alinieră**

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

◦ **funcțiuni**

- zona de locuințe individuale izolate și anexe gospodărești conform Certificatului de Urbanism nr.71 din 15.12.2025 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului;

◦ **sistematizarea pe verticală**

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

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

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

Teren extravilan (studiat)	existent		propus	
	ha	%	ha	%
1. fâneță în extravilan	0.2000	100	0.00	0.00
2. perimetru construibil	0.00	0.00	0.0240	12.00
3. zone verzi în int. parcelelor	0.00	0.00	0.1460	73.00
4. amenajari în int. parcelelor	0.00	0.00	0.0300	15.00
			<u>0.2000</u>	<u>100</u>

◦ **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}-0.2**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

◦ **alimentarea cu apă**

- alimentarea cu apă se face din rețeaua comunei conform *Aviz favorabil nr..... din eliberat de Primăria Poiana Mărului;*
- se vor prevedea și hidranți pentru stingerea incendiilor;

◦ **alimentarea cu energie electrică**

- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. din eliberat de D.E.E.R sucursala Brașov și planșa nr....., întocmit de, din lucrarea Studiu de coexistența nr..... – Echipare edilitara - faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brasov în data de*

◦ **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 deține rețeaua de distribuție conform cu *Aviz favorabil PUZ nr. din eliberat de Distrigaz Sud Retele;*

◦ **telecomunicații**

- se va face prin extinderea rețelei existente, în zonă există cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalată conform *Aviz Pozitiv nr. din eliberat de Orange Romania SA;*

◦ **canalizare**

- în Comuna Poiana Marului există lucrări în curs de înființare rețeaua publică de canalizare conform *Aviz favorabil nr..... din 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 comunală**

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

◦ **apele pluviale**

- apele pluviale de pe acoperisul constructiilor se vor colecta prin jgheaburi, burlane si se vor descarca liber la nivelul solului pe spatiul verde conform *Aviz SGA nr. ... din*;
- este interzisa deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare existenta in zona *conform Aviz SGA nr. din*;
- 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.

3.7. Protecția mediului

◦ **diminuarea surselor de poluare**

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

◦ **depozitarea controlată a deșeurilor**

- deșeurile solide vor fi depozitate in europubele cu capac pe platforme de beton special amenajate in interiorul incintei, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, si vor fi periodic golite de societățile de salubritate acreditate;
- pentru zonele si spațiile de colectare si depozitare, atat exterioare cât si interioare, se va avea in vedere modul de amplasare, rezolvarea problemelor de securitate, igiena, estetica și accesibilitate. Se impune rezolvarea lor in asa fel incat sa împiedice: poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, creere unor focare de infecție. Se va avea in vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate și asigurarea colectării selective separată pe categorii pentru deșeuri 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 plantații de gazon, arbori și arbuști;

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 de spații verzi publice;

◦ 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;
- construirea și întreținerea spațiilor verzi publice prevăzute în documentațiile menționate mai sus;

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin lucrarea de față se propune sistematizarea zonei respective:

- se asigură circulațiile pe teren și accesul la acesta;
- se stabilesc funcțiunile în zona;
- se stabilește regimul de înălțime și indicatorii urbanistici;
- se indică măsurile de protecție a mediului, de pază contra incendiilor, sanitare etc., ce trebuie respectate în fazele următoare ale proiectării și execuției investițiilor din zonă.

Urmare a celor de mai sus considerăm că:

- ansamblul propus va fi realizat din materiale durabile și pe baza unui proiect care să asigure un aspect unitar și decent al zonei;
- funcțiunea propusă nu va afecta mediul și nici nu va incomoda persoanele fizice sau juridice adiacente;
- amplasamentul este potrivit funcțiunii propuse și este ușor accesibil;
- se realizează revitalizarea zonei.

Întocmit,

Arh. Maximilian Astalus



*PROIECT NR.: 266/2025
BENEFICIAR: RĂILEANU-SZELES
AMPLASAMENT: POIANA MĂRULUI
FAZA: P.U.Z.*

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

Plan Urbanistic Zonal CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI,
CF 102983, comuna Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, jud. Brașov

I. DISPOZIȚII GENERALE

- **Reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.**
- **Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață studiată.**

1. Baza legală a elaborării

- **Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000;**
- **Reglementările cuprinse în PUG Hărman și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente.**
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995);
- Legea locuinței (nr. 114/1996);
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997);
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată;
- Legea apelor (nr. 107/1996);
- Legea privind proprietatea publică și 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 igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014);
- Noul Cod Civil;
- Avizele și studiile (parte integrantă din documentația PUZ) obținute în baza Certificatului de Urbanism nr. 71 din 15.12.2025 eliberat de Primăria Comunei Poiana Mărului:
 - Ridicare Topografică elaborată ing. Munteanu Dan decembrie 2025, Proces Verbal de recepție
 - Studiu Geotehnic nr. din elaborat SC SRL, ing. geolog
 - Verificare de calitate la cerința Af, referat nr....., vericator de proiecte ing.
 - Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL din
 - Anunt intentie de elaborare PUZ nr. înrg.
 - Raport consultare public eliberat de Primaria Comunei Poiana Mărului;
 - Raport al informării și consultării publicului în etapa studiilor de fundamentare și a elaborării propunerilor preliminare nr.....
 - Aviz apa/canal – nr. din eliberat de Primaria Poiana Mărului;
 - Aviz alimentare energie electrică – Aviz de Amplasament favorabil nr. din eliberat de DEER Brașov;
 - Aviz gaze naturale – Aviz Favorabil PUZ nr..... din eliberat de Distrigaz Sud Rețele;
 - Aviz telefonizare – Aviz Pozitiv nr. din eliberat de Orange Romania SA;
 - Aviz salubritate nr. din eliberat Primaria Poiana Mărului;
 - Aviz drumuri comunale, bransamente utilitati nr. din eliberat de Primaria Poiana Mărului;
 - Aviz ISU Brașov – Prevenirea și stingerea incendiilor nr. din
 - Aviz ISU Brașov - Protecția civilă nr. din
 - Aviz DSPJ Brașov nr..... din
 - Aviz Agenția pentru Protecția Mediului – Decizia Etapei de Încadrare din
 - Aviz SGA Brașov nr..... din
 - Aviz ANIF nr. din
 - Studiu Pedologic și agrochimic pentru încadrarea terenului în clase de calitate nr..... din întocmit de ing. – OSPA Brașov;
 - Aviz MADR nr. din
 - Adresa nr..... elaborată arheolog S....., Muzeul Județean de Istorie Brașov;
 - Adresă Ministerul Culturii nr. din
 - Aviz Consiliul Județean Brașov;
 - Avizul Arhitectului Sef;

2. Domeniul de aplicare

- **Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale;**
- **Prezentul Regulament are un caracter de reglementare;**
- **Beneficiarul documentației P.U.Z. este potrivit legii unitatea administrativ-teritorială, respectiv UAT Comuna Poiana Mărului;**

- **Documentația devine bun public după aprobare prin Hotărâre de Consiliu Local, chiar dacă a fost finanțată din surse private, nefiind admisibilă nici o revendicare privind proprietatea asupra documentației sau privind vreun drept de exclusivitate în utilizarea acesteia;**
- **Activitatea de construire in zona studiată urmează să se înscrie in următoarele principale categorii:**
 - Construirea pe teren liber;
 - Realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse in documentație;
 - Amenajarea căilor de circulație rutieră și pietonală;
 - Echiparea tehnico-edilitară;
 - Realizarea zonelor verzi.
- **Avizarea acestor categorii de lucrări se va supune procedurilor PUZ și a RLU aferent PUZ, in conformitate cu prevederile HG 525/1996 – “ Hotărâre pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism” , ghidul PUG – O.176/N/2000, O. 233/2016 – NM de aplicare a Lg. 350;**
- **În situația respectării prevederilor PUZ-ului și Regulamentului aprobat, realizarea construcțiilor și amenajărilor se va face prin autorizare directă, nefiind necesară întocmirea de PUD-uri;**
- **Execuția căilor de comunicație și sistematizarea verticală se vor face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.**
- **Se instituie interdicția de lotizare/parcelare ulterioara aprobarii PUZ a loturilor propuse prin documentația de față;**

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- **terenuri agricole din intravilan și extravilan:**
 - autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan și extravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări care respectă prevederile legislației în vigoare și ale prezentului regulament;
 - terenul va fi introdus în intravilan după aprobarea PUZ;
- **construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**
 - in documentație nu sunt prevăzute și nici nu se vor autoriza construcții sau amenajări care prin natura lor pot genera riscuri tehnologice;
- **asigurarea compatibilității funcțiunilor:**
 - autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției si funcțiunea determinantă a zonei, stabilită in documentație;
- **utilizarea de materiale de construcție reciclabile;**
- **utilizarea de materiale de construcție produse cu tehnologii care au impact poluant minim asupra mediului;**

- **minimizarea efectelor asupra solului pe durata realizării construcției:**
 - deșeurile solide vor fi depozitate în containere cu capac și vor fi periodic golite de societățile 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 cămine 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:
 - 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 separată pe categorii pentru deșeurile menajere; carton/hârtie; sticlă; plastic; metal.

Deșeurile provenite din materiale de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologică sau chimică 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 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate;*

(2) *în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. 1.*

◦ **amplasarea față de drumurile publice:**

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructură ori alte instalații sau construcții de acest gen.

◦ **amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- se propune alinierea clădirilor la distanța de:

- **min.7.00m** față de aliniamentul drumului - profil A-A;

◦ **amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor - retrageri minime**

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 7.00m (limita sudică -cu respectarea prevederilor din Noul Cod Civil;

- față de limitele parcelei spre spate va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă – dar nu mai puțin de 5.00m (vezi planșa U03- Reglementări Urbanistice);

- distanțe minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite de normativele în vigoare privind Securitatea la Incendiu;

- amplasarea clădirilor cu destinație de locuit trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate (conform Ordin nr.119/2014);

◦ **amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate (pe aliniament numai cu acordul emitentului A.C.) cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2,00 m.);

6. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

◦ **accese carosabile:**

a. autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

b. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, acestea fiind dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pentru construcțiile de locuit se vor asigura:

c. accese pentru locatari și pentru stingerea incendiilor respectiv colectarea deșeurilor;

d. aleile carosabile din interiorul parcelelor vor avea o lățime minimă de 3.0m și o lungime maximă de 25,0m.

e. parcare autovehiculelor riveranilor cât și a vizitatorilor se va face în incinta parcelelor, în garaje sau pe platforme special amenajate (un loc de parcare pentru locuințele cu o suprafața utilă mai mică sau egală cu 100m² și 2 locuri de parcare pentru locuințele care depășesc suprafața utilă de 100 m²+ minim 1 loc de parcare vizitatori); distanța dintre parcare și ferestrele camerelor de locuit situate la parter trebuie să fie de minim 5.00m conform Art.4, lit.c din Normele de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobat cu Ordinul ministerului Sănătății nr. 119/2014.

◦ **organizarea circulației auto –**

- accesul pe teren se va pastra:

- un drum vicinal (lățime totală variabilă între 3.50m și 5.50m, profil A-A, lungime cca.860) cu acces din DN73A, respectiv DC8 și DC5A, astfel:

▪ carosabil 3.50m;

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

- va fi prevăzut acces auto și spațiu de parcare pentru autoturismele proprii și ale vizitatorilor;

- se va respecta Aviz ISU Brașov – Prevenirea și stingerea incendiilor nr..... din cu planșa anexă.

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

- drumul public existent – DN73A – este amenajat pentru trafic greu (respectiv carosabil 7.00m);

- având în vedere că distanța de la drumul public existent – DN73A- la terenul studiat prin PUZ (care prevede o singură locuință și o anexă) este de cca.300m în linie dreaptă, și că panta terenului este de cca.25%, autospecialele de intervenție pot staționa pe DN73A în zona cea mai apropiată de teren (vezi planșa A01 – Plan de încadrare în zonă) iar dispozitivele de intervenție se pot realiza cu linii de furtun alimentate de la acestea (*conform dispozițiilor art.25 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificările și 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..... din 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 edilitara

(a se vedea Avizele deținătorilor de rețele 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 ai parcelelor dezmembrate.
- este de preferat ca toate cablurile, conductele și alte elemente componente ale rețelelor edilitare să fie realizate îngropat.

◦ alimentarea cu apă

- alimentarea cu apă se face din rețeaua comunei conform *Aviz favorabil nr..... din eliberat de Primăria Poiana Mărului;*
- se vor prevedea și hidranți pentru stingerea incendiilor;

◦ alimentarea cu energie electrică

- conform *Avizului de amplasament favorabil nr. din eliberat de D.E.E.R sucursala Brașov și planșa nr....., întocmit de, din lucrarea Studiu de coexistența nr..... – Echipare edilitara - faza PUZ, vizat spre neschimbare de DEER Brașov în data de*

◦ 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 deține rețeaua de distribuție conform cu *Aviz favorabil PUZ nr. din eliberat de Distrigaz Sud Retele;*

◦ telecomunicații

- se va face prin extinderea rețelei existente, în zonă există cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalată conform *Aviz Pozitiv nr. din eliberat de Orange Romania SA;*

◦ canalizare

- în Comuna Poiana Mărului există lucrări în curs de înființare rețeaua publică de canalizare conform *Aviz favorabil nr..... din 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 comunală

- se vor realiza amenajări pentru sortarea și evacuarea deșeurilor și se vor face contracte cu firmele de salubritate acreditate conform *Aviz favorabil nr..... din 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. ... din*;

- este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare existentă în zona conform *Aviz SGA nr. din*;
- 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;
- **forma parcelei aprox. pătrat;**
- **subparcelarea ulterioară nu este posibilă;**
- **comasarea ulterioară este posibilă cu respectarea normelor prevăzute în Regulamentul General de Urbanism dar nu mai mult de trei parcele, cu respectarea alinierilor și indicatorilor din prezentul RLU;**
- **suprafața minimă a parcelei construibile 1000mp;**

9. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- **în cadrul fiecărei parcele terenul rămas neconstruit se va amenaja cu plantații de gazon, arbori și arbuști (cel puțin un arbore la fiecare 100mp);**
- **spațiile verzi vor reprezenta minim 40% din suprafața fiecărei parcele pentru locuit respectiv 30% pentru parcelele destinate funcțiilor complementare;**
- **spațiile verzi publice reprezintă 5.77% din suprafața inițială;**
- **sunt interzise speciile de plante străine, 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 și funcțiuni complementare

- **obținerea în prealabil a autorizațiilor de construire pentru extinderea, respectiv aducerea utilităților la terenul pentru care s-a aprobat introducerea în intravilan;**
- **obținerea în prealabil a autorizațiilor de construire pentru modernizarea drumurilor ce deservește terenul respectiv; drumuri care vor fi dimensionate corespunzător deservirii atât a zonelor de locuințe existente cât și a celor care se preconizează prin dezvoltare zonală, inclusiv transport în comun;**
- **respectarea suprafețelor minime pentru locuințe conform Legii nr.114/1996 anexa nr. 1 ;**
- **autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.**

- locuinta va fi data în folosință numai după racordarea la rețelele centralizate, de alimentare cu apă și canalizare; nu se acceptă soluții individuale de alimentare cu apă și/sau stocare ape uzate menajere.

11. Reguli privind estetica construcțiilor

- disponerea 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 sârmă ghimpată la împrejmuire;
- se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura, 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 sarpanta în concordanță cu specificul zonei, sunt admise construcțiile cu acoperiș în sarpanta 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/disponerea de panouri tip reclama pe fațade, balcoane, acoperiș, parapet, etc. ;
- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

12. Unități și subunități funcționale

- funcțiuni prevăzute

– **zona ZL1** - locuințe individuale izolate și anexe gospodărești

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- **pe lotul studiat in suprafață totală de 2000mp se vor putea construi** (conform Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL din):
 - **o locuință cu suprafața construită la sol de maxim 200mp**
 - **o anexa gospodareasca cu suprafața construita la sol de maxim 100mp**

- **principali indici urbanistici**
(conform Avizul de Oportunitate favorabil aprobat cu HCL din):
 - **locuințe individuale/functiuni complementare**
 - **POT_{max}-12%**
 - **CUT_{max}-0.20**

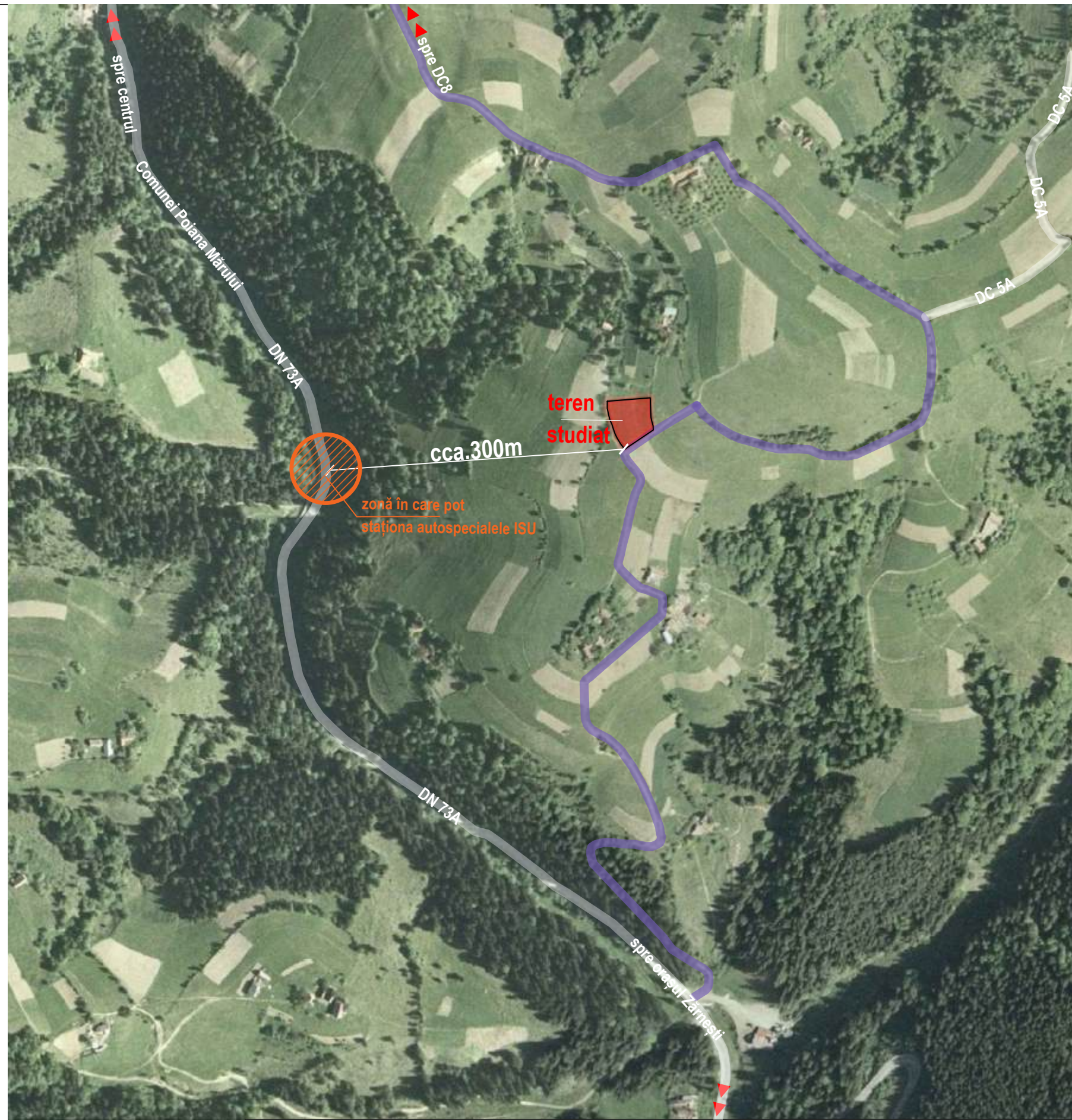
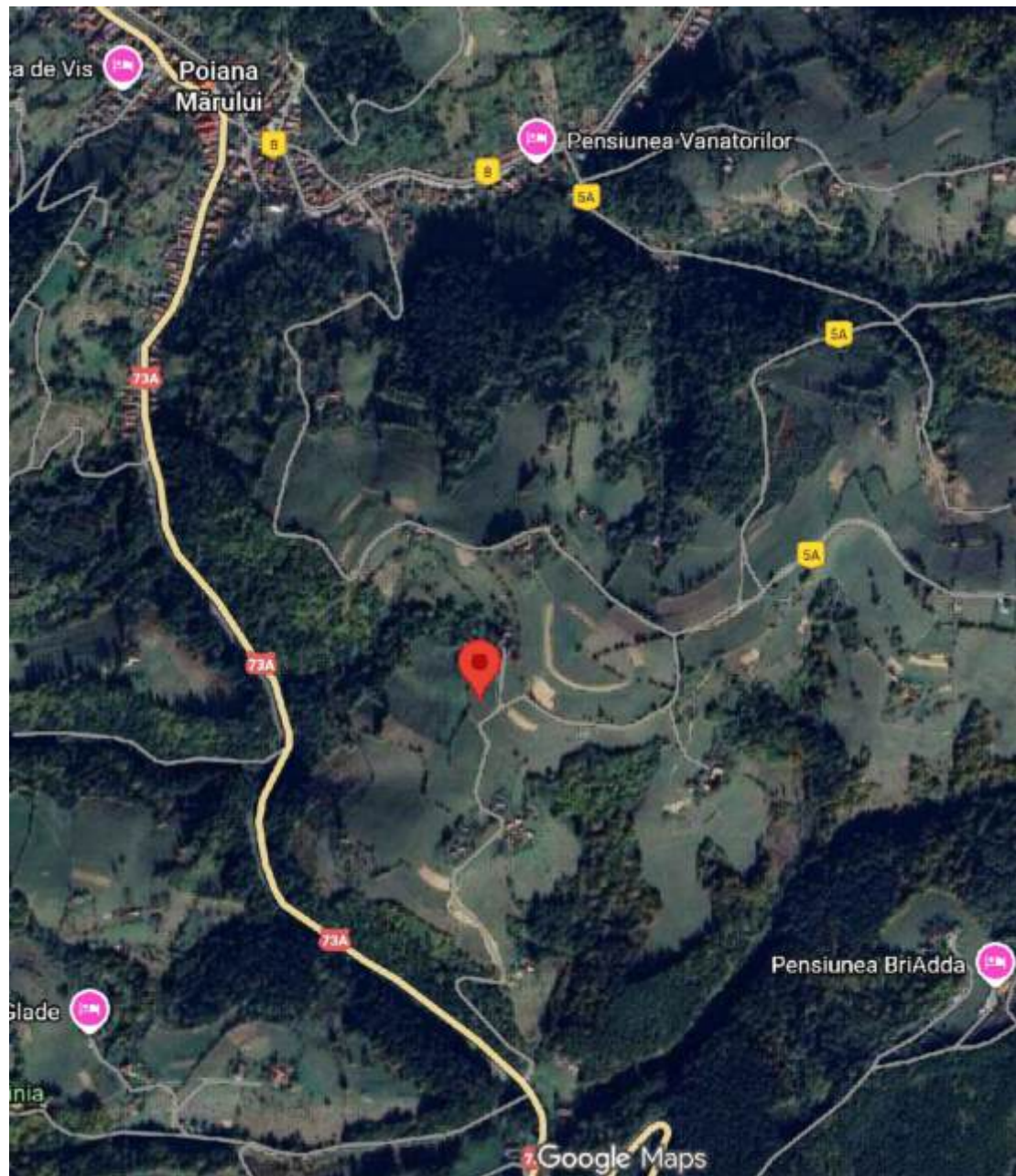
- **regimul maxim de inaltime**
 - **pentru locuinte P+1E/M (maxim 10.00m, respectiv 8.00m la streasina de la cota terenului natural);**
 - **pentru anexe gospodaresti Parter (maxim 7.00m, respectiv 4.00m la streasina de la cota terenului natural);**

- **adaptarea la condițiile de climă**
 - 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).

Întocmit,

Arh. Maximilian Astalus





MAXIMILIAN ASTALUS
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar
RĂILEANU-SZELES DANIEL
RĂILEANU-SZELES MONICA

proiect nr.
266/2025

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS	
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS	

scara	data
1/500	dec. 2025

titlu proiect
PUZ CONSTRUIRE LOCUNȚĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI
com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, CF.102983, jud. Brașov
titlu planșa
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

faza
PUZ

U01

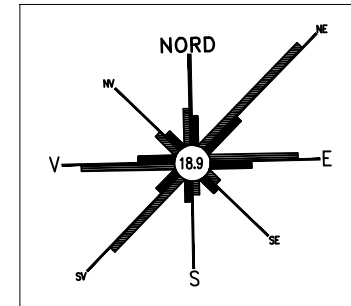
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, SAT POIANA MĂRULUI

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

Județul: Brasov
Teritoriul administrativ : POIANA MARULUI
Adresa imobilului: Jud. Brasov
CF 102983 Poiana Marului, Nr. Cad. 102983

Proprietar: RAILEANU-SZELES DANIEL
RAILEANU-SZELES MONICA
Adresa: Mun. Brasov, Str. Lamaitei,
Nr. 59, Jud. Brasov

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



INVENTAR DE COORDONATE
Sist. de proiectie: STEREOGRAFIC 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
53	455165.602	524532.927	6.54
66	455159.060	524533.056	7.95
64	455151.235	524534.470	11.85
44	455139.898	524537.914	14.74
41	455126.048	524542.957	15.56
39	455113.433	524552.068	2.39
38	455113.804	524554.432	2.66
32	455115.833	524556.150	10.42
29	455121.912	524564.608	8.97
28	455127.145	524571.888	14.23
25	455135.450	524583.445	9.98
21	455145.211	524581.372	7.93
20	455153.087	524580.474	7.17
19	455160.244	524579.975	9.74
18	455169.963	524580.622	47.89

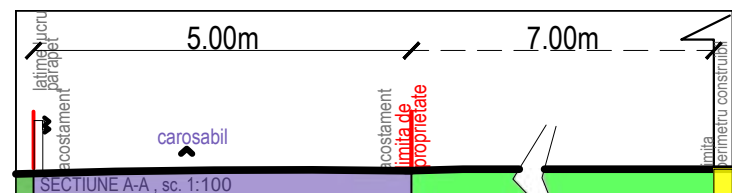
S = 2000mp

Legend for symbols and colors:

- limita zona studziata
- - - limita teren reglementat prin PUZ propus a fi introdus in intravilan
- limita de proprietate existenta
- edificabil maxim admis
- zona locuinte
- zona carosabil
- fâneață - teren situat in extravilan
- ▲ acces auto/pietonal
- 8.39m retrageri minime obligatorii

BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ

teren	existent	%	propus	%
1. fâneață	0.2000	100	0.0000	0.00
2. perimetru constructibil	0,00	0	0.0240	12.00
3. zone verzi in int. parcelei	0,00	0	0.1460	73.00
4. amenajari in int. parcelei	0,00	0	0.0300	15.00
total			0.2000	100



Legenda:
--- Limita proprietate

MAXIMILIAN ASTALUS
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar
RĂILEANU-SZELES DANIEL
RĂILEANU-SZELES MONICA

proiect nr.
266/2025

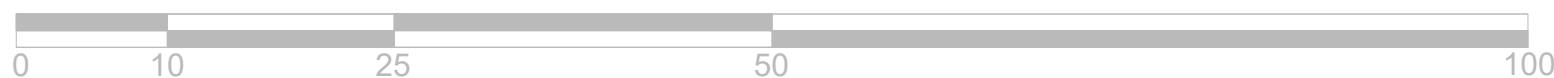
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		1/500
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data dec. 2025

titlu proiect
PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI
com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, CF.102983, jud. Braşov

titlu planşa
REGLEMENTĂRI URBANISTICE

faza
PUZ

U03



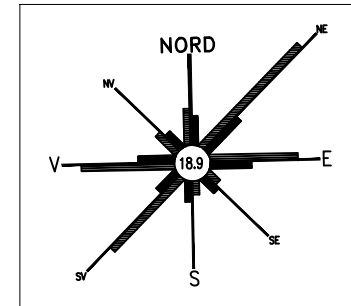
PUZ - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI, SAT POIANA MĂRULUI

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1:500

Județul: Brasov
Teritoriul administrativ : POIANA MARULUI
Adresa imobilului: Jud. Brasov
CF 102983 Poiana Marului, Nr. Cad. 102983

Proprietar: RAILEANU-SZELES DANIEL
RAILEANU-SZELES MONICA
Adresa: Mun. Brasov, Str. Lamaitei,
Nr. 59, Jud. Brasov

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

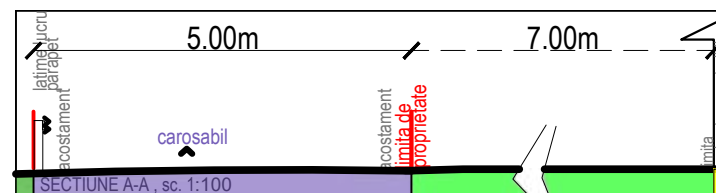


INVENTAR DE COORDONATE
Sist. de proiectie: STEREOGRAFIC 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
53	455165.602	524532.927	6.54
66	455159.060	524533.056	7.95
64	455151.235	524534.470	11.85
44	455139.898	524537.914	14.74
41	455126.048	524542.957	15.56
39	455113.433	524552.068	2.39
38	455113.804	524554.432	2.66
32	455115.833	524556.150	10.42
29	455121.912	524564.608	8.97
28	455127.145	524571.888	14.23
25	455135.450	524583.445	9.98
21	455145.211	524581.372	7.93
20	455153.087	524580.474	7.17
19	455160.244	524579.975	9.74
18	455169.963	524580.622	47.89

S= 2000mp

BILANT TERITORIAL (ha) - teren care a generat PUZ				
teren	existent	%	propus	%
1. fâneată	0.2000	100	0.0000	0.00
2. perimetru constructibil	0,00	0	0.0240	12.00
3. zone verzi in int. parcelei	0,00	0	0.1460	73.00
4. amenajari in int. parcelei	0,00	0	0.0300	15.00
total			0.2000	100



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

Legenda:
— Limita proprietate

MAXIMILIAN ASTALUS
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

beneficiar
RĂILEANU-SZELES DANIEL
RĂILEANU-SZELES MONICA

proiect nr.
266/2025

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara
proiectat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		1/500
desenat	Arh. MAXIMILIAN ASTALUS		data dec. 2025

titlu proiect
PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ANEXE GOSPODĂREȘTI
com. Poiana Mărului, sat Poiana Mărului, CF.102983, jud. Braşov

titlu planşa
ILUSTRARE URBANISTICĂ

faza
PUZ

U04

