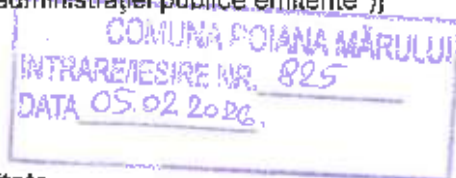


F4 - Cerere pentru emiterea avizului de oportunitate

Către PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MARULUI (conducătorul autorității administrației publice emitente*)

Nr. din 20



CERERE pentru emiterea avizului de oportunitate

Subsemnatul¹⁾ **Elena Romaș**, CNP . 2910902035316 cu domiciliul/sediul²⁾ în județul,
municipiul/orașul/comuna BUCUREȘTI .., satul, sectorul . 3 .., cod poștal, str. . GURA
CALITEI . nr. . 4-32 .., bl. . 4 .., sc. . B, et. . 11, ap. . 162, telefon/fax . 0720440456 .
.., e-mail . office@mhba.ro ..,

în calitate de/reprezentant al, CUI

În conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și
completările ulterioare, solicit emiterea avizului de oportunitate pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru³⁾
Elaborare P.U.Z. – Construire locuință individuală, anexe și împrejurimi, generat de imobilul⁴⁾ . . CF nr.
103153.

Anexez la prezenta cerere:

- a) Certificatul de urbanism nr. . 41 .. din . 02.07.2025 .. emis de . COMUNA POIANA MARULUI . (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 funcțiilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor
și utilităților.

d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate

Semnătura *)

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

- persoană fizică: sau
- reprezentant al firmei (persoană juridică), cu precizarea denumirii acestuia, 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 acestuia;
- pentru persoană juridică: numele și prenumele reprezentantului acesteia, și se va adăuga semnătura olografă a solicitantului, împreună cu
stampila persoanei juridice.



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 4471 din 02.07.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 41 Din 02.07.2025
în scopul

ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE

Ca urmare a cererii adresate de **ROMAȘ FLORIAN-DAVID și ROMAȘ ELENA** cu domiciliul în municipiul București, sectorul 3, str. Gura Canței, nr. 4-32, bl. 4, sc. B, et.11, ap.162, cod postal -, tel. 0720440456, e-mail: office@mhba.ro, înregistrată la nr. 4471 din 2025-06-25

Pentru imobilul - terenuri și construcții - situat în județul Brașov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. -, nr. - sau identificat prin Extras de Carte Funciară: C.F. nr.103153 Poiana Mărului, nr. cadastral 103153.

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

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- 1 Situația imobilului în intravilan sau în afara acestuia:
Imobilul teren cu nr. cadastral 103153 în suprafață totală de 2723 mp din acte se află extravilanul **Comuna 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 103153 în suprafață totală de 2723 mp din Carte Funciară 103153 Poiana Mărului, aparține proprietarilor: **ROMAȘ FLORIAN-DAVID căsătorit cu ROMAȘ ELENA** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 103153 Poiana Mărului.
- 3 Servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică: nu este cazul
- 4 Restricții/Regim special instituit: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC

1. Destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:
Imobil teren cu nr. cadastral 103153 în suprafață totală de 2723 mp are destinația teren extravilan – fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat.
2. Folosința actuală:
Imobil teren identificat cu nr. cadastral 103153 în suprafață totală de 2723 mp din acte are categorie de folosință fâneață.
Imobilul teren cu nr. cadastral 103153 este liber de construcții conform Extras de Carte Funciară.
3. Reglementari 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 **ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE**



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

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

i) Conform RLU aferent PUG aprobat prevederile pentru:

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

Funcțiuni admise cu condiționări și funcțiuni interzise:

UTILIZĂRI PERMISE TEREN EXTRAVILAN:

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDITII TEREN EXTRAVILAN:

- Retelele tehnico-edilitare se amplasează de regulă grupat, în imediata a propiere a căilor de comunicare (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.”

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;

Accesul la imobilul teren cu nr cadastral 103153 se face din drumul comunal identificat în CF nr. 102726 Poiana Mărului cu nr. cadastral 102726.

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

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

2. - Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente;
 - Retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine;
 - Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism, după caz;
 - Înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile 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 funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare al acceselor și al utilităților.

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

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

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

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

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

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

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) și GIS, pe suport topo STEREO 70.

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

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

Prezentul Certificat de Urbanism ~~poate fi utilizat/ nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat **ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE pentru/intrucât***: cererea /solicitarea se încadrează în documentația de urbanism PUG aprobată.

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In 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

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

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

In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protecția mediului Stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului si al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției in acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protecția mediului in vederea evaluării inițiale a investiției si a stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protecția mediului.

In situația in care autoritatea competenta pentru protecția mediului Stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autoritatii administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita 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 funciara de informare actualizat la zi, in cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată)';

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

D.T.A.C D.T.A.D D.T.O.E PUZ PUD
 Avize solicitate pentru proiect autorizare - DTAC Avize solicitate pentru P.U.Z.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură

alimentare cu apă - Primăria Poiana Mărului

canalizare - Primăria Poiana Mărului

alimentare cu energie electrică - Electrica SA

alimentare cu energie termică

gaze naturale - Distrigaz

telefonizare - Orange

salubritate - Primăria Poiana Mărului

transport urban

Alte avize/acorduri

Aviz/acord admin. drum bransamente utilități - Primăria Comunei Poiana Mărului

Altele (avize amplasament)

.....



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

d2) Avize și acorduri privind

- securitatea la incendiu – ISU Brașov protecția civilă – ISU Brașov
 sănătatea populației – Direcția de Sănătate Publică Brașov protecția mediului – A.P.M. Brașov
 Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor

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

- Gospodărirea Apelor – SGA Brașov
 A.N.I.F.;
 M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov
 Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național – Direcția de cultură Brașov
 Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.
 Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.
 Aviz Consiliul Județean Brașov

d4) Studii de specialitate

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

Primar,
Alexandru Cătălin Perșoiu

Secretar general,
Daniel Popa

L.S.



Arhitect șef,
arh. Nicoleta-Ioana Iubu

Taxa totală în valoare de 41 LEI a fost achitată conform ~~chitanță~~ OP serianr/ 1 nr. ref IBK2506250022026 din 25.06.2025

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 PRELUNGȘTE 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	21624
Ziua	10
Luna	06
Anul	2025

Cod verificare
100190254036



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103153 Poiana Mărului

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:2032 Poiana Marului

Nr. topografic:2413/2

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103153	2.723	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8347 / 16/03/2022 Act Notarial nr. 443, din 12/03/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta- contract de vanzare; Act Notarial nr. 9, din 15/03/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta - incheiere de rectificare;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ROMAȘ FLORIAN-DAVID , căsătorit cu 2) ROMAȘ ELENA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

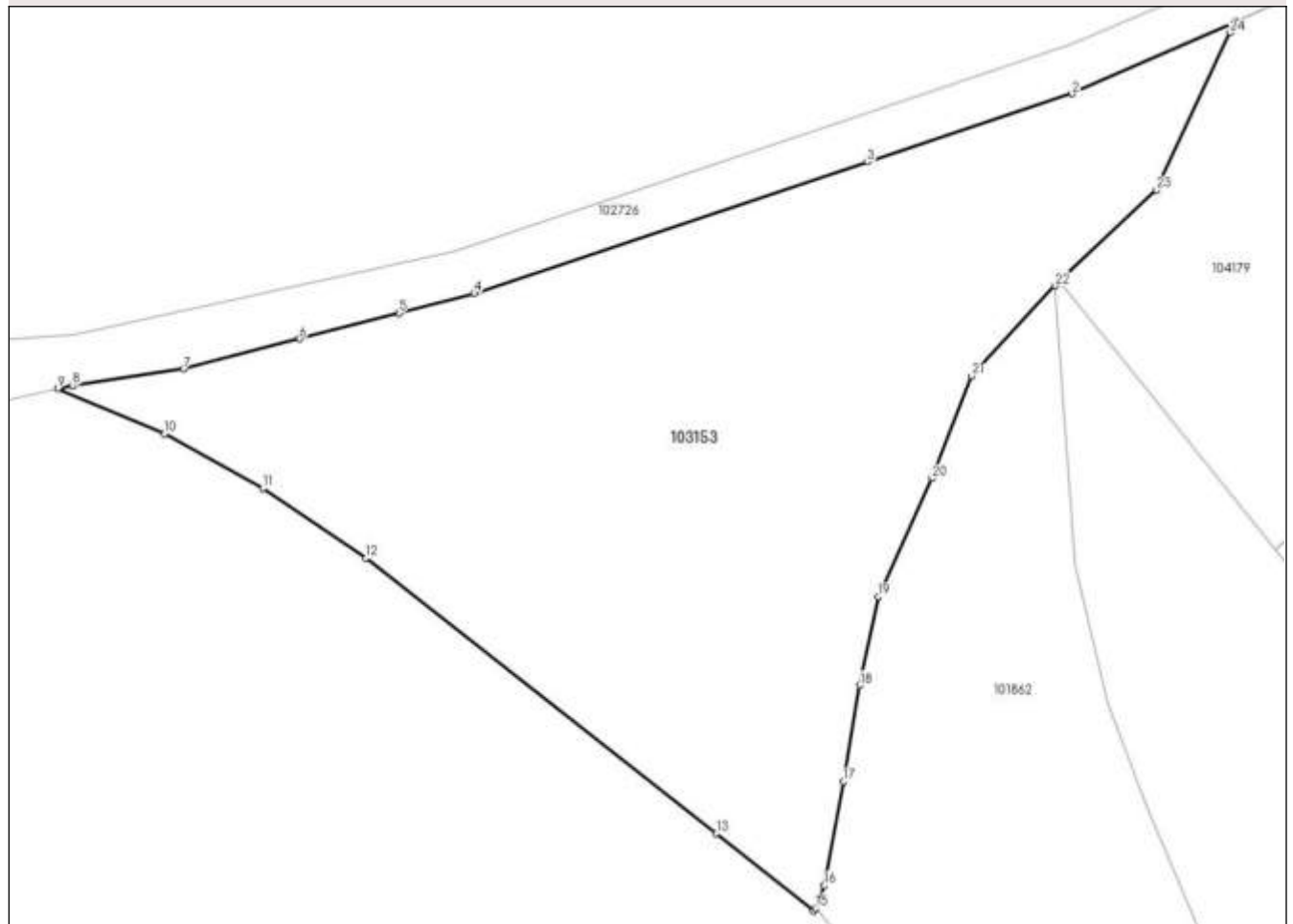
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103153	2.723	

* 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	2.723	-	-	2413/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	15.582
3	4	36.148
5	6	8.93
7	8	9.82
9	10	10.093
11	12	10.843

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	18.815
4	5	6.798
6	7	10.434
8	9	1.324
10	11	9.816
12	13	38.871

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
13	14	10.83	14	15	0.31
15	16	2.123	16	17	9.211
17	18	8.499	18	19	7.906
19	20	11.309	20	21	9.584
21	22	10.695	22	23	12.136
23	24	15.162	24	1	1.066

** 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 ANCPİ 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,

10/06/2025, 10:55

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



100190254544

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 103153, UAT Poiana Mărului /
BRASOV, Loc. Poiana Marului

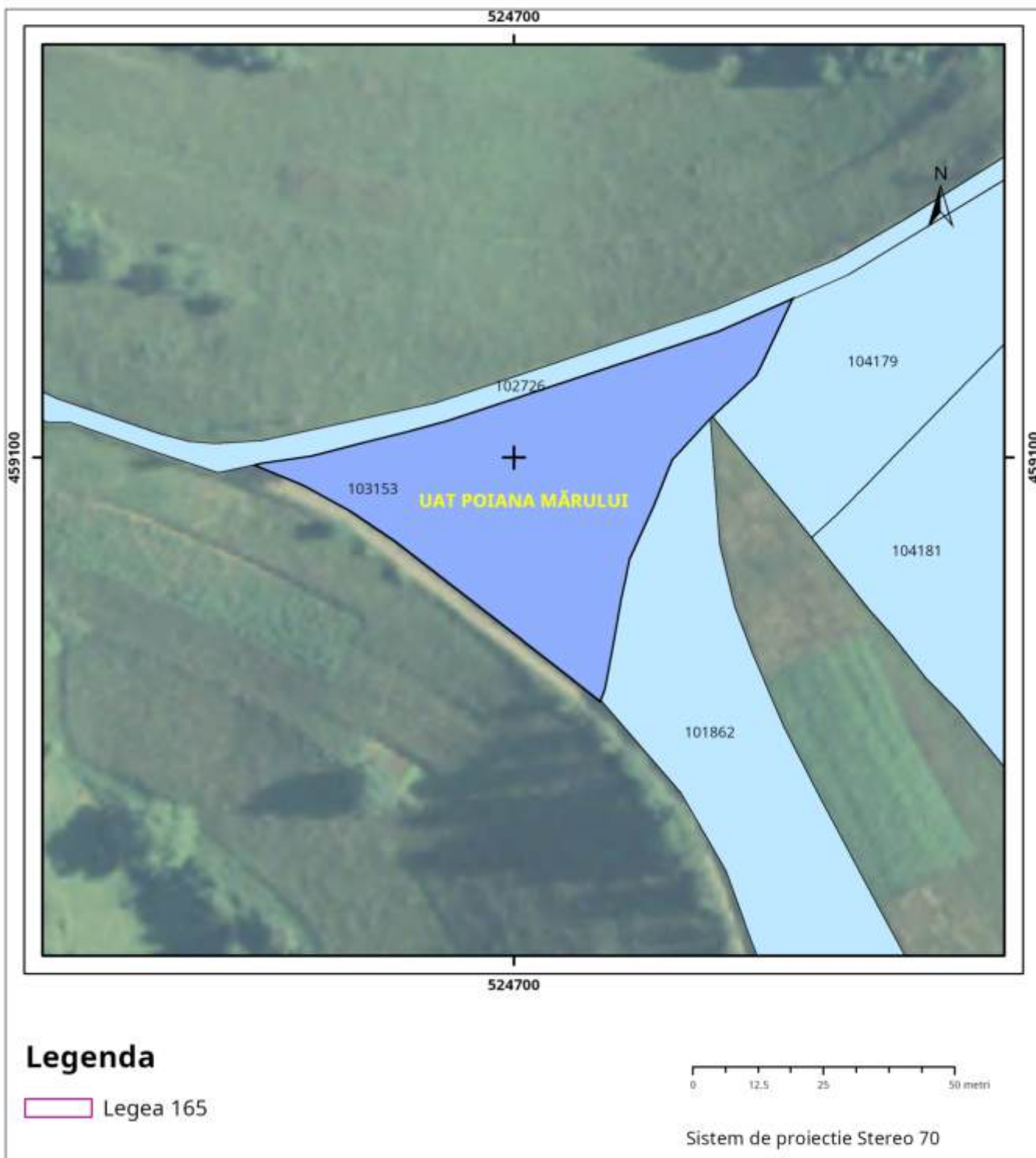
Nr.cerere	21625
Ziua	10
Luna	06
Anul	2025

Teren: 2.723 mp

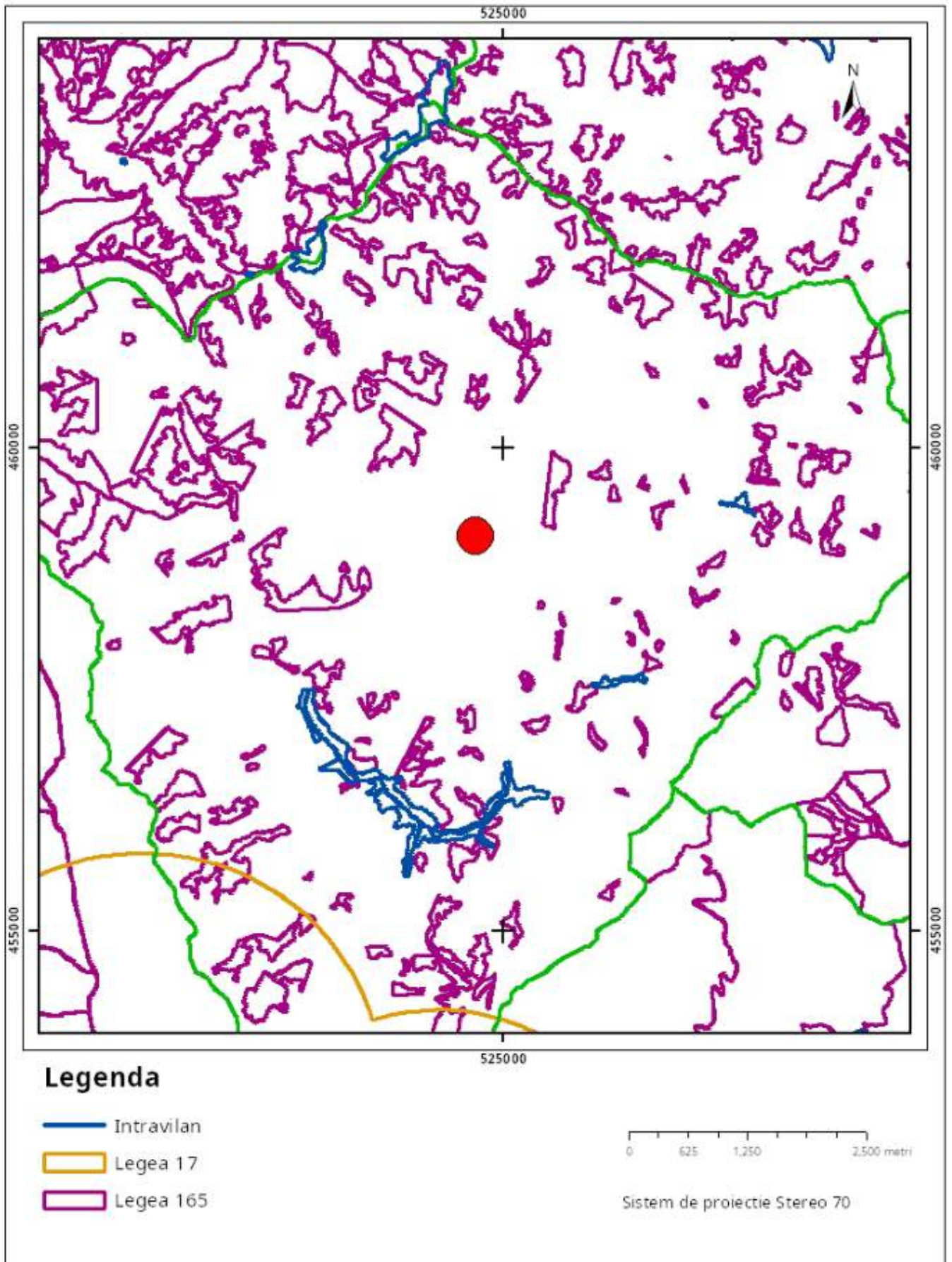
Teren: Extravilan

Categoria de folosinta(mp): Faneata 2723mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-01-2022
Data și ora generării: 10-06-2025 10:57

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2901 / 2025

Întocmit astăzi, **24/07/2025**, privind cererea **27645** din **21/07/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: ROMAȘ FLORIAN-DAVID

2. Executant: PLUGARIU ANDREI-CĂTĂLIN

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Ridicare topografica in scopul: Elaborare PUZ - Construire locuinta individuala, anexe si imprejmuire.

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

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
156/2025	18.07.2025	inscris sub semnatura privata	PLUGARIU ANDREI-
156/2025	18.07.2025	inscris sub semnatura privata	PLUGARIU ANDREI-
156/2025	18.07.2025	inscris sub semnatura privata	Plugariu Andrei Catalin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2901 au fost recepționate 1 propuneri:

* Ridicare topografică în scopul:

„Elaborare PUZ - Construire locuință individuală, anexe și împrejmuire.” - Imobilul nr. cadastral 103153 Poiana Mărului conform Certificatului de urbanism nr. 41 din 02.07.2025 emis de Primăria Comunei Poiana Mărului .

Planul topografic întocmit la scara 1:500 conține reprezentarea reliefului prin puncte cotate și detaliile topografice existente în teren reprezentate prin semne convenționale.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
103153	Avertizare	Receptia 27645/21.07.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 103153 pe o suprafata de 2723 mp!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Rodica Bodriug

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1/500




Judet: BRASOV
Unitate administrativ teritoriala: Poiana Marului
Adresa: Loc. Poiana Marului, jud.Brasov
Cod SIRUTA: 41630
Cod SIRSUP: 41621

Beneficiar:
ROMAS FLORIAN-DAVID
ROMAS ELENA

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70

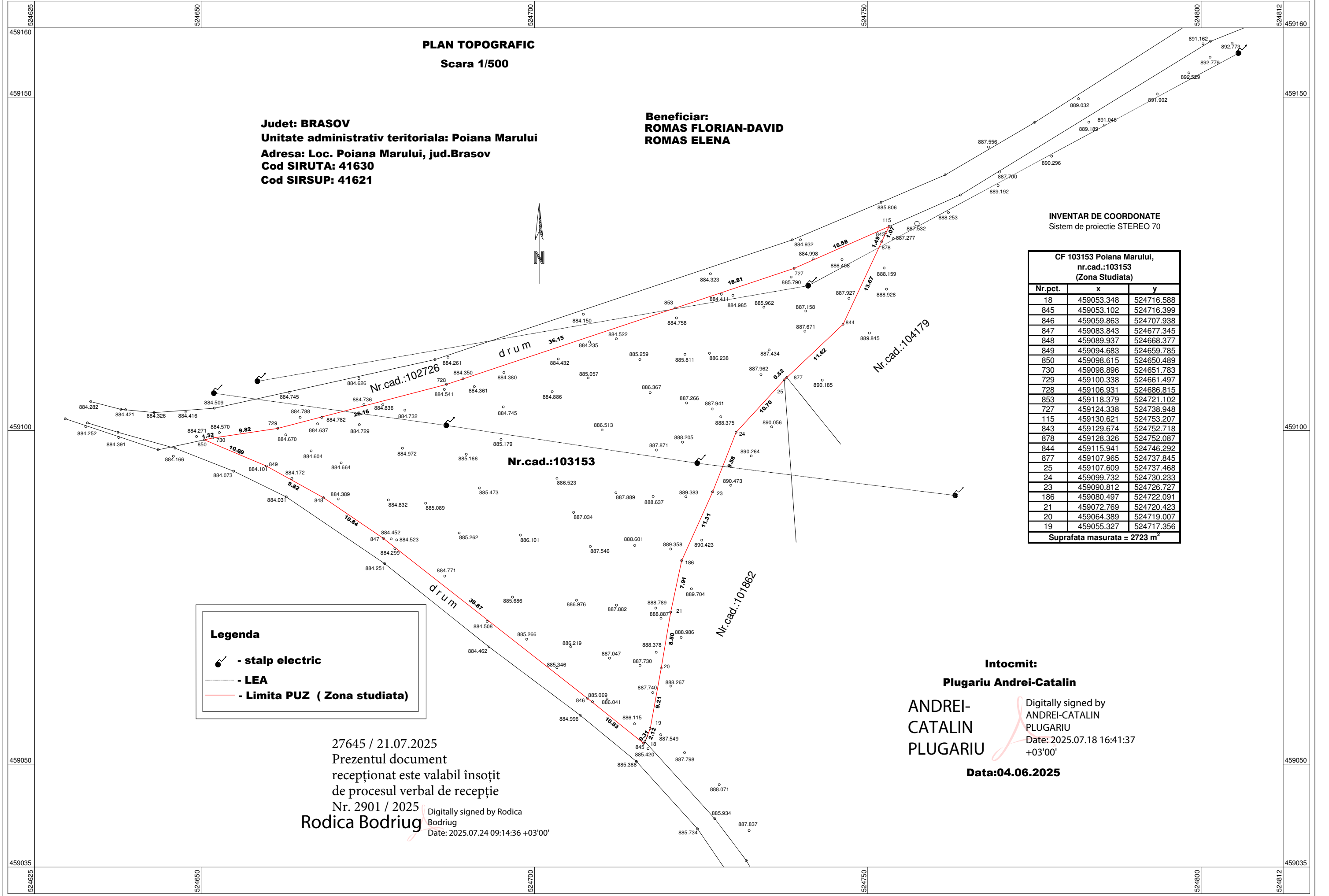
CF 103153 Poiana Marului, nr.cad.:103153 (Zona Studiata)		
Nr.pct.	x	y
18	459053.348	524716.588
845	459053.102	524716.399
846	459059.863	524707.938
847	459083.843	524677.345
848	459089.937	524668.377
849	459094.683	524659.785
850	459098.615	524650.489
730	459098.896	524651.783
729	459100.338	524661.497
728	459106.931	524686.815
853	459118.379	524721.102
727	459124.338	524738.948
115	459130.621	524753.207
843	459129.674	524752.718
878	459128.326	524752.087
844	459115.941	524746.292
877	459107.965	524737.845
25	459107.609	524737.468
24	459099.732	524730.233
23	459090.812	524726.727
186	459080.497	524722.091
21	459072.769	524720.423
20	459064.389	524719.007
19	459055.327	524717.356
Suprafata masurata = 2723 m ²		

Legenda

-  - stălp electric
-  - LEA
-  - Limita PUZ (Zona studiata)

27645 / 21.07.2025
Prezentul document
recepționat este valabil însoțit
de procesul verbal de recepție
Nr. 2901 / 2025
Rodica Bodriug Digitally signed by Rodica
Bodriug
Date: 2025.07.24 09:14:36 +03'00'

Intocmit:
Plugariu Andrei-Catalin
ANDREI-CATALIN
PLUGARIU Digitally signed by
ANDREI-CATALIN
PLUGARIU
Date: 2025.07.18 16:41:37
+03'00'
Data:04.06.2025



Nr. de înregistrare/data...../.....
BORDEROU

Adresa imobilului: UAT Poiana Marului

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr.cad (IE)
Localitate	Strada (Tarla/Nr.top.)	Numar (Parcela)	Bloc	Scara	Etaaj	Ap.	
Poiana Marului	-	-	-	-	-	-	CF 103153 Poiana Marului, nr.cad.:103153

Proprietari:

Nume	Prenume	CNP/CUI
ROMAS	FLORIAN-DAVID	1921026330229
ROMAS	ELENA	2910902035316

Nume	Prenume	CNP
PLUGARIU	ANDREI-CATALIN	1900924080053

Număr pagini documentație: 24 PAGINI

Numarul de ordine al documentației din registrul de evidență a lucrărilor: 156/2025

Conținutul documentației:

<input checked="" type="checkbox"/>	bordrou
<input checked="" type="checkbox"/>	dovada achitării tarifului
<input checked="" type="checkbox"/>	formularele tipizate de cereri și declarații
<input checked="" type="checkbox"/>	certificat fiscal
<input checked="" type="checkbox"/>	copii ale actelor de identitate ale proprietarilor persoane fizice sau copii ale certificatelor de înmatriculare, în cazul persoanelor juridice
<input checked="" type="checkbox"/>	copie a extrasului de carte funciară, după caz.
<input checked="" type="checkbox"/>	originalul sau copia legalizată a actelor în temeiul cărora se solicită înscrierea
<input checked="" type="checkbox"/>	memoriu tehnic
<input checked="" type="checkbox"/>	plan de amplasament și delimitare
	releveele construcțiilor
	plan de încadrare în zona la o scara convenabila, astfel încat imobilul sa poate fi localizat

Semnătura și ștampila
PLUGARIU ANDREI-CATALIN SA
CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE
Sena RO-BV-F
Nr. 0227/20.10.2020
PLUGARIU
ANDREI - CĂTĂLIN

Serviciu achitat cu chitanța nr.	Data	Suma	Cod serviciu
O.P.	18.07.2025	250 lei	I.1.2.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, instituție publică cu personalitate juridică aflată în subordinea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră: nume, prenume, serie și număr act de identitate, cod numeric personal, adresa poștală etc.

Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către operator în vederea îndeplinirii competențelor legale privind evidențele de cadastru și carte funciară și pot fi comunicate numai destinatarilor abilitați prin acte normative (Codul civil, Codul de procedură civilă, Codul fiscal, alte legi speciale), inclusiv organelor de poliție, parchetelor, instanțelor sau altor autorități publice, în condițiile legii. În acest sens vă informăm și vă asigurăm că am luat măsuri tehnice și organizatorice adecvate pentru protejarea datelor dumneavoastră.

În exercitarea drepturilor dumneavoastră prevăzute de Regulamentul nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, dar și pentru orice alte informații suplimentare legate de protecția datelor cu caracter personal vă puteți adresa responsabilului cu protecția datelor, la adresa: Str. Zizinului, nr. 46A, Mun. Brașov, Jud. Brașov, BCPI Brașov, email: bv@ancpi.ro, formulând o cerere scrisă, datată și semnată sau la Telefon: (0268) 47 18 08 ; Fax: (0268) 41 10 68.



CĂTRE OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ.....**Brasov**.....
 BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ.....**Zarnesti**.....

Nr. de înregistrare

CERERE PRIVIND SOLICITAREA AVIZULUI DE ÎNCEPERE / RECEPȚIE A LUCRĂRII

Subsemnatul(a) ...**PLUGARIU ANDREI_CATALIN**... domiciliu(ă) în localitatea...**Brasov**..., mun. ...**Brasov**..., bulevardul...**Saturn**..., nr. ...**4**..., sc. ...**-**..., ap. ...**1**..., legitimat (ă) cu C/BI seria **BV**, nr. ...**945883**..., CNP ...**1900924080053**..., tel./fax..... e-mail:
 persoana fizică autorizată, posesor a certificatului de autorizare categorie **B** seria...**RO-BV-F**, nr...**0227**... eliberat de ...**BCPI Brasov**..., la data**20.10.2020**....., solicit:

LOBIECTUL CERERII:

- emitercă avizului de începere a lucrării *;
 - recepția tehnică a lucrării de specialitate:

II.TIPUL LUCRĂRII: RIDICARE TOPOGRAFICA in scopul:

"Elaborare PUZ – Construire locuinta individuala, anexe si imprejurire"

III.EXECUTANT: PFA PLUGARIU ANDREI-CATALIN

IV.BENEFICIAR: ROMAS FLORIAN-DAVID ROMAS ELENA

IMOBILUL este identificat prin: UAT Poiana Marului

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr. cad (IE)
Localitate	Strada(Tarla)	Număr (Parcelă)	Bloc	Scara	Etaj	Ap.	
Poiana Marului	-	-	-	-	-	-	CF 103153 Poiana Marului, nr.cad.:103153

Semnătura și ștampila
PLUGARIU ANDREI-CATALIN
 CERTIFICAT
 DE
 AUTORIZARE
 Seria RO-BV-F
 Nr. 0227/20.10.2020
**PLUGARIU
 ANDREI - CĂTĂLIN**

Serviciu achitat cu chitanța nr.	Data	Suma	Cod serviciu
O.P.	18.07.2025	250 lei	1.1.2.

*) Se solicită numai pentru lucrările care se recepționează de Centrul Național de Cartografie

**) Se completează cu datele corespunzătoare responsabilului cu protecția datelor desemnat la nivelul fiecărui OCPI



Prin semnarea prezentei cereri mă oblig să respect dispozițiile Legii nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 și ale Regulamentului (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), în sensul nedivulgării informațiilor cu caracter personal despre care am luat cunoștință.

Notă:

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, instituție publică cu personalitate juridică aflată în subordinea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, prelucrează date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră: nume, prenume, serie și număr act de identitate, cod numeric personal, adresa poștală etc.

Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către operator în vederea îndeplinirii competențelor legale privind evidențele de cadastru și carte funciară și pot fi comunicate numai destinatarilor abilitați prin acte normative (Codul civil, Codul de procedură civilă, Codul fiscal, alte legi speciale), inclusiv organelor de poliție, parchetelor, instanțelor sau altor autorități publice, în condițiile legii. În acest sens vă informăm și vă asigurăm că am luat măsuri tehnice și organizatorice adecvate pentru protejarea datelor dumneavoastră. În exercitarea drepturilor dumneavoastră prevăzute de Regulamentul nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, dar și pentru orice alte informații suplimentare legate de protecția datelor cu caracter personal vă puteți adresa responsabilului cu protecția datelor, la adresa rpd_brasov@ancpi.ro, formulând o cerere scrisă, datată și semnată sau la telefon: **0268/471808**



MUN.BRASOV, B-DUL SATURN, NR.4, AP.1, JUD.BRASOV;
MOBIL: 0740982522

AUTORIZARE O.C.P.I. BRASOV RO-BV-F Nr. 0227

TOPOGRAFIE * CADASTRU * GEODEZIE

- * ridicări topografice pentru proiect de construcții;
- * identificări imobile (terenuri cu și fără construcții);
- * dezmembrări, comasări, contopiri imobile;
- * întabulări terenuri conform legilor proprietății ;
- * planuri de situație pe suport topografic;
- * înscrieri în cartea funciară a terenurilor cu și fără construcții;
- * înscrieri în cartea funciară a construcțiilor;
- * determinări puncte stereo "70 prin tehnologie GPS.

Nr.doc.:156/2025

DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

OBIECTUL LUCRĂRII: Ridicare topografică

ADRESA IMOBILULUI: Loc.Poiana Marului, Jūd.Brasov

**BENEFICIAR LUCRARE: ROMAS FLORIAN-DAVID
ROMAS ELENA**

EXECUTANT: PLUGARIU ANDREI-CATALIN

2025





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

Nr. cerere 8347
Ziua 16
Luna 03
Anul 2022
Cod verificare
10014075110

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103153 Poiana Mărului



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi: 2032 Poiana Marului
Nr. topografic: 2413/2

Adresa: Loc. Poiana Marului, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103153	2.723	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8347 / 16/03/2022	
Act Notarial nr. 443, din 12/03/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta - contract de vanzare; Act Notarial nr. 9, din 15/03/2022 emis de NP Stoian Coriolan Adriana Georgeta - incheiere de rectificare;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE - cu titlu de drept cumpărare, ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
	1) ROMAȘ FLORIAN-DAVID , căsătorit cu
	2) ROMAȘ ELENA

C. Partea III. SARCINI .

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

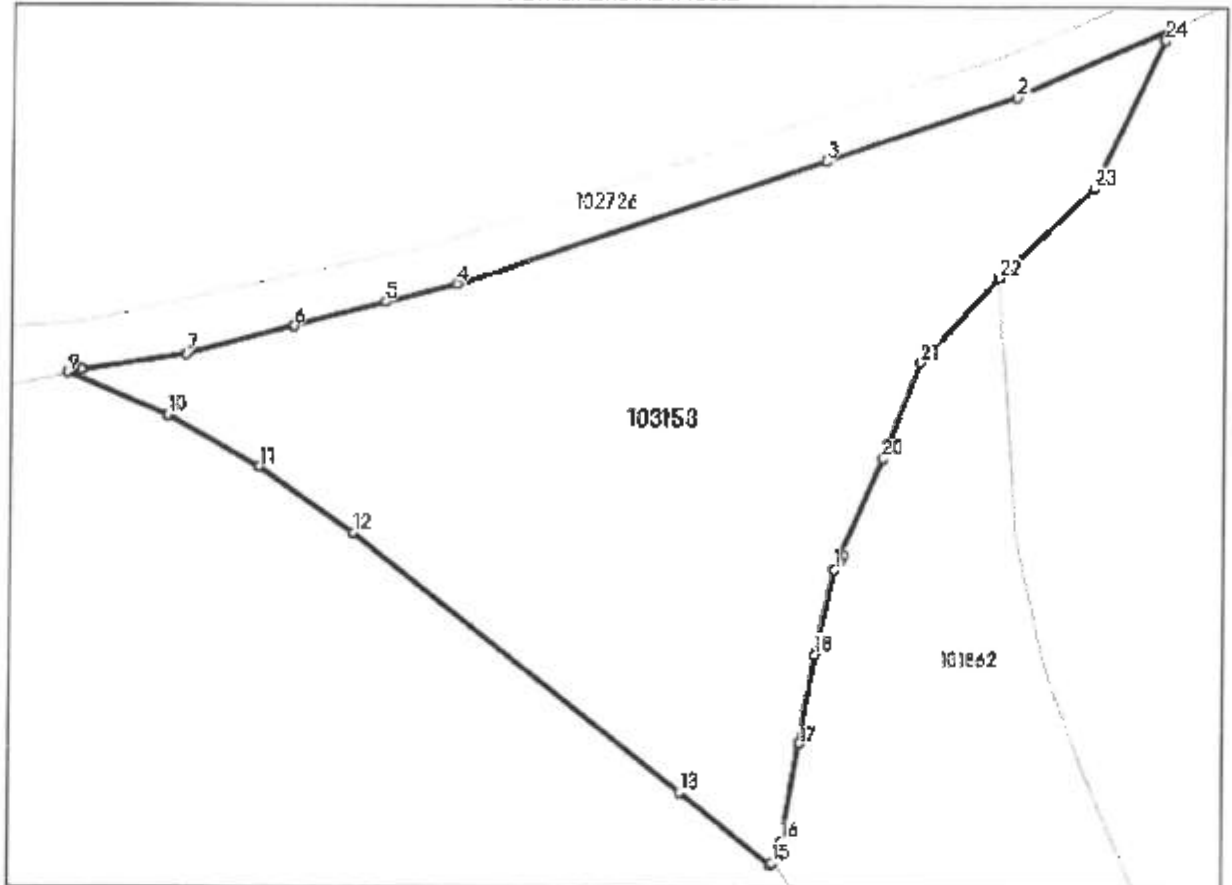


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103153	2.723	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Ort	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	2.723	-	-	2413/2	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.582
3	4	36.148
5	6	8.93
7	8	9.82
9	10	10.093
11	12	10.843

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	18.815
4	5	6.798
6	7	10.434
8	9	1.324
10	11	9.816
12	13	38.871



7

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	10.83	14	15	0.31
15	16	2.123	16	17	9.211
17	18	8.499	18	19	7.906
19	20	11.309	20	21	9.584
21	22	10.695	22	23	12.136
23	24	15.162	24	1	1.056

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 74 RON, -Chitanța internă nr.2022021942/16-03-2022 în suma de 74, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

21-03-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DIANA TROFIN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

Nr. 4471 din 02.07.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 41 Din 02.07.2025
în scopul

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUTRE

Ca urmare a cererii adresate de **ROMAȘ FLORIAN-DAVID** și **ROMAȘ ELENA** cu domiciliul în municipiul București, sectorul 3, str. Gura Căței, nr. 4-32, bl. 4, sc. B, et.11, ap.162, cod poștal -, tel. 0720440456, e-mail: office@mhba.ro, înregistrată la nr. 4471 din 2025-06-25

Pentru imobilul - terenuri și construcții - situat în județul Brașov, comuna POIANA MĂRULUI, satul POIANA MĂRULUI, str. -, nr. - sau identificat prin Extras de Carte Funciară: C.F. nr.103153 Poiana Mărului, nr. cadastral 103153.

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

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

SE CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

- 1 Situația imobilului în intravilan sau în afara acestuia:
Imobilul teren cu nr. cadastral 103153 în suprafață totală de 2723 mp din acte se află **extravilanul Comuna Poiana Mărului**, conform PUG aprobat și Extras de Carte Funciară;
- 2 Natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extras CP:
Imobilul teren identificat cu nr. cadastral 103153 în suprafață totală de 2723 mp din Carte Funciară 103153 Poiana Mărului, aparține proprietarilor: **ROMAȘ FLORIAN-DAVID** căsătorit cu **ROMAȘ ELENA** prin intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, conform C.F. nr. 103153 Poiana Mărului.
- 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 103153 în suprafață totală de 2723 mp are destinația teren extravilan - fără reglementări de urbanism, conform PUG aprobat.
2. Folosința actuală:
Imobil teren identificat cu nr. cadastral 103153 în suprafață totală de 2723 mp din acte are categorie de folosință fânează.
Imobilul teren cu nr. cadastral 103153 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 **ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE**





ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

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:

- 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 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.”

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;**

Accesul la imobilul teren cu nr cadastral 103153 se face din drumul comunal identificat în CF nr. 102726 Poiana Mărului cu nr. cadastral 102726.

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

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





ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





ROMANIA
COMUNA POLANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

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 P.U.Z 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) și GIS, pe suport topo STEREO 70.

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

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

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat/ ~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat
ELABORARE P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE
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 autorităților competente pentru protecția mediului:

Agentia 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 comunica 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.

In aceste condiții:

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINTARE 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 branșamente utilități - Primăria Comunei Poiana Mărului

Alte (avize amplasament)

.....





ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
Județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

d2) Avize și acorduri privind

- securitatea la incendiu – ISU Brașov
 sănătatea populației – Direcția de Sănătate Publică Brașov
 Direcția Sanitar Veterinară și Siguranța Alimentelor
 protecția civilă – ISU Brașov
 protecția mediului – A.P.M. Brașov

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

- Gospodărirea Apelor – SGA Brașov
 A.N.I.F.;
 M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov
 Ministerul Culturii și Cultelor și Patrimoniului Național – Direcția de cultură Brașov
 Aviz prealabil de oportunitate pentru elaborare P.U.Z.
 Hotărârea Consiliului Local de aprobare a P.U.Z.
 Aviz Consiliul Județean Brașov

d4) Studii de specialitate

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

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

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

Primar,
Alexandru Cătălin Perșoiu

Secretar general,
Daniel Popa

L.S.



Arhitect șef,
arh. Nicoleta-Ioana Iuhu

Taxa totală în valoare de 41 LEI a fost achitată conform chitanță/ OP serianr/ 1 nr. ref IBK2506250022026 din 25.06.2025

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





ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
JUDEȚUL BRAȘOV

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

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de până la data de

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

Primar,

Secretar,

.....

.....

Întocmit

L.S.

.....

Șef serviciu

Întocmit

Data prelungirii valabilității

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

Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de





INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70
SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 75

UAT: Poiana Marului

Adresa: Loc. Poiana Marului, Jud. Brasov

COD SIRUTA: 41630

COD SIRSUP: 41621

Puncte masurate					Puncte masurate				
Nr. Pct	X	Y	Z	COD	Nr. Pct	X	Y	Z	COD
100	459104.353	524633.455	884.282	15	138	459150.475	524793.423	891.902	2
101	459101.164	524632.958	884.252	15	139	459145.816	524785.479	891.046	2
102	459100.595	524632.707	884.310	3	140	459141.134	524777.593	890.296	2
103	459103.126	524638.687	884.421	15	141	459136.753	524769.550	889.192	2
104	459102.704	524642.979	884.326	15	142	459132.682	524762.105	888.253	2
105	459102.774	524647.740	884.416	2	143	459128.781	524753.833	887.277	2
107	459099.112	524649.324	884.271	15	144	459125.646	524746.133	886.408	2
108	459099.705	524652.745	884.570	15	145	459121.722	524741.075	886.600	9
109	459101.979	524664.856	884.788	15	146	459123.022	524738.509	885.790	2
110	459105.721	524663.209	884.745	15	147	459120.262	524729.784	884.985	2
111	459103.355	524651.981	884.509	15	148	459116.894	524721.310	884.758	2
112	459105.607	524651.923	884.816	9	149	459113.760	524712.296	884.522	2
113	459107.397	524658.456	884.436	9	150	459110.736	524703.574	884.432	2
114	459107.803	524673.693	884.626	15	151	459108.701	524695.420	884.380	2
115	459130.621	524753.207	885.975	15	152	459106.171	524686.506	884.541	2
115	459103.895	524674.425	884.736	15	153	459103.882	524677.259	884.836	2
116	459110.980	524687.042	884.261	15	154	459100.787	524686.795	884.925	9
117	459107.763	524689.307	884.350	15	155	459101.952	524668.112	884.782	2
118	459113.303	524708.292	884.235	15	156	459099.351	524662.714	884.670	2
119	459117.432	524707.345	884.150	15	157	459099.742	524637.544	884.391	15
120	459123.515	524726.414	884.323	15	158	459098.967	524637.656	884.202	3
121	459120.440	524728.045	884.411	15	159	459097.360	524646.101	884.166	15
122	459128.611	524739.903	884.932	15	160	459096.146	524645.864	883.783	3
123	459125.740	524741.800	884.998	15	161	459093.913	524654.917	884.073	15
124	459134.223	524751.992	885.806	15	162	459096.732	524655.755	884.101	15
126	459138.783	524769.764	887.700	15	163	459092.832	524663.624	884.172	15
127	459142.525	524768.108	887.556	15	164	459090.067	524662.782	884.031	15
128	459146.234	524783.176	889.189	15	165	459080.061	524677.537	884.251	15
129	459149.769	524781.624	889.032	15	166	459082.285	524679.081	884.299	15
130	459161.662	524798.329	891.084	15	167	459071.358	524692.922	884.508	15
131	459157.986	524800.287	891.162	15	168	459067.560	524693.194	884.462	15
132	459161.905	524807.161	890.884	15	169	459057.308	524706.873	884.996	15
133	459165.419	524805.699	890.845	15	170	459059.336	524708.709	885.069	15
134	459156.588	524805.610	893.346	9	171	459052.299	524717.054	885.420	15
135	459158.098	524804.654	892.773	2	172	459050.363	524715.308	885.388	15
136	459155.993	524801.355	892.779	2	173	459040.295	524724.470	885.734	15
137	459153.632	524798.167	892.529	2	174	459041.808	524727.045	885.934	15



Puncte masurate					Puncte masurate				
Nr. Pct	X	Y	Z	COD	Nr. Pct	X	Y	Z	COD
175	459028.774	524736.739	886.549	15	220	459074.556	524706.334	886.976	2
176	459024.366	524735.341	886.398	15	221	459067.609	524705.431	886.219	2
177	459040.010	524732.210	887.837	2	222	459064.450	524703.377	885.346	2
178	459046.906	524727.730	888.071	2	223	459068.696	524698.835	885.266	2
179	459051.695	524722.532	887.798	2	224	459075.022	524696.706	885.686	2
180	459054.380	524718.944	887.549	2	225	459084.318	524697.890	886.101	2
182	459054.321	524717.018	886.843	44	226	459092.854	524703.395	886.523	2
183	459060.701	524717.747	887.740	33	227	459100.074	524710.152	886.513	2
184	459066.761	524718.275	888.378	33	228	459105.686	524717.357	886.367	2
185	459071.851	524718.997	888.887	33	229	459111.440	524722.590	885.811	2
186	459080.497	524722.091	889.809	33	230	459110.645	524715.821	885.259	2
187	459083.558	524725.109	890.423	33	231	459107.887	524708.063	885.057	2
188	459091.794	524729.455	890.473	33	232	459105.828	524702.679	884.886	2
189	459100.570	524735.600	890.056	33	233	459098.687	524694.989	885.179	2
190	459107.563	524743.173	890.185	33	234	459091.399	524691.741	885.473	2
191	459114.619	524750.263	889.845	33	235	459084.648	524688.727	885.262	2
192	459121.194	524752.831	888.928	33	236	459078.179	524686.558	884.771	2
193	459131.033	524757.391	887.532	44	237	459083.600	524679.345	884.523	2
194	459124.381	524752.475	888.159	2	238	459089.114	524683.677	885.089	2
195	459119.819	524747.171	887.927	2	239	459096.448	524689.793	885.166	2
196	459114.910	524740.582	887.671	2	240	459103.539	524695.329	884.745	2
197	459108.362	524733.983	887.962	2	241	459106.596	524690.999	884.361	2
198	459102.067	524727.964	888.375	2	242	459103.068	524680.580	884.732	2
199	459095.115	524724.425	889.034	9	243	459097.362	524680.206	884.972	2
200	459090.075	524722.716	889.383	2	244	459089.601	524678.099	884.832	2
201	459082.243	524720.444	889.358	2	245	459083.747	524678.519	884.452	2
202	459073.384	524718.207	888.789	2	246	459089.743	524670.578	884.389	2
203	459064.797	524715.849	887.730	2	247	459095.156	524671.009	884.664	2
204	459056.044	524715.009	886.115	2	248	459100.890	524673.744	884.729	2
205	459059.753	524710.894	886.041	2	249	459101.003	524667.492	884.637	2
206	459065.873	524711.275	887.047	2	250	459096.940	524666.514	884.604	2
207	459073.827	524712.308	887.882	2	883	459061.675	524720.485	888.267	2
208	459082.762	524715.039	888.601	2	884	459068.969	524722.026	888.986	2
209	459090.122	524717.800	888.637	2	885	459076.264	524723.568	889.704	2
210	459098.255	524722.211	888.205	2	886	459096.182	524732.527	890.264	2
211	459103.225	524726.679	887.941	2	887	459087.731	524705.893	887.034	2
212	459112.083	524735.218	887.434	2	888	459064.890	524652.537	889.034	9
213	459117.916	524740.711	887.158	2	Puncte determinate				
214	459118.497	524734.425	885.962	2	Nr. Pct	X	Y	Z	COD
215	459111.579	524726.267	886.238	2	17	459035.528	524731.776	-	14
216	459104.148	524722.844	887.266	2	18	459053.348	524716.588	-	20
217	459097.079	524718.300	887.871	2	19	459055.327	524717.356	-	20
218	459090.677	524712.238	887.889	2	20	459064.389	524719.007	-	20
219	459082.608	524708.391	887.546	2	21	459072.769	524720.423	-	20



Puncte determinate					Puncte determinate				
Nr. Pct	X	Y	Z	COD	Nr. Pct	X	Y	Z	COD
23	459090.812	524726.727	-	20	909	459056.774	524683.746	-	21
24	459099.732	524730.233	-	20	910	459090.261	524763.114	-	9
25	459107.609	524737.468	-	20					
26	459083.250	524739.249	-	14					
519	459103.197	524637.969	-	15					
522	459110.641	524685.075	-	15					
524	459128.602	524738.674	-	15					
525	459138.342	524761.622	-	15					
526	459146.219	524775.039	-	15					
527	459162.170	524800.046	-	15					
528	459165.639	524809.064	-	15					
724	459162.135	524810.812	-	15					
725	459158.365	524801.414	-	15					
726	459135.322	524763.876	-	15					
727	459124.338	524738.948	-	20					
728	459106.931	524686.815	-	20					
729	459100.338	524661.497	-	20					
730	459098.896	524651.783	-	20					
731	459097.110	524643.549	-	33					
732	459101.770	524629.632	-	33					
843	459129.674	524752.718	-	20					
844	459115.941	524746.292	-	20					
845	459053.102	524716.399	-	20					
846	459059.863	524707.938	-	20					
847	459083.843	524677.345	-	20					
848	459089.937	524668.377	-	20					
849	459094.683	524659.785	-	20					
850	459098.615	524650.489	-	20					
853	459118.379	524721.102	-	20					
876	459097.964	524745.924	-	14					
877	459107.965	524737.845	-	20					
878	459128.326	524752.087	-	20					
880	459162.504	524811.733	-	15					
882	459025.619	524737.507	-	15					
890	459057.871	524650.230	-	14					
892	459072.861	524682.581	-	14					
894	459072.886	524650.227	-	14					
895	459073.886	524649.227	-	14					
896	459073.897	524683.746	-	14					
898	459056.774	524649.246	-	14					
902	459062.601	524650.551	-	16					
903	459062.601	524654.926	-	16					
904	459060.357	524650.645	-	21					
905	459060.357	524655.036	-	21					
908	459057.871	524682.581	-	21					

Intocmit:
Plugariu Andrei-Catalin



CALCULUL ANALITIC AL SUPRAFETELOR
Sistem de proiectie STEREO 70

CF 103153 Poiana Marului, nr.cad.:103153 (Zona Studlata)		
Nr.pct.	x	y
18	459053.348	524716.588
845	459053.102	524716.399
846	459059.863	524707.938
847	459083.843	524677.345
848	459089.937	524688.377
849	459094.683	524659.785
850	459098.615	524650.489
730	459098.896	524651.783
729	459100.338	524661.497
728	459106.931	524686.815
853	459118.379	524721.102
727	459124.338	524738.948
115	459130.621	524753.207
843	459129.674	524752.718
878	459128.326	524752.087
844	459115.941	524746.292
877	459107.965	524737.845
25	459107.609	524737.468
24	459099.732	524730.233
23	459090.812	524726.727
186	459080.497	524722.091
21	459072.769	524720.423
20	459064.389	524719.007
19	459055.327	524717.356
Suprafata masurata = 2723 m²		

Formule și calcule
$2S = \sum x_i (y_{i+1} - y_{i-1})$
$2S = \sum y_i (x_{i-1} - x_{i+1})$
Supraf = 2723 m²

Intocmit:
ing.Plugariu Andrei-Catalin



MEMORIU TEHNIC

1. Metodele de lucru:

- Ridicarea detaliilor topografice s-a efectuat în prezența proprietarului. Pentru încadrarea imobilului în sistemul de proiectie „Stereografic 1970”, s-a folosit sistemul GPS LEICA GS15 fiind determinate cu ajutorul tehnologiei GPS doua puncte de sprijin (1, 2).
- Datele culese de pe teren au fost introduse în calculator și prin folosirea unui program adecvat, Mapsys 10.0., au rezultat planul de situație, coordonatele punctelor de contur, precum și alte elemente necesare întocmirii lucrării.

2. Preciziile obținute

Nr. punct	Precizie obtinuta pe orizontala (X,Y) [cm]	Precizie obtinuta pe verticala (Z) [cm]
101	1.17	1.60
102	1.12	1.43
103	1.13	1.41
104	1.20	1.54

- Măsurătorile realizate s-au încadrat în toleranțele admise de normele și normativele în vigoare.

3. Sistemul de coordonate și de referință pentru cote : “Stereografic 1970” și Marea Neagră 1975”.

4. Date referitoare la imobil:

- Terenul care face obiectul acestei lucrări este situat în Loc. Poiana Marului, Jud. Brasov, înscris în Cartea Funciara nr.103153 Poiana Marului, nr.cad.:103153, având suprafața măsurată de 2723 mp, teren extravilan, având categoria de folosință „fâneată” în suprafața de 2723 m.p, proprietar asupra acestora fiind Romas Florian-David și Romas Elena.

5. Suprafața pe care se execută lucrarea: 2723 mp.

6. Date referitoare la situația existentă:

- Imobilul este înscris în Cartea Funciara nr.103153 Poiana Marului, nr.cad.:103153 este teren extravilan, având categoria de folosință „fâneată” în suprafața de 2723 m.p., proprietar asupra acestora fiind Romas Florian-David și Romas Elena.

7. Date referitoare la situația viitoare și la cea propusă:

- Se va întocmi documentația de Ridicare topografică în scopul: “fiind Romas Florian-David și Romas Elena” conform Certificat de urbanism nr.41/02.07.2025 eliberat de Primaria Poiana Marului, pentru imobilul cu nr.cad.:103153 din CF 103153 Poiana Marului.

8. Modul de materializare a limitelor:

- Imobilul este neîmprejmuit.

9. Nota:

- Menționez că în urma studiului bazei de date a OCPI Brasov se constată faptul că se poate prelua limita imobilului ce face obiectul prezentei documentații, întrucât diferențele se încadrează în toleranțele admise de lege.



Data
18.07.2025





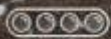
UNIVERSITATEA DE ȘTIINȚE ȘI TEHNICĂ
BUCUREȘTI
FACULTATEA DE INGINERIE
CATEDRA DE INGINERIE
TEHNOLOGII DE PRODUCȚIE ȘI
MĂSURĂRI

PROIECT DE CURS
TEMA: MĂSURĂRI DE DEBIT
ȘI MĂSURĂRI DE CĂLĂBĂȘ
ȘI DE TEMPERATURĂ

Fig. 4

TABELUL ESTIMĂRII DE TEMPERATURĂ ÎN PROFUNZIME

Profundime (cm)	Temperatură (°C)
0	10
10	10
20	10
30	10
40	10
50	10
60	10
70	10
80	10
90	10
100	10



Samsung Quad Camera
Foto: galaxi s51

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire locuință individuală, anexe și împrejmuire
Inițiator:	Elena și Florian-David ROMAȘ
Amplasament:	Jud. Brașov, com. Poiana Mărului, CF 103153 P.U.Z.
Faza de proiectare:	Avize
Număr proiect:	82 2025
Data elaborării:	12.2025
Elaborator:	S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV Tel: +40747191902, +40720440456 E-mail: domproiect.om@gmail.com, office@mhba.ro

1.2 Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în extravilanul comunei Poiana Mărului, identificate prin C.F. nr. 103153 nr. cad. 103153, în vederea construirii de locuințe individuale izolate.

- Solicitări ale temei program:

introducerea terenului în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47¹ alin. 1;
stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;
stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi;
stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;

stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Documentatia trateaza problemele functionale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

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

1.3 Surse documentare

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

Documentatia de urbanism faza P.U.G. aprobata cu H.C.L. Poiana Marului nr. 57/2011.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- documentatie cadastrala - ridicare topografică

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În vecinatate s-au executat de-alungul timpului constructii cu destinatia de locuințe. În proximitatea terenurilor ce fac obiectul PUZ, se află construcții izolate, locuințe individuale sau cabane turistice, răsfirate. Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de locuință individuală și anexe.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evolutia zonei

Date privind evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al comunei Poiana Marului, aprobat cu H.C.L. nr. 57/2011, terenul studiat este situat în extravilanul localitatii, fără reglementari urbanistice.

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

2.2. incadrarea in localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Poiana Marului, la o distanta de aproximativ 3 km fata de centrul comunei și min. 1,7 km de intravilan conform P.U.G..

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

la nord: drum comunal de acces nr. cad. 102726

la sud est: teren proprietate privată nr. cad. 101862, teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;
la est: drum vicinal, cu statut juridic nereglementat
la vest: teren proprietate privată nr. cad. 104179, teren situat în extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic;

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

Terenul este situat în partea de nord-est a comunei, la o distanță de aproximativ 3 km de centrul acesteia, și implicit la aprox. 3 km față de Primărie, Poliție, școală, market, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

2.4. Circulația

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

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din drumul comunal nr. cad. 102726 (drum de pământ cu lățimea de cca. 4,00 m) care se intersectează cu un drum vicinal (drum ce are o lățime de cca 3m).

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată

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

Terenul vizat spre reglementare, în suprafața totală de 2723 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat.

- **Relaționări între funcțiuni**

Construcțiile ce se vor executa în zona vor avea destinația de locuință, șură reconvertită în locuință și anexă, ce sunt compatibile cu funcțiunile existente în zonă.

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

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

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

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în centrul comunei, la minim 3,00 km de amplasament.

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

Nu este cazul.

- **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lățimea drumurilor de acces la zona studiată și lipsa rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale.

2.6. Probleme de mediu

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

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

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

2.7. Opțiuni ale populației

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

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

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la parcela ce face obiectul PUZ se va realiza din drumul comunal privat, înscris în C.F. nr. 102726 nr. cad. 102726.

Distanța dintre amplasamentul studiat și drumul comunal nr. 8, este de 1,2 km. Drumul de acces la nord de parcelă va fi amenajat pentru trafic greu și va avea o lățime de 4 m, cu supralățiri de 2,50m, alternate pe fiecare parte, iar drumul vicinal este propus spre modernizare cu un profil total de 5m.

Profilele transversale ale drumurilor modernizate sunt prevăzute în planșa U6, după cum urmează:

profil transversal

se aplică la drumul comunal identificat cu nr. cad. 102726 de pe latura de nord a parcelei și la drumul vicinal de pe latura de sud vest a parcelei;

se va rezerva o porțiune de teren pentru o eventuală modernizare a drumului cu un profil transversal de

8,51 m din care 4,00 m parte carosabila (existenta) prevazutî cu două supralărgiri de 2,50 m fiecare;
Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform
H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp la care se adauga minim un loc de parcare pentru vizitatori.

Nota: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.4. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

- **Reglementări urbanistice**

În conformitate cu cerințele temei – program, zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale izolate.

Se vor prevedea zone verzi și aliniamente cu rol de protecție pe minimum 30% din suprafața fiecărei parcele, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor și minimum 5% spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007 art. 10.

Se prevede următoarea zona funcțională:

- **ZL** - zona de locuințe individuale izolate.

• **Bilant teritorial al zonei reglementate**

Existent					
N r . c r t .	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafață (mp)	% din zona reglementata
1	Teren extravilan liber de constructii		100	2723	100
Total				2723	100
Propus					
N r . c r t .	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafață(mp)	% din zona reglementată
1	Zona de locuinte individua le izolate	subzona aferenta constructiilor	15	364,95	
		subzona aferenta spatiilor verzi private	30	729,90	
		subzona aferenta circulatiilor private	55	1338,15	
Total zona de locuinte individuale izolate			100	2433	89,35
2	Zona spatii verzi publice		100	290	10,65
Total				2723	100

• **Indicatori urbanistici**

▪ **ZL- zona de locuințe individuale izolate**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 15%*

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.) Existent: C.U.T.max.= 0
Propus: C.U.T.max.= 0,3

Regimul maxim de înălțime Existent:-
Propus: max. S+P+M cu Hmax. coama =10,00m față de cota ±0,00.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelelor

- minim 5,50m față de limita din nord
- minim 5,50m față de limita din sud vest

Retragerea minimă față de limita posterioară

- minim 3,00 m

Retragerea minima a constructiilor fata de drumuri:

- minim 5,50 m de la drumul comunal și vicinal, propuse spre modernizare

*Deoarece inițiatorul PUZ-ului cedează 10,65% din suprafața terenului pentru modernizarea drumurilor ce bordează proprietatea pe cele două din trei laturi, iar suprafața terenului este micșorată cu 290mp, parcela rezultată având dimensiuni relativ mici, este solicitat un POT maxim de 15%.

3.5. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietatilor, de unde vor fi preluate pe baza de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Fiecare parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drum. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.6. **Obiective de utilitate publica**

■ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciara anexat (C.F. nr. 102726 nr. cad. 12726 S=2723 mp).

Circulatta terenurilor Nu este cazul.

4. **Concluzii, masuri in continuare**

Propunerile de dezvoltare urbanistică facute prin prezenta documentatie se înscriu în cerințele temei - program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Intocmit:



arh. Oana MATEI

coord. urb. Monica Huluba

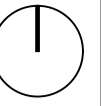


AMPLASAMENT STUDIAT



VERIFICATOR/EXPERT	NUME		SEMNATURA		
PROIECTANT GENERAL:  MH BA S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRAȘOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903 <small>BIROU ARHITECTURA</small>			BENEFICIAR: Elena și Florian-David ROMAȘ		Faza: AVIZE
			TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE		Specialitatea: URBANISM
			ADRESA: Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153		Scara: Proiect nr: 82 2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	TITLU PLANSA: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		Data: 20.12.2025
Sef proiect:	coord. urb. Monica Huluba				Plansa nr.: U.01
Sef proiect arh.:	coord. urb. Monica Huluba				
Proiectat:	arh. Oana Matei				
Desenat:	arh. Oana Matei				

COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a "MHabitat Birou Arhitectura S.R.L.". Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



LIMITE

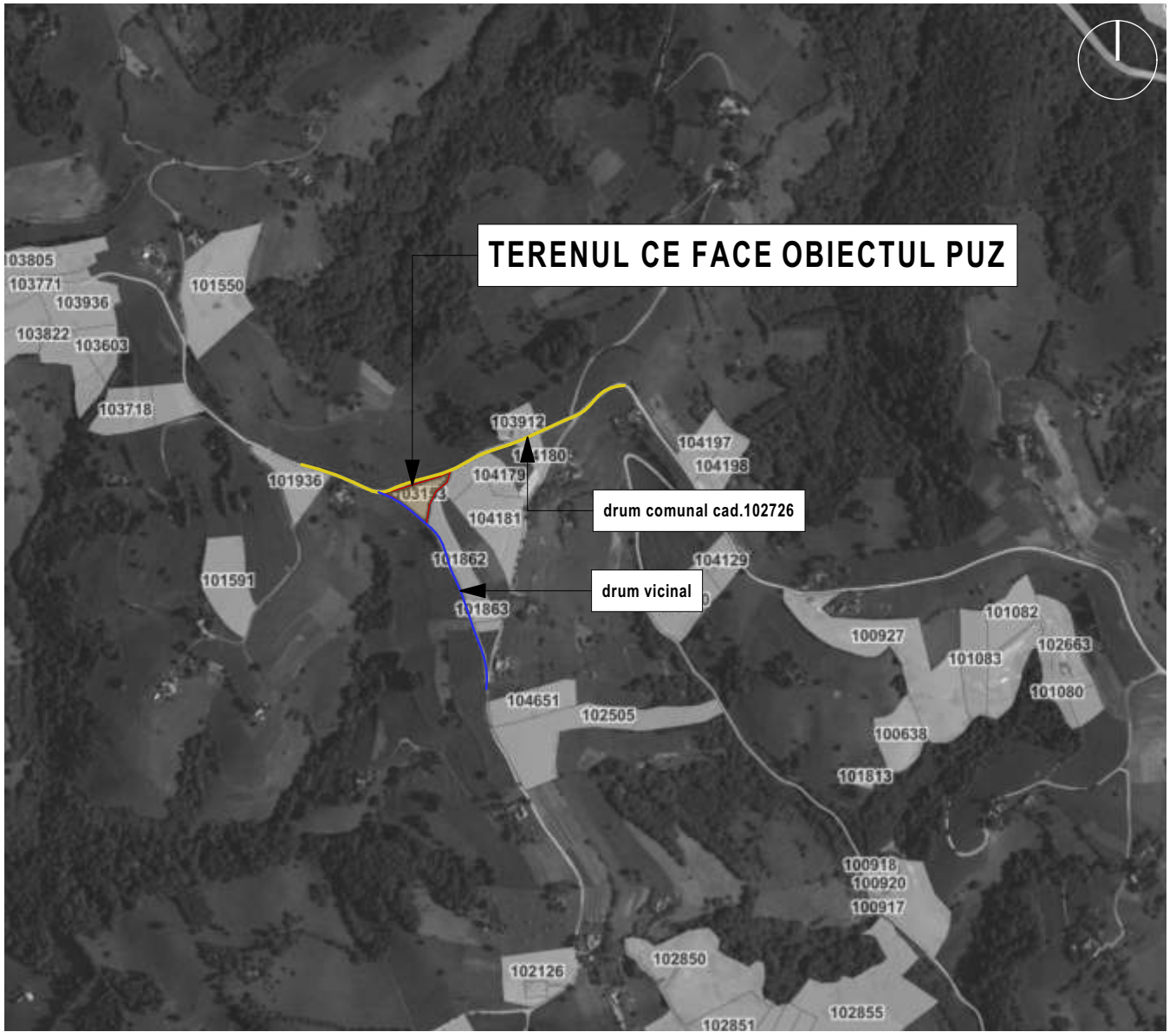
— LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN PROPUȘ

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
- LIMITE-DRUMURI DE EXPLOATARE
- CURSURI DE APA

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA																	
PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:		Faza:															
<p>MH BA S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903</p>		Elena și Florian-David ROMAȘ		AVIZE															
		TITLU PROIECT:		Specialiatea:															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SPECIFICATIE</th> <th>NUME</th> <th>SEMNATURA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sef proiect:</td> <td>coord. urb. Monica Huluba</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sef proiect arh.:</td> <td>coord. urb. Monica Huluba</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proiectat:</td> <td>arh. Oana Matei</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Desenat:</td> <td>arh. Oana Matei</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Sef proiect:	coord. urb. Monica Huluba		Sef proiect arh.:	coord. urb. Monica Huluba		Proiectat:	arh. Oana Matei		Desenat:	arh. Oana Matei		ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE		URBANISM
		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA															
		Sef proiect:	coord. urb. Monica Huluba																
Sef proiect arh.:	coord. urb. Monica Huluba																		
Proiectat:	arh. Oana Matei																		
Desenat:	arh. Oana Matei																		
ADRESA:		Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153		Scara: 1:15000															
		TITLU PLANSA:		Proiect nr: 82 2025															
		PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG		Data: 20.12.2025															
				Plansa nr.: U.02															

COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuală a "MHabitat Birou Arhitectura S.R.L.". Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.



TERENUL CE FACE OBIECTUL PUZ

drum comunal cad.102726

drum vicinal

- AMPLASAMENT STUDIAT
- Drum comunal
- Drum vicinal



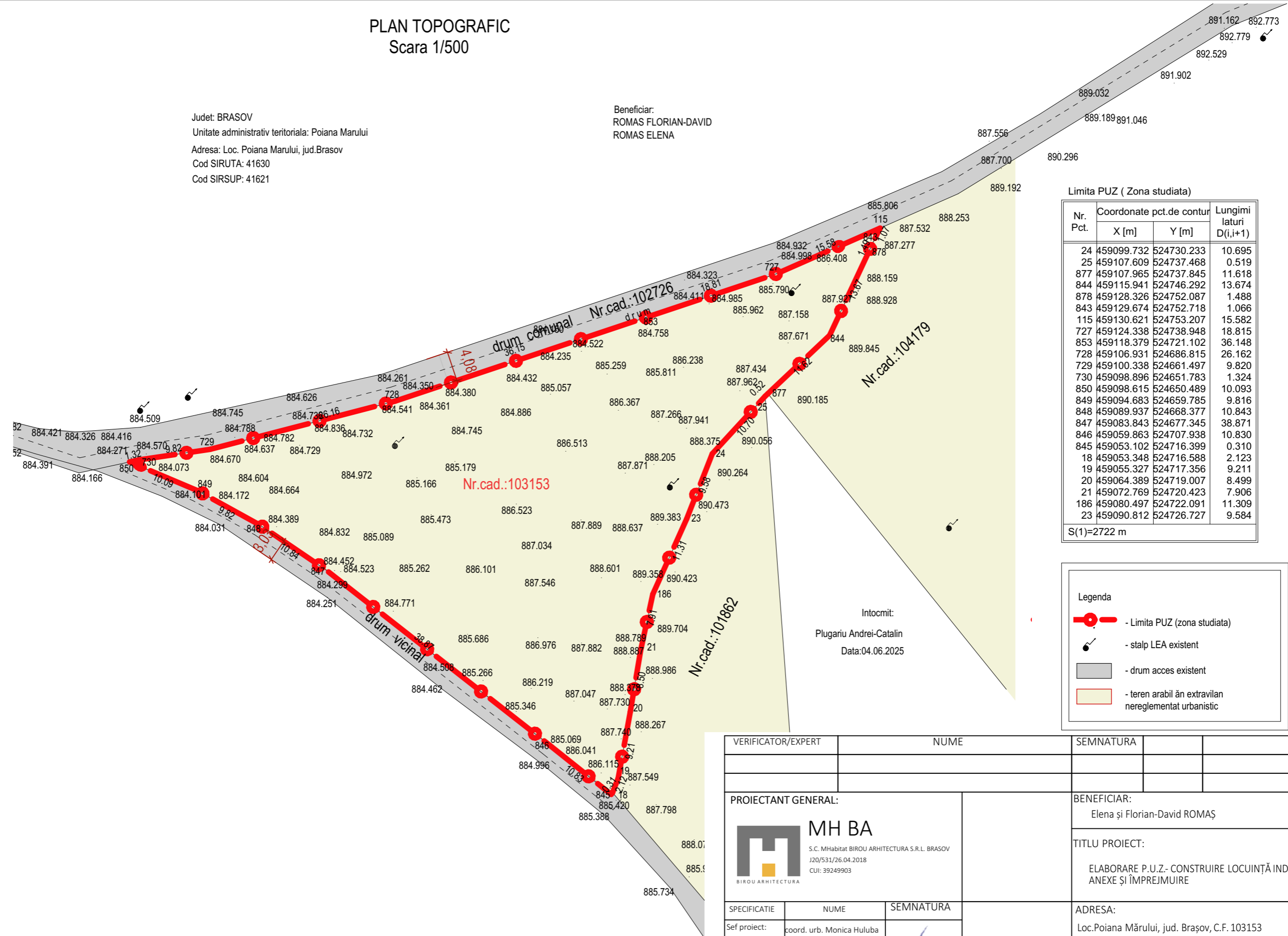
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA			
PROIECTANT GENERAL: MH BA <small>S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903</small>		BENEFICIAR: Elena și Florian-David ROMAȘ		Faza: AVIZE	
TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE		ADRESA: Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153		Specialitatea: URBANISM Scara: Proiect nr: 82 2025	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA	
Sef proiect:	coord. urb. Monica Huluba			Data: 20.12.2025	
Sef proiect arh.:	coord. urb. Monica Huluba				
Proiectat:	arh. Oana Matei				
Desenat:	arh. Oana Matei				
TITLU PLANSA: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ- ACCESURI		Plansa nr.: U.03			

COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a "MHabitat Birou Arhitectura S.R.L". Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1/500

Judet: BRASOV
Unitate administrativ teritoriala: Poiana Marului
Adresa: Loc. Poiana Marului, jud.Brasov
Cod SIRUTA: 41630
Cod SIRSUP: 41621

Beneficiar:
ROMAS FLORIAN-DAVID
ROMAS ELENA



Limita PUZ (Zona studiata)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
24	459099.732	524730.233	10.695
25	459107.609	524737.468	0.519
877	459107.965	524737.845	11.618
844	459115.941	524746.292	13.674
878	459128.326	524752.087	1.488
843	459129.674	524752.718	1.066
115	459130.621	524753.207	15.582
727	459124.338	524738.948	18.815
853	459118.379	524721.102	36.148
728	459106.931	524686.815	26.162
729	459100.338	524661.497	9.820
730	459098.896	524651.783	1.324
850	459098.615	524650.489	10.093
849	459094.683	524659.785	9.816
848	459089.937	524668.377	10.843
847	459083.843	524677.345	38.871
846	459059.863	524707.938	10.830
845	459053.102	524716.399	0.310
18	459053.348	524716.588	2.123
19	459055.327	524717.356	9.211
20	459064.389	524719.007	8.499
21	459072.769	524720.423	7.906
186	459080.497	524722.091	11.309
23	459090.812	524726.727	9.584

S(1)=2722 m

Legenda

- Limita PUZ (zona studiata)
- stalp LEA existent
- drum acces existent
- teren arabil în extravilan nereglementat urbanistic

Intocmit:
Plugariu Andrei-Catalin
Data:04.06.2025

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA		
PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:		Faza:
<p>MH BA S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903</p>		Elena și Florian-David ROMAȘ		AVIZE
		TITLU PROIECT:		Specialiatea:
		ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE		URBANISM
		ADRESA:		Scara: 1:500
		Loc.Poiana Mărulei, jud. Brașov, C.F. 103153		Proiect nr: 82 2025
		TITLU PLANSA:		Data:
		PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ		20.12.2025
				Plansa nr.:
				U.04

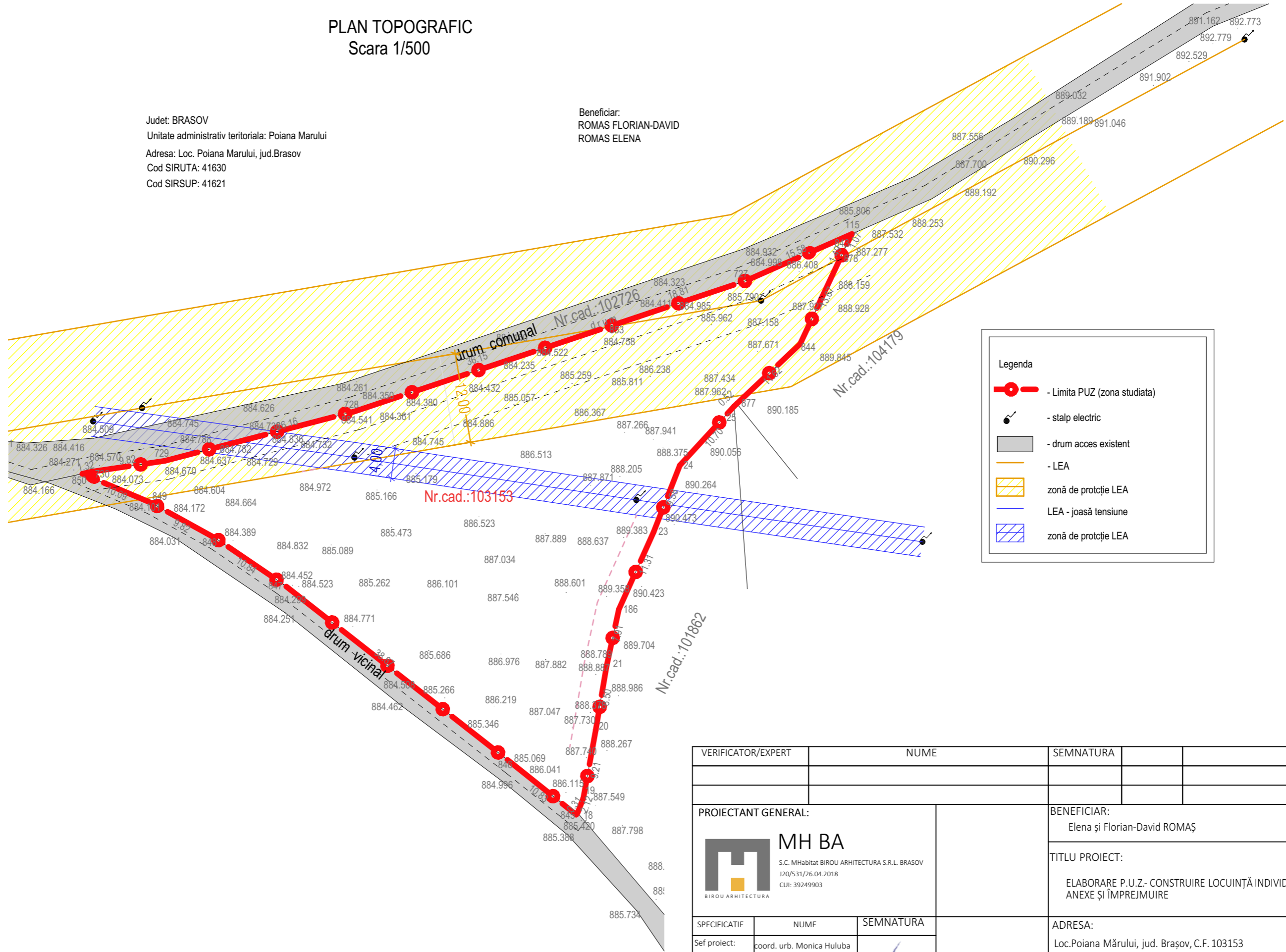
COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a "MHabitat Birou Arhitectura S.R.L.". Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1/500



Judet: BRASOV
Unitate administrativ teritoriala: Poiana Marului
Adresa: Loc. Poiana Marului, jud.Brasov
Cod SIRUTA: 41630
Cod SIRSUP: 41621

Beneficiar:
ROMAS FLORIAN-DAVID
ROMAS ELENA



Legenda

- Limita PUZ (zona studiata)
- stalp electric
- drum acces existent
- LEA
- zonă de protecție LEA
- LEA - joasă tensiune
- zonă de protecție LEA

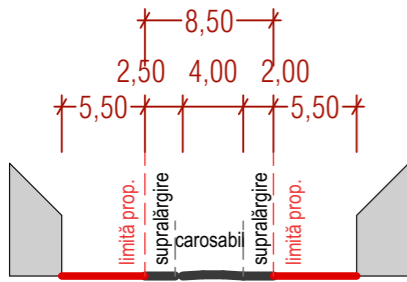
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA																	
PROIECTANT GENERAL:  MH BA S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903		BENEFICIAR: Elena și Florian-David ROMAȘ		Faza: AVIZE															
		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE		Specialiatea: URBANISM Scara: 1:500 Proiect nr.: 82 2025															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SPECIFICATIE</th> <th>NUME</th> <th>SEMNATURA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sef proiect:</td> <td>coord. urb. Monica Huluba</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sef proiect arh.:</td> <td>coord. urb. Monica Huluba</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proiectat:</td> <td>arh. Oana Matei</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Desenat:</td> <td>arh. Oana Matei</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Sef proiect:	coord. urb. Monica Huluba		Sef proiect arh.:	coord. urb. Monica Huluba		Proiectat:	arh. Oana Matei		Desenat:	arh. Oana Matei		ADRESA: Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153		Data: 20.12.2025
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA																	
Sef proiect:	coord. urb. Monica Huluba																		
Sef proiect arh.:	coord. urb. Monica Huluba																		
Proiectat:	arh. Oana Matei																		
Desenat:	arh. Oana Matei																		
		TITLU PLANSA: PLAN REGLEMENTĂRI- ECHIPARE EDILITARĂ		Plansa nr.: U.05															

COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a "MHabitat Birou Arhitectura S.R.L.". Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

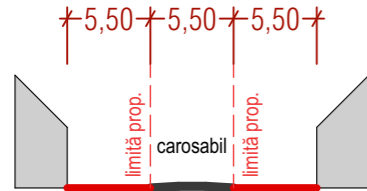
PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1/500

Judet: BRASOV
Unitate administrativ teritoriala: Poiana Marului
Adresa: Loc. Poiana Marului, jud.Brasov
Cod SIRUTA: 41630
Cod SIRSUP: 41621

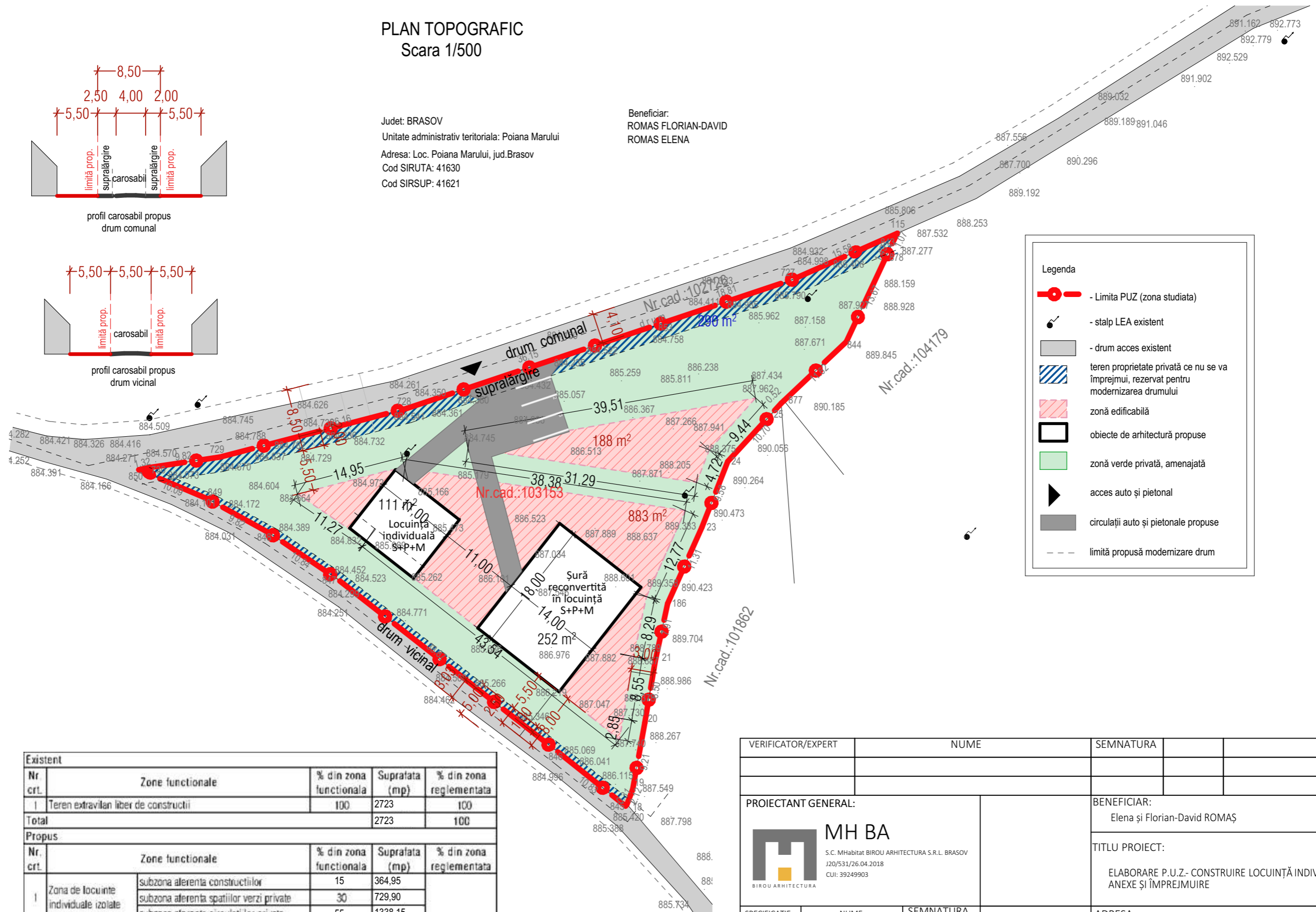
Beneficiar:
ROMAS FLORIAN-DAVID
ROMAS ELENA



profil carosabil propus
drum comunal



profil carosabil propus
drum vicinal



Legenda

- Limita PUZ (zona studiata)
- stalp LEA existent
- drum acces existent
- teren proprietate privată ce nu se va împrejmui, rezervat pentru modernizarea drumului
- zonă edificabilă
- obiecte de arhitectură propuse
- zonă verde privată, amenajată
- acces auto și pietonal
- circulații auto și pietonale propuse
- limită propusă modernizare drum

Existent					
Nr crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata	
1	Teren extravilan liber de constructii	100	2723	100	
Total			2723	100	
Propus					
Nr crt.	Zone functionale	% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata	
1	Zona de locuinte individuale izolate				
	subzona aferenta constructiilor	15	364,95		
	subzona aferenta spatiilor verzi private	30	729,90		
	subzona aferenta circulatiilor private	55	1338,15		
Total zona de locuinte individuale izolate			100	2433	89,35
2	Zonă circulații publice	100	290	10,65	
Total			2723	100	

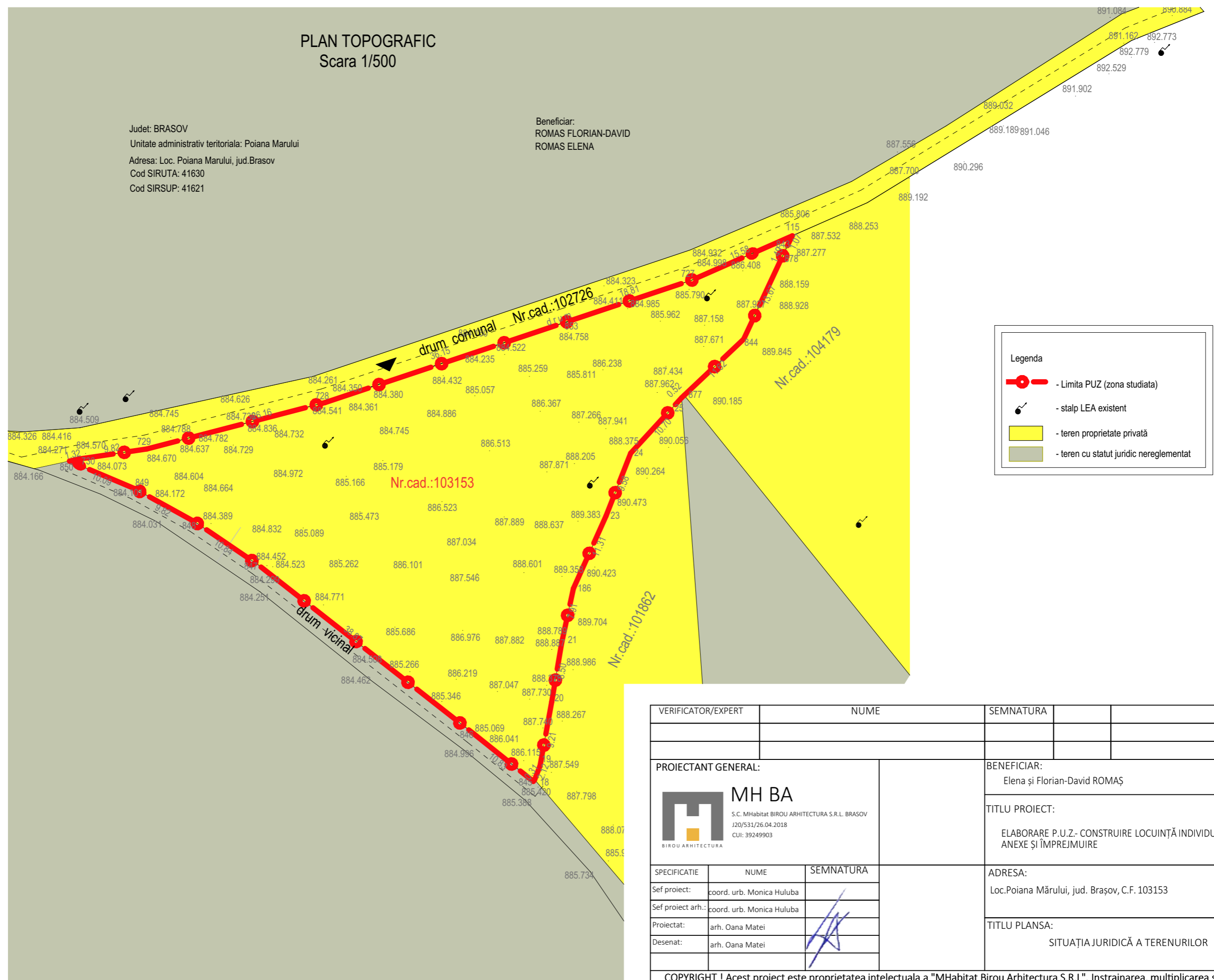
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTURA		
PROIECTANT GENERAL: MH BA S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903			BENEFICIAR: Elena și Florian-David ROMAȘ	
			TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE	
			ADRESA: Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153	
			TITLU PLANSA: PLAN ILUSTRARE URBANISTICĂ	
			Faza: AVIZE	
			Specialiatea: URBANISM	
			Scara: 1:500	
			Proiect nr.: 82 2025	
			Data: 20.12.2025	
			Plansa nr.: U.07	

COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a "MHabitat Birou Arhitectura S.R.L.". Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1/500

Judet: BRASOV
Unitate administrativ teritoriala: Poiana Marului
Adresa: Loc. Poiana Marului, jud.Brasov
Cod SIRUTA: 41630
Cod SIRSUP: 41621

Beneficiar:
ROMAS FLORIAN-DAVID
ROMAS ELENA



Legenda

- Limita PUZ (zona studiata)
- stalp LEA existent
- teren proprietate privata
- teren cu statut juridic nereglementat

VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA		
PROIECTANT GENERAL:  MH BA S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903		BENEFICIAR: Elena și Florian-David ROMAȘ		Faza: AVIZE
		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE		Specialitatea: URBANISM Scara: 1:500 Proiect nr.: 82 2025
		ADRESA: Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153		Data: 20.12.2025
		TITLU PLANSA: SITUAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR		Plansa nr.: U.08

COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a "MHabitat Birou Arhitectura S.R.L". Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.