



CERERE

Nr. 2 / 06.03.2026

Către: Primăria Comunei Poiana Mărului
Biroul de Urbanism – Dna Arhitect-Şef Nicoleta IUBU

De la: Urb. Anamaria MOHAN
Planning Cities S.R.L.
Contact: +40721.273.838, E-mail: ana.mohan@planningcities.ro

Referitor la: PUZ “Construire case de vacanță”
Județul Braşov, Comuna Poiana Mărului, Număr Cadastral 101759

IMPLICAREA PUBLICULUI ÎN ETAPA PREGĂTITOARE

conform *Metodologiei de consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010

Prin prezenta, **Planning Cities S.R.L.**, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/6394/2023, CUI 47927918, cu sediul în strada Ecaterina Varga numărul 4, municipiul Braşov, reprezentată prin urb. dipl. Anamaria Mohan,

în calitate de proiectant al documentației de urbanism **P.U.Z. “Construire case de vacanță”**, elaborată pentru imobilul amplasat în **Județul Braşov, Comuna Poiana Mărului, Număr Cadastral 101759**, al cărei inițiator este **Fundația Creștină Osana**, cu domiciliul fiscal în județul Braşov, oraş Zărneşti, Strada Sohodol, nr. 52, Tohanu Nou,

vă înainteză prezentul dosar în vederea parcurgerii procedurii de informare și consultare a publicului, **etapa pregătitoare**, conform *Metodologiei de consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

Data,

06.03.2026

Cu mulțumiri,

Urb. dipl. Anamaria Mohan
PLANNING CITIES S.R.L.





BORDEROU

- Cerere

- Certificat de înregistrare fiscală Fundația Creștină – Osana
- Procură pentru Planning Cities SRL
- Contract de vânzare pentru imobilul cu nr. cad. 101759
- Extras carte funciară pentru imobilul cu nr. cad. 101759 din data de 05.03.2026
- Extras de plan cadastral pentru imobilul cu nr. cad. 101759 din data de 05.03.2026

- Certificat de Urbanism nr. 54 / 06.10.2025

- Anunț de intenție din 16.03.2026;
- Panou de informare a publicului (format A3);
- Poze cu panoul amplasat pe teren.

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU PUZ:

PIESE SCRISE:

- **Volumul I** – Memoriu de prezentare;

PIESE DESENATE:

- **01.01.** Încadrarea în raport cu P.U.G. Comuna Poiana Mărului;
- **01.02.** Încadrarea în raport cu Geoportal ANCPI E-Terra;
- **01.03.** Încadrare în raport cu Google Earth;
- **02.01.** Accesibilitate la nivel teritorial – Distanțe rutiere;
- **02.02.** Accesibilitate la nivel zonal;
- **02.03.** Fotomontaj – situația existentă;
- **02.04.** Fotomontaj – situația existentă;
- **03.** Situația existentă – disfuncționalități, scara 1/1.000;
- **04.01.** Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, scara 1/1.000;
- **04.02.** Posibilități de mobilare urbanistică, scara 1/500.

ANUNȚ DE INTENȚIE

- în baza Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010 -

Referitor la:	P.U.Z. "Construire case de vacanță"	
Etapa:	Consultarea și implicarea publicului – Etapa pregătitoare	
Amplasament:	Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, Număr Cadastral 101759	
Beneficiar:	Fundația Creștină Osana	
Proiectant:	Planning Cities S.R.L., urb. Anamaria Mohan Date de contact: +40721.278.838, ana.mohan@planningcities.ro	
Argumentare	Suprafață parcelă:	5100 mp
	Funcțiune propusă:	Locuire – case de vacanță
	Regim maxim de înălțime propus:	S/D+P+1E+M
	Înălțime maximă propusă:	8 m la cornișă; 11 m la coama
	Procent maxim de ocupare (POT):	20%;
	Coeficient maxim de utilizare (CUT):	0,4



OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA DEFINITIVĂRII STUDIULUI DE OPORTUNITATE ȘI OBTINERII AVIZULUI DE OPORTUNITATE.

Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei Poiana Mărului prin Compartimentul De Urbanism.

Observațiile și propunerile pot fi transmise în termen de 15 zile, astfel:

- în format electronic, pe adresa de email la Primăriei Poiana Mărului: urbanismpoianamarului@yahoo.com,
- prin poștă, la adresa instituției - Str. Principală nr. 189, Comuna Poiana Marului, Județul Brașov, cod poștal 507160;
- prin registratură, la sediul instituției.

Data: 13.03.2026



Proiectant:

Planning Cities SRL
Urb. Anamaria Mohan

Fotografii cu panoul amplasate pe teren,
conform "Ordin MDRT nr. 2701/2010 - Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism"



DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ
AMPLASAMENT: JUDEȚ BRAȘOV, COMUNA POIANA MĂRULUI, NUMĂR CADASTRAL 101759

Fotografii cu panoul amplasate pe teren,
conform *“Ordin MDRT nr. 2701/2010 - Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”*



Fotografii cu panoul amplasate pe teren,
conform "Ordin MDRT nr. 2701/2010 - Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism"



PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

Data anunțului:16.03.2026.....

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ARGUMENTARE:

Amplasament: Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului,
Număr cadastral 101759;

Suprafață parcelă: 5.100 mp;

Funcțiune propusă: Locuire - case de vacanță;

Regim maxim de înălțime propus: S/D+P+1E+M;

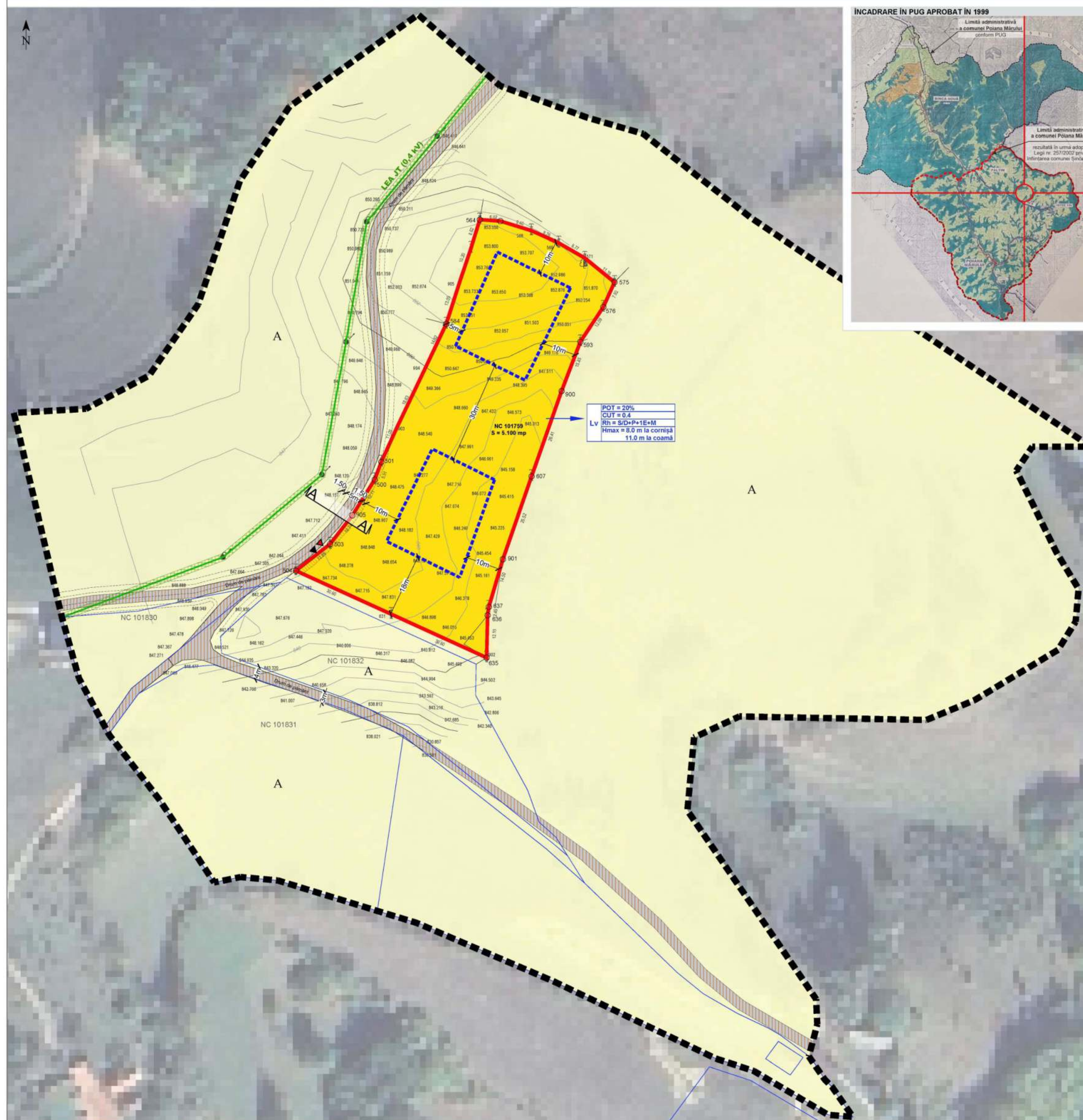
Înălțime maximă propusă: 8 m la cornișă, 11 m la coamă;

Procent maxim de ocupare propus (POT): 20%;

Coeficient maxim de utilizare propus (CUT): 0,4.

INIȚIATOR: FUNDAȚIA CREȘTINĂ OSANA

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU P.U.Z.



S.O. - CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ (P+M)
JUDEȚ BRAȘOV, COMUNA POIANA MĂRULUI, SAT POIANA MĂRULUI, NC 101759

PLANȘA 04.01 REGULĂTORI URBANISTICI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limita imobilelor care au generat P.U.Z. (măra de reglementare)
- Limita zonei studiate
- Limita de pregătire a terenurilor cu geometrii actualizate (conform Decretului ANCP 1/2019)

ZONE FUNCȚIONALE ȘI UTILIZĂRI

- Drum exploatare
- Arabil

REȚELE TEHNICO EDILITARE

- Linie electrică aeriană de joasă tensiune (LEA-JT), propusă a fi îngropată (LES)

RESTRIȚII TEHNICE

- Zonă de protecție LEA-JT - 1 m din câmp (conform Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul ANRE nr. 238/2019, Anexa nr. 6, Cap. 2, Anexa nr. 9)

REGULĂTORI URBANISTICI

- Edificii propuse în suprafața maximă de implementare a clădirilor
- Acceș către parcare pe parcelă
- Parcelă propusă în interiorul parcelei
- Suprafață propusă spre transfer domeniului public pentru modernizare drum

PREVEDERI URBANISTICE

Funcțiune: zonă pentru locuire (case de vacanță) - Lv

POT max = 20%

CUT max = 0,4

Rh max = S/D+P+1E+M

H max = 8,0 m la cornișă, 11,0 m la coamă

BILANȚ TERITORIAL

Suprafață (mp)	Utilizare	Suprafață (mp)	Procent
5.100,00	Suprafață rezervată în vederea transferului către domeniul public pentru modernizare drum	63,00	1,20%
	Zonă pentru locuire	1.030,00	20,20%
	Spații verzi	2.550,00	50,00%
	Circulații, alii, platformă pentru parcuri și alte amenajări minerale	1.457,00	28,80%

PROFIL STRADAL AA (EXISTENT)

Drum de exploatare, SCARA 1/100

INVENTAR DE COORDONATE

NC CAD 101759

NO	COORDONATE
1	440000.000
2	440000.000
3	440000.000
4	440000.000
5	440000.000
6	440000.000
7	440000.000
8	440000.000
9	440000.000
10	440000.000
11	440000.000
12	440000.000
13	440000.000
14	440000.000
15	440000.000
16	440000.000
17	440000.000
18	440000.000
19	440000.000
20	440000.000
21	440000.000
22	440000.000
23	440000.000
24	440000.000
25	440000.000
26	440000.000
27	440000.000
28	440000.000
29	440000.000
30	440000.000
31	440000.000
32	440000.000
33	440000.000
34	440000.000
35	440000.000
36	440000.000
37	440000.000
38	440000.000
39	440000.000
40	440000.000
41	440000.000
42	440000.000
43	440000.000
44	440000.000
45	440000.000
46	440000.000
47	440000.000
48	440000.000
49	440000.000
50	440000.000
51	440000.000
52	440000.000
53	440000.000
54	440000.000
55	440000.000
56	440000.000
57	440000.000
58	440000.000
59	440000.000
60	440000.000
61	440000.000
62	440000.000
63	440000.000
64	440000.000
65	440000.000
66	440000.000
67	440000.000
68	440000.000
69	440000.000
70	440000.000
71	440000.000
72	440000.000
73	440000.000
74	440000.000
75	440000.000
76	440000.000
77	440000.000
78	440000.000
79	440000.000
80	440000.000
81	440000.000
82	440000.000
83	440000.000
84	440000.000
85	440000.000
86	440000.000
87	440000.000
88	440000.000
89	440000.000
90	440000.000
91	440000.000
92	440000.000
93	440000.000
94	440000.000
95	440000.000
96	440000.000
97	440000.000
98	440000.000
99	440000.000
100	440000.000

PROIECTANT: PLANING CITIES S.R.L. JUREAN/2023, CUI 4702919

AMPLASAMENT: Județul Brașov, Comuna Poiana Mărului, Sat Poiana Mărului, Nr. Cadastral 101759

STUDIU PROIECT: Studiu de oportunitate pentru P.U.Z. Conținutul este de referință

DATA: Ian. 2026

STIL PLANȘA: Reglementări Urbanistice - Zonificare Funcțională

PROIECTANT: PLANING CITIES S.R.L. București, România

PROIECT NR.: 157/2026

FAZĂ: Studiu de oportunitate

PLANȘA NR.: 04.01

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a planului urbanistic zonal
În perioada ...16.03.2026... - ...31.03.2026...

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: (numele și prenumele, funcția): D-na Nicoleta Iubu - Arhitect-șef al Comunei Poiana Mărului
adresa: Strada Principală nr. 189, satul Poiana Mărului, comuna Poiana Mărului; **telefon** 0368.008.176; **e-mail:** urbanismoioianamarului@yahoo.com

Observațiile sunt necesare în vederea: emiterii Avizului de Oportunitate

Răspunsul la observațiile transmise va fi publicat la sediul Primăriei Comunei Poiana Mărului.

Etaple preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului: a. Etapa pregătitoare; b. Etapa elaborării propunerilor; c. Etapa aprobării.

