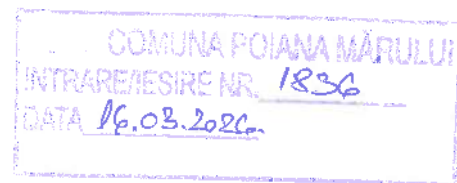


F4 - Cerere pentru emiterea avizului de oportunitate

Către **Primăria comunei Poiana Mărului**. [conducătorul autorității administrației publice emitente*]]
Nr. din 20

CERERE pentru emiterea avizului de oportunitate



Subsemnatul¹⁾ **Elena și Florian-David Romaș**, CNP . 2910902035316 ., cu domiciliul/sediul²⁾ în județul, municipiul/orașul/comuna București ., satul, sectorul . 3 ., cod poștal, str. Drm. 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 Primăria comunei Poiana Mărului. (copie)
- b) Dovada titlului asupra imobilului - teren și/sau construcții/extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi (copie)
- c) Studiul de oportunitate compus din:
 - c.1) piese scrise: memoriu tehnic explicativ, care cuprinde:
 - prezentarea investiției/operațiunii propuse;
 - indicatorii propuși;
 - modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă;
 - prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință;
 - categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.
 - c.2) piese desenate:
 - încadrarea în zonă;
 - plan topografic/cadastral cu zona de studiu;
 - conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.
- d) Chitanța de plată a taxei de emitere a avizului de oportunitate

Semnătura*)

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului:

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

²⁾ Adresa solicitantului:

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

³⁾ Denumirea investiției/operațiunii propuse.

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

*) Se completează, după caz:

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

**) Se va înscrie în clar numele solicitantului:

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



ROMANIA
COMUNA POIANA MĂRULUI
județul Brașov



Poiana Mărului
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 Situarea 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 Restrictii/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, accesul 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:

Agentia 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 funciară de informare actualizat la zi, in cazul în care legea nu dispune astfel (copie legalizată)';

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

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

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură

alimentare cu apă - Primăria Poiana Mărului

gaze naturale - Distrigaz

canalizare - Primăria Poiana Mărului

telefonizare - Orange

alimentare cu energie electrică - Electrica SA

salubritate - Primăria Poiana Mărului

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

Aviz/acord admin. drum brașamente utilități - 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 PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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

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

Primar,

Secretar,

.....

.....

Întocmit

L.S.....

.....

Șef serviciu

Întocmit

Data prelungirii valabilității

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

Transmis solicitantului direct/prin poștă la data de



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 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	A1
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	

C. Partea III. SARCINI .

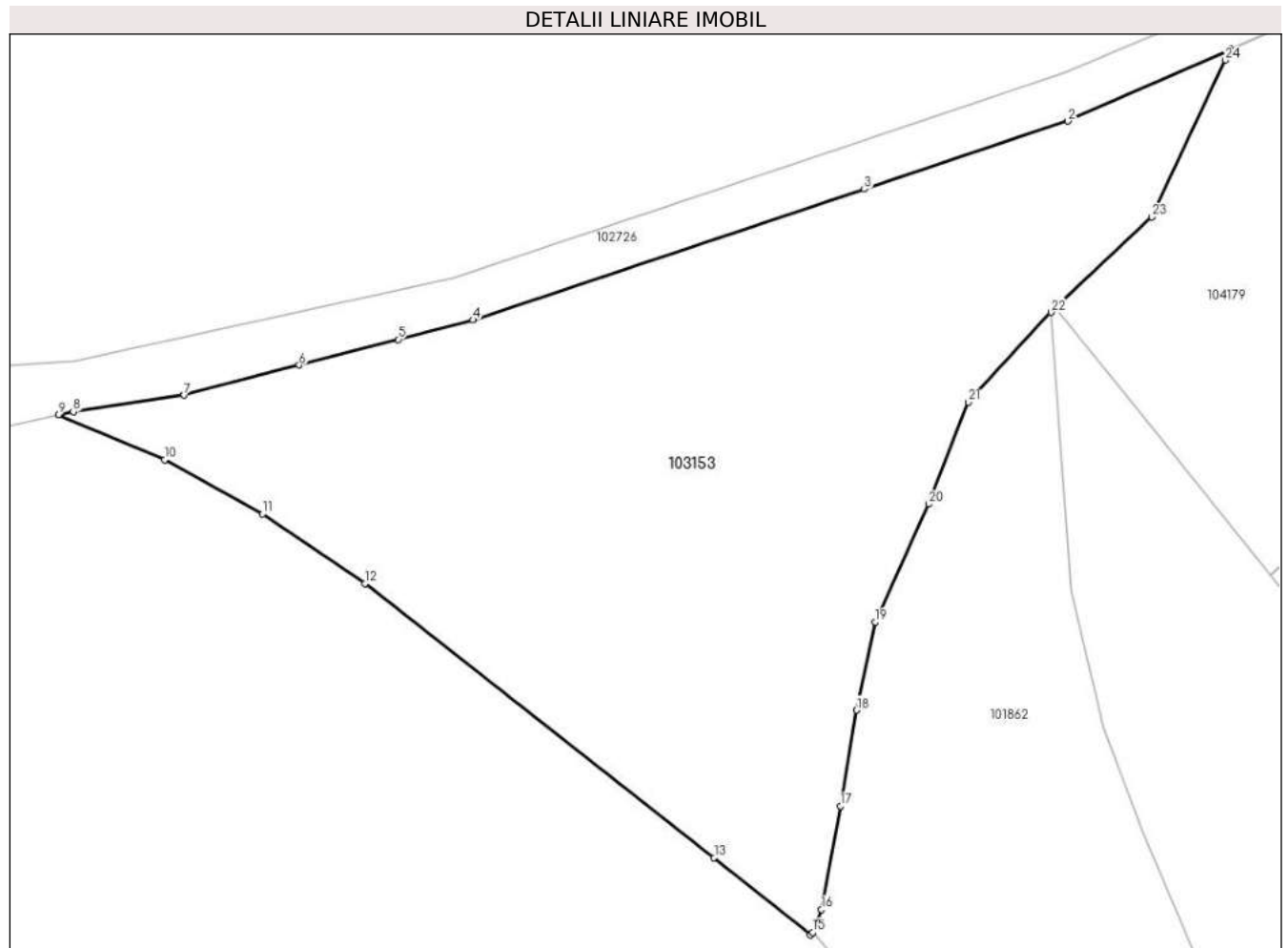
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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.



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

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

Data și ora generării,

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

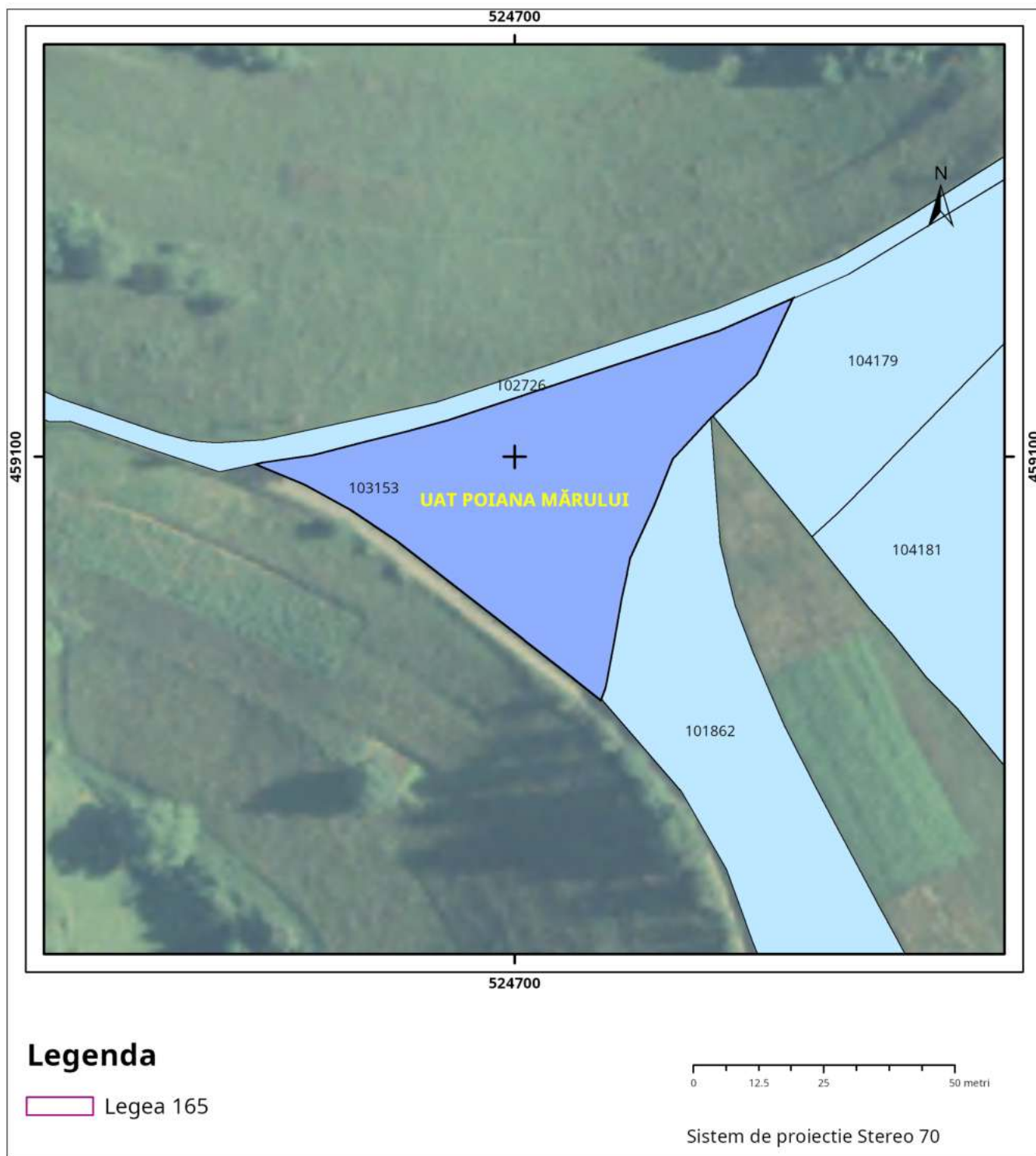
Nr.cerere	21625
Ziua	10
Luna	06
Anul	2025

Teren: 2.723 mp

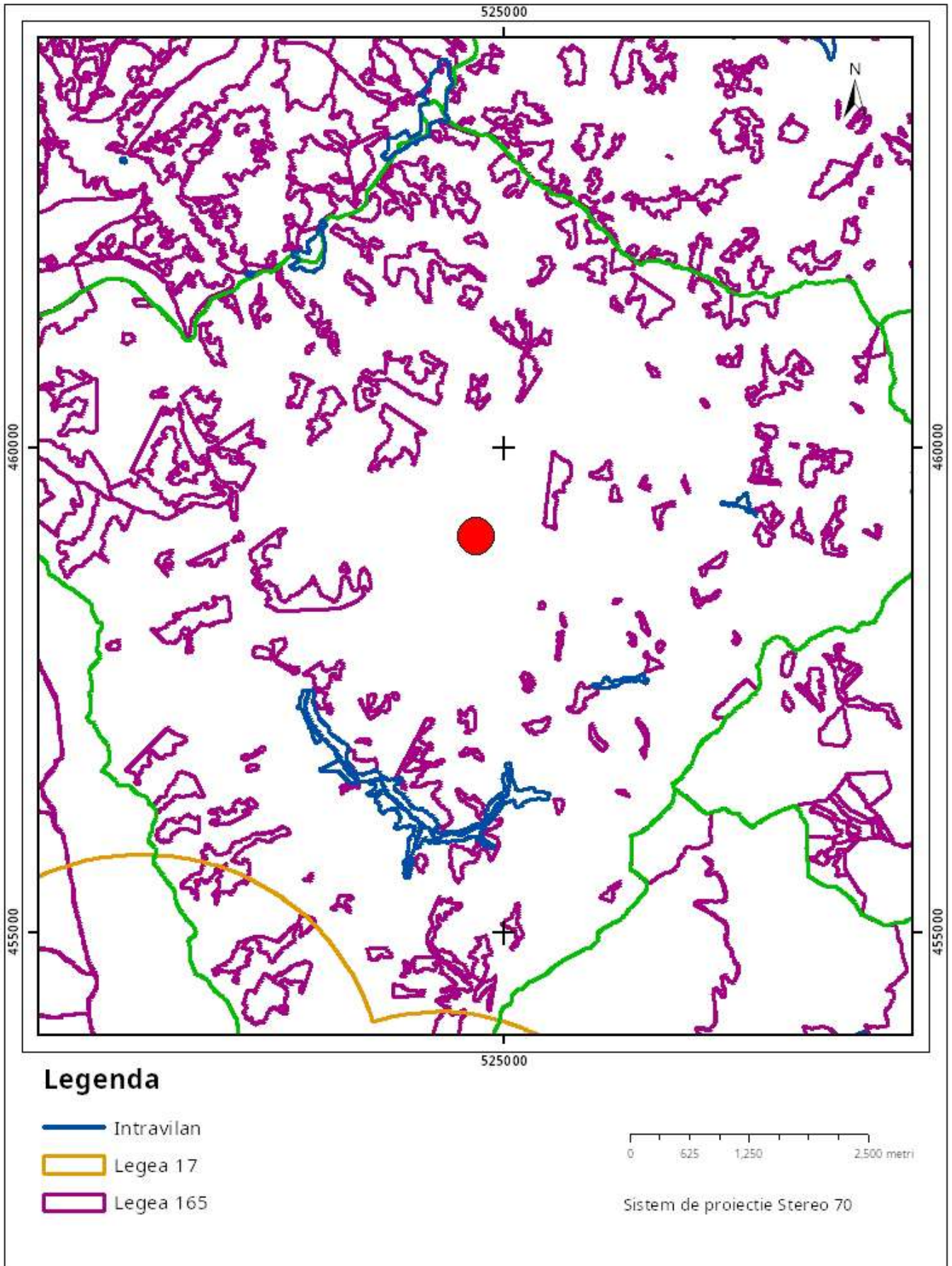
Teren: Extravilan

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

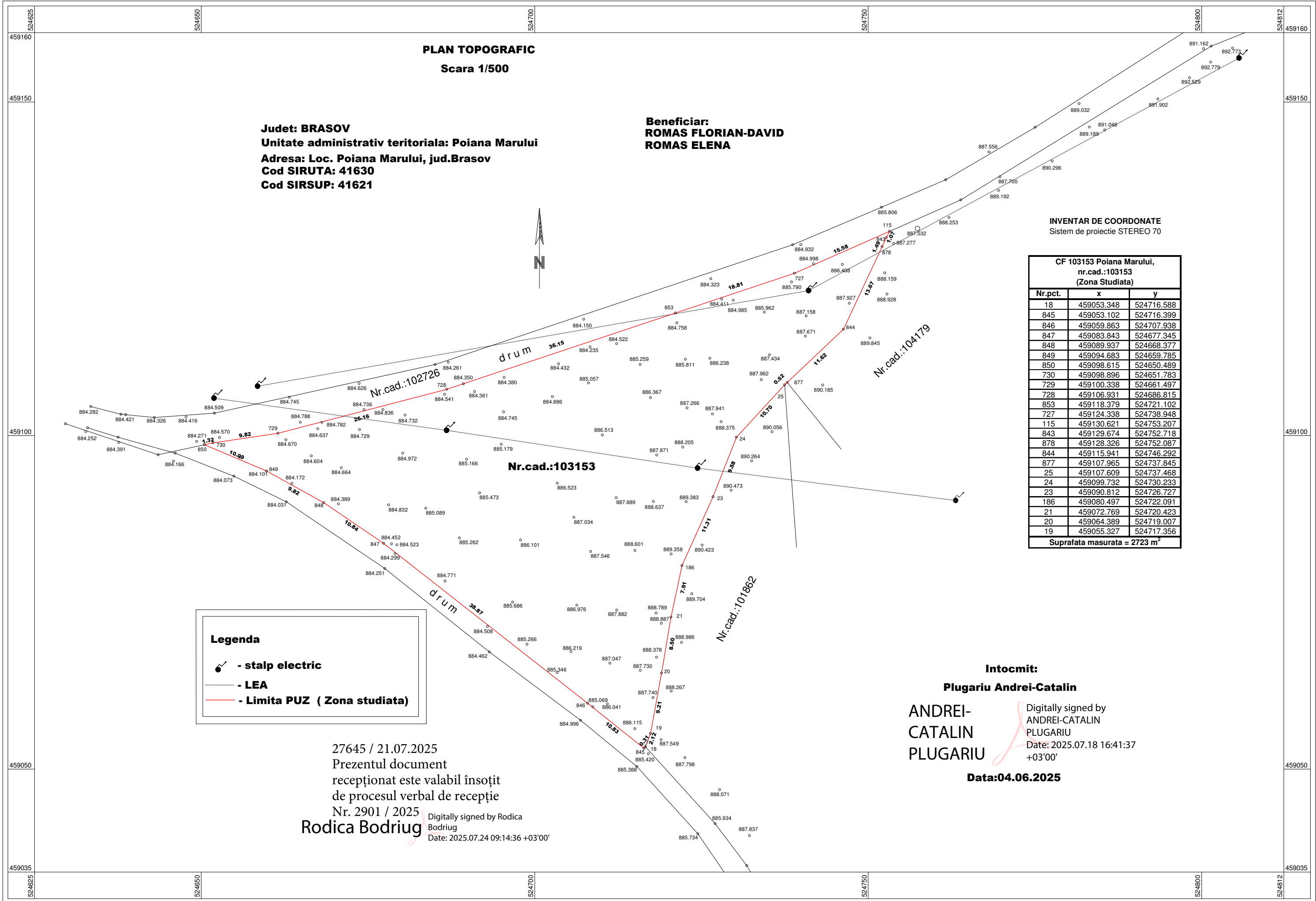
CF 103153 Poiana Marului, nr.cad.:103153 (Zona Studiata)		
Nr.pct.	x	y
18	459053.348	524716.588
845	459053.102	524716.399
846	459059.863	524707.938
847	459083.843	524677.345
848	459089.937	524668.377
849	459094.683	524659.785
850	459098.615	524650.489
730	459098.896	524651.783
729	459100.338	524661.497
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

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

27645 / 21.07.2025
Prezentul document
receptionat 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





MH BA

S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV
J20/531/26.04.2018
CUI: 39249903

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:	Anunt intentie / Aviz oportunitate
Număr proiect:	82 2025
Data elaborării:	12.2025
Elaborator:	S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV
Urbanist coordonator:	ing. arh. Laura Ioana Baurda

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. 47[^]1 alin. 1;

stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe;

stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;

stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;



MH BA

S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV
J20/531/26.04.2018
CUI: 39249903

stabilirea modului de amplasare a constructiilor pe parcele.

Documentatia trateaza problemele functionale, de circulatie, situatia juridica si echiparea cu utilitati 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 urbanistica a zonei

În vecinatate s-au executat de-alungul timpului constructii cu destinatia de locuinte. 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 dezvoltarii

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, însa 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



MH BA

S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV
J20/531/26.04.2018
CUI: 39249903

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, conditii 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 pamant 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.



MH BA

S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV
J20/531/26.04.2018
CUI: 39249903

- **Existența a 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, i 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 supralărgiri 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 comun 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



MH BA

S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV
J20/531/26.04.2018
CUI: 39249903

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.

3.1. **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.



MH BA

S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV
J20/531/26.04.2018
CUI: 39249903

Bilant teritorial al zonei reglementate

Existent					
N r . c r t .	Zone functionale		% din zona functionala	Suprafata (mp)	% din zona reglementata
	1	Teren extravilan liber de constructii		100	2723
Total				2723	100
Propus					
N r . c r t .	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	Zona spatii verzi publice		100	290	10,65
Total				2723	100

Indicatori urbanistici

ZL- zona de locuinte individuale izolate

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

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

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



MH BA

S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV
J20/531/26.04.2018
CUI: 39249903

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.



MH BA

S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV
J20/531/26.04.2018
CUI: 39249903

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

arh. urb. Monica Huluba



Urbanist coordonator:

ing. arh. Laura Ioana Baurda





TERENUL CE FACE OBIECTUL PUZ

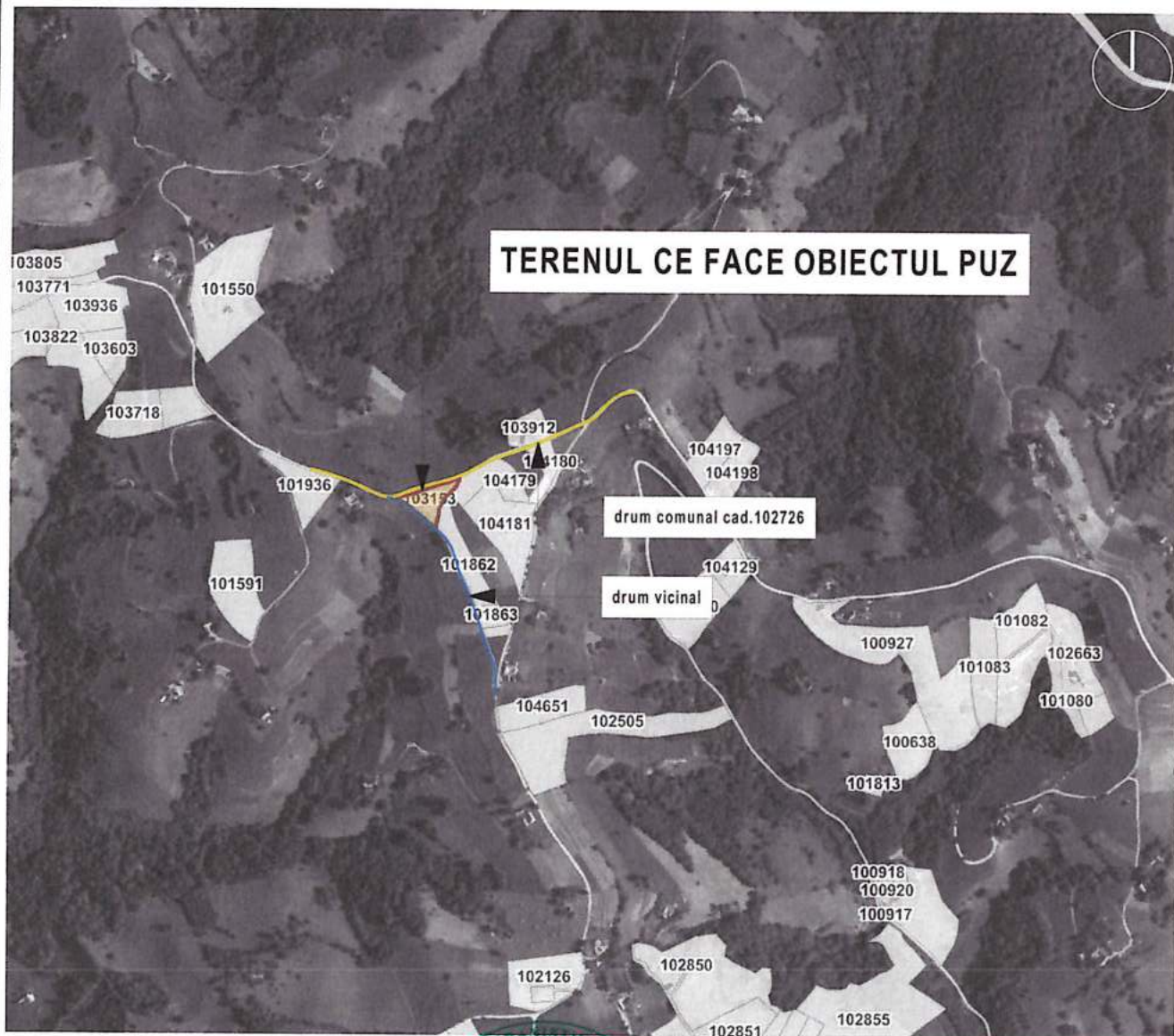
 AMPLASAMENT STUDIA



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA		

PROIECTANT GENERAL:  MH BA <small>S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249803</small>			BENEFICIAR: Elena și Florian-David ROMAȘ	Faza: AVIZE																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SPECIFICATIE</th> <th>NUME</th> <th>SEMNATURA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Urb. coord.:</td> <td>ing. arh. Laura Ioana Baurda</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sef proiect:</td> <td>arh. urb. Monica Huluba</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proiectat:</td> <td>arh. 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	Urb. coord.:	ing. arh. Laura Ioana Baurda		Sef proiect:	arh. urb. Monica Huluba		Proiectat:	arh. urb. Monica Huluba		Proiectat:	arh. Oana Matei		Desenat:	arh. Oana Matei		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA																			
Urb. coord.:	ing. arh. Laura Ioana Baurda																				
Sef proiect:	arh. urb. Monica Huluba																				
Proiectat:	arh. urb. Monica Huluba																				
Proiectat:	arh. Oana Matei																				
Desenat:	arh. Oana Matei																				
			ADRESA: Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153																		
			TITLU PLANSA: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Plansa nr.: U.01																	

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.



TERENUL CE FACE OBIECTUL PUZ

- AMPLASAMENT STUDIAT
- Drum comunal
- Drum vicinal



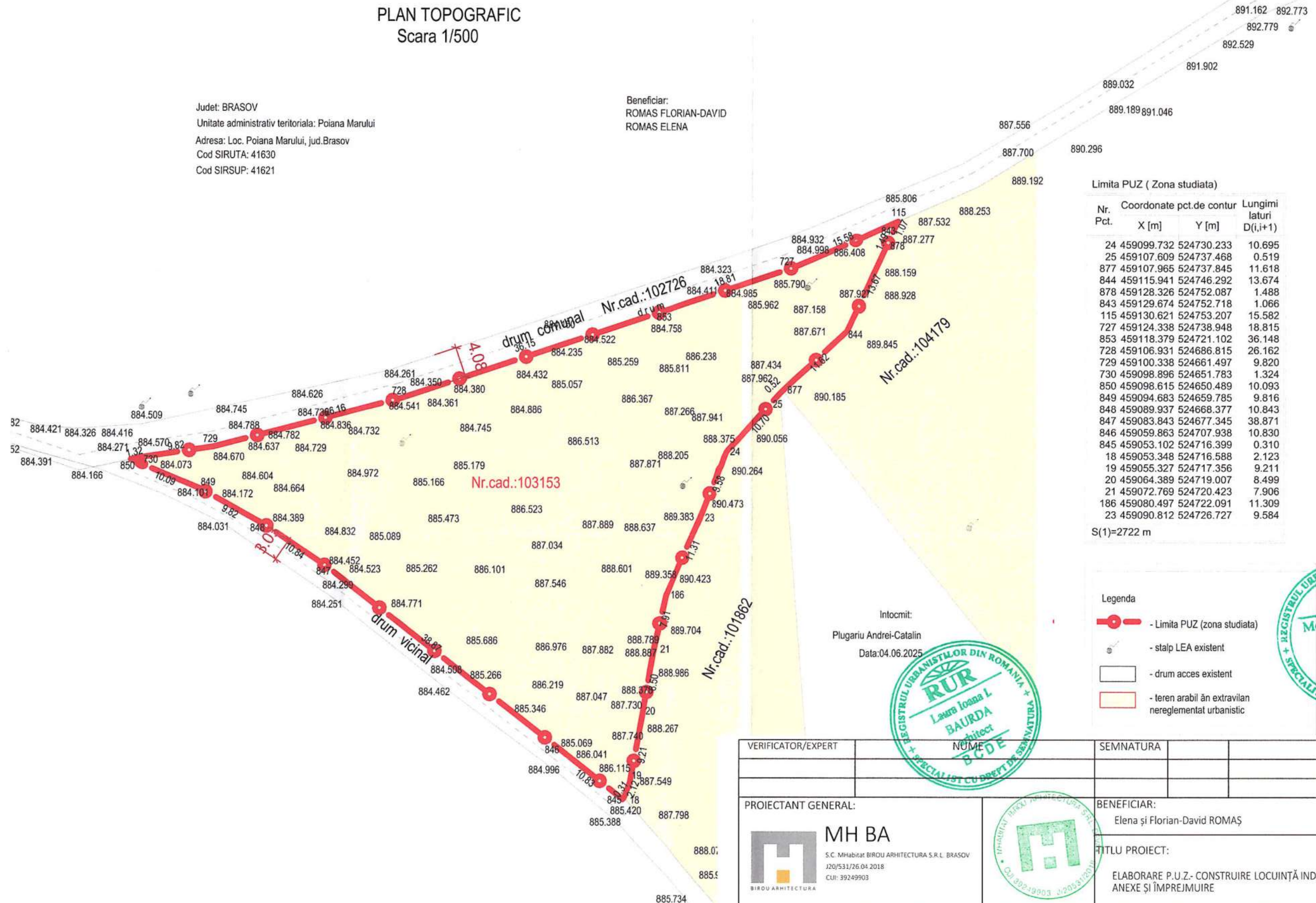
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA																			
PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:																			
MH BA <small>S.C. MHabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249603</small>		Elena și Florian-David ROMAȘ																			
		Faza: AVIZE																			
		TITLU PROIECT:																			
		ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">SPECIFICATIE</th> <th style="width: 45%;">NUME</th> <th style="width: 40%;">SEMNATURA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Urb. coord.:</td> <td>ing. arh. Laura Ioana Baurda</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sef proiect:</td> <td>arh. urb. Monica Huluba</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proiectat:</td> <td>arh. 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 Mater</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Urb. coord.:	ing. arh. Laura Ioana Baurda		Sef proiect:	arh. urb. Monica Huluba		Proiectat:	arh. urb. Monica Huluba		Proiectat:	arh. Oana Matei		Desenat:	arh. Oana Mater		ADRESA:	
		SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA																	
Urb. coord.:	ing. arh. Laura Ioana Baurda																				
Sef proiect:	arh. urb. Monica Huluba																				
Proiectat:	arh. urb. Monica Huluba																				
Proiectat:	arh. Oana Matei																				
Desenat:	arh. Oana Mater																				
		Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153																			
		TITLU PLANSA:																			
		PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ- ACCESURI																			
		Planșa nr.: U.03																			

COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuala a "MHabitat Biou Arhitectura S.R.L". Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor 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 X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
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



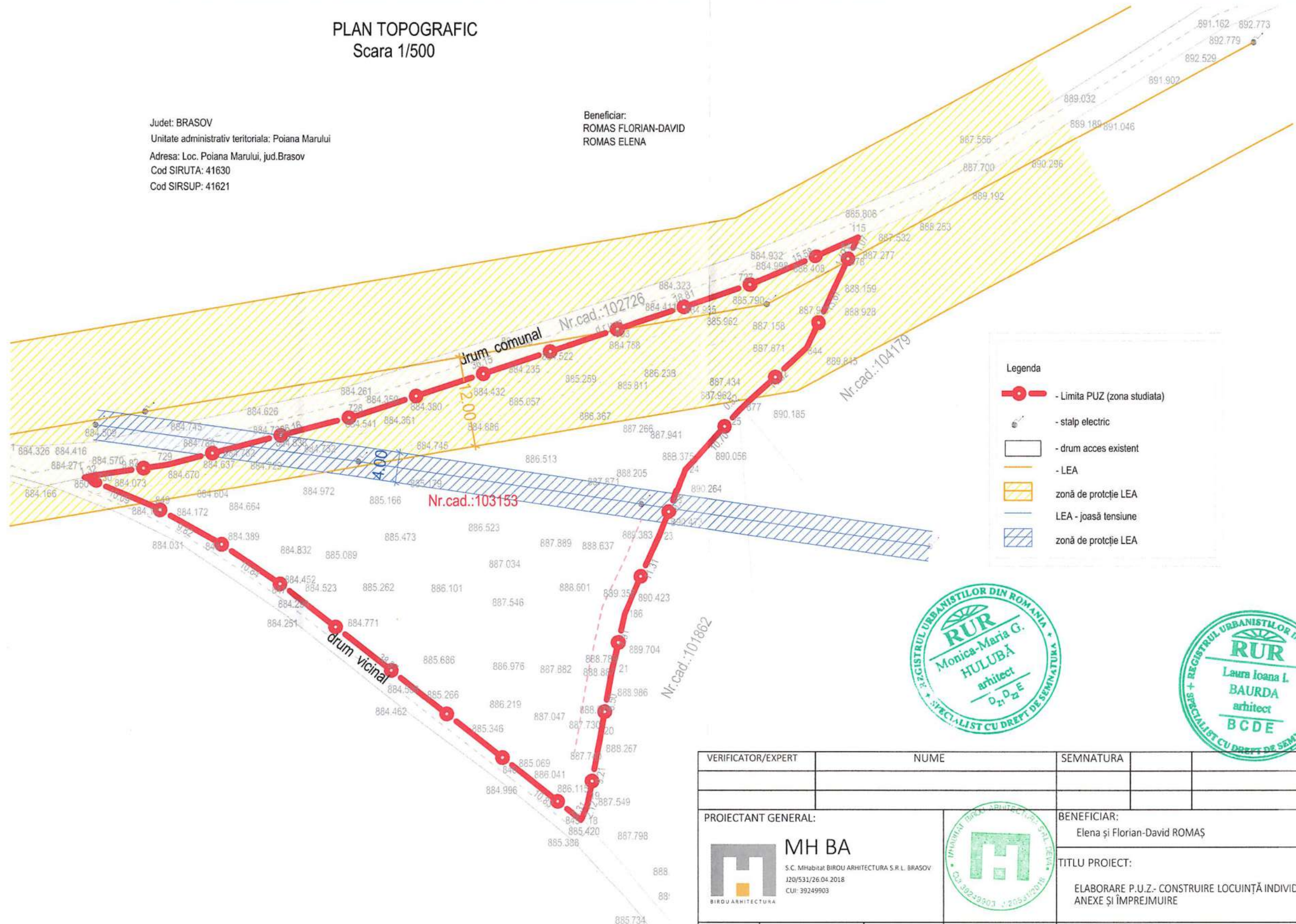
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA	
PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:	
 MH BA S.C. M Habitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903		Elena și Florian-David ROMAȘ	
SPECIFICATIE Urb. coord.: Ing. arh. Laura Ioana Baurda Sef proiect: arh. urb. Monica Huluba Proiectat: arh. urb. Monica Huluba Proiectat: arh. Oana Matei Desenat: arh. Oana Matei		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE	
		ADRESA: Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153	
		TITLU PLANSA: PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	
		Faza: AVIZE	
		Specialitatea: URBANISM	
		Scara: 1:500	
		Proiect nr: 82 2025	
		Data: 3/2/2026	
		Planșa 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
- LEA - joasă tensiune
- zonă de protecție LEA



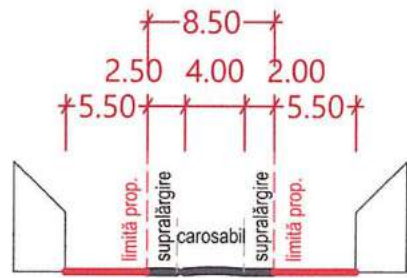
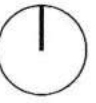
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA		
PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:		Faza:
MH BA S.C. Mhabitat BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903		Elena și Florian-David ROMAȘ		AVIZE
		TITLU PROIECT:		Specialiatea:
		ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE		URBANISM
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500
Urb. coord.:	ing. arh. Laura Ioana Baurda			Proiect nr: 82 2025
Sef proiect:	arh. urb. Monica Huluba			Data: 3/2/2026
Proiectat:	arh. urb. Monica Huluba			
Proiectat:	arh. Oana Matei			
Desenat:	arh. Oana Matei			
		ADRESA:		
		Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153		
		TITLU PLANSA:		Plansa nr.:
		PLAN REGLEMENTĂRI- ECHIPARE EDILITARĂ		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.

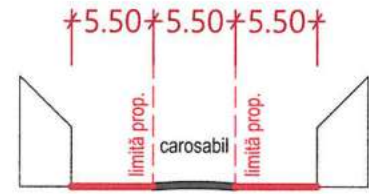
PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1/500

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

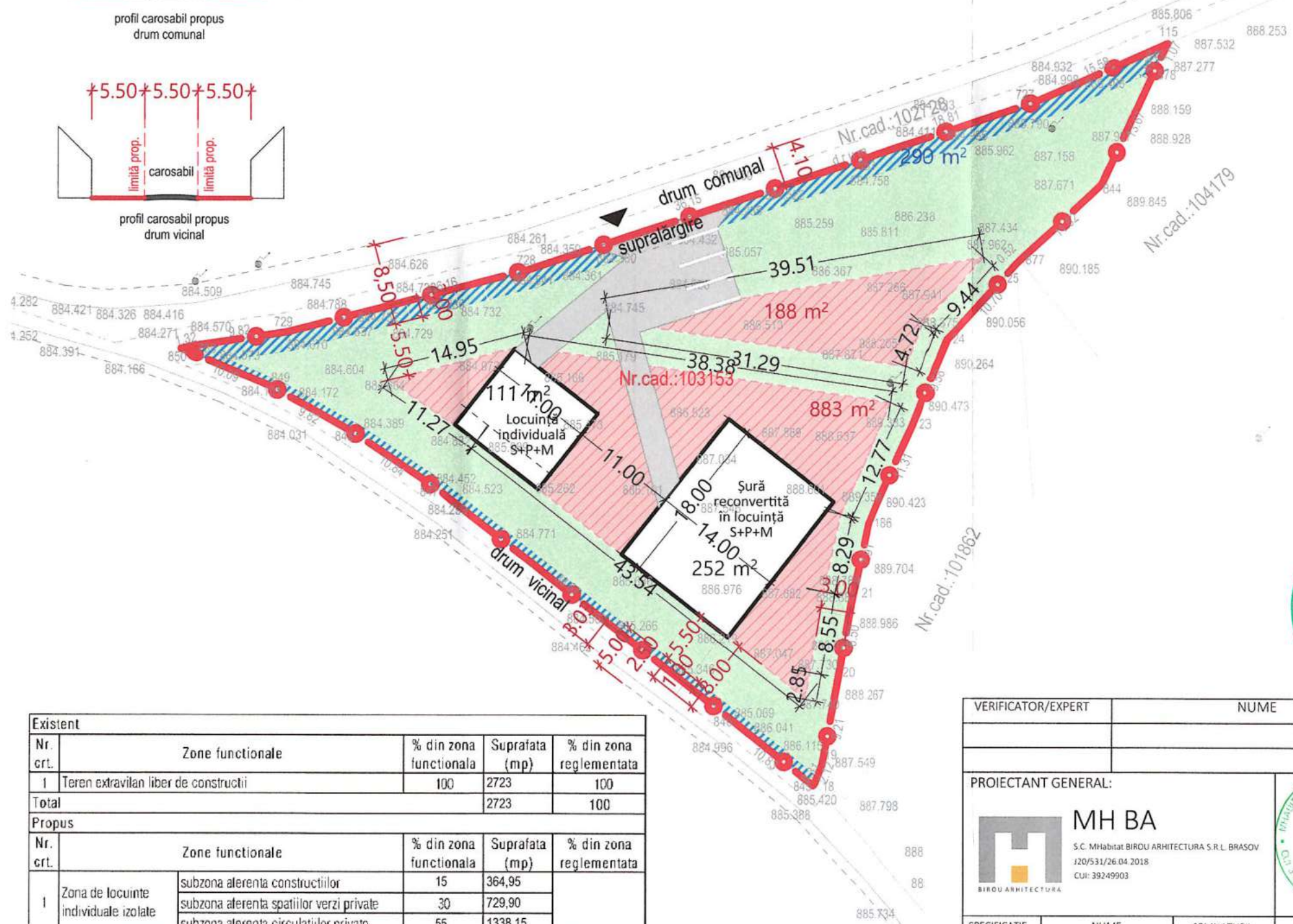
Beneficiar:
ROMAS FLORIAN-DAVID
ROMAS ELENA



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 împrejmuī, 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 aterenta constructiilor	15	364,95		
	subzona aterenta spatiilor verzi private	30	729,90		
	subzona aterenta 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	

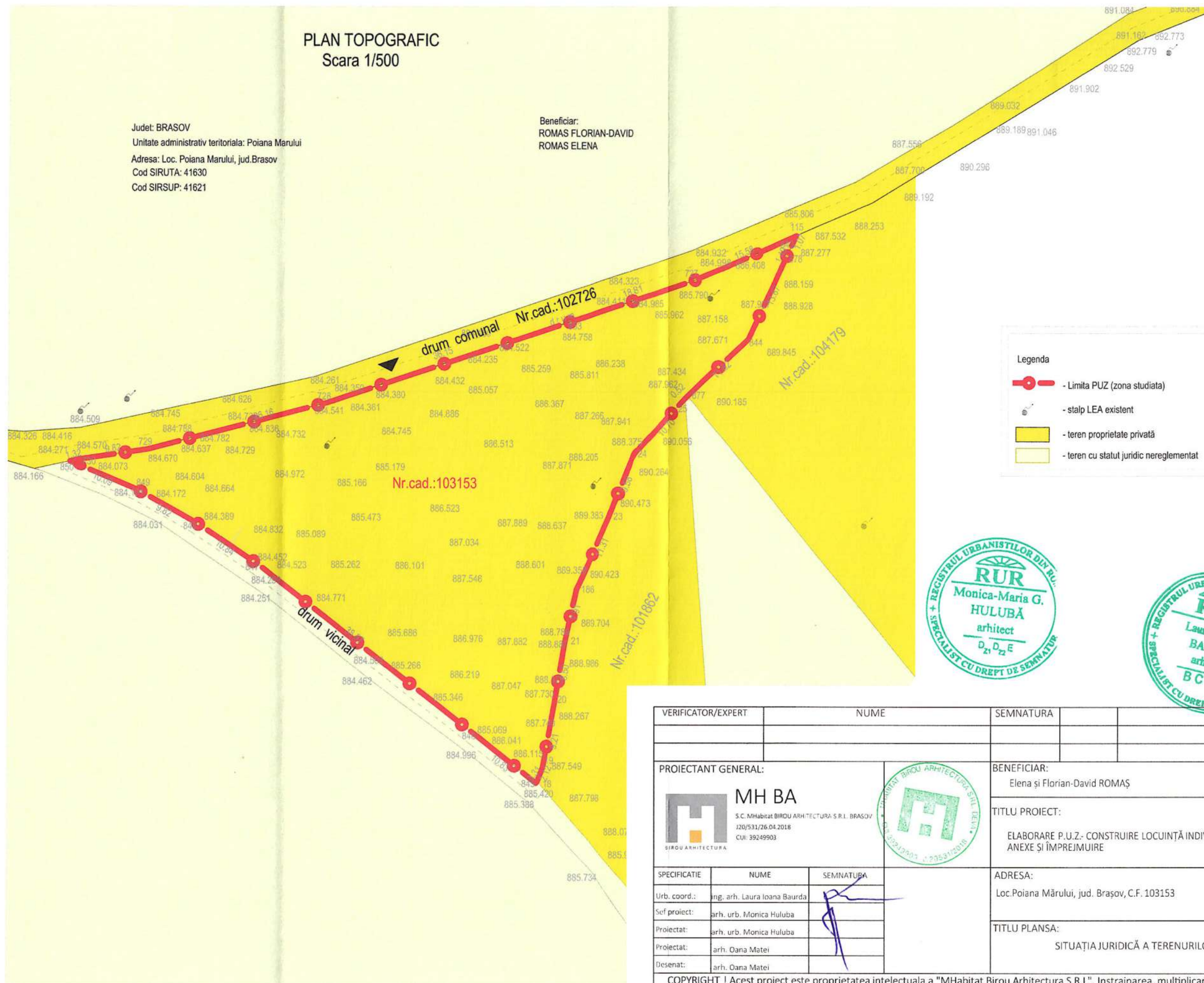
VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNATURA		
PROIECTANT GENERAL:				
<p>MH BA S.C. MHabitat BIRU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV J20/531/26.04.2018 CUI: 39249903</p>				BENEFICIAR: Elena și Florian-David ROMAȘ Faza: AVIZE Specialitatea: URBANISM Scara: 1:500 Proiect nr: 82 / 2025
SPECIFICATIE Urb. coord.: Ing. arh. Laura Ioana Baurda Sef proiect: arh. urb. Monica Huluba Proiectat: arh. urb. Monica Huluba Proiectat: arh. Oana Matei Desenat: arh. Oana Matei				TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE ADRESA: Loc. Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153 Data: 3/2/2026
		TITLU PLANSA: PLAN ILUSTRARE URBANISTICĂ		Planșa 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 privată
- teren cu statut juridic nereglementat



VERIFICATOR/EXPERT	NUME	SEMNTATURA																				
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																		
S.C. BIROU ARHITECTURA S.R.L. BRASOV 		TITLU PROIECT: ELABORARE P.U.Z.- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE		Specialitatea: URBANISM Scara: 1:500 Proiect nr: 82 2025																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SPECIFICATIE</th> <th>NUME</th> <th>SEMNTATURA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Urb. coord.:</td> <td>ing. arh. Laura Ioana Baurda</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sef proiect:</td> <td>arh. urb. Monica Huluba</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Proiectat:</td> <td>arh. 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	SEMNTATURA	Urb. coord.:	ing. arh. Laura Ioana Baurda		Sef proiect:	arh. urb. Monica Huluba		Proiectat:	arh. urb. Monica Huluba		Proiectat:	arh. Oana Matei		Desenat:	arh. Oana Matei		ADRESA: Loc.Poiana Mărului, jud. Brașov, C.F. 103153		Data: 3/2/2026
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA																				
Urb. coord.:	ing. arh. Laura Ioana Baurda																					
Sef proiect:	arh. urb. Monica Huluba																					
Proiectat:	arh. urb. Monica Huluba																					
Proiectat:	arh. Oana Matei																					
Desenat:	arh. Oana Matei																					
		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.

PRIMĂRIA COMUNEI POIANA MĂRULUI

data anunțului.....18.03.2026

INTENȚIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, ANEXE ȘI ÎMPREJMUIRE

amplasament | Jud. Brașov, com. Poiana
Mărului, CF 103153

suprafață parcelă | 2723 mp

funcțiune propusă | locuință individuală în
regim izolat, anexe

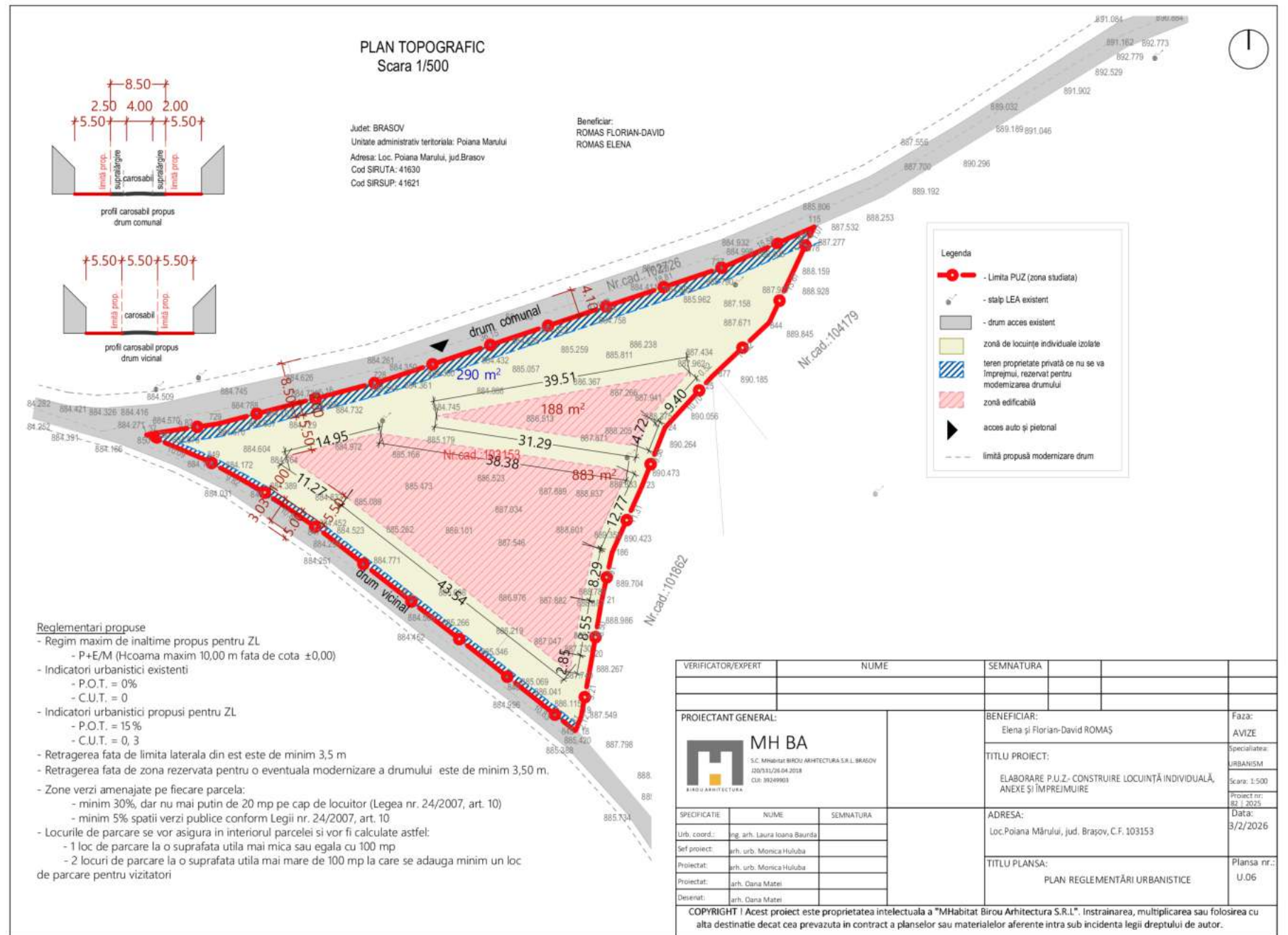
înălțime maximă | S+P+M cu Hmax. coama
=10,00m față de cota ±0,00

procent de ocupare | 15%

(P.O.T.) maxim

coeficient de ocupare | 0,30

(C.U.T.) maxim



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

privind intenția de elaborare a planului urbanizstic zonal (P.U.Z.) în perioada18.03.2026 - 11.04.2026.....

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului (nume, prenume, funcție) | Dna. IUBU Nicoleta - arh. șef al comunei Poiana Mărului
Adresa | str. Principală, nr. 189, sat Poiana Mărului, comnuna Poiana Mărului
Telefon | +40364008176
e-mail | urbanismpoianamarului@yahoo.com

Observațiile sunt necesare în vederea emiterii avizului de oportunitate. Răspunsurile la observațiile primite vor fi publicate la sediul Primăriei comu-
nei Poiana Mărului. Etapele preconizate pentru consulatrea publicului până la aprobarea P.U.Z.-ului sunt etapa pregătitoare, etapa elaborării pro-
punerilor și etapa aprobării.