

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL
COMUNA SCORȚOASA

HOTĂRÂREA nr. 66 din 29.08.2025

*privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul „COMPLEX TURISTIC”,
extravilanul Comunei Scorțoasa, județul Buzău, identificare cadastrală CF 1077 Scorțoasa
număr cadastral 4081, respectiv 4082*

Consiliul Local al Comunei Scorțoasa, întrunit în ședința ordinară la data de 29 august 2025,

Luând în considerare:

- Referatul de aprobare nr. 288 din 14 august 2025 întocmit de primarul comunei;
- Raportul de specialitate al compartimentului de resort (responsabil urbanism) din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Scorțoasa nr. 289 din 14 august 2025;
- Având în vedere raportul de avizare al Comisiei pentru buget, finanțe, agricultură, amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al comunei, respectiv al Comisiei juridică, pentru administrație publică locală, disciplină, pentru protecția mediului și turism, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești ale Consiliului Local Scorțoasa înregistrate sub nr. 304, respectiv nr. 305 din 27 august 2025;
- Solicitarea înregistrată sub nr. 3614 din 31.07.2025;
- Avizul unic al Consiliului Județean Buzău nr. 15 din 7 mai 2009;

Având în vedere:

-Ordinul Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului nr. 176/N/2000 din 16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000;

-Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare, respectiv H.G. nr. 1137/2023;

-art. 5 alin. (1) și art. 12 din Ordinul nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, modificat conform Ordinului M.D.R.A.P. nr. 835/2014;

-Procedura prevăzută în Hotărârea Consiliului Local nr. 49 din 28 mai 2025 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;

-art. 5 , art. 6, art. 25 alin. (1) , art. 56 alin. (6) și alin. (7) și ale Anexei nr. 1, Cap. B, pct. 11, coloana 3 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare conform O.U.G. nr. 31/2025;

- art. 23 alin. (2) din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare conform O.U.G. nr. 31/2025;

- Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 cuprinzând Normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991;

-Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

-Legea privind normele de tehnică legislativă nr. 24/2000 cu modificările și completările ulterioare;

-art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă **Raportul informării și consultării publicului** înregistrat sub nr. 287 din 14 august 2025, însoțit de **Punctul de vedere al compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului**, înregistrat sub nr. 289 din 14 august 2025, evidențiate în anexele nr. 1 și 2 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă documentația PUZ (plan Urbanistic Zonal) și Regulamentul local de urbanism – pentru obiectivul „COMPLEX TURISTIC”, extravilanul comunei Scorțoasa, județul Buzău, proiectant general S.C. Activ - Service S.R.L. pentru beneficiarul S.C. MUDDY LAND S.R.L. , teritoriul reglementat fiind identificat conform număr cadastral 4081 și număr cadastral 4082, în suprafață totală de 57276,00 mp, teren aflat în extravilanul comunei Scorțoasa și prin intermediul PUZ-ului se urmărește introducerea în intravilanul comunei a suprafeței de 57276,00 mp evidențiată în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.3. La realizarea lucrărilor în zonă se vor respecta prevederile PUZ-ului aprobat și toate condițiile impuse prin avizele eliberate de deținătorii de rețele și utilități publice, care se vor realiza pe cheltuiela beneficiarului.

Art.4. Se aprobă introducerea în intravilan a imobilului teren aferent lucrării, teren înscris sub nr. cadastral 4081 și număr cadastral 4082 în suprafață totală de 57276,00 mp.

Art.5. Termenul de valabilitate al prezentei documentații de urbanism este de 3 ani de la data aprobării acesteia.

Art.6. Prezenta hotărâre poate fi contestată la Instanța de contencios administrativ în termenul prevăzut de Legea nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – Județul Buzău, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Buzău, Consiliului Județean Buzău, Primarului Comunei Scorțoasa, beneficiarului, persoanei responsabile cu privire la activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism și prin afișare pe site-ul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier FLORIAN-MILITARU ALEXANDRINA-GEORGETA



**Contrasemnează pentru legalitate/
Secretarul general al comunei
Radu Aurora**

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Scorțoasa în ședința ordinară din data de 29.08.2025 cu respectarea prevederilor art. 139 alin. (3) lit. g) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 9 voturi pentru, 2 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 11 consilieri în funcție și 11 consilieri prezenți la ședință

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
pentru documentația PUZ (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local de urbanism
– pentru obiectivul „Construire COMPLEX TURISTIC”,
extravilanul comunei Scorțoasa, județul Buzău

Document elaborat în conformitate cu Ordinul 2701 din 30 decembrie 2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism.

Persoana responsabilă din partea Primăriei Scorțoasa: Păpăoiu Vasile — referent urbanism;
Beneficiarul investiției: S.C. MUDDY LAND SRL BUCUREȘTI, CUI RO23572125
PROIECTANT: S.C. ACTIV-SERVICE S.R.L BUZAU.

A. Detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul inclusiv:

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

- afișare anunț la avizierul primăriei Scorțoasa în perioada 31 iulie 2025 – 13 august 2025

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații:

- planșa de reglementări urbanistice și Regulamentul Local de Urbanism din documentație s-au afișat:

- la sediul primăriei Scorțoasa în perioada: 31 iulie 2025 – 13 august 2025

- documentația de PUZ a putut fi consultată zilnic în perioada 31 iulie 2025 – 13 august 2025, între orele 9,00-12,00 la sediul Primăriei Comunei Scorțoasa, județul Buzău;

3. Localizarea, terenul este situat în tarlalele 253 și 256, extravilan comuna Scorțoasa

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces:

- nu au participat nici o persoană

B. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare, inclusiv:

a) modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public:

- Nu au fost înregistrate observații sau rezerve.

b) problemele, observațiile și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru:

- Nu este cazul.

c) Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor:

- Nu au fost înregistrate.

Cetățenii au fost invitați să transmită observații în perioada 31 iulie 2025 – 13 august 2025 referitoare la documentație la Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei comunei Scorțoasa.

În data de 14 august 2025, orele 9:00 a fost organizată o întâlnire între proiectantul documentației PUZ și cetățenii ale căror proprietăți sunt direct afectate de propunerile PUZ.

Documentația disponibilă la Compartimentul Urbanism, nu a fost consultată de nici o persoană.

La întâlnirea cu proiectantul din data de 14 august 2025 nu a participat nici o persoană.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier FLORIAN-MILITARU ALEXANDRINA-GEORGETA



**Contrasemnează pentru legalitate/
Secretarul general al comunei
Radu Aurora**

RAPORT DE SPECIALITATE

**- punctul de vedere al compartimentului urbanism
cu privire la propunerile aprobare PUZ (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament
local de urbanism – pentru obiectivul „Construire COMPLEX TURISTIC”,
extravilanul comunei Scorțoasa, județul Buzău**

Pentru a veni în întâmpinarea consultării publicului PUZ (Plan Urbanistic Zonal) și Regulament local de urbanism – pentru obiectivul „Construire COMPLEX TURISTIC”, extravilanul comunei Scorțoasa, județul Buzău, având ca beneficiar al investiției pe SC MUDDY LAND SRL, documentație întocmită de proiectant: S.C. ACTIVE-SERVICE S.R.L., Primăria Scorțoasa a procedat la identificarea amplasamentului propus.

Amplasamentul este în tarlalele 253 și 256, extravilan Comuna Scorțoasa

Deoarece acest teren este situat în extravilanul localității a fost întocmită documentație de urbanism faza PUZ care să stabilească amplasarea construcției, prin proiectul realizat de S.C. ACTIVE-SERVICE S.R.L., prin care se propune modul de reglementare a tuturor acestor cerințe.

După finalizarea propunerilor documentația a parcurs etapa de avizare prevăzută de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, iar potrivit prevederilor Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, procedura a fost parcursă așa cum reiese din raportul prezentat de compartimentul de specialitate.

Față de cele prezentate se constată că sunt îndeplinite cerințele Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile art.11 și art.12 din același ordin, menționat anterior, se propune Consiliului local însușirea raportului și aprobarea documentației urbanistice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier FLORIAN-MILITARU ALEXANDRINA-GEORGETA



**Contrasemnează pentru legalitate/
Secretarul general al comunei
Radu Aurora**



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 20106 Scorțoasa

Nr. cerere	119872
Ziua	01
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192364224



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:1077
Nr. cadastral vechi:4081

Adresa: Jud. Buzau, UAT Scorțoasa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20106	Din acte: 43.390 Masurata: 43.389	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24855 / 26/06/2008		
Act Alipire nr. 2094, din 25/06/2008 emis de BNPA VASILE VICTOR SI VASILE ROBERT CIPRIAN;		
B0	Se infiinteaza cartea funciara cu nr. 1077 a unitatii administrative teritoriale Scorțoasa care cuprinde imobilul cu numar cadastral 4081 descris la PI/A+1 rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: : imobilul cu numarul cadastral 4011 inregistrat in cartea funciara 1020 : imobilul cu numarul cadastral 4053 inregistrat in cartea funciara 1058 : imobilul cu numarul cadastral 4056 inregistrat in cartea funciara 1059 : imobilul cu numarul cadastral 4054 inregistrat in cartea funciara 1060 : imobilul cu numarul cadastral 4055 inregistrat in cartea funciara 1061 : imobilul cu numarul cadastral 4057 inregistrat in cartea funciara 1062 : imobilul cu numarul cadastral 4077 / cu numar cadastral hartie 294 inregistrat in cartea funciara 81 : imobilul cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 296 inregistrat in cartea funciara 83	A1
Cerere nr. 23387, din 17/06/2008;		
B15	se noteaza schimbarea numarului cadastral din 294 in 4077	A1
Cerere nr. 23381, din 17/06/2008;		
B18	se noteaza schimbarea numarului cadastral din 296 in 4076	A1
33512 / 25/08/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2815, din 22/08/2008 emis de BNPA VASILE VICTOR SI VASILE ROBERT CIPRIAN;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC MUDDY LAND SRL	A1

C. Partea III. SARCINI .

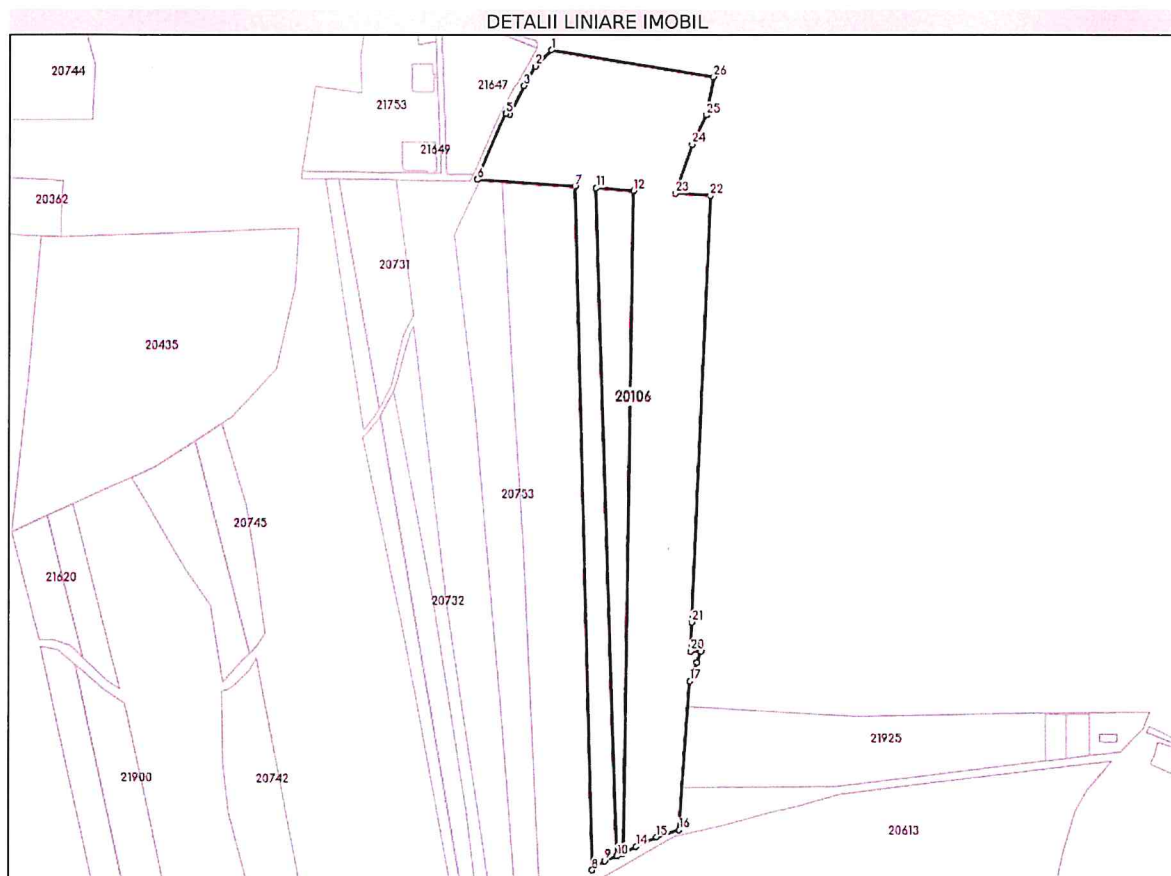
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20106	Din acte: 43.390 Masurata: 43.389	

* 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	43.389	256	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.37	2	3	16.273
3	4	22.66	4	5	2.888
5	6	51.816	6	7	70.985
7	8	490.554	8	9	11.056
9	10	9.481	10	11	479.603

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
11	12	27.153	12	13	476.069
13	14	10.686	14	15	16.131
15	16	17.306	16	17	107.288
17	18	14.317	18	19	8.729
19	20	7.51	20	21	20.724
21	22	305.785	22	23	25.108
23	24	37.112	24	25	23.283
25	26	27.696	26	1	118.871

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	174429	30-10-2024	20-11-2024	Actualizarea informatii tehnice

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

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

Data și ora generării,

01/08/2025, 11:20

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>

**CARTE FUNCİARĂ NR. 20293 SISTATĂ
COPIE**

Carte Funciară Nr. 20293 Scorțoasa

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN null

Nr. CF vechi:1078
Nr. cadastral vechi:4082

Adresa: Jud. Buzau, UAT Scorțoasa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 4082	13.887	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24859 / 26/06/2008		
Act Alipire nr. 2093, din 25/06/2008 emis de BNPA VASILE VICTOR SI VASILE ROBERT CIPRIAN;		
B0	Se înființează cartea funciară cu nr. 1078 a unitatii administrativ teritoriale Scorțoasa care cuprinde imobilul cu numar cadastral 4082 descris la PI/A+1 rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: : imobilul cu numarul cadastral 4010 înscris în cartea funciara 1019 : imobilul cu numarul cadastral 4079 / cu numar cadastral hartie 293 înscris în cartea funciara 80 : imobilul cu numarul cadastral 4078 / cu numar cadastral hartie 295 înscris în cartea funciara 82	A±
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 781, din 21/03/2007 emis de BNPA VASILE VICTOR SI VASILE ROBERT CIPRIAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun comun, cota actuala 0/1, cota initiala 0/1 1) BOBOC AUREL 2) BOBOC LIDIA OBSERVATII: BII 1,2,3,4,5,6	A±
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 825, din 17/08/2006 emis de BNPA VASILE VICTOR SI VASILE ROBERT;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun comun, cota actuala 0/1, cota initiala 0/1 1) BOBOC AUREL 2) BOBOC LIDIA	A±
Cerere nr. 23396, din 17/06/2008 emis de Boboc Aurel;		
B5	Se noteaza schimbare nr cadastral 293 in nr cadastral electronic 4079	A±
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1278, din 20/09/2006 emis de BNP VASILE VICTOR;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun comun, cota actuala 0/1, cota initiala 0/1 1) BOBOC AUREL 2) BOBOC LIDIA	A±
Cerere nr. 23393, din 17/06/2008 emis de Boboc Aurel;		
B8	Se noteaza schimbare nr cadastral 295 in nr cadastral electronic 4078	A±
33509 / 25/08/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2815, din 22/08/2008 emis de BNPA VASILE VICTOR SI VASILE ROBERT CIPRIAN;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC MUDDY LAND SRL	A±
107469 / 23/08/2019		
Act Administrativ nr. 1333, din 23/08/2019 emis de COMUNA SCORTOASA; Act Administrativ nr. 105415, din 22/08/2019 emis de ocpi buzau;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B10	se noteaza respingerea cererii	A±
115717 / 03/09/2021		
Act Administrativ nr. 109686, din 20/08/2021 emis de OCPI BUZAU;		
B11	Se noteaza receptia propunerii de dezmembrare.	A±
160335 / 20/12/2021		
Act Notarial nr. 4966, din 17/12/2021 emis de Vasile Robert Ciprian;		
B12	Se sisteaza cartea funciara 20293 a imobilului cu numarul cadastral 20293 / Scorțoasa ca urmare a dezmembrării acestuia in urmatoarele 5 imobile: ~~ nr.cad.21647\cf.21647; ~~ nr.cad.21648\cf.21648; ~~ nr.cad.21649\cf.21649; ~~ nr.cad.21650\cf.21650; ~~ nr.cad.21651\cf.21651;	A±

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30072 / 04/05/2015		
Act Administrativ nr. 1027341, din 01/04/2015 emis de ANAF (act administrativ nr. 1027572/23-04-2015 emis de ANAF;;)		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:202308 Elreprezentand sechestru asigurator 1) ANAF - DGFP BUCURESTI	A±
80609 / 14/06/2021		
Act Administrativ nr. 2228755, din 26/05/2021 emis de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA; Act Administrativ nr. 2228752, din 26/05/2021 emis de AGENTIA NATIONALA DE ADMINISTRARE FISCALA;		
C2	se radiaza ipoteca legala inscrisa sub incheierea nr.30072/2015 in favoarea ANAF - DGFP BUCURESTI	A±

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 4082	13.887	

* 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	7.746	-	-	-	
2	livada	NU	6.141	-	-	-	

Date referitoare la construcții