

PROIECT DE HOTĂRÂRE

***Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General- Actualizare P.U.G al
COMUNEI UCEA si a Regulamentului Local de Urbanism PUG***

Consiliul Local Ucea intrunit in sedinta ordinara din data de

Analizand :

*- referatul de specialitate nr.9930/ 2025 intocmit de catre de compartimentul de specialitate din cadrul Comunei Ucea cu privire la aprobarea **Planului Urbanistic GENERAL P.U.G al COMUNEI UCEA și a Regulamentului Local de Urbanism PUG***

*-referatul de aprobare nr .10596/2025 intocmit de catre primarul comunei Ucea cu privire la aprobarea **Planului Urbanistic GENERAL - Actualizare P.U.G al COMUNEI UCEA și a Regulamentului Local de Urbanism PUG***

Avand in vedere prevederile:

*- avizului nr. 71/10.11.2025 emis de catre Consiliul Judetean Brasov cu privire la **Planul Urbanistic GENERAL Actualizare P.U.G al COMUNEI UCEA***

-Proiect Nr. 123/2019 intocmit de catre SC MEDA RESEARCH SRL

- art. 129,alin.2,lit.c),alin.6,lit.c ,art.139,alin.3) și art.196,alin.1,lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ

- art 46 si 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Art.23 alin (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată;

-Art.18 secțiunea 6 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016- de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

-art. 2 alin. (1) din H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Ordinul MLPAT nr 13N /10.03.1999 Ghid privind metodologia de aprobare si continutul cadru al Planului Urbanistic General

- Ordinul 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, cu modificările și completările ulterioare;

- METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- art 2,3 si 7 Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- prevederile Noului Cod Civil aprobat prin Legea nr.287/17.06.2009 – Republicata si modificata prin Legea nr.71/2011;
- Legea nr.7/1996 – legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată și modificată;
- HCL UCEA 134./2025 privind insusirea RAPORTULUI INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA “PUZ - ZONA PRESTĂRI SERVICII SI MICA INDUSTRIE”
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Ucea ,
Fiind îndeplinite procedurile cuprinse în art.136 alin.8 din OUG 57/2019;

În temeiul art.196 lit. a din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

HOTĂRASTE

Art.1. Se aprobă **Planului Urbanistic General- Actualizare P.U.G al COMUNEI UCEA și a Regulamentului Local de Urbanism PUG**, conform Anexei 1.

Art.2. Prezenta documentatie de urbanism are valabilitate 10 ani.

Art.3. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen de 30 de zile la instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii nr.554/2004 – legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

ART. 4. În termen de 15 zile după aprobarea **Actualizari PUG -ului Comunei Ucea** de către Consiliul Local Ucea , un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial national

ART 5. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului județului Brasov , Primarului COMUNEI UCEA ,ANCPI – OCPI BRASOV ,Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice .

Art.6. Primarul prin aparatul de specialitate din cadrul Primariei Ucea, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

PRESEDINTE DE SEDINTA

Cristian Nicoleta

VIZAT PTR. LEGALITATE

**Secretar general
SUSAI ANCA**

Hotararea a fost aprobata cu un numar de voturi pentru

ROMANIA
COMUNA UCEA

Str. Principala nr. 78 , loc. Ucea de Jos , Jud. Brasov

TEL : 0268247176 / FAX : 0268247275

Email: contact@primariaucea.ro web : www.primariaucea.ro

NR.10596/18.12.2025

REFERAT DE APROBARE

***Intocmit de catre primarul Comunei Ucea referitor la PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
Cu privire la aprobarea Planului Urbanistic General- Actualizare P.U.G al
COMUNEI UCEA si a Regulamentului Local de Urbanism PUG***

Analizand :

*- referatul de specialitate nr.9930/ 2025 intocmit de catre de compartimentul de specialitate din cadrul Comunei Ucea cu privire la aprobarea **Planului Urbanistic GENERAL P.U.G al COMUNEI UCEA și a Regulamentului Local de Urbanism PUG***

Avand in vedere prevederile:

- avizului nr. 71/10.11.2025 emis de catre Consiliul Judetean Brasov cu privire la **Planul Urbanistic GENERAL Actualizare P.U.G al COMUNEI UCEA***
- Proiect Nr. 123/2019 intocmit de catre SC MEDA RESEARCH SRL*
- art. 129,alin.2,lit.c),alin.6,lit.c ,art.139,alin.3) și art.196,alin.1,lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ*
- art 46 si 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;*
- Art.23 alin (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată;*
- Art.18 secțiunea 6 din Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;*
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016- de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*
- art. 2 alin. (1) din H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*
- Ordinul MLPAT nr 13N /10.03.1999 Ghid privind metodologia de aprobare si continutul cadru al Planului Urbanistic General*

- Ordinul 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, cu modificările și completările ulterioare;

- METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- art 2,3 si 7 Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

- prevederile Noului Cod Civil aprobat prin Legea nr.287/17.06.2009 – Republicata si modificata prin Legea nr.71/2011;

-Legea nr.7/1996 – legea cadastrului și publicității imobiliare, republicată și modificată;

-HCL UCEA 134,/2025 privind insusirea RAPORTULUI INFORMĂRII SI CONSULTĂRII PUBLICULUI PENTRU DOCUMENTAȚIA “PUZ - ZONA PRESTĂRI SERVICII SI MICA INDUSTRIE”

*Față de cele de mai sus va supunem spre analiză, verificare și aprobare proiectul de hotarare cu privire la aprobarea **Planului Urbanistic General- Actualizare P.U.G al COMUNEI UCEA și a Regulamentului Local de Urbanism PUG***

Primar
Stefan Marius Dumitru



ROMANIA
COMUNA UCEA

Str. Principala nr. 78, loc. Ucea de Jos, Jud. Brasov
TEL : 0268247176 / FAX : 0268247275
Email contact@primariaucea.ro web : www.primariaucea.ro

NR. 9930/21.11.2025

REFERAT

Intocmit de catre compartimentul de specialitate din cadrul primariei Ucea impreuna cu primarul comunei Ucea.

Prevederile art. 129, alin. (2) lit. c alin.(6), lit. c), art. 139 alin (3) lit e) și art. 197 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art. 46, art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare; prevederile Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism; prevederile art. 23, alin.(1) din Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare; prevederile H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art. 6 din Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare; prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N/10.03.1999 - Ghid privind metodologia de aprobare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;

Ținând cont de: Avizul tehnic al Arhitectului sef al Judetului Brasov cu nr. 71/10.11.2025; Proiectul nr. 123/2019 de catre SC Meda Research SRL, Beneficiar: Comuna Ucea, care consta in: • Piese scrise - Memoriu Tehnic General PUG, Regulament Local de Urbanism PUG; • Piese desenate - Incadrare în teritoriu, Analiza situației existente, Reglementări Urbanistice Zonificare Funcțională.

In temeiul art. 129, alin.1, art. 139, art. 196, alin. 1, lit. a si art. 197 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completariile ulterioare.

Propunem aprobarea Actualizarii Planului Urbanistic General al Comunei Ucea și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cuprins in Anexele nr. 1 și nr. 2 si se stabileste perioada de valabilitate a documentatie de urbanism la 10 ani, de la data aducerii la cunostinta publica prin afisare la sediul primariei, cu posibilitatea de prelungire a valabilitati conform prevederilor legale

Primar
Stefan Marius Dumitru



Membrii compartimentului

Barbat Nicolae



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
 Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
 office@cjabrasov.ro, www.cjabrasov.ro



Diracția Arhitect Șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
GIS și Protecția Mediului

Ca urmare a cererii adresate de **COMUNA UCEA**, cu domiciliul/sediul în **județul Brașov**, comuna Ucea, sector -, cod poștal -, str. **Lungă nr. 16**, bl -, sc. -, et. ..-, ap. -, telefon/fax **0268247176**, e-mail contact@primariaucea.ro, înregistrată la nr. **15207 din 20.08.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ **Nr. 71 din 10.11.2025**

pentru Planul urbanistic general : ACTUALIZARE PUG COMUNA UCEA , județul Brașov
generat de imobilul: extravilan și intravilan, situat în județul Brașov, comuna Ucea;

Inițiator: UAT UCEA

Proiectant: S.C. MEDA RESEARCH S.R.L.

Arhitect cu drept de semnătură: urb. TACHE SORINA

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.G.: Suprafața teritoriului administrativ însumează 10299,91 ha, din care intravilan existent 1525,07 ha și este delimitat după cum urmează:

- comuna Viștea și Oraș Victoria la est;
 - comuna Arpașu de Jos, jud. Sibiu la vest;
 - comuna Bruuiu, Jud. Sibiu la nord;
 - comuna Arefu, Jud. Argeș la sud.
- **Prevederi PUG aprobate anterior:**
- Conform PUG Ucea, aprobat cu HCL 5/27.02.1998, intravilanul este alcătuit din cinci trupuri principale, respectiv satele componente ale comunei Ucea: satul Feldioara, satul Ucea de Jos, satul Ucea de Sus, satul Corbi și două cătune care aparțin de câte un sat, și anume cătunul Sumerna – satul Ucea de Sus și cătunul Corbișor – satul Corbi;
 - Față de suprafața cuprinsă în intravilanul existent al comunei Ucea de 1525,07ha, s-a propus un intravilan cu suprafață de 1 380,95 ha.
- **Prevederi PUG propuse:**
- Zonificare funcțională, regim de înălțime, POT și CUT:
- **L – Zona pentru locuințe:**
- Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe permanente) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, fie pe parcellarul**



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjb Brasov.ro, www.cjb Brasov.ro



tradițional specific dezvoltat în adâncime cu parcele care au, în general, frontul la strada între 8m până la 20m, adâncimea cuprinsă între 30 – 300m și de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse pe una din limitele de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse într-un mod divers, rezultat al unui proces de densificare), fie în lotizări noi, cu respectarea legislației în domeniu.

Se propun trei subzone:

- L1 – Subzona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare în intravilanul existent
- L2 – Subzona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare în extinderile de intravilan
- L3 – Subzona pentru locuințe individuale cu caracter permanent sau sezonier și funcțiuni complementare în interiorul ariilor protejate

Regim de înălțime:

- L1: Regimul de înălțime maxim admis este: D+P+M, P+1+M,
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00m.
- L2: Regimul de înălțime maxim admis este: D+P+1+M, P+2
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,00m.
- L3: Regimul de înălțime maxim admis este: D+P+M, P+1+M
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,00m.
- Excepție fac construcțiile pentru cazare – pensiuni, pentru care regimul de înălțime maxim admis este: D+P+2, P+3.
- Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12,00m.

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:

- L1: P.O.T. maxim admis = 30%
- L2: P.O.T. maxim admis = 30%
- L3: P.O.T. maxim admis = 20%, respectiv P.O.T. maxim admis = 35% pentru structuri de cazare – pensiuni, cu condiția *S amprentă pe teren / corp de clădire = 300 mp.*
- L1: C.U.T. maxim admis = 0.9 ADC
- L2: C.U.T. maxim admis = 0.9 ADC
- L1: C.U.T. maxim admis = 0.6 ADC, respectiv C.U.T. maxim admis = 1,4 ADC pentru structuri de cazare – pensiuni

➤ IS – Zona pentru instituții și servicii

Zona este caracterizată de ansambluri independente, dedicate instituțiilor publice și de interes public, unităților de servicii private și comerț.

Este specifică organizarea de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de cca. 12,00m.

Regim de înălțime:



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjb Brasov.ro, www.cjb Brasov.ro



- Înălțimea maximă admisibilă - P+2E (10.00m la cornișă și 12.00 m la coamă)

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:

POT maxim – 40%; CUT maxim – 1,2.

- ID – Zona pentru unități industriale, producție, depozitare, parc industrial – combinat
- Zona este caracterizată de prezența activităților de producție industrială de capacități variate, atât mică producție cât și platforme industriale, specific organizate, precum și de cele de depozitare.
- Se instituie zonă cu interdicție de construire conform cu zona marcată în planșa U3 – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, pentru suprafața de teren situat în litigiu conform dosarului numărul 2835/62/2014 înregistrat la Tribunalul Brașov, respectiv parcul industrial. Interdicția va înceta de drept în momentul soluționării cauzei aflate în proces și vor fi aplicate regulile de construire stabilite în Regulamentul local de urbanism aferent PUG pentru zona ID.
- În zona funcțională ID, în jurul construcțiilor în care sunt implicate substanțe periculoase a operatorilor S.C. VIROMET SRL, S.C. MAXAM ROMÂNIA SRL și S.C. PUROLITE SRL, COMISIA PENTRU STABILIREA COMPATIBILITĂȚII TERITORIALE întrunită sub incidența Legii 59/2016 în baza Ordinul MDRAPFE/MM/MAI nr. 3710/1212/99/2017, privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase în activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament, au stabilit zone de impact și posibilitatea de utilizare a acestora din punct de vedere funcțional, marcate pe planșa de U1.4.B – PLANUL CU ZONELE DE COMPATIBILITATEA TERITORIALĂ în corelare cu planșa de Reglementări urbanistice.
- În zonele de impact a obiectivelor SEVESO, nu sunt permise derogări de la prezentul regulament, până în momentul stingerii impactului SEVESO.

Regim de înălțime:

- Regimul maxim este de P+1.
- Se vor respecta înălțime la cornișă ale clădirilor de 10,00 metri, 12,00m la coamă, cu excepția construcțiilor sau echipamentelor cu funcțiune specifică – turnuri, cosuri etc;

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:

- POT maxim – 50%; CUT maxim – 1,00.

➤ A – Zona pentru unități agricole și agro-zootehnice

Zona este caracterizată de prezența activităților de producție agricolă și/sau agrozootehnică, de tipul fermelor agricole și/sau zootehnice, precum și cele de depozitare.

Regim de înălțime:

- Regimul maxim de înălțime este D+P+1E, P+1+M.



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



- Se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 9,0 metri pentru clădirile cu funcție administrativă, birouri, etc. cu excepția construcțiilor sau echipamentelor cu funcțiune specifică, respectiv: fânare, silozuri, grajduri, cosuri, turnuri etc. unde se permit înălțimi maxime de 25,0 metri;

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:

- POT maxim – 40%; CUT maxim – 1,2.

➤ M – Zona mixtă:

Zona este caracterizată de prezența mai multor funcțiuni, compatibile între ele, care vor face trecerea gradată între diferite zone funcționale. Către zonele de locuit sunt prevăzute fașii plantate, care să le protejeze.

- M1 – Subzona mixtă pentru instituții, servicii și locuire
- M2 – Subzona mixtă pentru instituții, servicii și industrie, depozitare
- M3 – Subzona pentru instituții, servicii și unități agricole, agrozootehnice

Regim de înălțime:

- M1, M2, M3 - se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de P+2E, 10.00m la cornișă și 12.00m la coamă.
- M2, M3 – se admit înălțimi mai mari decât cele menționate mai sus pentru instalațiile tehnologice necesare

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:

- M1 - POT maxim admis = 45%; CUT maxim – 1,35;
- M2, M3 - POT maxim admis = 50%; CUT maxim – 1,50.

➤ Cc – Zona pentru căi de comunicație

- Ccr – Subzona pentru căi de comunicație rutieră

Zona este reprezentată de suprafețele afectate de profilele drumurilor stabilite între aliniamente, ariile afectate de construcții speciale ale drumurilor – poduri, podețe etc, eventuale suprafețe destinate pentru garaje/depouri transport în comun, stații transport în comun.

- Ccf – Subzona pentru căi de comunicație feroviară

Zona este reprezentată de suprafețele afectate de liniile căilor ferate, ariile afectate de construcții speciale ale CF – poduri, podețe etc, eventuale suprafețe destinate depourilor CF, linii triaj, stații de tip gară/haltă.

Regim de înălțime:

- Clădirile administrative aferente funcțiunii vor respecta un regim maxim de înălțime P+1E, adică maximum 10.00m la cornișă și maximum 12.00m la coamă.
- Excepție fac construcțiile și instalațiile speciale care vor respecta prevederile proiectelor de specialitate și normativelor în vigoare a prevederilor aferente subzonelor funcționale învecinate și normativelor în vigoare

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



- POT maxim admis = 50% sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului.
- CUT maxim admis = 1.00 sau, după caz, conform proiectelor de specialitate cu avizul administratorului drumului.

➤ **SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement**
Zona este reprezentată de terenurile amenajate și inventariate ca spații verzi, atât din domeniul public cât și din cel privat al administrației publice sau al persoanelor juridice.

- SP1 – Subzona pentru spații verzi publice – parcuri, scuaruri publice, zone verzi cu rol de protecție a cursurilor de apă, a ariilor protejate, a zonelor de locuit, a echipărilor tehnico-edilitare, rețelelor de transport energie și gaze, comunicații, precum și a culoarelor de transport (rutier și feroviar);
- SP2 – Subzona pentru agrement și sport.

Regim de înălțime:

- SP1, SP2 – cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P+1 niveluri.

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:

- SP1: POT maxim admis = 10 % ; CUT maxim – 0,1;
- SP2: POT maxim admis = 40%; CUT maxim – 0,8.

➤ **GC – Zona pentru gospodărie comunală**

Zona este reprezentată de terenurile amenajate pentru serviciile de gospodărie comunală de tipul cimiterelor umane/de animale și/sau platformelor de colectare/selectare deșeuri.

Regim de înălțime:

- GC - înălțimea clădirilor nu va depăși P+1, adică 7,00 m la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt cu excepția turnurilor, instalațiilor și a coșurilor;

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:

- POT maxim admis = 20 % ; CUT maxim – 0,4;

➤ **TE – Zona pentru echipare edilitară**

Zona este reprezentată de terenurile destinate amplasării obiectivelor specifice echipării edilitare – foraje, stații tratare și gospodării de apă, stații de epurare, precum și a echipamentelor specifice – stații de pompare ape sau ape uzate.

- Te1 – echipare edilitară pentru alimentarea cu apă
- Te2 – echipare edilitară pentru canalizare în sistem centralizat
- Te3 - parc fotovoltaic, stații de transfer

Regim de înălțime:

- Te1, Te2 - înălțimea clădirilor nu va depăși P+1, adică 7.00 metri în punctul cel mai înalt măsurat la cornișă, cu excepția instalațiilor și a coșurilor



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:

- POT maxim admis = 30 % ; CUT maxim = 0,6;.
- TDS – Zona cu destinație specială – sediul de poliție aflat în administrarea MAI și terenuri aparținând MAPN

Regim de înălțime:

- înălțimea clădirilor nu va depăși P+1, adică 7.00 metri în punctul cel mai înalt măsurat la cornișă, cu excepția instalațiilor și a coșurilor și cu respectarea normelor tehnice specifice

Procent de ocupare a terenului și coeficient de utilizare a terenului:

- P.O.T. maxim = 30%, cu posibilitatea de majorare în funcție de normele tehnice specifice
- C.U.T. maxim = 0.6, cu posibilitatea de majorare în funcție de normele tehnice specifice

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor din extravilan

- TA – Terenuri Agricole
- Terenurile agricole din teritoriul administrativ al comunei se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege) Sunt permise construcții specifice activităților agricole sau amenajări doar în condițiile legislației în vigoare.
- Scoaterea unor suprafețe din circuitul agricol se poate face numai cu respectarea legislației în vigoare.
- Se impune valorificarea și conservarea peisajului rural specific așezării și integritatea conurilor de vizibilitate și a punctelor de observație care oferă percepții panoramice. Se vor evita inserțiile de orice tip (construcții, amenajări peisagistice, împrejurimi etc) care ar putea altera sau obtura pe termen scurt sau lung elementele de peisaj sau întreg peisajul, în ansamblu.
- Este permisă amplasarea unor ferme și exploatare agricole pentru exploatarea cu o suprafață minimă de 2 ha, cu o latură de cel puțin 50,00 metri; suprafața construită la sol va fi de maxim 100,00 mp.
- TF – Terenuri forestiere
- În urma propunerii de dezvoltare a zonelor de locuit, turism și alte activități suprafața ocupată de păduri rămâne neafectată. Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă, cu excepția utilizărilor permise de Codul Silvic.
- TN – Terenuri neproductive
- Se are în vedere scăderea suprafețelor ocupate de terenuri neproductive.
- TH – Terenuri aflate permanent sub ape
- Albia minoră este suprafața de teren ocupată permanent sau temporar cu apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal a apelor la niveluri obișnuite. Albia majoră este porțiunea de teren inundabil din valea naturală a unui curs de apă. Zona inundabilă este zona cu interdicție temporară de construire, până la realizarea lucrărilor cu rol de apărare împotriva inundațiilor pentru debite cu asigurare de Q1%.



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



- Se va evita poluarea acestor suprafețe prin executarea sistemelor tehnico-edilitare la standarde ridicate, respectându-se proiecte ce răspund exigențelor legislației în vigoare.
- TC – Terenuri ocupate de căi de comunicație
- Zonele aferente lucrărilor de infrastructură majoră cuprind zonele aferente cailor de comunicație și zonele aferente rețelelor majore de transport utilități: energie electrică, magistrale de transport gaze naturale etc.
- DRUMURI
- Orice intervenție se reglementează cu acordul prealabil al administratorului drumului.
- REȚELE DE TRANSPORT GAZE NATURALE
- Conductele de transport a gazelor naturale cu presiunea între 6-40 bar, sunt realizate din oțel și sunt montate subteran, fiind în cea mai mare parte prevăzute cu protecție catodică.
- În vederea asigurării funcționării normale a conductelor și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de siguranță și în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții, conform normelor tehnice pentru proiectarea și executarea conductelor de alimentare din amonte și de transport gaze naturale,
- În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului licențiat care exploatează conducta.
- Pentru autorizarea executării oricăror construcții în zona de siguranță a obiectivelor din sectorul gazelor naturale este obligatorie obținerea avizului scris al operatorului conductei.
- Circulații și accesuri:
 - Zona circulație auto
- Cuprinde totalitatea drumurilor din intravilan ce asigură circulația auto în cuprinsul comunei și accesul nemijlocit la orice obiectiv. Din punct de vedere funcțional și administrativ, drumurile se împart astfel:
- Drumuri naționale/ europene:
 - Teritoriul UAT Comuna Ucea va fi străbătut de autostrada A3 București – Borș - sector Brașov-Făgăraș – documentație de proiectare în faza SF.
 - Drum național european DN1/E68 de la Km 256+472 intrare până la Km 261+100 (ieșire partea stângă) și Km 261+141 (ieșire partea dreaptă), traseul acestuia traversând satul Ucea de Jos de la est la vest;
- Drumuri județene:
 - DJ 105 C - DN 1 - Ucea de Jos - Oraș Victoria 6,296 km
 - DJ 105 P - Ucea de Sus (DJ 105 C) - limita județului Sibiu spre Arpașu de Sus 4,125 km
 - DJ 107 - Gara Ucea-DN1 de la km 0+000 – 0+357 0,357 km
 - DJ 107 B - DN 1 – Feldioara de la km 0+000 – 1+931 1,931 km
- Drumuri de interes local – aparțin de domeniul public al Comunei Ucea și cuprind:
 - Drumurile din intravilanul comunei;
 - Drumurile comunale din exteriorul intravilanului;
 - Drumuri vicinale.
- Drumuri de exploatare agricolă
- Drumuri forestiere

Satul Ucea de Jos



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



- Principala arteră de circulație care străbate întreaga localitate de la est la vest este DN1, facilitând legătura cu toate zonele funcționale. Din DN 1 se ramifică drumurile județene și comunale care fac legătura cu satele aparținătoare comunei.
- Această arteră are rol de legătură asigurând comunicarea între diferite zone funcționale, dar și rol colector, preluând direct traficul din zonele funcționale. Străzile de categoria IV, de folosință locală asigură accesul la locuințe (în general pentru trafic redus).
- Se impune realizarea modernizării intersecției cu DC 82 cu DN 1 și analiza posibilității devierii DN 1 în afara localității, conform prevederilor Legii nr. 43/1997 (centură ocolitoare a localității).
- Se vor asfalta integral străzilor din intravilanul satului.
- Se vor realiza noi căi de acces pentru zonele propuse de extindere a intravilanului.
- Se va moderniza DC 83 Ucea de Jos - Ucea de Sus care este din pământ, pietruit superficial, cu gropi și fâgașe, greu practicabil în perioadele cu vreme nefavorabilă.

Satul Ucea de Sus

- În satul Ucea de Sus se propune în primul rând modernizarea și asfaltarea integrală a zonelor de interes public și locuințe, aducerea străzilor de categorie inferioară la caracteristici geometrice corespunzătoare și asigurarea unei infrastructuri necesare exploatării în condiții optime și la parametrii ceruți de normele în vigoare. Se vor crea căi de acces noi care să deservească zonele de extindere a intravilanului;
- Se impune analiza posibilității devierii DJ 105P spre DN 7C Transfăgărășan în afara localității (centură ocolitoare), conform prevederilor Legii nr. 43/1997.

Satul Corbi

- În satul Corbi se propune modernizarea sectoarelor stradale (în primă fază) ale zonei centrale, totodată completarea infrastructurii întregii rețele stradale, precum și pietruirea corespunzătoare a celor de pământ;
- De asemenea se vor realiza cele trei poduri peste pârâul Corbul Ucii în intravilanul satului Corbi.
- Se va moderniza DC 81 (fost DJ 107E) care este din pământ, pietruit superficial, cu gropi și fâgașe, greu practicabil în perioadele cu vreme nefavorabilă.

Satul Feldioara

- În satul Feldioara se propune modernizarea întregii rețele stradale existente, practicându-se reprofilări și împietruiri pentru sectoarele unde acestea sunt nesatisfăcătoare.
- Se propune declasificarea drumului județean DJ107B pe teritoriul intravilan al satului Feldioara.

Cătunul Sumerna

- În cătunul Sumerna, se propune modernizarea drumurilor de interes local existente și crearea de drumuri noi.

Ca propunere generală este necesară reabilitarea DJ104 A, Victoria - Ohaba (DN 73A) și lărgirea drumului județen DJ 105C Ucea de Jos (DN 1) - Victoria.

Organizarea circulației feroviare

- linia CF 205 Brașov-Podu Olt, linie simplă neelectrificată, interoperabilă, cu o lungime de 5,2 km pe raza localității, de la km 88+500-km 93+700, suprafața cadastrată este de 15,50 ha.
- linia CF 225 Ucea -Victoria, linie simplă neinteroperabilă, cu o lungime de 5 km pe raza localității, între km 0+000- km 6+500, suprafața cadastrată este de 15,50 ha, suprafața cadastrată este de 14,46 ha.
- stația de cale ferată în localitatea Ucea de Jos, cu acces din DJ 107, este situată la km c.f.90+464, pe linia CF Brașov-Podu Olt.

La dezvoltarea ulterioară a comunei se va ține cont de următoarele reguli:



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



- În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:
 - Construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - Construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - Instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - Instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și a Ministerului Transporturilor. Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome Societatea Națională a Căilor Ferate Române și al Ministerului Transporturilor.

Organizarea circulației rutiere și a transporturilor

- Este structurată de configurația de teren a localității, fiind deservite principalele obiective.
- Posibilitățile de dezvoltare sau modernizare sunt limitate datorită fondului construit existent. Pentru o fluentă mai bună a circulației se recomandă devierea cât mai mult posibil a circulației agricole pe drumurile agricole existente.
- Se recomandă introducerea transportului public între satele aparținătoare și accesele de deservire.
- Pentru parcare mașinilor este încă necesar să se amenajeze platforme de parcare prin lărgirea drumurilor comunale și străzilor, sau prin platforme posibil de amenajat pe drumurile județene.
- Trebuie interzisă parcare autovehiculelor proprietate personală pe stradă în fața porților. În acest sens vor trebui montate indicatoare rutiere cu staționarea interzisă de-a lungul străzilor din intravilanul localităților.
- Pentru creșterea fluentei și siguranței circulației rutiere, în planșele PUG sunt prezentate punctele unde sunt necesare intersecții și amenajări (amenajare de poduri în satul Corbi, modernizări de intersecții, amenajare treceri la nivel cu calea ferată).
- Pe cât posibil stațiile destinate transportului în comun vor fi amenajate în alveole speciale, la limita căii de rulare și paralele cu aceasta;
- În fiecare stație vor fi amenajate copertine, dotate cu mobilier urban și platformă de îmbarcare călători;
- Unitățile economice, sediile de firme, sediile administrației locale, unitățile comerciale etc., vor amenaja propriile parcuri pe proprietate sau pe teren concesionat de la primărie;
- Nu se va încuraja amenajarea de parcuri care să conducă la distrugerea spațiului verde.
- Se va avea în vedere realizarea de trotuare de-a lungul traseelor auto, în concordanță cu profilul străzii respective. Se vor completa plantațiile de aliniament de-a lungul drumurilor principale, cât și a zonelor vezi de protecție a circulației.
- În zonele centrale și pe principalele străzi vor fi amenajate și marcate piste pentru circulația bicicliștilor.

Siguranța circulației

- Toate trecerile la nivel peste calea ferată Ucea - Victoria sunt neamenajate, cu excepția celei peste DN1. Se impune realizarea unui proiect de semnalizare și trecere peste calea ferată avizat de CFR pentru rezolvarea acestei probleme.
- Trecerea de pietoni din dreptul căminului cultural din Ucea de Jos de pe DN1 se impune a fi semnalizată cu semnale luminoase.



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



Poduri

- Se propune realizarea a trei poduri peste pâraul Corbul Ucei în satul Corbi.
- Menționăm că actualmente este aprobată finanțarea proiectului de modernizare a infrastructurii de drumuri în satul Corbi, care include și realizarea celor trei poduri.

Amenajare intersecții

- Este necesară amenajarea intersecțiilor:
 - Intersecția DC 82 cu DN 1;
 - Intersecția DJ 107 cu DN 1;
 - Amenajarea intersecțiilor străzilor de interes local din intravilanul satului Ucea de Jos cu DN 1.

- Echipare tehnico-edilitară:

➤ Gospodărirea apelor:

Măsuri prioritare

- Realizarea lucrărilor hidrotehnice propuse prin studiul de inundabilitate:
 - râul Olt: lucrari de marire a capacitatii de transport a albiei minore pe râul Olt si lucrari de aparare impotriva inundatiilor (diguri). De asemenea, este necesara marirea capacitatii de tranzitare a podului de pe DJ 107B.
 - pâraul Ucea: lucrari de reprofilare/recalibrare a albiei minore, lucrari de apărare împotriva inundațiilor (diguri, ziduri parapet) cat si lucrari de stabilizare a albiei pe orizontala si verticala (praguri de fund, ziduri de sprijin).
 - pâraul Racovița: lucrari de reprofilare/recalibrare a albiei, lucrari de combatere a eroziunilor pe verticala (praguri de fund, praguri de colmatare) si inlocuirea podetului tubular existent.
 - pâraul Corbul Ucei: lucrari de reprofilare/recalibrare a albiei si lucrari de combatere a eroziunilor pe verticala (praguri de fund, praguri de colmatare).
 - pârau necadastrat 1: lucrari locale de reprofilare/recalibrare a albiei
- Îndepartarea deșeurilor solide din albie și de pe malurile râurilor Ucea, Racovița, Corbul Ucei, Olt și pâraiele necadastrate.
- Stoparea deversării apelor reziduale.
- Monitorizarea continuă a suprafețelor cu risc la inundabilitate.
- Lucrări de amenajare și sistematizare a șanțurilor de scurgere/drenare ape pluviale, din zonele de dezvoltare urbanistică.
- Respectarea zonelor/perimetrelor de protecție sanitară și hidrogeologică a resurselor de apă potabilă conform prevederilor RLU în conformitate cu HG 930/2005;
- Se va asigura protecția sanitară de minim 10 m de la albiile minore, conform Legii Apelor 107/1996, Anexa nr.2;

➤ Alimentarea cu apă

Măsuri prioritare

- Respectarea zonelor/perimetrelor de protecție sanitară a resurselor de apă potabilă
- conform prevederilor RLU
- Realizarea infrastructurii de alimentare cu apă a cătunului Sumerna și a rezervorului de înmagazinare V=120 mc pentru alimentarea cu apă a cătunului
- Stația de tratare: creșterea capacității de înmagazinare prin realizarea unui rezervor V=2000 mc și modernizarea stației de tratare



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: +40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



- Reabilitarea aducțiunii de apă brută și a celor de apă potabilă din oțel pe o lungime de cca 3,5 km apă brută și cca 3 km aducțiuni apă potabilă.
- Reabilitarea echipamentelor de captare aferente sursei de apă Arpașu Mare

➤ Canalizare ape uzate menajere

Măsuri prioritare

- Finalizarea lucrărilor de canalizare în satul Ucea de Sus și Corbi inclusiv lucrările de execuție la stația de epurare;
- Asigurarea colectării apelor uzate pentru toți locuitorii comunei: satul Feldioara și cătunul Sumerna
- Asigurarea epurării apelor uzate din punct de vedere cantitativ și calitativ în concordanță cu alimentarea cu apă

➤ Alimentarea cu energie electrică

Măsuri prioritare

- Branșarea la rețeaua electrică a construcțiilor neelectrificate și a noilor construcții;
- Electrificarea zonelor deficitare și creșterea gradului de siguranță în exploatare;
- Înlocuirea posturilor de transformare defecte.
- Pozarea în subteran a rețelelor de alimentare cu energie electrică LEA actualmente pozate aerian.
- Extinderea iluminatului decorativ al clădirilor reprezentative
- Respectarea zonelor de protecție/sigurața LEA conform prevederilor RLU,
- Solicitarea și respectarea avizelor forurilor competente
- Promovarea utilizării surselor de energie regenerabile în imobilele deținute de autoritatea publică și la nivelul întregii comune în vederea îmbunătățirii eficienței energetice și reducerii emisiilor de gaze cu efect de seră.

➤ Telefonie, cablu TV, Posta

Măsuri prioritare

- Pozarea subterană a rețelelor de comunicații aeriene, existente și propuse. Pentru zonele de urbanizare, această măsură este specificată în Regulamentul Local de urbanism;
- Extinderea/modernizarea rețelei de comunicații pentru zonele de urbanizare, detalierea acesteia urmând să fie realizată la nivel de PUZ și PUD;
- Modernizarea și extinderea rețelei de cabluri de fibră optică pentru asigurarea unei calități superioare a serviciilor de comunicații;
- Înființarea punctelor de acces public la internet (în căminele culturale din localitățile componente);
- Extinderea rețelei de cabluri din fibră optică pentru asigurarea unei calități superioare a serviciilor de comunicații în comună și satele aparținătoare;
- Diversificarea serviciilor de comunicare (telefonie, internet, ISDN etc.) în Ucea și în satele aparținătoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.10.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

8-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



Elaboratorul și beneficiarul P.U.G răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.G care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **15/27.10.2025**, emis de **Primăria Comunei Ucea**.

Arhitect Șef	Șef Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
	 Semnat digital de: Botoman Daniela Avizare 10.11.2025 10:19:51 (GMT+02:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	
 Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Infoomit 10.11.2025 09:53:42 (GMT+02:00)	SECRET ORIGINAL ELECTRONIC